



TERRAINS POUR ENTREPRISES
BEDRIJFSGRONDEN
1997–2013



TERRAINS POUR ENTREPRISES, DE 1997 À 2013

DENSITÉ BÂTIE EN ZONE INDUSTRIELLE

SOMMAIRE

Le premier numéro de l'Observatoire des activités productives avait présenté, en février 2012, l'évolution – entre 1997 et 2011 – de l'usage des bâtiments (comptant au moins 1.000 m²) implantés dans les sites productifs et logistiques de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce deuxième numéro détaille l'usage qui a été donné, ou non, aux terrains qui étaient encore libres, en 1997, de toute construction et situés dans des zones où le PRAS privilégie une affectation productive ou logistique (zones d'industries urbaines, d'activités portuaires et de transport, de forte mixité,...).

La comparaison est précise car le service Inventimmo (SDRB) avait déjà réalisé, en 2004, une étude similaire sur l'occupation de ces mêmes terrains. C'est le résultat de cette

recherche, réactualisée, largement élargie et achevée à la fin du premier semestre 2013, qui est ici exposé.

Au-delà de la question des terrains encore disponibles – et il en reste très peu – se pose très vite une autre question, celle de la densité bâtie. Le terrain libre d'occupation étant de plus en plus rare dans la ville et ses abords, il convient également de faire le bilan des implantations industrielles aménagées ces dernières décennies.

Il y a quarante ans, l'étalement des bâtiments était privilégié en laissant autour d'eux de larges zones tampons et de recul. Cette mode urbanistique a-t-elle évolué ? Comment faire ou refaire avec ce que l'on a ? Ce numéro s'est penché sur la façon dont les zones industrielles

ont été densifiées depuis les années 1970, plus particulièrement sur celle qu'a adoptée la SDRB – révélatrice par l'importance des superficies mises à sa disposition pour créer des parcs à vocation productive.

En troisième partie, le pourcentage de vacance commercialisée par rapport au stock d'ateliers et entrepôts (≥1.000 m²), évalué dans le n°1, a été à nouveau mesuré parallèlement à la réactualisation du stock dont l'importance a encore diminué en deux ans.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	2
TERRAINS POUR ENTREPRISES, DE 1997 À 2013	4
Quelle superficie mobilisée depuis 1997 ?	6
Évolution des occupations	10
2014-2030 ?	11
Quelle superficie toujours disponible en 2013 ?	11
Bilan des activités productives	15
Bilan des activités logistiques	17
Bilan annexe	17
EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE INDUSTRIELLE	18
Emprise au sol	20
Zone de recul et zone tampon	22
Difficultés d'aménagement	22
Densification à venir ?	24
STOCK ET VACANCE COMMERCIALISÉE EN 2013	25
CONCLUSIONS	26
MÉTHODOLOGIE	28
NOTES	31
SUMMARY	26

INHOUDSTAFEL

BEKNOPTE INHOUD	2
BEDRIJFSGRONDEN VAN 1997 TOT 2013	4
Welke oppervlakte is sinds 1997 aangesproken?	9
Bezettingsevolutie	10
2014-2030 ?	11
Welke oppervlakte is in 2013 nog beschikbaar?	11
Balans van de productieactiviteiten	15
Balans van de logistieke activiteiten	17
Nevenbalans	17
GRONDINNAME CONSTRUCTIES IN INDUSTRIEGEBIED	18
Grondinname	21
Achteruitbouwstroken en bufferzones	22
Moeilijkheden bij de inrichting	22
Toekomstige verdichting?	24
VOORRAAD EN GECOMMERCIALISEERDE LEEGSTAND IN 2013	25
CONCLUSIES	26
METHODOLOGIE	28
NOTEN	31

BEKNOPTE INHOUD

In het eerste nummer van het Overzicht van de productieactiviteiten, dat in februari 2012 verscheen, gingen we na hoe het gebruik van de gebouwen (van minstens 1.000 m²) op de logistieke en productiesites in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1997 en 2011 evolueerde. Dit tweede nummer focust op het gebruik dat intussen al dan niet is gemaakt van de gronden die in 1997 nog vrij van bebouwing waren en gelegen in gebieden waar het GBP voorrang geeft aan een logistieke of productiebestemming (gebied voor stedelijke industrie, gebied voor havenactiviteiten en vervoer, gemengd gebied ...).

De vergelijking gebeurde nauwkeurig: de dienst Inventimmo (GOMB) deed immers

in 2004 al een gelijkaardig onderzoek naar de bezetting van de gronden in kwestie. Dit nummer geeft in feite de resultaten van dit onderzoek, dat we hebben geactualiseerd, aanzienlijk verruimd en afgerond in de eerste helft van 2013.

Een onderzoek naar de nog beschikbare gronden – en dat zijn er nog maar zeer weinig – roept al snel een andere vraag op: die van de bouwdichtheid. Omdat gronden die vrij zijn van gebruik almaar zeldzamer worden in de stad en haar omgeving, hebben we ook de balans opgemaakt van de nieuwe industriële vestigingen van de voorbije decennia.

Veertig jaar geleden ging de voorkeur uit naar een uitspreiding van de gebouwen met grote achteruitbouwstroken en brede bufferzones.

Is die stedenbouwkundige trend geëvolueerd? Hoe moet het nu verder? Dit nummer bestudeert de manier waarop industriegebieden sinds de jaren 1970 verdicht zijn, meer bepaald de manier waarop de GOMB dit aanpakt. De werkwijze van de GOMB is namelijk indicatief door de omvang van de oppervlakten die haar ter beschikking zijn gesteld om bedrijfsparken met een productiebestemming te creëren.

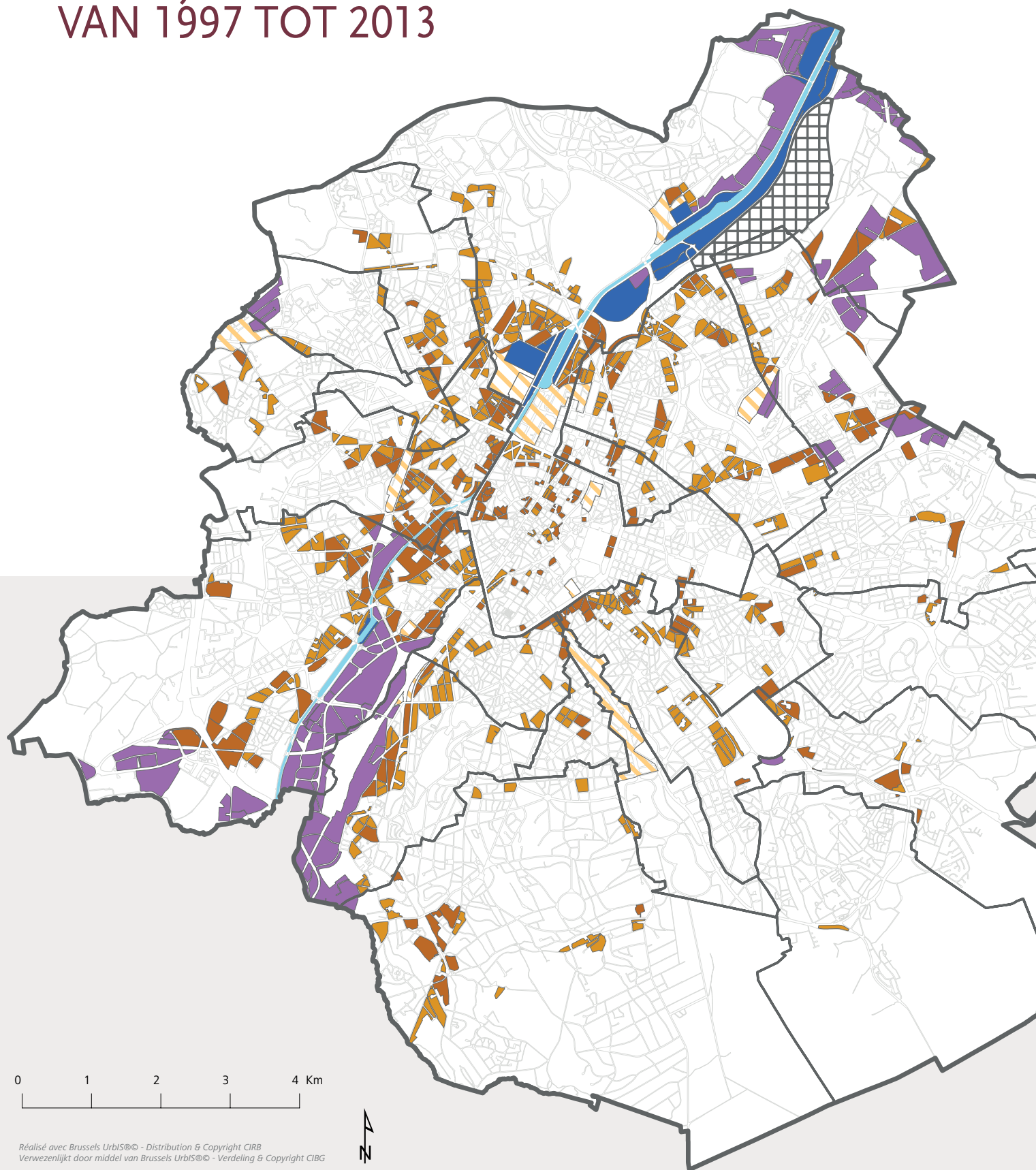
Tot slot hebben we, net als in het eerste nummer, het percentage gecommercialiseerde leegstand ten opzichte van de voorraad werk- en opslagplaatsen (≥ 1.000 m²) gemeten. Tegelijk hebben we ook de voorraad geactualiseerd, die op twee jaar tijd nog is afgenomen.

*Terrain disponible après démolition des bâtiments qui étaient en ruine en 1997 sur l'ancien site Mosselman (boulevard Industriel).
Beschikbare grond na afbraak van de gebouwen die in 1997 ruïnes waren op de voormalige Mosselman-site (Industrielaan).*



TERRAINS POUR ENTREPRISES, DE 1997 À 2013

BEDRIJFSGRONDEN VAN 1997 TOT 2013



Réalisé avec Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

Le service Inventimmo a vérifié en 2013 l'utilisation donnée aux terrains qui étaient, en 1997, libres d'occupation dans la *SitEx* du PRAS (situation existante). Il a collationné leur usage (affectation des nouvelles constructions, parking, dépôt à ciel ouvert, espace vert,...) ou celui déterminé par un permis d'urbanisme récent.

Le relevé, qui a été terminé au premier semestre, porte sur l'ensemble des terrains, qu'ils soient ou non mis sur le marché, sur lesquels des entreprises à vocation productive ou logistique pourraient facilement s'établir.

Cela signifie que n'ont été pris en compte, dans le bilan principal, que les seuls terrains où de telles activités sont sinon favorisées, du moins facilement acceptées par les prescriptions du PRAS. Il s'agit [figure 1] des zones d'industries urbaines, d'activités portuaires et de transport, de forte mixité, mixtes, ainsi que des zones d'intérêt régional (à l'exception de la ZIR n° 9 Charle-Albert) et de la zone à aménagement différé (ZIRAD).

Les nouvelles zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), créées récemment suite à la modification partielle du PRAS¹, n'ont pas été prises en compte dans cette recherche car le plan, dans sa version définitive, a été adopté postérieurement à celle-ci.

De dienst Inventimmo ging in 2013 na welk gebruik intussen wordt gemaakt van de gronden die in 1997 vrij van gebruik waren volgens de *SitEx* (bestaande situatie) van het GBP. De dienst checkte het gebruik (bestemming van de nieuwe constructies, parking, opslagplaats in openlucht, groenruimte ...) of de bestemming zoals bepaald in een recente stedenbouwkundige vergunning.

Bij deze verificatie, in de eerste helft van dit jaar, is gekeken naar alle gronden – ongeacht of ze op de markt worden aangeboden of niet – waarop bedrijven met logistieke of productieactiviteiten zich gemakkelijk zouden kunnen vestigen.

Dit betekent dat voor de hoofdbalans enkel die gronden in aanmerking zijn genomen die liggen in gebied waar dergelijke activiteiten voorrang krijgen of op zijn minst probleemloos worden aanvaard door de voorschriften van het GBP. Het gaat om de gebieden voor stedelijke industrie, de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer, de gemengde en sterk gemengde gebieden, de gebieden van gewestelijk belang (met uitzondering van GGB nr. 9 Charle-Albert) en het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (GGBUA) [figuur 1].

In dit onderzoek is geen rekening gehouden met de nieuwe ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving (OGSO), die naar aanleiding van de gedeeltelijke wijziging van het GBP¹ zullen worden gecreëerd. De definitieve versie van het plan werd immers pas goedgekeurd na afloop van dit onderzoek.

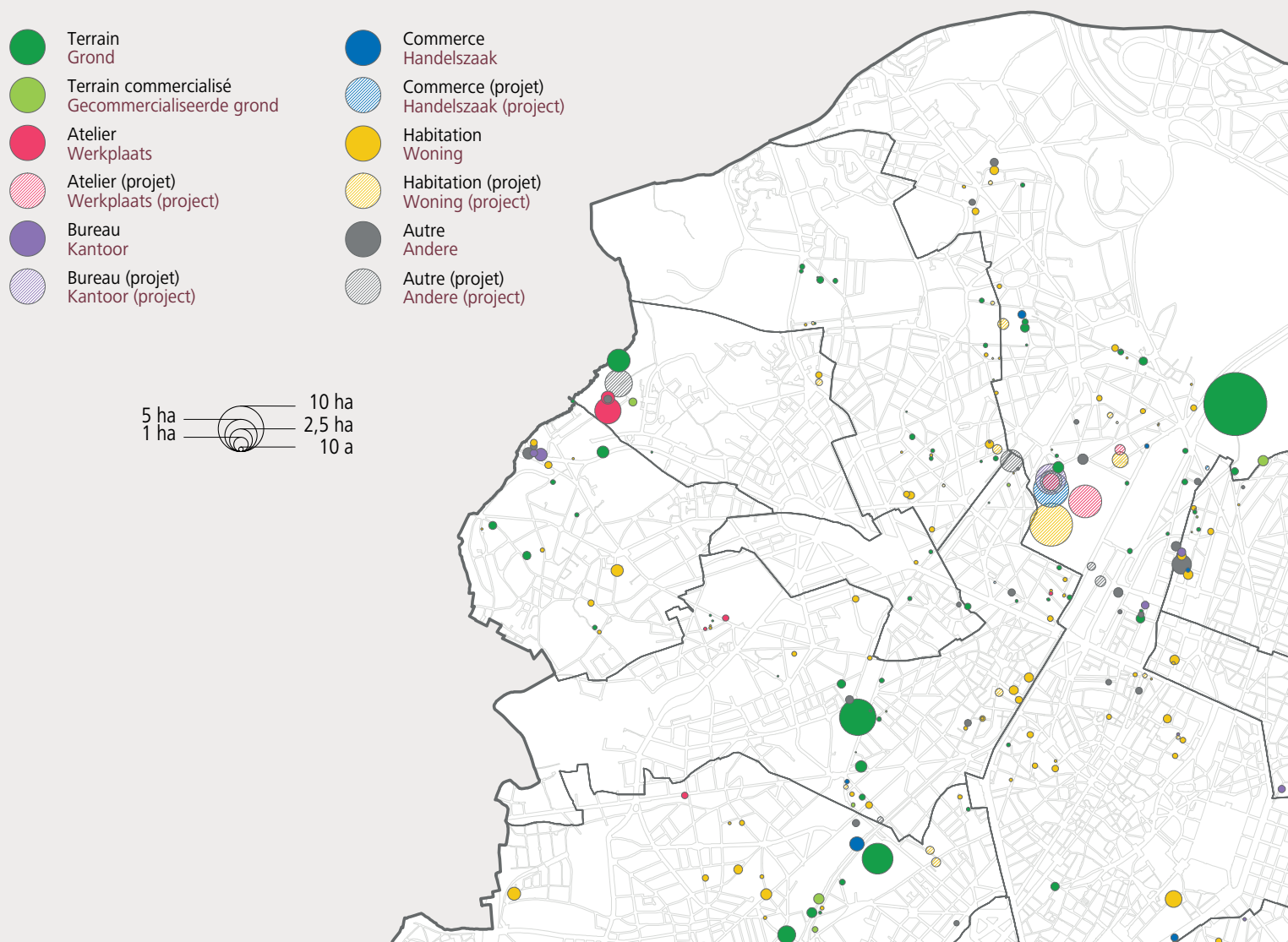
FIG. 1 AFFECTATIONS DU SOL SELON LE PRAS
BODEMBESTEMMINGEN VOLGENS HET GBP

Territoire régional

Gewestelijk grondgebied



FIG. 2



QUELLE SUPERFICIE MOBILISÉE DEPUIS 1997 ?

En 1997, dans les limites définies, quelque 485 hectares – sur un territoire régional qui en totalise 16.000 (soit 3%) – étaient libres de toute bâtisse.

Près de la moitié des superficies était inscrite en zone d'industries urbaines (37%) ou en zone d'activités portuaires et de transport (10%). Pratiquement, un quart (24%) l'était en zone mixte ou en zone de forte mixité.

Qu'est-il advenu, seize années plus tard, de ce stock de 485 hectares ?

Près de la moitié de ceux-ci, 228 hectares (soit 47%), a été bâtie depuis lors, en comptant également les permis délivrés récemment (insérés dans la catégorie «Projet» de la figure 3).

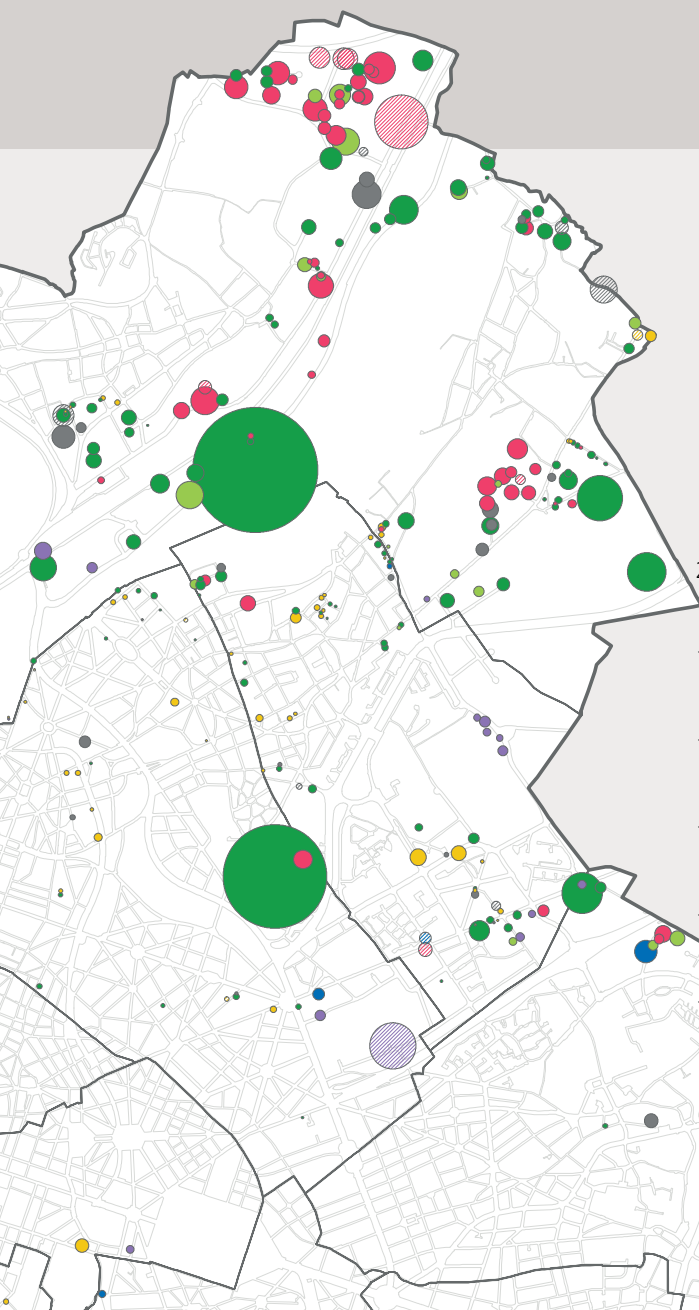
Différentes activités s'y sont établies qui mobiliseront les terrains pour longtemps [figure 2]. Ont été distingués, sur la carte, les terrains encore disponibles en 2013 (commercialisés ou non) et les affectations immobilières (atelier, habitation, bureau, commerce ou autre) données aux terrains disponibles en 1997 et occupés aujourd'hui. La catégorie «Projet» indique pour plusieurs d'entre eux une affectation prochaine mais certaine.

POUR DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES OU LOGISTIQUES

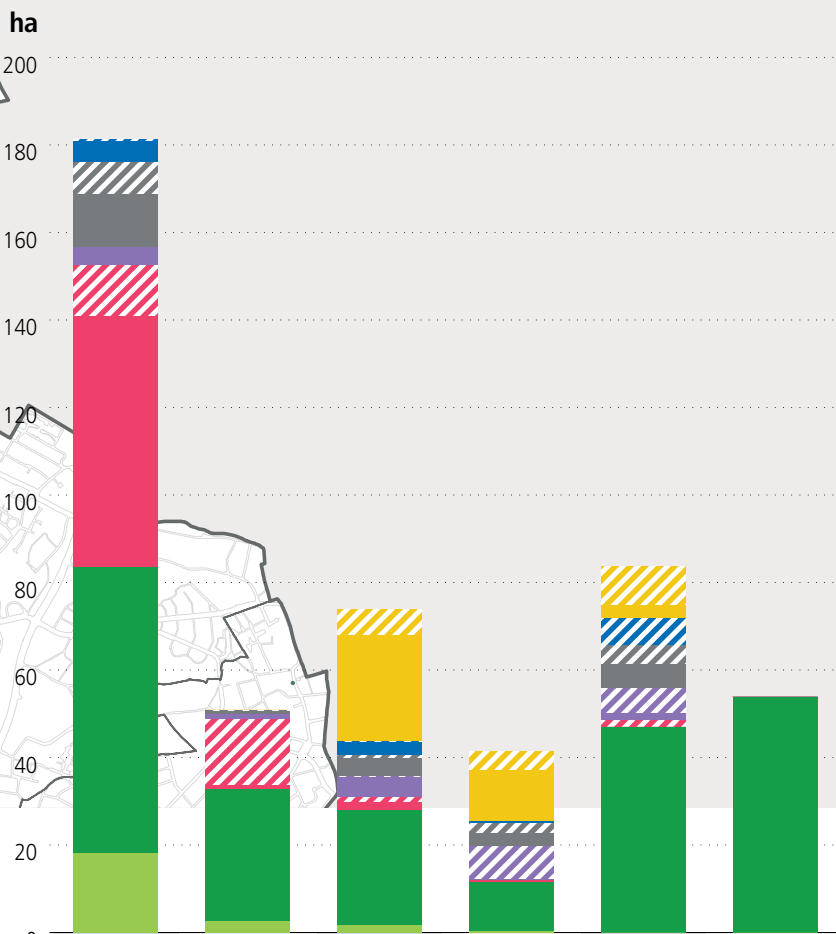
Le constat est radical [figure 3] : les nouveaux ateliers, et entrepôts, construits depuis 1997 ont quasi tous trouvé place sur des terrains en zone d'industries urbaines (95% des superficies occupées). Quelques-uns seulement se sont implantés ailleurs. Par contre, une majorité des projets se situera en zone d'activités portuaires et de transport.

La volonté de mixité exprimée dans le PRAS ne s'est pas concrétisée. Les zones mixtes et de forte mixité perdent le mélange d'usage foncier qui les caractérisait pour devenir progressivement des zones résidentielles. Depuis plus de dix ans, les prescriptions régissant l'ensemble des ZIR (sauf une), qui permettent l'installation d'activités productives, n'ont quasiment jamais été invoquées pour en admettre dans leur périmètre.

L'accueil des entreprises s'est donc matérialisé en grande partie dans les parcs d'entreprises de la SDRB (60,6 ha²), plus particulièrement dans les plus récents (aménagés après 1997) : Galiléi et Mercator à Neder-over-Heembeek, Noendelle à Haren, Quai d'Aa à Anderlecht³. La plupart des autres parcs, presque entièrement occupés, n'offraient déjà plus en 1997 qu'une capacité d'accueil réduite.



Réalisé avec Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIBG



**FIG. 3 UTILISATION DES TERRAINS DISPONIBLES EN 1997 ET PRAS
 GEBRUIK VAN DE IN 1997 BESCHIKBARE GRONDEN EN HET GBP**

	Habitation (projet) Woning (project)
	Habitation Woning
	Commerce (projet) Handelszaak (project)
	Commerce Handelszaak
	Autre (projet) Andere (project)
	Autre Andere
	Bureau (projet) Kantoor (project)
	Bureau Kantoor
	Atelier (projet) Werkplaats (project)
	Atelier Werkplaats
	Terrain Grond
	Terrain commercialisé Gecommercialiseerde grond

	Zones d'industries urbaines Gebied voor stedelijke industrie	Zones d'activités portuaires et de transport Gebied voor havenactiviteiten en vervoer	Zones de forte mixité Sterk gemengd gebied	Zones mixtes Gemengd gebied	ZIR GGB	ZIRAD GGBUA
	-	-	6,0	4,2	8,8	-
	-	-	24,3	11,7	3,1	-
	0,4	-	0,1	-	6,0	-
	4,9	0,1	3,0	0,4	0,1	-
	7,3	0,3	0,6	2,4	4,3	-
	12,0	0,5	4,3	3,0	5,5	-
	-	-	0,2	7,3	5,6	-
	4,2	1,4	4,5	0,3	1,7	-
	11,6	15,0	1,1	-	1,4	-
	57,5	0,9	1,8	0,4	-	-
	65,3	30,2	26,4	11,3	47,1	53,9
	18,2	2,5	1,7	0,3	-	-

Deux grands complexes logistiques (TACT et Bpost, voir commentaires en pages suivantes) s'installeront prochainement sur 15 hectares, alors qu'un seul hectare avait reçu depuis 1997 un usage logistique en zone d'activités portuaires et de transport. Par contre, les terrains directement adjacents aux bassins et quais portuaires sont quasi tous complètement utilisés.

POUR DE L'HABITAT

L'habitat occupe aujourd'hui 58 hectares (soit 25% des surfaces mobilisées depuis 1997), la plupart en zone de forte mixité (52%) ou en zone mixte (27%). Le numéro précédent de l'observatoire (pages 22 à 29) avait déjà souligné l'importance de la conversion en logements des anciens ateliers et fabriques situés dans ces deux types d'affectation.

POUR DES COMMERCES OU DES BUREAUX

Peu de commerces (7%) et un peu plus de bureaux (11%) ont été bâtis durant la même période.

Plus de la moitié (4,9 ha) des activités commerciales, ainsi qu'un sixième des bureaux (4,2 ha), ont été insérés en zone d'industries urbaines. L'importance de ces superficies s'explique, par l'acceptation (réglementaire, via le PRAS) des commerces de gros d'une part, et des activités de production de biens immatériels d'autre part⁴.

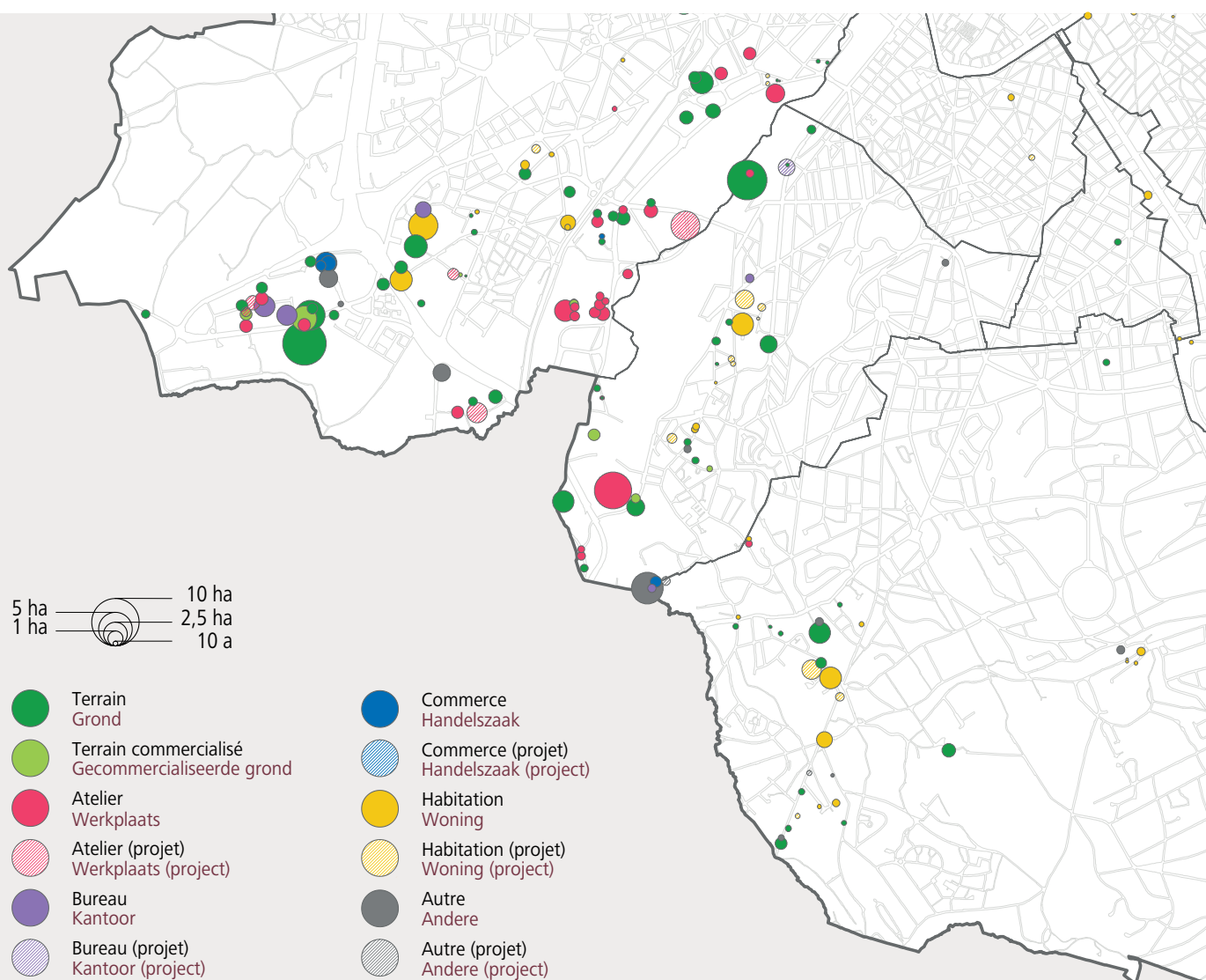
POUR D'AUTRES USAGES

Cette catégorie totalise 18% des surfaces occupées. Elle regroupe, sur 40 hectares, des équipements collectifs – tels qu'écoles, lieux de culte, salles de sport, centres culturels, (future) prison de Haren,... – ainsi que des infrastructures communales, de la SNCB, de la STIB ou de l'agence régionale Bruxelles-Propreté, mais aussi des espaces verts aménagés ou naturels qui, sur 13 hectares, ne changeront plus d'affectation car ils bénéficient d'une protection réglementaire.

La moitié (19,3 ha) est inscrite en zone d'industries urbaines.

LES TERRAINS SUBSISTANTS EN 2013

Sont repris dans cette catégorie l'ensemble des terrains non bâtis qui pourraient encore l'être, même hypothétiquement. Leur disponibilité réelle a été évaluée afin de mieux estimer le véritable potentiel d'accueil qu'ils offrent. Le programme des grands projets urbanistiques a également été examiné pour quantifier l'importance de leurs futures occupations foncières (voir pages 12 à 14).



WELKE OPPERVLAKTE IS SINDS 1997 AANGESPROKEN?

Binnen de gedefinieerde grenzen was in 1997 ongeveer 485 hectare grond vrij van bebouwing. Het gewestelijk grondgebied telt in totaal 16.000 ha. Het ging dus om 3%.

Bijna de helft van deze oppervlakte lag in gebied voor stedelijke industrie (37%) of in gebied voor havenactiviteiten en vervoer (10%). Nagenoeg een kwart (24%) lag in gemengd of sterk gemengd gebied.

Wat is er zestien jaar later van die voorraad van 485 hectare geworden?

Als we de onlangs uitgereikte vergunningen meerekenen (opgenomen in de categorie 'project' in figuur 3), dan is bijna de helft van deze oppervlakte (228 hectare of 47%) intussen bebouwd.

Er zijn diverse activiteiten gevestigd die de gronden lange tijd in beslag zullen nemen [figuur 2].

De kaart toont welke gronden in 2013 nog beschikbaar zijn (al dan niet gecommercialiseerd) en welke bestemming is gegeven aan de gronden die in 1997 nog beschikbaar waren en nu bezet zijn (werkplaats, woning, kantoren, handel of een andere bestemming). De categorie 'project' geeft aan dat verschillende van de gronden zeker zijn van een nabije bestemming.

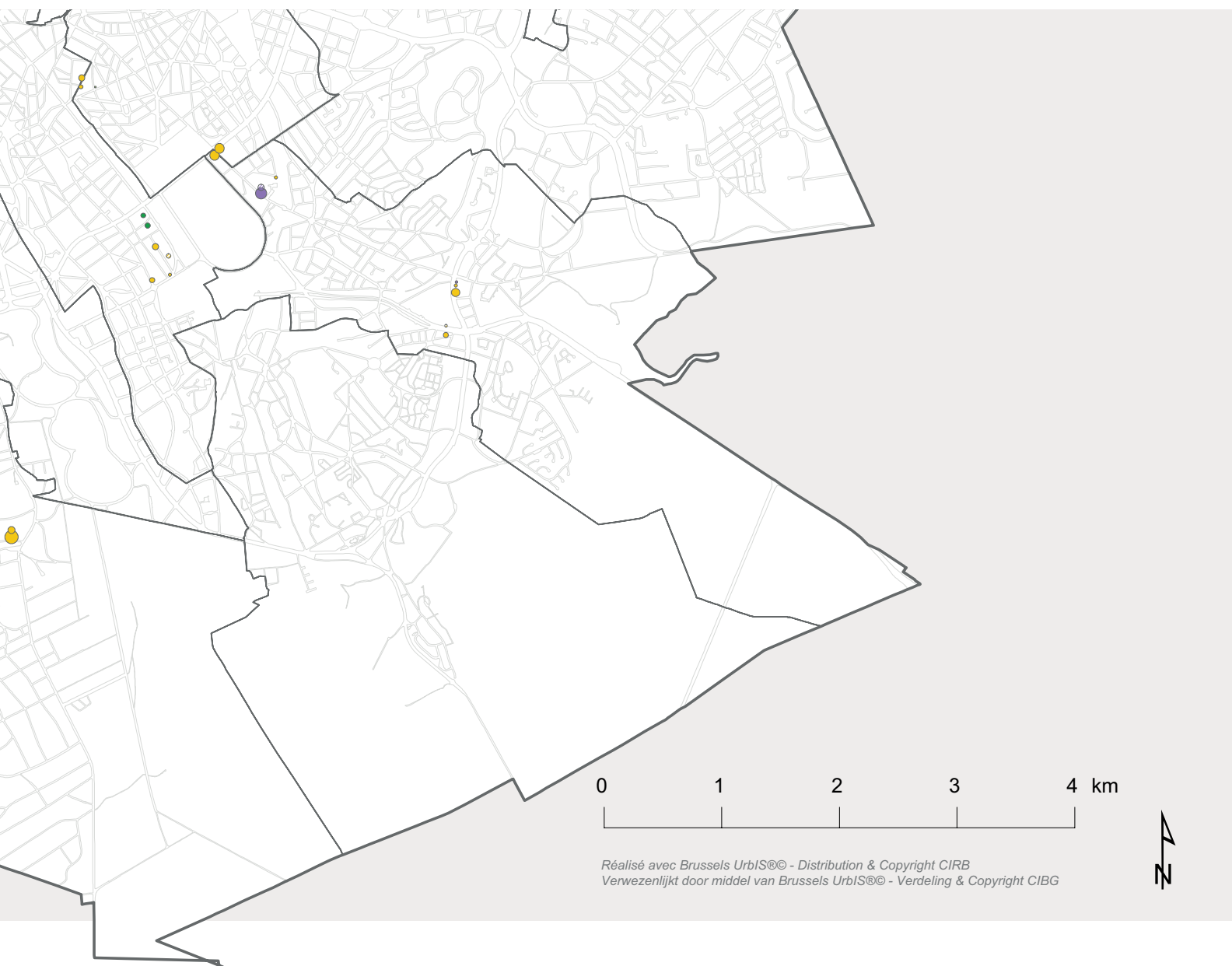
VOOR LOGISTIEKE OF PRODUCTIEACTIVITEITEN

Een radicale vaststelling [figuur 3]: nagenoeg alle werk- en opslagplaatsen die sinds 1997 zijn gebouwd, werden opgetrokken in gebied voor stedelijke industrie (95% van de bezette oppervlakte). Slechts een paar werden elders gevestigd. Het merendeel van de projecten zal daarentegen in gebied voor havenactiviteiten en vervoer liggen.

Het gemengde karakter dat het GBP wil bereiken, is er niet in de praktijk. In gemengd en sterk gemengd gebied gaat het karakteristieke gemengde grondgebruik verloren: deze gebieden worden geleidelijk aan woongebied. In meer dan tien jaar zijn de voorschriften die de GGB's (op één na) regelen en de vestiging van productieactiviteiten toelaten, vrijwel nog nooit ingeroepen om productieactiviteiten in de perimeter van een GGB op te nemen.

De vestiging van bedrijven gebeurde aldus grotendeels in de bedrijfsparken van de GOMB (60,6 ha²), en meer bepaald in de meest recente (aangelegd na 1997): Galilei en Mercator in Neder-over-Heembeek, Noendelle in Haren en Aa-Kaai in Anderlecht³. De meeste andere parken, die zo goed als volzet zijn, hadden in 1997 al maar een beperkte onthaalcapaciteit meer.

Twee grote logistieke complexen (TACT en Bpost, zie verder) vestigen zich binnenkort op 15 hectare, terwijl tussen 1997 en nu maar

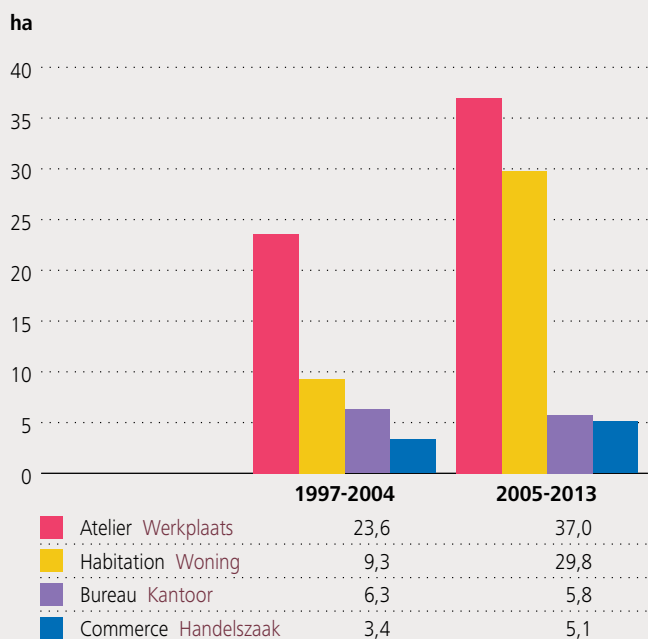


ÉVOLUTION DES OCCUPATIONS 1997-2004 ET 2005-2013

L'évolution des occupations (au moment où elles se sont concrétisées) a été précisée [figure 4] sur deux périodes à peu près équivalentes : 1997-2004 et 2005-2013. La demande du secteur productif/logistique est la plus importante et en progression constante, confirmant le besoin foncier permanent des entreprises qui a été rencontré.

L'augmentation des superficies, que l'habitat a occupé durant la période 2005-2013, est la plus spectaculaire. Plusieurs grands ensembles résidentiels (boulevard S. Dupuis à Anderlecht, avenue M. Bervoets à Forest, avenues du Château d'Or et É. Van Ophem à Uccle) ont été érigés durant cette période ou sont en cours d'achèvement, sur de grands terrains pour lesquels le PRAS préconisait une forte mixité.

FIG. 4 ÉVOLUTION DES OCCUPATIONS
BEZETTINGSEVOLUTIE



één hectare voor logistiek gebruik werd aangesproken in gebied voor havenactiviteiten en vervoer. De gronden die vlak naast de dokken en havenkades liggen, zijn daarentegen vrijwel allemaal volledig benut.

VOOR WOONGELEGENHEID

Woongelegenheden neemt momenteel 58 hectare in (dit is 25% van de sinds 1997 ingezette oppervlakten). Het merendeel ligt in sterk gemengd gebied (52%) of gemengd gebied (27%). Het vorige nummer van het Overzicht (pp. 22-29) wees al op het grote aantal reconversies van werkplaatsen en fabrieken tot woningen in deze twee bestemmingsgebieden.

VOOR HANDELSZAKEN OF KANTOREN

In de bestudeerde periode zijn een beperkt aantal handelszaken (7%) en iets meer kantoren (11%) gebouwd.

Meer dan de helft van de handelsactiviteiten (4,9 ha) en een zesde van de kantoren (4,2 ha) werden gevestigd in gebied voor stedelijke industrie. Die oppervlakten zijn groot omdat groothandel enerzijds en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen anderzijds (reglementair, via het GBP) worden aanvaard⁴.

VOOR ANDER GEBRUIK

Deze categorie is goed voor in totaal 18% van de bezette oppervlakte. Ze omvat collectieve voorzieningen – scholen, gebedshuizen, sportzalen, culturele centra, de (toekomstige) gevangenis van Haren ... – en infrastructuur van de gemeenten, de NMBS, de MIVB of het gewestelijk agentschap Net Brussel (40 hectare). Daarnaast telt ze ook aangelegde of natuurlijke groenruimten die niet meer van bestemming zullen veranderen omdat ze door voorschriften worden beschermd (13 hectare).

De helft (19,3 ha) bevindt zich in gebied voor stedelijke industrie.

IN 2013 RESTERENDE GRONDEN

Tot deze categorie behoren alle onbebouwde gronden die, zelfs hypothetisch, nog bebouwd zouden kunnen worden. We zijn de reële beschikbaarheid van die gronden nagegaan om een beter idee te hebben van het werkelijke onthaalpotentieel. Ook het programma van de grote stedenbouwkundige projecten is onderzocht om de omvang van de toekomstige grondbezetting ervan te kunnen becijferen (zie pp. 12-14).

BEZETTINGSEVOLUTIE 1997-2004 EN 2005-2013

De studie analyseert de evolutie van de bezettingen (op het ogenblik dat ze concreet werden) over twee bijna equivalente periodes: 1997-2004 en 2005-2013 [figuur 4]. De vraag vanwege de logistieke en productiesector is het grootst en gaat in stijgende lijn. Dit bevestigt de vastgestelde permanente grondnood van dergelijke bedrijven.

Het meest spectaculair is de toename van de oppervlakte ingenomen door woningen in de periode 2005-2013. Diverse grote wooncomplexen (S. Dupuislaan in Anderlecht, M. Bervoetsstraat in Vorst, Gulden Kasteelstraat en E. Van Ophemstraat in Ukkel) werden in die periode opgericht of worden momenteel afgewerkt op grote stukken grond waarvoor het GBP een sterk gemengd karakter aanbeveelt.

FIG. 5 TERRAINS PAR TAILLE ET AFFECTATION
GRONDEN NAAR OMVANG EN BESTEMMING

	Zones d'industries urbaines Gebied voor stedelijke industrie	Zones d'activités portuaires et de transport Gebied voor havenactiviteiten en vervoer	Zones de forte mixité Sterk gemengd gebied	Zones mixtes Gemengd gebied	ZIR GGB	ZIRAD GGBUA	Total Totaal
< 1 ha	64	6	80	81	11	-	242
1 - 5 ha	12	6	7	1	-	-	26
5 - 10 ha	5	-	-	-	1	-	6
> 10 ha	-	1	-	-	1	1	3
Total Totaal	81	13	87	82	13	1	277

2014-2030 ?

La moitié des terrains disponibles recensés dans l'étude ayant été occupée en 16 ans, le reste risque d'être mobilisé avant 2030⁵, plus souvent par de petits projets que par des grands.

En effet, la plupart des terrains encore disponibles en 2013 offrent chacun une superficie réduite (242 sur les 277 présentent chacun une superficie inférieure à un hectare). Ils seront plus facilement mobilisables pour un usage résidentiel qu'industriel, car il est plus aisé de les lotir et d'y construire des immeubles à appartements. D'autant que 81 et 80 d'entre eux (sur les 242) sont respectivement situés en zone mixte et de forte de mixité [figure 5].

Sur les neuf terrains comptant au moins 5 hectares, cinq sont situés en zones d'industries urbaines, un en zone d'activités portuaires et trois en ZIR-ZIRAD.

La consommation spatiale des activités productives/logistiques devrait dans le futur se poursuivre au même rythme que précédemment.

Celle que se réservera l'habitat serait tout aussi conséquente, car il faut intégrer l'impact urbanistique qu'auront les prescriptions relatives aux futures zones d'entreprises en milieu urbain. La part de terrains moins facilement disponibles, s'accroissant au fur à mesure que les autres sont utilisés, pourrait cependant ralentir cette progression (voir la partie consacrée au degré de disponibilité).

QUELLE SUPERFICIE TOUJOURS DISPONIBLE EN 2013 ?

Il reste donc 257 hectares, soit 53% du total disponible en 1997. Ceux-ci ont été évalués suivant leur degré de disponibilité, sauf ceux qui sont intégrés dans de grands projets urbanistiques encore imprécis et qui sont décrits séparément.

1. 127 hectares ont été évalués sous le degré de disponibilité réelle qu'ils offrent. Plusieurs catégories (de disponible à indisponible, en passant par apparemment, potentiellement et hypothétiquement disponible) définissent leur facilité de mobilisation. Les terrains, dont l'usage actuel peut être modifié sans difficulté majeure même s'ils ne sont pas tous rapidement mobilisables, ont été pris en compte. Les terrains compris dans le périmètre de quatre grands projets urbanistiques, officiels et à la programmation précise, sont également intégrés dans ce classement.
2. 130 hectares sont insérés dans le périmètre de sept autres grands projets. Deux d'entre eux ont reçu une approbation officielle mais leur programmation (dont l'allocation spatiale de chaque fonction envisagée) est encore imprécise ; les cinq autres n'ont pas été

2014-2030 ?

In 16 jaar tijd werd de helft van de beschikbare gronden die in de studie zijn opgenomen, bezet. De rest riskeert vóór 2030⁵ te worden ingezet, en dan eerder voor kleine dan voor grote projecten.

De meeste gronden die in 2013 nog beschikbaar zijn, hebben immers een beperkte oppervlakte (242 van de 277 zijn kleiner dan een hectare). Ze zullen gemakkelijker kunnen worden ingezet voor woongelegenheid dan voor industrieel gebruik: het is eenvoudiger ze te verkavelen en er appartementsgebouwen op te zetten, temeer daar 81 van de in totaal 242 gronden in gemengd gebied en 80 in sterk gemengd gebied liggen [figuur 5].

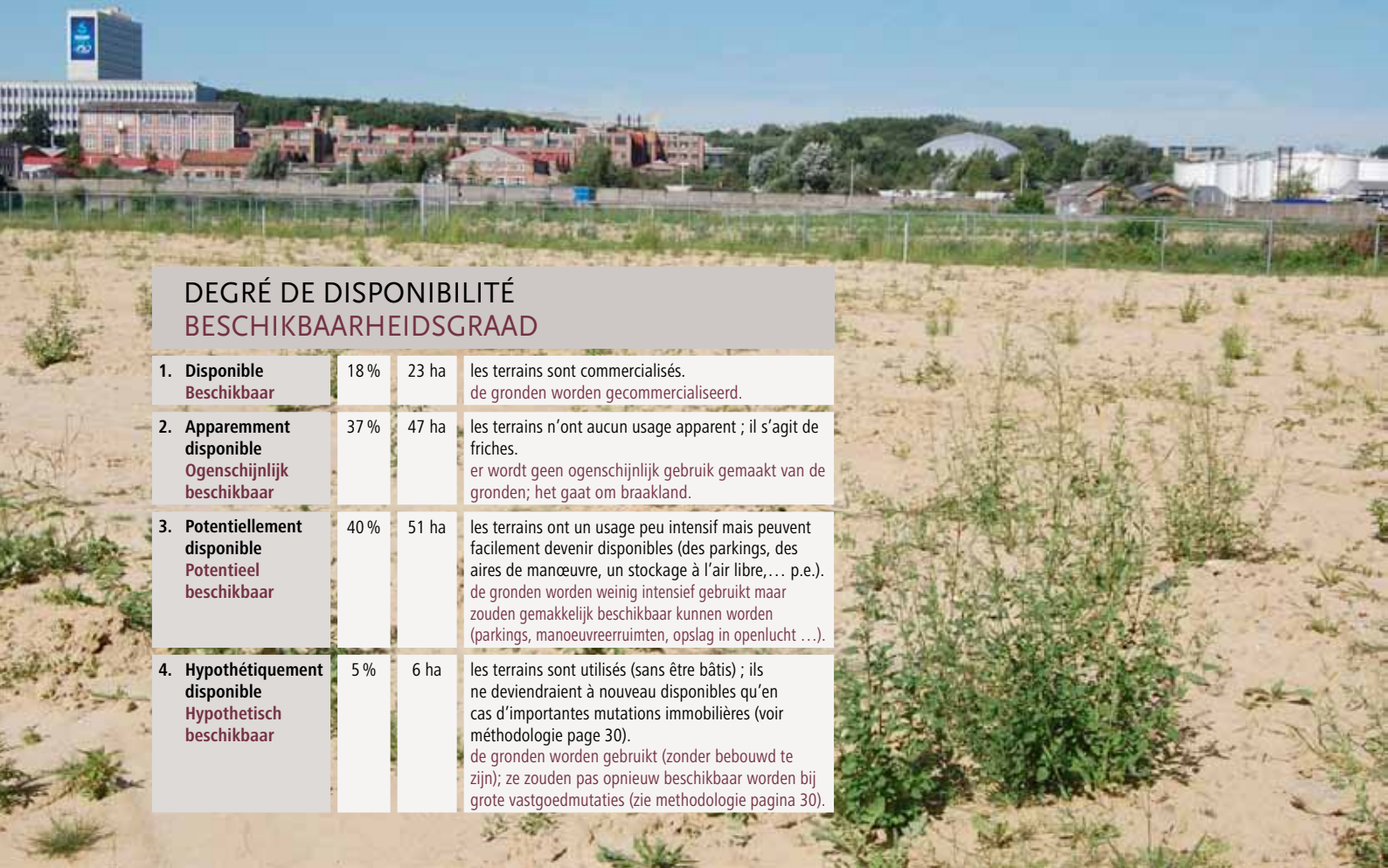
Van de negen gronden die minstens vijf hectare groot zijn, liggen er vijf in gebied voor stedelijke industrie, één in gebied voor havenactiviteiten en drie in GGB-GGBUA.

De opname van ruimte voor logistieke en productieactiviteiten zal zich in de toekomst wellicht met dezelfde snelheid als voorheen voortzetten. Die voor woongelegenheid zal al even aanzienlijk zijn, want ook de stedenbouwkundige impact van de voorschriften voor de toekomstige ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving moet worden ingecalculleerd. Dat het aandeel van minder gemakkelijk beschikbare gronden toeneemt naarmate de andere worden ingenomen, kan wel afremmend werken (zie het deel over de beschikbaarheidsgraad).

WELKE OPPERVLAKTE IS IN 2013 NOG BESCHIKBAAR?

Er rest nog 257 hectare of 53% van de in 1997 totale beschikbare oppervlakte. Voor de gronden in kwestie zijn we de beschikbaarheidsgraad nagegaan. Dit geldt evenwel niet voor die gronden die deel uitmaken van grote stedenbouwkundige projecten en waarvan het programma nog niet vastligt. Zij worden afzonderlijk beschreven.

1. 127 hectare werden beoordeeld naar reële beschikbaarheidsgraad. Op basis van de eenvoud waarmee ze kunnen worden ingezet, zijn ze ingedeeld in diverse categorieën (van beschikbaar over ogenschijnlijk, potentieel en hypothetisch beschikbaar tot niet beschikbaar). Er is rekening gehouden met de gronden waarvan het huidige gebruik zonder al te veel moeilijkheden kan worden gewijzigd, zelfs al zijn ze niet allemaal snel inzetbaar. Ook de gronden binnen de perimeter van vier grote stedenbouwkundige projecten, die officieel zijn goedgekeurd en een welbepaald programma hebben, zijn in aanmerking genomen in deze indeling.
2. 130 hectare ligt in de perimeter van zeven andere grote projecten. Twee van die projecten zijn officieel goedgekeurd, maar het programma ligt nog niet vast (onder meer qua ruimte



DEGRÉ DE DISPONIBILITÉ BESCHIKBAARHEIDSGRAAD

1. Disponible Beschikbaar	18 %	23 ha	les terrains sont commercialisés. de gronden worden gecommmercialiseerd.
2. Apparement disponible Ogenschijnlijk beschikbaar	37 %	47 ha	les terrains n'ont aucun usage apparent ; il s'agit de friches. er wordt geen ogenschijnlijk gebruik gemaakt van de gronden; het gaat om braakland.
3. Potentiellement disponible Potentieel beschikbaar	40 %	51 ha	les terrains ont un usage peu intensif mais peuvent facilement devenir disponibles (des parkings, des aires de manœuvre, un stockage à l'air libre, ... p.e.). de gronden worden weinig intensief gebruikt maar zouden gemakkelijk beschikbaar kunnen worden (parkings, manoeuvreerruimten, opslag in openlucht ...).
4. Hypothétiquement disponible Hypothetisch beschikbaar	5 %	6 ha	les terrains sont utilisés (sans être bâtis) ; ils ne deviendraient à nouveau disponibles qu'en cas d'importantes mutations immobilières (voir méthodologie page 30). de gronden worden gebruikt (zonder bebouwd te zijn); ze zouden pas opnieuw beschikbaar worden bij grote vastgoedmutaties (zie methodologie pagina 30).

Les garages-ateliers, actuellement insérés dans le quartier Heyvaert, profiteraient dans le projet Ro-Ro du vaste terrain disponible entre l'avenue de Vilvorde et l'avant-port et d'un accès facile au transport fluvial (roll-on, roll-off), pour exporter leurs voitures d'occasion après réparation.

Met het Ro-Ro-project zullen de garages-werkplaatsen uit de Heyvaertwijk voor de export van hun herstelde occasiewagens gebruik kunnen maken van het grote stuk beschikbare grond tussen de Vilvoordselaan en de voorhaven. De wagens kunnen onmiddellijk worden ingescheept (roll-on, roll-off).

approuvés officiellement. Ces incertitudes ne permettent pas d'évaluer un quelconque degré de disponibilité des terrains.

DEGRÉ DE DISPONIBILITÉ

Si un terrain n'est pas bâti, il ne peut être pour autant considéré comme disponible à court terme. Nous avons évalué la disponibilité réelle de chaque terrain supervisé (au total 127 ha, voir tableau ci-dessus), pour renforcer la crédibilité des statistiques publiées (voir méthodologie). Les terrains dédiés aux grands projets, décrits ci-après, n'ont pas été intégrés dans ce tableau, vu leur disponibilité aujourd'hui peu mesurable.

Les terrains, devenus indisponibles sans être bâtis, ont reçu un usage qui ne changera plus (par exemple en tant qu'espace naturel reconnu, en tant que parc aménagé, ...). Dans la figure 3, ils sont repris dans la catégorie des occupations «Autre».

Plus de la moitié des terrains est donc disponible à court ou moyen terme ; ils sont en friche (degrés de disponibilité 1 et 2). Ceux qui sont commercialisés offrent 23 hectares très rapidement disponibles (parce qu'ils sont à vendre) sur un total de 127. La plupart sont situés en zone d'industries urbaines.

Une nouvelle utilisation des autres terrains (degrés de disponibilité 3 et 4) sera beaucoup plus lente à mettre en œuvre, car elle se fera au détriment de leur usage actuel.

À peine 5% des terrains sont hypothétiquement disponibles, ce qui conforte la qualité de l'analyse statistique.

die aan elke functie wordt toegekend). De vijf andere zijn nog niet officieel goedgekeurd. Door die onzekerheid zijn we de beschikbaarheidsgraad van die gronden niet te beoordelen.

BESCHIKBAARHEIDSGRAAD

Het is niet omdat een grond niet bebouwd is, dat hij als beschikbaar op korte termijn mag worden beschouwd. Om de gepubliceerde statistieken nog betrouwbaarder te maken (zie methodologie), zijn we de reële beschikbaarheid van elk van de voormelde gronden (in totaal 127 ha, zie tabel hierboven) nagegaan. De gronden bestemd voor de hierna beschreven grote projecten, zijn niet opgenomen in de tabel, omdat de beschikbaarheid ervan voorlopig nog moeilijk meetbaar is.

De gronden die onbeschikbaar zijn geworden zonder bebouwd te zijn, zijn ingevuld op een manier die niet meer zal veranderen (bijvoorbeeld een erkend natuurgebied of een aangelegd park). In figuur 3 zijn ze opgenomen in de categorie 'andere'.

Meer dan de helft van de gronden is aldus op korte of middellange termijn beschikbaar; het zijn braakliggende gronden (beschikbaarheidsgraden 1 en 2). 23 hectare (op een totaal van 127 beoordeelde hectare) zijn zeer snel beschikbaar, want ze staan te koop. Het merendeel ligt in gebied voor stedelijke industrie.

Een nieuwe invulling geven aan de andere gronden (beschikbaarheidsgraden 3 en 4) zal veel meer tijd vergen: het nieuwe gebruik gaat immers ten koste van het huidige.

Slechts 5% van de gronden is hypothetisch beschikbaar. Dit bevestigt de kwaliteit van de statistische analyse.

LES GRANDS PROJETS

Onze grands projets urbanistiques, qui pourraient accepter des activités productives/logistiques ou au contraire réduire leur présence, sont annoncés. Leur concrétisation est envisagée à long terme.

Quatre sont officiels et leur programmation précise :

1. le Terrain Adjacent au Centre TIR (TACT), sur Tour & Taxis : une extension du centre TIR (en zone d'activités portuaires et de transport) est prévue sur un peu plus de 2 ha, le reste du site (3 ha) sera développé conjointement par le Port de Bruxelles et la SDRB, avec une répartition des activités respectives encore à déterminer.
2. le site Tour & Taxis : dans le permis qui a été accordé, le logement et le commerce se réservent une part plus que majoritaire, les activités productives n'occuperont que 7 % des surfaces (soit 1,4 ha sur les quelque 20 ha que totalise le site, en zone d'intérêt régional).
3. la nouvelle Prison de Haren : cet équipement s'établira sur deux zones d'industries urbaines (4,3 ha) et une zone administrative (11,3 ha).
4. le Bassin Béco : les entreprises installées à cet endroit seront relocalisées dans une autre zone d'activités portuaires et de transport pour permettre l'aménagement d'un parc public le long du bassin (1,5 ha).

Les surfaces qu'ils allouent, tous quatre, à chaque activité sont intégrées en tant que projet dans les figures 2 et 3.

Pour deux autres projets officiels, la programmation est imprécise :

1. la ZIRAD de la Gare de Formation : un schéma directeur, adopté par le gouvernement, a précisé les affectations futures sur ce très grand site (zone d'intérêt régional à aménagement différé). Il accueillera le Marché Matinal (MABRU) et le Centre Européen des Fruits et Légumes (20 ha), qui y déménageront d'ici plusieurs années ; le Centre de Distribution Urbaine (CDU, 10 ha) y trouvera également place. En outre, le site pourrait accueillir des activités productives (jusqu'à 15 ha) ; des discussions sont toujours en cours pour préciser la superficie allouée à chaque fonction. Il s'agit d'un projet à long terme.
2. le projet Ro-Ro (Roll-on, Roll-off), développé par le Port de Bruxelles et inscrit dans son plan de gestion, vise à recevoir sur des terrains disponibles le long de la voie d'eau (6,5 ha, en zone d'activités portuaires et de transport) les très nombreux garages-ateliers spécialisés dans l'exportation de voitures d'occasion et qui sont aujourd'hui insérés dans le quartier de la rue Heyvaert.

Quant aux cinq suivants, aucune décision officielle n'a encore été prise :

1. la ZIR de la Gare Josaphat : le projet qui avait été envisagé il y a dix ans⁶ étant abandonné, un schéma de développement en cours d'élaboration envisage du logement ainsi qu'une école sur une grande partie du site, laissant le solde entre zone industrielle et voie de chemin de fer pour d'éventuelles activités productives (soit 2,7 ha).
2. la ZIR de la Gare de l'Ouest : aucune décision pour ce site (en zone d'intérêt régional), seul le Plan de Développement International y envisageait en 2007 logements, bureaux et équipements collectifs alors que le récent Plan Marchandises prévoit de la logistique mais aucune activité productive.

GROTE PROJECTEN

Er staan elf grote stedenbouwkundige projecten op stapel, die plaats zouden kunnen bieden aan logistieke of productieactiviteiten of, net omgekeerd, de aanwezigheid van die activiteiten kunnen doen dalen. Het gaat om langetermijnprojecten.

De volgende vier projecten zijn officieel goedgekeurd en het programma ervan ligt vast:

1. het terrein palend aan het TIR-centrum (TACT) op Thurn & Taxis: op een deel van de site van iets meer dan 2 ha komt een uitbreiding van het TIR-centrum (in gebied voor havenactiviteiten en vervoer). De rest (3 ha) zullen de Haven van Brussel en de GOMB samen ontwikkelen. De verdeling van de respectieve activiteiten moet nog worden bepaald.
2. de site Thurn & Taxis: de uitgereikte vergunning reserveert het overgrote deel van de oppervlakte voor woongelegenheid en handel; productieactiviteiten zullen slechts 7 % van de oppervlakte innemen (1,4 ha van de in totaal bijna 20 ha, in gebied van gewestelijk belang).
3. de nieuwe gevangenis van Haren: deze voorziening komt in twee gebieden voor stedelijke industrie (4,3 ha) en een administratiegebied (11,3 ha).
4. het Becodok: de bedrijven die er gevestigd zijn, verhuizen naar een ander gebied voor havenactiviteiten en vervoer. Langs het dok komt een openbaar park van 1,5 ha.

De oppervlakten die deze vier projecten toewijzen aan elke activiteit, zijn in figuren 2 en 3 opgenomen als project.

Voor twee andere officiële projecten staat het programma nog niet vast:

1. het GGBUA Vormingsstation: het richtschema, dat door de regering is goedgekeurd, geeft de toekomstige functies aan op deze zeer grote site (gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg). De site zou plaats bieden aan de Vroegmarkt (MABRU) en het Europees Centrum voor Fruit en Groenten (20 ha), die over een aantal jaar naar de site zouden verhuizen. Ook het Stedelijk Distributiecentrum (10 ha) zou er worden gevestigd. Daarnaast zouden er op de site productieactiviteiten kunnen komen (tot 15 ha). Er zijn nog steeds besprekingen aan de gang om te bepalen welke oppervlakte elke functie toebedeeld krijgt. Het is zoals gezegd een project op lange termijn.
2. het Ro-Ro-project (Roll-on, Roll-off): dit project wordt ontwikkeld door de Haven van Brussel en is ook opgenomen in haar beheersplan. Bedoeling is de talloze garages-werkplaatsen die gespecialiseerd zijn in de export van occasiewagens van de Heyvaertwijk te verhuizen naar beschikbare gronden langs de waterweg (6,5 ha, in gebied voor havenactiviteiten en vervoer).

Voor de vijf volgende projecten is nog geen officiële beslissing genomen:

1. het GGB Josaphatstation: het project dat tien jaar geleden was gepland⁶, is intussen ingetrokken. Er wordt momenteel gewerkt aan een ontwikkelingsschema, dat op een groot deel van de site woningen en een school plant. De rest van de site, gelegen tussen het industriegebied en de spoorweg, zou beschikbaar blijven voor productieactiviteiten (2,7 ha).
2. het GGB Weststation: voor deze site (in gebied van gewestelijk belang) is nog niets beslist. In 2007 wilde het Plan voor Internationale

- le projet Rives à Anderlecht, près du bassin de Biestebroeck, couvre une surface s'étendant sur trois îlots (9 ha environ, principalement situés en zones d'industries urbaines⁷). Le projet favorise l'implantation de logements mais aussi des activités éventuellement productives si elles sont compatibles avec l'habitat.
- les Abattoirs d'Anderlecht : la société gestionnaire du site envisage d'installer, autour de la grande halle et sur des terrains actuellement voués au parking (4,5 ha environ, en zone de forte mixité), des activités productives et des surfaces logistiques et commerciales en lien avec l'activité principale existante ainsi qu'un peu de logement.
- le pôle Quai des Usines : à côté du grand centre commercial⁸ Just Under The Sky (en zone d'industries urbaines, sur 4 ha), il est envisagé de profiter du déménagement du Marché Matinal et du Centre Européen des Fruits et Légumes sur une partie de la gare de formation pour développer à long terme un quartier résidentiel avec une certaine mixité d'activités qui lui seraient compatibles (29 ha, en zone d'activités portuaires et de transport⁹).

Pour mémoire, le projet NEO prévoit (sur le plateau du Heysel, dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public¹⁰) l'implantation de 750 logements, de commerces (7 ha), de bureaux, ... mais pas d'activités productives ou logistiques.

Il faut constater que la place réservée aux activités industrielles n'est spécifiquement programmée que sur le site de la gare de formation, et encore de façon marginale. Ailleurs, quand des activités de production matérielle sont envisagées, il faut qu'elles soient compatibles avec le logement voisin, ce qui est une contrainte (trop) importante pour elles. Il en sera de même dans les (futurs) zones d'entreprises en milieu urbain, dans le nouveau zonage promu par le PRAS démographique.

La **figure 6** résume ce que sont devenus les terrains disponibles en 1997.

44% ont été ou seront très prochainement bâtis. 3% sont devenus espaces verts. Plus de la moitié de ce qui reste est réservée par les cinq grands projets urbanistiques qui n'ont pas encore été approuvés officiellement. Le solde, soit un quart environ de ce qui était disponible en 1997, est ventilé selon son degré de disponibilité ; une grande part ne sera pas mobilisable rapidement.

Ontwikkeling er woningen, kantoren en collectieve voorzieningen; het recente Goederenplan voorziet er logistiek, maar helemaal geen productieactiviteiten.

- het Les Rives-project in Anderlecht: dit project, nabij het Biestebroekdok, beslaat drie huizenblokken (ongeveer 9 ha, hoofdzakelijk gelegen in gebied voor stedelijke industrie⁷). Het project mikt in de eerste plaats op de bouw van woningen, maar laat ook de deur open voor activiteiten, eventueel productie, die weliswaar verenigbaar moeten zijn met woongegenheid.
- de Slachthuizen van Anderlecht: de vennootschap die de site beheert, wil aan de grote hal en op gronden die momenteel als parking worden gebruikt (ongeveer 4,5 ha in sterk gemengd gebied), productieactiviteiten en logistieke en handelsruimten vestigen die verband houden met de huidige hoofdactiviteit. Daarnaast zouden er ook een aantal woningen komen.
- de pool Werkhuizenkaai: de verhuis van de Vroegmarkt en het Europees Centrum voor Fruit en Groenten naar de site Vormingsstation zou worden benut om op lange termijn naast het megawinkelcentrum⁸ Just Under The Sky (op 4 ha in gebied voor stedelijke industrie) een woonwijk te ontwikkelen, waarin ook enige ruimte is voor andere activiteiten die verenigbaar zijn met woongegenheid (29 ha in gebied voor havenactiviteiten en vervoer⁹).

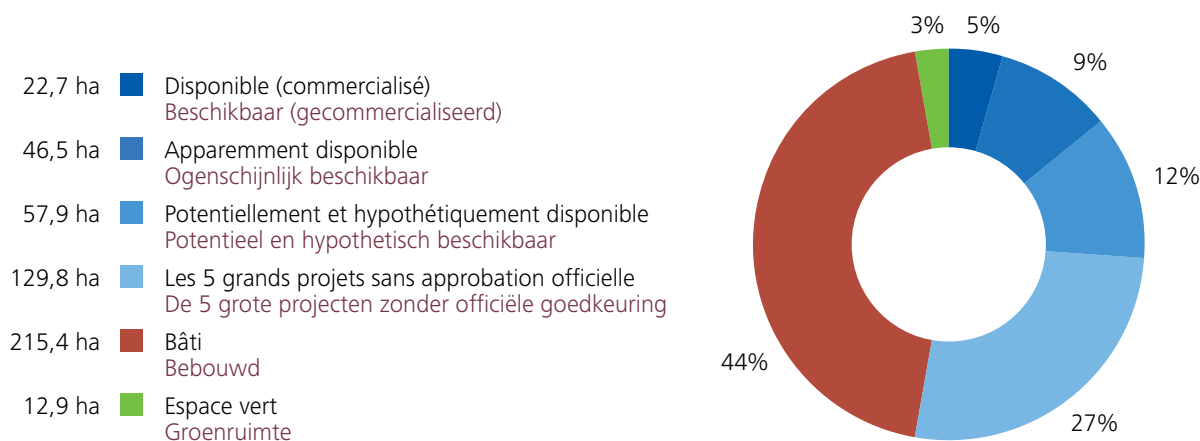
Zoals bekend komt op de Heizelvlakte, in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten¹⁰, het NEO-project. Dit project zal plaats bieden aan 750 woningen, handelszaken (7 ha) en kantoren ... maar niet aan logistieke of productieactiviteiten.

Het blijkt dus dat enkel het programma voor de Vormingsstation-site specifiek industriële activiteiten voorziet, en dan nog als randactiviteit. Wanneer er in de andere projecten materiële productieactiviteiten zijn gepland, moeten die verenigbaar zijn met de naburige woningen. Voor dergelijke activiteiten is dat een (te) grote hinderpaal. Hetzelfde zal ook gebeuren in de (toekomstige) ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving, in de nieuwe gebiedsindeling die het demografisch GBP voorstaat.

Figuur 6 geeft een overzicht van wat er met de in 1997 beschikbare gronden is gebeurd.

44% werd of zal zeer binnenkort worden bebouwd. 3% is groenruimte geworden. Van de rest is meer dan de helft gereserveerd voor de vijf grote stedenbouwkundige projecten die nog niet officieel zijn goedgekeurd. Het saldo – ongeveer een kwart van wat in 1997 beschikbaar was – werd opgedeeld op basis van de beschikbaarheidsgraad. Een groot deel ervan zal niet snel inzetbaar zijn.

**FIG. 6 ÉTAT 2013 DES TERRAINS DISPONIBLES EN 1997
TOESTAND IN 2013 VAN DE IN 1997 BESCHIKBARE GRONDEN**





*La fabrique Feneko, dans le parc d'entreprises SDRB Galilei.
De fabriek van Feneko in het bedrijfspark Galilei van de GOMB.*

BILAN DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES : DÉVELOPPEMENT SOUTENU

On distingue, sur la figure 2, la concentration de nouvelles implantations industrielles au nord-est et au sud-ouest du territoire régional, dans les plus récents parcs d'entreprises qu'a développés la SDRB (les parcs Mercator, Galilei, Marly, Meudon et Noendelle au nord, le Quai d'Aa au sud et le site Martin à l'ouest).

L'installation la plus importante concerne l'Audi Automotive Park rassemblant les sous-traitants de l'usine de montage automobile Audi. Cette organisation typique de la production industrielle s'est établie sur un parking de 6 hectares. La réutilisation de ce dernier confirme le potentiel d'accueil que ce type d'usage représente en général (voir page 12).

Plusieurs entreprises viennent de l'extérieur de la région, comme Scania (mécanique camion, sur 3,5 ha), Feneko (châssis et portes, sur 1,3 ha), Verano (protection solaire), Eco-Vida, Chocolat Lucy... ; d'autres quittent une zone de mixité parce qu'elles ne peuvent s'agrandir ou sont en conflit de voisinage avec l'habitat¹¹, comme les Établissements Rigobert (menuiserie, sur 0,5 ha), Hades-Elis (blanchisserie industrielle, sur 1,9 ha), Catalent (pharmacie, sur 2,6 ha), CAF-DCF (centre de fractionnement du sang de la Croix-Rouge, sur 1,8 ha), Turbel (étiquettes adhésives, sur 0,9 ha),...

De nombreux projets sont en voie de finalisation, notamment pour un installateur d'éclairage public (1,4 ha), un centre de formation technique (0,9 ha), une fabrique de vannes (0,3 ha),... D'autres sont encore à l'étude et ne peuvent être encore considérés ici, notamment un complexe de laboratoires (6 ha).

Trois promotions accueilleront prochainement d'autres entreprises : les parcs SDRB Vallée du Molenbeek et Paepsem, qui seront évoqués plus loin, et une promotion privée avec un ensemble de six unités (8.000 m²) qui sera construit à l'extrême nord de la région bruxelloise. La SDRB réalise d'autres promotions (Greenbizz, Gryson, Marco Polo et Zuen) qui ne rentrent dans le cadre de cette recherche.

BALANS VAN DE PRODUCTIEACTIVITEITEN: GESTAGE ONTWIKKELING

Op figuur 2 is duidelijk de concentratie te zien van nieuwe industriële vestigingen in het noordoosten en zuidwesten van het gewest, met name in de recentste bedrijfsparken die de GOMB heeft ontwikkeld (de sites Mercator, Galilei, Marly, Meudon en Noendelle in het noorden, de site Aa-Kaai in het zuiden en de site Martin in het westen).

De grootste installatie is die van het Audi Automotive Park, waar alle toeleveranciers van de Audi-fabriek samenhuizen. Deze formatie, die typisch voor de industriële productie is, bevindt zich op een voormalige parking van 6 hectare. Het hergebruik van die parking getuigt van de ontwikkelingsmogelijkheden van aldus gebruikte gronden in het algemeen (zie pagina 12).

Diverse bedrijven komen van buiten het gewest, zo onder meer Scania (vrachtwagenmechanica, op 3,5 ha), Feneko (ramen en deuren, op 1,3 ha), Verano (zonwering), Eco-Vida en Chocolat Lucy. Andere bedrijven trekken weg uit gemengd gebied omdat ze er niet kunnen uitbreiden of botsen met de naburige woningen¹¹. Voorbeelden zijn les Établissements Rigobert (schrijnwerkerij, op 0,5 ha), Hades-Elis (industriële stomerij, op 1,9 ha), Catalent (farmaceutica, op 2,6 ha), CAF-DCF (Centrale Afdeling voor Fractionering van het Rode Kruis, op 1,8 ha) en Turbel (zelfklevende etiketten, op 0,9 ha).

Vele projecten worden momenteel voltooid, onder meer een voor een installateur van openbare verlichting (1,4 ha), een technisch vormingscentrum (0,9 ha) en een ventiefabriek (0,3 ha). Een aantal andere projecten, waaronder een laboratoriumcomplex (6 ha), liggen nog ter studie en mogen hier nog niet in aanmerking worden genomen.

Ten slotte kunnen bedrijven binnenkort ook terecht in drie vastgoedoperaties: de GOMB-parken Vallei van de Molenbeek en Paepsem, die verderop nog aan bod komen, en een privéproject met een complex van zes eenheden (8.000 m²), dat zal worden opgetrokken in het uiterste noorden van het Brussels gewest. De GOMB realiseert ook andere vastgoedoperaties die niet binnen het bestek van deze studie vallen (Greenbizz, Gryson, Marco Polo en Zuun).



Cette vue aérienne du bassin Vergote, et de l'Allée Verte, montre bien la complète occupation de ses quais. Op deze luchtfoto van het Vergotedok en de Groendreef is duidelijk te zien dat de kades volledig worden gebruikt.

Le Port de Bruxelles a pour mission de concéder les terrains, qu'il gère le long de la voie d'eau, à des entreprises utilisant celle-ci. Les activités sur les quais s'effectuent en plein air ; c'est une caractéristique habituelle en ces lieux. Les terrains directement adjacents aux quais (67 ha), avec leurs infrastructures complémentaires (grues, transbordeurs, boxes de stockage,... et bétonnage du sol ad hoc), sont occupés à long terme par une activité économique et n'ont pas été comptabilisés dans l'étude. Les photos aériennes confirment l'utilisation effective du domaine portuaire. Seuls trois terrains (5 ha) n'ont qu'une utilisation temporaire et ont été comptabilisés en tant que terrains disponibles.

De opdracht van de Haven van Brussel bestaat erin de gronden die ze beheert langs de waterweg, in concessie te geven aan bedrijven die van die waterweg gebruik maken. Typisch voor een haven is dat de activiteiten op de kades in de openlucht gebeuren. De gronden die vlak aan de kades liggen (67 ha) – met de bijhorende infrastructuur zoals kranen, overlaadbruggen, opslagboxen en de specifieke grondbetonning – worden langdurig ingenomen door economische activiteiten en zijn daarom niet opgenomen in deze studie. Ook de luchtfoto's tonen het effectieve gebruik van het havengebied. Slechts drie gronden (5 ha) die enkel tijdelijk gebruikt worden, zijn verrekend als beschikbare gronden.

Canal Logistics (le long de la chaussée de Vilvorde), exceptionnel en Région bruxelloise par sa taille (50.000 m²).

Canal Logistics, langs de Vilvoordsesteenweg, een uitzondering in het Brussels gewest door zijn omvang (50.000 m²).



BILAN DES ACTIVITÉS LOGISTIQUES : DYNAMIQUE CONFIRMÉE

Si quelques très grands entrepôts ont été construits au tournant du siècle à proximité de l'ancienne gare de la Petite-Île (pour Bpost, ABX Logistics), la dynamique de développement s'est étendue au secteur privé. Canal Logistics (exceptionnel par sa taille, 50.000 m²), le long de l'avant-port, est aujourd'hui entièrement occupé¹² par MSF Support, Caméléon, Caterpillar, ... D'autres sites plus petits sont réutilisés (comme celui que la société multi-transports DSV occupe, à l'avenue de Vilvorde, et qui a été agrandi de 8.000 m²). La société de déménagement Potiez-Deman a concentré en un seul siège d'exploitation (8.000 m²), dans le parc Da Vinci, trois autres sièges disséminés dans la ville.

Avec la crise économique, la dynamique est devenue plus modeste : aucune construction importante hormis le nouveau siège social de la société Reibel (comprenant plus de 5.000 m² d'entreposage en zone portuaire). Plusieurs projets sont cependant dans le pipeline. Celui de la société Montea est le plus avancé (boulevard de l'Humanité 292 à Forest, mi-2014) ; il regroupe 9.000 m² de nouveaux entrepôts en remplacement des anciens.

Le Port de Bruxelles est l'acteur principal du secteur logistique en ville. À long terme, des projets d'envergure devraient voir le jour, sous son impulsion – notamment l'aménagement d'un entrepôt logistique de dernière génération (14.280 m²) complétant le centre TIR. Une partie du site assaini de l'ancienne Cokerie du Marly accueillera le nouveau centre de tri de Bpost (10 ha, en zone d'activités portuaires et de transport). Enfin, l'aménagement du site de Schaerbeek-Formation, prévu pour les années 2020, réserve une belle part à la logistique, comme déjà mentionné précédemment.

BILAN ANNEXE

Des terrains disponibles, situés en zones administrative, de chemin de fer et d'habitation avec point de variation de mixité ont aussi été bâtis depuis 1997. La future prison de Haren sera bâtie en partie en zone administrative. Un garage-atelier¹³ a été construit en zone d'habitation avec point de variation de mixité – similaire en fait à une zone mixte. Ci-dessous, le tableau reprenant un aperçu de l'évolution des terrains dans ces zones.

Zone PRAS Gebied GBP	Terrain commercialisé Gecommercialiseerde grond	Terrain Grond	Atelier Werkplaats	Habitation Woning	Bureau Kantoor	Autre Andere
Zone administrative Administratiegebied	0,1	1,1	-	1,5	1,2	11,3
Zone de chemin de fer Spoorweggebied	-	7,6	-	-	-	0,7
Zone d'habitation avec point de variation de mixité Woongebied met punt van wisselend gemengd karakter	-	1,1	0,8	0,3	-	-
Total Totaal	0,1 ha	9,9 ha	0,8 ha	1,8 ha	1,2 ha	12 ha

BALANS VAN DE LOGISTIEKE ACTIVITEITEN: BEVESTIGDE DYNAMIEK

Rond de eeuwwisseling werden in de buurt van het toenmalige goederenstation Klein-Eiland een aantal zeer grote opslagplaatsen gebouwd (voor Bpost en ABX Logistics). Die ontwikkelingsdynamiek sloeg evenwel ook over op de privésector. Canal Logistics (met 50.000 m² uitzonderlijk groot) langs de voorhaven wordt nu volledig ingenomen¹² door MSF Support, Caméléon, Caterpillar ... Andere, kleinere sites worden hergebruikt. Zo bijvoorbeeld de site van multitransportbedrijf DSV aan de Vilvoordsesteenweg, die werd uitgebreid met 8.000 m². Verhuisbedrijf Potiez-Deman heeft in een enkele exploitatiezetel (8.000 m²) op de site Da Vinci drie, over de stad verspreide zetels samengebracht.

Door de economische crisis is de dynamiek wat afgevlakt: er is geen enkele grote constructie opgetrokken, op de nieuwe hoofdzetel van Reibel na, die meer dan 5.000 m² overslagruimte omvat in havengebied. Er zitten wel verschillende projecten in de pijplijn. Dat van het bedrijf Montea staat het verst (Humaniteitslaan 292 in Vorst, medio 2014). Het gaat om 9.000 m² nieuwe opslagplaatsen ter vervanging van de oude.

De Haven van Brussel is de belangrijkste speler in de logistieke sector in de stad. Op lange termijn zouden onder impuls van de Haven een aantal grootschalige projecten moeten verrijzen. Het gaat bijvoorbeeld om de bouw van een ultramoderne logistieke opslagplaats van 14.280 m² als aanvulling op het TIR-centrum. Daarnaast zal een deel van de gesaneerde site van de voormalige Cokeries du Marly plaats bieden aan het nieuwe postsorteercentrum van Bpost (10 ha in gebied voor havenactiviteiten en vervoer). En tot slot Schaerbeek-Vorming: de inrichting van die site is gepland voor de jaren 2020. Zoals gezegd zal een groot deel worden gereserveerd voor logistieke activiteiten.

NEVENBALANS

Sinds 1997 zijn ook beschikbare gronden in administratiegebied, in spoorweggebied en in woongebied met een punt van wisselend gemengd karakter bebouwd. De toekomstige gevangenis van Haren komt deels in administratiegebied. Een garage-werkplaats¹³ werd opgetrokken in woongebied met een punt van wisselend gemengd karakter, dat in de praktijk erg lijkt op een gemengd gebied. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de gronden in deze gebieden.

EMPRISE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE INDUSTRIELLE

GRONDINNAME VAN DE CONSTRUCTIES IN INDUSTRIEGEBIED

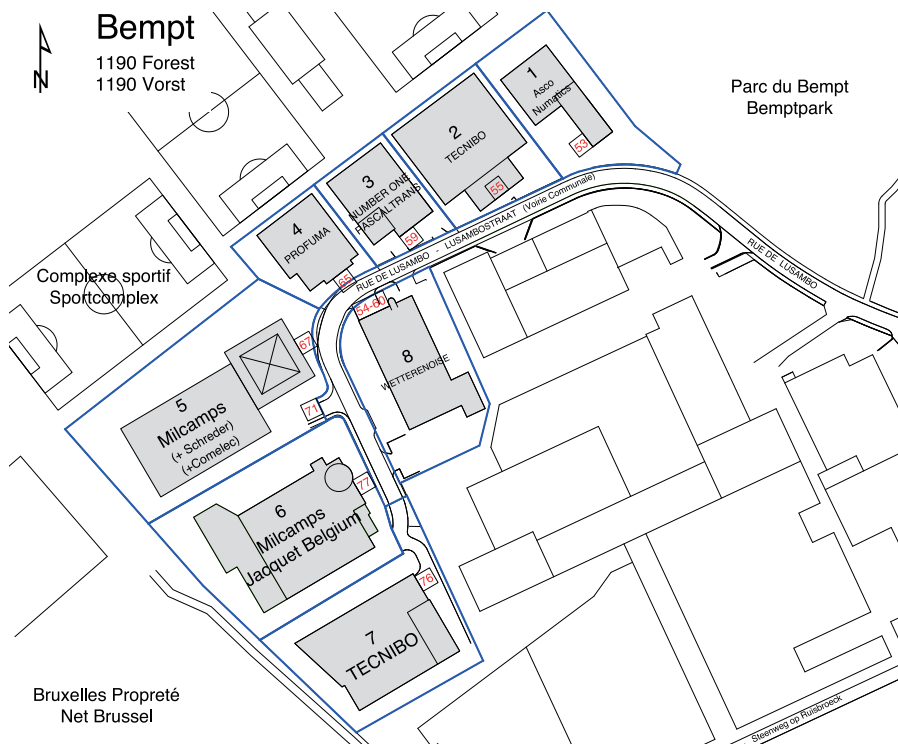
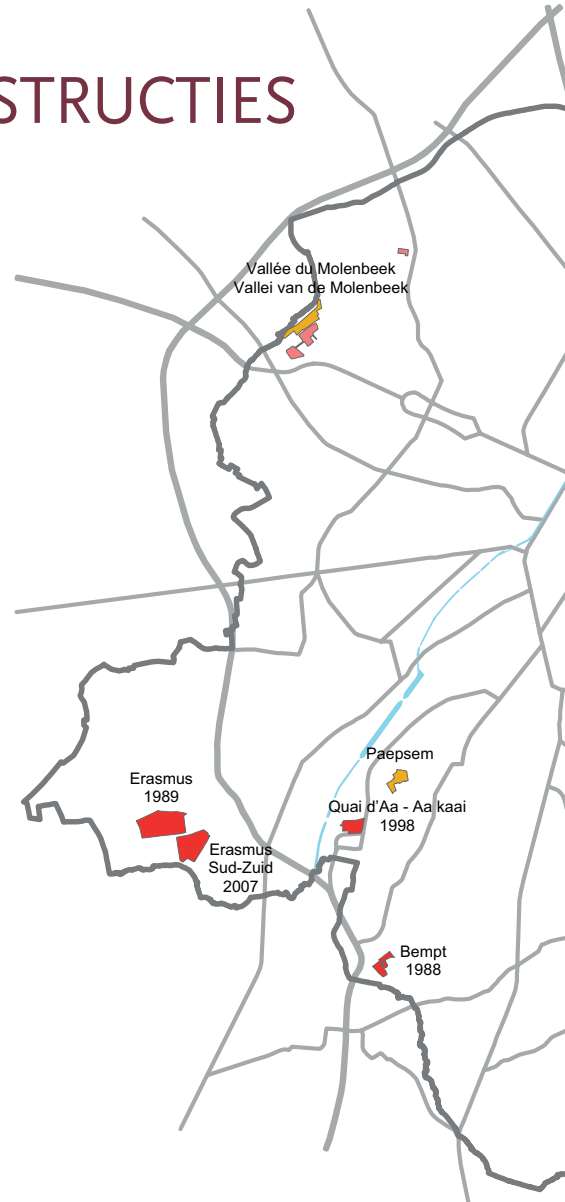
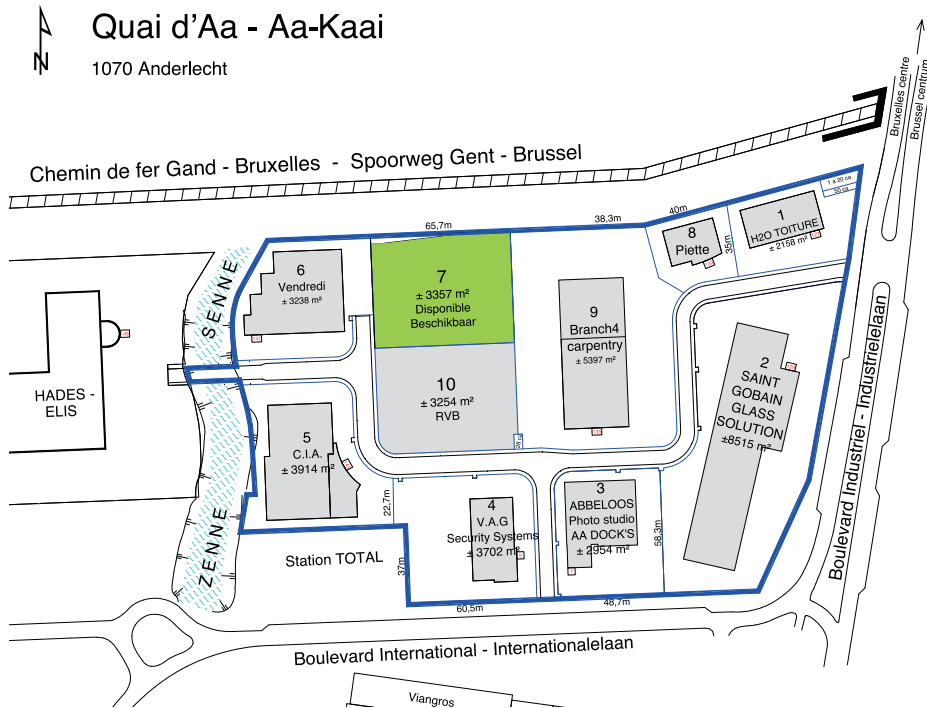
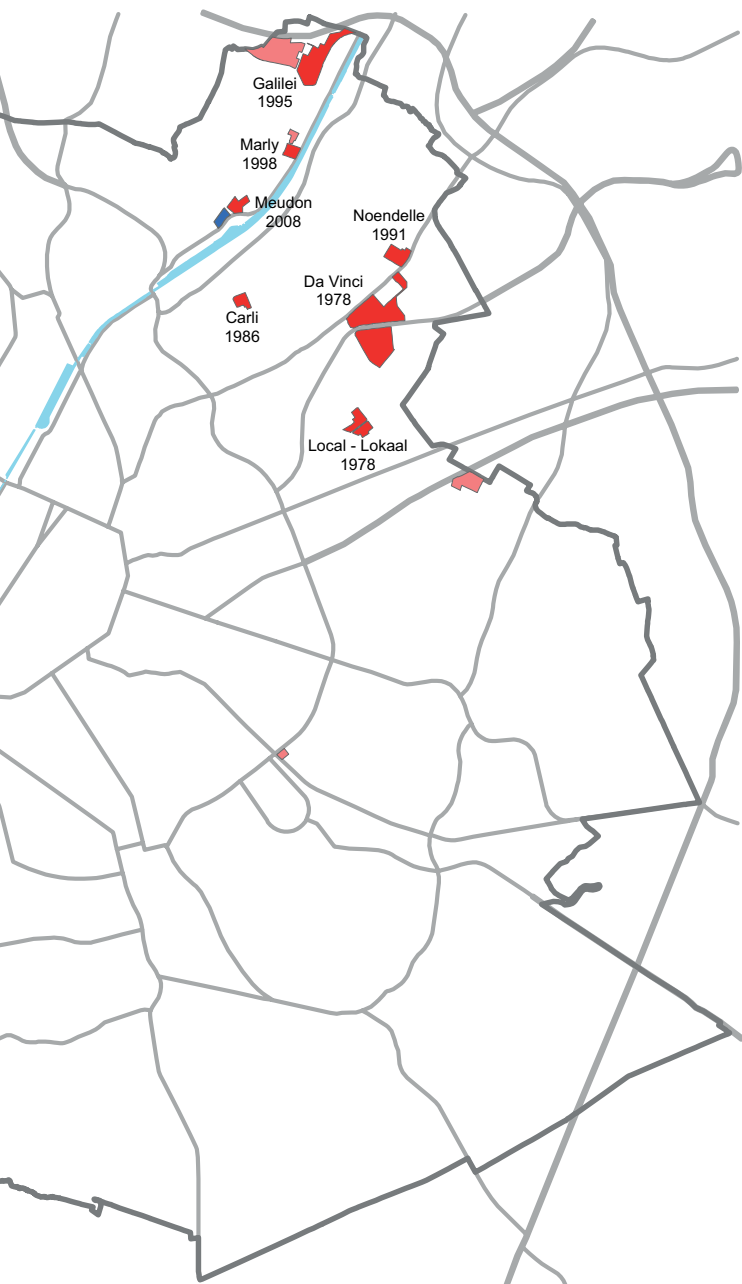
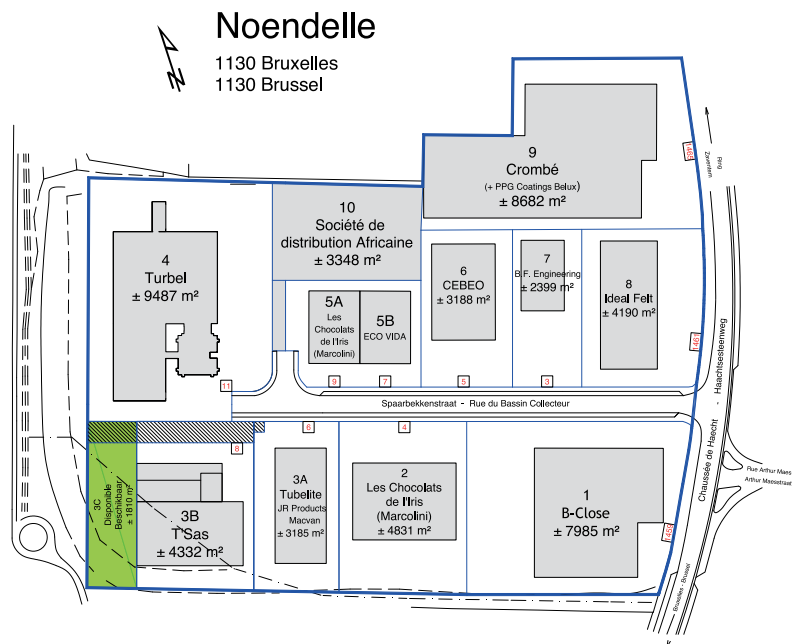
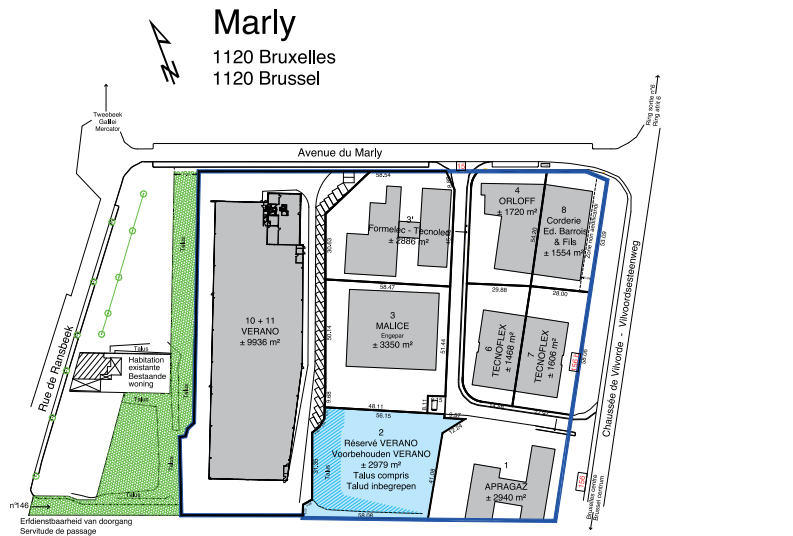


FIG. 7 PARCS D'ENTREPRISES BEDRIJFSPARKEN

- 1988 Parcs d'entreprises SDRB étudiés (année d'accueil de la première entreprise)
Bestudeerde bedrijfsparken GOMB (jaar van onthaal van het eerste bedrijf)
- Parcs d'entreprises SDRB projetés
Geplande bedrijfsparken GOMB
- Autres parcs d'entreprises SDRB
Andere bedrijfsparken GOMB
- Parc d'entreprises privé
Privébedrijfspark



Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIRB



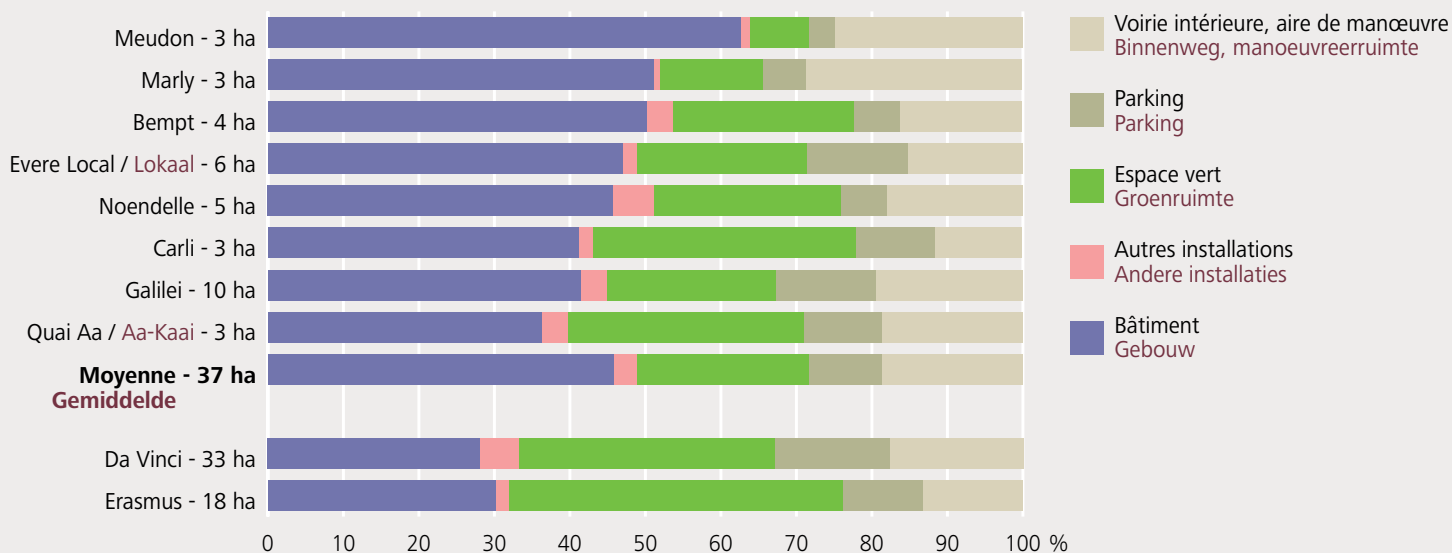
Source : SDRB, Expansion Économique
 Bron: GOMB, Economische Expansie

La question des superficies construites dans les zonings industriels se pose au regard de la surface limitée du territoire régional et de ses grands terrains encore disponibles. Comment faire et éventuellement mieux refaire avec ce que l'on a ? Sans revenir au modèle d'implantation industrielle urbaine appliqué au 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècles, qui était exemplaire dans sa consommation de l'espace (constructions alignées par rapport à la voirie et organisées autour d'une cour intérieure plus ou moins grande¹⁴), la vision hygiéniste du modèle

urbanistique moderniste a imposé, à travers la réglementation, une dispersion des ateliers et des entrepôts. Elle a obligé d'aménager, autour des bâtiments, des zones tampons¹⁵ et de recul. Ce modèle, appliqué à partir des années 1960 (en Belgique) ou 1970 (à Bruxelles), devient de moins en moins applicable. Une utilisation optimisée du sol redevient nécessaire, sinon obligatoire (rappelons que le CoBAT édicte, dans son article 2 et depuis plus de vingt ans, une utilisation parcimonieuse du sol bruxellois).

Il devenait intéressant, dans cette étude, de cerner comment les zones industrielles ont été densifiées depuis les années 1970, pour se pencher plus particulièrement sur la façon d'urbaniser qu'a adoptée la SDRB en tant que principal aménageur. Dix de ses vingt parcs industriels ont été choisis [figure 7], parce qu'ils ont une taille suffisante, qu'ils ont été lotis¹⁶ et sont suffisamment remplis. Ils regroupent 5% du stock des ateliers et dépôts, soit 230.255 m².

FIG. 8 EMPRISE
GRONDINNAME



EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (E/S) a été privilégié comme indicateur principal de la densité bâtie car les ateliers sont aujourd'hui quasi tous de plain-pied ; le coefficient fondé sur le rapport planchers/sol s'avère ici peu utile.

La figure 8 précise les pourcentages d'emprise qui ont été attribués, dans les dix sites, aux bâtiments, installations annexes, espaces de verdure, parkings et aires de manœuvre. En moyenne, près d'un tiers (31%) des parcelles construites¹⁷ est réservé à la maigre verdure dans les zones de recul, souvent imposées de manière réglementaire et qui longent les bâtiments. C'est plus que le pourcentage (29%) des surfaces affectées aux parkings et aux aires de manœuvre permettant au lourd charroi d'accéder facilement aux bâtiments. L'importance laissée à la verdure [figures 8 et 9] étonne encore plus au regard de ses faibles qualités arborées, alors qu'elle est quelquefois présente depuis plusieurs décennies.

Des différences dans l'importance des emprises caractérisent les zonings aménagés à des époques différentes ; certaines particularités l'expliquent partiellement¹⁸.

Les sites Marly, Bempt, Evere Local et Noendelle présentent une densité bâtie plus élevée que la moyenne ; l'emprise de leurs constructions atteint ou dépasse la moitié de la taille des parcelles.

Da Vinci et Erasmus sont des sites particuliers, historiquement à vocation de recherche. Ils enregistrent des pourcentages notablement inférieurs même si des bureaux (production de biens immatériels) y sont présents sur plusieurs niveaux. Leur aménagement est fort aéré. Sur Da Vinci, c'est le cas notamment pour les sièges d'entreprise de Mobistar, Atos et Unisys. Pour le site Erasmus, il résulte d'une volonté paysagère avec les grands bâtiments UCB et The Crescent implantés chacun au milieu d'un petit parc. C'est pourquoi leurs coefficients d'occupation ont été mis à part dans le graphique.

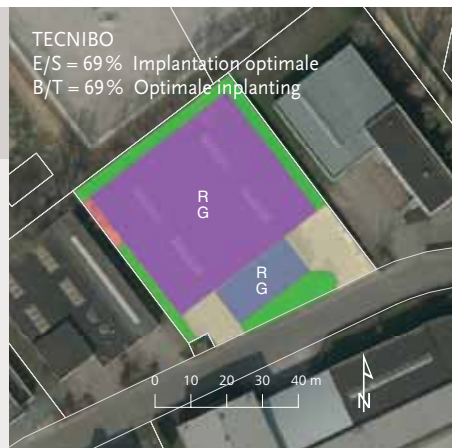


FIG. 9 DENSITÉ EXEMPLAIRE
VOORBEELDIGE
DICHTHEID

- Atelier
Werkplaats
- Bureau accessoire
Bijhorend kantoor
- Aire de manoeuvre - Parking
Manoeuvrerruimte - Parking
- Espace vert
Groenruimte
- Autres installations
Andere installaties
- R+1 Niveaux
- G+1 Niveaus

Réalisé avec Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

Het vraagstuk van de gebouwde oppervlakten op industriële sites moet worden gezien in het licht van de begrensde oppervlakte van het gewestelijk grondgebied en van de schaarse nog beschikbare grote gronden.

Hoe moet het nu verder? Hoe kunnen we het eventueel beter doen met wat we hebben?

In de 19e en in het begin van de 20e eeuw werd een model voor industriële vestigingen in de stad toegepast waarbij de constructies op één lijn met de straat stonden en rondom een min of meer grote binnenkoer¹⁴). Exemplarisch op het vlak van ruimte-invulling. De hygiënistische visie van het modernistische stedenbouwkundige model legde via de regelgeving een uitspreiding van de werk- en opslagplaatsen op. Vandaar de verplichting om *bufferzones*¹⁵ en achteruitbouwstroken rond de gebouwen in te richten. Dit model, dat sinds de jaren 1960 in België en sinds de jaren 1970 in Brussel wordt toegepast, is steeds minder houdbaar. Een optimaal grondgebruik wordt opnieuw een noodzaak, zo niet een verplichting (in die context pleit artikel 2 van het BWRO trouwens al meer dan twintig jaar voor een zuinig gebruik van de Brusselse bodem).

In het kader van deze studie bleek het interessant om na te gaan hoe industriegebieden

sinds de jaren 1970 zijn verdicht, meer bepaald om te bestuderen hoe de GOMB als belangrijkste inrichter dit aanpakt.

We kozen tien van haar twintig industrieparken [figuur 7], namelijk die die voldoende groot, verkaveld en ingenomen zijn¹⁶. Ze herbergen 5% van de voorraad werk- en opslagplaatsen (230.255 m²).

GRONDINNAME

We namen de terreinbezetting (B/T) als belangrijkste indicator van de bouwdichtheid, omdat vrijwel alle werkplaatsen nu enkel een gelijkvloers hebben. De coëfficiënt op basis van de verhouding tussen de vloer- en grondoppervlakte is hier weinig nuttig.

Figuur 8 geeft voor de tien sites het percentage grond ingenomen door de gebouwen, de bijhorende installaties, de groenruimten, parkeerplaatsen en manoeuvreerruimten. Gemiddeld is op de bebouwde percelen bijna een derde van de oppervlakte (31%)¹⁷ voorbehouden voor het karige groen dat zich in de vaak reglementair opgelegde achteruitbouwstroken langs de gebouwen bevindt. Dat is meer dan het oppervlaktepercentage (29%) bestemd voor de parkings en de manoeuvreerruimten, die het vrachtverkeer nodig heeft om

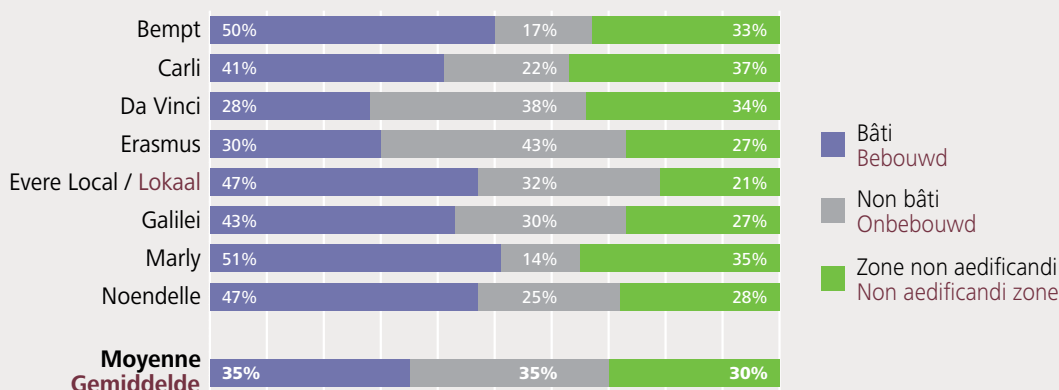
de gebouwen vlot te bereiken. De vele ruimte die het groen krijgt [figuren 8 en 9], wekt verbazing; we vinden in de groene ruimten dan ook nog eens weinig bomen, terwijl sommige toch al een aantal decennia aanwezig zijn.

De verschillen in de terreinbezetting gaan samen met de periode waarin de site is aangelegd. Voor sommige sites vinden we een verklaring in hun specifieke eigenschappen¹⁸.

De sites Marly, Bempt, Evere-Lokaal en Noendelle zijn dichter bebouwd dan gemiddeld. De constructies nemen er de helft of meer dan de helft van de oppervlakte van de percelen in.

Da Vinci en Erasmus zijn bijzondere sites omdat ze ooit researchparken waren. De percentages liggen er duidelijk lager, zelfs al zijn er kantoren (productie van immateriële goederen) op meerdere niveaus terug te vinden. De inrichting van deze sites is zeer lichtig. Op Da Vinci is dat onder meer het geval voor de zetels van Mobistar, Atos en Unisys. Op de site Erasmus is bewust aandacht besteed aan het landschap: zo staan de grote gebouwen UCB en The Crescent elk middenin een parkje. De coëfficiënten van deze sites staan daarom apart in de grafiek.

FIG. 10 DENSITÉ
DICHTHEID



ZONE DE REcul ET ZONE TAMPON

La **figure 10** sur l'importance des zones de recul (par rapport à la voirie) et des zones tampon latérales synthétise l'observation¹⁹. Cette zone non aedificandi immobilise entre 20 et 37% de la superficie des terrains et est bien souvent équivalente ou supérieure à la superficie qui n'a pas été bâtie pour permettre l'aménagement des parkings ainsi que des accès et aires de manœuvre pour le camionnage. Divers règles ou plans (PPAS, RRU ou *bon aménagement des lieux*) expliquent cette disproportion, notamment à travers une hauteur des constructions qui détermine généralement la profondeur de la zone de recul ; or la hauteur sous plafond des ateliers ou entrepôts est très souvent importante, quand ce ne sont pas leurs bureaux accessoires qui s'étagent à l'entrée.

La suppression progressive, lors des futurs réaménagements, des zones de recul et des zones tampon entraînerait peu de conséquence esthétique²⁰ ou fonctionnelle. En effet, la transmission d'éventuels incendies peut être contenue, en cas de constructions mitoyennes, par des murs coupe-feu suffisamment épais²¹, comme ailleurs en ville.

DIFFICULTÉS D'AMÉNAGEMENT

Trois parcs en développement ont été choisis pour montrer les contraintes que rencontre la SDRB dans son actuelle politique d'aménagement : les parcs d'entreprises Vallée du Molenbeek à Ganshoren, Erasmus Sud et Paepsem à Anderlecht.

Pour le premier, un PPAS, adopté en 2005, limite la zone d'industries urbaines définie par le PRAS. Par ailleurs, cette dernière est étroite et enclavée ; la réalisation nécessaire d'une voie d'accès absorbe encore une partie de l'espace disponible. Elle voisine aussi une réserve naturelle classée Natura 2000, intégrée au maillage bleu régional.

Les différentes obligations ont réduit drastiquement la surface initiale **[figure 11]**.

De plus, le PPAS limite la hauteur des immeubles (à 10 mètres et 3 niveaux), sans compter la zone-tampon entre bâtiments qui peut atteindre 5 mètres : aussi ne reste-t-il que 16.624 m² constructibles par rapport aux 62.861 m² initiaux (E/S 0,26).

ACHTERUITBOUWSTROKEN EN BUFFERZONES

Figuur 10 geeft de omvang van de achteruitbouwstroken (ten opzichte van de weg) en de laterale bufferzones, en vat onze waarneming¹⁹ samen. Deze non-aedificandizone maakt tussen 20 en 37% van de oppervlakte van de gronden niet-inzetbaar en is vaak even groot als of groter dan de oppervlakte die niet werd bebouwd om parkeergelegenheid, ingangen en manoeuvreerruimten voor vrachtverkeer aan te leggen.

Diverse regels of plannen (GBP, GSV of *goede plaatselijke aanleg*) liggen aan de basis van deze disproportie. Zo wordt de diepte van de achteruitbouwstrook meestal bepaald door de hoogte van de constructies en bij de meeste werk- en opslagplaatsen is de hoogte onder plafond groot, ofwel bevinden de bijhorende kantoren zich over meerdere verdiepingen aan de ingang.

De geleidelijke afschaffing van de achteruitbouwstroken en bufferzones (bij toekomstige herinrichtingsprojecten) zou weinig impact hebben op esthetisch²⁰ en functioneel vlak. Net als elders in de stad, kunnen voldoende dikke brandmuren²¹ evengoed voorkomen dat een eventuele brand overslaat naar een aanpalend gebouw.

MOEILIKHEDEN BIJ DE INRICHTING

Om aan te tonen met welke gegevens de GOMB rekening moet houden in haar huidige ordeningsbeleid, richten we onze blik op drie bedrijfsparken die ze momenteel ontwikkelt: Vallei van de Molenbeek in Ganshoren en Erasmus-Zuid en Paepsem in Anderlecht.

In het eerste geval wordt het gebied voor stedelijke industrie zoals bepaald door het GBP ingeperkt door een in 2005 goedgekeurd BBP. Bovendien is het gebied dat overblijft, smal en ingesloten: de noodzakelijk aan te leggen toegangsweg slurpt nog een deel van de beschikbare ruimte op. De site grenst ook aan een door Natura 2000 beschermd natuurgebied, dat deel uitmaakt van het blauw netwerk van het gewest.

Door de diverse verplichtingen is de oorspronkelijke oppervlakte drastisch gereduceerd **[figuur 11]**.

Daar komt nog bij dat het BBP de hoogte van de gebouwen beperkt (10 meter, 3 niveaus), en dat tussen de gebouwen een bufferzone



*Voie d'accès privée au parc d'entreprises SDRB Marly qui bénéficie d'une plus grande densité bâtie car les zones de recul y sont réduites.
Privéweg naar het bedrijfspark Marly van de GOMB. De site is dichter bebouwd, omdat de achteruitbouwstroken beperkt zijn.*

**FIG. 11 CONSTRUCTIBILITÉ VALLÉE DU MOLENBEEK
BEBOUWBAARHEID VALLEI VAN DE MOLENBEEK**

TYPE DE ZONE	SOORT ZONE	m ²	%
Zone de bassins de retenue	Stormbekkenzone	7.370	11 %
Zone tampon de 5 m de large	Bufferzone van 5 m breed	4.650	7 %
Zone d'accès de 30 m de large	Ingangzone van 30 m breed	15.870	25 %
Zone verte de conservation du milieu naturel	Groengebied voor behoud van het natuurlijk milieu	9.413	15 %
Zone de recul aux abords des constructions	Achteruitbouwstrook aan de gebouwen	4.777	8 %
Surface non constructible pour respecter le P/S de 0,8	Niet-bebouwbare oppervlakte door naleving van de V/T van 0,8	4.157	7 %
Constructible	Bebouwbaar	16.624	26 %
TOTAL	TOTAAL	62.861	100 %

De nombreuses zones d'industries urbaines ont été définies par le PRAS aux extrémités de la ville. Elles sont souvent fort proches de zones vertes dont la qualité nécessite de respecter le caractère mais génère dès lors une perte de terrains constructibles. Le parc Erasmus-Sud en est un autre exemple. Il n'offre que 3,4 hectares constructibles pour une superficie brute de 11,8 hectares²².

Sur le site Paepsem, un parc PME est aménagé où sont construits deux bâtiments modulables, d'un seul niveau (à charge pour les locataires d'aménager d'éventuels bureaux accessoires en mezzanine) et divisibles à la demande. Hors voie d'accès, qui desservira les entrées des 21 modules destinés aux PME, et du parking de 48 places, l'emprise des constructions atteindra 5.840 m² sur les 12.531 m² qui leur ont été dévolus dans cette partie du zoning (E/S 0,47). Le reste du site (2,5 hectares) est aménagé pour trois entreprises, dont Profuma (transformation de viande) et Geo (location d'autocars). Pour cette entreprise, le calcul de l'emprise bâtie n'est pas significatif car c'est surtout d'un vaste parking dont elle a besoin. Malgré un faible coefficient E/S, son activité génère un nombre élevé d'emplois (majoritairement peu qualifiés). L'ancien PPAS, toujours en vigueur, impose une zone de recul large de 20 mètres mais une dérogation a été obtenue récemment pour la limiter à 8 mètres. Les attitudes changent lentement. En 1996, sur le site proche du Quai d'Aa, une telle dérogation (à un autre PPAS) n'avait pas été admise.

Un parc PME, que le secteur privé a aménagé à Neder-over-Heembeek – chaussée de Vilvorde, 80 – a aussi été choisi comme exemple.

moet komen van wel 5 meter breed. Hierdoor blijft van de 62.861 m² bebouwbare oppervlakte nog maar 16.624 m² over (B/T 0,26).

Heel wat van de in het GBP bepaalde gebieden voor stedelijke industrie liggen aan de rand van de stad. Die gebieden liggen vaak vlakbij groengebieden waarvan het karakter moet worden gevrijwaard. Hierdoor gaat evenwel bebouwbare grond verloren. Ook de site Erasmus-Zuid is hier een voorbeeld van. Van de 11,8 hectare bruto-oppervlakte²² is slechts 3,4 hectare bebouwbaar.

Op de site Paapsem komt een kmo-park: er worden twee moduleerbare gebouwen met één niveau opgetrokken (de huurders kunnen eventuele bijhorende kantoren inrichten in een mezzanine). De ruimten kunnen op aanvraag worden opgedeeld. De toegangsweg naar de 21 kmo-modules en de 48 parkeerplaatsen niet meegerekend, zullen de constructies 5.840 m² van de toegekende 12.531 m² innemen (B/T 0,47). De rest van de site (2,5 hectare) wordt ingericht voor drie bedrijven, waaronder Profuma (vleesverwerking) en Geo (busverhuur). Voor dit laatste bedrijf zegt een berekening van de grondinname niet veel, want het heeft vooral een grote parking nodig. Ondanks de lage B/T levert de activiteit van het bedrijf wel veel jobs op (voornamelijk voor laaggeschoolden). In het oude, nog steeds geldende BBP wordt een achteruitbouwstrook van 20 meter breed opgelegd. Onlangs werd echter een afwijking toegekend die de strook tot 8 meter reduceert. Er komt stilaan een mentaliteitswijziging: in 1996 werd een gelijkaardige afwijking (van een ander BBP) voor de naburige site Aa-Kaai nog geweigerd.



*Parc d'entreprises développé par le secteur privé à la chaussée de Vilvorde, sans zone de recul ou zone tampon.
Bedrijfspark langs de Vilvoordsesteenweg, ontwikkeld met privémiddelen, zonder achteruitbouwstroken en bufferzones.*

Composé d'une dizaine de modules abritant différentes entreprises (spécialisées dans la construction, la distribution de boissons,...), l'emprise bâtie dépasse la moitié de la superficie du terrain (E/S 0,53).

DENSIFICATION À VENIR ?

Des entreprises existantes désirent parfois s'étendre sur le terrain qu'elles occupent. Par exemple l'entreprise Johnson Matthey, sur la parcelle qu'elle occupait sur le site Da Vinci, s'est étendue en 2004 (de 7.400 à 8.550 m²), portant l'emprise de ses bâtiments de 0,47 à 0,54. La démolition/reconstruction est parfois plus opportune à l'occasion d'un changement d'occupant ; elle a été choisie pour l'ensemble du site Paepsem.

Si l'augmentation de la densité bâtie est également envisageable grâce à une amélioration du découpage parcellaire initial²³, il faudrait surtout s'interroger sur la pertinence de prolonger des règles urbanistiques qui ont entraîné un tel gaspillage foncier sans réelle contrepartie fonctionnelle ou esthétique.

La suppression progressive des zones de recul et zones tampons autour des bâtiments apporterait – lors du changement d'occupation de chaque ensemble immobilier – une augmentation substantielle de l'emprise bâtie qui pourrait atteindre 60 à 70 % de la superficie des terrains, soit presque le double de sa moyenne actuelle. Cette option permettrait à terme – car il faut tenir compte de la lenteur des changements urbanistiques – de récupérer quelque 26 hectares dans les dix parcs SDRB qui ont été repris dans ces statistiques. Ce gain correspondrait à la création d'un parc presque aussi grand que le plus grand d'entre eux (Da Vinci, 33 ha).

Un règlement d'urbanisme dédié aux anciens zonings industriels (un RRUZ) pourrait devenir un guide très utile à leur futur réaménagement.

Il ne sera possible d'appliquer directement de nouvelles règles sur le recul des bâtiments qu'en cas d'urbanisation (ou ré-urbanisation, comme sur le site Paepsem). Sur les sites existants, le changement prendra plusieurs décennies à l'occasion du départ des occupants et des corrélatives démolitions-reconstructions.

Als laatste voorbeeld kozen we een privaat kmo-park in Neder-over-Heembeek (Vilvoordsesteenweg 80). Het park bestaat uit een tiental modules die verschillende bedrijven (een bouwbedrijf, een drankencentrale ...) huisvesten. De constructies nemen er meer dan de helft van de oppervlakte van de grond in (B/T 0,53).

TOEKOMSTIGE VERDICHTING?

Sommige bestaande bedrijven willen uitbreiden op de grond die ze gebruiken. Zo ook Johnson Matthey op de site Da Vinci. Het bedrijf breidde zijn gebouwen in 2004 uit van 7.400 naar 8.550 m². Dit bracht de terreinbezetting van 0,47 op 0,54. Een afbraak-en-reconstructie-operatie is soms meer aangewezen bij een gebruikerswissel. Voor deze optie is gekozen op de site Paepsem.

Ook een verbetering van de oorspronkelijke perceelsindeling²³ kan de bebouwingsgraad verhogen. Maar men moet zich bovenal afvragen of stedenbouwkundige regels die zo'n grote grondverspilling hebben veroorzaakt zonder werkelijk esthetisch of functioneel voordeel, wel moeten worden bestendigd.

De geleidelijke afschaffing van de achteruitbouwstroken en bufferzones rond de gebouwen – bij een verandering in de bezetting van elk vastgoedcomplex – zou de grondinname aanzienlijk doen toenemen. Er zou wel 60 à 70 % van de oppervlakte van de gronden kunnen worden ingenomen; dat is bijna het dubbele van het huidige gemiddelde. Op die manier zou op termijn – want stedenbouwkundige verschuivingen gebeuren traag – op de tien GOMB-sites die in deze statistieken zijn opgenomen, ongeveer 26 hectare kunnen worden gerecupereerd. Met de oppervlakte die we aldus winnen, kunnen we in feite een site aanleggen die bijna even groot is als de grootste van de bestudeerde sites (Da Vinci, 33 ha).

Een stedenbouwkundige verordening voor de voormalige industriezones (een gezoneerde GSV) zou een zeer nuttige leidraad kunnen worden voor de toekomstige heraanleg ervan.

Nieuwe regels voor de achteruitbouw van de gebouwen zullen enkel onmiddellijk kunnen worden toegepast bij urbanisatie (of re-urbanisatie, zoals op de site Paepsem). Op de bestaande sites zal de verandering, die afhangt van het vertrek van de gebruikers en de bijhorende afbraak/reconstructie, meerdere decennia in beslag nemen.

STOCK ET VACANCE COMMERCIALISÉE EN 2013

VOORRAAD EN GECOMMERCIALISEERDE LEEGSTAND IN 2013

La vacance commercialisée reste faible. Au mois d'août 2013, elle atteint seulement 4,5% du stock (contre 4,7% en 2011), soit 201.109 m². Ce dernier comprend tous les sites productifs ou logistiques comptant au moins 1.000 m².

Le marché reste actif et tendu.

Après analyse des permis d'urbanisme octroyés en 2011 et 2012, le stock a encore diminué de 200.000 m² et totalise 4.514.007 m². Les nouvelles constructions et agrandissements de bâtiments, pour 39.000 m², ne compensent pas les 239.000 m² de perte, due principalement à la poursuite du phénomène de conversion en logements (dans plus de 80% des cas), en équipements collectifs et plus marginalement en commerce ou bureau.

De gecommmercialiseerde leegstand blijft laag. In augustus 2013 gaat het om amper 4,5% van de voorraad (tegenover 4,7% in 2011) of 201.109 m². Die voorraad omvat alle logistieke of productiesites van minstens 1.000 m².

Het blijft een actieve, gespannen markt.

Uit een analyse van de in 2011 en 2012 toegekende stedenbouwkundige vergunningen blijkt dat de voorraad opnieuw afgenomen is – deze keer met 200.000 m² – en in totaal nog 4.514.007 m² telt. De 39.000 m² nieuwe constructies en uitbreidingen kunnen het oppervlakteverlies van 239.000 m² niet compenseren. Dit verlies is voornamelijk te wijten aan de voortgezette reconversie van werk- en opslagplaatsen tot woningen (in meer dan 80% van de gevallen), tot collectieve voorzieningen, en in mindere mate handelszaken en kantoren.



*Bâtiments industriels à louer chaussée de Ruisbroek.
Industriegebouwen die te huur staan langs de Ruisbroeksesteenweg.*

CONCLUSIONS

CONCLUSIES

CONCLUSIONS

Première conclusion à tirer de ce bilan 1997-2013 : les terrains encore constructibles et situés en zones mixtes ou de forte mixité dans le PRAS n'y verront quasiment plus prospérer d'activités productives. La tendance est lourde et constante, même si les prescriptions réglementaires les y autorisent toujours. Le logement, qui s'y établit de plus en plus, transforme ces lieux en zones d'habitation²⁴, notamment parce que la compatibilité entre les activités productives et la fonction résidentielle diminue au fur et à mesure que la proportion de cette dernière s'accroît. Seules les zones d'industries urbaines protègent, par leurs prescriptions préférentielles, les activités productives. Il en est de même pour les activités logistiques dans les zones d'activités portuaires et de transport. Mais, en seize ans, la capacité d'accueil a été réduite de moitié. Il reste 257 hectares, dont 69 présentent un degré de disponibilité susceptible de les mobiliser à court ou moyen terme.

D'autre part, au rythme d'occupation 1997-2013, il ne faudra sans doute qu'une quinzaine d'années pour donner un usage aux terrains encore disponibles aujourd'hui.

En effet, près de 90% des terrains recensés dans l'étude présentent une superficie inférieure à un hectare, ils seront plus facilement mobilisables pour un usage résidentiel que productif – d'autant qu'ils sont en très grande partie situés en zones mixtes ou de forte mixité. Cette disponibilité étriquée permet de mesurer la difficulté que rencontre la SDRB dans sa recherche foncière pour développer de nouveaux parcs industriels (de préférence d'une superficie de 10 hectares). Ce qui renvoie à la deuxième conclusion.

La modification du PRAS, qui a été adoptée récemment, a créé une zone d'entreprises en milieu urbain, dans laquelle devraient mieux cohabiter logement et activités productives. L'avenir confirmera ou non cette hypothèse et jugera de l'effectivité des contraintes réglementaires afin de ne pas reproduire la mutation qui est en cours dans les zones de mixité.

Deuxième conclusion : il existe aussi des parcs industriels qui ont été aménagés depuis près de quarante ans. L'étalement de leurs bâtiments pose de plus en plus question face à la pénurie de terrains constatée. Y aurait-il moyen d'améliorer un mode d'urbanisation

De **eerste conclusie** die we uit deze balans 1997-2013 kunnen trekken, is dat er op de nog bebouwbare gronden die volgens het GBP in gemengd of sterk gemengd gebied liggen, nagenoeg geen productieactiviteiten meer zullen gedijen. Een dramatische en hardnekkige trend, hoewel productieactiviteiten zich volgens de reglementaire voorschriften nog wel in deze gebieden mogen vestigen. De woonfunctie is in deze gebieden aan een opmars bezig waardoor ze stilaan tot woongebied²⁴ verworden. Het feit dat productieactiviteiten en woongelegenheden minder verenigbaar worden naarmate er meer woningen komen, werkt dit verschijnsel nog in de hand.

Enkel in gebied voor stedelijke industrie worden productieactiviteiten beschermd omdat er preferentiële voorschriften gelden. Hetzelfde geldt voor de logistieke activiteiten in gebied voor havenactiviteiten en vervoer. Maar op zestien jaar tijd is de onthaalcapaciteit met de helft gedaald. Er rest 257 hectare. 69 ha hebben een dusdanige beschikbaarheidsgraad dat ze op korte of middellange termijn kunnen worden ingezet.

Anderzijds en als we kijken naar de snelheid waarmee gronden tussen 1997 en 2013 zijn ingevuld, zal het wellicht maar een vijftiental jaar duren vooraleer de nu nog beschikbare gronden een bestemming krijgen.

Bijna 90% van de in de studie getelde gronden zijn kleiner dan een hectare, waardoor ze eerder een woonbestemming zullen krijgen dan een productiebestemming, temeer daar een zeer groot deel van die gronden gelegen is in gemengd of sterk gemengd gebied. Die te krappe beschikbaarheid geeft aan hoe moeilijk de GOMB het heeft om gronden te vinden waarop ze nieuwe industrieparken kan ontwikkelen (bij voorkeur 10 hectare groot). Cf. de tweede conclusie.

In de onlangs goedgekeurde wijziging van het GBP wordt het ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving gecreëerd. In de OGSO zouden woongelegenheden en productieactiviteiten beter met elkaar worden verenigd. De toekomst zal uitmaken of dit inderdaad zo is en of de reglementaire voorschriften een herhaling van de omwenteling die aan de gang is in gemengd gebied, kunnen voorkomen.

Tweede conclusie: er zijn ook industrieparken die ongeveer 40 jaar geleden werden

The **first conclusion** that can be drawn from this 1997-2013 report is that production activities will virtually no longer prosper on the buildable land located in mixed or strongly mixed areas on the PRAS (Regional Land Use Plan). This tendency is dramatic and persistent, even though regulations still allow the establishment of these activities there. The progressive increase in housing development is transforming these zones into residential areas²⁴, in part because the more housing is present in given areas, the less production activities are compatible with it.

Only urban industrial areas, by way of their preferential regulations, protect production activities. The same goes for logistics activities in areas for port and transport activities. However, over the last sixteen years, the accommodation capacity has been reduced by half. There are 257 hectares left, 69 of which are available for use in the short or medium term.

On the other hand, judging by the speed at which land became occupied between 1997 and 2013, another fifteen-odd years will probably see all of the currently still available land in use.

Indeed, given that nearly 90% of the land inventoried in the study has a surface area of less than one hectare, it is far easier to put it to residential use than to install production activities there – all the more so because these plots of land are chiefly located in mixed or strongly mixed areas. This lack of availability is a measure of how difficult it is for the BRDA to find land to develop new industrial parks (preferably with a surface area of 10 hectares). Cf. the second conclusion.

The recently adopted modification of the PRAS provides for ZEMUs (business areas in the urban environment), which should improve the way housing and production activities dovetail. The future will tell whether or not this hypothesis can be confirmed and whether the regulatory constraints will effectively keep the revolution now taking place in the mixed areas from recurring in these new types of areas.

Second conclusion: there are also industrial parks which were laid out nearly forty years ago. The way the buildings there are spread out is increasingly called into question, now that we are faced with a land shortage. Could



*Terrain constructible près de l'avant-port.
Bebouwbare grond in de buurt van de voorhaven.*

qui a montré aujourd'hui toutes ses limites ? C'est la tendance qui s'ébauche dans les nouveaux projets en zone d'industries urbaines. Des modifications dans la réglementation urbanistique permettraient sans doute d'affermir la tendance et de l'appliquer à tous les parcs anciens.

Une suppression progressive des zones de recul et des zones tampon autour des bâtiments permettrait d'étendre notablement (30% environ) ces derniers, sans leur nuire ni esthétiquement ni fonctionnellement. Cette mutation urbanistique pourrait être intéressante pour les entreprises existantes qui veulent s'étendre. Elle sera plus longue à mettre en œuvre (deux à trois décennies) quand il faudra attendre leur départ pour renouveler le bâti.

Troisième conclusion : en additionnant les deux premières conclusions, se dégage une estimation assez précise de la superficie constructible dans un avenir proche. 257 hectares sont disponibles, dont 116 sont situés dans des zones favorisant réellement l'implantation d'activités productives ou logistiques. Au vu du degré de réelle disponibilité des terrains, c'est la moitié de cette dernière superficie qu'il faut prendre en considération (soit 58 ha). Avec un coefficient d'emprise au sol des bâtiments qui dépasse à peine 0,5, seuls 29 hectares s'avèrent constructibles à court ou moyen terme. C'est très peu, sachant qu'une grande unité de production ou de logistique nécessite souvent 2 hectares.

Quatrième conclusion : le taux de vacance commercialisée, déjà particulièrement bas en 2011, s'est encore légèrement contracté deux ans plus tard – aidé en cela par une nouvelle diminution du stock d'ateliers et d'entrepôts qui sont convertis en logements principalement. Mais la demande est toujours soutenue, malgré la crise.

aangelegd. Met het vastgestelde tekort aan gronden doet de uitspreiding van de gebouwen op die sites steeds meer vragen rijzen. Kan dit verstedelijkingspatroon waarvan de beperkingen intussen duidelijk zijn, worden verbeterd? Dat is de trend die stilaan vorm krijgt in de nieuwe projecten in gebied voor stedelijke industrie. Wijzigingen aan de stedenbouwkundige regelgeving kunnen die ontwikkeling versterken en ingang doen vinden in alle oude parken.

Door geleidelijk aan de achteruitbouwstroken en bufferzones rond gebouwen af te schaffen, kunnen die gebouwen gevoelig worden uitgebreid (met ongeveer 30%) zonder aan esthetiek of functionaliteit te moeten inboeten. Een dergelijke stedenbouwkundige omwenteling kan interessant zijn voor bestaande bedrijven die willen uitbreiden. Als voor de vernieuwing van de gebouwen moet worden gewacht op het vertrek van die bedrijven, dan zal de omwenteling meer tijd vragen (twee tot drie decennia).

Derde conclusie: als we de eerste twee conclusies samenvoegen, krijgen we een vrij precieze raming van de oppervlakte die in de nabije toekomst kan worden bebouwd. Er is 257 hectare beschikbaar en 116 hectare ligt in gebied waar logistieke of productieactiviteiten voorrang hebben. Gezien de reële beschikbaarheidsgraad van de gronden moet men uitgaan van de helft van die laatste oppervlakte: 58 hectare. Met een terreinbezetting die nauwelijks meer dan 0,5 bedraagt, blijkt slechts 29 hectare op korte of middellange termijn bebouwbaar. Dit is heel weinig. Een grote logistieke of productie-eenheid heeft vaak al 2 hectare nodig.

Vierde conclusie: de gecommmercialiseerde leegstand, die in 2011 al uitgesproken laag was, blijkt twee jaar later nog lichtjes gedaald. Bovendien werden de werk- en opslagplaatsen die uit de voorraad verdwenen voornamelijk omgevormd tot woningen. Ondanks de crisis is er nog steeds een grote vraag.

there be a way of improving a manner of urbanization which, today, has demonstrated exactly how limited it is? This is an incipient tendency in new projects in urban industrial zones. Modifications to the planning regulations could surely be a step towards consolidating this development and introducing it to all of the old parks.

Progressively doing away with front setback areas and buffer zones around buildings would make it possible to considerably (by about 30%) expand these buildings, thereby harming neither their aesthetics nor their functionality. This planning revolution could be of interest to existing companies wishing to expand. If we have to wait for these companies' departure to renovate the buildings, it will take far longer (up to two or three decades) before this change can be effected.

Third conclusion: taking into account the first two conclusions, it is possible to make a fairly precise estimate of the buildable surface area in the near future. 257 hectares are available, of which 116 are located in areas which are really conducive to the establishment of production or logistics activities. Given the real degree of availability of the land, only half of these 116 hectares can be taken into consideration (i.e. 58 hectares). With a land coverage ratio barely exceeding 0.5, the available buildable area in the short or middle term is limited to 29 hectares. That is a very small figure, given the knowledge that a large production or logistics unit often requires 2 hectares.

Fourth conclusion: the vacancy rate of properties on the market, which was already particularly low in 2011, is now, two years later, slightly lower still. Partly, this is caused by another decrease in available workshops and warehouses, which have chiefly been converted into housing. The demand remains steady, however, despite the crisis.

MÉTHODOLOGIE

METHODOLOGIE

BASE DE CALCUL

La référence de cette étude est la carte de la *SitEx* (avec sa base de données) élaborée en 1997 pour établir le PRAS qui a été adopté en 2001. Les terrains libres de toute construction ont été répertoriés dans toutes les zones du PRAS où une affectation productive ou logistique est privilégiée : les zones d'industries urbaines, d'activités portuaires et de transport, de forte mixité, mixtes, les zones d'intérêt régional (à l'exception de la ZIR n° 9 Charle-Albert qui est la seule dont le programme ne prévoit pas d'activité productive ou logistique) et la zone d'aménagement différé (gare de formation de Schaerbeek-Haren). Pour cette dernière, seule la partie (54 ha) comprise dans le récent schéma directeur, qui a été approuvé par le gouvernement, a été intégrée dans l'étude. Le reste de la ZIRAD (116 ha), occupé par les voies ferrées, ne sera pas disponible avant très longtemps, s'il l'est jamais pour un autre usage. Par ailleurs, il faut signaler que le périmètre du schéma directeur dont il est question recouvre une partie de la ZIRAD mais aussi une partie de la zone voisine d'activités portuaires et de transport.

La notion de terrain libre de toute bâtisse n'exclut pas l'existence éventuelle de petits bâtiments résiduels résultant d'une activité antérieure. Quelques terrains sur lesquels subsistaient de grands bâtiments industriels, en ruine en 1997, ont également été considérés comme terrains offrant un potentiel d'accueil puisque les bâtiments étaient voués à la démolition.

Les quelques terrains encore non bâtis en zone administrative, ainsi que ceux situés en zone d'habitation avec point de variation de mixité, ont été repris à part dans l'étude, dans un bilan annexe. Il en est de même pour un terrain en zone de chemin de fer, utilisé en tant que jardin potager, car il fait partie intégrante de projets officiels.

Les parcelles entières ont été prises en compte mais aussi les parties de parcelle non bâties comptant au moins 0,1 hectare. Celles plus petites, qui pouvaient être associées ou lorsqu'elles voisinaient des terrains déjà répertoriés, ont aussi été comptabilisées. Le travail a été minutieux mais il est possible que quelques petites surfaces n'aient pas été intégrées dans ce relevé. Elles ne devraient donc avoir aucune influence dans les statistiques.

Ensuite, un repérage sur le terrain a été effectué et clôturé mi-2013 pour constater leur utilisation actuelle. La consultation de plusieurs sites de photographie aérienne a servi de références complémentaires, en particulier BruGIS et Google Maps (dont les photos sont les plus récentes). Des photographies anciennes (depuis 1997) ont également permis de juger l'évolution d'usage des terrains.

Comme la situation 1997 est la référence de départ par rapport à la situation 2013, les parcelles sur lesquelles des immeubles ont été démolis après 1997 n'ont pas été reprises (comme terrains non bâtis) dans l'étude (sauf exceptions cités ci-avant). Elles ne devraient pas être très nombreuses.

Cette recherche diffère de celle réalisée en 2002 pour les autorités régionales par le bureau d'étude Clerbaux-Pinon (intitulée *Réserves foncières à caractère économique en Région de Bruxelles-Capitale*), principalement par son analyse évolutive de l'occupation des terrains

BEREKENINGSBASIS

Als referentie voor deze studie gebruikten we de *SitEx*-kaart (met de bijhorende gegevensbank), die in 1997 werd opgesteld ter voorbereiding van het in 2001 goedgekeurde GBP. We inventariseerden de gronden vrij van bebouwing in alle gebieden van het GBP waar voorrang wordt gegeven aan logistieke of productieactiviteiten: de gebieden voor stedelijke industrie, de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer, de sterk gemengde en gemengde gebieden, de gebieden van gewestelijk belang (met uitzondering van GGB nr. 9 Charle-Albert, dat het enige GGB is waarbij het programma niet voorziet in logistieke of productieactiviteiten) en het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (Vormingsstation Schaerbeek-Haren). Wat dit GGBUA betreft, werd voor deze studie enkel het deel van 54 ha in aanmerking genomen dat begrepen is in het recente, door de regering goedgekeurde richtschema. De overige 116 ha van het GGBUA wordt ingenomen door spoorlijnen en zal pas na heel lange tijd – als het ooit al zover komt – beschikbaar zijn voor een ander gebruik. Er dient overigens opgemerkt dat de perimenter van het richtschema in kwestie niet alleen een deel van de GGBUA bestrijkt, maar ook een deel van het naburige gebied voor havenactiviteiten en vervoer.

In deze studie hanteren we de notie 'grond vrij van bebouwing'. Het is echter niet uitgesloten dat er op sommige gronden kleine gebouwen van vroegere activiteiten zijn achtergebleven. Een aantal gronden waarop nog grote industriegebouwen stonden, die in 1997 ruïnes waren, zijn ook beschouwd als gronden met onthaalpotentieel. De gebouwen waren immers bestemd voor de sloophamer.

De enkele nog onbebouwde gronden in administratiegebied en in woongebied met een punt van wisselend gemengd karakter zijn in deze studie apart opgenomen, in een nevenbalans. We deden hetzelfde voor een als moestuin gebruikt stuk grond in spoorweggebied, omdat het integraal deel uitmaakt van officieuze projecten.

Naast volledige percelen namen we ook onbebouwde perceeldelen van minstens 0,1 hectare in aanmerking. Ook kleinere stukken grond die konden worden samengenomen of grensden aan reeds opgenomen gronden, werden geïntegreerd. We gingen minutieus te werk. Toch kan het zijn dat enkele kleine oppervlakten niet werden meegerekend. Dit zou geen weerslag mogen hebben op de statistieken.

Vervolgens gingen we op het terrein het huidige gebruik van de gronden na. Deze fase werd medio 2013 voltooid. Als bijkomende referentie raadpleegden we ook diverse websites met luchtfoto's, meer bepaald BruGIS en Google Maps (recentste foto's). We gebruikten ook oude foto's (van na 1997) om de evolutie van het gebruik van de gronden in te schatten.

Aangezien de situatie in 1997 het uitgangspunt vormt voor de vergelijking met de situatie in 2013, zijn percelen waarop na 1997 gebouwen zijn afgebroken niet in deze studie opgenomen (als onbebouwde gronden), op voormelde uitzonderingen na. Het gaat evenwel om een beperkt aantal.

Dit onderzoek verschilt van de studie die studie bureau Clerbaux-Pinon in 2002 uitvoerde voor het Gewest (*Réserves foncières à caractère économique en Région de Bruxelles-Capitale*), voornamelijk omdat ons onderzoek een evolutieve analyse van de bezetting van de beschikbare



En bordure de la ville, les zones industrielles côtoient souvent des zones vertes, ce qui rend plus difficile l'aménagement de parcs d'entreprises dans les unes respectant la qualité des autres (ici, le parc SDRB Erasmus sud).

In de stadsrand liggen industriegebieden vaak naast groengebieden. De aanleg van bedrijfsparken in die industriegebieden is moeilijker, omdat de kwaliteit van het groengebied eraan moet worden gerespecteerd (hier: de GOMB-site Erasmus-Zuid).

disponibles. Elle est également plus complète (limite inférieure de prise en compte : 0,1 ha au lieu de 0,25 ha).

UTILISATION DES TERRAINS ET PRAS (FIGURE 3)

La catégorie «Atelier» recouvre toutes les entreprises avec production de biens matériels ou de biens immatériels (uniquement s'ils sont produits dans des locaux spécifiques, comme par exemple des studios d'enregistrements ou des laboratoires). Sont aussi repris, sous cette même catégorie, les entrepôts hébergeant des activités logistiques ou du commerce de gros.

La catégorie «Autre» rassemble tous les usages en dehors des ateliers ou entrepôts, de l'habitation, du commerce et du bureau. Il faut y ajouter tout ce que le PRAS définit comme équipements collectifs, plus les infrastructures communales, de la SNCB, de la STIB ou de l'agence régionale Bruxelles-Propreté ainsi que les espaces verts aménagés ou naturels (dont les qualités sont reconnues à travers un texte réglementaire). Cette catégorie ne reprend évidemment aucun terrain disponible.

La catégorie «Terrain commercialisé» reprend tous les terrains annoncés à la vente ainsi que ceux proposés en emphytéose par la SDRB ou en concession par le Port de Bruxelles.

Les sous-catégories «projet» reprennent, sous leur affectation respective, les allocations spatiales définies par un permis (pour le site Tour & Taxis p.e.) avec concrétisation à court ou moyen terme. Il en est de même pour quatre grands projets urbanistiques validés officiellement, dont la programmation a suffisamment précisé l'allocation spatiale de leurs futures affectations même si elles ne seront concrétisées qu'à long terme.

Les terrains disponibles, réservés aux sept autres grands projets (deux approuvés officiellement mais imprécis dans leur programmation, cinq sans approbation officielle), ont pour ces raisons été classés dans la catégorie «Terrain».

gronden geeft. Het is bovendien vollediger (ondergrens qua oppervlakte: 0,1 ha tegenover 0,25 ha).

GEBRUIK VAN DE GRONDEN EN GBP (FIGUUR 3)

De categorie 'werkplaats' omvat alle ondernemingen die activiteiten uitoefenen voor de productie van materiële goederen of van immateriële goederen (maar enkel als ze worden geproduceerd in specifieke lokalen, zoals opnamestudio's of laboratoria). In deze categorie zijn ook de opslagplaatsen opgenomen die logistieke of groothandelsactiviteiten huisvesten.

In de categorie 'andere' zitten alle vormen van gebruik buiten de werk- of opslagplaatsen, woningen, handelsruimten en kantoren. Vallen ook onder deze categorie: alles wat het GBP definieert als collectieve voorzieningen, infrastructuur van de gemeenten, van de NMBS, van de MIVB of van het gewestelijke agentschap Net Brussel alsook aangelegde of natuurlijke groenruimten (waarvan de eigenschappen erkend zijn in een reglementaire tekst). Deze categorie bevat uiteraard geen enkele beschikbare grond.

De categorie 'gecommercialiseerde grond' omvat alle gronden die te koop staan en die de GOMB voor erfpacht en de Haven van Brussel voor concessie aanbiedt.

De subcategorie 'project' omvat per bestemming de ruimtelijke toewijzing die gedefinieerd is in een vergunning (bijvoorbeeld voor de site Thurn & Taxis) met concretisering op korte of middellange termijn. In deze categorie vallen ook vier grote stedenbouwkundige projecten die officieel zijn goedgekeurd en waarvan het programma de ruimtelijke toewijzing van de toekomstige bestemmingen voldoende verduidelijkt, zelfs al zullen ze pas op lange termijn concrete vorm krijgen.

Om die redenen zijn de beschikbare gronden die zijn voorbehouden voor de zeven andere grote stedenbouwkundige projecten (waarvan er twee officieel zijn goedgekeurd maar geen welbepaald programma hebben en vijf niet officieel goedgekeurd zijn) ingedeeld in de categorie 'grond'.

DEGRÉ DE DISPONIBILITÉ

Chacun des terrains répertoriés, toujours non bâti en 2013, a été classé suivant son degré réel de disponibilité, évalué grâce à la banque de données Inventimmo sur les disponibilités immobilières professionnelles ou à partir du relevé de terrain.

La première catégorie (Disponible) reprend tous les terrains commercialisés qui offrent, de ce fait, des opportunités immédiates d'utilisation.

La deuxième catégorie (Apparement disponible) regroupe les terrains apparement abandonnés (la raison de leur inutilisation n'est pas connue) ou qui font l'objet de projet à long terme n'ayant encore reçu aucune validation officielle. La vérification de l'existence d'une éventuelle demande de permis les concernant a été systématiquement réalisée (dans la base de données de l'administration régionale).

La troisième catégorie (Potentiellement disponible) indique une disponibilité foncière moins certaine car il est fait usage de ces terrains, même s'ils sont non bâtis. Ce sont des terrains aménagés, par exemple, pour le parking ou les manœuvres de camions mais une nouvelle mobilisation ne demanderait que peu de travaux. Seuls les parkings ayant un potentiel d'accueil avéré sont comptabilisés, en raison de leur taille, de leur conformation ou de leur association à d'autres surfaces non bâties...²⁵ Il ne faut cependant pas minimiser l'utilité de ces usages peu intensifs, beaucoup d'entreprises ont absolument besoin de telles surfaces. Il faut donc considérer la disponibilité de cette catégorie sur le long ou très long terme.

La quatrième catégorie (Hypothétiquement disponible) est similaire à la précédente mais le degré de mobilisation des terrains qu'elle comprend est aléatoire. Ainsi, on imagine mal, à part changement très important, que le parc de prestige entourant le siège social d'une entreprise de dimension internationale soit loti avant qu'elle ne déménage.

TERRAINS PORTUAIRES

Le Port de Bruxelles gère un domaine portuaire d'une superficie utile de 92 hectares. Si l'on tient uniquement compte des terrains affectés en zone d'activités portuaires et de transport et situés en bordure de la voie d'eau (soit environ 67 hectares), 93% des superficies sont occupés à long terme par une activité économique.

BESCHIKBAARHEIDSGRAAD

Alle in 2013 nog onbebouwde gronden die in deze studie zijn opgenomen, zijn ingedeeld volgens reële beschikbaarheidsgraad. Die beschikbaarheidsgraad werd geraamd op basis van de Inventimmo-databank van beschikbaar bedrijfsvastgoed of op basis van het onderzoek op het terrein.

De eerste categorie (beschikbaar) telt alle gecommercialiseerde gronden, die aldus onmiddellijk gebruikt kunnen worden.

In de tweede categorie (ogenschijnlijk beschikbaar) vallen alle gronden die ogenschijnlijk verlaten zijn (de reden waarom ze niet gebruikt worden, is niet bekend) en de gronden waarvoor op lange termijn een project bestaat dat nog geen enkele officiële goedkeuring heeft. We zijn systematisch nagegaan (in de databank van de gewestadministratie) of er voor deze gronden geen vergunningsaanvraag was.

Voor de derde categorie (potentieel beschikbaar) is de beschikbaarheid van de gronden minder zeker. De gronden worden immers gebruikt, ook al zijn ze niet bebouwd. Het gaat onder meer om gronden die zijn ingericht als parking of als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en waarbij weinig werken nodig zijn om ze opnieuw inzetbaar te maken. We namen enkel parkings in aanmerking die een duidelijk onthaalpotentieel hebben afgaand op onder meer de omvang ervan en de vorm of de mogelijke samenvoeging met andere onbebouwde oppervlakten²⁵.

Het nut van deze weinig intensief gebruikte gronden, mag evenwel niet geminimaliseerd worden: veel bedrijven hebben dergelijke oppervlakten echt nodig. Voor deze categorie dient dus te worden uitgegaan van een beschikbaarheid op lange of zeer lange termijn.

De vierde categorie (hypothetisch beschikbaar) lijkt op de vorige categorie, maar de graad van inzetbaarheid van de gronden is aleatoir. Zo is het moeilijk denkbaar, tenzij er iets ingrijpends gebeurt, dat het prestigieuze park rond de hoofdzetel van een internationaal bedrijf wordt verkaveld voordat het bedrijf verhuist.

HAVENGRONDEN

De Haven van Brussel beheert een havengebied met een nuttige oppervlakte van 92 hectare. Als we enkel kijken naar de gronden die langs de waterweg en in gebied voor havenactiviteiten en vervoer liggen (ongeveer 67 hectare), dan wordt 93% van de oppervlakten op lange termijn ingenomen door een economische activiteit.



Mobilisation d'un terrain dans le quartier de la Petite Île. Een stuk grond in de Kleine Eilandwijk wordt in gebruik genomen.

NOTES

NOTEN

1. 101 hectares définis en zones d'industries urbaines par le PRAS adopté en 2001, 52 ha en zones de forte mixité et 30 ha en zones d'activités portuaires et de transport ont été redéfinis en zones d'entreprises en milieu urbain.
2. Il s'agit ici de la superficie des terrains qui ont été occupés.
3. Voir le constat développé dans l'Observatoire des activités productives n°1, plus particulièrement en pages 35 et 36.
4. Voir les statistiques publiées chaque année à ce sujet dans les numéros de l'Observatoire des bureaux.
5. Même en tenant compte d'une période actuelle de crise économique générale qui risque de se prolonger.
6. Via l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 janvier 2004.
7. Transformées en ZEMU dans le PRAS démographique.
8. Comprenant aussi 5.281 m² d'activités productives (artisanales).
9. Également transformée en ZEMU.
10. Transformée en ZIR dans le PRAS démographique.
11. Le rapport d'activités de la SDRB 2012 mentionne que ce phénomène de relocalisation intra-bruxelloise s'amplifie. En 2009, 64 % des demandes consistaient en relocalisations, 83 % en 2012.
12. DTZ, Property Times, Belgium Industrial Q4 2012, page 18.
13. Il s'agit du concessionnaire Opel à la chaussée de Haecht à Haren.
14. Si la cour était suffisamment grande pour le camionnage assurant la desserte en marchandises, rien ne devait à l'époque être prévu pour le parking des véhicules des employés et ouvriers. Bien sûr, la production s'effectuait sur plusieurs niveaux mais le coefficient d'emprise des bâtiments par rapport au terrain était lui aussi remarquable.
15. Elles ont reçu une première traduction réglementaire à travers l'article 7 (relatif aux zones industrielles) de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur. À ce niveau de planification, il était prévu un espace de transition (zone tampon) entre chaque zone industrielle par rapport aux autres zones (d'affectation) voisines. Ce principe a par après été étendu (de manière plus informelle) afin que chaque ensemble immobilier industriel soit entouré d'une zone tampon.
16. Ont donc été écartés les sites Arsenal, Palace, Bollinckx, Étoile, Gosset, Meiser, ... Les sites similaires dans leur configuration ont également été exclus (le site Mercator par exemple ressemblant au site Galilei qui a été retenu).
17. Les chiffres ne concernent évidemment ni les parcelles commercialisées, ni la voirie publique.
18. Comme dans le zoning Marly où un grand bâtiment d'un seul tenant influe sur les pourcentages.
19. Les zonings Meudon et Quai d'Aa ont été exclus des statistiques car leurs zones de recul obligatoires sont difficilement cernables.
20. La suppression de la maigre verdure existante pourrait par exemple être (largement) compensée par la plantation systématique d'un quota d'arbres à haute tige sur les surfaces de parking.
21. Rien n'empêche de tenir compte au cas par cas des activités classées (comme réellement dangereuses), lors de l'octroi du permis d'environnement.
22. Dans le certificat d'urbanisme initialement délivré.
23. Une forme carrée des parcelles minimise leur périmètre.
24. Ce constat est corroboré par l'Observatoire des permis logement n° 2.
25. Un inventaire complet aurait exigé trop de temps sans changer grand-chose aux conclusions.
1. 101 hectare die op het in 2001 goedgekeurde GBP in gebied voor stedelijke industrie lagen, liggen nu in een ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving. Hetzelfde geldt voor 52 ha in sterk gemengd gebied en 30 ha in gebied voor havenactiviteiten en vervoer.
2. Het gaat hier om de oppervlakte van de gronden die bezet zijn.
3. Zie ook de vaststelling die wordt toegelicht in het Overzicht van de productieactiviteiten nr. 1, meer bepaald op pagina's 35 en 36.
4. Zie ook de statistieken die hierover jaarlijks worden gepubliceerd in het Overzicht van het kantorenpark.
5. Zelfs rekening houdend met de huidige algemene economische crisis, die wel eens zou kunnen aanhouden.
6. Via het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 januari 2004.
7. Herbestemd tot OGSO in het demografisch GBP.
8. Dat ook 5.281 m² voor (ambachtelijke) productieactiviteiten telt.
9. Eveneens herbestemd tot OGSO.
10. Herbestemd tot GGB in het demografisch GBP.
11. Volgens het activiteitenverslag 2012 van de GOMB is intra-Brusselse relocation een toenemend fenomeen. In 2009 betrof 64 % van de aanvragen een relocalisatie; in 2012 was dit 83 %.
12. DTZ, Property Times, Belgium Industrial Q4 2012, pagina 18.
13. Het gaat om de Opel-concessiehouder op de Haachtsesteenweg in Haren.
14. De koer was groot genoeg voor de vrachtwagens die de goederen moesten vervoeren. Voor de voertuigen van de bedienden en arbeiders moest indertijd evenwel geen parkeerterrein worden voorzien. De productie gebeurde uiteraard op meerdere niveaus, maar ook de bebouwingscoëfficiënt was opmerkelijk.
15. Ze duiken voor het eerst op in de regelgeving in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, meer bepaald in artikel 7 over de industriegebieden. Op dit planniveau werd voorzien in een overgangsruijme (bufferzone) tussen elk industriegebied en de andere naburige bestemmingsgebieden. Dit principe is nadien (op een informelere manier) uitgebreid waardoor elk industrieel vastgoedcomplex moest worden omgeven door een bufferzone.
16. Hierdoor vielen onder meer de sites Arsenal, Palace, Bollinckx, Sterre, Gosset en Meiser af. Ook sites met een gelijkaardige configuratie zijn niet allemaal opgenomen (dit gebeurde bijvoorbeeld met de site Mercator die lijkt op de gekozen site Galilei).
17. De cijfers gaan uiteraard niet over de gecommmercialiseerde percelen en de openbare weg.
18. Zoals op de site Marly waar een groot aaneensluitend gebouw de percentages beïnvloedt.
19. De sites Meudon en Aa-Kaai zijn niet verwerkt in de statistieken omdat de verplichte achteruitbouwstroken op deze sites moeilijk af te bakenen zijn.
20. Het karige groen dat verdwijnt, zou bijvoorbeeld (ruim) kunnen worden gecompenseerd door de systematische aanplanting van een quotum hoogstammen op de parking.
21. Er kan bij de toekenning van de milieuvergunning uiteraard steeds nog rekening gehouden worden met (als echt gevaarlijk) ingedeelde activiteiten.
22. In het oorspronkelijk uitgereikte stedenbouwkundig attest.
23. Een vierkantige vorm minimaliseert de perimeter.
24. Deze vaststelling wordt bevestigd in het 2e nummer van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen.
25. Een volledige inventaris zou te veel tijd hebben gevraagd en weinig nieuws aan de conclusies hebben toegevoegd.



En haut, le terrain disponible, sur le site dans l'ancienne Cokerie du Marly (chaussée de Vilvorde), est réservé après assainissement au centre de tri de Bpost. En bas, le très ample étalement des bâtiments à l'angle des boulevards Industriel et Paepsem.

Bovenaan: de beschikbare grond op de voormalige site van de Cokeries du Marly (Vilvoordsesteenweg) zal na sanering plaats bieden aan het sorteercentrum van Bpost. Onderaan: de zeer ruime uitspreiding van de gebouwen op de hoek van de Industrielaan en de Paapsemelaan.

AUTEURS

Michel De Beule
AATL, Direction Études et Planification
Téléphone : +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Alain Doornaert
SDRB, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
SDRB, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Pierre Demeuter
SDRB, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 51 96
dp@inventimmo.be

AVEC LA COLLABORATION DE

Ralph Boswell
AATL, Direction Études et Planification

Jan Campine et ses collègues
SDRB, Expansion Économique

ÉDITEURS RESPONSABLES

Benjamin Cadranel
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

Arlette Verkruyssen
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

MISE EN PAGE

Nathalie da Costa Maya

PHOTOS

Pierre Demeuter, sauf
Marcel Vanhulst couverture (bas),
pages 24, 25, 30,
Alain Doornaert pages 15, 29
©Port de Bruxelles page 16

CARTOGRAPHIE

Réalisé avec Brussels UrbIS®©
Distribution & copyright CIRB

IMPRESSION

IPM Printing

INFORMATION PRATIQUE

Alain Doornaert
Téléphone : +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

AUTEURS

Michel De Beule
BROH, Directie Studies en Planning
Telefoon: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Alain Doornaert
GOMB, Inventimmo
Telefoon : +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
GOMB, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Pierre Demeuter
GOMB, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 51 96
dp@inventimmo.be

MET DE MEDEWERKING VAN

Ralph Boswell
BROH, directie Studies en Planning

Jan Campine en zijn collega's
GOMB, Economische Expansie

VERANTWOORDELIJKE UITGEVERS

Benjamin Cadranel
Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel

Arlette Verkruyssen
Vooruitgangstraat 80 in 1035 Brussel

VERTALING

GOMB, vertaaldienst

LAY-OUT

Nathalie da Costa Maya

FOTO'S

Pierre Demeuter, behalve
Marcel Vanhulst omslag (onderaan),
pagina's 24, 25, 30
Alain Doornaert pagina's 15, 29
©Haven van Brussel pagina 16

CARTOGRAFIE

Verwezenlijkt met Brussels UrbIS®©
Verdeling & copyright CIBG

DRUKKERIJ

IPM Printing

PRAKTISCHE INFORMATIE

Bart Hanssens
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

