

art. 23

“Ieder heeft het recht
een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op
een behoorlijke huisvesting.”

« Chacun a le droit de mener
une vie conforme à la dignité
humaine. Ce droit comprend
le droit à un logement décent. »

32 07-08-09
2008



BELGIQUE – BELGIË
PP 1000 BRUXELLES 1
PB 1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
AFGIFTEKANTOOR :
1000 BRUSSEL 1

Verdichting

Densification



Secrétariat / Secretariaat
Nathalie Delaleeuwe,
Marie Didier, Aïcha Dinguzli,
Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Mail : rbdh@skynet.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

**Comité de rédaction /
Redactiecomité**
Nicolas Bernard,
Nathalie Delaleeuwe,
Pierre Denis, Isabelle Jennes,
André Lumpuvika
et Werner Van Mieghem.

Mise en page / Lay-out
Elise Debouny

Photos / Foto's
RBDH/BBRoW, Lieven Soete,
Elise Debouny

Impression / Druk
Ciaco

**Éditeur responsable /
Verantwoordelijk uitgever**
Werner Van Mieghem, quai
du Hainaut 29, 1080 Bruxelles /
Henegouwenkaai 29,
1080 Brussel

Cette publication est éditée avec l'aide
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Secrétariat d'Etat au Logement et
de la Communauté Française, Education
Permanente. Deze publicatie
wordt uitgegeven met de steun van
het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent
Art.23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 euros par an (4 numéros
par an) sur notre numéro de compte
068-2298880-07 avec la communication
suivante « Abonnement Art. 23 ».

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23 via
betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers
per jaar) op ons rekeningnummer
068-2298880-07 en met de mededeling
'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Inhoud

- 3_**
Voorwoord
- 4_**
De terugkeer van de torens ?
Het debat rond verdichting
- 8_**
Noties van stedelijke verdichting
- 11_**
Hoe kan Brussel worden verdicht ?
- 18_**
Voorbeelden van dichte
en minder dichte woonprojecten
- 20_**
Twee andere voorbeelden:
Dailly en Witte Vrouwen
- 26_**
Verdichten : welke
stedenbouwkundige instrumenten ?
- 32_**
De belangrijke stedenbouwkundige
projecten anno 2008
- 34_**
Conclusie

Sommaire

- 3_**
Edito
- 6_**
Le retour tant redouté des tours ?
La densification : enjeux d'un débat.
- 9_**
Les notions de la densification
- 14_**
Comment s'y prendre
pour densifier Bruxelles ?
- 22_**
Des exemples de projets de logements
denses et moins denses
- 24_**
Deux autres exemples :
Dailly et les Dames Blanches
- 29_**
Densifier : quels instruments
urbanistiques ?
- 33_**
Les projets urbanistiques les plus
importants de l'année 2008
- 35_**
Conclusions



Waarom besteedt de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen in dit nummer van Artikel 23 aandacht aan het thema van stedelijke verdichting?

In de eerste plaats is het toch de energiecrisis die stedelijke verdichting op het voorplan zet en die politici, stedenbouwkundigen, architecten en sociale actoren interpelleert. De sterke stijging van de energiekosten dwingt ons om na te denken over een ontwikkeling van de stad die niet wordt gedomineerd door de wagen en saaie verkavelingen met dure infrastructuur buiten de grenzen van de metropool Brussel.

Het belang van stedelijke projecten die aansporen tot een milieuvriendelijker en zuiniger 'gebruik' van de stad hangt samen met verdichting. Minimale doelstellingen op het vlak van dichtheid, samen met ruimtelijke en architecturale creativiteit, moeten toelaten om een compactere stad na te streven met een sociale en functionele gemengdheid, een goede toegankelijkheid en respect voor het leefmilieu. Dit is een belangrijk doel voor het Brusselse Gewest, dat nog altijd getraumatiseerd is door grote stadsprojecten in de na-oorlogse jaren die gericht waren op kantoren en 'angstaanjagende' torens, ook bij sociale woningbouwprojecten.

De verdichting kan via de productie van nieuwe woningen mogelijk een antwoord bieden op de Brusselse huisvestingscrisis. Maar we delen niet het geloof van sommigen dat verdichting alleen een voldoende grote impact kan hebben op de prijzen en ervoor kan zorgen dat iedereen over een degelijke, betaalbare woning beschikt. We zien in andere Europese steden met een grotere dichtheid dan Brussel dat de vastgoedprijzen er nog veel duurder zijn. Volgens ons kan enkel een verdichting met omkadering van vastgoedprijzen ervoor zorgen dat de woningprijzen betaalbaar blijven voor de doorsnee Brusselaar.

Dit was ook het oorspronkelijke idee van het Plan voor de Huisvesting, veel woningen op korte tijd produceren om zo de prijzen naar beneden te halen. We wachten met ongeduld op de woningen van het Plan en moedigen de overheid aan om bij de projecten in de 2^e kroon een grote dichtheid na te streven, ondanks de afwijzende houding van de buurtbewoners.

Tenslotte zijn er behalve nieuwbouw nog andere manieren van verdichting die een impact kunnen hebben op de woonmarkt: het opnieuw op de markt brengen tegen gecontroleerde prijzen van de duizenden leegstaande woningen in Brussel, maatregelen tegen onderbezetting van woningen, promotoren aanzetten of verplichten om sociale woningen te produceren in hun projecten. ✕

THOMAS DAWANCE

Co-voorzitter van de BBROW/RBDH

Pourquoi consacrer un Article 23 au thème de la densification urbaine ? C'est premièrement la crise énergétique qui positionne aujourd'hui cette question sur le devant de la scène et qui interpelle responsables politiques, urbanistes, architectes et acteurs sociaux. En effet, la flambée des prix des ressources énergétiques impose de contrecarrer le modèle d'urbanisation « tout à la voiture » et son corollaire, l'étalement – bien au-delà de la limite régionale – de la métropole bruxelloise en zones et lotissements monofonctionnels qui sont, on le sait, coûteux en infrastructures.

C'est ensuite l'enjeu de la densification comme une des solutions à la crise du logement. Le RBDH soutient qu'un habitat plus dense sous la forme de production de nouveaux logements tels que les 5 000 unités prévues par le Plan logement pourrait apporter des réponses à la crise du logement actuelle. Mais nous ne partageons pas la croyance selon laquelle une densification aurait, à elle seule, un impact de régulation des prix suffisant que pour permettre à chacun de se loger décemment. Nous l'observons dans les villes européennes : plus denses et pourtant aussi encore et toujours plus chères que Bruxelles... Nous pensons que seul un encadrement des loyers et des prix de l'immobilier permet de réguler les prix et de les rendre adaptés aux revenus des ménages qui doivent se loger.

C'est ensuite les enjeux de projets urbanistiques encourageant une gestion environnementale et économique de la ville plus ambitieuse qui sous-tendent la pertinence de la question de la densification. Cette gestion, qui se fixe des objectifs de densité minimale et qui use d'ingéniosité architecturale et spatiale pour définir une ville compacte alliant mixité sociale et fonctionnelle, convivialité, accessibilité et respect de l'environnement, est un enjeu majeur dans une région bruxelloise traumatisée par les grands projets urbanistiques d'après-guerre consistant à donner la part belle aux bureaux et à construire des tours anxieuses, particulièrement en matière de logements sociaux.

Pour toutes ces raisons, le RBDH accueille positivement la densification de la Région de Bruxelles-capitale à la condition, incontournable, d'un véritable encadrement des prix de l'immobilier. C'est d'ailleurs l'esprit du Plan Logement : introduire de manière massive des logements encadrés pour obtenir une diminution générale des prix du marché. Nous attendons ces logements avec impatience et encourageons les autorités à maintenir des densités importantes dans les projets de construction de logements sociaux en seconde couronne malgré le réflexe *nimbyste* des classes moyennes environnantes.

Nous rappelons également que d'autres moyens complémentaires de densification régulatrice du marché du logement pourraient être mis en œuvre comme la remise sur un marché encadré des dizaines de milliers de logements vides à Bruxelles ou encore les mesures visant à s'opposer à la sous-occupation des logements ou à contraindre les investisseurs à participer à la production de logements à caractère social dans leurs promotions immobilières... ✕

THOMAS DAWANCE

Co-président du RBDH/BBROW

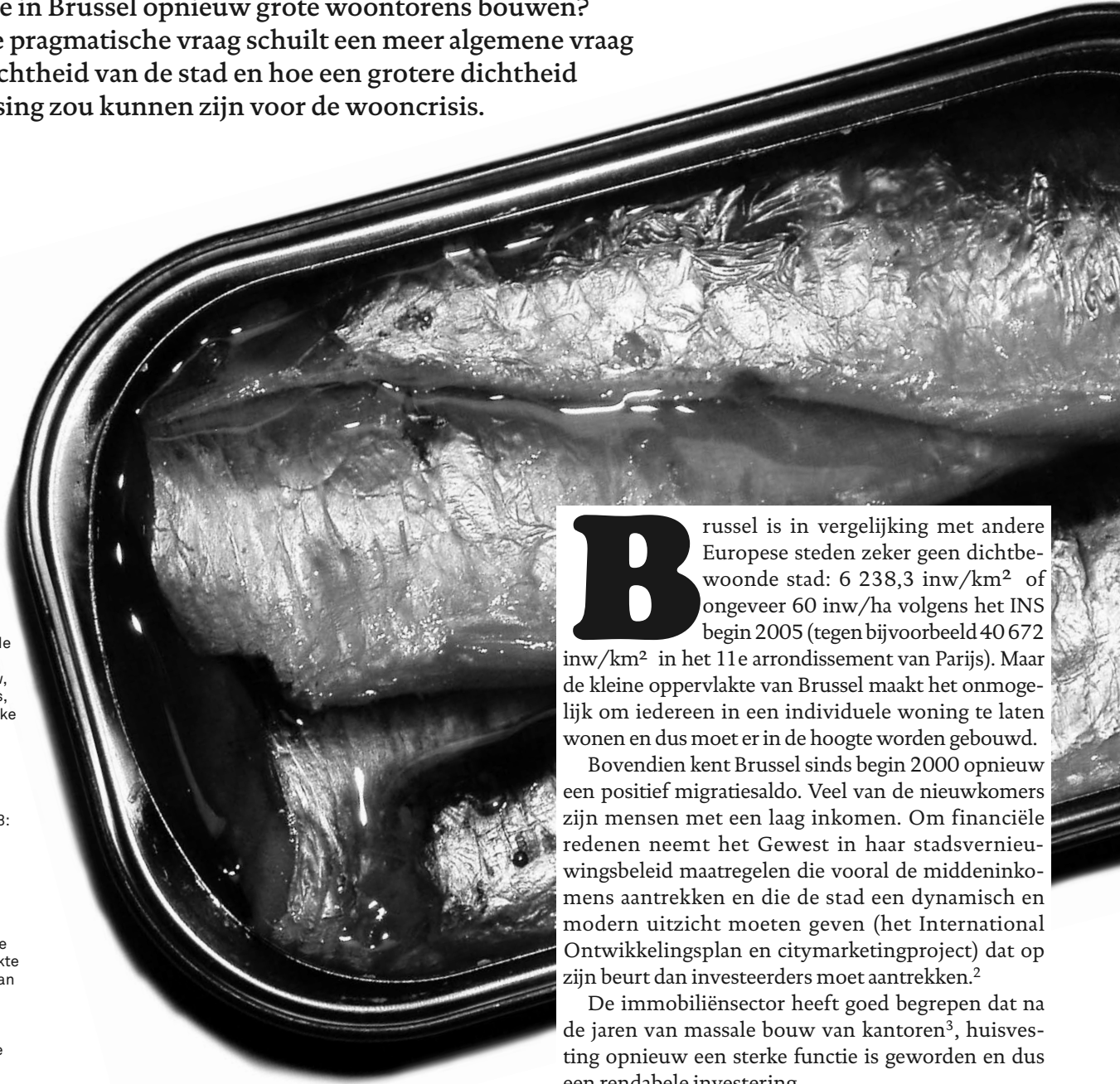
De terugkeer van de woontorens? Het debat over de stedelijke verdichting

Dit nummer van Artikel 23 gaat in op een actuele vraag¹:
moeten we in Brussel opnieuw grote woontorens bouwen?
Achter die pragmatische vraag schuilt een meer algemene vraag
over de dichtheid van de stad en hoe een grotere dichtheid
een oplossing zou kunnen zijn voor de wooncrisis.

1. Op 23 oktober 2007 organiseerde Staatssecretaris voor Stedenbouw, Françoise Dupuis, het congres "Welke dichtheid voor Brussel?"

2. Hierover kan u meer lezen in Artikel 23 n° 28: Gentrificatie in Brussel, een hippe stad... ten koste van haar bewoners?

3. De leegstaande kantooroppervlakte bedraagt meer dan 1 miljoen m². Zie ook: <http://www.rbdh-bbrow.be/analyses/nombrelogementsvides.pdf>



Brussel is in vergelijking met andere Europese steden zeker geen dichtbevoonde stad: 6 238,3 inw/km² of ongeveer 60 inw/ha volgens het INS begin 2005 (tegen bijvoorbeeld 40 672 inw/km² in het 11e arrondissement van Parijs). Maar de kleine oppervlakte van Brussel maakt het onmogelijk om iedereen in een individuele woning te laten wonen en dus moet er in de hoogte worden gebouwd.

Bovendien kent Brussel sinds begin 2000 opnieuw een positief migratiesaldo. Veel van de nieuwkomers zijn mensen met een laag inkomen. Om financiële redenen neemt het Gewest in haar stadsvernieuingsbeleid maatregelen die vooral de middeninkomens aantrekken en die de stad een dynamisch en modern uitzicht moeten geven (het International Ontwikkelingsplan en citymarketingproject) dat op zijn beurt dan investeerders moet aantrekken.²

De immobieliensector heeft goed begrepen dat na de jaren van massale bouw van kantoren³, huisvesting opnieuw een sterke functie is geworden en dus een rendabele investering.

In dit nummer van Artikel 23 zullen we zien dat stedelijke verdichting een oplossing kan zijn voor de wooncrisis en onder welke voorwaarden dat kan. We zullen ook zien dat de verdichting niet betekent dat overal woontorens moeten gebouwd worden. Er bestaan ook dichte woonprojecten die een antwoord bieden voor het gebrek aan betaalbare woningen, die aandacht hebben leefmilieu en sociale vermenging en die getuigen van vernieuwende architectuur.

De administratieve grenzen van het Brusselse gewest zijn duidelijk vastgelegd en zullen in de nabije toekomst niet wijzigen. De stadsuitdeining stelt die geografische en economische grenzen tussen Brussel en de agglomeratie echter in vraag. De pendelaars die in Brussel werken maar elders wonen en daar hun belastingen betalen, betekenen een economische, ecologisch en fiscale kost voor het gewest. Ze dragen bij tot de economische welvaart van Brussel, maar betalen hun belastingen op de plaats waar ze wonen. Het pendelverkeer heeft een belangrijke ecologische impact. De stadsuitdeining heeft ook een kostprijs voor de rand rond Brussel. Het is uiteindelijk duurder om woningen én infrastructuur (scholen, crèches, pleinen, wegen...) te bouwen buiten de stad.

Al die argumenten pleiten in het voordeel van een toename van het aantal woningen in de stad. Uiteraard is de BBroW hier voorstander van. Maar achter die consensus schuilen veel verschillende ideeën over hoe die verdichting dan juist moet gebeuren en onder welke voorwaarden.

Traumatische torens

In de jaren 1960 en 1970 speelden de overheid en de promotoren de kaart uit van de woontorens. De Brusselaars hebben een trauma overgehouden aan het elan van de architecten en de promotoren om steeds hoger te bouwen. Er werden lessen getrokken uit de toenmalige opvatting om de stad in te delen in mono-functionele zones (kantoren, administratie, huisvesting) die de bewoners verplichtte om zich van de ene functie naar de andere te verplaatsen ten koste van de leefbaarheid van de wijken. De torens versterkten ook het gevoel van vervreemding en onveiligheid en droegen bij tot sociale getto's want de woontorens waren dikwijls bestemd als sociale woning.

Vandaag pleiten de stedenbouwkundigen voor een meer compacte en gemengde stad. Maar over de manier waarop dat moet gebeuren, bestaat er geen consensus. De promotoren loven tijdens colloquia waarop politici, architecten uitgenodigd worden de voordelen van torens die Brussel een hip imago moeten geven en moeten laten wedijveren met andere Europese steden. Gezien de prijs per m² bouwgrond (gemiddeld 344 €/m² tegenover 141 €/m² in Vlaanderen en 41 €/m² in Wallonië) is het ook begrijpelijk dat ze in de hoogte willen bouwen en mikken op rijkere gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabele woning met uitzicht op de hoofdstad.

De verenigingen tonen zich kritisch. Verdichting is

nodig wanneer we de wooncrisis willen aanpakken door meer betaalbare woningen aan te bieden, maar moet rekening houden met de sociale Brusselse realiteit, het leefmilieu en met gezelligheid.

De maatschappij verandert ook. De burgers verwachten dat hun stem wordt gehoord. Projecten die zonder overleg worden opgelegd lopen dikwijls tegen een muur van verzet. De nimby-reflex ("Not in my back yard" – niet in mijn achtertuin) zet mensen ertoe aan om grote projecten af te wijzen, zeker wanneer het om sociale woningen gaat. Burgers, bewoners betrekken bij de ontwikkeling van hun omgeving is niet alleen een noodzaak maar kan wanneer het op een intelligente manier wordt aangepakt interessante resultaten geven.

Architecten en stedenbouwkundigen pleiten voor een nieuw architectuurbeleid waarbij de fouten uit het verleden niet worden overgedaan. "Stedenbouw is een wankel oefening, legt Christophe Mercier uit, architect van het bureau Suède 36. De stad is een levend organisme dat delicaat moet worden aangepakt."

Dit nummer van Artikel 23 geeft u een aantal pistes, overdenkingen om het debat over de stedelijke verdichting duidelijker te maken. In onze strijd voor meer betaalbare woningen, is het ook voor de BBRoW nuttig om de verschillende argumenten te kennen en om over wonen en huisvesting in al zijn complexiteit te kunnen denken.

Het is essentieel om Brussel een menselijk, modern en open gezicht te geven. En om te vermijden wat de Franse filosoof Olivier Mongin⁴ de stad met drie snelheden noemt: verscheurd tussen de uitdrijving van armere bewoners naar achtergestelde wijken, de gentrificatie in de betere wijken met stijgende prijzen tot gevolg en de stadvlucht van de middeninkomens naar de rand. ✕

Het debat over de bouw van woontorens in Brussel is eind mei opnieuw volop in de aandacht gekomen. De bouwpromotor Atenor stelde toen zijn nieuw project voor: een woontoren van 140 meter hoog die men tegen 2013 wil bouwen op een terrein van 1,2 hectare langs het kanaal aan de Willebroekkaai, tegenover Tour en Taxis. Wanneer de toren er zou komen, dan wordt hij de hoogste woontoren van het land.



4. Mongin, Olivier
*La condition
urbaine*, Seuil,
2005.

Le retour tant redouté des tours ? La densification : enjeux d'un débat

Ce numéro d'Article 23 se propose de faire le tour d'une question d'actualité¹ : faut-il à nouveau construire des tours à Bruxelles ? Derrière cette approche pragmatique se pose la question plus centrale de la densification de la ville et de cette approche comme solution à la crise du logement qui frappe la Région.



Avec ses quelque 6 238 habitants au kilomètre carré, Bruxelles est, étonnamment, une ville peu dense. Du moins si on la compare à ses homologues européennes². Mais si elle reste la ville la plus dense de Belgique, sa petite superficie (161 km²) ne permet pas la réalisation du rêve d'une maison individuelle pour tous. Inévitablement, densifier Bruxelles ne peut se faire qu'en hauteur.

Par ailleurs, depuis le début du troisième millénaire, Bruxelles connaît à nouveau un solde migratoire positif mais ces nouveaux Bruxellois sont majoritairement des ménages à bas revenus. Pour des raisons de financement, la région est poussée dans sa politique de rénovation urbaine à mettre en œuvre des mesures susceptibles d'attirer les classes moyennes – et les investisseurs –, en redonnant à la ville un caractère dynamique et moderne, comme en témoigne le Plan de Développement International cher au Ministre-Président Charles Picqué³.

Le secteur de l'immobilier a bien compris qu'après des années de construction massive de bureaux⁴, le logement était redevenu une fonction forte. Comprenez par là un investissement rentable.

Dans cet Article 23, nous verrons que la densification peut être une solution d'avenir dans la résolution de la crise du logement. Nous verrons également que la densification n'implique en rien l'obligation de construire des tours. Il existe des alternatives constituant à la fois une réponse au manque de logements abordables et aux exigences du respect de l'environnement et de la mixité dans un esprit de convivialité sans pour autant oublier une dimension architecturale innovante.

Nous verrons également que Bruxelles est devenue une ville ectoplasmique. Si les frontières administratives de la région sont clairement établies et peu

1. Le 23 octobre 2007, la secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme, Françoise Dupuis, organisait un colloque intitulé : « De la maison unifamiliale à l'immeuble tour, quelle densité pour Bruxelles ? », marquant ainsi l'intérêt du gouvernement bruxellois pour la question de la densification.

2. La région de Bruxelles-capitale compte 6 238,3 hab/km² selon des données de l'INS datant du 1/1/2005, soit environ 60 hab/ha) contre par exemple 40 672 hab/km² dans le 11^e arrondissement de Paris. Pour un tableau comparatif des densités, voir article Comment s'y prendre pour densifier Bruxelles, p. 14.

3. Pour en savoir plus, le lecteur pourra se référer à l'article 23 # 28 : Gentrification à Bruxelles, une ville branchée aux détriments de ses pauvres ?

4. Pour rappel, on estime à plus d'un million de mètres carrés la superficie des bureaux vides à Bruxelles. Voir http://www.rbdh-bbrow.be/analyses/nombre_logementsvides.pdf



Le débat sur l'implantation de tours de logement est revenu sur le devant de la scène bruxelloise à la fin du mois de mai dernier. Le promoteur immobilier Atenor a présenté son nouveau projet de tour de logements de 140 m de haut qu'il souhaite concrétiser, d'ici 2013, sur un site de 1,2 ha, situé le long du canal, et du quai de Willebroek, face à Tour&Taxis. Si elle devient réalité, cette tour sera l'immeuble de logements le plus haut du pays.

5. L'architecte et urbaniste Pierre Vanderstraeten parle d'une ville compacte dont l'aménagement prend en compte la mixité des fonctions et leurs interactions par opposition à la politique de zonage.

6. En Région de Bruxelles-Capitale, une maison d'habitation ordinaire coûte en moyenne 318 713 euros (+6,3%) et un appartement 184 863 euros (+5,8%). Les prix des villas ont augmenté de 25,5%, coûtant en moyenne 1 041 058 euros. Les terrains à bâtir valent en moyenne 344 euros/m² (+0,7%). Source SPF Economie Communiqué de presse du 25/08/2008 « Les Prix de l'immobilier continuent leur progression », consultable à http://www.statbel.fgov.be/press/pr125_fr.pdf.

6. Olivier Mongin La condition urbaine, Seuil, 2005.

susceptibles d'évoluer dans un avenir proche, le phénomène de l'étalement urbain pose la question des nouvelles limites géographiques et économiques entre Bruxelles et son agglomération. Les navetteurs qui travaillent à Bruxelles contribuent certes à la richesse de la région mais en payant leurs impôts en périphérie, ils lui imposent aussi un coût économique, écologique et fiscal important. L'étalement urbain a également un coût pour la périphérie. En effet, il est plus cher de construire du logement, d'installer des infrastructures (écoles, crèches, espaces publics) hors de la ville car les distances sont évidemment plus étendues.

Tous ces arguments plaident en faveur d'une augmentation du logement dans la capitale. Ce n'est pas le RBDH qui s'y opposera. Mais au-delà de ce consensus, les avis divergent sur ce qu'il convient de faire pour densifier Bruxelles. A quelles conditions ?

Le traumatisme des tours

Au cours des années 1960 et 1970, la politique urbanistique a joué la carte des tours. Les Bruxellois ont gardé un souvenir traumatisé des élans vers le haut des architectes et promoteurs immobiliers principalement car ces formes de construction destinées surtout aux bureaux ont profondément modifié le tissu urbain bruxellois. Aujourd'hui les urbanistes plaident pour une ville plus compacte⁵. Les leçons ont été tirées de la politique de zonage qui a consisté à diviser la ville en zones monofonctionnelles (bureaux, administration, logement) obligeant ainsi les habitants à se déplacer d'une fonction à l'autre, d'un espace à l'autre, au détriment de la convivialité, de l'identification à un quartier. Les tours ont également accentué le sentiment d'insécurité et d'aliénation et contribué à renforcer les ghettos sociaux car c'est souvent cette formule architecturale qui fut choisie pour la construction de logements sociaux.

La densification si elle est défendue par une grande majorité des acteurs de la ville ne fait pas pour autant consensus quant à son application. Les promoteurs vantent, lors de colloques invitant responsables politiques et bureaux d'architectes, les avantages des tours destinées à donner à Bruxelles une image glamour et de lui permettre de rivaliser avec ses homologues occidentales. Au prix du m² bruxellois⁶ (344 €/m² en moyenne au premier trimestre 2008 contre 141 €/m² en Région flamande et 41 €/m² en Région wallonne), on comprend l'intérêt qu'ils portent aux constructions en hauteur car elles sont sensées attirer des ménages aisés jouissant de logements confortables avec vue sur le panorama redessiné de la capitale.

Le secteur associatif se montre quant à lui très critique. Certes la densification est indispensable si l'on veut réellement enrayer la crise du logement en proposant une offre de logements abordables suffisante mais il attire notre attention sur l'absolue nécessité de tenir compte des réalités sociales bruxelloises, de l'écologie, de la convivialité.

Il y a également l'évolution de la société : les citoyens entendent être consultés. Des projets imposés par les responsables politiques sans concertation sont voués à un échec certain. La mentalité *nimbyste* (« not in my back yard ») pousse à refuser d'emblée des constructions massives de logements surtout quand ils ont un caractère social. Mais la participation citoyenne est incontournable et menée intelligemment, elle peut donner des résultats intéressants.

Les collectifs de jeunes architectes et urbanistes plaident pour une politique architecturale novatrice tout en étant conscient qu'il s'agit de ne plus répéter les erreurs du passé. « L'urbanisme est un exercice périlleux, nous a expliqué dans un entretien Christophe Mercier, architecte du bureau Suède 36. La ville est un organisme vivant. Il faut être prudent et aborder la densification dans un esprit d'homéopathe. La construction sur laquelle nous travaillons n'a de sens qu'en fonction du terrain qui l'accueillera ».

Ce numéro d'Article 23 propose donc des pistes, des réflexions pour éclairer un débat complexe dont les réponses ne pourront pas être tranchées. Dans ses revendications et son travail de lobbying en faveur d'une offre adéquate de logements abordables pour tous les Bruxellois, il est utile pour le RBDH de mieux saisir les divers arguments pour penser le logement dans sa complexité et ses dynamiques. Cela nous paraît essentiel pour donner à Bruxelles un visage humain, moderne et ouvert. En évitant le danger dénoncé par le philosophe français Olivier Mongin⁷ de la ville à trois vitesses : déchirée entre la relégation des populations urbaines vers des quartiers paupérisés, la gentrification marquée par le retour des classes moyennes dans des quartiers populaires entraînant la fuite des habitants devant la flambée des loyers et la périurbanisation, l'exode des classes moyennes en la périphérie. Car la question urbaine est, et au RBDH nous en sommes convaincus, une question avant tout sociale. ✕

Noties van stedelijke verdichting

DOOR NATHALIE DELALEEUWE

Het begrip stedelijke verdichting is complex want hierachter schuilt de vraag wat een stad is en welke functies wie hier willen. De stad is een plaats om te wonen, maar ook om te werken, zich te ontwikkelen en anderen te ontmoeten.

1. Olivier Mongin, *La condition urbaine*, Seuil, 2005.

2. POLITIQUE n°49: avril 2007, Gabriel Maissin

Wat de stad is, lijkt op het eerste zicht evident. We denken instinctief te weten wanneer we nog in de stad zijn en wanneer niet meer. Maar waar begint de stad en waar stopt ze? In een recent werk¹ herinnert de Franse filosoof, Olivier Mongin, er ons aan dat momenteel 80% van de bevolking in de geïndustrialiseerde wereld in steden woont. Meer dan de helft van de landoppervlakte wordt ingenomen door steden. De steden groeien nog. In Latijns-Amerika, Afrika en Azië bevinden zich de grootste steden ter wereld.

In Europa zien we iets anders: de steden – die na de industriële revolutie van de 19^e eeuw massa's plattelandsbewoners op zoek naar werk aantrokken – kennen nu een omgekeerd fenomeen en breiden uit naar het platteland. In de stad wordt gewerkt en in de periferie gewoond. Met tussen de twee een heen-en-weer gerij. Die evolutie maakt het begrip stad minder duidelijk: wanneer we in Grimbergen of Sint-Genesius Rode zijn, bevinden we ons dan nog in de stad?

“Morfologisch gezien (...), is de grens tussen stedelijke gebieden en platteland veel vager geworden. De stad stroomt over, breidt uit en de verstedelijking vindt plaats lang alle verkeersassen”, analyseert Gabriel Maissin in *Politique*².

De Europese steden houden nieuwe uitdagingen in voor het beleid: wooncrisis, achtergestelde wijken, armoede. De stad was eerst een plaats van mogelijke sociale promotie, culturele en persoonlijke ontwikkeling, nu is het een probleem geworden.

Het Brusselse stadsgewest

Wanneer we Brussel beperken tot de administratieve grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (de 19 gemeenten), dan knippen we als het ware een stukje uit een groter “Brussel”. Vanuit geografisch oogpunt deint ook Brussel immers tot ver buiten haar

administratieve grenzen uit. De stedelijke activiteiten en bijgevolg ook de stedelijke morfologie, overschrijden de traditionele gemeentegrenzen. Geografen maken een onderscheid tussen de morfologische stad (de min of meer aaneengesloten bebouwde zone) en de banlieue. De banlieue is de zone die door suburbanisatie van het wonen, en steeds meer ook door de suburbanisatie van het werken, deel is gaan uitmaken van de stad. De morfologische stad en de banlieue vormen samen het stadsgewest.

De stad die zich oneindig uitbreidt?

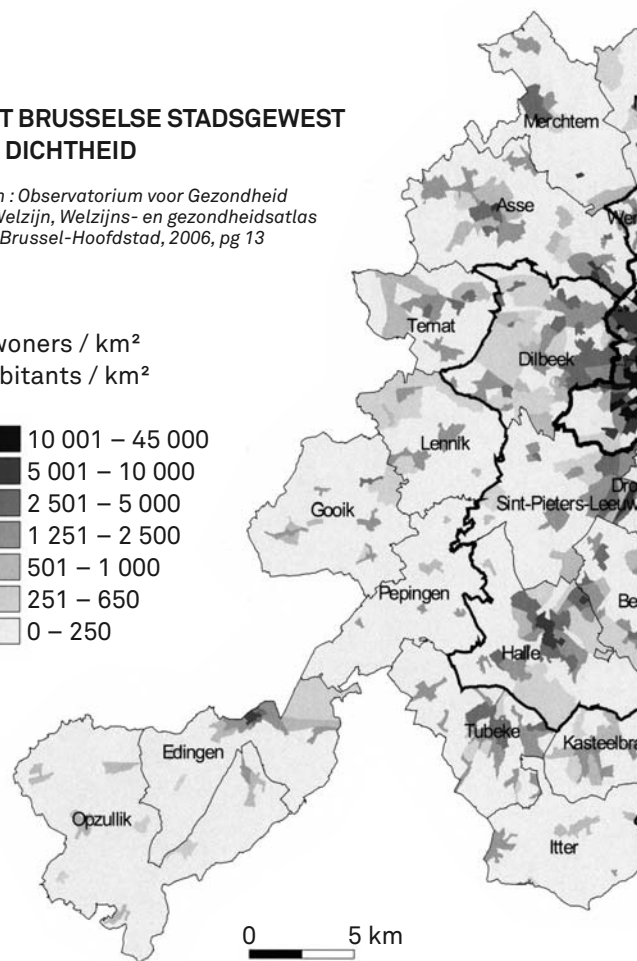
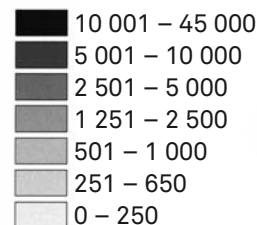
Tijdens een congres over de stedelijke verdichting georganiseerd in Brussel op 19 en 20 november 2007, kwam Vincent Renard aan het woord, een Frans econoom gespecialiseerd in stedelijke problemen en onderzoeksdirecteur bij het CNRS. Hij presenteerde de strijd tegen de stedelijke uitdeining en de strijd voor stadsvernieuwing als de prioriteit voor de stedenbeleid, en dat niet alleen in Frankrijk.

De stadsuitdeining is volgens hem een ontwikkeling die zeer duur is aan ruimte, transport en energie. De huidige tendens om op het platteland te leven zoals in de stad heeft een belangrijke ecologische en

HET BRUSSELSE STADSGEWEST EN DICHTHEID

Bron: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, *Welzijns- en gezondheidsatlas van Brussel-Hoofdstad*, 2006, pg 13

Inwoners / km²
Habitants / km²



sociale impact op de samenleving.
Verdichting kan hierop een antwoord bieden.

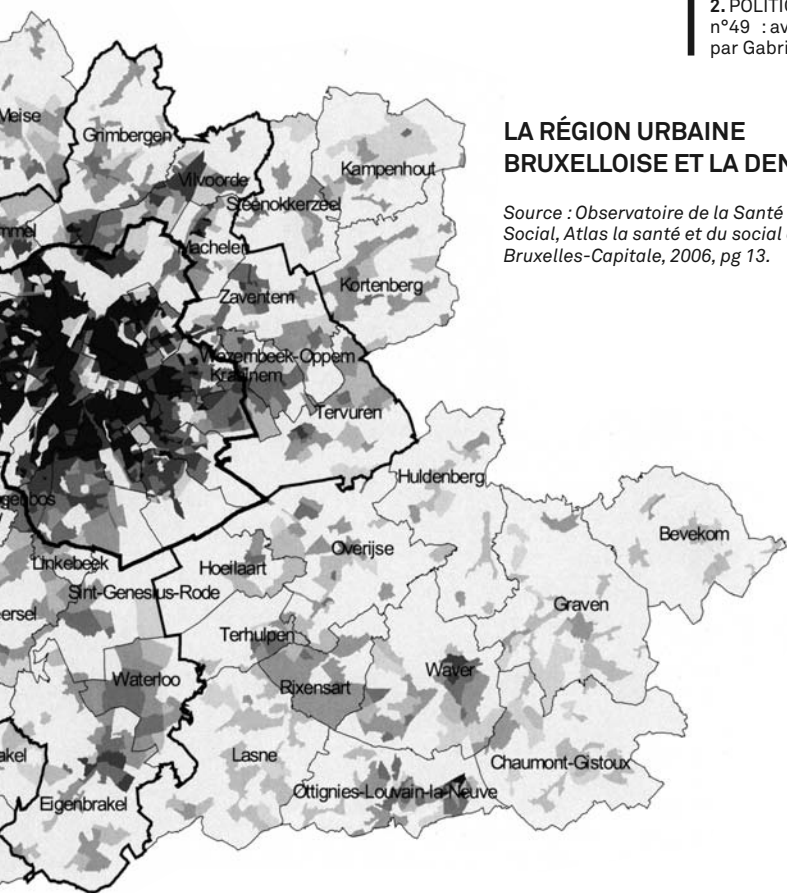
Over welke dichtheid spreken we?

Dichtheid kan worden bekeken als een eenvoudige geografische formule : het aantal inwoners per vierkante kilometer of per hectare.

Maar het is niet zo simpel, omdat de specialisten over verschillende soorten dichtheid spreken. Marc Sauvez, een Frans stedenbouwkundige, spreekt van bevolkingsdichtheid (het aantal personen), de dichtheid van bebouwde oppervlakte (hoeveel percent van de gronden zijn bebouwd), de dichtheid van vloeroppervlakte (aantal gebouwde m²), de dichtheid van bevolking en tewerkstelling.

Pierre Vanderstraeten, professor bij het departement architectuur, stedenbouw en bouwkunde van de UCL, hanteert het begrip menselijke dichtheid die rekening houdt met het aantal bewoners en met het aantal gebruikers (bezoekers, werknemers).

Bovendien is er ook nog het begrip “gevoelsmatige dichtheid”, zegt Marc Sauvez, dat van grote invloed is op mogelijke negatieve reacties tegen projecten en op de stedelijke aantrekkelijkheid. ✕



LA RÉGION URBAINE BRUXELLOISE ET LA DENSITÉ

Source : Observatoire de la Santé et du Social, Atlas la santé et du social de Bruxelles-Capitale, 2006, pg 13.

Les notions de la densification

PAR NATHALIE DELALEEUWE

La notion de densification est complexe car derrière l'aménagement du territoire urbain se pose la question de ce qu'est une ville et quelles fonctions nous entendons lui faire remplir. Car la ville est à la fois un lieu de vie, de travail, de développement personnel et de citoyenneté.

1. À propos du livre d'Olivier Mongin, *La condition urbaine*, Seuil, 2005. Article paru dans POLITIQUE n°49 : avril 2007, par Gabriel Maissin

2. POLITIQUE n°49 : avril 2007, par Gabriel Maissin

La notion de ville nous semble d'emblée évidente. On pense savoir instinctivement quand on se trouve en ville et quand on ne l'est plus. Mais à y réfléchir, où commence-t-elle et où s'achève-t-elle ? Dans un ouvrage récent¹, le philosophe français, Olivier Mongin rappelait qu'aujourd'hui, 80% de la population des pays industrialisés vivent dans les villes. Plus de la moitié du territoire du globe est citadin. Les villes croissent en nombre et en taille. C'est en Amérique latine, en Afrique et en Asie que l'on trouve actuellement les plus grandes villes du monde.

En Europe, un autre phénomène prend place : les villes qui ont attiré à la suite de la révolution industrielle du XIX^e siècle des masses de paysans venus chercher du travail semblent subir un phénomène inverse – leur étalement vers la campagne. La ville est le lieu de travail et sa périphérie le lieu de vie. Entre les deux un va-et-vient. Cette dynamique a contribué à brouiller la notion de ville : sommes-nous encore en ville à Grimbergen ? A Rhode-Saint-Genèse ? « Morphologiquement (...), la frontière entre espaces urbains et ruraux est devenue plus tenue, plus floue. La ville déborde, s'étale et l'occupation de l'espace s'urbanise le long de tous les axes de circulation », analyse Gabriel Maissin dans *Politique*².

Par ailleurs, les villes européennes posent des nouveaux défis de gestion : crise du logement, îlots de pauvreté, ghettos, incivilités. La ville autrefois espace de promotion sociale, lieu d'épanouissement culturel et de développement personnel est devenue problématique :

La ville – un concept à redéfinir

Van der Haegen, Van Hecke et Juchtmans (1996) proposent une délimitation des régions urbaines belges. Ces auteurs entendent par région urbaine →



un espace constitué « d'un noyau urbain représentant le cœur de la ville, le centre de décision et d'activités ayant la plus grande concentration de commerces de détails et de services liés à la région ». Ce noyau est entouré de quartiers urbains à concentration très dense, pour former la ville centrale.

La couronne urbaine, de densité moindre, a une fonction principalement résidentielle. Elle est contiguë avec la ville centrale et forme avec celle-ci l'agglomération morphologique ou noyau d'habitat urbain. Ses limites sont déterminées par la continuité du bâti, et ne suivent dès lors pas les frontières administratives. L'agglomération opérationnelle résulte de l'adaptation de l'agglomération morphologique aux frontières communales. La banlieue représente la zone périphérique de la ville. La région urbaine est constituée de l'agglomération opérationnelle et de la banlieue. Les communes plus éloignées de l'agglomération, mais qui témoignent néanmoins d'une certaine dépendance envers celle-ci forment la zone résidentielle des migrants alternants. Enfin, le complexe résidentiel urbain est composé de la région urbaine et de la zone résidentielle des migrants alternants.

« La délimitation du noyau d'habitat repose essentiellement sur la continuité dans l'espace des éléments urbains, c'est-à-dire que l'interruption maximale du bâti dans l'agglomération morphologique a été fixée à 250m, rappelle Carole Dembour, chercheur aux Facultés Saint-Louis. « L'agglomération (opérationnelle) résulte de l'adaptation du noyau d'habitat aux limites administratives, communales : si au moins 50% de la population d'une commune habite le noyau d'habitat, alors celle-ci appartient à l'agglomération. »

« Les régions urbaines reflètent les liens, fonctionnel et structurel, qui existent entre une ville plus grande et ses communes avoisinantes, la banlieue. En effet, la banlieue et la ville sont étroitement liées, notamment via les fonctions d'habitat, de travail, d'enseignement et les migrations. Par conséquent, la banlieue se distingue par certaines caractéristiques démographiques et morphologiques, mais surtout

par une dynamique au niveau de la population et de la construction, et par la prospérité de ses habitants. »

Une ville ectoplasmique qui s'étale à l'infini ?

Lors d'un colloque organisé le 19 et 20 novembre 2007 à Bruxelles sur la question de la densification de Bruxelles, Vincent Renard, économiste français spécialisé dans les questions urbaine et directeur de recherches au CNRS, présentait la lutte contre l'étalement urbain et la priorité affichée pour le renouvellement urbain comme au cœur de la politique urbaine notamment en France.

L'étalement urbain est un mode de développement coûteux en espaces, en transports, en énergie. La tendance actuelle de vouloir vivre à la campagne comme à la ville a une empreinte écologique et sociale non négligeable pour la collectivité. La densification est ainsi envisagée comme réponse à ces coûts.

Densifiez-moi ce tissu urbain !

La densité est une formule géographique apparemment simple : le nombre d'habitats au kilomètre carré.

Sauf que c'est un rien plus complexe que cela car les spécialistes distinguent divers types de densité. Ainsi Marc Sauvez, urbaniste français, distingue la densité de population (nombre de personnes à l'hectare), densité de bâti au sol (lié à l'emprise des bâtiments), la densité construite (le nombre de m² construits par hectare de sol), la densité population + emplois.

Pierre Vanderstraeten, professeur au département d'architecture, d'urbanisme et de génie civil environnemental de l'UCL, propose également le concept de densité d'activités humaines ou densité humaine nette qui prend en compte les habitants et les usagers des lieux (visiteurs, chaland, employés, ...)³.

Sans oublier la notion de densité ressentie chère aux urbanistes qui rappelle Marc Sauvez, « conditionnerait l'impression négative de densité pour la population et dont l'effet sur les marchés et l'attractivité urbaine est déterminante. Elle conditionne les projets alors plus que les règles des urbanistes. »

On le voit, les choses sont complexes. ✕

Vue de Rhode-Saint-Genèse, Google earth.

3. In la revue d'urbanisme BRU n°3 p. 35.

Hoe kan Brussel worden verdicht?

NATHALIE DELALEEUWE
EN WERNER VAN MIEGHEM

Ondanks de slechte reputatie van torens bij de Brusselaars, getraumatiseerd door decennia van wilde stedenbouw, is Brussel geen dichte stad. Hoe kunnen we het aantal inwoners verhogen via een evenwichtig en harmonieus stedenbouwkundig beleid?

Eerst enkele cijfers. Sinds 2000 – na jaren van bevolkingsafname – neemt de Brusselse bevolking ieder jaar met 6% toe wat overeenkomt met jaarlijks 4 000 gezinnen. Het Planbureau beweert zelfs dat er tegen 2020 170 000 bijkomende inwoners in Brussel zullen wonen.¹

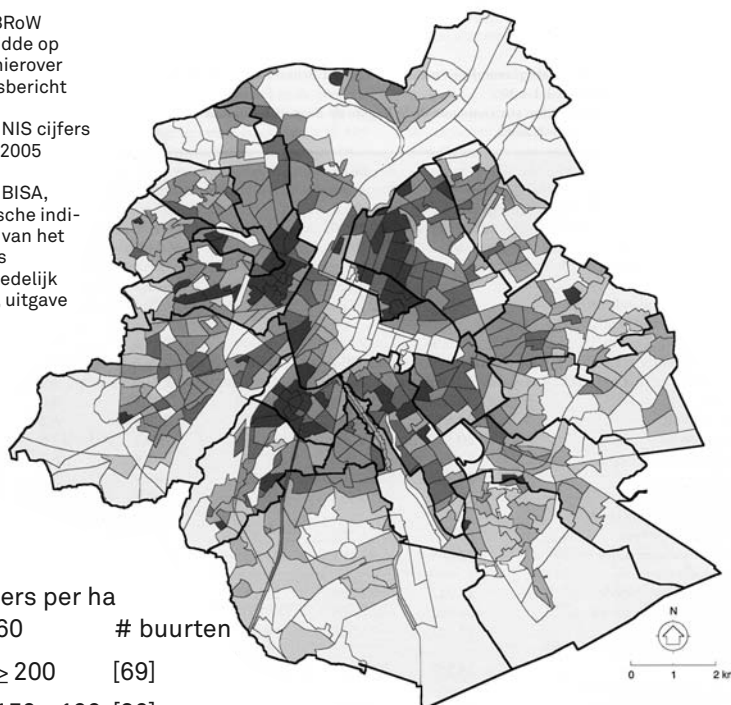
Desondanks blijft Brussel nog altijd een weinig dichte stad. Voor een oppervlakte van 161,4 km², telde het Brusselse Gewest begin 2005 1 006 749 inwoners of 6 238 inwoners per km². De verdeling tussen de gemeenten is wel ongelijk.² Het aantal inwoners per km² bedraagt het meest in St Joost (20 259), in St Gillis (17 321) en in Schaarbeek (13 559). De drie gemeenten met de kleinste dichtheid zijn Watermaal-Bosvoorde (1 880 inwoners/km²), Oudergem (3 279) en Ukkel (3 272).

Heeft Brussel nog plaats?³

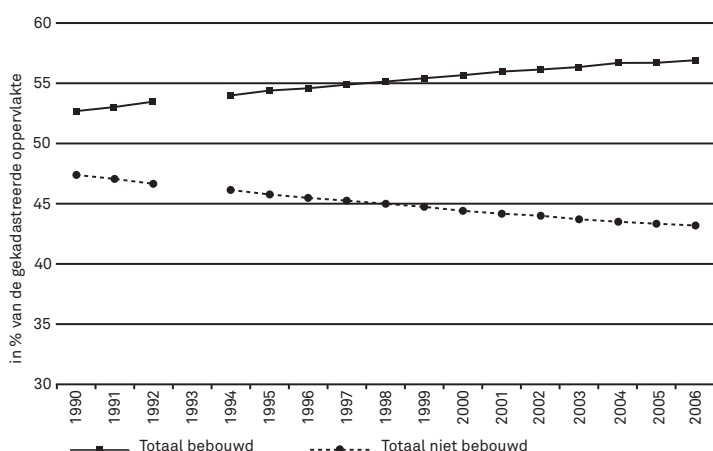
Brussel is een stedelijk gewest waar 9,7% van de totale bevolking woont op 0,5% van de oppervlakte van het Rijk (Vlaams Gewest 44,3% en Waalse Gewest 55,2% van de oppervlakte). Dit verklaart het grote aandeel van de bebouwde oppervlakte (45,2%) tegenover de andere gewesten (17,5% voor het Vlaams Gewest en 7,5% voor het Waals Gewest) en het grotere aantal personen per gebouw (6,4 inwoners/gebouw in het BHG tegenover 3 in het Rijk).

1. De BBROW verspreidde op 19 mei hierover een persbericht
2. Bron: NIS cijfers van 1/1/2005
3. Bron: BISA, Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, uitgave 2007.

inwoners per ha	
BHG: 60	
	# buurten
≥ 200	[69]
150 - 199	[86]
100 - 149	[163]
60 - 99	[132]
30 - 59	[100]
< 30	[174]

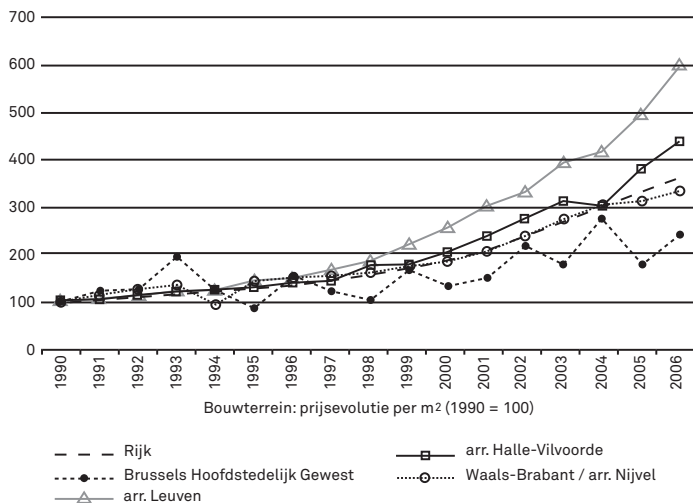


Bron: NIS, Algemene socio-economische enquête 2001
Cartogr.: Interface demography,
Vrije Universiteit Brussel



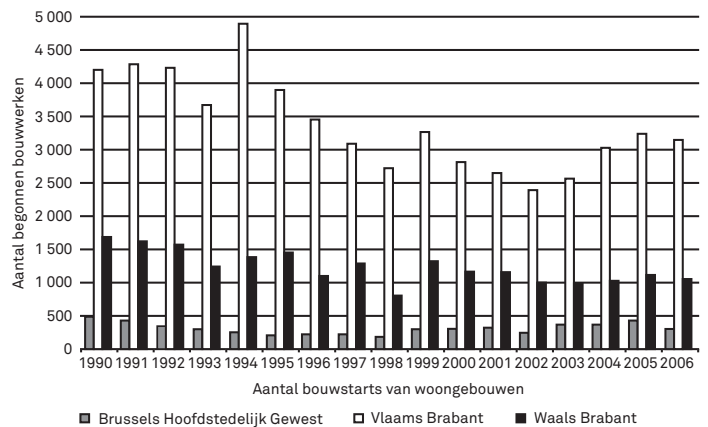
Evolutie van de bebouwde en de onbebouwde oppervlakte in het BHG (in%)

Tussen 1990 en 2006 is de onbebouwde oppervlakte gedaald van 47% naar 43% van de gekadastrateerde oppervlakte, wat wijst op de nog verdere verdichting van het stedelijk weefsel van het Gewest. Eén van de uitdagingen om nieuwe, in het bijzonder economische activiteiten te kunnen onderbrengen is het vinden van nog beschikbare terreinen op het grondgebied van het BHG. Het optrekken van (al dan niet residentiële) hoogbouw lijkt één van de oplossingen om alle functies te behouden die een hoofdstad moet vervullen en om nieuwe bewoners te onthalen zonder de nog beschikbare onbebouwde ruimtes aan te spreken en met behoud van de groene ruimtes (bossen bedekken een derde van de onbebouwde oppervlakte).



Evolutie van de verkoopprijzen van de bouwterrein in het BHG, in de arrondissement Halle-Vilvoorde, Leuven, Nijvel en het Rijk

Deze grafiek illustreert de evolutie met ups en downs die de markt van de bouwterreinen in het BHG ondergaat. Deze hangt hoofdzakelijk samen met het geringe verkoopsvolume en bijhorende oppervlaktes. Toch dient men bij de interpretatie van de evolutieve curve (1990 = 100) ermee rekening te houden dat de prijs per m² in het Rijk vier maal lager ligt dan in het Hoofdstedelijk Gewest. In 2006 bedroeg de prijs per m² in het Rijk 76,28 EUR (1990 = 21,2 EUR/m²) tegen 302,35 EUR/m² in het BHG (1990 = 126,4 EUR/m²). Bovendien moet een deel van de beschikbare gronden in het BHG gesaneerd worden wegens vroegere activiteiten. Dergelijke terreinen zijn echter niet noodzakelijk door het kadaster getypeerd binnen de categorie “onbebouwd”. Het referentiejaar 1990 dat de grafiek beïnvloedt, valt in de periode van hoogconjunctuur. De Brusselse conjunctuur loopt in dat opzicht gewoonlijk vooruit op de algemene evolutie. Het begin van de conjuncturele terugloop is af te lezen. De ontwikkeling in de tijd toont de toenemende invloed van het stedelijk gewest op de banlieue en de periurbanisatie van laatstgenoemde. Aangezien de prijzen er aanvankelijk lager lagen, was een grotere stijging mogelijk. Het stadsgewest – in geografische betekenis – versterkt zich en breidt verder uit. Ondanks deze toegenomen periurbanisatie ligt de prijs per m² in het BHG twee maal hoger dan die in Vlaams-Brabant en vijf maal hoger dan die in Waals-Brabant.

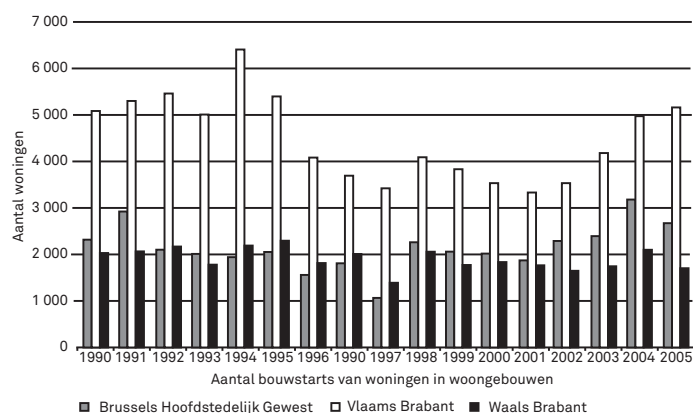


Evolutie van het aantal bouwstarts van woningen in woongebouwen in het BHG, Vlaams-Brabant en Waals-Brabant

De grondschaarste in het BHG veroorzaakt een concentratie van de bewoning, of anders gezegd een groter aandeel van de appartementsgebouwen in nieuwe bouwwerken in het BHG dan in de rand. De bouwstarts van nieuwe gebouwen in het BHG betreffen dus gemiddeld een groter aantal woningen dan in het net buiten de stad gelegen gebied. Zo telde men in 2006 in het BHG 8,9 woningen per woongebouw waarvan de bouwwerken aangevat waren, tegenover 1,6 in Vlaams- en Waals-Brabant. In 1990 bedroeg dit cijfer slechts 4,8 woningen per woongebouw met begonnen bouwwerken in het BHG, tegenover 1,2 in Vlaams- en Waals-Brabant.

Zo werden er bijvoorbeeld in 2006 drie keer minder gebouwen gebouwd in het BHG dan in Waals-Brabant, maar toch werden er hierbij meer woningen gecreëerd in het BHG.

Gelet op de migratiestromen vanuit het BHG naar de beide Brabantse provincies (In 2005 vestigen bijna 60% van de mensen die het Gewest verlaten, zich in de provincies Vlaams en Waals Brabant.), wijst deze informatie erop dat het in deze provincies of nog verderop is dat de huishoudens die ééngezinshuizen willen bouwen hun wens kunnen verwezenlijken. De schaarste en de duurte van de Brusselse grond maken een dergelijk project steeds moeilijker.



Evolutie van de bouwstarts van woongebouwen in het BHG, Vlaams-Brabant en Waals-Brabant

Het aantal bouwstarts van woongebouwen in het BHG is laag in vergelijking met Vlaams-Brabant of Waals-Brabant. Dit hangt uiteraard samen met de weinige overgebleven beschikbare ruimte in het BHG. De figuur hiernaast toont een zekere cyclische beweging van de bouwstarts voor het BHG en de twee dichtstbijzijnde provincies, zonder opmerkelijke opwaartse of neerwaartse trend sinds 1990.



Brussel moet verdichten. Welke dichtheid is dan aangewezen voor Brussel?

BRAL, de Brussels Raad voor het Leefmilieu, heeft onlangs een publicatie uitgegeven over de verdichting van Brussel⁴ en stelt zich ook de vraag hoeveel inwoners we nodig hebben om van stedelijke dichtheid te spreken. “Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen spreekt van dichtheid vanaf 25 woningen per hectare. Volgens Nederlands onderzoek is dat suburbaan en begint stedelijkheid vanaf 40 tot 60 woningen per hectare. Centrumgebieden komen makkelijk in de buurt van 100 woningen per hectare. Volgens de bekende stedenbouwkundige Tjallingii is een redelijk goed functionerend systeem mogelijk bij een dichtheid van 100 à 150 woningen per hectare.

Woningen met vijf of zes verdiepingen bieden volgens hem het meeste perspectief. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt gemiddeld 63 inwoners per hectare. Als je 2 à 2,5 bewoner telt per woning, merk je dus dat we met een lage dichtheid zitten.

Volgens de Nederlandse maatstaf zijn veel buurten in de tweede Brusselse gordel dus hoogstens suburbaan.

Het studiebureau Cooparch schuift in een studie voor Leefmilieu Brussel dan ook 150 bewoners per hectare naar voor als een strikt minimum voor een duurzame wijk en 250 als een ambitieuze doelstelling (Cooparch, 2007)."

Bral herinnert ons ook aan de paradox van de compacte stad : een leefbare wijk heeft een vrij hoge bevolkingsdichtheid nodig. Maar als we de stad verdichten, verdwijnt de openbare ruimte en het groen, wat dan weer nadelig is. Een leefbare stad is een evenwichtsoefening : een groot aantal bewoners combineren met behoud van openbare ruimte en groen. Dat kan je ten eerste doen door hoger te bouwen. Als een nieuwe wijk goed gepland en duurzaam aangelegd is, kan je makkelijk 40 tot 100 woningen per hectare bouwen in een vrij groene omgeving. Dat is goed voor 100 tot 250 bewoners per hectare. Brussel centrum is gemiddeld vier à vijf bouwlagen hoog maar de

Londense binnenstad is opgebouwd uit bouwblokken van acht tot tien verdiepingen. Een nieuwe, centraal gelegen wijk in het Brusselse centrum kan even goed acht bouwlagen tellen.

Intensief en intelligent gebruik van de openbare ruimte

Yves Rouyet⁵, geograaf, leraar aan de architectuurschool La Cambre en lid van het collectief Disturb, nodigt de politici aan tot meer moed. “De stedelijke dichtheid legt a priori geen enkele architecturale vorm op. Niets belet ons om creatief en vernieuwend te zijn”. Ook hij verdedigt het idee dat in meerder wijken van Brussel een minimum van 10 bouwlagen perfect mogelijk is zonder het straatbeeld te vervormen. “Via intelligente architecturale oplossingen, bevestigt de geograaf, is het mogelijk om de fouten uit het verleden te vermijden: grote torens opgericht op een geïsoleerd terrein omring door ruimte die bij gebrek aan aantrekkelijk concept na enkele jaren van slecht onderhoud angstaanjagend worden.

Hij is voorstander van grote publieke grasperken die voor iedereen toegankelijk zijn – in tegenstelling tot de private tuinen van de Brusselse huizenblokken of om de woonblokken met elkaar te verbinden via ‘luchtgangen’ die het verticale effect kunnen breken. Een ander idee : in gebouwen van een zekere omvang, kunnen woningen komen van verschillende grootte, met verschillende orientatie. “Hiermee vermijd je het beeld van ‘stekken doos’ bij woonblokken.

Ook Bral schaart zich achter die ideeën, maar herhaalt wel dat hoge gebouwen een aantal lastige eigenschappen hebben. Ze werpen schaduw op de →

4. Bral, Brussel Ecopolis ? Duurzame ideeën voor nieuwe wijken, 2008.

5. Op basis van een interview op 27 augustus 2008.

omringende lagere gebouwen bijvoorbeeld. Dat kan je gedeeltelijk oplossen door de straten in een hoogbouwwijk heel breed te maken.. Je kan ook elk gebouw omringen door een grote oppervlakte aan publieke ruimte: parken, collectieve tuinen.

Gemengdheid

De meeste actoren zijn het erover eens dat verdichting moet samengaan met gemengdheid. Gemengdheid wordt dikwijls verdedigd, maar laat in de praktijk nog vaak te wensen over. Gemengdheid betekend het samenleven in eenzelfde omgeving van bewoners met een verschillend inkomen, maar ook de aanwezigheid van verschillende woontypes (collectief, solidaire, privé), architecturale stijlen, functies in de wijk. Sociale mix kan worden nagestreefd door het laten samenwonen in een gebouw van eigenaars, huurders van privéwoningen, sociale en geconventioneerde woningen. Een laatste vorm van gemengdheid is de tijdelijke gemengdheid. Een gebouw kan verschillende functies vervullen: een werkplek overdag, een vergaderplaats voor verenigingen 's avonds.

Wonen en nog veel meer

Bij wonen moet ook worden nagedacht over de woonomgeving, met daarbij aandacht voor gezelligheid, duurzaamheid, toegankelijkheid voor mindervaliden, energiebesparing en meervoudig gebruik van de ruimte. Wegen en straten, verlichting, stadsmeubilair, parken en speelpleinen, collectieve ruimtes, sportinfrastructuur of culturele ruimtes : aan al dit moet gedacht worden wanneer er woningen worden gebouwd.

Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw moet worden gedacht dat woningen deel uitmaakt van een reeks andere functies in de stad. 'Een mens moet kunnen rusten, werken, ontspannen, deelnemen aan buurtactiviteiten, herinnert Yves Rouyet ons. Een dichte stad waar de verschillende functies niet van elkaar zijn gescheiden maar zijn geïntegreerd is beloftevol voor de toekomst. ✕



PAR NATHALIE DELALEEUWE
ET WERNER VAN MIEGHEM

Comment s'y prendre pour densifier Bruxelles ?

Peu dense, Bruxelles ? Malgré la mauvaise réputation des tours auprès de Bruxellois traumatisés par plusieurs décennies d'urbanisme sauvage, Bruxelles est une ville peu dense. Comment augmenter le nombre de ses habitants par une politique urbanistique équilibrée et harmonieuse ?

1. Source VUB Surkijn.
Le chercheur de la VUB rappelle que ce chiffre est officiel. Il faut y ajouter environ 100 000 Bruxellois non inscrits dans le registre de la population (clandestins, diplomates, registre d'attente, personnes rayées des registres,...).

2. Le RBDH a publié un communiqué de presse le 19 mai à ce sujet.

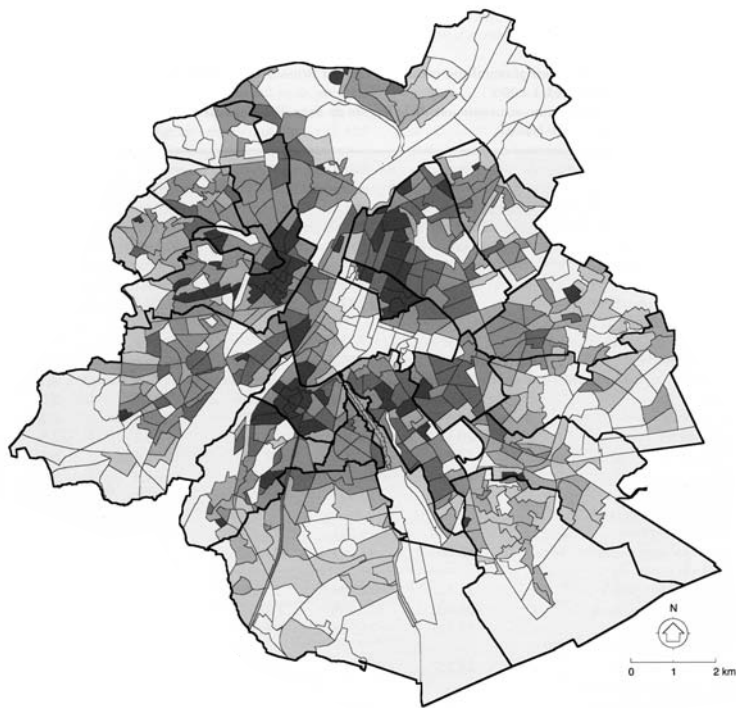
3. Source INS chiffres du 1/1/2005.

4. Source : IBSA, Indicateurs statistiques de la région de Bruxelles-Capitale, Edition 2007, pg 505

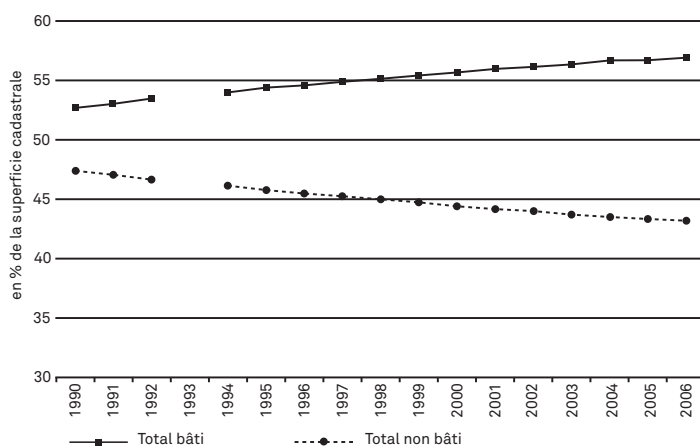
Petit rappel géodémographique. Depuis 2000, la population bruxelloise connaît une croissance de 6% après des années de migration urbaine¹, soit 4 000 ménages supplémentaires par an. Le Bureau du Plan² anticipe même un supplément de 170 000 habitants d'ici 2020 ! Pourtant Bruxelles est une ville peu dense. Pour une superficie de 161,4 km², la Région compte 1 006 749 habitants, soit un rapport de 6 238,3 habitants au km² en date du 1/1/2005. La répartition de la population est inégale entre les communes³ avec un pic de 20 259,2 habitants au km² pour Saint-Josse-ten-Noode, de 17 321, 8 habitants pour Saint-Gilles et 13 559,6 habitants pour Schaerbeek. Les trois communes à la densité la plus faible sont Watermael-Boitsfort (1880 habitants/km²), Auderghem (3279,6 habitants/km²) et Uccle (3272,6 habitants/km²).

Est-ce qu'il y a encore de la place à Bruxelles ?⁴

Bruxelles est une ville-région qui concentre 9,7% de la population résidente sur 0,5% de la superficie de la Belgique (la région flamande 44,3% et la région wallonne 55,2%). Cela explique la part importante de superficie bâtie (45,2%) en regard des deux autres régions (17,5% pour la région flamande et 7,5% pour la région wallonne) et le nombre plus important de personnes par bâtiment (6,4 hab./bâtiment en RBC pour 3 dans le Royaume).



Source : INS, Enquête socio-économique générale 2001
Cartogr.: Interface demography,
Vrije Universiteit Brussel



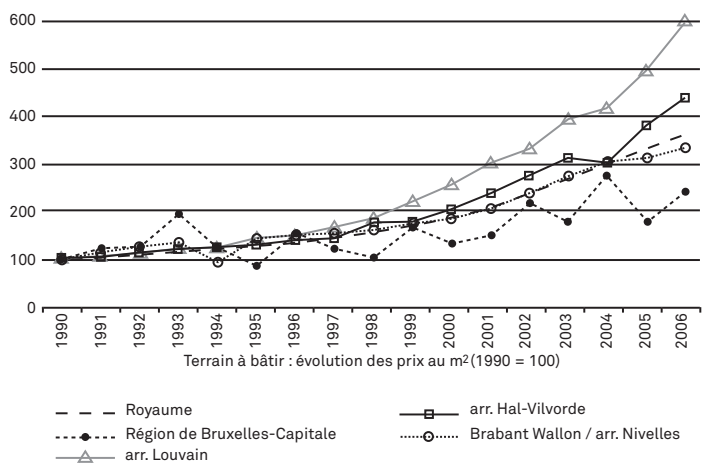
Evolution de la superficie bâtie et non bâtie en RBC (en%)

Entre 1990 et 2006, la superficie non bâtie est passée de 47% à 43% de la superficie cadastrée, signe de la poursuite de l'urbanisation de la ville-région.

Un des défis pour permettre la localisation de nouvelles activités, particulièrement les activités à caractère économiques, sera de trouver des terrains disponibles sur le territoire de la RBC. La construction en hauteur des bâtiments (résidentiels ou non) semble être une des solutions pour préserver toutes les fonctions que doit remplir une ville-capitale et accueillir de nouveaux habitants sans empiéter sur les espaces non-bâties encore disponibles et préserver les espaces verts (les bois couvrant 1/3 de la superficie non bâtie).

habitants par ha
RBC : 60 # quartiers

≥ 200	[69]
150 - 199	[86]
100 - 149	[163]
60 - 99	[132]
30 - 59	[100]
< 30	[174]



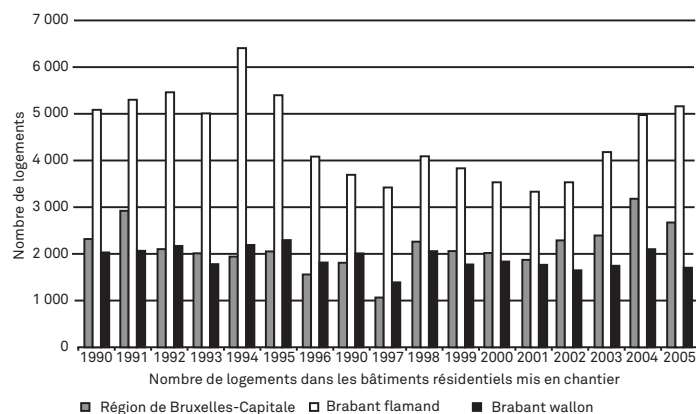
Evolution des prix de vente des terrains à bâtir en RBC, dans les arrondissements de Hal-Vilvorde, Louvain, Nivelles et dans le Royaume

Ce graphique illustre l'évolution en dent de scie que subit le marché des terrains à bâtir en RBC qui est essentiellement lié au volume et à la superficies des ventes. Mais il ne faudrait pas se méprendre au regard de la courbe qui illustre une évolution par rapport à 1990=100 alors que le prix au m² en 2006 est de 76,28 EUR dans le Royaume (1990 21,2 €/m²) contre 302,35 EUR en 'région capitale' (1990 126,4 €/m²), soit quatre fois plus cher.

De plus une partie des terrains disponibles en RBC doit faire l'objet d'une dépollution du fait d'activités antérieures. De tels terrains ne sont néanmoins pas nécessairement typés en 'non-bâti' dans les fichiers cadastraux.

L'année de référence 1990, qui influe sur les courbes, fait partie de la période de haute conjoncture où les évolutions de la RBC ont souvent tendance à devancer les évolutions générales. Le début du déclin conjoncturel s'y annonce. Le développement dans le temps indique l'influence croissante de la ville-région sur sa banlieue et la périurbanisation renforcée de cette dernière. Les prix y étant plus bas au départ permettent plus d'augmentation. La région urbaine -au sens géographique- se renforce et s'étend. Malgré ce renforcement de la périurbanisation, le prix au m² du terrain en RBC est deux fois plus élevé que dans le Brabant fl amand et cinq fois plus élevé que dans le Brabant wallon.



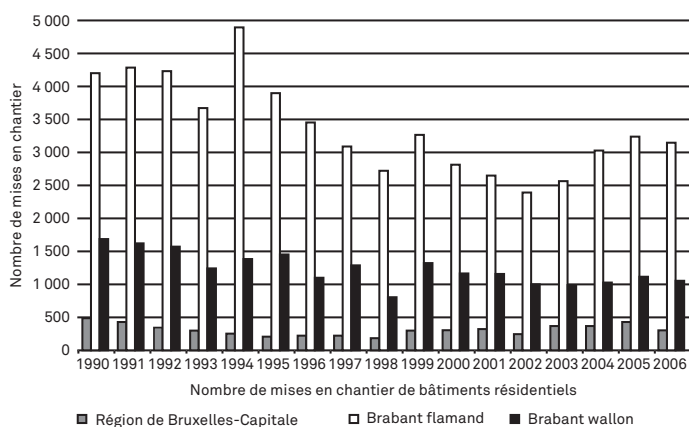


Evolution du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels mis en chantier en RBC, Brabant flamand et wallon.

La rareté du sol en RBC entraîne une densification de l'habitat ou, autrement dit, une part plus importante des immeubles à appartements dans les nouvelles constructions en RBC qu'en périphérie. Les mises en chantier de nouveaux bâtiments en RBC concernent donc en moyenne un plus grand nombre de logements que dans la zone périurbaine. Ainsi comptait-on 8,9 logements par bâtiment mis en chantier en 2006 en RBC contre 1,6 en Brabant flamand et en Brabant wallon. En 1990, ce chiffre était seulement de 4,8 logements par bâtiment mis en chantier en RBC pour 1,2 en Brabant flamand et en Brabant wallon.

Ainsi, par exemple, si en 2006 il s'est construit plus de trois fois moins de bâtiments en RBC que dans le Brabant wallon, c'est en RBC que le plus grand nombre de logements a été construit.

Cette information, mise en relation avec les flux migratoires de la RBC vers les provinces du Brabant (en 2005, presque 60% des gens qui quittent la Région s'établissent dans les provinces du Brabant wallon et du Brabant flamand), montre que c'est dans ces provinces ou plus loin encore que les ménages désireux de construire un logement unifamilial peuvent réaliser leur souhait. La rareté et la cherté du sol bruxellois rendent plus difficile un tel projet.



Evolution des mises en chantier de bâtiments résidentiels en RBC, Brabant flamand et wallon

Le nombre de mises en chantier de bâtiments résidentiels en RBC est faible en regard du Brabant flamand ou du Brabant wallon. Ce constat est évidemment à rapprocher du peu d'espace disponible restant en RBC. La figure 9-3 nous montre une certaine cyclicité des mises en chantier pour la RBC et les deux provinces les plus proches sans tendance remarquable à la hausse ou à la baisse depuis 1990.

5. BRAL, Bruxelles Ecopolis?, idées durables pour de nouveaux quartiers, 2008. Consultable sur le site du BRAL à l'adresse <http://www.bralvw.be>.

6. NDLR : 10 habitants par ha correspondent à 100 habitants par km².

7. Le Cooparch Recherches Urbanisme est société qui a pour objet la construction, la restauration et la rénovation de logements et de bâtiments à

Bruxelles doit être plus dense, mais quelle densité serait souhaitable à Bruxelles ?

Le BRAL (Brussels Raad voor het Leefmilieu) a publié récemment une publication qui traite du thème de la densification⁵. Il y pose notamment la question de savoir quel est le nombre d'habitants requis pour densifier la ville : « Le *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* dit : à partir de 25 habitants par ha. Une étude néerlandaise parle dans pareil cas d'une situation suburbaine et prétend qu'une région urbaine doit compter au moins entre 40 et 60 habitants par ha⁶, les centres urbains pouvant facilement atteindre les 100 habitations par ha. Selon le célèbre urbaniste Tjallingii, il est possible de réaliser un système fonctionnant relativement bien lorsqu'on atteint une densité de 100 à 150 habitations par ha. Les habitations à cinq ou six étages offriraient selon

lui les meilleures perspectives. La Région de Bruxelles Capitale compte en moyenne 63 habitants par ha. Et comme chaque habitation compte de 2 à 2,5 habitants, nous pouvons parler ici d'une densité basse. Selon les normes néerlandaises, de nombreux quartiers de la deuxième ceinture de Bruxelles sont donc tout au plus suburbains.

Dans un étude pour Bruxelles Environnement, le bureau d'études Cooparch propose quant à lui une densité de 150 habitants par ha comme strict minimum pour un quartier durable et de 250 comme objectif ambitieux. Rappelons qu'en moyenne, la hauteur des logements dans le centre de Bruxelles, la zone la plus dense, est en moyenne de quatre à cinq étages. Il n'est donc pas inimaginable de construire sur un bâti existant deux ou trois étages supplémentaires. » (Cooparch, 2007).⁷

Le BRAL rappelle également le paradoxe d'une ville compacte : pour être vivable, un quartier a besoin d'une densité de population très élevée. Or, rendre une ville plus dense signifie aussi faire disparaître de l'espace public et de la végétation, ce qui est néfaste. Rendre une ville vivable est un exercice de funambule : combiner un grand nombre d'habitants tout en maintenant l'espace public et de la végétation. Ou autrement dit, combiner une densité de constructions pas trop élevée avec une densité importante de la population.

Pour y arriver, on peut en premier lieu construire plus en hauteur. Tout nouveau quartier bien planifié et aménagé dans un souci de durabilité peut facilement accueillir de 40 à 100 habitations par ha dans un environnement suffisamment vert. Un tel quartier compterait donc de 100 à 250 habitants par ha. Les habitations dans le centre de Bruxelles comptent en moyenne quatre à cinq étages, alors que le centre-ville de Londres est constitué de bâtiments de huit à dix étages. Pourquoi un quartier neuf aménagé dans le centre de Bruxelles ne pourrait-il dès lors pas compter lui aussi huit couches habitables ? », s'interroge l'association.

Un usage intensif et intelligent de l'espace existant

Lors d'un entretien, Yves Rouyet⁸, géographe, professeur à l'école d'architecture La Cambre et membre du collectif d'architectes et d'urbanistes Disturb, incitait les décideurs à plus d'audace. « La densité urbaine n'impose a priori aucune forme architecturale, souligne-t-il. Rien ne nous empêche de faire preuve de créativité et d'innovation. » Il défend ainsi l'idée que dans plusieurs zones de Bruxelles, des hauteurs minimales R+10+T étaient tout à fait envisageables sans risque de dénaturer le bâti environnant. Par des solutions architecturales intelligentes, il y a, affirme le géographe, tout à fait la possibilité d'éviter les erreurs du passé : les grandes tours érigées sur un terrain isolé entourées d'espaces qui faute d'une conception judicieuse deviennent après quelques années de mauvais entretien particulièrement anxio-gènes. Il préconise par exemple l'aménagement de grandes pelouses publiques accessibles à tous (contrairement aux jardins privés des îlots bruxellois) ou encore de relier entre eux par des couloirs aériens les blocs de logements. On « casserait » ainsi l'effet vertical. Autre proposition : dans des bâtiments d'une certaine envergure, Yves Rouyet rappelle que l'on peut concevoir des logements de tailles différentes, orientés de manière différente. « Cela réduirait fortement l'effet boîte d'allumettes des blocs d'immeubles », explique-t-il.

A ce sujet, le BRAL rejoint le point de vue d'Yves Rouyet mais rappelle que les tours peuvent présenter l'inconvénient de jeter de l'ombre sur les bâtiments voisins mais qui peut être contré en élargissant notamment les rues. L'association de défense de l'environnement urbain souligne également que les tours présentent le désavantage de laisser vide une surface au sol

importante mais que là aussi, il convient de pallier ce désagrément par une utilisation durable de cet espace public : parcs, jardins collectifs, murs végétaux, etc.

Densité et mixité

Il s'agit bien sûr d'une vieille antienne mais sa mise en pratique laisse souvent à désirer. Par mixité, il faut entendre la cohabitation dans un même espace (un quartier) d'habitants aux revenus différents, mais aussi la mixité des modèles d'habitat (collectif, solidaire), la mixité des styles architecturaux, la mixité des fonctions au sein d'un quartier. La mixité sociale est également à favoriser sous la forme par exemple de la cohabitation dans un même immeuble entre propriétaires, locataires de logements privés, conventionnés et sociaux. Enfin dernière mixité : la mixité temporelle. Un bâtiment peut remplir plusieurs fonctions : être un lieu de travail le jour, un lieu de réunion pour une association la nuit. Ainsi un bâtiment multifonctionnel pourrait inclure du logement, des espaces de travail, des lieux collectifs, des espaces verts ouverts au public, etc.

Le logement et ses accessoires

Autour du logement, une réflexion sur l'environnement doit être menée dans un esprit de convivialité, de durabilité, d'accès aux moins valides, d'économie d'énergie avec le souci de la polyvalence des usages des lieux. Tracé des routes et des rues, éclairage, mobilier urbain, parcs et plaines de jeux, espaces collectifs, infrastructures sportives ou culturelles, ce sont autant de dimensions dont il faut tenir compte dans l'aménagement du logement.

Que ce soit par la rénovation ou la construction de nouvelles habitations, l'enjeu est de penser le logement comme faisant partie de l'ensemble de fonctions au sein de la ville. « Un être humain doit pouvoir se reposer, travailler, se distraire, réfléchir, participer à la vie de son quartier, exercer sa citoyenneté, rappelle Yves Rouyet. » Une ville dense où les diverses fonctions urbaines ne sont pas séparées les unes des autres mais, au contraire, intégrées dans l'urbanisme est porteuse d'avenir. ✕

divers usages ainsi que le recherches et d'études en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Pour plus d'information : <http://www.cooparch.be/index2.htm>.

8. Entretien avec Yves Rouyet réalisé le 27 août à Forest.



Voorbeelden van dichte en minder dichte woning- projecten

In een studie uit 2004, "Évaluation des réserves foncières bruxelloises et estimation du potentiel de logement constructible", geven Mathieu De Maeyer en Mathieu Strale ons verschillende voorbeelden van projecten (voornamelijk middelgrote woningen), gerealiseerd door de GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel).

De grote projecten van de GOMB van meer dan 100 woningen en op terreinen van 5000 m² hebben allen een dichtheid die rond de 200 woningen per hectare ligt. Dat komt overeen met gebouwen van 4 à 6 verdiepingen.

Voor terreinen tussen de 1000 en 5000 m², verschilt de dichtheid naargelang het project in de 1^e of 2^e kroon ligt: 350 woningen per hectare in het centrum van de stad en de 1^e kroon, 100 woningen in de 2^e kroon.

1/



2/



3/



PROJECTEN OP TERREINEN VAN MEER DAN EEN HALVE HECTARE

1/ Scheut-Van Soust in Anderlecht

Project gerealiseerd in 1995, op de hoek van de Scheutlaan (n° 266) en de Van Souststraat (n° 113-123 & 125-133) op een leegstaand terrein.

45 appartementen in de Van Souststaat, 64 appartementen op de hoek van de Scheutstraat - Van Souststraat, of in totaal 109 woningen. Het terrein is 6000m², wat dus neerkomt op een dichtheid van 180 woningen per hectare.

2/ Chant des Grenouilles in Vorst

Project van 119 appartementen, een OCMW-gebouw en 1300m² kantoren, gerealiseerd in 3 fasen tussen 1996 en 2002, aan de Pastoorstraat op een leegstaand terrein.

Grootte van het terrein is 5000m² wat neerkomt op een dichtheid van 240 woningen per hectare.

3/ Militair Hospitaal in Elsene

Project uit 2002, Adolphe Saxplein (n° 1-3) / Jean Paquotstraat (n° 36-46), in de plaats van het oude militaire hospitaal, waarmee 935 woningen worden gerealiseerd waaronder 235 sociale woningen, 422 geconventioneerde woningen en 260 woningen tegen vrije prijs

Grootte van het terrein is 50 000m² wat neerkomt op een dichtheid van 190 woningen per hectare.

Deze drie projecten hebben als gemeenschappelijke noemer dat ze voorzien in vrijstaande gebouwen van 4 à 6 verdiepingen met een dichtheid die dicht bij de 200 woningen per hectare ligt.

Deze projecten zijn zeker geen hoogbouw of vormen geen breuk met het omliggende stadsweefsel. Er zijn zelfs tuinen en pleinen voorzien.

PROJECTEN OP TERREINEN TUSSEN 1000 EN 5000M² MET GROTE DICHTHEID

1/ **Sint Anna in Koekelberg**

Project van 65 appartementen uit 1998 in de Huidevetterijstraat (n° 15-25) / Sint-Annakerkstraat (n° 75), in de plaats van een oude industriële site.

Grootte van het terrein is 2500m² wat neerkomt op een dichtheid van 260 woningen per hectare.

2/ **Ulens in Molenbeek**

Project van 54 appartementen uit 1998, Ulensstraat/Ribaucourtstraat (n° 135-141), in de plaats van een oud industrieel gebouw. Grootte van het terrein is 1300m² wat neerkomt op een dichtheid van 415 woningen per hectare.

3/ **Nieuwe Graanmarkt in Brussel**

Project gerealiseerd in 2002 op de hoek van de Nieuwe Graanmarkt (n° 15), Papenvest (n° 64-72), Hopstraat (n° 5-8) op leegstaande terreinen en ter vervanging van leegstand. Er werden 64 appartementen gebouwd, 4 handelszaken en een politie-commissariaat.

Grootte van het terrein is 1500m² wat neerkomt op een dichtheid van 425 woningen per hectare.

4/ **Matheus in Sint-Joost-Ten-Noode**

Project van 92 woningen uit 2002 op de hoek van de Vooruitgangstraat 15-23, Matheusstraat 5-11 en Marktstraat 5-21 in de plaats van leegstaande terreinen.

Grootte van het terrein is 3860m² wat neerkomt op een dichtheid van 238 woningen per hectare.

5/ **Koningin in Schaarbeek**

Project van 50 appartementen en 7 handelszaken uit 2002, Koninginneplein 1-7, Poststraat 22-124, Koninklijke Sint Mariastraat 7 op een leegstaand terrein.

Grootte van het terrein is 1300m² wat neerkomt op een dichtheid van 385 woningen per hectare.

6/ **Parc Léopold in Etterbeek**

Project van 45 appartementen en 3 handelszaken uit 2000, Jennerstraat (n° 3-5), Waversesteenweg (n° 318), Maalbeek (n° 47-49).

Grootte van het terrein is 1480m² wat neerkomt op een dichtheid van 300 woningen per hectare.

Deze projecten met een dichtheid tussen de 240 en 425 woningen per hectare vertonen nogal wat verschillen : of renovatie van oude industriële sites, of dichtbij het kantorenpark van het Noordstation gelegen, of pal in het centrum, maar allen zijn ze wel gesitueerd in een vrij dicht stadsweefsel. Het is met andere woorden mogelijk om woningen te bouwen in zeer diverse omstandigheden, met gevarieerde architectuur, en met een vrij grote dichtheid.

1/



2/



3/



4/

5/



6/



PROJECTEN OP TERREINEN TUSSEN 1000 EN 5000M² MET LAGE DICHTHEID

1/ Lindestraat in Sint Agatha Berchem

Project van 22 eengezinswoningen uit 1998 aan de Lindestraat (n° 1-18), Cité Modernestraat (n° 45-49), ter vervanging van een hospitaalsite.

Grootte van het terrein is 3000 m² wat neerkomt op een dichtheid van 75 woningen per hectare.

2/ Rive Gauche 2002 in Molenbeek

Project van 32 eengezinswoningen uit 2003 aan de Darimonstraat (n° 9-26), place de la Minoterie (n° 1-5), Sint Mariastraat op een oude industriële site.

Grootte van het terrein is 2757 m² wat neerkomt op een dichtheid van 115 woningen per hectare.

3/ Ransfort in Molenbeek

Project van 15 woningen waaronder 12 eengezinswoningen en 3 appartementen uit 2003 aan de Verrept-Dekeyserstraat (n° 41-61), Ransfortstrat (n° 63-67), ter vervanging van leegstaande gebouwen.

Grootte van het terrein is 1570 m² wat neerkomt op een dichtheid van 95 woningen per hectare.

4/ Marnestraat, Parijsstraat in Evere

Project uit 2006. Verkaveling van een braakliggend huizenblok, realisatie van 14 eengezinswoningen en 32 appartementen verspreid over 3 gebouwen.

Grootte van het terrein is 3500 m² wat neerkomt op een dichtheid van 130 woningen per hectare.

Deze vier projecten hebben dichtheden die rond de 100 woningen per hectare liggen. De projecten bestaan uit eengezinswoningen een lage appartementsgebouwen.

1/



x

2/



3/



4/



DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Twee andere voorbeelden

De Prins Boudewijnkazerne in Schaarbeek (4 ha)

Een voorbeeld van goede stadsverdichting met gemengde functies in Brussel is de herbestemming van de terreinen en gebouwen van de vroegere legerkazerne aan het Daillyplein in Schaarbeek.

Dit terrein werd samen met andere legerterreinen in 1976 aangekocht door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Bedoeling was om deze terreinen te gebruiken voor de bouw van sociale woningen. Van die bedoeling zal uiteindelijk echter weinig in huis komen.

In 1984 al verkoopt de NMH een gedeelte van het terrein aan Delhaize, die er een supermarkt opricht. In 1989 is door een gebrek aan financiële middelen en projecten de ganse site met inbegrip van het hoofgebouw in verval, behalve een gemeentesaal (le "Charbo"), het theater La Balsamine en een postkantoor aan het Daillyplein.

In 1994 krijgt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) de opdracht om de site te verkavelen. Het project wil een gemengde stadswijken realiseren met middelgrote en sociale woningen, uitrustingen, handel en gemeenschapsruimten. De verkavelingsvergunning wordt uitgereikt in 1997 en bestaat in totaal uit 30 percelen. 26 percelen werden verkocht aan privé-operatoren, 2 percelen werden verkocht aan het Woningfonds die er huurwoningen voor grote gezinnen bouwt en de BGHM bouwt 21 woningen op 2 percelen, met daarbij aandacht voor gemeenschapsruimten, doorgedreven isolatie, passieve zonneverwarming, groendaken, zonnepanelen,...

De laatste bouwwerken van de verkaveling worden in 2004 beëindigd. Dit grote project, in goede banen geleid door de BGHM, krijgt de 'leefmilieuprijs' 2003 van Inter-Environnement Bruxelles.

Op dat moment moest het hoofgebouw van de voormalige kazerne nog worden aangepakt. Het uiteindelijke project, ingediend door de firma Memco, voorziet 80% woningen en 20% gemeenschapsuitrustingen. Begin 2008 worden 89 appartementen in het hoofgebouw te koop aangeboden.



Witte Vrouwen (9,7ha)

In St.-Pieters-Woluwe, de gemeente waar de prijzen van de huizen het hoogste zijn in gans het Brusselse Gewest, zijn de mogelijkheden om middelgrote en sociale woningen te bouwen niet talrijk. Op 26 april 2007 besliste de Brusselse regering om er een terrein van 9,7 ha groot en eigendom van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op te nemen in het Plan voor de Huisvesting en voor de ontwikkeling ervan een stedenbouwkundige studie te bestellen.

Na de beslissing van de regering ontstaat er meteen een polemiek over het aantal woningen dat op de site kan komen. Staatssecretaris voor Huisvesting en Stedenbouw, Françoise Dupuis spreekt in de pers van ongeveer 1 000 sociale en middelgrote woningen, wat overeenkomt met 100 woningen per ha. Voor dit cijfer baseert mevrouw Dupuis zich op de gemiddelde bebouwingsdichtheid bij de andere projecten van het Plan voor de Huisvesting.

Brusselse minister van tewerkstelling en verhinderd schepen van huisvesting van St.-Pieters-Woluwe Benoit Cerexhe en de gemeente reageren en zeggen dat het Gewest zich niet heeft uitgesproken over het aantal woningen dat moet worden gebouwd. Zij halen ook het bestaande Bijzondere Bestemmingsplan (BBP) aan – uitgewerkt door de gemeente en goedgekeurd door het Gewest in 2000 dat slechts 132 woningen voorziet voor gans het terrein.

Bij bijna alle projecten zien we dat buurtbewoners ongerust worden wanneer er sprake is van een bouwproject in hun buurt en zeker wanneer het om sociale woningen gaat. Deze polemiek draagt er zeker niet toe bij dat de buurtbewoners geneigd zullen zijn om de ontwikkeling van het terrein positief te benaderen.

Daarom lanceerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, samen met Bral en Inter-Environnement Bruxelles in juni 2007 een oproep aan het Gewest, aan de BGHM en aan de gemeente om het klimaat van wantrouwen te vervangen door een professionele samenwerking; om het overleg over dit pro-

ject met buurtbewoners en –verenigingen zo snel mogelijk te organiseren en daarvoor de nodige expertise in huis te halen; om het spierballengerol over het aantal woningen te staken zodat de stedenbouwkundige studie in alle rust kan uitwijzen welke dichtheid ideaal is voor de buurt en om samen te werken aan een project voor een duurzame wijk die zowel levenskwaliteit biedt aan de toekomstige bewoners als aan de omwonenden.

De dichtheid van deze wijk moet voortvloeien uit een ernstige studie en geen resultaat zijn van een opbod.

Het terrein Witte Vrouwen is een formidabele gelegenheid om het aantal sociale en middelgrote woningen te verhogen. Maar dit wil niet zeggen dat de site massaal moet worden volgebouwd. De nieuwe wijk zal zich moeten integreren met de omliggende wijken. Daarom is het belangrijk dat op de site een project wordt ontwikkeld dat ook voor de wijken en bewoners errond een meerwaarde kan opleveren. Daarbij denken we niet alleen aan de bouw van energiezuinige of passief-woningen maar ook aan gemeenschapsinfrastructuur, kleinhandel, goede openbare ruimte en een performante bediening door het openbaar vervoer. De aanleg van een duurzame woonwijk vereist een zekere dichtheid. Die dichtheid moet er immers juist voor zorgen dat de inplanting van gemeenschapsinfrastructuur, kleinhandel, de versterking van het openbaar vervoer... juist verantwoord en leefbaar is.

Ondertussen heeft het kabinet Dupuis – in samenwerking met bureau Suède 36 – reeds verschillende ateliers georganiseerd waar buurtbewoners en verenigingen samen nadenken over de ontwikkeling van de site.

Begin maart 2008, op het moment dat de resultaten van de stedenbouwkundige studie beloofd waren, lezen we echter in de pers dat omwille van een procedurefout tijdens de openbare aanbesteding de toewijzing van de stedenbouwkundige studie wordt ingetrokken. Ook de ateliers met de bewoners worden uitgesteld. ✕

Des exemples de projets de logements denses et moins denses

Une étude de 2004, réalisée par Mathieu De Maeyer et Mathieu Strale, « Évaluation des réserves foncières bruxelloises et estimation du potentiel de logement constructible », nous donne des exemples de projets monofonctionnelles (logements moyens) assez denses, tous réalisés par la SDRB (Société de Développement Régional de Bruxelles-Capitale).

C'est à partir de 5000m² que sont construits les plus grands projets de la SDRB, ceux de plus de 100 logements. Ces grands projets ont tous une densité semblable, proche de 200 logements à l'hectare. Nous verrons dans les exemples choisis que cela correspond à des constructions de 4 à 6 étages.

Pour les terrains entre 1000 et 5000m² par contre, il y a une différence de densité dans les réalisations de la SDRB selon qu'on soit en première ou deuxième couronne : 350 logements à l'hectare dans le centre et la première couronne bruxelloise, 100 logements pour la seconde.

1/



2/



3/



CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS DE PLUS D'UN DEMI HECTARE

1/ Scheut-Van Soust à Anderlecht

Construction réalisée en 1995, à l'angle de l'avenue de Scheut (n° 266) et de la rue Van Soust (n° 113-123 & 125-133). Construit sur un terrain vague

45 appartements rue Van Soust, 64 appartements à l'angle de l'avenue de Scheut – rue Van Soust, soit au total 109 logements. La taille du terrain est de 6000m² donc une densité de 180 logements à l'hectare.

2/ Chant des Grenouilles à Forest

Construction de 119 appartements, un bureau pour le CPAS et 1300m² de bureaux, en trois phases entre 1996 et 2002, rue du Curé, sur des terrains vagues.

Taille du terrain : 5000m² soit une densité de 240 logements à l'hectare.

3/ Hôpital militaire à Ixelles

Construction en 2002, place Adolphe Sax (n° 1-3) / rue Jean Paquot (n° 36-46), à la place de l'ancien hôpital militaire et du site qui l'entoure.

935 logements dont :

- 235 logements sociaux
 - 422 logements à prix de vente conventionné
 - 260 logements à prix de vente libre
- Surface du terrain : 50 000m² soit une densité de 190 logements à l'hectare.

Nous voyons que ces trois projets ont en commun d'être formés de bâtiments de 4 à 6 étages non mitoyens des constructions alentours, la densité est proche de 200 logements. Nous voyons que ces constructions sont loin d'être des tours élevées et en rupture totale avec le tissu urbain, au contraire, ce sont des complexes aérés qui intègrent des espaces verts et des places.

1/



2/



CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS DE 1000 À 5000M²

1/ Sainte-Anne à Koekelberg

Construction en 1998, rue de la Tannerie (n° 15-25) / rue de l'Église Sainte-Anne (n° 75), à la place d'un ancien site industriel, de 65 appartements.

Taille du terrain : 2500m² donc une densité de 260 logements à l'hectare.

2/ Ulens à Molenbeek

Construction en 1998, rue Ulens / rue de Ribaucourt (n° 135-141), à la place d'un ancien bâtiment industriel, de 54 appartements.

Taille du terrain : 1300m² donc une densité de 415 logements à l'hectare.

3/ Nouveau Marché aux Grains à Bruxelles

Construction réalisée en 2002, Nouveau Marché aux Grains (n° 15) / rue du Rempart des Moines (n° 64-72) / rue du Houblon (n° 5-8), à l'emplacement de terrains vagues et sur des chancres.

64 appartements, 4 commerces et un commissariat de police.

Taille du terrain : 1500m² donc une densité de 425 logements à l'hectare.

4/ Matheus à Saint-Josse-Ten-Noode

Construction en 2001 et 2002, angle rue du Progrès 15-23 et rue Matheus 5-11 et angle rue Matheus 46-50 et rue du Marché 15-21 à la place de terrains vagues de 92 logements.

Taille du terrain : 3860m² donc une densité de 238 logements à l'hectare.

6/



5/ Reine à Schaerbeek

Construction en 2002, place de la Reine 1-7 / rue de la Poste 122-124 / rue Royale-Sainte-Marie 7 à la place d'un terrain vague de 50 logements et 7 commerces.

Taille du terrain : 1300m² donc une densité de 385 logements à l'hectare.

6/ Parc Léopold à Etterbeek

Réalisé en 2000, rue Jenner (n° 3-5) / chaussée de Wavre (n° 318) / avenue Maelbeek (n° 47-49) en reconstruction d'un îlot de 45 appartements et 3 commerces.

Taille du terrain : 1480m² donc une densité de 300 logements à l'hectare.

Ces projets d'une densité allant de 240 à 425 logements à l'hectare ont des situations diverses : à la place d'anciens sites industriels (Ulens), à proximité immédiate du centre de bureaux de la gare du Nord (Matheus), dans le centre ville (Nouveau Marché aux grains), en général dans un tissu urbain dense. Nous voyons donc qu'il est possible de construire des logements dans des lieux très divers, avec des architectures très variées, en ayant des densités assez importantes. Ces bâtiments sont mitoyens et intégrés au tissu urbain mais leur hauteur n'est pas plus élevée que pour les projets sur les terrains de plus d'un demi hectare.

→

3/



4/



5/



CONSTRUCTIONS MOINS DENSES SUR DES TERRAINS DE 1000 À 5000M²

1/ Le clos du tilleul à Berchem-Sainte-Agathe

Construction en 1998, rue du Tilleul (n° 1-18) / rue de la Cité Moderne (n° 45-49), à la place d'un ancien site hospitalier de 22 maisons unifamiliales.

Taille du terrain : 3000m² donc une densité de 75 logements à l'hectare.

2/ Rive Gauche 2002 à Molenbeek

Construction en 2003, rue Darimon (n° 9-26) / place de la Minoterie (n° 1-5) / rue Sainte-Marie (n° 18-30) sur un ancien site industriel, de 32 maisons unifamiliales.

Taille du terrain : 2757m² donc une densité de 115 logements à l'hectare.

3/ Ransfort, à Molenbeek

Construction en 2003, rue Verrept-Dekeyser (n° 41-61) / rue Ransfort (n° 63-67), à la place d'immeubles abandonnés, de 15 logements dont 12 maisons unifamiliales et 3 appartements.

Taille du terrain : 1570m² donc une densité de 95 logements à l'hectare.

4/ Rue de la Marne, Rue de Paris à Evere

Construction projetée, à l'angle de la rue de la Marne et de la rue de Paris, sur un terrain vague, de 14 logements et 32 appartements.

Taille du terrain : 3500m² donc une densité de 130 logements à l'hectare.

Ces quatre projets ont des densités assez proches, autour de 100 logements à l'hectare. Les constructions sont également assez semblables : maisons unifamiliales et maisons à appartements basses et mitoyennes. L'architecture est variée, adaptable en fonction des demandes.



1/



2/



3/



4/

Deux autres exemples

WERNER VAN MIEGHEM

La caserne Prince Baudouin à la Place Dailly à Schaerbeek

Un exemple de bonne densification urbaine multifonctionnelle à Bruxelles est la réhabilitation des terrains et immeubles de l'ancienne caserne de la place Dailly à Schaerbeek.

Ce terrain fut acheté avec d'autres terrains appartenant à l'armée en 1976 par la Société Nationale du Logement. L'objectif initial était d'utiliser ces terrains pour la construction de logements sociaux. Il ne restera finalement pas grand chose de cet objectif initial.

En 1984, la SNL a vendu une partie du terrain à Delhaize qui y a établi un supermarché. En 1989, hormis une salle communale (le « Charbo »), le théâtre de la Balsamine et le bureau de poste à front de la place Dailly, l'ensemble du site, y compris le bâtiment principal, est à l'abandon, encore une fois faute de moyens et de projets pour le réhabiliter.

Il faudra attendre la création de la Région pour que le dossier commence véritablement à bouger. En 1994, la SLRB est chargée de lotir le site. Le projet retenu crée un quartier de ville mixte avec des logements moyens et sociaux, des équipements, des commerces et des espaces publics. Le permis de lotir est délivré en 1997 et se compose de 30 parcelles au total. Vingt-six parcelles ont été vendues à des opérateurs privés, deux parcelles ont été vendues au Fonds du Logement pour qu'il y construise des logements locatifs pour grandes familles et la SLRB était chargée d'y construire 21 logements sur 2 parcelles, avec pour ces logements une attention particulière pour des espaces communautaires, une isolation performante, du chauffage solaire, des toitures vertes et des panneaux solaires,...

Les dernières constructions de ce lotissement ont été achevées dans le courant de l'année 2004. Cette opération menée de bout en bout par la SLRB, se verra décerner la palme de l'environnement 2003 par Inter-Environnement Bruxelles.

Il restait, au terme de cette phase, à réhabiliter le bâtiment principal des casernes, situé à front de la place Dailly. Un cahier des charges imposant un minimum de 30 % de logement et un maximum de 50 % de bureaux a été établi par la SLRB. Le projet final, remporté par Memco, comporte 80 % de logements et 20 % d'équipements collectifs. Le bâtiment principal abrite début 2008, 89 appartements de standing de 60 à 190 m².



Les Dames Blanches

À Woluwé-Saint-Pierre, la commune dont les prix sont les plus élevés de toute la région de Bruxelles-Capitale, les possibilités de construire des logements sociaux et moyens ne sont pas nombreuses. Le 26 avril 2007, le gouvernement bruxellois décidait d'intégrer dans le Plan Logement un terrain de 9,7 ha appartenant à la Société du Logement de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de commander une étude d'urbanisation a été commandée pour déterminer le développement du terrain.

La décision du gouvernement bruxellois déclencha une polémique sur le nombre de logements que pouvait héberger le site. La secrétaire d'Etat en charge du Logement, évoque dans la presse le chiffre de 1 000 logements sociaux et moyens, ce qui correspond à 100 logement par hectare. Pour avancer ce nombre, Françoise Dupuis s'est basée sur la densité moyenne en vigueur par les autres projets du Plan Logement.

Benoît Cerexhe, ministre bruxellois de l'emploi, et échevin empêché en charge du logement de la commune de Woluwé-Saint-Pierre et la commune ont réagi : la région ne s'est pas, selon eux, prononcée sur le nombre de logements qu'il convient de construire. La commune invoque également le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS) existant, rédigé par la commune et approuvé par la région, qui prévoit la construction de seulement 132 logements sur le site.

On aurait pu se passer de cette polémique. Dans presque tous les autres projets du Plan Logement, on observe ces derniers temps que les riverains s'inquiètent dès lors qu'il est question d'un projet de construction dans leur quartier et encore davantage quand il s'agit de l'implantation de logements sociaux. La polémique médiatique entre la Secrétaire d'Etat et la commune ne facilite certainement pas l'acceptation d'un projet d'urbanisation du site par les riverains.

C'est pourquoi le RBDH, avec le Bral et Inter-Environnement Bruxelles ont lancé en juin 2007 un appel à la région, à la SLRB et à la commune pour remplacer le climat de méfiance entre les différents acteurs par une collaboration professionnelle, pour

cesser le bras de fer sur la question du nombre de logements tant que l'étude d'urbanisation n'aura pas pu démontrer en toute sérénité quelle est la densité idéale pour le quartier, pour travailler ensemble au projet d'un quartier durable qui offrira une qualité de vie aux futurs habitants et aux riverains.

Le terrain des Dames Blanches représente une formidable opportunité d'augmenter l'offre de logements sociaux et moyens qui font si cruellement défaut dans la capitale. Cela ne veut pas pour autant dire qu'il faut y stocker un maximum de logements. Le nouveau quartier devra s'intégrer harmonieusement dans ce qui existe déjà. C'est pour cela que c'est important de développer sur le site un projet qui puisse apporter une plus-value pour le quartier et les habitants des alentours.

Pour cela, nous pensons à une construction intégrant des critères de performances environnementales comme par exemple les « maisons passives ». Le projet devrait également intégrer des équipements collectifs, culturels et récréatifs, des petits commerces et des espaces verts fondus dans les constructions urbaines (squares, cours d'immeubles reliées par des chemins piétons) ainsi qu'un service performant de transports publics.

La construction d'un quartier durable suppose une certaine densité de logements puisque ce modèle se base sur une utilisation efficace de l'espace disponible tant pour des considérations énergétiques que sociales. La densité de logement sera certainement déterminante dans la nature des équipements collectifs qui pourront être réalisés sur le site et dans le renforcement de son réseau de transport en commun.

Entretemps le cabinet Dupuis a organisé – en collaboration avec le bureau Suède 36 – plusieurs ateliers pour les habitants de quartier et des associations dans le but de réfléchir ensemble d'une manière constructive sur le développement futur du terrain.

Début mars 2008, nous lisons dans la presse que suite à un vice de procédure dans la désignation du bureau d'architectes pour l'étude d'urbanisation le projet est stoppé. Les ateliers avec les habitants sont également postposés. ✕



Verdichten: welke stedenbouwkundige instrumenten?

Een stad verdichten betekent renoveren en bouwen. Die projecten moeten echter aan bepaalde regels beantwoorden die definiëren wat een eigenaar of promotor al of niet mag doen. In Brussel ontbreekt het niet aan de stedenbouwkundige instrumenten. We zetten ze voor u op een rijtje.

Het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (het BWRO) ¹

Het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (het BWRO) vormt de juridische basis voor de ruimtelijke ordening in Brussel. Het BWRO coördineert en codificeert verschillende ordonnances hierover en regelt een hele reeks administratieve mechanismen en procedures zoals: het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP) en gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GemOP's); de bestemmingsplannen: gewestelijk bestemmingsplan (GBP) en bijzondere bestemmingsplannen (BBP's); de stedenbouwkundige verordeningen: gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's); de vergunningen en attesten (aan vergunning onderworpen handelingen, onderzoek van de aanvragen, bevoegde overheden, speciale regelen van openbaarmaking,...); enzovoort.

GewOP, GemOP, GBP: kent u het?

1. DE ONTWIKKELINGSPLANNEN

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP)

Het GewOP is een strategisch oriënteringsplan dat de ontwikkelingsdoelstellingen en – prioriteiten van het gewest bepaalt. Het heeft een indicatieve waarde. Het handelt over al de materies waarvoor het gewest bevoegd is of die tot zijn ontwikkeling bijdragen: huisvesting, economie, werkgelegenheid, mobiliteit, milieu, veiligheid, onderzoek, erfgoed, toerisme, handel, cultuur, sociaal beleid.

Het GeWop zegt niets over dichtheid, maar via de prioriteiten die het Gewest bepaalt op het vlak van bevolking, huisvesting, economie heeft het wel een invloed op de stad.

Het huidige GewOP dateert van 2002 en is het resultaat van een actualisering van het eerste GewOP dat van 1995 dateert. U kan het GewOP raadplegen op de site: <http://www.prd.irisnet.be>

De richtschema's

Het richtschema, een planologisch instrument van indicatieve waarde, ingevoerd door het gewestelijk ontwikkelingsplan, is een nieuw instrument van de ruimtelijke ordening, waarop het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een beroep doet voor de (her)ontwikkeling van de grote gedeelten van het Brussels grondgebied (hefboomgebieden van het GewOP en gebieden van gewestelijk belang van het GewOP).

Het richtschema schetst een beeld van de grote tendensen inzake aanleg of heraanleg van een grondgebied. Het bakent op precieze wijze de interventieperimeter af, stelt de belangrijkste opties vast die er zullen ontwikkeld worden inzake interventie, evenals de vereiste middelen.

De volgende zone's in Brussel beschikken over een richtschema : Kruidtuin, Thurn & Taxis, Weststation, Delta, Reyers.

Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Een gemeentelijk ontwikkelingsplan legt de ontwikkelingsdoelstellingen en prioriteiten van de gemeente vast. Normaal gezien wordt het plan bij iedere gemeentelgislatuur aangepast. Belangrijk om zeggen is dat het gemeentelijk ontwikkelingsplan niet in tegenspraak mag zijn met de gewestelijke prioriteiten.

1. Het BWRO werd bij besluit van 9 april 2004 aangenomen, verscheen in het Belgisch Staatsblad op 26 mei 2004 en trad in werking op 5 juni 2004.

2. DE BESTEMMINGSPANNEN

Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Het GBP is een verordenend plan dat de algemene bestemming bepaalt van de verschillende gebieden van het gewest: typische woongebieden, industriegebieden, groengebieden, gemengde gebieden, ... Het biedt met name een antwoord op de vraag waar men bijvoorbeeld een woning mag bouwen of een kantoor-, ambachts- of industrieproject mag realiseren. Elke stedenbouwkundige vergunning die wordt afgeleverd, moet hiermee conform zijn.

Een van de belangrijkste kaarten van het GBP is de kaart met het aantal toelaatbare kantooroppervlakten in typische woongebieden en in de gemengde gebieden (aantal m² per maas).

Het GBP is van kracht sinds 29 juni 2001 en is het referentieplan voor de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. U kunt het GBP online raadplegen op de site :www.gbp.irisnet.be.

De bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)

Een bijzonder bestemmingsplan bepaalt nauwkeurig, op grafische en geschreven wijze, hoe het gebied in kwestie dient te worden georganiseerd. Ze vormen een aanvulling op het GBP in de bepaling van de bestemmingen per zone.

De bepalingen van een bestemmingsplan hebben een voor iedereen dwingend karakter en bepalen de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

Een bijzonder bestemmingsplan kan een minimale dichtheid van gebouwen vastleggen of een minimaal aantal woningen op de site in kwestie. Het kan ook de toegelaten hoogte, de oriëntatie van de gebouwen en de rooilijn decreteren. Ook de bestemmingen van verschillende delen van het gebied kunnen vastgelegd worden in een bbp : waar moet er huisvesting komen, waar handel, waar kantoren...? Een BBP kan ook bepalen waar wegen worden aangelegd, of er pleinen of speelterreinen moeten komen. Het type huisvesting (sociaal, 'geconventioneerd',...) kan je niet vastleggen bij BBP.

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening (GSV)

De Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening (GSV) bepaalt regels met betrekking tot de stevigheid, de gezondheid, het esthetische aspect en de energetische kwaliteit van de bouwwerken en van hun naaste omgeving. Zij legt vrij precieze voorschriften op met betrekking tot o.m. de minimale woonbaarheidsnormen, de toegankelijkheid van gebouwen, de thermische isolatie, de reclame- en uit-

hangborden, parkeerplaatsen buiten de openbare weg, de wegen.

De nieuwe GSV is op 19 december 2006 in het Belgisch Staatsblad verschenen en werd van kracht op 3 januari 2007.

4. DE VERGUNNINGEN EN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Verkavelingsvergunning

Het verschil tussen een verkavelingsvergunning en een bijzonder bestemmingsplan is dat de Gemeente of het Gewest de vergunning niet schrijft (tenzij ze eigenaar zijn van de gronden) maar alleen verleent. Het is de eigenaar die de verkavelingsvergunning met allerlei stedenbouwkundige details (hoe zullen de straten er uit zien, hoe de gebouwen...) aanvraagt. Ook een verkavelingsvergunning komt in openbaar onderzoek.

Stedenbouwkundige vergunning

De laatste fase in het planningsproces is de aanvraag van de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunning, de vergunning

om een gebouw neer te zetten of straten aan te leggen. Zo'n aanvraag moet natuurlijk de voorschriften van een BBP naleven als dat er is.

Openbaar onderzoek

Tijdens die verschillende etappes van een planningsproces kan de overheid inspraakmomenten organiseren. Maar wettelijk gezien is dat niet verplicht. Dan heb je als geïnteresseerde stadsbewoner nog altijd dé kans om input te geven via het openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek geeft iedereen de kans het plan of project te raadplegen in het gemeentehuis van de gemeente waarbinnen dat plan of project ligt, of het nu gaat om een richtschema, bbp, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning. Je moet niet rechtstreeks betrokken zijn als huurder, buurman, inwoner van de buurt, wijk, perimeter van het plan, de gemeente. Zelfs niet-Brusselaars hebben toegang tot alle dossiers in openbaar onderzoek. Werkelijk iedereen dus. Openbare onderzoeken doen dienst als publieke kennisgeving van de diverse plannen en projecten. Een rode affiche die je in het straatbeeld ziet, kondigt een openbaar onderzoek aan voor een plan of een project in de onmiddellijke omgeving.

x

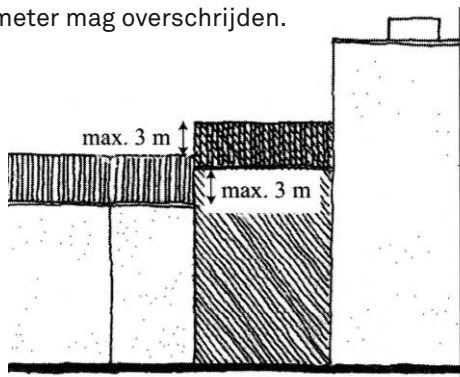
Hoe hoog en hoe diep kan er eigenlijk gebouwd worden?

DOOR WERNER VAN MIEGHEM

Hoe hoog en hoe diep er kan worden gebouwd, wordt in de eerste plaats bepaald door de normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).¹

De GSV en in het bijzonder Titel I van de verordening «kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving» heeft expliciet de bedoeling om “erop toe te zien dat het architecturale karakter van de stadswijken wordt gerespecteerd en voorrang wordt verleend aan het behoud van de bestaande bebouwing met het oog op een zekere harmonie en de creatie van coherente stadsgeheelen.”

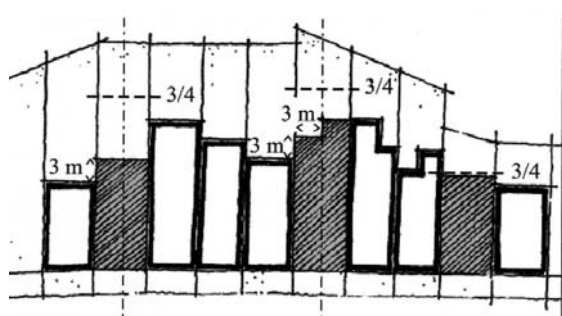
De GSV bepaalt dat de hoogte van de voorgevel en dak niet hoger mag zijn dan het hoogste naastliggende bouwwerk en het laagste naastliggende gebouw met niet meer dan 3 meter mag overschrijden.



conform ontwerp : de voorgevel en het dak overschrijden het laagste gebouw met niet meer dan 3 meter, en het hoogste gebouw wordt niet overschreden.

De GSV bepaalt dat een bouwwerk niet dieper mag zijn dan driekwart van het terrein.

Wanneer de twee naastliggende terreinen reeds bebouwd zijn, mag het bouwwerk bovendien niet dieper zijn dan het diepste naastliggende bouwwerk en maximaal 3 meter dieper zijn dan het minst diepe naastliggende bouwwerk.



maximumdiepte van de bebouwbare zone wanneer twee naastliggende terreinen bebouwd zijn

Uitzonderingen ?

Deze bepalingen van de GSV zijn algemene normen waarvan slechts kan worden afgeweken in een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), een gemeentelijke verordening of een verkavelingsvergunning.

Tenslotte kunnen er ook via openbaar onderzoek afwijkingen worden bekomen.

Hoe klein kan er gebouwd worden ?

Hoe klein er kan worden gebouwd, wordt in de eerste plaats bepaald door de normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV). 2

In Titel II van de GSV zijn minimale afmetingen opgenomen - oppervlakte van de ruimtes, hoogte, volume - die verplicht zijn voor de bouw van nieuwe woningen, voor de uitbreidingen van bestaande gebouwen en voor verbouwingen van bestaande woningen.

De normen van de GSV zijn strenger dan de normen van de Brusselse Huisvestingscode die meer zijn toegespitst op de verhuur van woningen.

Minimumoppervlakenormen

Voor elke woning in een nieuw gebouw, bedraagt de minimale nettovloeroppervlakte:

- 1. 20 m² voor het hoofdvertrek;
- 2. 8 m² voor de keuken;
- 3. indien de keuken opgenomen is in het hoofdvertrek, beslaat dit minstens 28 m²;
- 4. 14 m² voor de grootste slaapkamer en 9 m² voor de andere slaapkamers. Voor studio's in een nieuw of bestaand gebouw, heeft de woonkamer, met inbegrip van de keuken, een minimale nettovloeroppervlakte van 22 m².

Hoogte onder het plafond

In elke woning in een nieuw gebouw bedraagt de hoogte onder het plafond van de bewoonbare lokalen minstens 2,50 meter. De minimumhoogte onder het plafond van de bewoonbare zolderverdiepingslokalen bedraagt 2,30 meter.

Uitzonderingen ?

Deze bepalingen van de GSV zijn algemene normen waarvan slechts kan worden afgeweken (desnoods strengere normen) in een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), een gemeentelijke verordening of een verkavelingsvergunning. Tenslotte kunnen er ook via openbaar onderzoek afwijkingen worden toegestaan. ✕

1. Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006 tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. B.S. van 19 december 2006

2. Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006 tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. B.S. van 19 december 2006

Densifier : quels instruments urbanistiques ?

PAR NATHALIE DELALEEUWE
ET WERNER VAN MIEGHEM

Densifier c'est rénover et construire mais ces opérations sont régies par des règles qui définissent ce qu'un propriétaire privé et public ou un promoteur est autorisé à faire. A Bruxelles, les outils législatifs en matière de planification et d'urbanisme sont assez complexes à appréhender. Examinons-les.

1. Le CoBat a été adopté par l'arrêté du 9 avril 2004 et publié au Moniteur belge le 26 mai 2004. Il est en vigueur depuis le 5 juin 2004. Pour en savoir plus : http://www.bruxelles.irisnet.be/fr/citoyens/home/urbanisme/contexte_legal.html

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Le premier texte fondamental en matière de planification c'est le CoBAT. Comprenez par là Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire¹. Il s'agit de la base juridique de l'urbanisme et de la planification à Bruxelles. Il réunit plusieurs ordonnances sur ces matières. Citons notamment les plans de développement comme le plan régional de développement (PRD) et les plans communaux de développement (PCD) ; les plans d'affectation du sol : plan régional d'affectation du sol (PRAS) et plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ; les règlements d'urbanisme à savoir le règlement régional d'urbanisme (RRU) et règlements communaux d'urbanisme (RCU) ; les permis et les certificats d'urbanisme et d'environnement (actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, les mesures particulières de publicité...), etc.

PRD, PCD et PRAS, comment s'y retrouver ?

1. LES PLANS D'ORIENTATIONS

Plan Régional de Développement (PRD)

Le PRD ou Plan Régional de Développement définit les orientations stratégiques de la région bruxelloise en matière de priorités de développement. La démographie bruxelloise, l'économie et l'emploi, la mobilité, la recherche, le logement public et privé, la culture ou encore le commerce, voici quelques-unes des questions dont traite le PRD. Rappelons que ce texte a une valeur indicative. Le PRD ne nous dit rien sur la densité en tant que telle mais par les priorités qu'il indique en matière notamment de la population, du logement, des questions économiques (construction de bureaux, par exemple), il a une incidence sur le bâti bruxellois.

L'actuel PRD date de 2002 et résulte d'une actualisation du premier PRD, qui date quant à lui de 1995. Le Plan Régional de Développement est consultable sur le site <http://www.prd.irisnet.be>

Les schémas directeurs

Ce sont des outils de planification créés par le Plan Régional de Développement et dont la valeur est indicative. L'objectif est de développer des grandes portions du territoire bruxellois : les zones-leviers du PRD et les zones d'intérêt régional du PRAS. Le schéma directeur indique les grandes orientations de l'aménagement d'un territoire. Il détermine les principales options d'intervention et les moyens nécessaires. Les sites du Botanique, de Tour & Taxis, de la Gare de l'Ouest, de Reyers ont un schéma directeur.

Le Plan Communal de Développement

Le Plan Communal de Développement détermine le projet de développement de la commune. C'est un instrument de planification globale susceptible d'être modifié à chaque nouvelle législature communale. Inutile de préciser qu'il ne peut entrer en contradiction avec les orientations et les prescriptions régionales.

2. LES PLANS D'AFFECTATION

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le PRAS est un plan réglementaire qui précise l'affectation générale des différentes zones du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale : logement, industrie, zones vertes, zones mixtes... Ce plan comprend plusieurs cartes, des prescriptions urbanistiques y étant relatives ainsi qu'un glossaire.²

Une des cartes les plus importantes dans le PRAS c'est la carte des soldes de bureaux admissibles, qui indique par maille le nombre de m² de bureaux et d'activités de production de bien immatériel admissibles au jour de l'adoption du PRAS par le Gouvernement.

En vigueur depuis le 29 juin 2001, le PRAS constitue le plan de référence pour l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

→

Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

Le PPAS ou Plan Particulier d'Affectation des Sols détermine au niveau communal de manière textuelle et cartographique les affectations admissibles par zone. Il précise ou complète le PRAS mais il ne peut pas le contredire. Les dispositions du PPAS conditionnent la délivrance des permis d'urbanisme.

Un PPAS peut établir une densité minimale de bâtiments ou un nombre minimum d'habitations à prévoir sur le site. Il peut également décréter la hauteur autorisée, l'orientation et l'alignement des bâtiments. Les affectations des différentes parties de la zone peuvent elles aussi être déterminées dans un PPAS : où trouvera-t-on les habitations, où les commerces, où les bureaux... ? Le type d'habitation (logement social, « conventionné » ou moyen...) ne peut par contre pas être décidé par un PPAS.

Un Plan particulier d'affectation du sol est, tout comme pour la densité, l'instrument le mieux approprié pour établir les directives en matière d'espace public : quel sera le tracé des voies publiques, comment doivent-elles être aménagées, etc ? Prévoit-on des petites places ou des terrains de jeu ?

3. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le RRU

Le règlement régional d'urbanisme (RRU³) est un outil de base qui s'applique à l'ensemble du territoire régional. Une nouvelle version existe depuis le 3 janvier 2007 qui complète le texte du 1^{er} janvier 2000. En synthèse, le RRU régit les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilité des logements, les chantiers, l'aménagement de la voirie... Toutes ces prescriptions sont d'application si elles ne sont pas contraire aux prescriptions réglementaires des plans d'aménagement (PRAS, PPAS et PCD). (pour savoir comment le RRU intervient dans la question de la densité, voir l'article A quelle hauteur et quelle profondeur peut-on construire ?)

4. LES PERMIS ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les permis de lotissement

La différence entre un permis de lotissement et un plan particulier d'affectation du sol tient au fait que la Commune ou la Région ne rédige pas le permis mais se limitent à l'accorder, sauf si elles sont propriétaires des terrains. C'est le propriétaire qui introduit une demande de permis de lotissement en fournissant des détails urbanistes de tout genre (à quoi les rues ressembleront-elles ? Comment seront les bâtiments...). Un permis de lotissement est également soumis à une enquête publique."

Les permis d'urbanisme

La dernière phase du processus de planification a trait à la demande du permis d'urbanisme définitif, de l'autorisation de construire un bâtiment ou d'aménager des rues. Une telle demande doit bien sûr être conforme aux prescriptions d'un PPAS, pour aut ant qu'il en existe un.

L'enquête publique

Autre procédure mais pas des moindres, l'enquête publique que nous signalons car elle est l'occasion pour les citoyens de donner leur avis. « Au cours de ces différentes étapes du processus de planification, rappelle le BRAL, les autorités peuvent organiser volontairement des sessions de participation. Elles n'en ont pourtant, légalement parlant, pas l'obligation. À ce moment il reste toujours la possibilité de l'enquête publique qui permet au citoyen intéressé de donner son opinion. L'enquête publique offre à tout le monde l'occasion de consulter le plan ou le projet à la maison communale de la commune dans laquelle il est situé, peu importe qu'il s'agisse d'un schéma directeur, d'un PPAS, d'un permis de lotissement ou d'un permis d'urbanisme. Il ne faut pas être concerné directement en tant que locataire, voisin, habitant du quartier, du périmètre du plan, de la commune. Même les non-Bruxellois ont accès à tous les dossiers soumis à une enquête publique. Donc vraiment tout le monde. Les enquêtes publiques font office d'avis public de divers plans et projets. Une affiche rouge placardée en rue annonce l'ouverture d'une enquête publique sur un plan ou un projet dans les environs immédiats. »

2. Sur le site du PRAS, le lecteur peut découvrir les affectations possibles, la situation existante de droit, la situation existante de fait et le solde de bureaux admissibles d'un: <http://www.pras.irisnet.be/PRAS/>

3. <http://www.rru.irisnet.be>

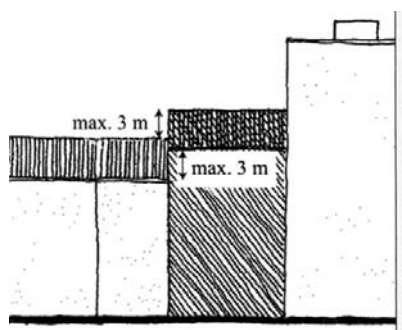
A quelle hauteur et quelle profondeur peut-on construire?

PAR WERNER VAN MIEGHEM

Un texte législatif définit les gabarits des constructions : le RRU ou Règlement Régional d'Urbanisme¹.

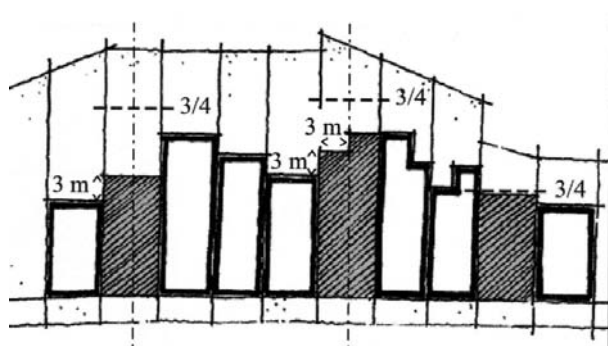
La partie intitulée Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords « fixe les «caractéristiques des constructions et de leurs abords» afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ».

Le RRU définit également la hauteur de la façade et du toit avant : celle-ci ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé voisinant et elle ne peut pas excéder de 3 m la hauteur du bâtiment voisin le plus bas.



Une construction conforme : la façade avant et le toit ne dépassent pas le bâtiment le plus bas de plus de 3m ni la construction la plus élevée.

Le RRU stipule également la profondeur des fondations de la construction : elle ne peut excéder les trois quarts du terrain (ARTICLE 4 § 1). Si les deux terrains voisins sont déjà bâtis, la construction ne pourra pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ni dépasser de plus de 3 m le profil mitoyen de construction voisine la moins profonde.



Quels sont les plus petits gabarits autorisés?

C'est question est traitée en premier lieu dans le RRU dans la partie Titre II : normes d'habitabilité des logements. Y sont définis les normes minimales de superficie et de volume des espaces obligatoires pour les nouvelles constructions, pour l'extension ou la rénovation des constructions existantes. Les normes du RRU sont plus strictes que celles du Code du Logement qui concerne plutôt la mise en location des logements.

Les normes minimales de superficie (Article 3)

Pour tout logement dans un nouveau bâtiment les normes de superficie de plancher net sont les suivantes :

- 1. 20 m² pour la pièce principale de séjour;
- 2. 8 m² pour la cuisine ;
- 3. si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ;
- 4. pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m². La pièce de séjour des studios construits dans un bâtiment nouveau ou existant, cuisine comprise, doit être d'une superficie de minimum 22 m².

Hauteur sous plafond (Article 4)

Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables doit être de minimum 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. Pour ce qui concerne les locaux habitables sous les combles, la hauteur minimale prescrite est de 2,30 mètres.

Des exceptions à la règle ?

Ces prescriptions du RRU sont des normes générales auxquelles on ne peut déroger que par PPAS, un règlement communal ou un permis de lotir. Des dérogations peuvent également être obtenues via une enquête publique. ✕

1. Le 21 novembre 2006, le Gouvernement bruxellois a approuvé un nouveau Règlement régional d'urbanisme qui est consultable à l'adresse suivante : <http://www.staatsbladclip.be/lois/2006/12/19/loi-2006031598.html>.

Il réglemente les aspects de la ville comme les caractéristiques des constructions, les normes d'habitabilité des logements, l'aménagement de la voirie. C'est donc un outil essentiel dans la densification de la ville.

De belangrijkste stedenbouwkundige projecten anno 2008

1 Wat zegt het gewestelijk bestemmingsplan? 2 Andere plannen (iop, huisvestingsplan...) 3 Stand van zaken

Heizel 1 gebieden van collectief belang of openbare diensten en parkgebied 2 (iop) beroeps-, handels- en vrijetijdsactiviteiten 3 opmaak richtschema door stad Brussel gepland

Thurn & Taxis 1 ggb 6A: functionele mix, huisvesting > 25% totale vloeroppervlakte, openbare groene ruimte > 1 ha • ggb 6B: voorzieningen van collectief belang, handelszaken, productieactiviteiten en kantoren • gebied voor havenactiviteiten 2 (iop) imagopotentieel • groot stadspark • functionele mix 3 richtschema in goedkeuringfase • promotoren vragen een vergunning

Weststation 1 ggb 3: functionele mix, opp kantoren < 27000m² Huisvesting > 20% vd totale vloeroppervlakte OW verbindingen 2 (iop) multimodale pool • verbinding van omliggende wijken • gemengde functionaliteit 3 richtschema goedgekeurd

Zuid 1 administratiegebied, woongebied, gemengd gebied, stedelijk industriegebied • ggb7 (Van Volkm) kantoren < 25000m² 2 (iop) een volwaardige toegangspoor van de stad 3 projecten in uitvoering van bbp's uit jaren 90 • masterplan van de nmbs

Keerpede 1 groengebieden en woongebieden 2 groot privéproject + kleiner huisvestingsplan 3 privépromotoren vragen 2 aparte verkavelingsvergunningen aan • een derde stuk is voorzien voor sociale woningen in het kader van het huisvestingsplan • de gemeente werkt aan 1 globaal bbp.

Ernotte 1 woongebied met residentieel karakter 2 huisvestingsplan voorziet 300 woningen 3 aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning is net in openbaar onderzoek geweest

Neder-Over-Heembeek 1 ggb van praet, woongebieden, industriegebieden, groengebieden 2 diverse projecten van Stad Brussel/ocmw en huisvestingsplan voor 700 woningen • verschillende privéprojecten 3 stad/ocmw werken aan stedenbouwkundige studie • projecten van het huisvestingsplan komen nu al verspreid in openbaar onderzoek

Schaarbeek Vorming 1 ggbua (uitgestelde aanleg): spoorweggebied zolang de noodzaak er nieuwe bestemmingen te ontwikkelen niet door de regering wordt aangebond en vastgesteld 2 (iop) stadion • economische en huisvestingsinfrastructuur 3 aanbesteding voor opmaak van richtschema gelanceerd

Rac 1 ggb 11: functionele mix met huisvesting > 35% van totale vloeroppervlakte, toegankelijkheid van de site en inrichting Pachecolaan 2 (iop) verbindingen tussen omliggende wijken • functionele mix 3 richtschema en regeringsbesluit goedgekeurd • promotoren vragen een vergunning

Josephat 1 ggb 13: functionele mix met kantoren < 25% totale vloeroppervlakte, verbindingen omliggende wijken 2 (iop) duurzame woongelegheden • zakenwijk voor de eu commissie 3 geen richtschema • bbp's in opmaak

Reyers 1 administratiegebied en typisch woongebied 2 huisvestingsplan voorziet 190 woningen 3 aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in voorbereiding

Witte Vrouwen 1 woongebied met residentieel karakter 2 huisvestingsplan voorziet woningen (volgens een aankondiging 1000), bbp voorziet er maar een 150 3 toekenning van een participatieve stedenbouwkundige studie ligt stil wegens procedurefout

Eu-wijk 1 administratiegebied, woongebied, gemengde gebieden en parkgebieden 2 eerste administratieve en internationale EU pool • gediversifieerde residentieel pool • toegankelijke recreatie en cultuur 3 richtschema in goedkeuringfase • andere plannen aangekondigd (wetstraat)

Delta 1 spoorweggebied 2 (iop) woongelegheden en stedelijke industrie 3 richtschema in opmaak



Bron: Bral, Brussel Ecopolis? Duurzame ideeën voor nieuwe wijken, 2008.

Les projets urbanistiques les plus importants de l'année 2008

1 Que dit le plan régional d'affectation du sol? 2 Autres plans (plan de développement international ou pdi, plan logement...) 3 État des choses

Heysel 1 zones d'intérêt collectif ou de services publics et parc 2 (pdi) activités professionnelles, commerciales et de loisirs 3 élaboration du schéma directeur planifiée par la Ville de Bruxelles

Tour & Taxis 1 zone d'intérêt régional ou zir 6a: plus d'1/4 de la superficie de plancher doit être affectée aux logements, plus de 1 ha à l'espace vert public • zir 6b: équipements d'intérêt collectif, commerce, production et bureaux, activités portuaires 2 (pdi) grand parc municipal • mixité fonctionnelle 3 schéma directeur en phase d'approbation •

Neder-Over-Heembeek 1 zir Van Praet, zones affectées aux logements, à l'industrie, aux espaces verts 2 divers projets de la Ville de Bruxelles • CPAS, plan logement pour 700 habitations et divers projets privés 3 la Ville/CPAS effectuent une étude urbanistique • les projets du plan logement font déjà, en ordre dispersé, l'objet d'enquêtes publiques

Schaerbeek Formation 1 zone d'intérêt régional à aménagement différé • reste une zone de chemin de fer jusqu'à ce que le gouvernement prouve la nécessité d'une nouvelle affectation 2 (pdi) stade de football • infrastructure économique et logements 3 mise en adjudication pour l'élaboration d'un schéma directeur

Cité administrative 1 zir 11: mixité fonctionnelle avec plus de 35% de zone d'habitat, accès au site et aménagement de l'avenue Pacheco 2 (pdi) liaisons avec les quartiers environnants • mixité fonctionnelle 3 schéma directeur et arrêté gouvernemental approuvés

Care de l'Ouest 1 zir 3: mixité fonctionnelle, moins de 27.000 m² de bureaux, plus de 20% de zone d'habitat 2 (pdi) pôle multimodal • liaison avec les quartiers environnants • une fonctionnalité mixte 3 schéma directeur approuvé

Midi 1 zone administrative, résidentielle, mixte, industrie urbaine • zir 7 Van Volkem: < 25000m² de bureaux 2 (pdi) porte d'accès à part entière à la ville 3 ppas Fonsny 1, ppas bara, ... projets en cours du ppas des années '90 • plan directeur de la SNCB

Meerpede 1 zones vertes et zones affectées aux logements 2 important projet privé • plan logement moins ambitieux 3 promoteurs privés demandent 2 permis de lotir séparés • troisième partie prévue pour logements sociaux dans le cadre du plan logement • commune prépare 1 ppas global

Ermotte 1 zone d'habitat à caractère résidentiel 2 plan logement prévoit 300 habitations 3 demande de permis d'urbanisme a récemment fait l'objet d'une enquête publique



Josaphat 1 zir 13: mixité fonctionnelle avec < 25% de la superficie de plancher totale affectée à des bureaux, liaisons avec les quartiers environnants 2 (pdi) habitats durables • quartier d'affaires pour la commission de l'UE • ppas en préparation

Reyers 1 zone administrative et zone typique d'habitat 2 plan logement prévoit 190 habitations 3 demande de permis d'urbanisme en préparation

Dames Blanchés 1 zone d'habitat à caractère résidentiel 2 plan logement prévoit des habitations • selon une annonce 1000, mais le ppas n'en prévoit que 150 3 attribution d'une étude urbanistique participative • l'étude est à l'arrêt suite à une faute de procédure

Eu-wijk 1 zone administrative, zone d'habitat, zones mixtes et parcs 2 premier pôle administratif et international de l'UE • pôle résidentiel diversifié, récréation • culture accessibles 3 schéma directeur approuvé • autres plans annoncés (rue de la Loi)

Delta 1 zone de chemin de fer 2 (pdi) logements et industrie urbaine 3 propriété de la région • schéma directeur en préparation

Source : Brai, Bruxelles Ecopolis ? Idées durables pour de nouveaux quartiers, 2008.

Conclusie

Verdichting van Brussel is al aan de gang. Nu nog op een goede manier.

Het Brusselse Gewest is in vergelijking met andere Europese steden zeker geen dichtbewoonde stad. Voor een oppervlakte van 161,4 km² telde het Brusselse Gewest begin 2005 1 006 749 inwoners of 6 238 inwoners per km (60 inwoners per hectare). De verdeling tussen de gemeenten is wel ongelijk. Het aantal inwoners per km² is hoog in de gemeenten van de eerste kroon, het laagst in de groenere, beboste gemeenten van de 2^e kroon.

De lage dichtheid in Brussel zelf, is ook te verklaren door jaren van emigratie van Brusselaars naar de rand, omdat daar de vastgoedprijzen lager lagen en de woonomgeving aantrekkelijker was. Het stadsgewest Brussel deinde alsmaar uit. De gemiddelde prijs per m² bouwgrond ligt momenteel in het Brusselse gewest twee maal hoger dan die in Vlaams-Brabant en vijf maal hoger dan die in Waals-Brabant.

De stadsuitdijning heeft echter ook een kostprijs voor de rand rond Brussel. Het is duurder om woningen en infrastructuur (scholen, crèches, pleinen, wegen...) te bouwen buiten de stad.

Sinds 2000 kent Brussel echter opnieuw een positief migratiesaldo. Na jaren van bevolkingsafname neemt de Brusselse bevolking ieder jaar met 6% toe wat overeenkomt met jaarlijks 4 000 gezinnen. Het Planbureau beweert zelfs dat er tegen 2020 170 000 bijkomende inwoners in Brussel zullen wonen.

Eén van de uitdagingen om nieuwe activiteiten en projecten te kunnen onderbrengen in Brussel is het vinden van nog beschikbare terreinen op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. En die beschikbare terreinen worden schaars : tussen 1990 en 2006 is de onbebouwde oppervlakte van het Gewest gedaald van 47% naar 43%, wat wijst op een verdere verdichting van het stedelijk weefsel van het Gewest.

De grondschaarste in het Brusselse Gewest leidt nu al tot een dichtere bewoning, of anders gezegd meer appartementsgebouwen en meer woningen per appartementsgebouw. Zo telde men in 2006 in het Brusselse Gewest 9 woningen per nieuw appartementsgebouw, tegen slechts 5 in 1990.

Het optrekken van al dan niet residentiële hoogbouw moet toelaten om alle functies te behouden die een hoofdstad moet vervullen en om nieuwe bewoners te onthalen zonder de nog beschikbare onbebouwde ruimtes aan te spreken en de groene ruimtes te behouden. Verdichting zou in de eerste plaats moeten gebeuren door de renovatie van de vele duizenden leegstaande woningen in het Gewest. Verdichting is ook nodig

wanneer we de wooncrisis willen aanpakken door meer betaalbare woningen aan te bieden, met gecontroleerde prijzen.

Verdichting moet ook de uitdijning van de stad en de verstedelijking van de rand tegengaan en kan helpen bij de noodzakelijke financiering van het Gewest.

Een cijfer plakken op het aantal woningen dat nodig is om van verdichting en duurzame projecten te kunnen spreken, is niet eenvoudig. Het studiebureau Cooparch schuift in een studie voor Leefmilieu Brussel 150 bewoners (75 woningen) per hectare naar voor als een strikt minimum voor een duurzame wijk en 250 bewoners (125 woningen) als een ambitieuze doelstelling. Maar die cijfers zijn slechts streefcijfers en hangen echt af van de plaatselijke omstandigheden. Bij de GOMB-projecten in het centrum die we als voorbeeld aanhaalden worden zelfs tot 400 woningen per hectare gebouwd.

We zien echter een schroom om een grote dichtheid ook te realiseren in de gemeenten van de 2^e kroon. Daar gaat de versnippering van de terreinen verder.

De nimby-reflex zet mensen ertoe aan om grote projecten af te wijzen, zeker wanneer het om sociale woningen gaat. Nochtans kan een goede dichtheid er toe bijdragen dat wijken in de 2^e kroon die nu bijvoorbeeld over te weinig gemeenschapsinfrastructuur of openbaar vervoer beschikken dat dankzij een voldoende toename van het aantal bewoners wel krijgen.

Daarom is het belangrijk om buurtbewoners te betrekken bij de ontwikkeling van hun omgeving. Wanneer het op een intelligente manier en ruim op voorhand wordt aangepakt kan dit interessante resultaten geven.

Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken, verdichting van de stad moet ook aandacht worden geschonken aan gemengdheid van functies, de woonomgeving, de toegankelijkheid, de duurzaamheid, wegen en straten, verlichting, stadsmeubilair, parken en speelpleinen, collectieve ruimtes, sportinfrastructuur of culturele ruimtes.

Dat gebeurt momenteel nog te weinig. De grote stedenbouwkundige projecten van het Gewest in de komende jaren, met ondermeer Josaphat, Weststation, Tour en Taxis, ... moeten de gelegenheden zijn om te bewijzen dat een gecoördineerde stadsontwikkeling met een intelligente, creatieve stadsverdichting met betaalbare huisvesting ook in Brussel mogelijk is.

WERNER VAN MIEGHEM

Coördinator Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Conclusion

Bruxelles et la densification : un peu de méthode svp !

Si on la compare à ses homologues européennes, Bruxelles est une ville peu dense. Pour une superficie de 161,4 km², la Région de Bruxelles Capitale comptait en 2008, 1 048 491 habitants, soit un rapport de 6 496 habitants au km² (presque 65 habitants par hectare). La répartition de la population est inégale entre les communes avec un pic pour les communes de la 1^e couronne et une densité faible pour les communes vertes et boisées de la 2^e couronne.

Cette faible densité de la ville, s'explique notamment par les années d'émigration des bruxellois vers la périphérie, d'une part parce que le prix des immeubles y était inférieur et d'autre part en raison de l'environnement plus attrayant. La région urbaine bruxelloise s'est étendue de plus en plus. Le prix moyen au m² du terrain en Région bruxelloise est actuellement deux fois plus élevé que dans le Brabant flamand et cinq fois plus élevé que dans le Brabant wallon. L'étalement urbain a également un coût pour la périphérie de Bruxelles. Il est plus coûteux de construire des logements et des infrastructures (écoles, crèches, plaines de jeu, routes...) en dehors de la ville.

Depuis 2000, le nombre de bruxellois augmente de nouveau. Après des années de migration urbaine, la population bruxelloise connaît une croissance de 6%, soit 4000 ménages supplémentaires par an. Le Bureau du Plan anticipe même un supplément de 170 000 habitants d'ici 2020 !

Un des défis pour permettre la localisation de nouvelles activités et projets sera de trouver des terrains disponibles sur le territoire de la Région. Ces terrains sont de plus en plus rares. Entre 1990 et 2006, la superficie non bâtie est passée de 47% à 43% de la superficie cadastrée, signe de la poursuite de l'urbanisation de la Région.

La rareté du sol en Région bruxelloise entraîne une densification de l'habitat ou, autrement dit, une part plus importante des immeubles à appartements dans les nouvelles constructions. Les mises en chantier de nouveaux bâtiments concernent donc en moyenne un plus grand nombre de logements. Ainsi comptait-on 9 logements par bâtiment mis en chantier en 2006 contre 5 logement en 1990.

La construction en hauteur des bâtiments (résidentiels ou non) peut être une des solutions pour préserver toutes les fonctions que doit remplir une ville-capitale et accueillir de nouveaux habitants sans empiéter sur les espaces non-bâties encore disponibles et préserver les espaces verts. La densification doit en premier lieu se réaliser en rénovant les milliers d'immeubles vides à Bruxelles.

La densification est également nécessaire pour appréhender la crise du logement en offrant plus de logement abordables à loyers encadrés. La densification doit également permettre de contrer l'étalement urbain et le processus d'urbanisation de la périphérie et peut aider au nécessaire refinancement de la Région.

Etablir une fois pour toute le nombre de logements nécessaires pour pouvoir parler de densification et de projet durable n'est pas simple.

Le bureau d'études Cooparch propose quant à lui une densité de 150 habitants (75 logements) par ha comme strict minimum pour un quartier durable et de 250 habitants (125 logements) comme objectif ambitieux.

Mais ces chiffres sont en réalité plutôt des chiffres à atteindre et le nombre idéal dépend des circonstances locales. Les projets de la SDRB que nous avons donnés comme exemple dans le centre de Bruxelles vont même jusqu'à 400 logements par hectare.

On ressent une certaine hésitation à réaliser une grande densité dans les communes de la deuxième couronne. A ces endroits, le morcellement des terrains se poursuit.

La mentalité nimbyste (« not in my back yard ») pousse à refuser d'emblée des constructions massives de logements, surtout quand il s'agit de logements sociaux.

Pourtant, une bonne densité peut contribuer à ce que ces quartiers de la 2^e couronne qui manquent à ce jour d'infrastructures communautaires ou de transports publics par exemple, puissent bénéficier d'infrastructures supplémentaires grâce à l'augmentation suffisante du nombre d'habitants.

Pour cette raison, il est important d'associer les riverains au développement de leur cadre de vie. La participation citoyenne, menée intelligemment et bien à temps, peut donner des résultats intéressants.

Lors du développement de nouveaux quartiers de la densification de la ville, l'attention doit également être portée à la mixité des fonctions, l'environnement, l'accessibilité, tracé des routes et des rues, éclairage, mobilier urbain, parcs et plaines de jeux, espaces collectifs, infrastructures sportives ou culturelles.

Cela ne se fait pas suffisamment jusqu'à présent. Les gros projets d'urbanisme de la Région pour ces prochaines années, notamment Josaphat, la gare de l'ouest, Tour et Taxis... devraient être l'occasion de démontrer qu'un développement coordonné de la ville, accompagné d'une densification intelligente et créative avec des logements abordables est également possible à Bruxelles.

WERNER VAN MIEGHEM

Coordinateur du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat

Membres/Leden RBDH/BBroW

ALMK asbl
Archipel-Groot Eiland
Association des Maisons d'Accueil et des Services d'Aide aux Sans-abri asbl
ATD Quart-Monde/Wallonie Bruxelles
BAÏTA
Bij Ons - Chez Nous
Brusselse Raad voor het Leefmilieu
Brusselse Welzijns- en gezondheidsraad
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
Caritas international
caw Mozaïek Woonbegeleiding
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogenes
Entr'Aide des Marolles
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Fédération des Centres de Service Social
Habitat & Rénovation
Imavo vzw
Intercentres d'action sociale globale & FCSS
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
La Ligue des droits de l'homme
Logement pour tous
L'Oranger
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Source
Un toit à soi
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
ULAC
Vie Féminine
VZW Wijkpartenariaat: De Schakel
Woningen123 Logements



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen