



Mixification **avec maintien des activités productives :**

Réflexions sur la planification dans la Région de Bruxelles-Capitale

Yves Van de Castele

Coordinateur Cellule Stratégie
Direction Etudes et Planification
yvandecasteele@mrbc.irisnet.be



Etat des lieux – Evolution depuis 30 ans



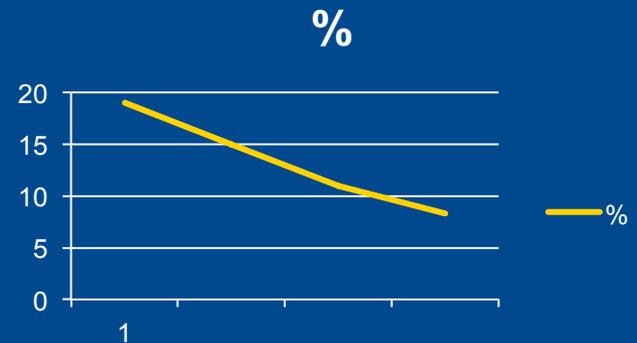
% d'emploi secteur secondaire à Bruxelles

1981 : 19%

1991 : 15%

2002 : 11%

2011 : 8,3%



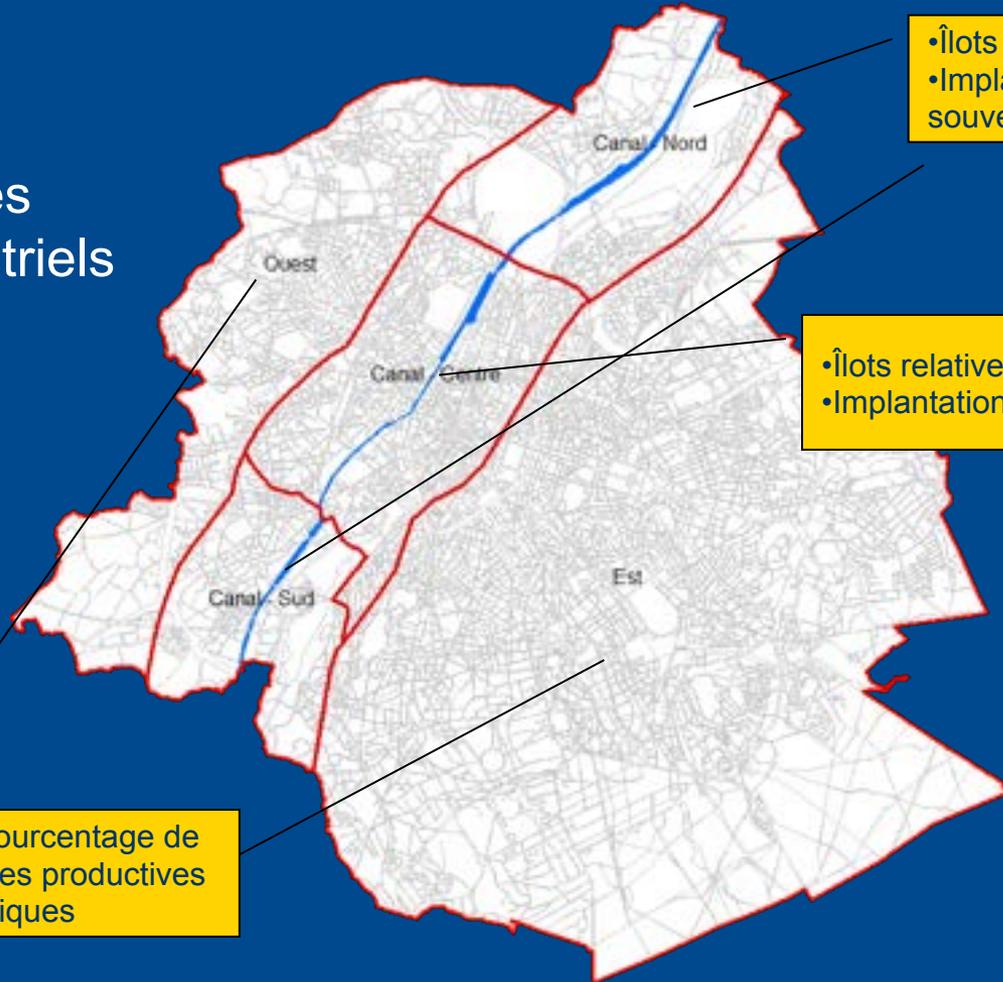
Création d'un observatoire des Activités Productives (n°1 en 2012)





Observatoire des activités productives

Délimitation des
quartiers industriels



- Îlots plus grands
- Implantation souvent dispersée

- Îlots relativement petits
- Implantation mitoyenne

- faible pourcentage de superficies productives ou logistiques



Observatoire des activités productives

Situation

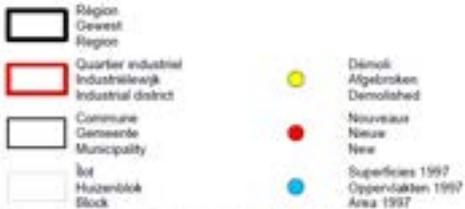
5.722.412 m² en 1997

4.714.077 m² en 2011

- 18%



Ateliers et entrepôts en 1997 et 2011
Ateliers en opslagplaatsen in 1997 en 2011
Workshops and warehouses in 1997 and 2011



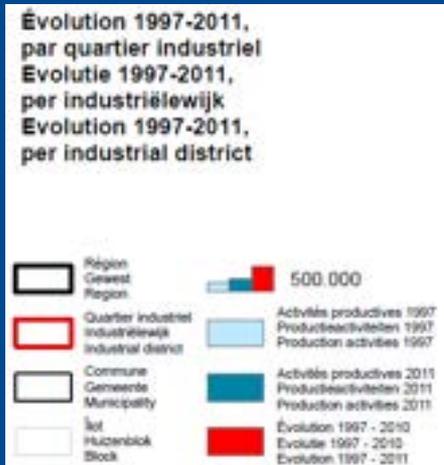
Observatoire des activités productives n° 1, 2012
Overzicht van de productieactiviteiten nr. 1, 2012
Productive activities observatory No 1, 2012



Observatoire des activités productives

Evolution

Nord : +14%
Centre : -37%
Sud : -
Est : -24%
Ouest : -23%

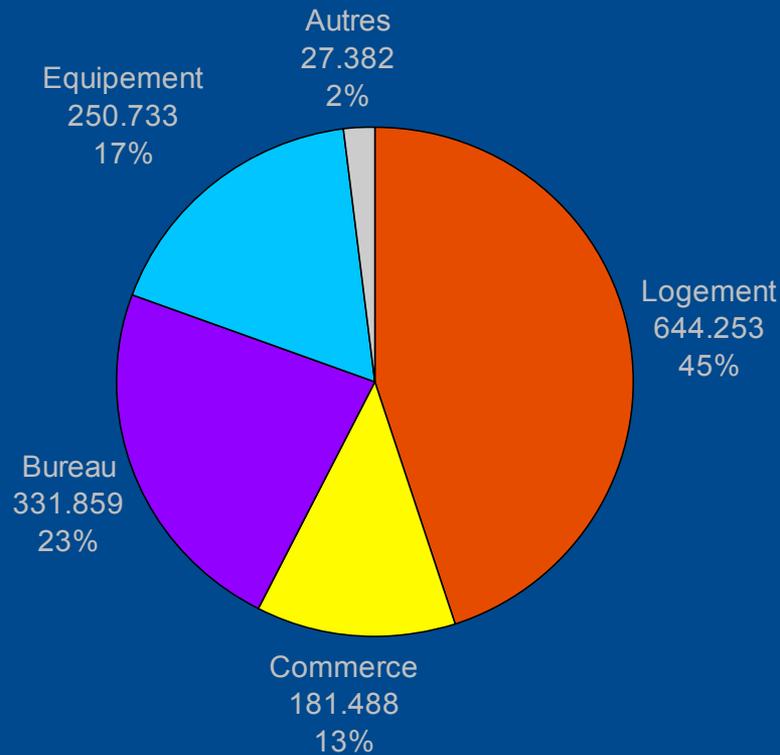




Observatoire des activités productives

Conversions

25% du stock 1997 touché par la conversion





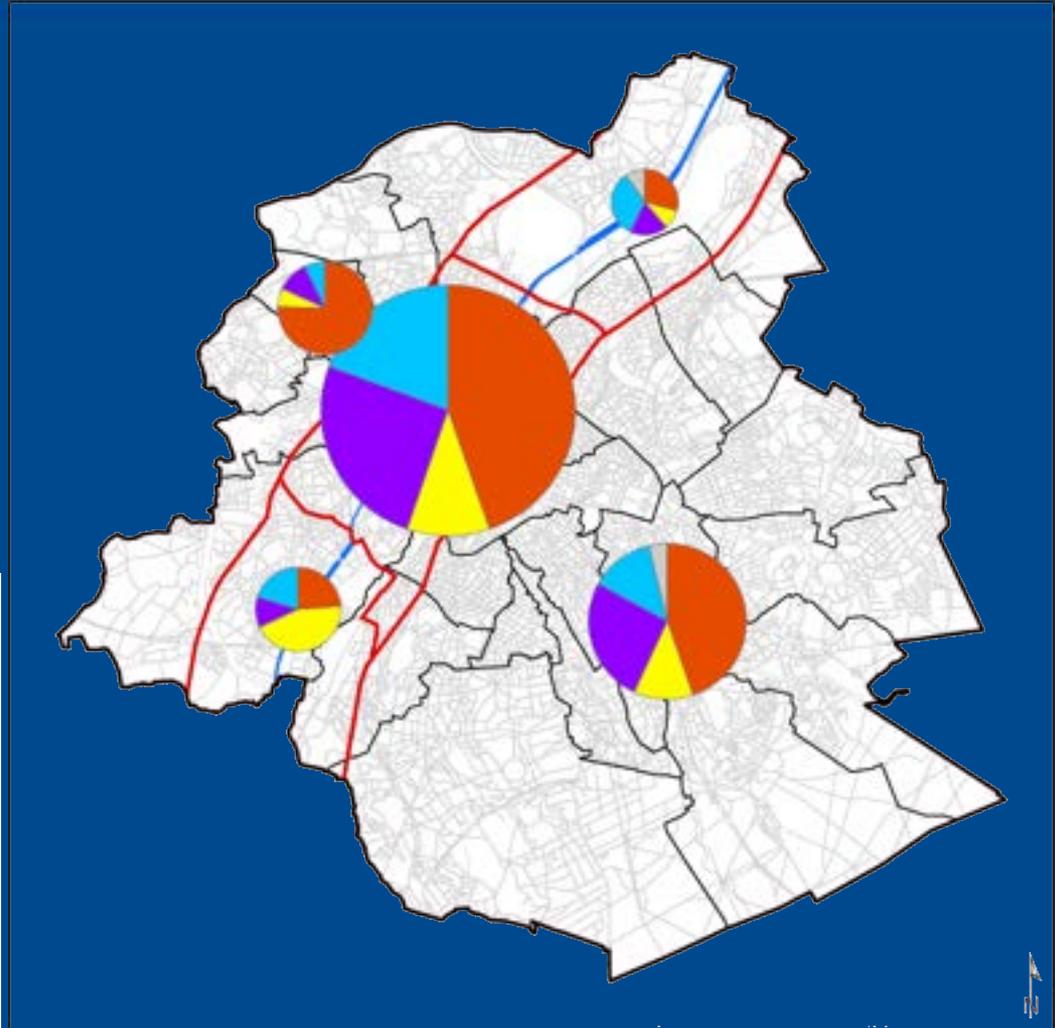
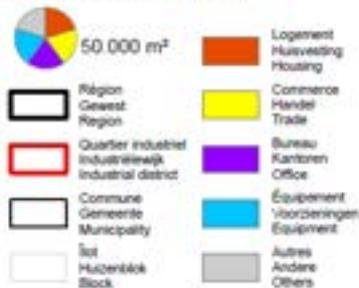
Observatoire des activités productives

Conversions

•Importante conversion dans les quartiers à morphologie urbaine traditionnelle soit par rénovation lourde ou légère soit par démolition reconstruction

•Conversion limitée dans le nord et le sud de la zone canal

Conversions en d'autres usages depuis 1997, par quartier industriel
Reconversies in andere functies sinds 1997, per industriëlewijk
Conversions to other functions since 1997, per industrial district





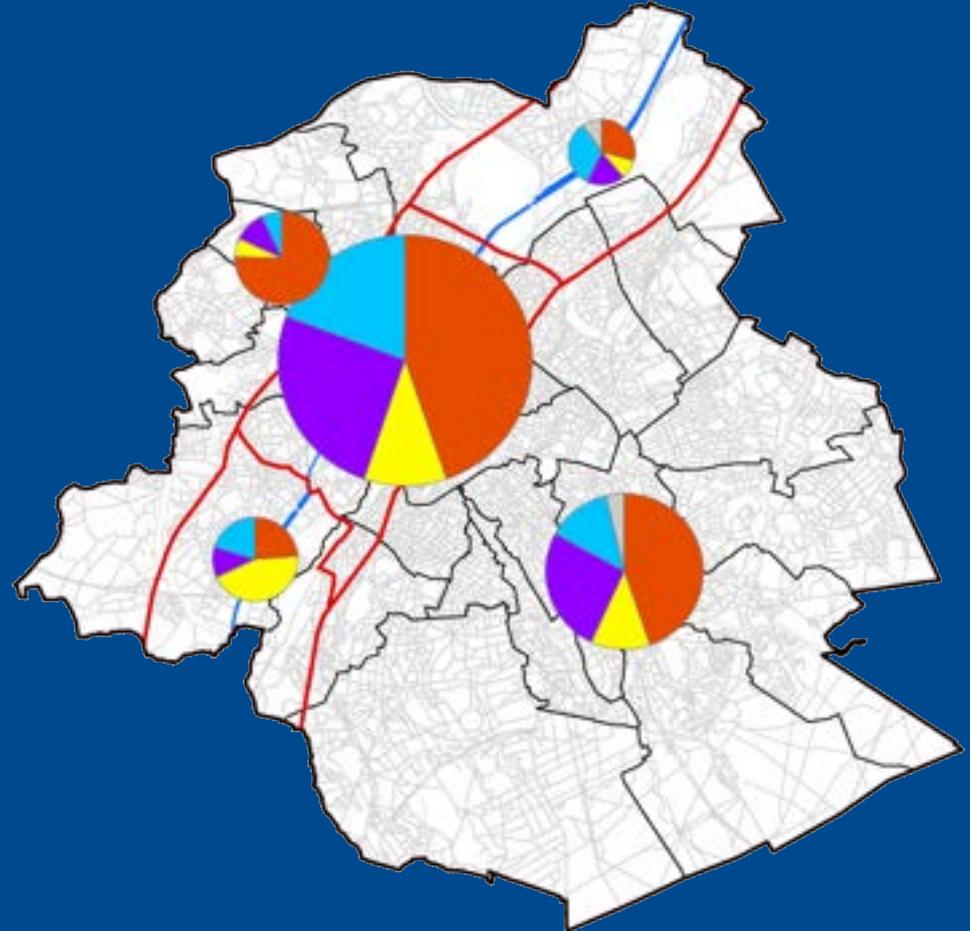
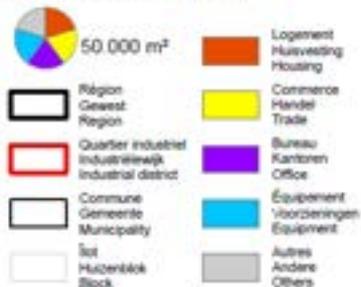
Observatoire des activités productives

Conversions

Conversions en logements

- 45 % de reconversion vers du logement
- Contexte de forte pression démographique

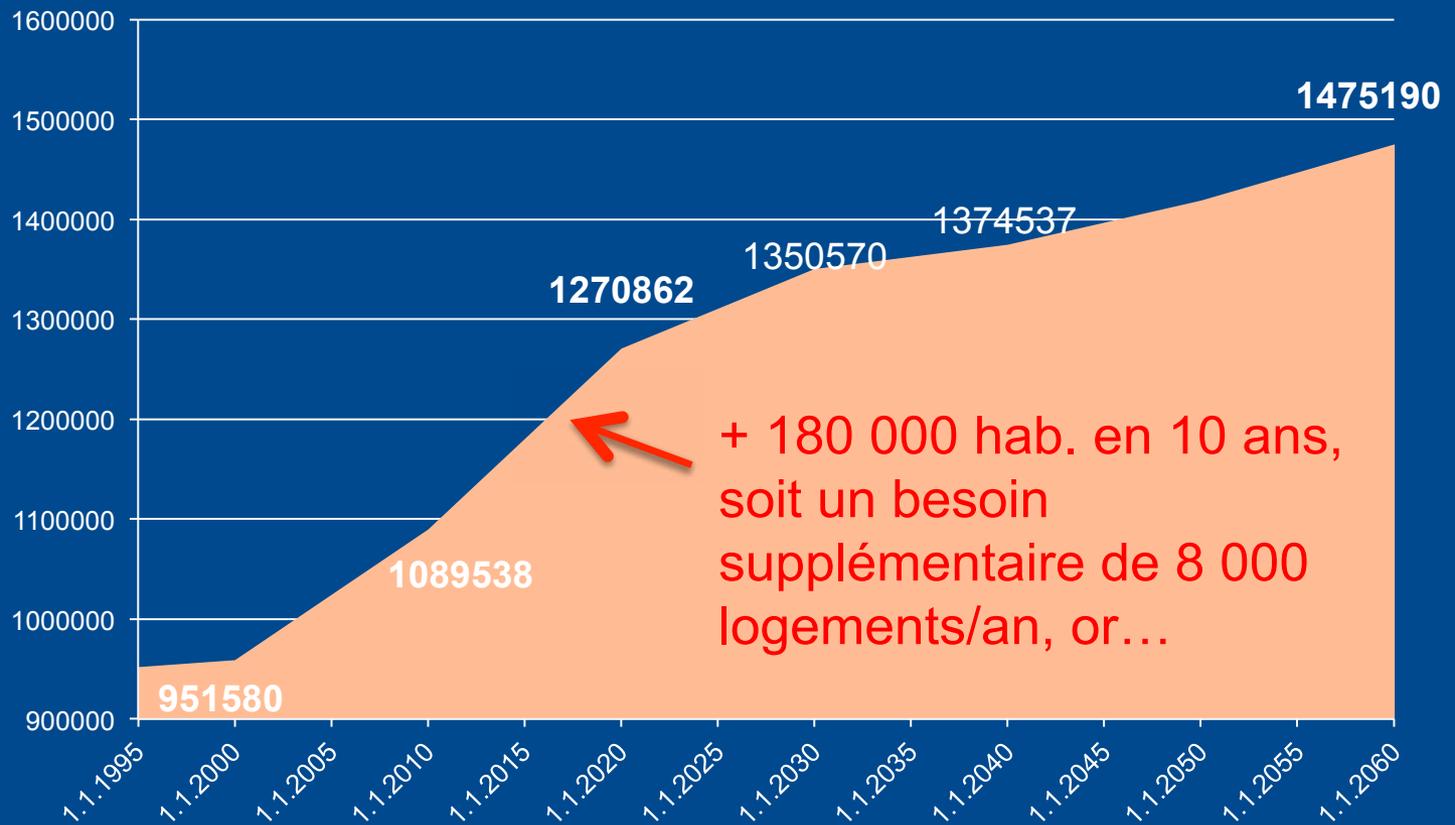
Conversions en d'autres usages depuis 1997,
par quartier industriel
Reconversies in andere functies sinds 1997,
per industriëlewijk
Conversions to other functions since 1997,
per industrial district





Contexte de pression démographique

prévision démographique (Bureau fédéral du Plan)

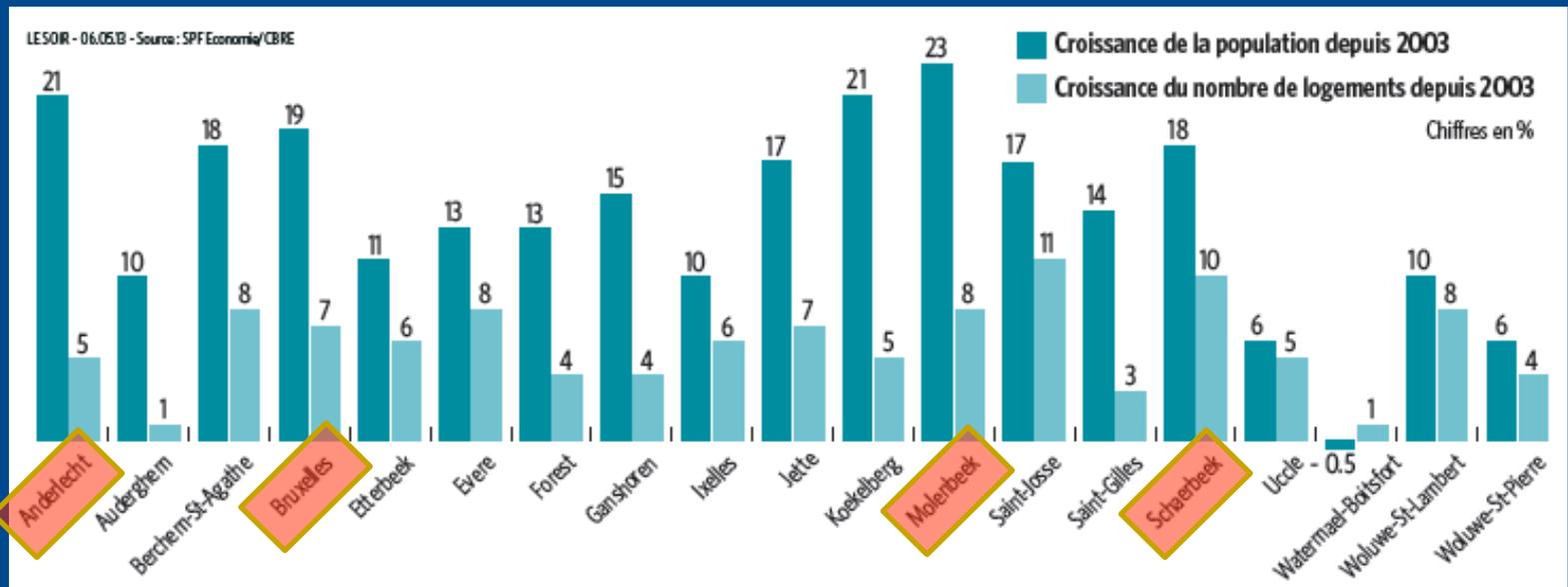




Contexte de pression démographique

Production de logements

Déficit généralisé par commune

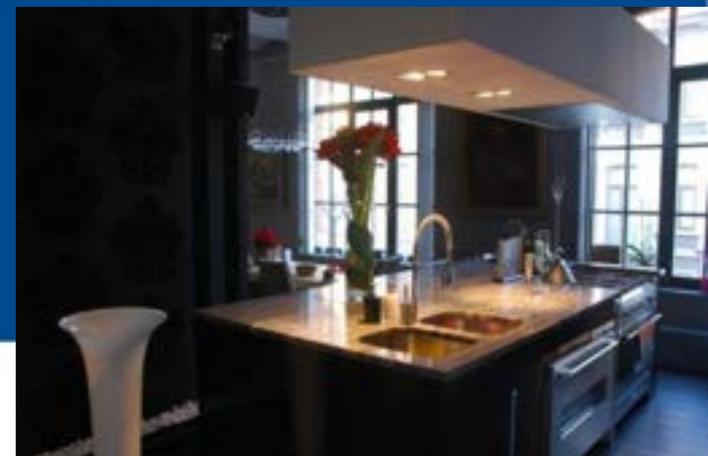




Observatoire des activités productives



Forest – Av Van Volxem





Tour Premium





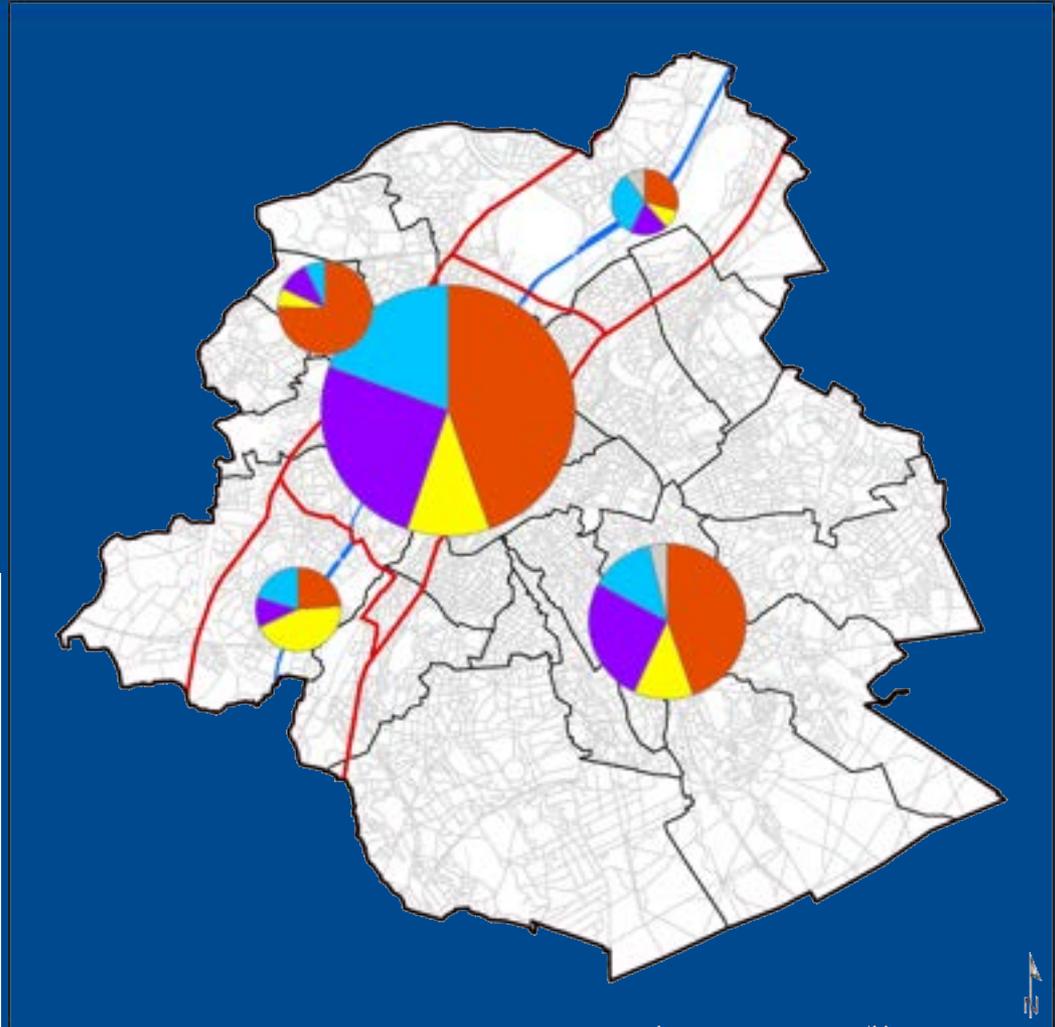
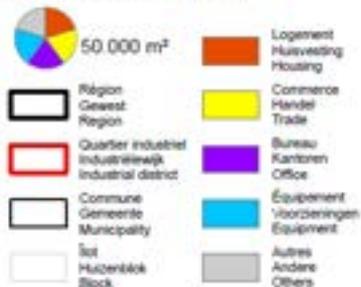
Observatoire des activités productives

Conversions

Conversions en bureaux

- 23 % de reconversion vers des bureaux
- Part importante de reconversion dans les quartiers où les bureaux sont déjà bien implantés
- Part moins importante dans les zones industrielles

Conversions en d'autres usages depuis 1997, par quartier industriel
Reconversies in andere functies sinds 1997, per industriëlewijk
Conversions to other functions since 1997, per industrial district

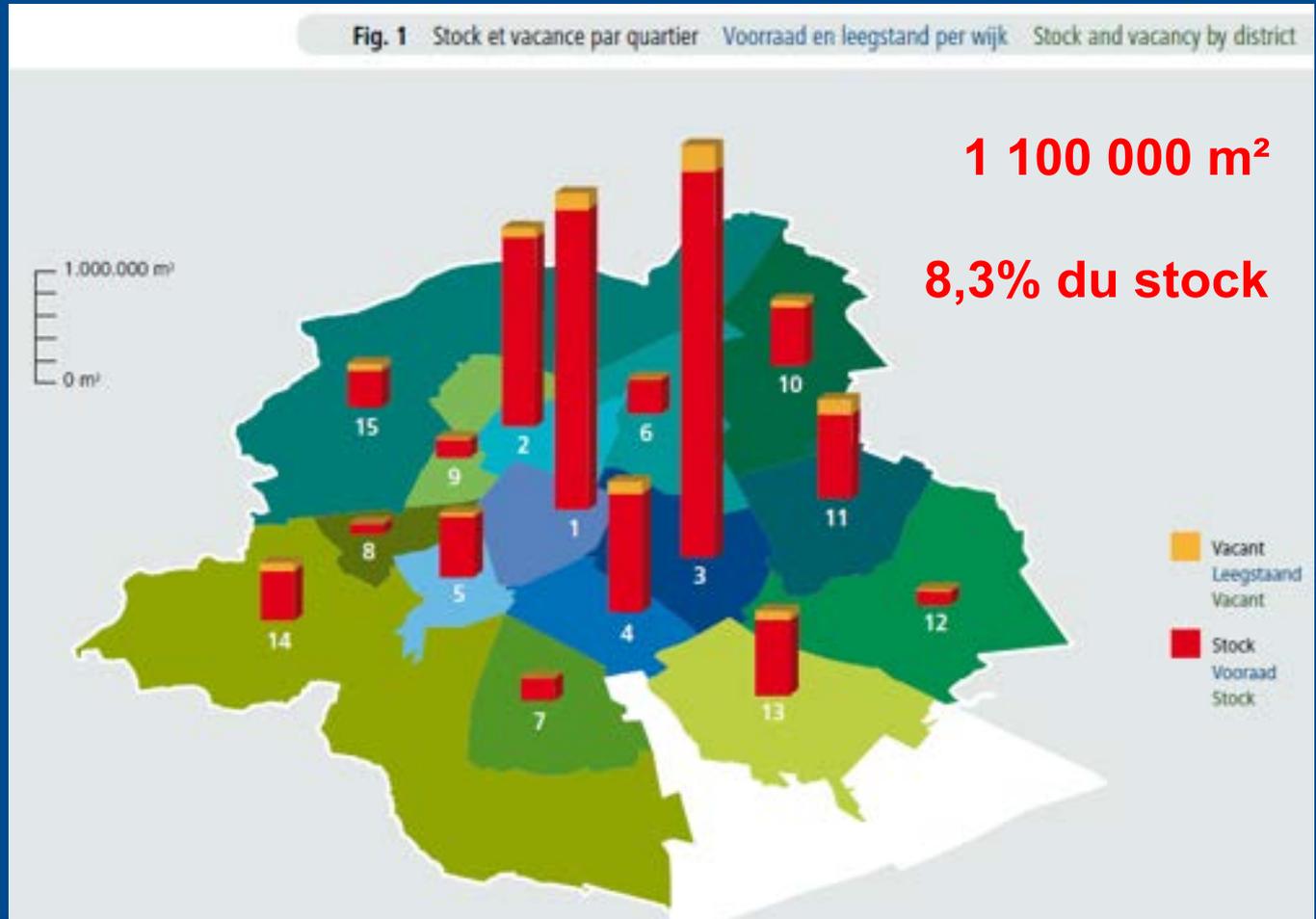




Observatoire bruxellois des bureaux

Vacance 2012

Fig. 1 Stock et vacance par quartier Voorraad en leegstand per wijk Stock and vacancy by district





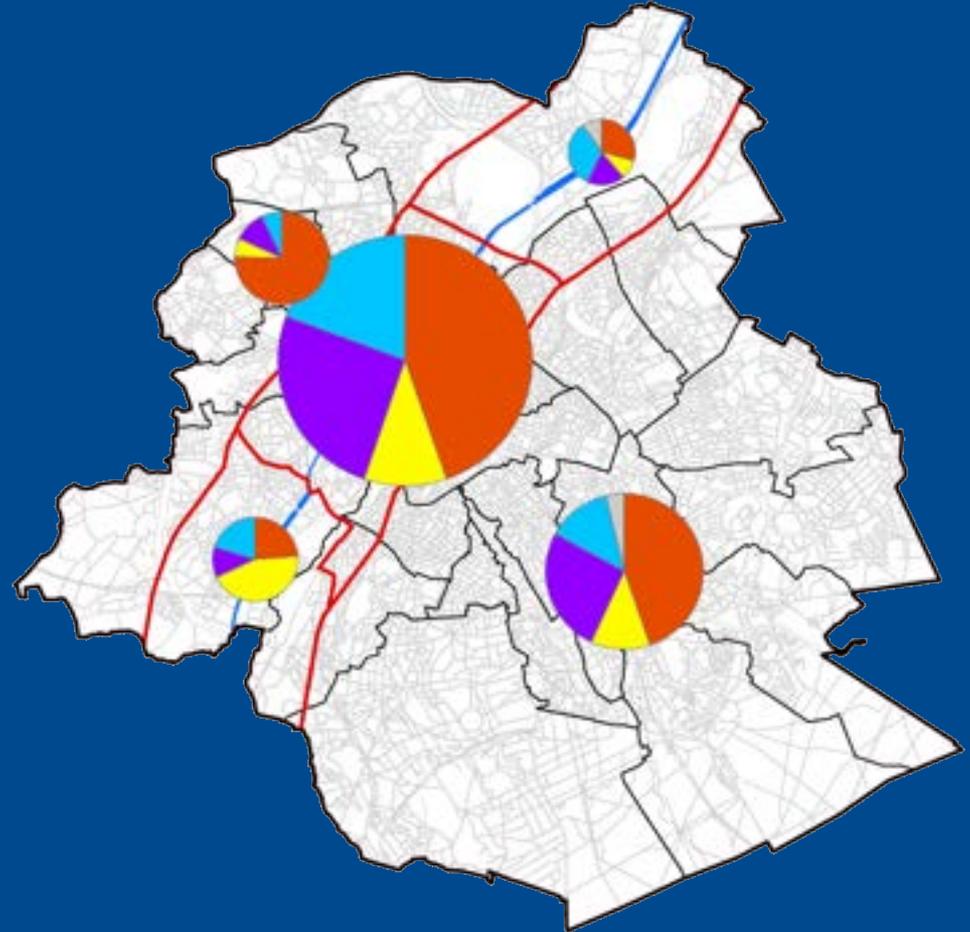
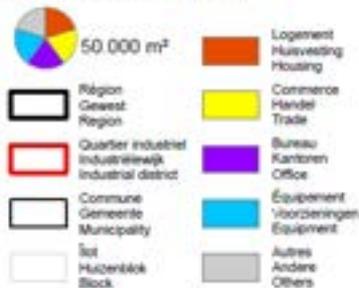
Observatoire des activités productives

Conversions

Conversions en équipements publics ou d'intérêt collectif

- 17 % de reconversion vers des équipements
- Reconversions diverses: commissariat, ateliers et dépôts communaux, lieux culturels et culturels

Conversions en d'autres usages depuis 1997, par quartier industriel
Reconversies in andere functies sinds 1997, per industriëlewijk
Conversions to other functions since 1997, per industrial district





Observatoire des activités productives

Conversions

Autres

Activités
productives...

Ancien bâtiment BAT (British American Tobacco)





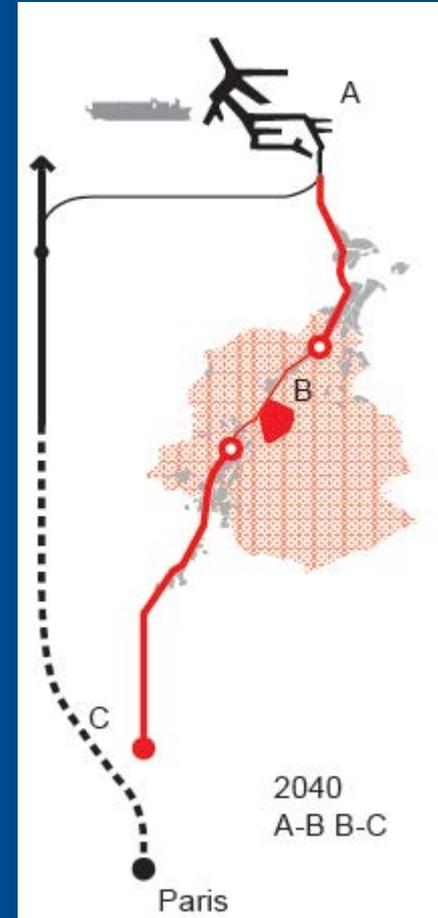
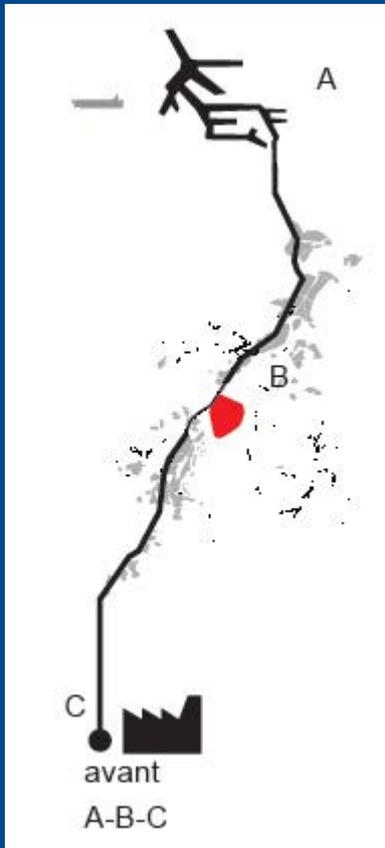
Identification des menaces





Identification des menaces

Avenir du Canal ?





Identification des menaces

Attractivité urbaine et paysagère du canal





Identification des menaces

Des activités productives peu compatibles avec l'urbain





Identification des menaces

Des zones en friche ou des espaces vacants

Vacance

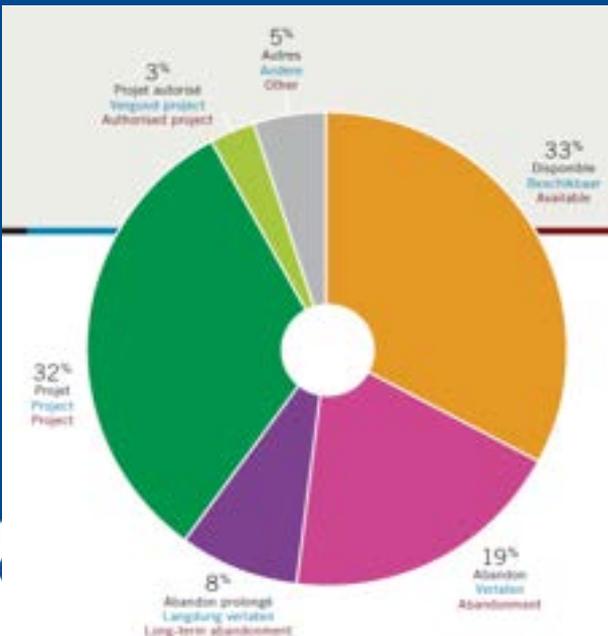
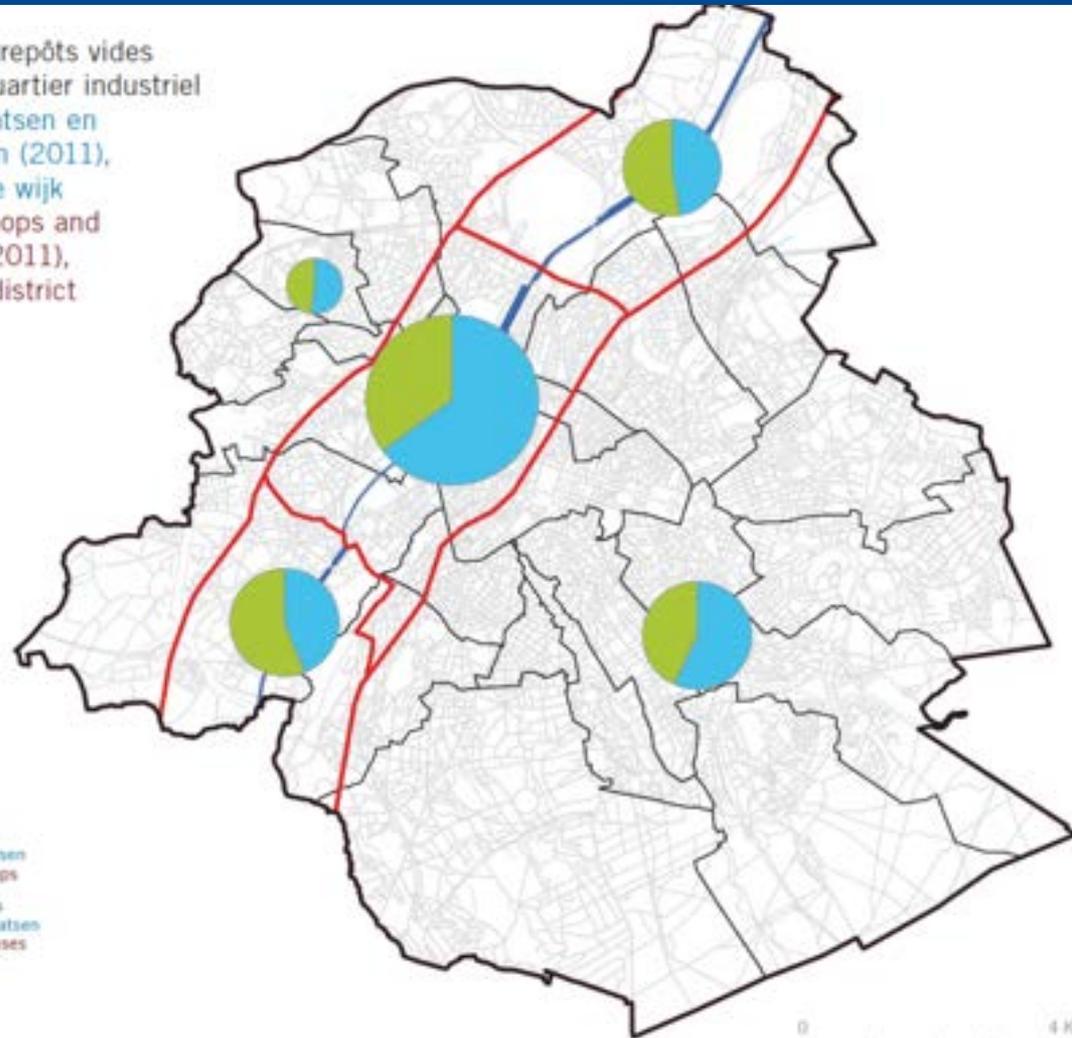
- 15 % de vacance
- parmi lesquels 27% d'abandonnés

Ateliers et entrepôts vides (2011), par quartier industriel
Lege werkplaatsen en opslagplaatsen (2011), per industriële wijk
Empty workshops and warehouses (2011), by industrial district

50.000 m²

Ateliers vides
Lege werkplaatsen
Empty workshops

Entrepôts vides
Lege opslagplaatsen
Empty warehouses





Anciens établissements Elkplast (Anderlecht)



Création d'opportunités

Les Rives
Quai de Biestebroeck

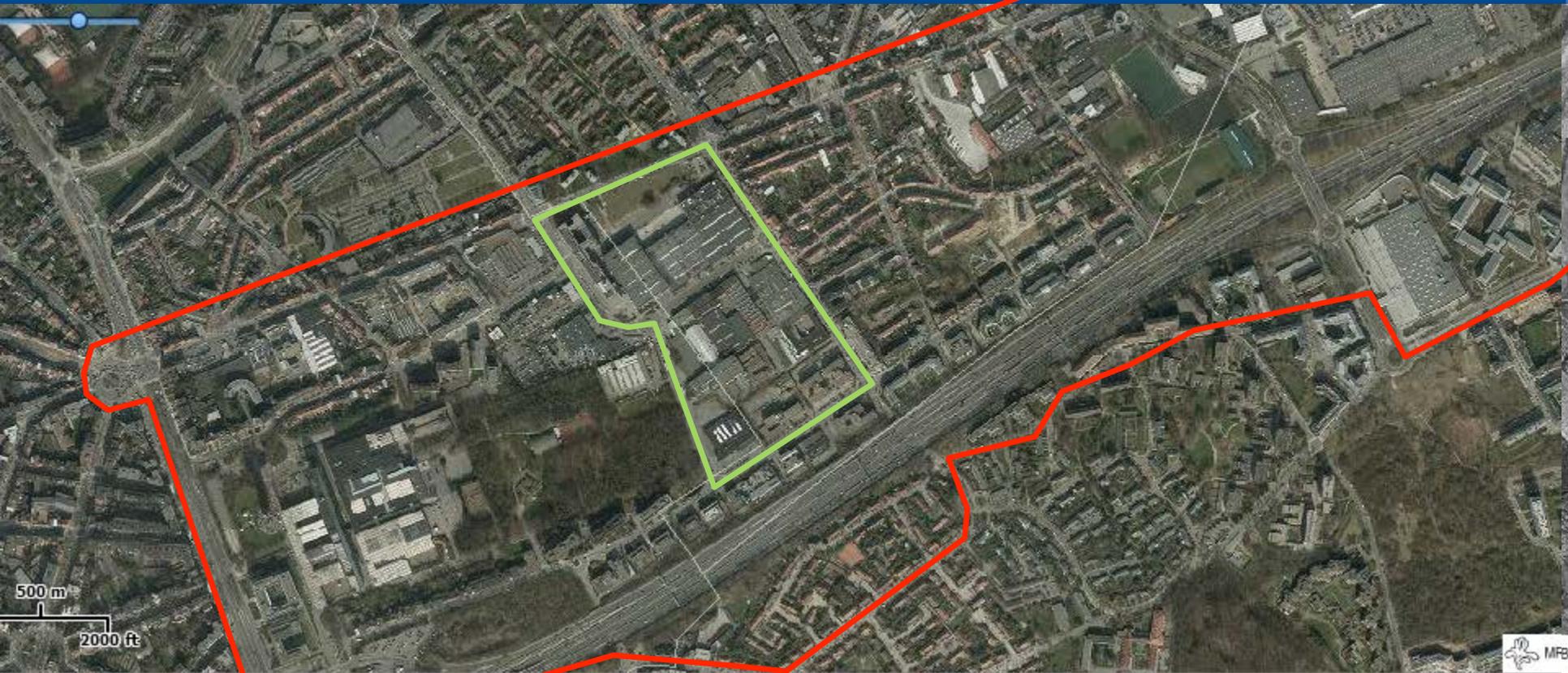






Identification des menaces Ailleurs dans la ville

Ilots Philips et Vlan







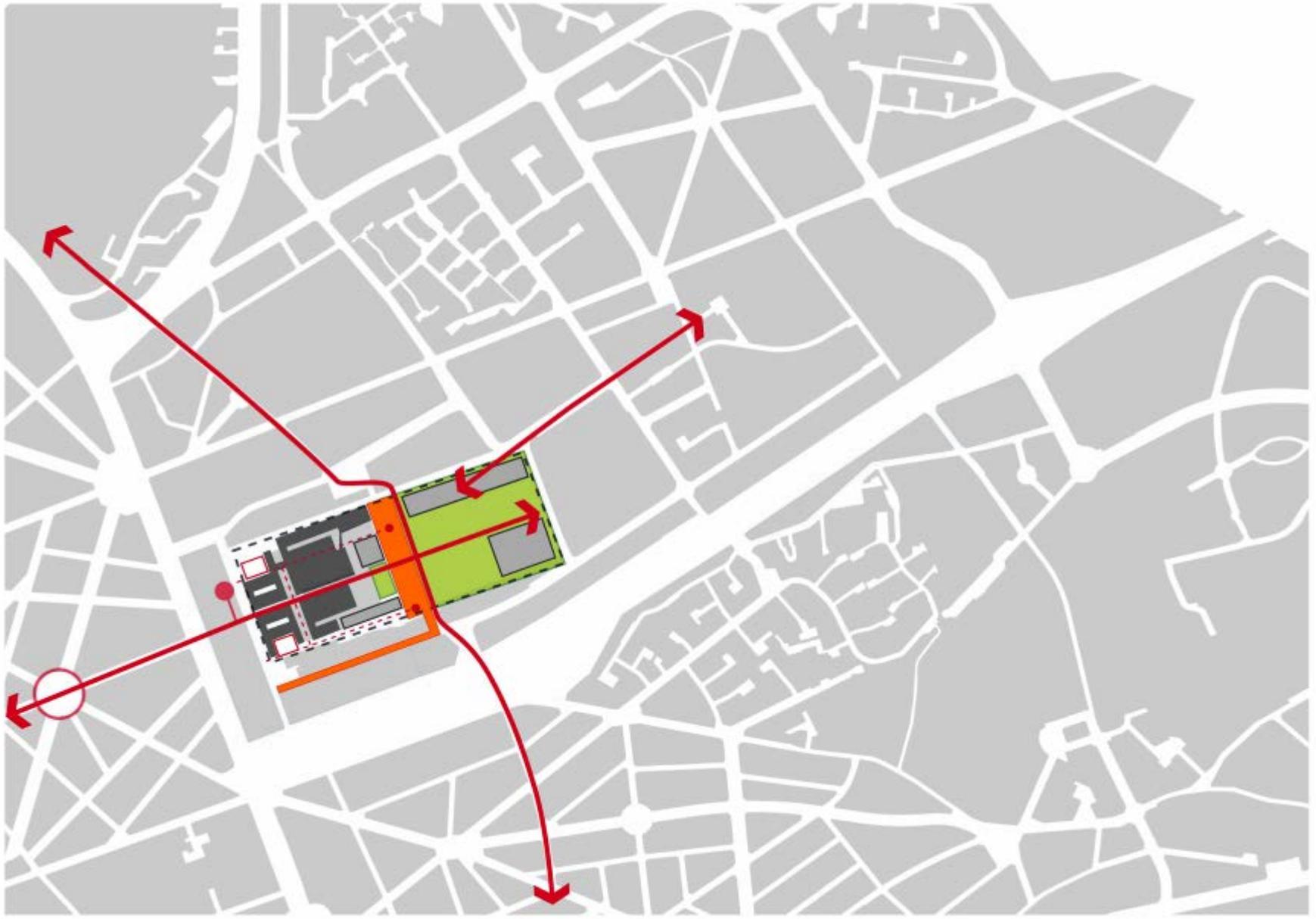
Identification des menaces

Schéma Directeur zone Reyers

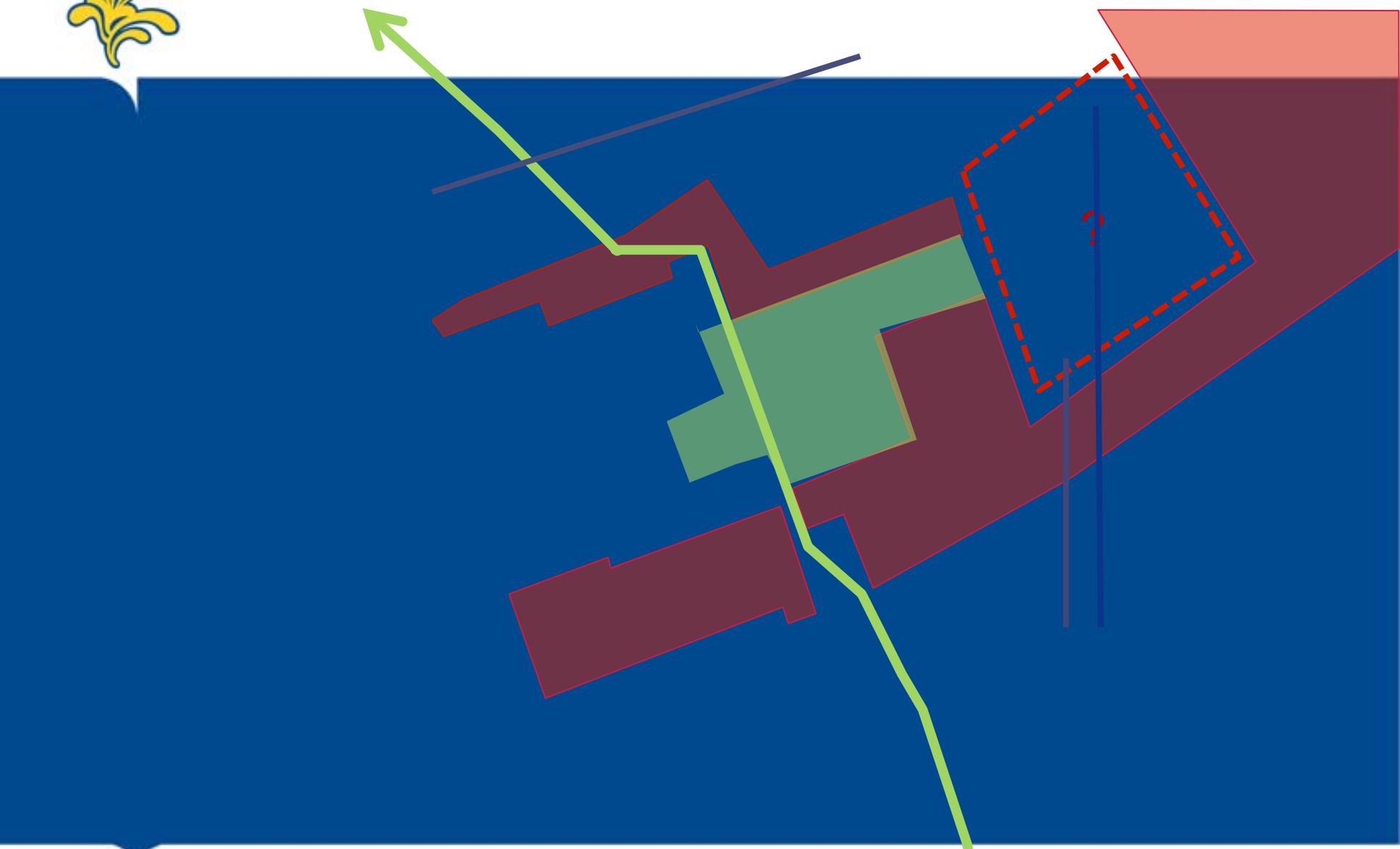








Quel avenir en termes d'activités productives ?





Proposition de mixité fonctionnelle de l'îlot





Une solution par la planification ?

Mixification conciliante du territoire

- **Révision partielle du Plan régional d'Affectation du Sol, dite « PRAS démographique », à valeur réglementaire**
- **Plan régional de Développement Durable, plan stratégique à valeur indicative**



PRAS DÉMOGRAPHIQUE

*Adopté par le
Gouvernement*

le 2 mai 2013





ZEMU (zone d'entreprise en milieu urbain)

- **Zone d'activités** où la fonction économique reste la fonction principale ;
- Qui favorise les activités productives de moins de **2.000m²** (majorité demandes entre 250 et 1.000 m²) ;
- **Activités économiques compatibles avec le logement**
- **+ projets d'ensemble mixtes**



ZEMU (zone d'entreprise en milieu urbain)

Prescription

Zone affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises (“business to business”) max 2000 m² par immeuble

Zone peut aussi être affectée aux logements, commerces, commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (avec plafond).

Rez de chaussée affecté aux activités productives, services intégrés aux entreprises, commerces et commerces de gros

Les projets permettent la **structuration** du tissu urbain et assurent la **compatibilité** entre les diverses activités de l'îlot et des îlots environnants.



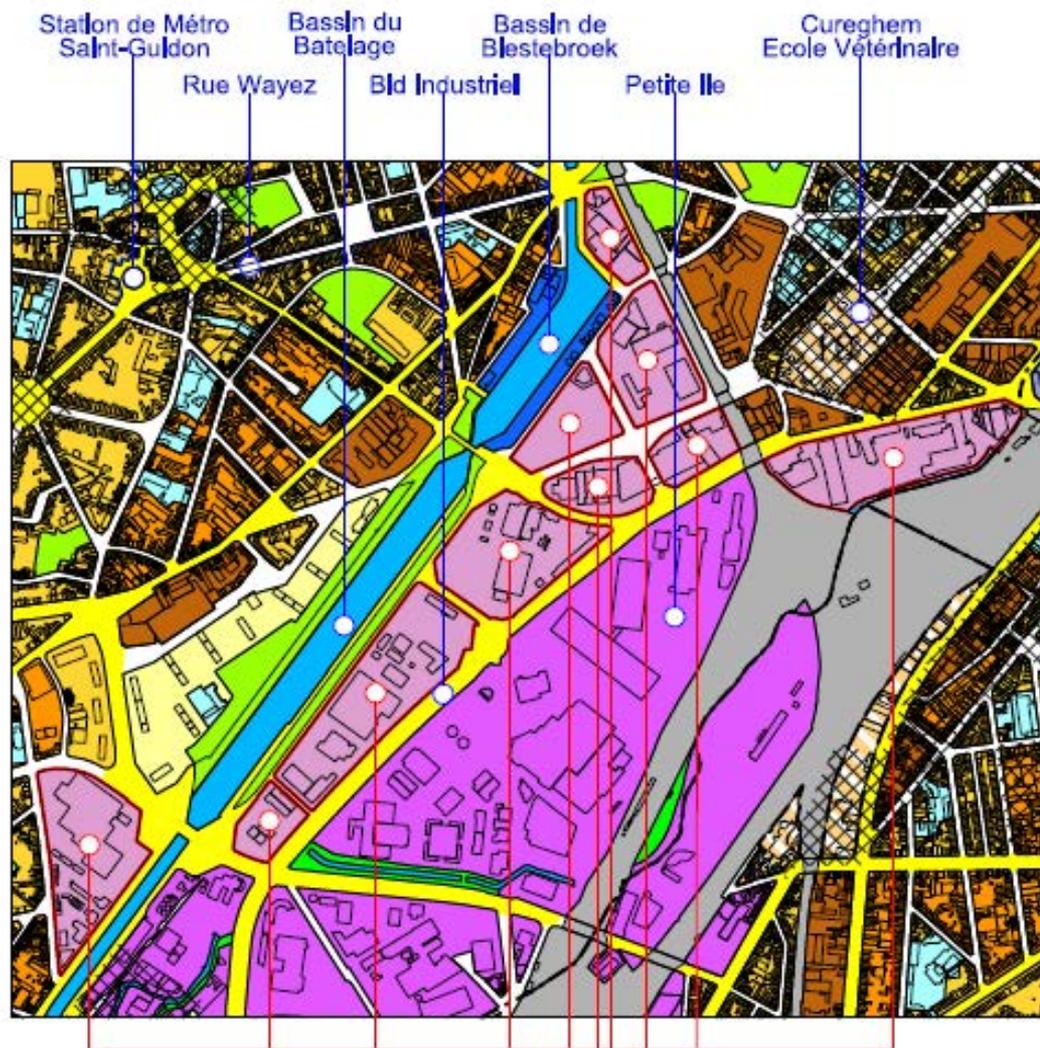
ZEMU : critères de choix

Une ou plusieurs des conditions suivantes

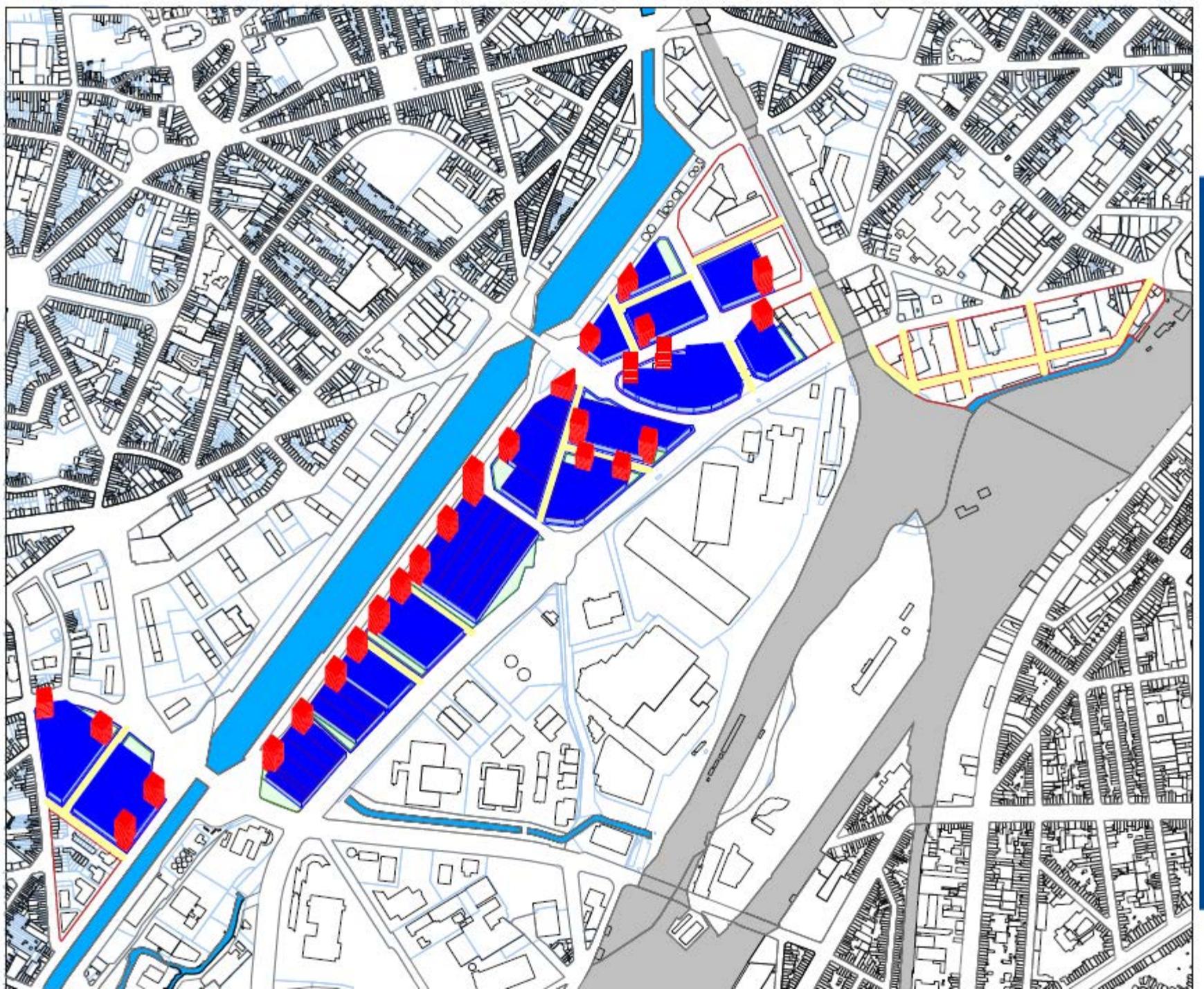
- **Accessibilité en transports publics**
- **Situation à proximité de tissus urbains habités**
- **Zones très partiellement bâties aujourd'hui**
- **Zones présentent des possibilités d'amélioration qualitative passant par une recomposition urbaine d'ensemble**
- **Les activités économiques qui y sont implantées aujourd'hui ne produisent pas de nuisances incompatibles avec le logement**

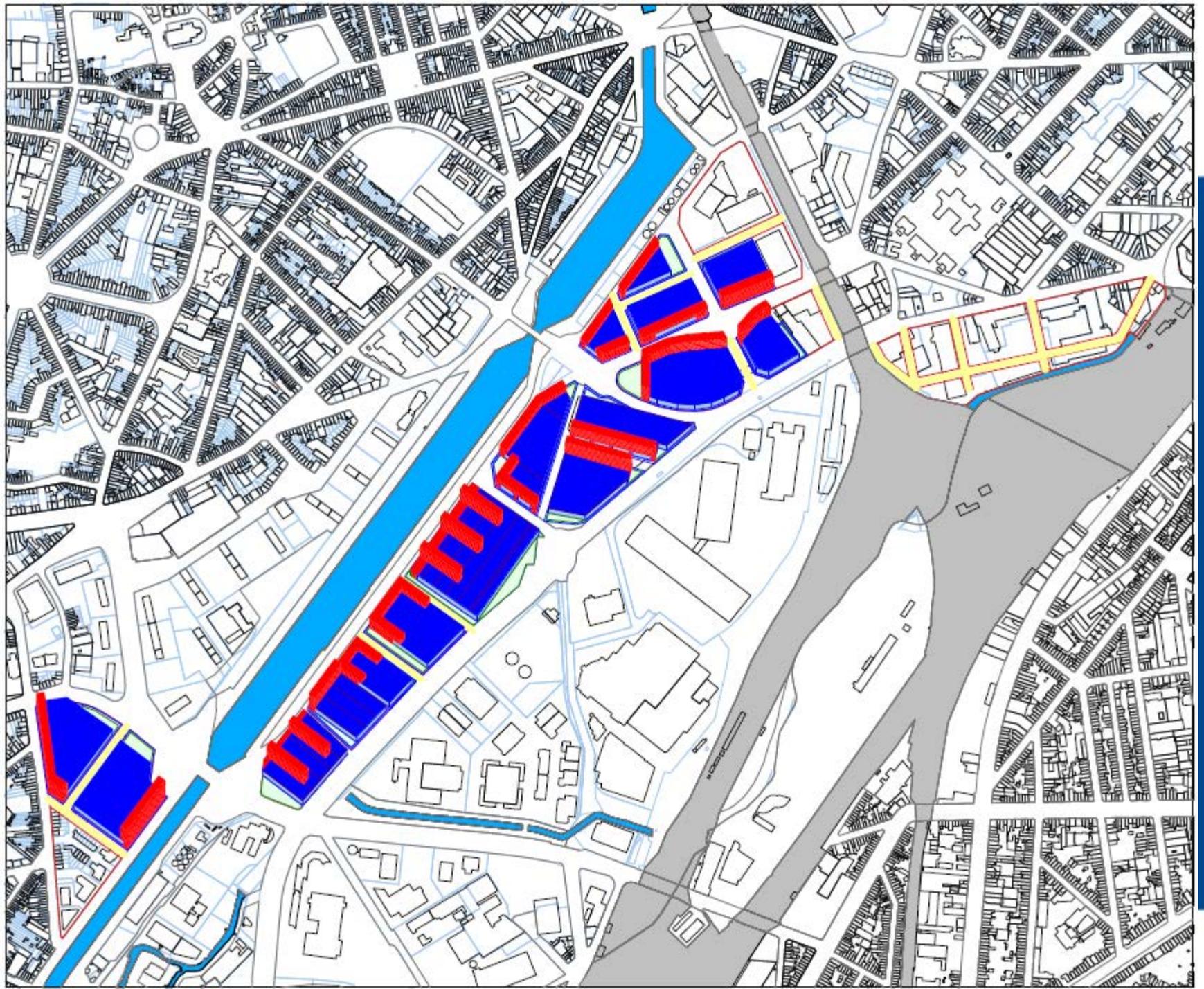


Pôle Biestebroek



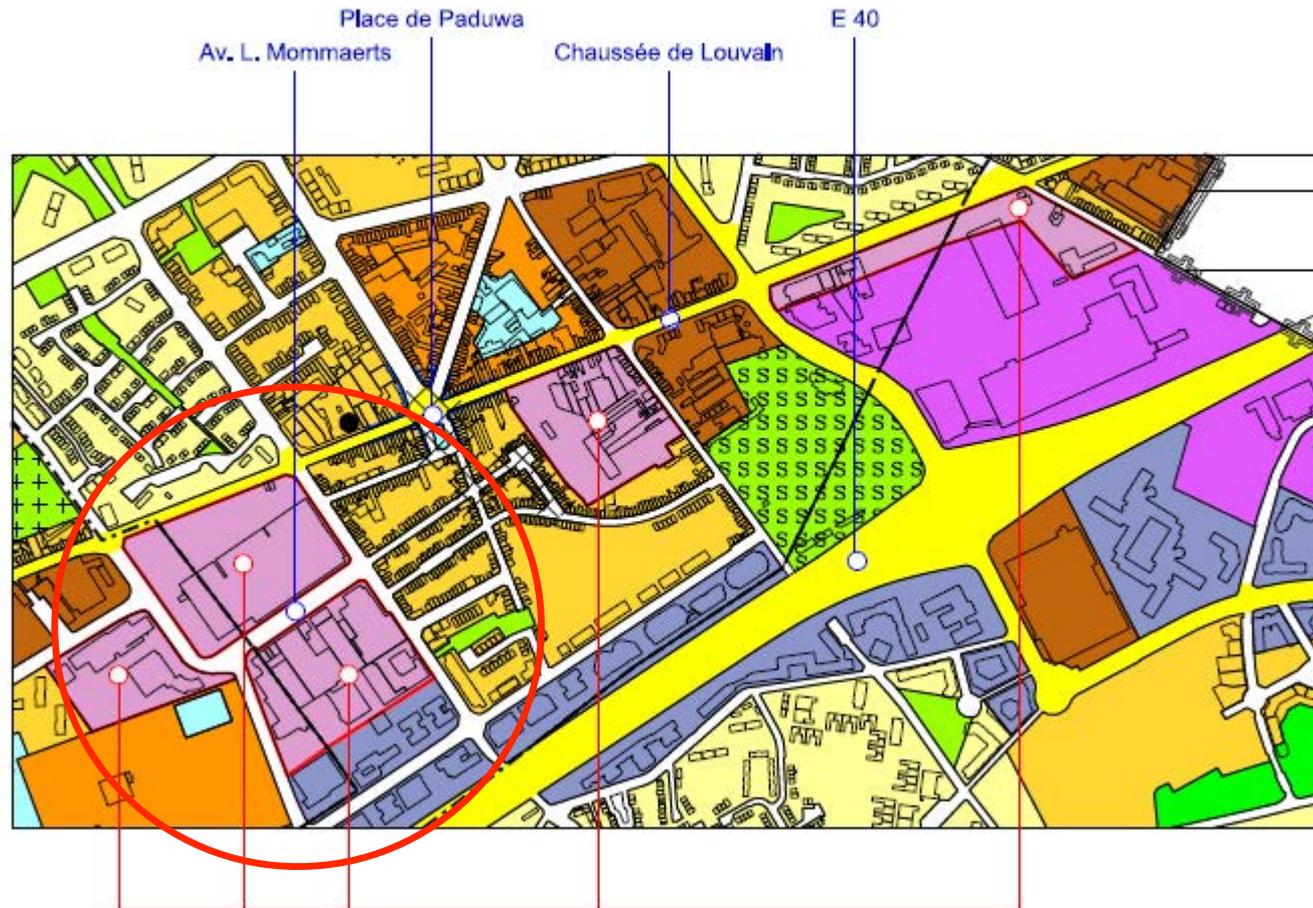
Zones du projet affectées en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU)







Pôle Mommaerts-Reyers



Zones du projet affectées en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU)



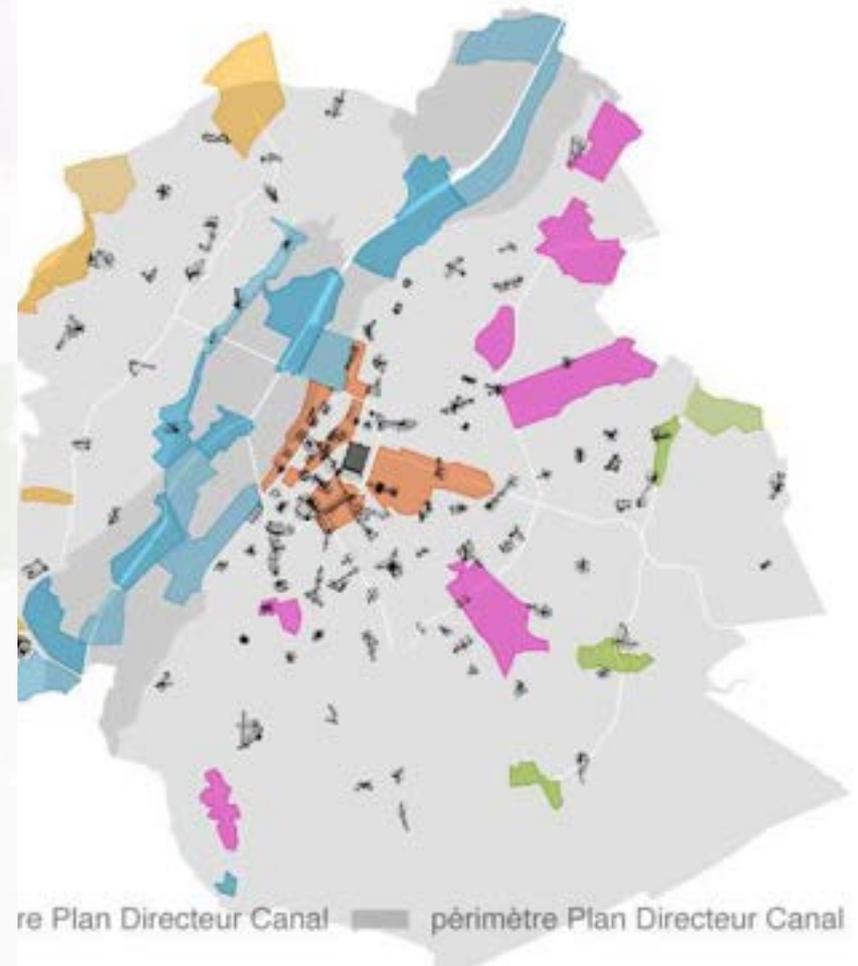
PRDD (plan régional de développement durable)

Développement de la mixité

un paysage urbain structuré en six territoires
een stedelijk landschap opgedeeld in vijf territoria



polycentrique, de l'échelle locale à l'échelle métropolitaine
trische stad, van het lokale tot aan het grootstedelijke niveau





PRDD

Développement de la mixité

**Plusieurs pôles de développement le long du canal
chaussée de Mons**

CERIA-COOVI

Quai de Aa

Canal Biestebroeck

Canal Abattoirs

Canal Birmingham

Bassins Beco-Vergote



PRDD

Un développement de la mixité dans les pôles

Quelles entreprises accueillir préférentiellement ?

- de petites tailles**
- taux d'emploi/ha important**
- permettant de mettre à l'emploi des personnes peu qualifiées**
- ne nécessitant pas un important charroi lourd par route**



PRDD

Un développement de la mixité dans les pôles

Activités avec un potentiel de compatibilité

- commerces de détails / HORECA
- grands commerces spécialisés / de gros
- construction
- service aux entreprises (informatique, finance, télécommunication...)
- d'autres secteurs si leur taille les rapproche de l'artisanat

Evaluation souple au cas par cas est nécessaire



PRDD

**une mixité à développer visant à sauvegarder
les activités productives en ville**

Bassins Beco-Vergote

- localisation dans la ville dans l'hyper-centre**



2 km



PRDD

**une mixité à développer visant à sauvegarder
les activités productives en ville**

Bassins Beco-Vergote

- localisation dans la ville dans l'hyper-centre
- attractivité patrimoniale





PRDD

une mixité à développer visant à sauvegarder les activités productives en ville

Bassins Beco-Vergote

- localisation dans la ville dans l'hyper-centre
- attractivité patrimoniale
- attractivité d'infrastructure
 - . dimensions du bassin (1000 x 120)
 - . activités présentes (construction et logistique)





PRDD

une mixité à développer visant à sauvegarder les activités productives en ville

Bassins Beco-Vergote

MAIS

- . enclavé dans du résidentiel dense**
- . barrière dans la ville**
- . canal inaccessible aux riverains**
- . activités présentes peu urbaine
(ferrailleurs...)**



PRDD

Objectif pour les bassins BECO / VERGOTE

Améliorer les relations entre ville et Port le long du canal

- Rendre les bassins perméables à la ville (passerelles)
- Sauvegarder les activités économiques présentes utiles au développement et au renouvellement de la ville (CDU + dépôt de matériaux de construction)
- Rendre le canal accessible aux riverains
- Création d'un parc > 10 ha
- Nouvelle ligne TP (THNS)
- Mixification des îlots de transition



Qu'en conclure ?

- Pression sur les activités productives à Bruxelles est très forte
- Volonté politique de préserver de l'activité économique productive à Bruxelles
 - Utile au développement de la ville
 - De dimension adaptée
 - Compatibilité plus importante vis-à-vis des autres fonctions urbaines
- **Volonté se traduit dans la planification régionale**
 - Réponse réglementaire (ZEMU) actuellement difficilement appréciable
 - Réponse stratégique en terme d'objectif de mixification

