

Rapport 20-03-2013

INVENTAIRE DES LIEUX DE DENSIFICATION  
POTENTIELLE DE LA RBC

**Maître d'ouvrage**  
Région Bruxelles Capitale

**Type de marché**  
MARCHE DE SERVICE

**Intitulé du marché**  
INVENTAIRE DES LIEUX DE DENSIFICATION POTENTIELLE DE LA  
RBC





## TABLE DES MATIERES

<b>1. Contexte de la mission</b> .....	5
<b>1.1. Contenu de la mission</b> .....	6
<b>1.2. La notion de densité</b> .....	7
<b>1.3. Région bruxelloise: contexte général</b> .....	8
<b>1.4. Méthodologie générale</b> .....	10
<b>2. Diagnostic</b> .....	13
<b>2.1. Approche démographique</b> .....	16
2.1.1. DENSITÉ PAR QUARTIER .....	18
2.1.2. Les quartiers qui perdent et les quartiers qui gagnent .....	20
2.1.3. Evolution des douze quartiers les plus denses .....	24
2.1.4. Evolution des douze quartiers les moins denses .....	26
<b>2.2. Approche physique du territoire</b> .....	29
2.2.1. Analyse morphologique des îlots .....	38
2.2.2. Densité du bâti par îlot .....	42
2.2.3. Opportunités foncières .....	45
2.2.4. Gabarit .....	46
2.2.5. Datation du bâti .....	52
2.2.6. Analyse des espaces ouverts: distance entre front bâti .....	54
2.2.7. Opportunités territoriales (GPU, parkings...) .....	56
<b>2.3 Analyse croisée</b> .....	62
2.3.1. Relation densité du bâti et densité de population .....	62
2.3.2. Relation densité du bâti et taille des îlots .....	63
2.3.3. Altimétrie et emprise au sol .....	65
2.3.4. Ouvertures et gabarit .....	66
<b>3. Critères de priorisation territoriale</b> .....	69
<b>3.1. Critères restrictifs</b> .....	73
3.1.1. Le patrimoine .....	73
3.1.2. Paysage. Cones de vue. .....	76
<b>3.2 Critères programmatiques</b> .....	78
3.2.1 Espaces verts .....	78
<b>3.3 Critères de localisation</b> .....	80
3.3.1 Mobilité et accessibilité .....	80
3.3.2 Polarité métropolitaine GPU .....	81
<b>4. Programmation et quantification</b> .....	83
<b>4.1. Programmation de la densification</b> .....	84
4.1.1. Densité du bâti .....	84
4.1.2. Densité de population (logement) .....	94
<b>4.2 Quantification</b> .....	95
<b>4.2 Mode d'Emploi du Rapport</b> .....	102
4.1.1 Le Plan Régional de Développement Durable .....	102
4.1.2 Gestion des projets .....	104
<b>5. Glossaire. Bibliographie</b> .....	106
<b>5.1. Glossaire</b> .....	107
<b>5.2. Bibliographie</b> .....	109



# 1. Contexte de la mission

## 1.1. CONTENU DE LA MISSION

Depuis qu'il a été mis en place, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'efforce de répondre à cinq défis auxquels le territoire doit faire face.

Parmi ces cinq défis, « le défi de l'essor démographique commande une concentration des moyens pour la construction de nouveaux équipements, de logements, de places dans les crèches et des écoles accessibles à tous, une mobilité performante, le maintien de services de qualité à toute la population et une réflexion sur l'organisation des fonctions de la ville ».

On prévoit dans la région bruxelloise une augmentation de la population de 190.000 personnes à l'horizon 2040, dont 120.000 d'ici 2020.

Ce défi appelle à s'interroger : où et comment densifier en RBC afin d'accueillir ces nouvelles populations?

### Objectif général

Cette étude vise donc à identifier les opportunités de densification sur le territoire régional et mettre en avant les priorités d'intervention.

La densification doit être comprise dans le sens de densification du bâti; un bâti mixte qui se déclinera en logements, écoles, commerces, équipements, activités économiques, ... dans un esprit de quartier durable

### Objet de l'étude

- Faire un inventaire de la capacité de l'ensemble du territoire de la région à accueillir de plus grandes densités bâties;
- Repérer les sites et périmètres stratégiques à intégrer prioritairement au PRDD
- Répertoire l'ensemble des outils de densification réalistes en reprenant les sites clefs, des recommandations stratégiques en termes de leviers et une quantification sommaire



## 1.2. LA NOTION DE DENSITÉ

La notion de densité a un très large champ d'application dans le langage lié à la ville (territoire) ; on parle de densité du bâti, de la population, du paysage, du temps...

Les « sujets » de la densité urbaine peuvent être en lien avec différents domaines : humains, bâtis, végétaux, fonctions, informations... Ce sont souvent des variables quantifiables, et plusieurs indicateurs peuvent être pris en compte : la surface plancher, le nombre d'habitants ou d'emplois, le nombre d'équipements et d'infrastructures... Le rapport à la superficie peut également varier : km<sup>2</sup>, ha...

La densification des villes passe par plusieurs « échelles » : région, commune, quartier, secteur statistique, îlot ou immeuble.

Les impacts sur l'ensemble du territoire sont variés selon leur taille et leur intensité.

La notion de densification du bâti est liée à différents domaines, comme l'architecture et l'urbanisme.

Un autre aspect important de la densification urbaine est la « vitesse ». Vitesse de croissance de la population, vitesse de construction du bâti, ou de réalisation des espaces publics. Cet aspect questionne la capacité d'adaptation du territoire.

L'articulation entre les sujets, les échelles et les vitesses est l'un des enjeux principaux de la gestion de la densification urbaine.

Dans le cadre de notre étude, nous allons interpellier plusieurs de ces aspects liés à la densité.

Des attentions particulières seront accordées:

- à la densité du bâti, qui sera déclinée à l'échelle urbaine et architecturale,
- à la densité de la population et sa croissance.

Nous allons également proposer des pistes de réflexion pour la gestion de la densité, et les outils à mettre en place pour leur application.

### 1.3. RÉGION BRUXELLOISE: CONTEXTE GÉNÉRAL

Depuis sa fondation en 977, Bruxelles a été confrontée à la problématique de son échelle urbaine; conséquence de ses besoins spatiaux liés à son expansion démographique et de la reconnaissance de son rôle en tant que capitale multiple.

La Ville de Bruxelles avec huit communes limitrophes constituèrent ensemble, dès 1229 jusqu'en 1795, ce que l'on a dénommé la « cuve de Bruxelles ». Tous ses habitants participaient aux droits et privilèges des bourgeois de la Ville. Sa suppression rendit les nouvelles communes périphériques de la cuve autonomes par rapport à la Ville de Bruxelles, réduite au Pentagone.

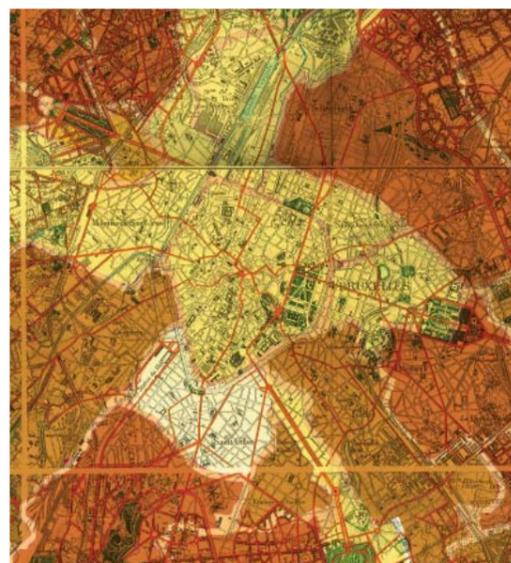
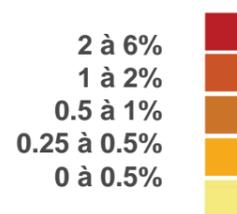
Depuis, l'extension de la Ville de Bruxelles se révéla une constante qui accompagna sa reconnaissance successivement comme chef-ville fortifiée de la Basse-Lotharingie, capitale de Duché de Bourgogne, capitale des Pays-Bas puis des Pays-Bas du Sud, chef-lieu du département de la Dyle, capitale du Royaume des Pays-Bas en alternance avec La Haye et capitale du Royaume de Belgique.

Les besoins d'extension furent liés à un important accroissement démographique, aux besoins spatiaux correspondant au rôle de capitale politique et administrative ainsi qu'à celui de première ville industrielle et commerciale du pays. Les projets de Charles Vanderstraeten en 1840 et de Victor Besme en 1862 illustrent bien les réponses à ces besoins d'extension.

L'accroissement démographique important du Pentagone constaté dès 1830 s'accompagna d'une expansion territoriale de la Ville qui s'est résolu depuis 1853 jusqu'en 1925 par des annexions progressives. En ce qui concerne l'ensemble des communes qui constitue actuellement la Région de Bruxelles-Capitale, l'addition cumulée des divers chiffres de population reflète une augmentation constante de celle-ci avec parfois des diminutions temporaires. C'est ainsi qu'on est passé de 89.716 habitants en 1709 à 1.048.000 habitants en 2008, c'est-à-dire en trois siècles mais avec des reculs de 1800 à 1812, et de 1970 à 1995.

Il faut attendre la loi sur les agglomérations qui permit la création de l'Agglo en 1971 et surtout celle sur la régionalisation qui aboutit en 1989 à la création de la RBC pour que les Bruxellois puissent enfin prendre leur sort en main.

#### Taux d'accroissement annuel moyen



Source: BILLEN C., DUVOSQUEL J.-M. (2000), «Bruxelles», Fonds Mercator, Anvers.

#### Pentagone intra-muros – 450 ha

1374 :	20 000 hab	– densité :	42 hab/ha
1890 :	159 000 hab	– densité :	353 hab/ha
1995 :	40 000 hab	– densité :	88 hab/ha
2007 :	47 000 hab	– densité :	104 hab/ha

#### RBC – 19 Communes - 16 410 ha

1799 :	90 000 hab	– densité :	5,5 hab/ha
1890 :	516 000 hab	– densité :	31,5 hab/ha
1968 :	1 008 000 hab	– densité :	61 hab/ha
1995 :	951 580 hab	– densité :	58 hab/ha
2008 :	1 048 000 hab	– densité :	64 hab/ha
2010 :	1 089 538 hab	– densité :	66 hab/ha

Le taux de croissance le plus fort, connu dans les quartiers urbanisés de la RBC avant 2001 (sans tenir compte des nouvelles opérations), est de 6% dans les années 1880-1910.

Source: monitoring des quartiers

Aujourd'hui la densité moyenne de population de la région a dépassé les 65 habitants / ha.

Ces chiffres englobent l'ensemble des zones non-constructibles : espaces verts, cimetières, zones d'industrie urbaine et zones ferroviaires.

La région bruxelloise a perdu dans les années 1970 et 1980 plus de 100.000 habitants, avant de trouver un équilibre dans les années 1990, autour de 950.000 habitants.

A la fin des années 1990, s'est amorcée une croissance qui s'est intensifiée dans les années 2000. Cette reprise démographique a permis de dépasser le niveau de population du milieu des années 1970.

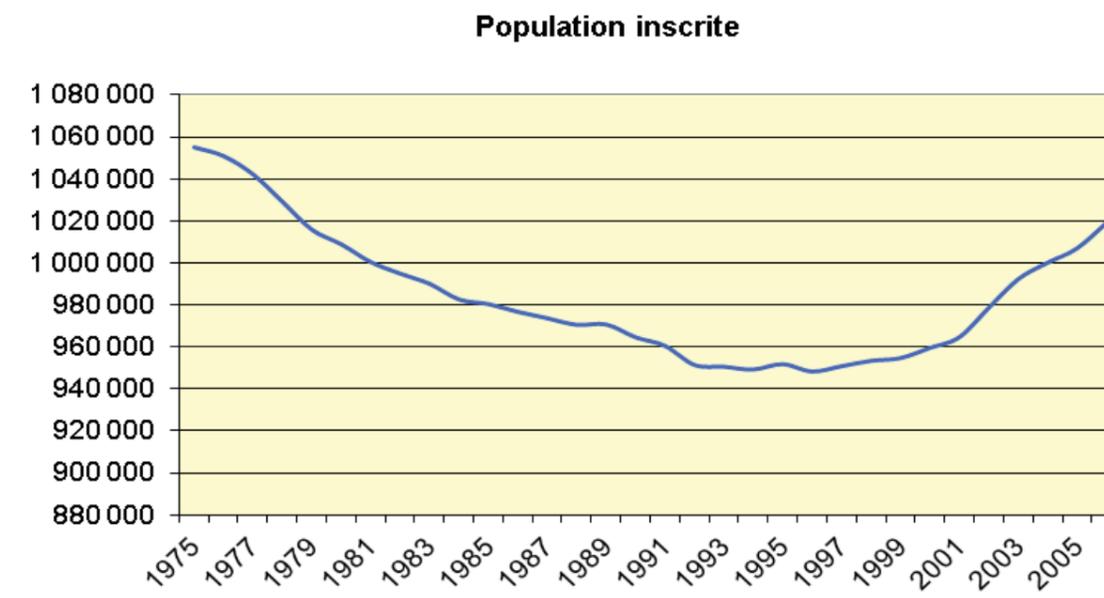
En effet, en 2010, la RBC compte 1.089.538 habitants.

Cet essor, que les démographes prévoient de longue durée, est un grand défi pour la région...

Ordre fermé (net)	3 650 ha
Ordre semi-ouvert (net)	658 ha
Ordre ouvert - tissu industriel (net)	941 ha
Ordre ouvert - bâtiments élevés (net)	460 ha
Ordre ouvert - Tissu peu élevé (net)	3 129 ha
Grands Projets Urbains	702 ha
Zones Vertes	3 944 ha
Canal, étendues et voies d'eau	170 ha
Infrastructures	2 592 ha
<b>TOTAL</b>	<b>16 246 ha*</b>

Source: données Urbis 2

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA RBC DEPUIS 1975



\* La différence entre le total observé sur Urbis 2 et la superficie officielle (d'environ 100 hectares), s'explique par le système de projection utilisé (Lambert 1972) et les pentes et reliefs du territoire

## 1.4. MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'étude, dans les termes décrits plus haut dans la mission, est orientée vers la densification du bâti.

Cette approche, relative à la capacité physique du territoire, est également liée à la densité de la population, de l'emploi et des équipements urbains (écoles, centres sportifs et culturels, ....).

Ils permettront en effet de faire vivre et fonctionner ce bâti et donneront du sens à la densification.

D'autre part, l'accessibilité territoriale est un critère important.

Une analyse transversale des différents types d'accessibilité implique autant les transports publics que les espaces récréatifs, les espaces verts et le bâti.

C'est pour cette raison que nous introduisons des approches liées à ces notions dans notre étude.

Nous nous sommes posés plusieurs questions:

- Où ont eu lieu les densifications les plus importantes?
- Quels types de territoires les ont accueillies ?
- Quels changements morphologiques ont eu lieu au niveau de la région ?
- Quels éléments d'analyse nous permettent de déceler les opportunités de la densification du territoire.

S'il ne nous est pas possible d'analyser de façon encyclopédique l'ensemble du phénomène, il nous semble néanmoins intéressant de l'explorer.

C'est sur la base d'un diagnostic approfondi du territoire, que nous estimerons la capacité du territoire à se densifier et que nous proposerons les actions et les outils à mettre en place dans ce but.

### BENCHMARKING. CHOIX DE VILLES:



**PARIS:** Capitale européenne de la densité  
 > Dans ses limites communales (10 500 ha), Paris compte 2 211 297 habitants, soit une densité de plus de 210 habitants par hectare. La densité dépasse même les 400 habitants par hectare dans certains arrondissements (le 11e compte 150.000 habitants sur 367 ha).  
 > L'agglomération parisienne (284 500 ha) compte 10 354 675 habitants, soit une densité de 36,34 habitants par hectare.



- **VIENNE:** La province de Vienne s'étend sur 41.400 ha et compte en 2011 1 714 142 habitants. Soit une densité de 41,40 habitants par hectare. Sa courbe démographique se trouve être par ailleurs similaire à celle de la Région Bruxelloise. En novembre 2011, pour la troisième année de suite, la capitale autrichienne a été placée par le cabinet de conseil Mercer en tête du classement mondial des villes en termes de qualité de vie.



- **ZURICH:** Zurich occupe régulièrement, comme Vienne, les premières places du classement établi par le cabinet Mercer. Le district de Zurich s'étend sur 8 774 ha. Zurich compte en 2010 368 677 habitants, soit une densité de 42,02 habitants par hectare. Bien que Zurich soit une ville moins peuplée, son exemple apparaît particulièrement intéressant en ce qui concerne son urbanisme durable (continuités écologiques, friches industrielles, etc...)



- **MILAN:** La ville de Milan compte 1 324 110 habitants sur 18 200 ha, pour une densité de 72,75 hab/ha. Sa province, qui s'étend sur 157 500 ha, a une population de 3 930 345 habitants. Soit une densité de 24,95 habitants par hectare. Milan est la véritable capitale économique italienne. C'est une ville qui règne sur une province de 157.000 ha.

**Le diagnostic** : s'articule autour de deux approches:

- une approche démographique qui est affinée à l'échelle des quartiers,
- une approche physique qui contient des données tant en termes de morphologie d'îlots, d'altimétrie, de datation du bâti, de distance entre fronts bâtis et d'autres opportunités foncières.

Ensuite, une analyse croisée entre ces deux approches sera menée.

L'évaluation de la capacité du territoire à se densifier dépend de certains critères de priorisation, que nous vous présenterons dans le chapitre 3.

**Les critères de priorisation** territoriale sont à la fois:

- restrictifs: patrimoine, paysage
- programmatiques: essentiellement les espaces verts
- de localisation: mobilité et accessibilité, polarités métropolitaines

De ces analyses, il sera possible de répondre aux questions suivantes:

- quelles opportunités existent dans la Région Bruxelloise?
- quelles actions doivent être entreprises pour valoriser ces opportunités?
- quels sont les acteurs et outils à mobiliser dans ce cadre?

**La programmation et la quantification** (chapitre 4) découleront de ces analyses et permettront:

- d'établir le plan des « principes généraux », applicables sur l'entièreté du territoire,
- de suggérer, selon les critères favorables ou restrictifs, les zones de densification fortes ou faibles.
- de faire ressortir les conditions de cette densification.

Nous aborderons dans ce chapitre les outils de mise en œuvre de cette programmation, ainsi que les acteurs impliqués dans ce processus.

**! OUTILS DE GESTION DE LA DENSITE:**

- **PARIS:** «PLU» (Plan Local d'Urbanisme) - COS\_Coefficient d'Occupation des Sols (Surface de Plancher) Possibilité, ouverte ou non, de dépasser le COS, en s'acquittant du versement d'une somme d'argent à la commune - **COS max=3** - Densité par quartiers.
- **ZURICH:** «Bau und Zonenordnung» (Plan de Zonage)- «Ausnutzungs oder baumassenziffer» (rapport emprise au sol:surface maximale autorisé)
- **MILAN:** «PGT» (Piano di Governo del Territorio) ...*densifier sans s'étaler!* - «Meccanismo perequativo» -  $I_e$  (Indice di edificabilità) =  $V(\text{volume}) / S(\text{superficie})$  MIN pareil pour toutes les zones homogènes (A= centre-ville et noyaux d'ancienne formation, B= tissu urbain consolidé en dehors de la zone A, C= zones non bâties ou partiellement bâties en dehors des zones A et B et E= portion de territoire affectées à production agricole) -  $I_e = 1$  dans les quartiers à proximité des gares et des stations de métro (rayon de 400 m) et de **0,50** ailleurs. Il y a encore la possibilité d'atteindre un rapport volume / surface au sol de **7** en acquérant des droits de perequation. Prime du **+12% de volumetrie** pour «green building».

**Benchmarking.**

Par ailleurs, nous avons associé, à chaque concept important, une comparaison nous permettant de le situer dans un contexte plus large sous la forme d'un « benchmarking ».

La Region Bruxelles-Capitale, en se penchant sur la croissance de sa population et par sa recherche de densité, s'inscrit dans des réflexions qui existent dans les autres capitales et dans les grandes villes européennes.

Nous avons analysé leurs expériences en matière de densité. Dans ces villes, plusieurs démarches déjà réalisées ou proposées, peuvent apporter des pistes de réflexions utiles pour la Région.

Ce Benchmarking accompagne tous les chapitres de façon transversale et est présenté sous forme de post-it.

## 2. Diagnostic

### Diagnostic

Pour élaborer notre diagnostic, nous sommes partis d'une hypothèse de travail basée sur les démarches opérationnelles .

On peut distinguer plusieurs démarches opérationnelles, liées aux différentes échelles, urbaine et architecturale:

- Nouvelles opérations,
- Restructuration du tissu urbain,
- Remplissage du tissu urbain.

La différence d'échelles s'exprime à travers les tailles de projets mais aussi à travers l'implication des acteurs tant privés que publics dans le processus.

Ce classement par mode opératoire permet de couvrir tout « l'éventail » des opportunités territoriales, leur capacité de se densifier, et offre la possibilité de mieux cibler les outils de leur « mise en œuvre ».

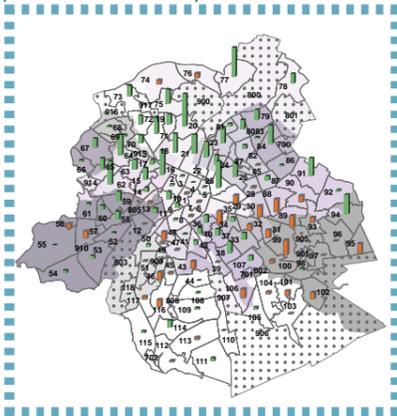
Les deux premiers modes opératoires (Nouvelle opérations et Restructuration) concernent les aspects physiques du terrain.

Le troisième mode opératoire (Remplissage) peut aussi être lié aux aspects démographiques. A ce niveau, nous rechercherons les opportunités de densification de la population par rapport au bâti existant.

**Notre structure de travail** se basera sur deux approches:

- l'une liée aux aspects démographiques du territoire, qui est affinée à l'échelle des quartiers
- l'autre, liée aux aspects physiques de ce territoire, contient des données en termes de morphologie des îlots, de gabarit, de datation du bâti, d'ouvertures entre fronts de bâtis et d'autres opportunités foncières...

2.1.2 Evolution démographique (valeurs absolues)



Ces deux approches nécessitent une analyse temporelle.

La question des périodes étudiées varie selon l'objet:

- entre 1981 et 2008 pour l'analyse démographique, afin de comprendre les évolutions à long terme de la population des quartiers bruxellois
- depuis avant 1919 pour la datation des bâtis
- de 2003 à 2008 pour le solde de logements créés par permis, pour compléter les données relatives à la datation des bâtis

Une partie de ces données brutes déjà étudiées sera mise en relation pour aboutir à un certain nombre d'analyses croisées (voir tableau ci-dessous)

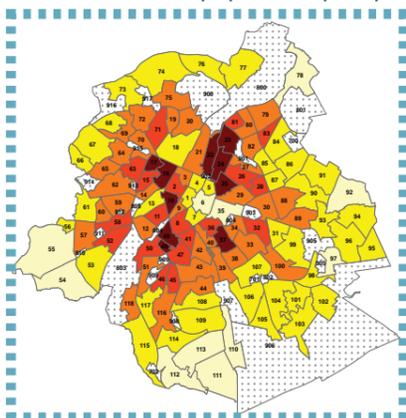
Les données brutes pour le diagnostic selon les deux approches sont les suivantes:

Données brutes	Echelle	Source	Analyse croisée
Densité de population	Quartier	Monitoring des quartiers	←
Evolution de la population	Quartier	Monitoring des quartiers	
Datation du bâti	Secteurs statistiques	SPF Economie	←
Solde de logements créés par permis	Secteurs statistiques	SPF Economie	
Gabarit	Bâtiment	MRBC	←
Taille des îlots	Îlot	RBC	
Densité du bâti (rapport P/S)	Îlot	SitEx	←
Emprise au sol	Îlot	SitEx	
Surface de parking	Parcelle	RBC	←
Bureaux vacants	Bâtiment	MSA / ULB La Cambre	
Distance entre front bâti	Voirie	Cooparch/R-U	←

- Partie 2.3.1.
- Partie 2.3.2.
- Partie 2.3.3.
- Partie 2.3.4.

## 2.1. APPROCHE DÉMOGRAPHIQUE

2.1.1. Densité de population par quartiers



### La densification de population

Pour comprendre les opportunités de densification sur le territoire, il est nécessaire d'analyser les évolutions démographiques de ces trente dernières années, afin de comprendre comment la croissance observée pendant cette période a été absorbée dans la Région.

Y a-t-il une logique derrière la répartition spatiale de la densité de population? Comment cette logique évolue-t-elle dans le temps? Y a-t-il des réserves pour la densification ?

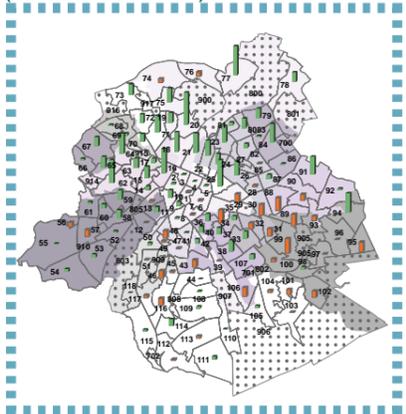
Est-ce que tout le territoire et tous les quartiers suivent une croissance homogène dans la Région ?

Pour répondre à ces questions, nous proposons une méthodologie rigoureuse:

- Analyse de la répartition de la densité de population en 2008 (source de données Monitoring des quartiers).
- Analyse des évolutions démographiques par quartier sur la période 1981-2008 (source de données Monitoring des quartiers).
- Analyse de l'évolution de 12 quartiers les plus denses et les moins denses sur la période de 1981 à 2008 (source de données Monitoring des quartiers).

### Analyse d'évolution démographique régionale sur la période de 1981 à 2008 (source de données Monitoring des quartiers)

2.1.2. Evolution démographique (valeurs absolues)



En 2010, la Région Bruxelloise compte 1.089.538 habitants, pour une densité qui dépasse les 65 habitants par hectare.

Sur trente ans, la courbe démographique a connu:

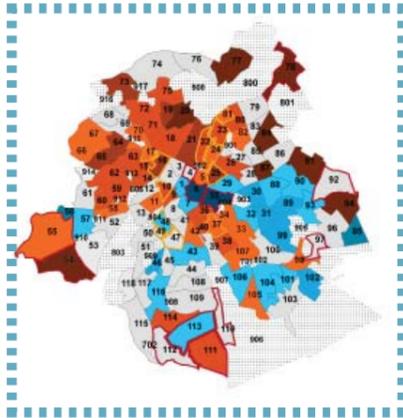
- Jusqu'au milieu des années 1990, une diminution de la population. Entre 1980 et 1995, la région a perdu 57.135 habitants
- A partir de 1995, une augmentation exponentielle de la population. Jusqu'en 2010, la population a cru de 137.958 habitants.

Sur les cinq dernières années, la Région a gagné plus de 80.000 habitants.

	évolution de la population	évolution en %
1980-1985	-28.519	-2,83
1985-1990	-15.811	-1,61
1990-1995	-12.805	-1,33
1995-2000	7.738	0,81
2000-2005	47.431	4,94
2005-2010	82.789	8,22

Source: Monitoring des quartiers (IBSA)

### 2.1.2. Evolution démographique (valeurs relatives)



La densité de population est loin d'être homogène sur les quartiers. (voir 2.1.2 Densité de population par quartiers)

En 2008, le quartier «Bosnie» compte **362,43 hab/ha** tandis que le quartier «Neerpede» affiche **2,64 hab/ha**.

Les **quartiers les plus denses** se répartissent autour du Pentagone, tandis que les **quartiers les moins densément peuplés** se situent en périphérie et dans la partie située à l'Est du Pentagone (notamment le Quartier Royal), et son prolongement dans le Quartier Européen.

La densité de population n'est donc pas homogène sur le territoire régional.

### Analyse des dynamiques démographiques par quartier dans la période 1981-2008

On peut constater que les quartiers ne suivent pas les mêmes dynamiques démographiques. (voir 2.1.2. Les quartiers qui perdent et les quartiers qui gagnent)

Une importante croissance de la population est observée dans les quartiers Ouest de la Région tandis que des dynamiques négatives sont observées dans les quartiers Est.

**Au total, la perte de population dans ces quartiers entre 1981 et 2008 est estimée à 24.900 habitants.**

### Analyse de l'évolution des 12 quartiers les plus denses et les moins denses, sur la période 1981-2008

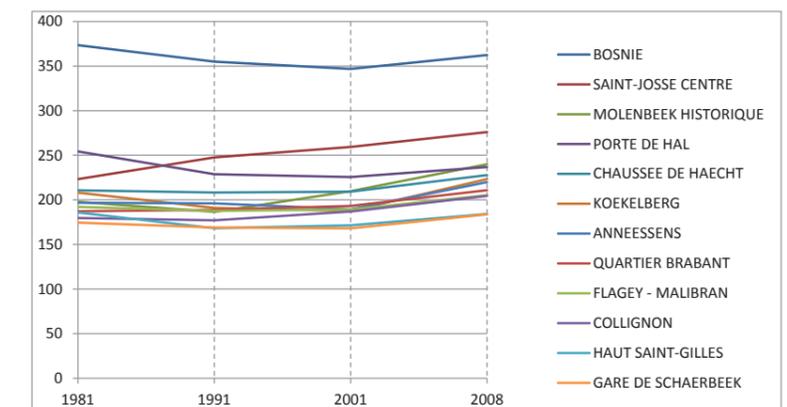
(voir 2.1.3. Evolution des douze quartiers les plus denses, et 2.1.4. Evolution des douze quartiers les moins denses)

Cette analyse montre une « stabilité » dans la répartition de la densité de population dans la Région.

Les quartiers les plus denses en 1981 le sont toujours en 2008, et continuent à se densifier.

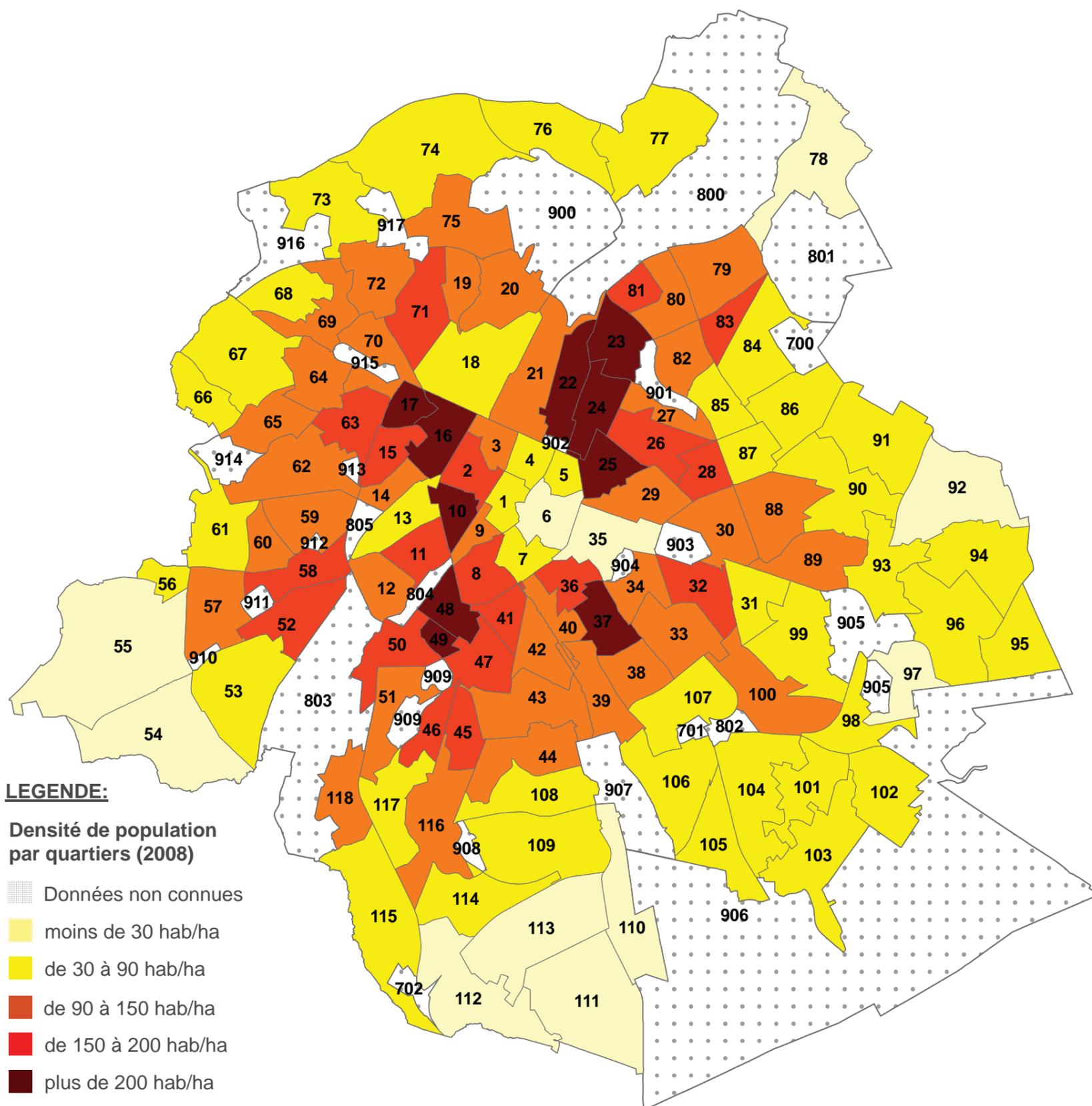
Les quartiers les moins denses conservent quant à eux leur faible densité de population.

Evolution de la densité des 12 quartiers les plus denses



2.1.1. DENSITÉ PAR QUARTIER

DENSITE DE POPULATION PAR QUARTIERS (EN 2008)



**LEGENDE:**

Densité de population par quartiers (2008)

- Données non connues
- moins de 30 hab/ha
- de 30 à 90 hab/ha
- de 90 à 150 hab/ha
- de 150 à 200 hab/ha
- plus de 200 hab/ha

N°	NOM DU QUARTIER	N°	NOM DU QUARTIER
49	BOSNIE	117	VOSSEGAT - ROOSENDAAL
25	SAINT-JOSSE CENTRE	67	BERCHEM SAINTE-AGATHE CENTRE
16	MOLENBEEK HISTORIQUE	1	GRAND PLACE
48	PORTE DE HAL	85	GARE JOSAPHAT
24	CHAUSSEE DE HAECHE	13	CUREGHEM ROSEE
17	KOEKELBERG	53	BIZET - ROUE - CERIA
10	ANNEESSENS	101	TROIS TILLEULS
22	QUARTIER BRABANT	5	NOTRE-DAME AUX NEIGES
37	FLAGEY - MALIBRAN	77	HEEMBEEK
23	COLLIGNON	84	AVENUE LEOPOLD III
47	HAUT SAINT-GILLES	99	CHANT D'OISEAU
81	GARE DE SCHAERBEEK	73	HEYMBOSCH - AZ-JETTE
26	DAILLY	104	WATERMAEL CENTRE
28	PLASKY	93	BOULEVARD DE LA WOLUWE
15	GARE DE L'OUEST	102	TRANSVAAL
41	BERKMANS - HOTEL DES MONNAIES	56	BON AIR
46	ALTITUDE 100	94	STOCKEL
32	SAINT-PIERRE	114	DIEWEG
58	ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	7	SABLON
45	MOLIERE - LONGCHAMP	105	DRIES
50	BAS FOREST	98	AUDERGHEM CENTRE
36	MATONGE	74	HEYSEL
11	CUREGHEM BARA	108	MONTJOIE - LANGEVELD
8	MAROLLES	66	POTAARDE
71	WOESTE	91	VAL D'OR
2	DANSAERT	115	KALEVOET - MOENSBERG
63	KARREVELD	95	SAINTE-ALIX - JOLI BOIS
52	VEEWYDE - AURORE	96	SAINTPAUL
83	CONSCIENCE	103	BOITSFORT CENTRE
33	CHASSE	87	REYERS
20	VIEUX LAEKEN EST	4	MARTYRS
34	JOURDAN	109	OBSERVATOIRE
9	STALINGRAD	92	KAPPELLEVELD
70	BASILIQUE	113	SAINTE-JOB KAUWBERG
3	BEGUINAGE - DIXMUDE	110	FORT JACO
80	HELMET	112	KRIEKENPUT-HOMBORCH-VERREWINKEL
19	VIEUX LAEKEN OUEST	78	HAREN
62	MACHTENS	35	QUARTIER EUROPEEN
27	JOSAPHAT	97	PUTDAAL
29	SQUARES	111	VIVIER D'OIE
64	HOPITAL FRANCAIS	54	VOGELENZANG - ERASME
38	HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	6	QUARTIER ROYAL
51	VAN VOLXEM - VAN HAELEN	55	NEERDEPE
40	LOUISE - LONGUE HAIE	700	CIMETIERE DE BRUXELLES
75	HOUBA	701	CIMETIERE D'IXELLES
88	GEORGES HENRI	702	CIMETIERE SAINT-GILLES
82	TERDELT	800	INDUSTRIE NORD
42	CHATELAIN	801	INDUSTRIE OTAN
59	SCHEUT	802	DELTA
12	CUREGHEM VETERINAIRE	803	INDUSTRIE SUD
69	GANSHOREN CENTRE	804	GARE DU MIDI
14	DUCHESSE	805	INDUSTRIE BIRMINGHAM
43	BRUGMANN - LEPOUTRE	900	DOMAINE ROYAL LAEKEN
72	JETTE CENTRE	901	PARC JOSAPHAT
44	CHURCHILL	902	BOTANIQUE
100	CHAUSSEE DE WAVRE - SAINT-JULIEN	903	CINQUANTENAIRE
60	BUFFON	904	PARC LEOPOLD
30	PORTE TERVUEREN	905	PARC DE LA WOLUWE
89	GRIBAUMONT	906	FORET DE SOIGNES
65	KORENBEEK	907	BOIS DE LA CAMBRE
21	QUARTIER NORD	908	PARC WOLVENDAEL
39	ETANGS D'IXELLES	909	PARC DUDEN - PARC DE FOREST
116	GLOBE	910	PARC DES ETANGS
79	PAIX	911	PARC ASTRID
118	SAINTE-DENIS - NEERSTALLE	912	PARC FORESTIER
57	SCHERDEMAEL	913	PARC MARIE-JOSE
76	MUTSAARD	914	SCHEUTBOS
18	QUARTIER MARITIME	915	PARC ELISABETH
31	SAINTE-MICHEL	916	BOIS DU LAARBEEK - PEOLBOS
90	ROODEBEEK - CONSTELLATIONS	917	PARC BAUDOUIN - DIELEGEMBOS
107	UNIVERSITE		
68	VILLAS DE GANSHOREN		
61	MOORTEBEEK - PETERBOS		
106	BOONDAEL		
86	PADUWA		

Source: Monitoring des quartiers

**INTERET**

- Connaître avec précision la répartition actuelle de la densité de population dans chaque quartier
- Identifier les quartiers les plus denses et les moins denses de la Région Bruxelloise

**METHODOLOGIE ET CRITIQUES**

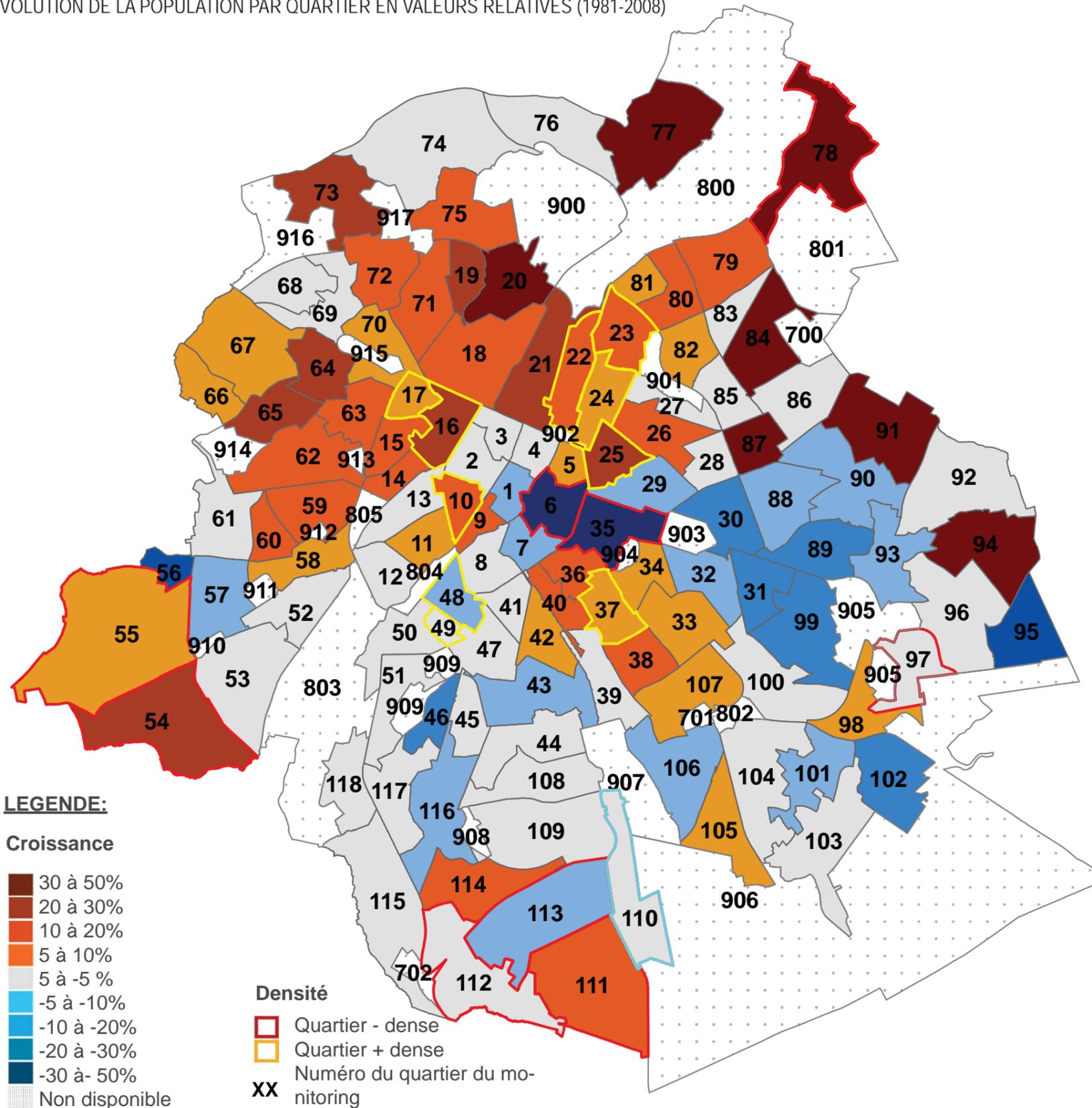
- La densité de population est ici mesurée en nombre d'habitants par hectare, sur la base de données Monitoring des Quartiers de 2008
- Un certain nombre de quartiers n'ont pas de données de population connues. Ce sont principalement des grandes zones vertes, des zones industrielles ou ferroviaires.

**ANALYSE**

- La densité est loin d'être homogène entre les quartiers. Le quartier « Bosnie » compte 362,43 hab/ha, tandis que le quartier « Neerdepe » affiche 2,64 hab/ha. De manière générale on observe un rapport de dix entre les quartiers les plus denses et les moins denses.
- Les quartiers les plus denses se répartissent autour du Pentagone:
  - > dans la frange nord-est (Saint-Josse Centre, Chaussée de Haecht, Colligon, Quartier Brabant...)
  - > à l'ouest de Bruxelles-ville (Anneessens, Koekelberg, Molenbeek Historique...)
  - > dans la frange sud-ouest (Bosnie, Porte de Hal...)
- Les quartiers les moins densément peuplés se situent :
  - > en périphérie (sud de Uccle, ouest d'Anderlecht, etc...)
  - > dans la partie est du Pentagone (notamment le Quartier Royal), et son prolongement dans le Quartier Européen.

2.1.2. LES QUARTIERS QUI PERDENT ET LES QUARTIERS QUI GAGNENT

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR QUARTIER EN VALEURS RELATIVES (1981-2008)



91	VAL D'OR	96	SAINT-PAUL
84	AVENUE LEOPOLD III	12	CUREGHEM VETERINAIRE
94	STOCKEL	51	VAN VOLXEM - VAN HAELEN
77	HEEMBEEK	47	HAUT SAINT-GILLES
78	HAREN	27	JOSAPHAT
87	REYERS	103	BOITSFORT CENTRE
20	VIEUX LAEKEN EST	85	GARE JOSAPHAT
64	HOPITAL FRANCAIS	28	PLASKY
54	VOGELENZANG - ERASME	45	MOLIERE - LONGCHAMP
25	SAINTE-JOSSE CENTRE	100	CHAUSSÉE DE WAVRE - SAINT-JULIEN
21	QUARTIER NORD	104	WATERMAEL CENTRE
16	MOLENBEEK HISTORIQUE	49	BOSNIE
65	KORENBEEK	97	PUTDAAL
19	VIEUX LAEKEN OUEST	74	HEYSEL
73	HEYMBOSCH - AZ-JETTE	112	KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREWINKEL
15	GARE DE L'OUEST	76	MUTSAARD
18	QUARTIER MARITIME	117	VOSSEGAT - ROOSEDAAL
38	HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	13	CUREGHEM ROSE
62	MACHTENS	113	SAINTE-JOB KAUWBERG
9	STALINGRAD	32	SAINTE-PIERRE
114	DIEWEG	43	BRUGMANN - LEPOUTRE
14	DUCHESSE	90	ROODEBEEK - CONSTELLATIONS
111	VIVIER D'OIE	116	GLOBE
40	LOUISE - LONGUE HAIE	1	GRAND PLACE
71	WOESTE	7	SABLON
36	MATONGE	48	PORTE DE HAL
23	COLLIGNON	57	SCHERDEMAEL
22	QUARTIER BRABANT	101	TROIS TILLEULS
75	HOUBA	29	SQUARES
60	BUFFON	93	BOULEVARD DE LA WOLUWE
80	HELMET	106	BOONDAEL
79	PAIX	88	GEORGES HENRI
26	DAILLY	102	TRANSVAAL
10	ANNEESSENS	46	ALTITUDE 100
59	SCHEUT	89	GRIBAUMONT
63	KARREVELD	30	PORTE TERVUEREN
72	JETTE CENTRE	31	SAINTE-MICHEL
67	BERCHEM SAINTE-AGATHE CENTRE	99	CHANT D'OISEAU
98	AUDERGHEN CENTRE	95	SAINTE-ALIX - JOLI BOIS
70	BASILIQUE	56	BON AIR
58	ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	6	QUARTIER ROYAL
24	CHAUSSÉE DE HAECHT	35	QUARTIER EUROPEEN
66	POTAARDE	700	CIMETIERE DE BRUXELLES
11	CUREGHEM BARA	701	CIMETIERE D'IXELLES
42	CHATELAIN	702	CIMETIERE SAINT-GILLES
55	NEERPEDE	800	INDUSTRIE NORD
5	NOTRE-DAME AUX NEIGES	801	INDUSTRIE OTAN
17	KOEKELBERG	802	DELTA
34	JOURDAN	803	INDUSTRIE SUD
37	FLAGEY - MALIBRAN	804	GARE DU MIDI
107	UNIVERSITE	805	INDUSTRIE BIRMINGHAM
105	DRIES	900	DOMAINE ROYAL LAEKEN
33	CHASSE	901	PARC JOSAPHAT
82	TERDELT	902	BOTANIQUE
81	GARE DE SCHAERBEEK	903	CINQUANTENAIRE
109	OBSERVATOIRE	904	PARC LEOPOLD
92	KAPELLEVELD	905	PARC DE LA WOLUWE
53	BIZET - ROUE - CERIA	906	FORET DE SOIGNES
61	MOORTEBEEK - PETERBOS	907	BOIS DE LA CAMBRE
68	VILLAS DE GANSHOREN	908	PARC WOLVENDAEL
115	KALEVOET - MOENSBERG	909	PARC DUDEN - PARC DE FOREST
83	CONSCIENCE	910	PARC DES ETANGS
2	DANSAERT	911	PARC ASTRID
108	MONTJOIE - LANGEVELD	912	PARC FORESTIER
69	GANSHOREN CENTRE	913	PARC MARIE-JOSE
3	BEGUINAGE - DIXMUDE	914	SCHEUTBOS
50	BAS FOREST	915	PARC ELISABETH
4	MARTYRS	916	BOIS DU LAARBEEK - POELBOS
41	BERCKMANS - HOTEL DES MONNAIES	917	PARC BAUDOUI - DIELEGEMBOS
8	MAROLLES		
52	VEEWUYDE - AURORE		
86	PADUWA		
110	FORT JACO		
44	CHURCHILL		
118	SAINTE-DENIS - NEERSTALLE		
39	ETANGS D'IXELLES		

Source: données statistiques du spf économie.

**INTERET**

- Connaître les dynamiques démographiques par quartier des trente dernières années.
- Identifier les quartiers qui ont perdu de la population entre 1981 et 2008, et dans lesquels nous supposons une certaine capacité de re-remplissage

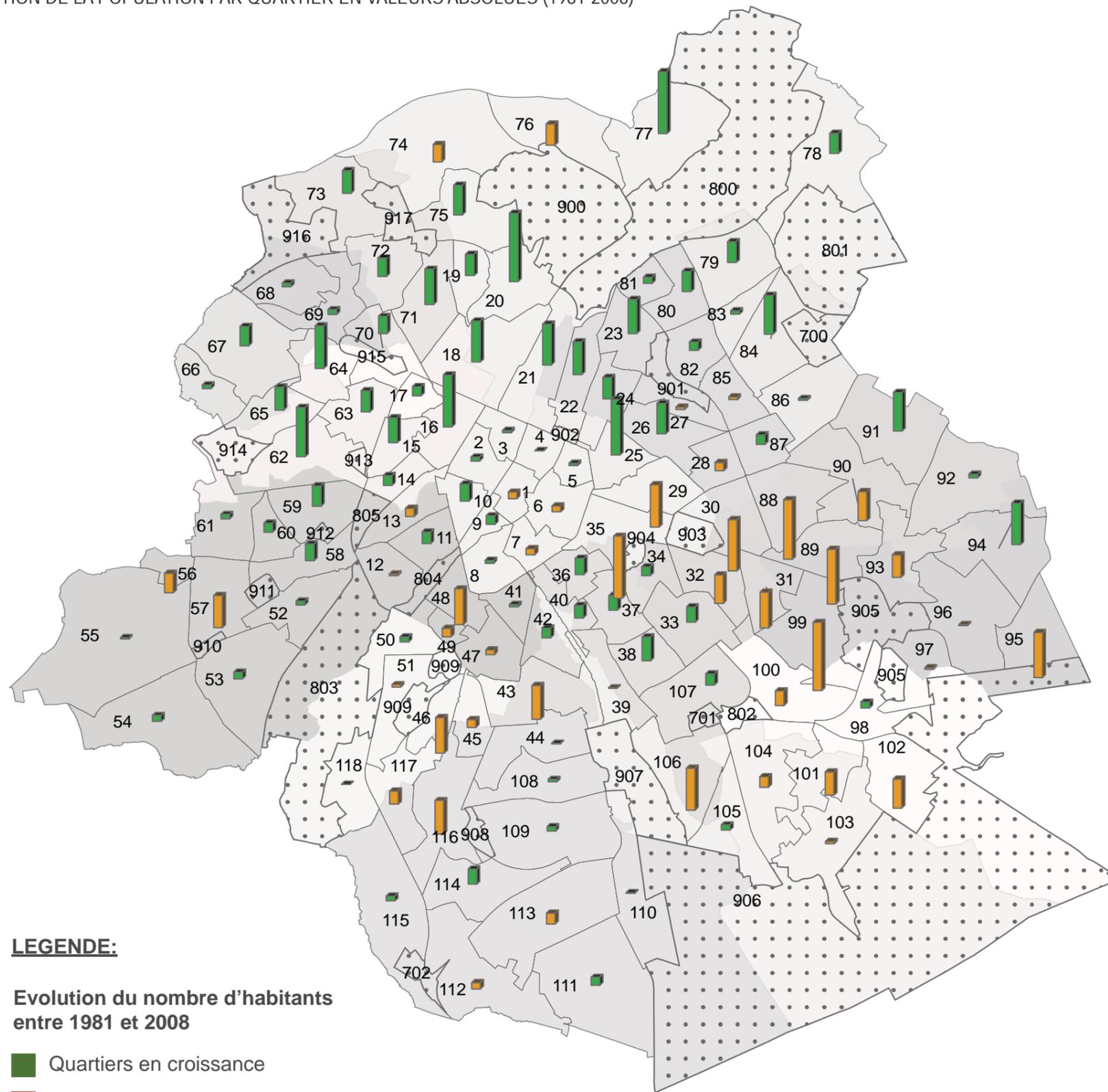
**METHODOLOGIE ET CRITIQUES**

- Cette évolution de la population est estimée en valeurs relatives. Elle ne prend donc pas en compte les effets de volume (nombre d'habitants) mais évalue leur croissance relative (en %)
- L'évolution est calculée de manière globale entre 1981 et 2008, et ne rend pas compte des variations périodiques au sein de cette période.

**ANALYSE**

- Entre 1981 et 2008, les quartiers de la région bruxelloise n'ont pas connu une croissance homogène. Certains quartiers affichent des taux de croissance proches des +50% (Val d'Or, Avenue Leopold II, etc...), tandis que d'autres perdent près de 50% de leur population (Quartier Européen, Quartier Royal).
- La partie nord de la région bruxelloise est la plus dynamique. Les plus forts taux de croissance s'observent cependant parfois dans des quartiers peu denses (Haren, Vogelenzang-Erasme), ce qui n'est pas significatif à l'échelle de la RBC.
- La partie sud présente des situations plus diversifiées, avec des ensembles présentant des croissances positives (quartiers ixellois, quartiers isolés en périphérie), mais aussi des ensembles perdant de la population (un ensemble à cheval sur les Woluwé et Etterbeek, un autre sur les communes de Watermaal-Boisfort et Auderghem, etc...).

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR QUARTIER EN VALEURS ABSOLUES (1981-2008)



**LEGENDE:**

**Evolution du nombre d'habitants entre 1981 et 2008**

- Quartiers en croissance
- Quartiers en décroissance

N°	Nom du quartier	évolution	N°	Nom du quartier	évolution
20	VIEUX LAEKEN EST	3 915	2	DANSAERT	228
77	HEEMBEEK	3 543	52	VEEWUYDE - AURORE	228
25	SAINT-JOSSE CENTRE	3 208	66	POTAARDE	216
16	MOLENBEEK HISTORIQUE	2 977	92	KAPPELVELD	214
62	MACHTENS	2 829	83	CONSCIENCE	205
64	HOPITAL FRANCAIS	2 459	68	VILLAS DE GANSHOREN	204
94	STOCKEL	2 378	8	MAROLLES	179
18	QUARTIER MARITIME	2 351	108	MONTJOIE - LANGEVELD	142
21	QUARTIER NORD	2 349	41	BERCKMANS - HOTEL DES MONNAIES	140
84	AVENUE LEOPOLD III	2 245	3	BEGUINAGE - DIXMUDE	139
91	VAL D'OR	2 203	5	NOTRE-DAME AUX NEIGES	129
71	WOESTE	2 026	86	PADUWA	119
23	COLLIGNON	1 962	55	NEERPEDE	76
22	QUARTIER BRABANT	1 878	44	CHURCHILL	41
26	DAILLY	1 753	110	FORT JACO	38
75	HOUBA	1 700	4	MARTYRS	25
15	GARE DE L'OUEST	1 434	118	SAINT-DENIS - NEERSTALLE	15
38	HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES	1 381	39	ETANGS D'IXELLES	-11
65	KORENBEEK	1 326	96	SAINT-PAUL	-33
73	HEYMBOSCH - AZ-JETTE	1 320	12	CUREGHEM VETERINAIRE	-40
24	CHAUSSÉE DE HAECHT	1 239	97	PUTDAAL	-48
63	KARREVELD	1 222	27	JOSAPHAT	-63
19	VIEUX LAEKEN OUEST	1 215	103	BOITSFORT CENTRE	-65
79	PAIX	1 199	51	VAN VOLXEM - VAN HAELEN	-66
59	SCHEUT	1 174	85	GARE JOSAPHAT	-73
78	HAREN	1 173	47	HAUT SAINT-GILLES	-125
80	HELMET	1 172	6	QUARTIER ROYAL	-154
67	BERCHEM SAINTE-AGATHE CENTRE	1 116	7	SABLON	-162
72	JETTE CENTRE	1 058	112	KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREWINKEL	-164
70	BASILIQUE	991	1	GRAND PLACE	-174
10	ANNEESSENS	986	45	MOLIERE - LONGCHAMP	-204
58	ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	956	28	PLASKY	-212
36	MATONGE	940	13	CUREGHEM ROSEE	-219
33	CHASSE	889	49	BOSNIE	-221
114	DIEWEG	874	104	WATERMAEL CENTRE	-279
37	FLAGEY - MALIBRAN	848	113	SAINTE-ALIX - JOLI BOIS	-290
40	LOUISE - LONGUE HAIE	723	117	VOSSEGAT - ROOSEDAAL	-344
11	CUREGHEM BARA	671	100	CHAUSSÉE DE WAVRE - SAINT-JULIEN	-389
107	UNIVERSITE	640	74	HEYSEL	-458
14	DUCHESSE	575	56	BON AIR	-517
42	CHATELAIN	568	76	MUTSAARD	-556
87	REYERS	545	93	BOULEVARD DE LA WOLUWE	-587
60	BUFFON	529	101	TROIS TILLEULS	-610
17	KOEKELBERG	521	32	SAINTE-PIERRE	-742
34	JOURDAN	519	102	TRANSVAAL	-762
9	STALINGRAD	494	90	ROODEBEEK - CONSTELLATIONS	-764
82	TERDELT	474	57	SCHERDEMAEL	-844
111	VIVIER D'OIE	457	116	GLOBE	-879
53	BIZET - ROUE - CERIA	393	43	BRUGMANN - LEPOUTRE	-884
81	GARE DE SCHAERBEEK	354	46	ALTITUDE 100	-930
54	VOGELENZANG - ERASME	353	31	SAINTE-MICHEL	-935
98	AUDERGHEM CENTRE	346	48	PORTE DE HAL	-935
105	DRIES	315	106	BOONDAEL	-1 101
115	KALEVOET - MOENSBURG	291	29	SQUARES	-1 114
50	BAS FOREST	282	95	SAINTE-ALIX - JOLI BOIS	-1 182
69	GANSHOREN CENTRE	279	30	PORTE TERVUEREN	-1 337
61	MOORTEBEEK - PETERBOS	265	89	GRIBAUMONT	-1 431
109	OBSERVATOIRE	258	88	GEORGES HENRI	-1 561
2	DANSAERT	228	35	QUARTIER EUROPEEN	-1 619
52	VEEWUYDE - AURORE	228	99	CHANT D'OISEAU	-1 788

Source: données statistiques du SPF économie.

**INTERET**

- Connaître les dynamiques démographiques par quartier des trente dernières années.
- Identifier les quartiers qui ont perdu de la population entre 1981 et 2008, dans lesquels nous supposons une certaine capacité de re-remplissage et estimer cette perte en valeur absolue

**METHODOLOGIE ET CRITIQUES**

- Cette évolution de la population est estimée en valeurs absolues.
- L'évolution est calculée de manière globale entre 1981 et 2008, et ne rend pas compte des variations périodiques dans cette période.

**ANALYSE**

- La frange Nord-Ouest présente un ensemble dynamique, sur les territoires communaux de Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Jette et Ganshoren. Sur les dix dernières années, Molenbeek-Saint-Jean a gagné 17.000 habitants (+24%), Jette 7.000 habitants (+18%).
- Si l'on additionne le nombre d'habitants perdus dans les quartiers en décroissance, le vide représente 24.872 habitants. Cette évolution est en partie liée à trois facteurs:
  - > vieillissement de la population
  - > développement de la fonction bureau au détriment de la fonction résidentielle.
  - > limites statistiques: les populations liées aux institutions (OTAN, Union Européenne, ...) ne sont pas toujours recensées

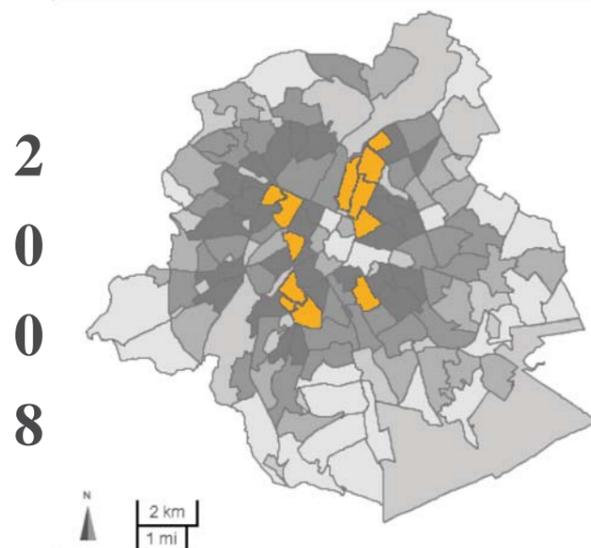
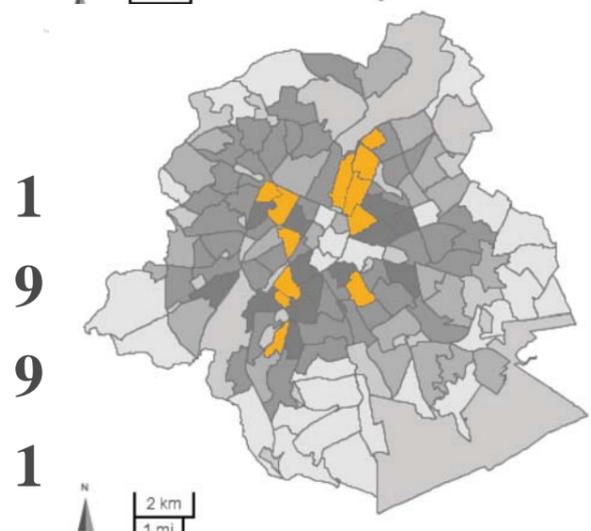
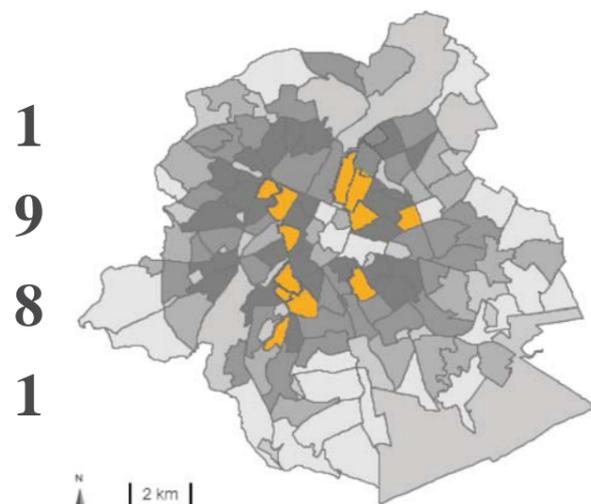
Quartiers avec population décroissante entre 1981 et 2008 : statistiques socio-démographiques

Nom du quartier	POP.			EVOLUTION (nb hab)		POP.		AGE MOYEN		TAILLE MENAGES	
	1981	1981-2000	2000-2008	2008	1981	2008	1981	2008	1981	2008	
ETANGS D'IXELLES	7.953	- 205	+ 194	7.942	42,97	41,02	1,70	1,63			
SAINT-PAUL	7.218	- 162	+ 129	7.185	38,01	41,99	2,57	2,33			
CUREGHEM VETERINAIRE	8.145	- 747	+ 707	8.105	34,05	31,77	2,53	2,40			
PUTDAAL	1.435	+ 16	- 64	1.387	38,74	42,04	2,81	2,63			
JOSAPHAT	6.521	- 300	+ 237	6.458	41,17	37,26	2,05	2,01			
BOITSFORT CENTRE	5.885	- 122	+ 57	5.820	38,90	38,93	2,26	2,15			
VAN VOLXEM - VAN HAELEN	11.172	- 668	+ 602	11.106	39,28	37,36	2,20	2,09			
GARE JOSAPHAT	4.360	- 60	- 13	4.287	42,98	40,92	2,07	1,94			
HAUT SAINT-GILLES	14.203	- 1.333	+ 1.208	14.078	40,34	36,15	2,09	1,83			
QUARTIER ROYAL	466	- 221	+ 67	312	39,76	38,80	2,08	1,95			
SABLON	2.527	- 170	+ 8	2.365	39,16	38,28	1,70	1,53			
KRIEKENPUT - HOMBORCH - V	4.559	- 356	+ 192	4.395	37,99	39,68	2,65	2,41			
GRAND PLACE	2.787	- 545	+ 371	2.613	41,14	38,98	1,61	1,42			
MOLIERE - LONGCHAMP	8.870	- 570	+ 366	8.666	40,12	37,59	2,04	1,89			
PLASKY	9.418	- 977	+ 765	9.206	41,76	38,25	2,01	1,85			
CUREGHEM ROSEE	4.654	- 1.087	+ 868	4.435	30,11	30,17	2,88	2,52			
BOSNIE	7.474	- 511	+ 290	7.253	36,21	34,54	2,43	2,05			
WATERMAEL CENTRE	10.380	+ 49	- 328	10.101	39,46	44,74	2,14	1,93			
SAINT-JOB KAUWBERG	5.562	- 285	- 5	5.272	38,02	40,19	2,41	2,22			
VOSSEGAT - ROSENDAAL	7.658	- 322	- 22	7.314	41,79	45,69	2,31	2,00			
CHAUSSEE DE WAVRE - SAIN	15.331	- 1.085	+ 696	14.942	40,22	39,45	2,10	1,95			
HEYSEL	13.680	- 1.112	+ 654	13.222	41,32	42,89	2,16	1,94			
BON AIR	2.143	- 533	+ 16	1.626	36,26	37,76	2,94	2,43			
MUTSAARD	12.766	+ 96	- 652	12.210	39,64	41,96	2,17	2,05			
BOULEVARD DE LA WOLUWE	6.377	- 530	- 57	5.790	38,93	39,18	2,30	2,16			
TROIS TILLEULS	6.995	- 365	- 245	6.385	39,10	41,20	2,32	2,15			
SAINT-PIERRE	13.733	- 1.726	+ 984	12.991	40,98	38,09	1,91	1,76			
TRANSVAAL	7.378	- 831	+ 69	6.616	39,04	42,35	2,53	2,24			
ROODEBEEK - CONSTELLATIO	13.639	- 1.298	+ 534	12.875	38,86	43,24	2,26	1,95			
SCHERDEMAEL	10.410	- 1.138	+ 294	9.566	41,27	47,32	2,22	1,96			
GLOBE	14.887	- 1.795	+ 916	14.008	41,24	39,55	2,04	1,99			
BRUGMANN - LEPOUTRE	16.344	- 1.312	+ 428	15.460	41,33	38,54	1,88	1,74			
ALTITUDE 100	8.587	- 1.206	+ 276	7.657	43,24	43,07	2,01	1,85			
SAINT-MICHEL	7.062	- 1.238	+ 303	6.127	41,04	39,62	2,03	1,96			
PORTE DE HAL	13.543	- 1.334	+ 399	12.608	34,59	34,31	2,45	2,11			
BOONDAEL	11.949	- 905	- 196	10.848	43,00	43,14	1,89	1,79			
SQUARES	12.330	- 1.595	+ 481	11.216	38,82	36,83	1,86	1,74			
SAINTE-ALIX - JOLI BOIS	5.480	- 956	- 226	4.298	38,02	41,19	2,63	2,32			
PORTE TERVUEREN	10.914	- 1.772	+ 435	9.577	38,46	37,72	1,94	1,76			
GRIBAUMONT	11.984	- 1.284	- 147	10.553	39,81	41,87	2,12	1,90			
GEORGES HENRI	16.119	- 1.553	- 8	14.558	40,61	40,27	2,10	1,91			
QUARTIER EUROPEEN	3.434	- 1.815	+ 196	1.815	39,31	38,34	1,90	1,48			
CHANT D'OISEAU	11.414	- 1.660	- 128	9.626	38,54	42,67	2,44	2,17			

Source: données statistiques du spf économie.

2.1.3. EVOLUTION DES DOUZE QUARTIERS LES PLUS DENSES

Carte



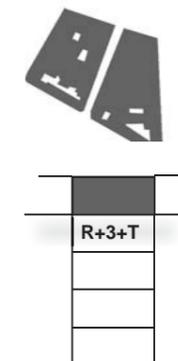
Nom des quartiers	Densité (hab/Ha)	Population totale	évolution (%)	Revenu (€) / habitant	âge moyen
<b>PLASKY</b>	<b>182,13</b>	9 418			41,76
<b>HAUT SAINT-GILLES</b>	185,84	14 203			40,34
<b>ALTITUDE 100</b>	186,11	8 587			<b>43,24</b>
<b>QUARTIER BRABANT</b>	187,18	14 873			32,68
<b>FLAGEY - MALIBRAN</b>	192,08	12 364			38,99
<b>ANNESENS</b>	196,82	8 447			34,44
<b>MOLENBEEK HISTORIQUE</b>	197,87	14 004			33,64
<b>KOEKELBERG</b>	208,12	<b>7 159</b>			36,74
<b>CHAUSSÉE DE HAECHT</b>	210,65	<b>15 227</b>			<b>30,82</b>
<b>SAINT-JOSSE CENTRE</b>	223,32	13 587			37,07
<b>PORTE DE HAL</b>	254,32	13 543			34,59
<b>BOSNIE</b>	<b>373,47</b>	7 474			36,21

<b>GARE DE SCHAEERBEEK</b>	<b>169,05</b>	<b>6 366</b>	-3,66		35,10
<b>ALTITUDE 100</b>	169,66	7 827	<b>-8,85</b>		<b>43,85</b>
<b>COLLIGNON</b>	177,12	14 159	-1,18		34,00
<b>MOLENBEEK HISTORIQUE</b>	186,48	13 813	-1,36		30,34
<b>FLAGEY - MALIBRAN</b>	187,65	12 097	-2,16		36,43
<b>QUARTIER BRABANT</b>	188,78	14 746	-0,85		31,05
<b>KOEKELBERG</b>	191,03	6 640	-7,25		36,39
<b>ANNESENS</b>	196,02	8 680	2,76		31,89
<b>CHAUSSÉE DE HAECHT</b>	208,26	<b>14 974</b>	-1,66		<b>30,05</b>
<b>PORTE DE HAL</b>	228,77	12 514	-7,60		34,25
<b>SAINT-JOSSE CENTRE</b>	247,58	14 965	<b>10,14</b>		33,98
<b>BOSNIE</b>	<b>355,03</b>	7 204	-3,61		34,56

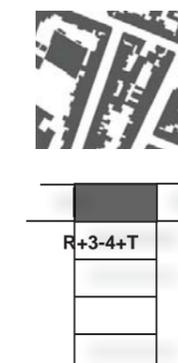
<b>GARE DE SCHAEERBEEK</b>	<b>183,78</b>	<b>6 962</b>	9,36	10 980,08	32,78
<b>HAUT SAINT-GILLES</b>	184,21	14 078	8,14	<b>12 621,94</b>	<b>36,15</b>
<b>COLLIGNON</b>	204,35	16 290	15,05	9 276,29	32,70
<b>FLAGEY - MALIBRAN</b>	205,25	13 212	9,22	10 632,92	34,84
<b>QUARTIER BRABANT</b>	210,82	16 751	13,6	7 221,19	31,41
<b>ANNESENS</b>	219,79	9 433	8,68	8 377,83	31,56
<b>KOEKELBERG</b>	223,27	7 680	15,66	8 540,17	32,34
<b>CHAUSSÉE DE HAECHT</b>	227,73	16 516	10,3	7 823,44	30,99
<b>PORTE DE HAL</b>	236,76	12 608	0,75	8 567,65	34,31
<b>MOLENBEEK HISTORIQUE</b>	239,93	<b>16 981</b>	<b>22,93</b>	<b>6 535,42</b>	<b>30,18</b>
<b>SAINT-JOSSE CENTRE</b>	276,05	16 795	12,23	8 404,87	32,59
<b>BOSNIE</b>	<b>362,43</b>	7 253	<b>0,68</b>	7 845,35	34,54

Morphologie

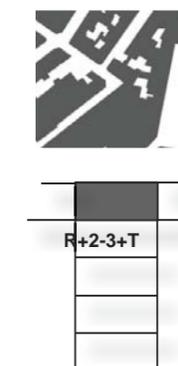
Bosnie 373,47 hab/Ha



St Josse 247,58 hab/Ha



Molenbeek 239,93 hab/Ha



Source: Monitoring des quartiers (IBSA)

**INTERET**

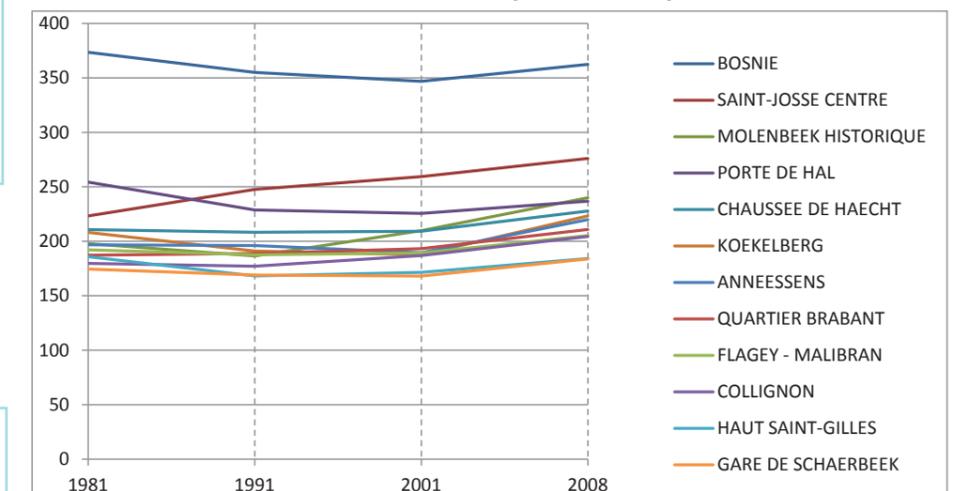
- Connaître les dynamiques de population des douze quartiers les plus denses
- Analyser l'évolution de leur densité, leur situation socio-démographique (âge moyen, niveau de vie...)

**METHODOLOGIE ET CRITIQUES**

- Il s'agit d'analyser la situation des quartiers qui étaient les plus denses en 1981, 1991 et 2008
- Sur base des données Monitoring des quartiers, cette analyse repose sur des indicateurs comme la densité de population (habitant par hectare), le nombre d'habitants, l'évolution en %, le revenu net par habitant, et l'âge moyen.
- Les données de revenu par habitant ne sont pas disponibles pour 1981 et 1991.

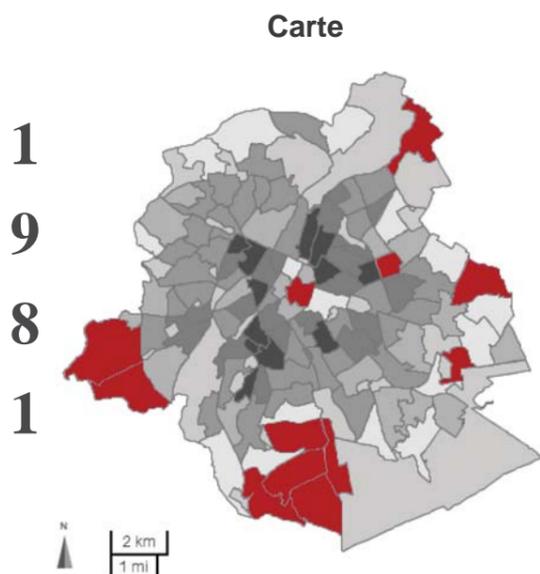
**ANALYSE**

- Une grande partie des quartiers les plus denses accueillent plus de 10 000 habitants. Ce sont des quartiers qui, globalement, se sont rajeunis et où la taille des ménages est plus importante. Les revenus moyens par habitant y sont relativement bas.
  - Ces quartiers se distinguent entre eux en termes de revenus, puisque ceux-ci varient du simple au double, entre Molenbeek Historique (6 535,42 €/par habitant) et Haut Saint-Gilles (12 621,94 €/habitant)
- Ils se distinguent également en termes de morphologie urbaine. Si à St Josse Centre les intérieurs d'îlot restent très peu construits, ceux de Bosnie ou de Molenbeek présentent moins de vides. De même la taille des parcelles varie selon ces quartiers.
- Ces quartiers ont pour la plupart connu une période de diminution de leur densité dans les années 1990, pour retrouver leur niveau de densité de 1981 en 2008. Parmi les quartiers les plus denses, Saint-Josse Centre est le seul qui a vu sa densité s'accroître de manière constante et régulière entre 1981 et 2008.

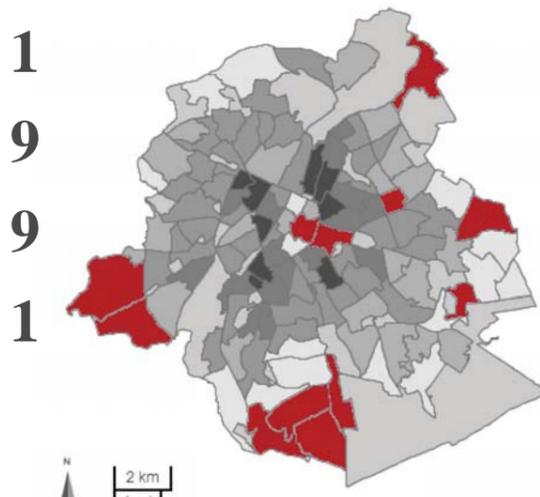
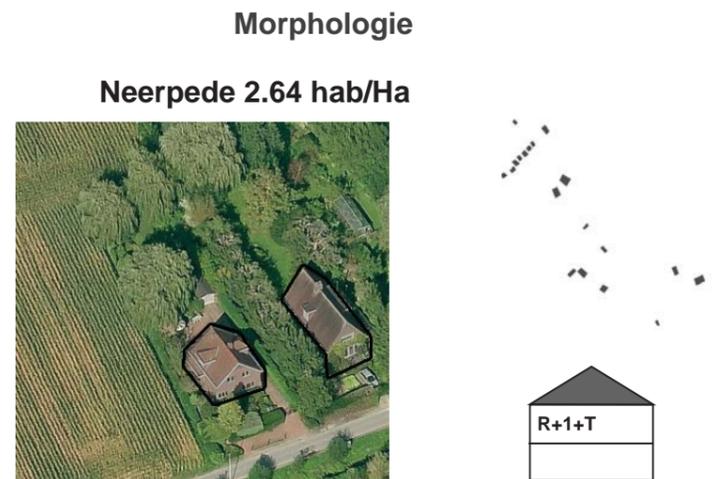
**Evolution de la densité des 12 quartiers les plus denses**

Source: Monitoring des quartiers (IBSA)

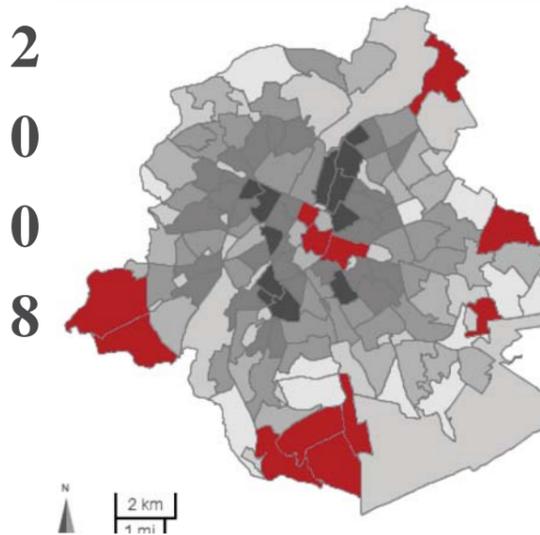
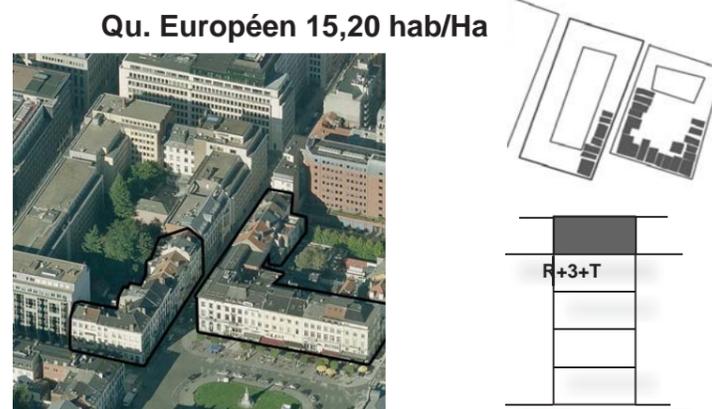
2.1.4. EVOLUTION DES DOUZE QUARTIERS LES MOINS DENSES



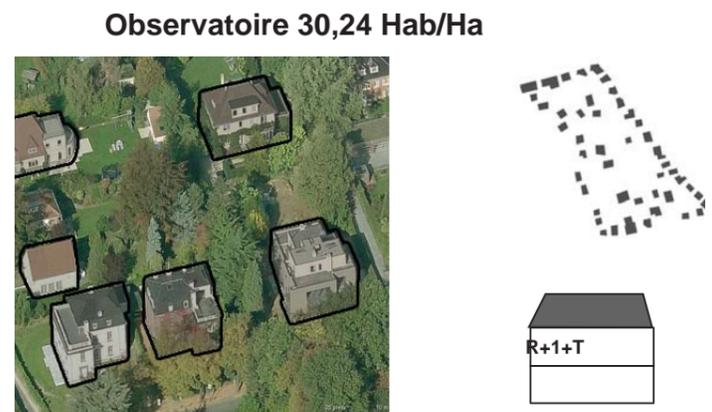
Nom des quartiers	Densité (hab/Ha)	Population totale	évolution (%)	Revenu (€) / habitant	âge moyen
<b>NEERPEDE</b>	<b>2,64</b>	1 029			40,26
VOGELENZANG - ERASME	5,9	1 439			36,79
QUARTIER ROYAL	6,74	<b>466</b>			39,76
VIVIER D'OIE	12,44	3 128			36,21
HAREN	15,41	2 940			38,56
PUTDAAL	18,23	1 435			38,74
FORT JACO	22,88	2 952			39,10
KRIEKENPUT - HOMBORCH	23,77	4 559			37,99
REYERS	23,97	1 475			<b>43,10</b>
SAINT-JOB KAUWBERG	25,45	5 562			38,02
KAPELLEVELD	27,72	5 252			<b>36,12</b>
OBSERVATOIRE	<b>28,95</b>	<b>5 773</b>			40,25



NEERPEDE	<b>2,73</b>	882	-14,29		41,38
QUARTIER ROYAL	5,45	<b>399</b>	-1,72		<b>36,72</b>
VOGELENZANG - ERASME	6,42	1 541	7,09		<b>41,97</b>
VIVIER D'OIE	12,9	3 313	5,91		36,76
HAREN	15,76	2 897	-1,46		38,10
PUTDAAL	18,14	1 430	-0,35		40,14
FORT JACO	19,68	2 582	-12,53		38,80
KRIEKENPUT - HOMBORCH	21,63	4 292	-5,86		39,33
<b>QUARTIER EUROPEEN</b>	<b>23,16</b>	2 206	<b>-35,76</b>		39,42
SAINT-JOB KAUWBERG	24,15	5 424	-2,48		39,19
REYERS	27,85	1 683	<b>14,10</b>		45,02
KAPELLEVELD	<b>29,59</b>	<b>5 625</b>	7,10		36,61



NEERPEDE	<b>2,83</b>	1 105	25,28	15 802,43	42,29
QUARTIER ROYAL	4,51	<b>312</b>	<b>-21,8</b>	N.C.	38,80
VOGELENZANG - ERASME	7,35	1 792	16,29	12 029,65	48,65
VIVIER D'OIE	14,26	3 585	8,21	<b>24 403,95</b>	40,24
PUTDAAL	17,62	1 387	-3	21 368,57	42,04
QUARTIER EUROPEEN	19,06	1 815	-17,72	N.C.	38,34
HAREN	21,56	4 113	<b>41,97</b>	<b>12 012,36</b>	<b>34,61</b>
KRIEKENPUT - HOMBORCH	22,92	4 395	2,4	14 813,23	39,68
FORT JACO	23,17	2 990	15,8	16 645,27	41,60
SAINT-JOB KAUWBERG	24,13	5 272	-2,8	15 082,85	40,19
KAPELLEVELD	28,85	5 466	-2,83	12 716,36	38,89
<b>OBSERVATOIRE</b>	<b>30,24</b>	<b>6 031</b>	0,15	19 089,35	<b>44,21</b>



Source: Monitoring des quartiers (IBSA)

**INTERET**

- Connaître les dynamiques de population des douze quartiers les moins denses
- Analyser l'évolution de leur densité, leur situation socio-démographique (âge moyen, niveau de vie...)

**METHODOLOGIE ET CRITIQUES**

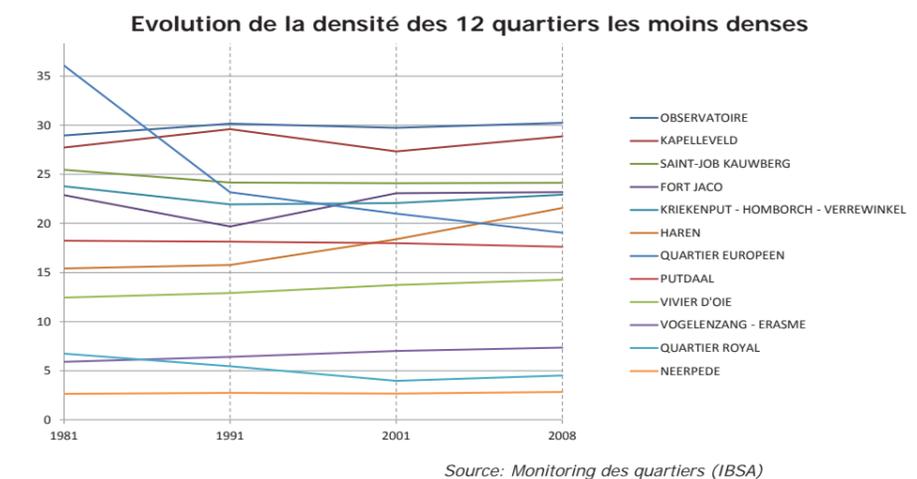
- Il s'agit d'analyser la situation des quartiers qui étaient les moins denses en 1981, 1991 et 2008
- Sur la base des données Monitoring des quartiers, cette analyse repose sur des indicateurs comme la densité de population (habitant par hectare), le nombre d'habitants, l'évolution en %, le revenu net par habitant, et l'âge moyen.
- Les données de revenu par habitant ne sont pas disponibles pour 1981 et 1991.

**ANALYSE**

- A une exception près (Cas du Quartier Européen), les douze quartiers les moins denses en 2008 l'étaient déjà en 1981.
- Ce sont des quartiers peu peuplés, avec 5.000 ou 6.000 habitants au maximum. Les revenus, même s'ils varient du simple au double, sont relativement élevés. Ils vont de 12 029,65 €/habitant (quartier Vogelenzang-Erasme) à 24 403,95 €/habitant (quartier Vivier d'Oie). L'âge moyen y est relativement élevé, entre 38 et 48 ans. Les quartiers en périphérie les moins denses sont composés de maisons à quatre façades avec jardins ou parcs privés.

Les quartiers les moins denses en 2008 montrent un certain maintien de leur nombre d'habitants par hectare depuis 1981. Seul le quartier Haren se distingue positivement, avec une augmentation de sa densité: de 15,41 hab/ha en 1981 à 21,56 hab/ha en 2008.

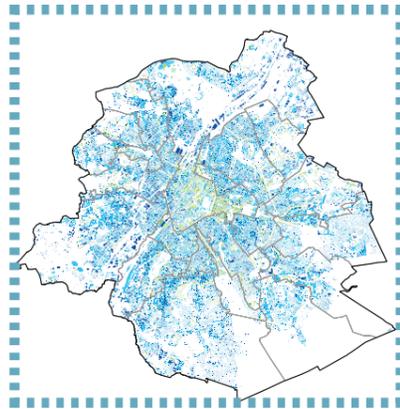
- Le quartier Européen se distingue tant par sa caractéristique morphologique, par sa situation géographique que par son histoire. La densité y a diminué de moitié, passant de 36,06 hab/ha en 1981 à 19,06 en 2008. Le phénomène s'explique en partie par la destruction de logements au profit de bureaux et de commerces. D'autre part, l'amélioration de la desserte du quartier et l'augmentation des prix immobiliers ont sans doute joué un rôle moteur dans le départ des ménages.



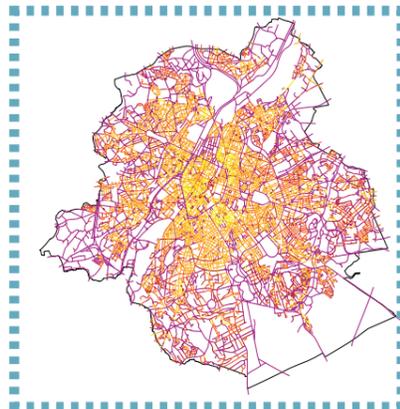


## 2.2. APPROCHE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

### 2.2.4. Nombre de niveaux par bâtiments



### 2.2.6. Distance entre front bâti



### 2.2.7. Parkings de plus de 1000 m² selon affectation



Nous abordons cette approche sous deux aspects:

D'une part nous nous efforçons de comprendre le territoire et son mode de fonctionnement en essayant de trouver les éléments qui influencent le plus la densité de la Région bruxelloise.

Cette approche physique nous amène à analyser le tissu urbain du territoire régional, dans ses différentes dimensions:

- Analyse morphologique des îlots:
  - > continuité du bâti: ordre ouvert, semi-ouvert et fermé
  - > taille des îlots
  - > emprise au sol
  - > densité du bâti (rapport plancher / surface)
- Gabarits du bâti (nombre de niveaux):
  - > analyse générale sur l'ensemble des bâtiments,
  - > étude plus fine des bâtiments de moins de sept niveaux
  - > bâtiments d'un niveau,
  - > bâtiments élevés et très élevés
- Datation du bâti
- Analyse des espaces ouverts, à travers la distance entre front bâti
- Analyse de certaines opportunités foncières:
  - > les surfaces de parking
  - > les bureaux vacants
  - > les dents creuses



### LA DENSITE NETTE DU BÂTI

Afin de mesurer les moyennes de densité bâtie nette, nous nous sommes basés sur des données RBC, relevées par îlot. Partant de ces données, nous avons développé deux méthodes de calcul:

- Le P/S net absolu
- Le P/S net moyen

	P/S net absolu	P/S net moyen
Interprétation	Le P/S net absolu mesure la densité bâtie nette globale d'une région, d'un secteur ou d'un îlot	Le P/S net moyen mesure la densité nette moyenne par îlot dans une région ou un secteur donnés.
Formule	$\frac{\text{Surface plancher totale}}{\text{Superficie totale des îlots}}$	$\frac{\text{Somme du P/S des îlots}}{\text{Nombre d'îlots}}$
Intérêts	Calcule la densité nette globale d'une région ou d'un secteur	Permet de se figurer la densité moyenne d'un îlot. Ce calcul paraît plus intéressant dans une optique opérationnelle.
Limites	Les îlots de grande taille, souvent peu denses, ont plus de poids dans le calcul. Cela amène parfois à une distorsion du rapport P/S.	Les îlots de petite taille et de très petite taille ont plus de poids dans le calcul, et peuvent également influencer le calcul.

Ces deux P/S présentent des résultats distincts, le P/S net absolu étant généralement inférieur au P/S net moyen. Cette différence s'explique par un «effet de taille» des îlots, qui influence ces calculs.

L'échelle/le périmètre de l'analyse est donc fondamental dans ces calculs. Plus la taille des îlots sera homogène dans un secteur donné, plus le P/S net absolu et le P/S net moyen produiront des résultats proches.

#### ! OUTILS DE GESTION DE LA DENSITE:

- **PARIS:** COS\_Coefficient d'Occupation des Sols (Surface plancher). Possibilité, ouverte ou non, de dépasser le COS, en s'acquittant du versement d'une somme d'argent à la commune - **COS max=3** - Densité par quartiers.
- **ZURICH:** «Bau und Zonenordnung» (Plan de Zonage)- «Ausnutzungs oder baumassenziffer» (rapport emprise au sol:surface maximale autorisé)
- **MILAN:** «PGT» (Piano di Governo del Territorio) ...*densifier sans s'étaler!* - «*Meccanismo perequativo*» -  $I_e$  (Indice di edificabilità) =  $V(\text{volume}) / S(\text{superficie})$  MIN pareil pour toutes les zones homogènes (A= centre-ville et noyaux d'ancienne formation, B= tissu urbain consolidé en dehors de la zone A, C= zones non bâties ou partiellement bâties en dehors des zones A et B et E= portion de territoire affectées à production agricole) -  $I_e = 1$  dans les quartiers à proximité des gares et des stations de métro (rayon de 400 m) et de **0,50** ailleurs. Il y a encore la possibilité d'atteindre un rapport volume / surface au sol de **7** en acquérant des droits de perequation. Prime du **+12%** pour «green building».

Bati en Ordre Fermé



Nos réflexions nous ont amené à mesurer les densités de bâti moyennes selon les typomorphologies du tissu bâti : ordre fermé, ordre semi-ouvert, ordre ouvert.

### IMPLANTATION DU BÂTI EN ORDRE FERME

**Ordre fermé\***: le développement, voire le mode d'articulation des édifices, est caractérisé par une distribution des volumes marquant une continuité du bâti, les volumes étant construits d'une limite mitoyenne latérale à l'autre.

L'implantation du bâti se fait en limite de parcelle et le tissu urbain est dense et continu.



Quartier Saint Paul  
P/S : 0,74

**Superficie Nette Totale sur la RBC: 3 650 ha**  
(hors infrastructures)

**Densité de population brute moyenne\*\*: 150 hab/ha**  
(surface incluant infrastructures, zones vertes, etc...)

P/S net absolu: 1,85

P/S net moyen: 2,10

P/S max: 36 (Tour Dexia)

P/S min: 0,41



Dexia Tower (Quartier Nord)  
P/S : 36,00

2.3.1. Croisement densité du bâti et densité de population



### Typologie de tissu (Selon affectation) :

#### - Quartiers résidentiels et mixte (Tissu historique et 1ère Couronne):

maisons mitoyennes de type «bruxelloises» (environ R+2+V) ou ensembles résidentiels de type contemporain à partir des années 1970 (souvent bâtiments R+4 ou plus)

#### - Quartiers liés au secteur tertiaire (Quartier Européen, Nord, Midi, Mont des Arts):

bâtiments de bureaux qui constituent souvent des îlots monofonctionnels ou bâtiments élevés qui occupent toute la surface de l'îlot (Ex. Tour Dexia)

#### - Quartiers liés à l'industrie urbaine (Anderlecht, Molenbeek, etc.) :

bâtiments industriels et post-industriels implantés en limite et souvent en intérieur d'îlot.

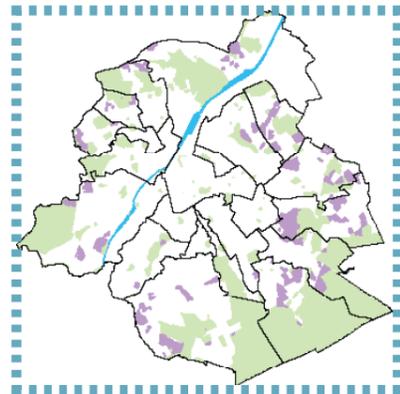


Quartier Mont des Arts  
P/S : 4,86

\* RCU, Ville de Mons, Région Wallonne, COOPARCH, Février 2006.

\*\* Cette densité de population moyenne est une estimation qui se base sur des données de population définies à l'échelle des secteurs statistiques ou des quartiers et une typo-morphologie définie à l'échelle de l'îlot voir d'un ensemble de parcelles

Bati en Ordre Semi-Ouvert



### IMPLANTATION DU BÂTI EN ORDRE SEMI-OUVERT

«Après la guerre, le modèle urbain bruxellois, dense et contigu, s'estompe progressivement. L'urbanisme des nouvelles zones habitées est souvent discontinu et dispersé, tandis que les maisons unifamiliales du tournant des 19ème et 20ème siècles ont fortement vieilli.»\*

Ordre semi-ouvert\*\*: le développement est caractérisé par une distribution des volumes marquant une alternance entre un groupe limité de bâtisses

**Superficie Nette Totale sur la RBC: 658 ha**  
(hors infrastructures)

**Densité de population brute moyenne\*\*\*: 80 hab/ha**  
(surface incluant infrastructures, zones vertes, etc...)

**P/S net absolu: 0,46**  
**P/S net moyen: 0,55**  
**P/S max: 2,12**  
**P/S min: 0,14**

#### Typologie de tissu:

##### - Habitat groupé de type «cité-jardin» ou similaire (Deuxième Couronne):

Les cités-jardins (années 1920-1930) recouvrent environ 10% du territoire bruxellois. Ce sont des espaces qui, s'inspirant des «garden city» anglaises, ont été conçus pour entretenir une relative autonomie, avec le développement d'équipements de proximité, dans un environnement paysager préservé.

Ceci induit une abondance d'espaces verts, d'éléments naturels, et la préservation d'un caractère pittoresque/villageois/rural. C'est ce qui explique les faibles densités observées dans cet ordre.

Les logements sont normalement à caractère social.

##### - Ensembles de maisons jumelées (Deuxième Couronne):

La maison jumelée comprend deux logements séparés l'un de l'autre par un mur mitoyen. Ce type d'habitation ressemble beaucoup à la maison unifamiliale mais elle est plus économique car l'espace du terrain est un peu réduit et les frais d'entretien diminuent. Nous pouvons retrouver cette typologie par exemple au nord de Bruxelles datant des années 1960.

Ou encore : «maisons unifamiliales de type bel-étage des années 1950 à 1970 caractéristiques des quartiers de classes moyennes des communes de seconde couronne. Exemple d'Evere.»\*

\*DESSOUROUX C. (2008), Espaces Partagés Espaces Disputés\_Bruxelles, Une capitale et ses habitants, Bruxelles, Région de Bruxelles Capitale, Direction Etudes et Planification (AATL).

\*\*RCU, Ville de Mons, Région Wallonne, COOPARCH, Février 2006.

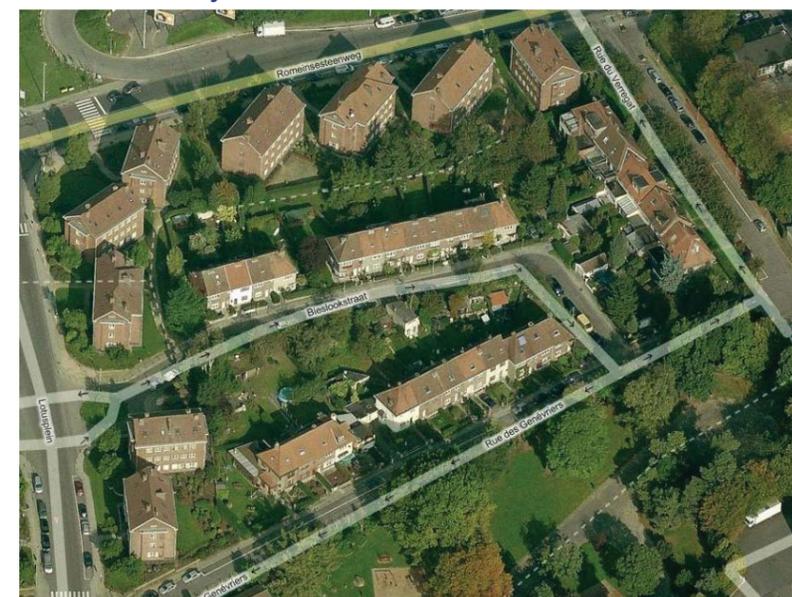
\*\*\* Cette densité de population moyenne est une estimation qui se base sur des données de population définies à l'échelle des secteurs statistiques ou des quartiers et une typo-morphologie définie à l'échelle de l'îlot voir d'un ensemble de parcelles

P/S d'un îlot en ordre semi-ouvert



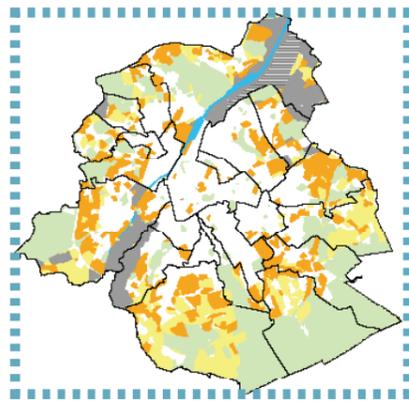
Avenue Michel de Ghelderode (Quartier Vogelenzang-Erasme)  
P/S : 0,66 (îlot au nord-est), 0,39 (îlot au sud)

P/S d'une cité-jardin



Cité-jardin du Verregat (Quartier du Heysel)  
P/S : 0,58 (îlot au nord), 0,45 (îlot au sud)

Bati en Ordre Ouvert



### IMPLANTATION DU BÂTI EN ORDRE OUVERT

«L'accès démocratisé à l'automobile, le développement du réseau routier, les prix moins élevés des terrains et le recours plus facile au crédit poussent beaucoup de Bruxellois à élire domicile dans les communes périphériques de plus en plus éloignées. La maison unifamiliale avec jardin devient l'incarnation du rêve des classes moyennes bruxelloises.»\*

**Ordre ouvert\*\*:** le développement est caractérisé par une distribution des volumes sans articulation, ni entre eux, ni avec les limites de propriété.

**Superficie Nette Totale sur la RBC: 4 530 Ha**  
(hors infrastructures)

**Densité de population brute moyenne\*: 80 hab/ha**  
(surface incluant infrastructures, zones vertes, etc...)

#### Typologie de tissu:

**- Maisons individuelles: habitat rural, habitat pavillonnaire (Deuxième Couronne):**  
« Le logement privé, de préférence de type pavillonnaire avec jardin et garage, devient le symbole emblématique de la prospérité des «golden sixties». On le retrouve en nappe principalement dans les communes proches de la Forêt de Soignes (Uccle, Woluwé, Rhode-St-Genèse, Waterloo, Rixensart, Hoeilaart, Overijse,...). L'accès des classes moyennes à la propriété, encouragé depuis 1948 par des primes et des mesures facilitant l'accès au crédit (loi De Taeye), a favorisé considérablement ce type d'habitat.»\*

**- Tours et barres de logement:**  
« Dans les zones centrales ou proches de la ville, des immeubles à appartements remplacent d'anciennes maisons particulières. Des tours et barres de logement sont adoptées tant pour le logement social (Peterbos, Rempart des Moines, Villas de Ganshoren) que pour le logement de standing (tour Brasilia, la Magnanerie, quartier des Pêcheries, domaine de Cherridreux, ancienne propriété Brugmann, boulevard Mettwie).»\*

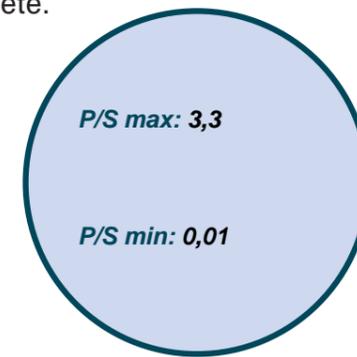
**- Ensembles industriels:**  
On les retrouve principalement le long du chemin de fer dans dans la partie Sud-Ouest de la RBC.

**- Zone ferroviaire de Schaerbeek-Formation.**

Pour ce rapport, notre choix s'est porté sur une différenciation entre:

- les ensembles avec bâtiments élevés (de plus de 4 niveaux)
- les ensembles avec bâtiments peu élevés (moins de 4 niveaux)
- les ensembles affectés au PRAS en zones d'industries

Ordre ouvert	P/S absolu	P/S moyen
Ensemble incluant des bâtiments élevés	1,29	1,32
Ensemble de bâtiments peu élevés	0,53	0,42
Ensembles industriels	0,55	0,63



Quartier Montjoie - Langeveld  
P/S : 0,43



Quartier Industrie Sud  
P/S : 0,92



Avenue Paul Hymans (Quartier Roodebeek-Constellations)  
P/S : 1,25

\*DESSOUROUX C. (2008), Espaces Partagés Espaces Disputés\_Bruxelles, Une capitale et ses habitants, Bruxelles, Région de Bruxelles Capitale, Direction Etudes et Planification (AATL).

\*\*RCU, Ville de Mons, Région Wallonne, COOPARCH, Février 2006.

\*\*\* Cette densité de population moyenne est une estimation qui se base sur des données de population définies à l'échelle des secteurs statistiques ou des quartiers et une typo-morphologie définie à l'échelle de l'ilot voir d'un ensemble de parcelles