



# SHARE THE CITY

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

TOME 1 : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

AVRIL 2024

## **COLOPHON**

### **Auteur**

perspective.brussels  
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

### **Assistance à Maîtrise d’Ouvrage**

BUUR Part of Sweco, ERU Urbanisme, IGEAT-ULB, IDEA Consult, Createlli

### **Illustrations**

Lise Lopez (ERU Urbanisme)  
Morgane Gloux (BUUR Part of Sweco)

### **Date de réalisation**

Avril 2024

### **Contacts**

Mathilde Berlangier – mberlangier@perspective.brussels

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>
Pourquoi modifier le PRAS ?	4
Comment passer des constats à la modification du PRAS ?	4
<b>CADRE DE PENSÉE</b> .....	<b>6</b>
Espace et jeux d'échelles	6
Temps long de la planification	6
Métabolisme urbain, de la ville-Région à la ville-système	6
Le défi de la planification	6
Méthode de travail	7
Contenu d'une fiche	7
<b>TROIS PRIORITÉS</b> .....	<b>10</b>
<b>PRIORITÉ CLIMAT ET BIODIVERSITÉ</b> .....	<b>12</b>
<b>Objectif Encadrer l'usage du sol pour préserver le vivant</b>	<b>14</b>
Orientation 1. Limiter l'emprise au sol de l'urbanisation	16
Orientation 2. Rétablir le cycle de l'eau dans l'aménagement urbain	18
Orientation 3. Spatialiser un maillage écologique	20
<b>Objectif Optimiser l'utilisation des ressources</b>	<b>22</b>
Orientation 4. Organiser la densité et optimiser le bâti existant	24
Orientation 5. Anticiper les besoins énergétiques via l'affectation du sol	24
<b>PRIORITÉ JUSTICE SOCIALE</b> .....	<b>28</b>
<b>Objectif Garantir la possibilité de se loger</b>	<b>30</b>
Orientation 6. Augmenter et répartir l'offre de logement abordable	32
Orientation 7. Assurer la diversité des parcours résidentiels	34
<b>Objectif Assurer l'habitabilité et la sociabilité de la ville</b>	<b>36</b>
Orientation 8. Structurer le territoire en noyaux de proximité	38
Orientation 9. Améliorer et rendre accessible un maillage d'espaces ouverts	40
<b>Objectif Consolider les services essentiels</b>	<b>42</b>
Orientation 10. Conserver des zones spécialisées pour les grands services urbains	44
Orientation 11. Répondre à des besoins collectifs évolutifs par l'affectation du sol	46
<b>PRIORITÉ ECONOMIES URBAINES</b> .....	<b>48</b>
<b>Objectif Structurer l'équilibre des fonctions localement</b>	<b>50</b>
Orientation 12. Assurer la place de l'économie dans le tissu urbain mixte	52
<b>Objectif Permettre l'évolution des modèles économiques à vocation métropolitaine</b>	<b>54</b>
Orientation 13. Préserver des zones spécialisées productives, logistiques et agricoles	56
Orientation 14. Combiner rayonnement international et qualité du cadre de vie	58
<b>LISTE DES ACRONYMES</b> .....	<b>60</b>

# PRÉAMBULE

## POURQUOI MODIFIER LE PRAS ?

Le Gouvernement bruxellois a adopté le PRAS le 3 mai 2001. Ce plan fixe, à échelle régionale, par ilot, l'affectation du sol. Document d'urbanisme à valeur réglementaire et non dérogoratoire, il établit la constructibilité du sol bruxellois et prescrit les fonctions urbaines qui y sont admissibles. Il a été modifié partiellement à plusieurs reprises en vue de répondre à des besoins ponctuels. Depuis, la ville et les modes de vie continuent d'évoluer et de nouveaux défis sont apparus, dont l'un des plus importants consiste certainement à porter une attention plus marquée au vivant (entendant par là biodiversité et nature en ville). Afin de l'actualiser, le Gouvernement a approuvé en décembre 2021 l'Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) ouvrant une modification générale du PRAS sur 5 axes : mixité, mobilité, maillage vert et agriculture urbaine, potentielle densification ou dédensification.

Le processus de cette modification a été baptisé « Share The City ». Ce nom porte les valeurs du projet, que sont le partage (espaces, fonctions, activités), l'inclusivité et l'attachement à une société ouverte, tout en véhiculant le principal enjeu de la modification : la gestion des équilibres entre les différentes affectations du sol et, partant, des différentes composantes de la société.

## COMMENT PASSER DES CONSTATS À LA MODIFICATION DU PRAS ?

Pour la première étape de la modification et conformément aux dispositions du CoBAT, Perspective a entrepris une phase de diagnostic. Elle s'est concrétisée par le lancement d'un ensemble de travaux et d'études menés par Perspective et d'un processus d'intelligence collective inédit avec les différentes parties prenantes (acteurs

publics, société civile, acteurs scientifiques et grand public). Fin 2023, Perspective a clôturé la phase de diagnostic par la réalisation d'un rapport constituant une restitution synthétique et structurée des différentes contributions.

Pour orienter les travaux de modification, sans préempter les choix du futur Gouvernement régional, il est évidemment question de mettre à profit sans tarder ce diagnostic, socle robuste du processus.

Dans cette optique, Perspective a conçu et réalise une phase d'orientations stratégiques pour le nouveau PRAS. Cette phase fait la charnière en s'insérant entre les constats et les enjeux identifiés lors du diagnostic et la modification concrète des prescriptions et des cartes du PRAS. Elle vise à définir les grands axes de changement qui structureront la modification du PRAS en répondant à cette question : « quels éléments du PRAS vont être modifiés en priorité, et dans quel sens ? ». Elle s'accompagne d'études complémentaires, initiées lors de la phase de diagnostic et poursuivies pour documenter et préciser le diagnostic, et développer un cadre analytique et d'expertise pour les orientations stratégiques.

Le présent document, dénommé « Orientations stratégiques », constitue un livrable intermédiaire à l'intention du Gouvernement sortant. Son contenu constitue et pérennise le cœur des réflexions de Perspective sur base des différents travaux propres et ceux menés avec les acteurs partenaires. Il se focalise sur les grandes priorités, les objectifs, les orientations et les adaptations à étudier. Ce tome doit être lu avec son recueil de supports (tome 2). Celui-ci est une compilation des travaux qui accompagnent et fondent la modification du PRAS. Le tome 2 comprend : le rapport de la phase de diagnostic précité ; les balises méthodologiques et l'état d'avancement de la SitEx et des études complémentaires.

La liste des acronymes et de leur signification est reprise en fin de chaque tome pour accompagner la lecture.

Ensemble, ces deux tomes se veulent être un outil d'aide à la discussion, à la conception et à la décision politique en mettant en avant l'expertise multiple acquise par tous les acteurs concernés, les enjeux et les incontournables de la modification du PRAS.

D'ici la fin 2024, le contenu des orientations stratégiques sera consolidé, par un travail de plus en plus technique, avec notamment des tests juridiques, urbanistiques et environnementaux des pistes d'adaptation entrevues dans le présent document. Toujours en concertation avec nos partenaires.

Ce travail évoluera ensuite vers la modification concrète qui interviendra dans la phase d'avant-projet, puis de projet de PRAS.

# CADRE DE PENSÉE

Dans le paysage de l'aménagement territorial de Bruxelles, le PRAS occupe une place particulière. Le modifier entraîne des répercussions directes sur une multitude d'acteurs et de pratiques de la fabrique urbaine. Avant même de commencer, il convient d'avoir à l'esprit certaines grandes caractéristiques de ce plan.

## ESPACE ET JEUX D'ÉCHELLES

D'un côté, le PRAS s'applique sur la totalité du territoire régional et il touche toute demande d'autorisation urbanistique sans dérogation possible. D'un autre côté, il précise clairement les règles qui s'appliquent à la parcelle près (et même parfois au sein d'une même parcelle).

Puissant et précis à la fois, il contribue largement à modéliser spatialement l'espace régional. Il rend possible, encourage ou impose certains avenir désirables et dissuade voire empêche certains scénarios non souhaités.

Plus que les grands projets urbains, par définition localisés, le PRAS porte sur tous les tissus urbains et peut agir durablement sur leur morphologie structurelle. Modifier le PRAS signifie donc intervenir sur la physionomie de la Région dans sa globalité.

## TEMPS LONG DE LA PLANIFICATION

La portée temporelle du PRAS est également une dimension structurante de cet outil.

D'abord parce que sa durée de vie est longue (en l'occurrence un quart de siècle depuis son élaboration). Cette longévité est d'intérêt collectif, puisque le PRAS sert de cadre stable pour tous les opérateurs, publics ou privés.

Ensuite parce qu'il s'applique permis après permis, incrémentalement, à un parc bâti dont

les évolutions sont aussi progressives que pérennes.

Modifier le PRAS, c'est donc s'inscrire dans une temporalité qui oscille entre le court et le long terme : nous héritons d'une situation qui a plus de 20 ans et nous nous efforçons désormais d'anticiper pour la même durée, à savoir une génération, l'évolution et la composition spatiale de la Région.

## MÉTABOLISME URBAIN, DE LA VILLE-RÉGION À LA VILLE-SYSTÈME

Le modèle à considérer est celui du métabolisme urbain : la ville dans son fonctionnement propre et dans son fonctionnement lié à ce qui l'entoure, de la métropole au monde. La ville stocke, importe et exporte des matières, de l'énergie et des services, au bénéfice de l'humain et du vivant.

La ville apparaît alors comme une pièce systémique, le fruit d'interactions entre ses sous-systèmes et les systèmes dont elle est un élément. Ceci appelle peu à peu à envisager l'affectation du sol et l'aménagement du territoire au départ de ces interdépendances : entre le bâti et le non-bâti, la ville et la biosphère, le territoire régional et les territoires voisins...

## LE DÉFI DE LA PLANIFICATION

Le PRAS a donc la responsabilité d'être simultanément global et local, immédiat et anticipatif, spatial et processuel, stable mais agile.

Et pourtant, il n'est pas un outil opérationnel. Il a pour seule – mais importante – ambition de fixer un cadre au sein duquel les politiques sectorielles vont s'intégrer, au sein duquel les acteurs urbains pourront exercer leur liberté. Y parvenir nécessite donc de trouver le juste

milieu entre réglementation contraignante (et qui entraverait l'atteinte des objectifs) ou plus lâche ; de trouver l'équilibre entre les différentes ambitions portant sur un territoire fini qu'est le territoire régional bruxellois.

Aujourd'hui, la planification bruxelloise se doit de répondre aux grands enjeux mondiaux. Share The City les a classés et nommés comme suit : climat et de la biodiversité, justice sociale et économies urbaines. Sans qu'une priorisation soit établie entre ces priorités, l'équipe a choisi d'entamer le contenu de ses orientations stratégiques par la priorité « Climat et biodiversité ». Cela vise à asseoir le principe que répondre aux enjeux mondiaux du climat et de la biodiversité est un préalable nécessaire à toute planification visant une amélioration du cadre de vie.

## MÉTHODE DE TRAVAIL

### **S'ouvrir à la diversité et co-construire (2022-2023)**

Durant l'élaboration du diagnostic, les différentes parties prenantes de la Région ont été longuement et méthodiquement interrogées sur leur compréhension des dynamiques territoriales en cours et sur les enjeux et objectifs qu'un plan d'affectation peut rencontrer ou participer à rencontrer pour la Région de Bruxelles-Capitale lorsqu'on se projette à 20 ans. Le résultat de ce travail fait l'objet d'un [rapport publié au début de l'année 2024](#) et qui forme le socle des présentes orientations stratégiques. Il est le fruit d'un partage exigeant organisé autour de près de quarante ateliers. Ces derniers auront permis de confronter un large panel d'acteurs bruxellois, dont chacun se distinguait par sa sensibilité, son agenda et sa vision propre quant au développement futur du territoire. Ainsi, le diagnostic constitue un socle de réflexion mais il n'est pas exempt de limites :

celles de ses contributeurs et de divergences exprimées. Il est, dès lors, à considérer comme tel : le reflet d'une réalité partagée.

### **Prendre du recul pour mieux baliser le processus (novembre-décembre 2023)**

De cet état des lieux construit comme une véritable somme, a été extrait, en prenant un certain recul, les objectifs et orientations qui vont guider Share The City. Le défi de ce travail de synthèse est celui de passer d'une réflexion à 360° sur la société bruxelloise à une structure de travail capable de faire le lien avec le plan régional d'affectation du sol actuel et de guider les étapes prochaines.

### **(Ré)Agglomérer les objectifs (janvier 2024)**

Directement inspirés des contributions des parties prenantes et de l'expertise acquise par les contributeurs et contributrices des travaux, les objectifs de la modification ont été formulés de manière évidente et logique par Perspective. Ces objectifs indiquent la direction à donner pour la modification du PRAS et reflètent l'équilibre entre les besoins territoriaux actuels, futurs, sectoriels et universels.

- **Encadrer l'usage du sol pour préserver le vivant**
- **Optimiser l'utilisation des ressources**
- **Garantir la possibilité de se loger**
- **Assurer l'habitabilité et la sociabilité de la ville**
- **Consolider les services urbains essentiels**
- **Structurer l'équilibre des fonctions localement**
- **Permettre l'évolution des modèles économiques à vocation métropolitaine**

## Dégager les orientations stratégiques (février-avril 2024)

Dans sa version en vigueur actuellement, le PRAS comporte 120 prescriptions, 47 définitions et 6 cartes. Cela montre l'ampleur possible de la modification. Des objectifs seuls ne sont pas suffisants pour préciser et hiérarchiser la modification. La présente étape a pour objet de déterminer les orientations stratégiques de la modification du PRAS pour préciser comment atteindre les objectifs.

Elles ont été identifiées selon la métaphore des « gros cailloux ». Ceux-ci sont les priorités, les éléments les plus importants et par lesquels la modification du PRAS va donc commencer.



*Pour pouvoir tout insérer dans le bocal, il faut commencer par les « gros cailloux », puis ajouter les petits cailloux, puis le sable. Ne pas respecter cet ordre rend toute tentative de tout faire entrer dans le récipient impossible.*

Notons qu'à ce stade, le processus Share The City a mené à prendre parti de ne pas proposer d'orientation stratégique spécifique mobilité, mais d'insérer les éléments pertinents dans l'ensemble des orientations stratégiques, conformément au contenu de l'arrêté d'ouverture de décembre 2021<sup>1</sup>.

À partir de là et au fur et à mesure, les autres aspects du plan (les « petits cailloux ») seront eux aussi adaptés, et mis en cohérence avec l'ensemble.

Les orientations stratégiques sont des groupes de modifications, qui précisent les objectifs. De nature générale mais ancrée dans la pratique, elles montrent quels éléments du PRAS doivent être modifiés et comment ils doivent l'être pour atteindre les objectifs.

Les orientations stratégiques ont été présentées de manière préparatoire au pôle d'intelligence collective (réunions bilatérales ou multilatérales autour d'un thème, groupe de travail réunissant l'ensemble des composantes du pôle d'intelligence collective). Elles ont ensuite été retravaillées, affinées.

Au nombre de 14, les orientations stratégiques sont développées au moyen de fiches synthétiques présentées dans les pages suivantes.

<sup>1</sup>- Depuis l'élaboration du PRAS en 2001, la Région s'est dotée d'un plan régional de mobilité. Cela implique, d'une part d'assurer la concordance entre les deux outils, et d'autre part d'évaluer ce qu'il est pertinent de maintenir dans le PRAS concernant la mobilité. Cela sera fait au cours du processus Share The City.

## CONTENU D'UNE FICHE "ORIENTATION STRATÉGIQUE"

# 0 TITRE

**PRIORITÉ** Nom de la priorité dans laquelle l'orientation s'inscrit

**OBJECTIF** Nom de l'objectif dans lequel l'orientation s'inscrit

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



## ENJEUX

Identifie les enjeux sociétaux auxquels Share The City entend répondre ou contribuer à répondre. Il s'agit uniquement de questions ayant un lien établi ou potentiel avec le PRAS, son périmètre d'action et ses mécanismes.

La formulation est aussi précise que possible à ce stade, et distingue le plus souvent les objectifs et les moyens.

## LIEN AVEC LE PRAS

Pointe vers les mécanismes du PRAS qui seront adaptés dès les premières étapes de travail.

## TABLEAU

Le tableau se divise en deux parties :

<p>&gt; Ce que le PRAS prescrit aujourd'hui en lien avec l'OS = les mécanismes précis qui ont une influence sur le sujet dans le PRAS en vigueur</p>	<p>&gt; Les adaptations à étudier pour atteindre l'OS = les mécanismes du PRAS qui pourraient être adaptés, supprimés, ajoutés et de quelle manière pour rencontrer l'OS</p> <p><b>Les listes d'adaptations à étudier sont larges et sont issues du processus d'intelligence collective ainsi que des réflexions internes. Ces pistes d'adaptation doivent être étudiées, approfondies et testées : juridiquement, urbanistiquement et environnementalement. Elles sont des pistes de réflexion et non des partis pris définitifs et ne sont pas exhaustives : d'autres pistes pourront apparaître dans la suite du processus. Elles feront l'objet de concertations avec les partenaires du processus. Toutes les propositions dans les différentes listes ne seront donc pas mises en œuvre. Certaines peuvent être incompatibles entre elles. Enfin et surtout, elles doivent faire l'objet d'un arbitrage : seules certaines d'entre elles seront retenues in fine.</b></p>
--	---

# TROIS PRIORITÉS

Les trois priorités de Share The City se caractérisent par :

- > L'absence de hiérarchie entre elles. On table ici sur la recherche d'un équilibre entre les fonctions et les usages du territoire, nourri par les politiques publiques et les intérêts des parties prenantes.
- > Leurs relations étroites et de nombreux chevauchements. C'est une véritable interdépendance dans laquelle chaque priorité a intérêt à ce que les deux autres soient soutenues, l'équilibre n'étant trouvé qu'en présence des trois.
- > Le défi de gérer l'expression spatiale des rapports de force qui traversent la société.

Les trois priorités de Share The City reflètent les trois piliers du développement durable qui reprennent de manière concentrique :

- > la dimension environnementale, cadre de vie et lieux des interactions humaines,
- > la dimension sociale, cadre des interactions entre individus et des relations sociales,
- > et la dimension économique, à comprendre comme l'ensemble des interactions liées à l'activité économique en tant que telle (activités productives, services, commerces) mais aussi au non-marchand et aux modes de vie.



Ces priorités encadrent un ensemble d'objectifs et d'orientations stratégiques dont voici la structure :

## CLIMAT ET BIODIVERSITÉ

### ENCADRER L'USAGE DU SOL POUR PRÉSERVER LE VIVANT

- 1 Limiter l'emprise au sol de l'urbanisation
- 2 Rétablir le cycle de l'eau dans l'aménagement urbain
- 3 Spatialiser un maillage écologique

### OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES

- 4 Organiser la densité et optimiser le bâti existant
- 5 Anticiper les besoins énergétiques via l'affectation du sol

## JUSTICE SOCIALE

### GARANTIR LA POSSIBILITÉ DE SE LOGER

- 6 Augmenter et répartir l'offre de logement abordable
- 7 Assurer la diversité des parcours résidentiels

### ASSURER L'HABITABILITÉ ET LA SOCIABILITÉ DE LA VILLE

- 8 Structurer le territoire en noyaux de proximité
- 9 Améliorer et rendre accessible un maillage d'espaces ouverts

### CONSOLIDER LES SERVICES ESSENTIELS

- 10 Conserver des zones spécialisées pour les grands services urbains
- 11 Répondre à des besoins collectifs évolutifs par l'affectation du sol

## ÉCONOMIES URBAINES

### STRUCTURER L'ÉQUILIBRE DES FONCTIONS LOCALEMENT

- 12 Assurer la place de l'économie dans le tissu urbain mixte

### PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES MODÈLES ÉCONOMIQUES À

### VOCATION MÉTROPOLITAINE

- 13 Préserver des zones spécialisées productives, logistiques et agricoles
- 14 Combiner rayonnement international et qualité du cadre de vie

PRIORITÉ

# CLIMAT ET BIODIVERSITÉ

CLIMAT ET BIODIVERSITÉ

## ENCADRER L'USAGE DU SOL POUR PRÉSERVER LE VIVANT

- 1 Limiter l'emprise au sol de l'urbanisation
- 2 Rétablir le cycle de l'eau dans l'aménagement urbain
- 3 Spatialiser un maillage écologique

## OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES

- 4 Organiser la densité et optimiser le bâti existant
- 5 Anticiper les besoins énergétiques via l'affectation du sol

PRIORITÉ

# CLIMAT ET BIODIVERSITÉ

Attestés par un nombre important et croissant d'études scientifiques, le réchauffement climatique d'origine anthropique et le déclin massif de la biodiversité à l'échelle planétaire, européenne et locale, appellent une action immédiate, intense et concertée. Effectivement, ces évolutions témoignent d'une humanité aux modes de vie pour certains insoutenables et mettent en péril l'humanité elle-même à court, moyen et long terme. Les enjeux climatiques et du vivant à Bruxelles s'inscrivent dans cette même dynamique : il est indispensable d'atténuer le réchauffement climatique tout en préparant la Région à un climat plus hostile alternant sécheresses, précipitations intenses, vagues de chaleur. La biodiversité doit être renforcée tant en quantité, qu'en qualité.

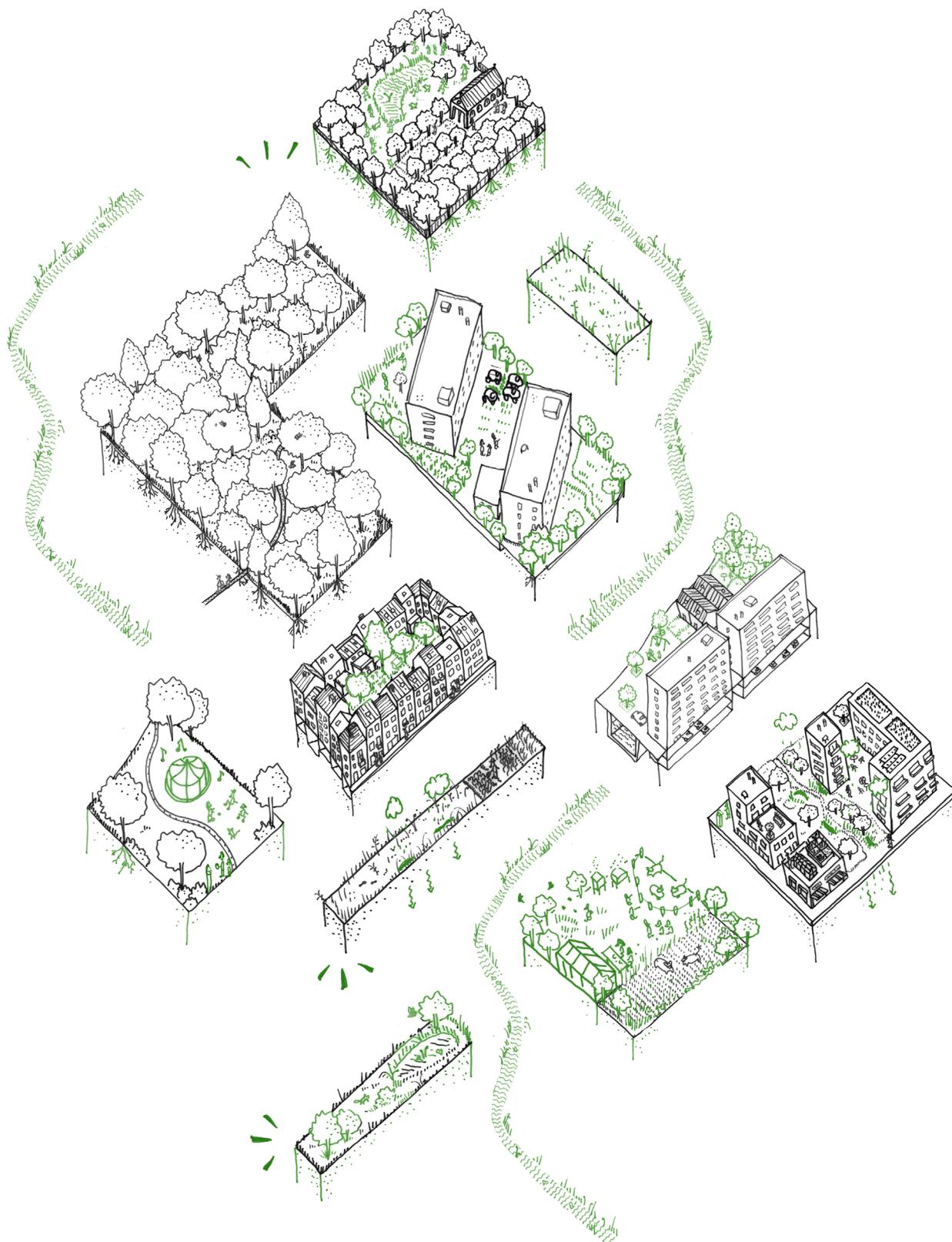
Les enjeux climatiques et de biodiversité sont interconnectés et nécessitent une approche holistique. La transition vers une économie verte et résiliente doit être réalisée de manière juste et inclusive, en tenant compte des besoins des populations les plus vulnérables et en assurant une transition juste pour les travailleurs et les régions dépendantes des industries polluantes. De plus, la protection de la biodiversité est essentielle pour garantir la résilience des écosystèmes face aux changements climatiques et pour assurer la sécurité alimentaire et la santé humaine.

Au niveau européen, une multitude d'engagements, de textes ou de propositions définissent des objectifs, des stratégies ou contraignent l'action des états membres. Le Pacte Vert européen « Green Deal » vise à atténuer le changement climatique en rendant l'Europe climatiquement neutre d'ici 2050 par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la promotion des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique. Combiné à d'autres politiques, il a aussi pour ambition d'adapter le territoire européen, le plus touché, aux changements et à accompagner les populations, les entreprises dans une transition juste.

Consciente de la perte de biodiversité alarmante s'accompagnant d'un déclin dramatique des populations d'espèces et de la destruction des écosystèmes, l'UE s'est fixé des objectifs ambitieux pour inverser cette tendance, notamment à travers sa stratégie pour la biodiversité à l'horizon 2030. Cette stratégie vise à restaurer les écosystèmes dégradés, à protéger les espèces menacées, à promouvoir une utilisation durable des ressources naturelles et à intégrer la biodiversité dans tous les secteurs politiques. Pour être cohérent, cette préservation de la biodiversité doit inclure non seulement les pratiques d'usage du sol au sein de la Région, mais également les pratiques de consommation des populations urbaines.

Ces politiques conditionnent de manière croissante l'usage du sol (politiques traduites notamment par la Loi de Restauration de la Nature, le Pledge for biodiversity...) et doivent guider l'évolution territoriale de la Région bruxelloise.

# OBJECTIF ENCADRER L'USAGE DU SOL POUR PRÉSERVER LE VIVANT



## CONTEXTE GLOBAL

L'humanité croît et l'urbanisation s'accélère au niveau mondial : 57% de la population vivait dans des villes en 2022, contre 35% en 1965, d'après les chiffres de la Banque Mondiale.

L'Union Européenne présente un taux de citadins encore plus élevé : 75% en 2022, contre 62% en 1965. La concentration des populations en milieu urbain a également changé de nature à compter des années 1950, avec le phénomène de périurbanisation. La demande d'artificialisation des sols<sup>2</sup> se poursuit, se renforce et met en tension le foncier<sup>3</sup>. Les espaces dédiés à d'autres usages du sol (forêt, biodiversité, espaces verts et récréatifs notamment) se voient réduits et morcelés et leurs bénéfices environnementaux affaiblis (cycle de l'eau, absorption carbone, régulation climatique...).

Plusieurs constats s'imposent :

- L'artificialisation massive des sols en Europe<sup>4</sup> fragilise le vivant et entrave les services écosystémiques.
- Sous l'effet du changement climatique et de l'artificialisation des sols, le cycle de l'eau se transforme avec une raréfaction des eaux de surface renouvelables et des ressources souterraines, une augmentation des sécheresses et d'évènements météorologiques extrêmes entraînant des inondations (hivernales comme estivales). Selon le GIEC, ces évolutions ne vont que se renforcer<sup>5</sup>.
- Un déclin rapide et majeur de la biodiversité est attesté : les populations de vertébrés ont diminué de 68% depuis 1970 à l'échelle mondiale<sup>6</sup>, en grande partie en raison de l'intensification de l'usage du sol (urbanisation, agriculture conventionnelle...) par certaines activités humaines. La perte de biodiversité réduit les capacités du vivant à s'adapter aux changements environnementaux. Irréversible à des temporalités humaines et dommageable en soi, elle obère aussi les conditions de vie humaine future.

Cet état des lieux concerté à l'échelle du continent a motivé le lancement des stratégies multiples à l'échelle européenne telles que le Pacte vert « Green Deal », associées à des objectifs et des temporalités définies. Elles comprennent notamment un projet de règlement sur la restauration de la nature « Nature Restoration Law » mais aussi d'autres dispositifs dont un cadre naturel pour la biodiversité « Pledge for biodiversity » et une stratégie pour la qualité des sols « Resilient Soil ».

2- « Artificialisation » telle que définie dans le code de l'urbanisme français comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

3- <https://www.eib.org/fr/essays/the-story-of-your-city>

## CONTEXTE RÉGIONAL

Le territoire de la Région bruxelloise est de 162 km<sup>2</sup>. Celui-ci est historiquement très urbanisé et s'inscrit dans une aire urbaine fonctionnelle métropolitaine bien plus large estimée à 413 km<sup>2</sup> <sup>7</sup>.

L'imperméabilisation des sols (à distinguer de l'artificialisation des sols) et la perte de sols vivants se poursuivent de manière linéaire depuis 1955. En 2022, 53,2% de la superficie de la Région bruxelloise étaient imperméables comme l'indique le Monitoring des Quartiers. L'imperméabilisation des sols s'explique par l'urbanisation toujours croissante (bâtiments et autres infrastructures). Elle est répartie inégalement sur le territoire : les zones les plus densément imperméabilisées se localisent au centre de la Région ; celles-ci cumulent fortes densités bâties et fortes densités de populations socio-économiquement vulnérables. La croissance de l'imperméabilisation des sols se concentre quant à elle en seconde couronne (notamment Haren et Neder-over-Heembeek) en raison des forts développements immobiliers et infrastructurels.

Bruxelles se situe dans un bassin hydrographique qui dépasse ses frontières régionales. Elle est donc impactée par les aménagements réalisés en amont de son réseau hydrique, lequel impacte l'aval. Elle subit et subira selon les prévisions climatiques une profonde transformation de son régime hydrique. Par ailleurs, l'eau consommée à Bruxelles provient en quasi-totalité de l'extérieur du territoire (en l'occurrence de Wallonie). La dépendance en eau de la Région est donc grande.

La forte imperméabilisation des sols bruxellois accentue le stress hydrique régional, c'est-à-dire les risques de sécheresse et d'inondations (tous deux amenés à s'accroître). Par ailleurs, Bruxelles gère ses eaux usées et ses eaux pluviales dans un réseau unitaire : l'augmentation attendue de fortes pluies devraient s'accompagner de l'augmentation de l'aléa d'inondation par ruissellement ou saturation du système d'égouttage.

Cette imperméabilisation, qui se fait au détriment de superficies de pleine terre, est l'une des causes du déclin de la biodiversité, observé sur +/- 40% des espèces. Un sol vivant est une condition nécessaire de la préservation et du développement de la biodiversité. Une partie des surfaces de pleine terre ne fait pas l'objet de protection réglementaire spécifique.

4- <https://www.eea.europa.eu/fr/signaux/signaux-2019/articles/terres-et-sols-en-europe>.

5- <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/>

6- WWF, Living planet report, 2020.

7- [https://www.cairn.info/revue-reflets-et-perspectives-de-la-vie-economique-2007-2-page-155.htm?try\\_download=1](https://www.cairn.info/revue-reflets-et-perspectives-de-la-vie-economique-2007-2-page-155.htm?try_download=1)



# LIMITER L'EMPRISE AU SOL DE L'URBANISATION

## ENJEUX

Share The City entend affecter le sol de manière à :

### **Penser en priorité l'urbanisation dans son emprise actuelle**

- Inciter au renouvellement urbain en orientant prioritairement la construction vers les parcelles déjà imperméabilisées, sans pour autant surdensifier les quartiers déjà denses en visant l'adéquation entre qualité du sol et son usage
- Limiter l'imperméabilisation tant à l'échelle globale (projets à l'échelle régionale et suprarégionale) que locale (celle des projets à la parcelle)
- Améliorer la qualité environnementale du sol bruxellois, et par là le cadre de vie et le bien-être de la population

### **Préserver, voire restaurer les cycles naturels ainsi que les fonctions hydriques, climatiques et écologiques du sol**

- Améliorer la gestion de l'eau (OS2)
- Au minimum arrêter la perte de végétal (« dé-végétalisation »), redéployer / restaurer la biodiversité (OS3)
- Lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Renforcer les qualités paysagères et préserver le patrimoine naturel

### **Inciter à la désimperméabilisation**

- Recréer des zones de pleine terre, en priorité dans les espaces actuellement critiques

**L'affectation du sol veillera simultanément à garantir un équilibre des densités entre les couronnes de la ville (OS4) et à maintenir et rétablir une équité d'accès aux espaces verts / non bâtis pour la population (OS9).**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Atteindre un objectif de 0 imperméabilisation (ou artificialisation) nette adaptée à la réalité du contexte urbain bruxellois
- Introduire la notion de qualité des sols, en la clarifiant et en prenant en considération les définitions existantes d'imperméabilisation, de pleine terre, etc.
- Réguler la préservation et restauration du sol vivant, notamment via des prescriptions relatives à la pleine terre, aux intérieurs d'îlots, aux voiries...
- Délimiter des zones du territoire pouvant être construites, imperméabilisées, et les espaces à désimperméabiliser

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (espaces verts autorisés partout + 10% EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.3 (mesures particulières de publicité - MPP pour travaux en zones d'EV)                      PG 0.4 (maintien des plans et cours d'eau)                      PG 0.5 (MPP pour lotissement &gt; 3000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (intérieurs d'îlots)                      PG 0.9 (clause de sauvegarde – accroissement possible sauf dans certaines zones d'EV)                      PG 0.13 (travaux souterrains)</p> <p>PP 1.5 1° et 2.5 1° (atteinte en intérieur d'îlot en ZH et ZHPR)                      PP 4.4 (réaffectation chancre avec 20% EV)                      PP 8.4 et 9.1 (réalisation maillage vert en ZE et ZCF)                      PP des zones d'espaces verts et agricoles                      PP Espaces structurants (alignement d'arbres)</p> <p>ZIRAD et Zone de réserve foncière ainsi que le programme des ZIR</p> <p>Glossaire : caractéristiques urbanistiques (immeuble, îlot) et du cadre urbain, intérieur d'îlot, maillage vert, plantation, propriété plantée, terrain en friche, voirie</p> <p>Carte 3 (affectations)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter, renforcer les prescriptions générales permettant de limiter l'emprise bâtie, notamment en introduisant la notion de pleine terre (notamment PG 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, PG 0.9, PG 0.13...)</li> <li>• Limiter les zones constructibles et réguler leur constructibilité (PP, Carte)</li> <li>• Introduire les notions utiles pour garantir l'objectif de désimperméabilisation et éventuellement définir des zones à désimperméabiliser (ex : parkings, voiries...) (PG, glossaire, carte)</li> <li>• Adapter si nécessaire les définitions d'intérieur d'îlot, maillage vert, propriété plantée, terrain en friche... (Glossaire)</li> <li>• Tenir compte des niveaux de pollution du sol afin de définir la constructibilité des terrains (PG)</li> <li>• ...</li> </ul>



# RÉTABLIR LE CYCLE DE L'EAU DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN

## ENJEUX

Share The City entend mieux prendre en compte les cycles hydriques et réseaux hydrographiques, en cohérence avec la topographie et les bassins versants, de manière à :

### **Protéger l'eau comme ressource, en quantité et en qualité**

- Recharge / protection des nappes (en cas de creusement ou d'excavation, limiter l'impact sur les nappes, ne pas freiner l'écoulement)
- Dépollution des eaux de surface
- Adduction et rejets d'eau, épuration (infrastructures)

### **Utiliser la présence de l'eau pour maintenir la biodiversité en ville**

- Intégration au maillage écologique (OS3)
- Protection des sols vivants / sols de qualité (OS1)
- Mise à ciel ouvert des cours d'eau
- Préservation et création de zones humides

### **Assurer la présence de l'eau en ville comme vecteur de qualité de vie : qualité paysagère, sociabilité, aspects ludiques, équipements liés à l'eau, etc.**

### **Améliorer la résilience aux stress hydriques (sécheresses et inondations) lors d'événements climatiques extrêmes**

- Diminuer de l'imperméabilisation des sols
- Limiter les risques liés aux aléas d'inondation
- Lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU)
- Valoriser l'eau de pluie

### **Diminuer les besoins en infrastructures de gestion des eaux pluviales par une gestion mieux intégrée**

### **Intégrer les infrastructures de gestion et traitement de l'eau dans le tissu urbain**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Spatialiser le maillage bleu, pour le renforcer et mieux le lier au maillage écologique
- Intégrer des prescriptions qui assurent la prise en compte des aléas d'inondation dans la morphologie urbaine
- Prévoir des mécanismes liés à l'encadrement de l'imperméabilisation, ceux liés à une meilleure infiltration, et ainsi améliorer la recharge des nappes, limiter les risques liés au ruissellement et aux crues
- Intégrer des prescriptions liées à la présence de l'eau dans l'espace public

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.4 (maintien plans et cours d'eau)</p> <p>PP ZIU/ZAPT (épuration)</p> <p>PP ZAPT (utilisation du canal)</p> <p>PP ZV/ZP (plans d'eau repris comme affectation)</p> <p>PP Zforest (affectation espaces boisés et eaux)</p> <p>Rien dans glossaire ni autres zones</p> <p>Carte 3 (affectations - indication de plans d'eau de plus de 100 m<sup>2</sup>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indiquer les lits majeurs, les cours d'eau sous pertuis et les possibilités de mise à ciel ouvert, zones de captage, sources (surimpression sur carte 3 en lien avec PG, carte de situation existante)</li> <li>• Limiter les zones constructibles pour renforcer l'infiltration sur l'ensemble du territoire (PG)</li> <li>• Limitation des zones constructibles pour prendre en compte des zones inondables et bords de cours d'eau (surimpression sur carte 3 et/ou PG)</li> <li>• Limiter l'impact des constructions en sous-sol sur l'écoulement des nappes et régler les possibilités de forage (PG)</li> <li>• Définir plan et cours d'eau + rives (Glossaire et carte 3), si nécessaire assortie d'une affectation (PP)</li> <li>• Intégrer la gestion de l'eau dans les espaces non bâtis (PG)</li> <li>• Proposer des zones de retenues/ tamponnage (surimpression sur carte 3 et/ou PG)</li> <li>• Assurer la présence de l'eau dans l'espace public, améliorer le rôle récréatif/ paysager des équipements liés à l'eau (PG)</li> <li>• Affecter le canal de manière plurifonctionnelle (activités économiques, récréatives, transport, fonctions écologiques...) (PP)</li> <li>• ...</li> </ul>



# SPATIALISER UN MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

## ENJEUX

Pour assurer les conditions de vie à Bruxelles, Share The City entend contribuer à :

**Assurer la présence d'espaces verts de taille suffisante ainsi que de liaisons adéquates pour permettre le développement de la biodiversité contribuant aussi à l'amélioration de la qualité de vie<sup>8</sup>**

- Protéger et agrandir les espaces verts existants, et pérenniser les superficies de pleine terre non protégées autant que possible selon la qualité du sol et les besoins de la population
- Encadrer strictement la constructibilité dans les zones de protection et de développement de la nature
- Intégrer le maillage bleu (OS2)
- Soutenir les formes d'agroécologie, respectueuses de l'environnement (OS 13)

**Mieux répartir les espaces végétalisés sur le territoire**

- Créer des espaces verts, particulièrement dans les zones en carence
- Connecter les espaces verts en optimisant notamment le potentiel des voiries, des espaces publics (OS 9) et des intérieurs d'îlot afin de constituer une trame écologique continue

**Conjuguer la biodiversité avec le caractère récréatif des espaces verts et/ou leur valeur patrimoniale**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Adapter la terminologie liée aux espaces verts, pour une meilleure intégration des enjeux écosystémiques
- Répartir des réservoirs et corridors écologiques, pour améliorer les qualités écologiques du territoire et le cadre de vie des habitants

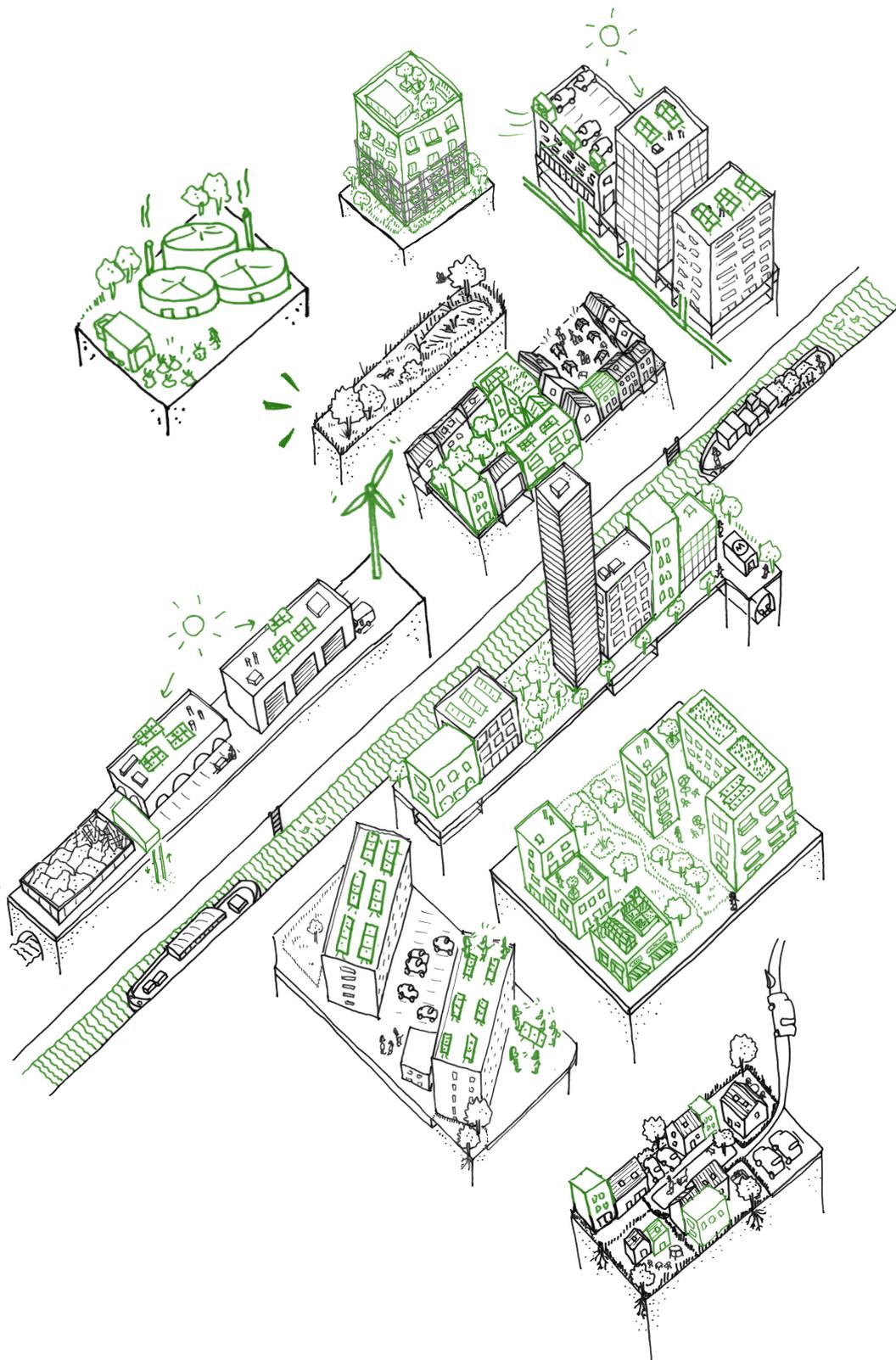
8- Dans le cadre de la rédaction des OS, l'équipe Share The City a retenu la notion de maillage écologique plutôt que les notions pré-existantes de maillage vert et bleu et de réseau écologique ou réseau écologique bruxellois. Effectivement, ces outils, prévus dans l'Ordonnance Nature, relèvent de réalités spécifiques, sectorielles et trop limitantes pour l'affectation régionale du sol. Par conséquent, les OS prennent le parti d'utiliser "maillage écologique" ; ceci doit s'entendre comme une volonté de s'inscrire pleinement dans les notions environnementales portées par Bruxelles Environnement. Une collaboration renforcée et permanente est active sur ce point en particulier. Il s'agit de les dépasser et de laisser une marge d'interprétation pour l'équilibre des fonctions et de garantir l'autonomie (mais inter-dépendance) des différents outils.

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (espaces verts autorisés partout + 10% EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.3 (mpp pour travaux en zones d'EV)                      PG 0.4 (plans d'eau)                      PG 0.5 (mpp pour lotissement &gt; 3000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (intérieurs d'îlots)                      PG 0.9 (clause de sauvegarde – accroissement possible sauf dans certaines zones d'EV)                      PG 0.13 (travaux souterrains)</p> <p>PP 1.5 1° et 2.5 1° (atteinte en intérieur d'îlot en ZH et ZHPR)                      PP 4.4 (réaffectation chancre avec 20% EV)                      PP 8.4 et 9.1 (réalisation maillage vert en ZE et ZCF)                      PP des zones d'espaces verts et agricoles                      PP Espaces structurants (alignement d'arbres)</p> <p>ZIRAD et Zone de réserve foncière ainsi que le programme des ZIR</p> <p>Glossaire : caractéristiques urbanistiques (immeuble, îlot) et du cadre urbain, intérieur d'îlot, maillage vert, plantation, propriété plantée, voirie</p> <p>Carte 3 (affectations)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudier l'intégration du maillage vert et bleu de Bruxelles Environnement, par exemple par une surimpression ou un travail sur les prescriptions (PG, PP, cartes)</li> <li>• Revoir les différentes catégories de zones d'espaces verts pour renforcer la protection du caractère écologique/la biodiversité (PP)</li> <li>• Modifier les affectations pour certaines zones (de zone constructible à non constructible et d'un type de zone d'espaces verts à un autre type), en fonction notamment de la situation existante (Carte)</li> <li>• Revoir la formulation des prescriptions générales (notamment PG 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, PG 0.9, PG 0.13...) pour favoriser l'effet réseau et augmenter le potentiel de biodiversité (PG)</li> <li>• Favoriser le rôle des voiries comme lieux de résilience environnementale : végétalisation, gestion de l'eau... (PG ou PP)</li> <li>• Favoriser les fonctions environnementales des espaces non bâtis des zones constructibles (PG)</li> <li>• Revoir la notion d'espaces structurants et ou ZICHEE (PP, glossaire, cartes)</li> <li>• Revoir la notion de ZICHEE pour intégrer la notion de patrimoine vivant/écologique (PP)                      Indiquer les zones de verdoisement du PRDD et/ou les zones centrales, de développement et de liaison (Plan Nature) et lier ces zones à des prescriptions (PP, cartes)</li> <li>• Préciser les notions d'agriculture urbaine/ potager/loisirs horticoles et maraîchers et les zones où cela est autorisé (en dehors des zones agricoles) (PG ou PP, glossaire)</li> <li>• Intégrer les notions de gestion de l'eau, biodiversité, CBS+... (PG, glossaire)</li> <li>• Veiller à ce que différents types d'écosystèmes soient représentés, notamment dans les ZVHVB et zones forestières (PG, PP)</li> <li>• ...</li> </ul>

# OBJECTIF OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES



## CONTEXTE GLOBAL

Le fonctionnement de la ville nécessite des flux d'énergie et de matières immenses avec les territoires qui les approvisionnent ou qui reçoivent leurs produits, sous-produits et rejets (métabolisme urbain). Ces flux croissent continuellement, notamment en raison de notre modèle productiviste dominant, et leur empreinte environnementale reste élevée : à l'échelle mondiale, la part des énergies fossiles demeure de 81% du total de l'énergie consommée.

La concentration démographique dans les ensembles urbains, liée à une concentration des activités économiques, est dès lors de nature à accroître encore plus ce métabolisme urbain. Toutefois, cette concentration peut également présenter des opportunités pour optimiser l'utilisation des ressources, pour autant que la régulation de celle-ci soit correctement orchestrée.

Le caractère fini des ressources matérielles et énergétiques, leur raréfaction et l'impact sur le climat du système économique et social sont établis : ils mettent en question la viabilité planétaire et appellent une transformation rapide et massive de l'organisation spatiale de nos villes.

A ce titre, et dans une optique d'exemplarité économique et environnementale, les programmes européens [Fit for 55](#) et [Green Deal](#) prescrivent une réduction de la consommation d'énergie, une décarbonation massive (neutralité carbone en 2050) et l'amplification de l'économie circulaire réduisant sensiblement les flux de ressources et matières.

## CONTEXTE RÉGIONAL

Bruxelles, vu ses limites administratives, est appelée à combiner concentration démographique et optimisation de son métabolisme urbain en réduisant son empreinte environnementale et en accroissant son auto-suffisance énergétique.

Du point de vue de la densité de population, d'après les [perspectives démographiques](#) de Statbel et du Bureau Fédéral du Plan de février 2024, la Région bruxelloise connaîtra une croissance de sa population inférieure à 500 habitants en moyenne par an jusqu'en 2040 puis perdra annuellement en moyenne 1900 habitants jusqu'en 2070. Ces projections doivent cependant être considérées avec beaucoup de précaution :

l'évolution de la population bruxelloise n'a en effet, durant les décennies passées, jamais été conforme aux projections<sup>9</sup>. Les facteurs d'incertitude sur cette évolution sont donc importants. Ceux-ci sont liés pour partie à d'autres facteurs sur lesquels nous n'avons que peu de prise, comme les mouvements migratoires internationaux.

De plus, il n'y a pas de correspondance directe entre l'évolution de la densité de population et celle du bâti, notamment en raison des phénomènes suivants :

- > Double mouvement d'augmentation des superficies par habitant et de réduction de celles-ci (due à la paupérisation de la population)
- > Décohabitation augmentant le besoin résidentiel et augmentation du nombre de personnes isolées
- > Sans-abrisme
- > Promotion immobilière partiellement en décalage avec les besoins d'une partie des ménages

Il est ainsi constaté que la densité bâtie continue d'augmenter d'année en année. Pour répondre aux besoins sans accroître la densité bâtie, une partie du parc immobilier pourrait être mobilisée :

- > de l'ordre de 4.500 logements vacants seraient mobilisables selon une étude ULB-VUB de 2024,
- > la conversion de bureaux en logements a pris plus d'ampleur depuis une dizaine d'année et continue d'alimenter la production de nouveaux logements, même si au total seule une partie des bureaux vacants est susceptible d'être convertible en logement<sup>10</sup>,
- > le bâti existant peut être optimisé : mutualisation, densification, élévation, intensification, occupation temporaire.

Ces pistes, même si les opportunités sont limitées, doivent être investiguées pour limiter la croissance du bâti et, ainsi contribuer à atteindre les objectifs auxquels la Région s'est engagée dans le Plan National Énergie Climat (PNEC) en termes de réduction des émissions directes de gaz à effet de serre (GES).

Ce plan fixe par ailleurs des objectifs en termes de production d'énergie pour 2030 :

- > produire 1250 GWh de sources renouvelables,
- > produire 21% de sa consommation d'énergie finale soit 470 GWh produits localement.

Actuellement, la Région ne produit qu'une infime partie (807,1 GWh en 2021) de l'énergie qu'elle consomme (18.405 GWh en 2021)

<sup>9</sup>- Annexe du Focus de l'IBSA (2016)

<sup>10</sup>- Etude Taskforce Bureaux (2024).



# ORGANISER LA DENSITÉ ET OPTIMISER LE BÂTI EXISTANT

## ENJEUX

La gestion de la densité est au croisement des impératifs de résilience climatique, biodiversitaire mais aussi de justice sociale et économique. Elle sera indépendante des fluctuations démographiques (croissance, statu quo, décroissance), mais sera modulée par ces fluctuations rapides et incertaines. Dans ce contexte, en vue d'équilibrer la sauvegarde du patrimoine-sol et le renouvellement nécessaire du tissu urbain, Share The City entend :

### **Organiser la densité bâtie en limitant les emprises au sol (OS1), tenant compte des caractéristiques des quartiers et de la densité bâtie existante**

- En incitant à une dédensification dans certains endroits (pour permettre un rafraîchissement de la ville, le renforcement du rôle des îlots de fraîcheur, un retour à de la pleine terre, pour répondre aux besoins en espaces ouverts – OS2, OS3, OS9)
- En autorisant sous conditions précises une densification à d'autres endroits (pour répondre aux besoins de logements, équipements et services, ainsi que développer les activités économiques), en priorisant l'urbanisation sur les sols déjà imperméabilisés (OS1)

### **Donner la priorité à la valorisation du bâti existant, en intensifiant son usage pour limiter les besoins en constructions nouvelles**

- Notamment par la mutualisation des usages, la réutilisation des bâtiments existants, les reconversions d'immeubles, l'augmentation de certains gabarits

**En cas de densification et intensification, poser les principes d'une densité de qualité,** en termes de mobilité, maillage de proximité (y compris espaces verts), mixité fonctionnelle, formes urbaines, qualité du bâti, mise en valeur du patrimoine et du paysage, micro-climat, bruit, durabilité des constructions (modularité, matériaux, emprise au sol, impact sur le sous-sol, gestion de l'eau...)

**L'affectation du sol veillera simultanément à garantir une mixité des fonctions de la ville, résoudre le mal logement et préserver et renforcer le maillage écologique.**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Réguler les équilibres des fonctions et intensifier leurs usages entre elles dans certaines zones pour optimiser le bâti existant
- Diminuer les possibilités de densification bâtie en rendant certaines parties du territoire non constructibles
- Favoriser la densification et/ou la dédensification de certaines zones
- Poser les principes d'une valorisation du bâti existant (notamment via la mutualisation) et d'une densité de qualité au travers notamment de prescriptions générales, à moduler en fonction de l'avancée du RRU dans ce domaine

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (10% d'EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.5 (mpp pour lotissement &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (amélioration intérieur d'îlot)                      PG 0.8 (réaffectation patrimoine protégé)                      PG 0.9 (clause de sauvegarde)                      PG 0.10 (réaffectation chancre)</p> <p>PP 1.5 1° et 2.5 1° (atteinte en intérieur d'îlot en ZH et ZHPR)                      PP 4.4 (réaffectation chancre avec 20% EV)                      PP 8.4 et 9.1 (réalisation maillage vert en ZE et ZCF)                      PP des zones d'espace vert et notamment servitude pourtour bois                      ZIRAD et Zone de réserve foncière ainsi que le programme des ZIR</p> <p>Glossaire : bâtiment inexploité, caractéristiques d'un îlot, caractéristiques du cadre urbain environnant, îlot, intérieur d'îlot, maillage vert, nature des activités, terrain en friche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revoir la PG 0.2 pour imposer davantage de superficie d'espace vert et la pleine terre, si besoin à calibrer selon les zones du PRAS (PG et PP)</li> <li>• Faciliter la réaffectation du bâti existant en améliorant les PG 0.8, 0.10, 0.12 et 4.4 (PG, PP)</li> <li>• Revoir la possibilité d'extension de la clause de sauvegarde (PG 0.9) dans certaines zones où une densification n'est pas souhaitée ainsi que les possibilités d'atteinte en intérieur d'îlot (PG)</li> <li>• Réguler la densité bâtie autorisable en fixant des soldes par maille (Modèle CaSBA à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable) pour calibrer la constructibilité</li> <li>• Identifier les polarités où l'on peut densifier/ augmenter les gabarits (éventuellement au-delà de ce qu'impose le RRU) selon critères (zones d'accessibilité en transport en commun, NIL, caractéristiques des zones centrales à définir) (Carte, surimpression)</li> <li>• Limiter les possibilités d'urbaniser sur les sols de pleine terre, en priorisant la construction de nouveaux bâtis sur les sols imperméabilisés (OS1)</li> <li>• Limiter les possibilités de construire dans les zones inondables (OS2)</li> <li>• Limiter les possibilités de construire en fonction des servitudes de vues et perspectives urbaines à protéger (Carte, PG)</li> <li>• Adapter la servitude de pourtour des bois à davantage de zones situées en lisière de zones vertes pour limiter la constructibilité et ainsi favoriser le maillage écologique (OS3)</li> <li>• Revoir le programme des ZIR et des ZEMU en fixant non seulement un programme mais aussi une densité bâtie (minimum et maximum) et en imposant des emprises au sol réduites pour dégager des zones de pleine terre (PP)</li> <li>• Favoriser la réutilisation et l'intensification d'usage du bâti existant (PG ou PP)</li> <li>• ...</li> </ul>

# ANTICIPER LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES VIA L'AFFECTATION DU SOL

## ENJEUX

Pour réduire à la source la consommation d'énergie primaire et de ressources, Share The City entend contribuer à :

**Soutenir la production d'énergie de sources renouvelables**, en s'appuyant sur :

- Une diversité de sources énergétiques d'origine renouvelable ou finale (géothermique / éolien / solaire / biométhanisation / riothermique / informatique...) disponibles localement en évitant l'effet lock-in (incidence sur les consommations futures)
- La production énergétique en tant que fonction principale ou comme fonction accessoire d'une autre fonction
- L'absence de contrainte à la mise en place d'une production à plus grande échelle dès qu'elle est compatible avec le fonctionnement urbain et les ambitions régionales, voire la promotion d'une telle production
- La diversité des types d'exploitation : communautés d'énergie, autoproduction, coopératives, etc.
- Une maîtrise des externalités négatives qu'une telle production pourrait générer

**Mieux corrélér production et consommation aux échelles nationale, métropolitaine, régionale et locale**

**Rationaliser les réseaux énergétiques, les rendre résilients, efficaces et en limiter l'emprise souterraine pour permettre des aménagements en surface (comme la plantation d'arbres)**

**Prévenir les potentielles concurrences avec d'autres fonctions, espaces et besoins :** notamment, les espaces verts (OS1), les espaces agricoles (OS13) et les grands services urbains (OS10)

**L'affectation du sol veillera simultanément à une meilleure répartition spatiale des fonctions et du bâti (OS8, OS12, OS13)**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Faciliter les projets de production énergétique d'origine renouvelable compatibles avec les ambitions régionales
- Affecter ou co-affecter le sol à des fins de production notamment d'énergie d'origine renouvelable décentralisée à toutes les échelles
- Assurer l'arbitrage entre fonctions concurrentes

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.7 (équipements autorisés partout)                      PG 0.13 (travaux sous-sol)                      PG 0.16 (SEVESO)</p> <p>PP des différentes zones d'affectation</p> <p>Glossaire : accessoire, activités productives, caractéristiques urbanistiques d'un immeuble, d'une construction ou d'une installation, caractéristique d'un ilot, caractéristique du cadre urbain environnant, continuité du logement, commerce, équipement, ilot, intérieur d'ilot, installation, maillage vert, nature des activités, nœud de communication, plantation, pollution, réseaux, voirie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser sous conditions les infrastructures de production d'énergie d'origine renouvelable :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dans toutes les zones comprenant de la mixité dont les ZIR,</li> <li>◦ plus spécifiquement pour les grands formats dans les ZIU, ZAPT, ZCF</li> <li>◦ et éventuellement dans les voiries. (PP)</li> </ul> </li> <li>• Adapter les PG en vue d'autoriser la production d'énergie d'origine renouvelable, notamment la 0.12 et éventuellement d'autres telles que 0.7, 0.13, 0.16 (PG)</li> <li>• Prioriser pour la production d'énergie d'origine renouvelable, les surfaces déjà imperméabilisées et la production associée au bâti existant (PG)</li> <li>• Modifier certaines définitions, notamment accessoire, commerce, équipement, activités productives, ilot, intérieur d'ilot pour autoriser la production locale d'énergie d'origine renouvelable (Glossaire)</li> <li>• Actualiser le programme des ZIR (bilan énergétique global positif)</li> <li>• Considérer le potentiel hydro (canal, Senne, réseaux d'égouttage...) (PG)</li> <li>• ...</li> </ul>

# PRIORITÉ

# JUSTICE SOCIALE

JUSTICE SOCIALE

## GARANTIR LA POSSIBILITÉ DE SE LOGER

- ⑥ Augmenter et répartir l'offre de logement abordable
- ⑦ Assurer la diversité des parcours résidentiels

## ASSURER L'HABITABILITÉ ET LA SOCIABILITÉ DE LA VILLE

- ⑧ Structurer le territoire en noyaux de proximité
- ⑨ Améliorer et rendre accessible un maillage d'espaces ouverts

## CONSOLIDER LES SERVICES ESSENTIELS

- ⑩ Conserver des zones spécialisées pour les grands services urbains
- ⑪ Répondre à des besoins collectifs évolutifs par l'affectation du sol

# PRIORITÉ

# JUSTICE SOCIALE

La justice sociale en milieu urbain touche à l'équité et à l'inclusion au sein de nos sociétés contemporaines et doit s'envisager au travers de prismes variés tels que l'accès au logement, la disponibilité de services collectifs de proximité et l'accessibilité aux grandes infrastructures urbaines.

Métropole au rayonnement international, Bruxelles se caractérise par une densité de population relativement limitée, par un territoire restreint, et par de fortes disparités socio-économiques qui se reflètent dans l'organisation spatiale de la Région. Qu'il se conçoive à l'échelle métropolitaine ou institutionnelle, le fonctionnement de Bruxelles requiert, pour être pérenne, d'une part de réduire des inégalités des niveaux de vie et d'autre part d'accroître en quantité et qualité les opportunités de créer les liens sociaux, de renforcer le vivre-ensemble et la solidarité.

L'accès au logement pour tous constitue un défi majeur dans de nombreuses villes européennes. Les prix élevés du marché immobilier excluent de larges portions de la population, en particulier les plus vulnérables, que les politiques de logement abordable ne parviennent pas à traiter. Le mal-logement, symptôme d'inégalités socio-économiques, contribue également à l'aggravation de ces inégalités. Il met en péril la cohésion sociale et le fonctionnement de la ville.

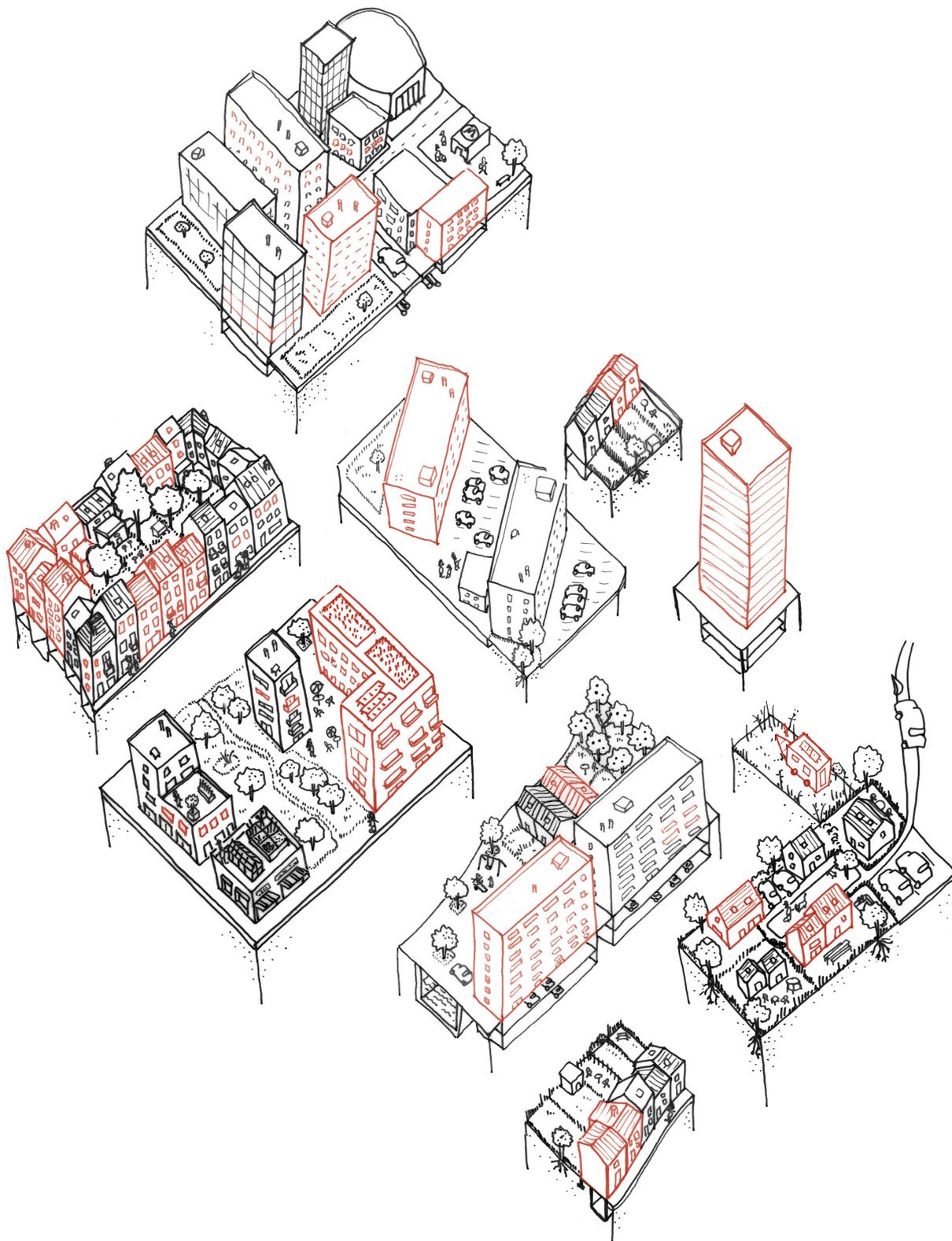
Parallèlement, l'accessibilité aux services collectifs de proximité est un élément essentiel d'inclusion sociale. Le tissu urbain de proximité, dans sa composition, peut freiner ou promouvoir la sociabilité. Ainsi, faire société nécessite, à l'échelle du quartier, de réduire les inégalités socio-spatiales et appelle à :

- > une mixité fonctionnelle et sociale adéquatement organisée,
- > une disponibilité et une répartition de services, d'équipements urbains, d'espaces publics accessibles et d'un cadre de vie sain comprenant des espaces végétalisés accessibles à toutes et tous.

Leur maillage contribue à renforcer la cohésion sociale et à réduire les disparités territoriales.

Pour être viable, équitable, la vie urbaine requiert également une série de grands services urbains (transports publics, adduction et épuration des eaux, traitement des déchets, services socio-éducatifs ou sanitaires, services de sécurité). Ils doivent être conçus de manière à être accessibles à tous les habitants, sans discrimination, ni exclusion. Cela nécessite une planification urbaine attentive, prenant en compte les capacités du territoire, les besoins diversifiés des populations et favorisant la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers.

# OBJECTIF GARANTIR LA POSSIBILITÉ DE SE LOGER



## CONTEXTE GLOBAL

En Europe, se loger de manière abordable se conçoit prioritairement via l'offre publique de logement et notamment de logement social dont l'accès est conditionné à un niveau de revenu. L'exercice de ce droit n'est pas garanti par le stock disponible en logements sociaux. La part moyenne des logements sociaux dans le parc total est de 9% pour les 25 pays européens, avec une situation très contrastée : Bucarest ne compte que 0,1% de logements publics, alors que ce taux est d'environ 40% à Rotterdam ou Vienne. Les villes belges se situent entre 5 et 10%. En dépit de ces disparités et de la diversité de modèles de logement dit social ou public, les métropoles européennes sont confrontées à des problématiques semblables : le nombre de logements abordables est largement insuffisant. On observe aussi une privatisation progressive des stocks existants. La financiarisation du secteur notamment liée aux investissements internationaux et cumulée à la pression sur le foncier, renforce les tensions sur l'accès à un logement abordable.

La possibilité de se loger de manière abordable et de lier parcours de vie et parcours résidentiel sont également contraintes par des pressions multiples liées à l'inadéquation entre l'offre et la demande. Les causes identifiées sont notamment :

- > la concentration de la population en ville, et sa paupérisation ; une croissance de population sans que le parc du logement accessible financièrement n'augmente en proportion équivalente,
- > la population qui croît et la pyramide des âges qui évolue avec une augmentation du nombre de personnes âgées,
- > les modes de vie qui évoluent, avec davantage de familles recomposées, de ménages d'une personne ou de familles monoparentales,
- > la hauteur des coûts de transaction, voire des loyers, facteur de frein dans le déplacement d'un ménage vers un logement plus adapté.

## CONTEXTE RÉGIONAL

À Bruxelles, le stock global de logements semble avoir augmenté ces dernières décennies dans des proportions similaires à la croissance démographique. Toutefois, le lien entre cette production et les besoins de la population n'est assuré par aucun mécanisme conséquent, ce qui laisse une marge de progression importante à deux niveaux au moins.

D'abord, l'accessibilité financière au logement est une difficulté pour une part importante et croissante des ménages bruxellois. Ainsi, au 31 décembre 2022, 52.850 ménages étaient inscrits sur liste d'attente pour un logement social<sup>10</sup>. Cet indicateur seul reflète une situation plus générale, plus complexe et plus diffuse qui est le fait de plusieurs facteurs conjugués : un appauvrissement de la population, une politique de l'offre de logements sociaux qui malgré les efforts fournis ne suit pas la demande, ou encore une augmentation du coût de l'accès au logement.

Ensuite, selon les retours de terrain qui sont ressortis de la phase d'intelligence collective et bien qu'il manque de documentation le confirmant, l'adéquation entre les logements existants et les besoins de la population (quant à leur typologie, leur nombre total, leur localisation...), semble faible. Selon toute vraisemblance, les modèles de l'appartement deux chambres qui domine la production actuelle n'est pas adapté à la multiplicité des situations des ménages. Une marge de progression importante est ici identifiée.

Sur le plan qualitatif également, on relèvera que l'élévation des standards de performance énergétique des bâtiments nécessite une adaptation générale du parc immobilier qui accentue les tensions énumérées ci-dessus.

10- <https://journals.openedition.org/belgeo/66747>



# AUGMENTER ET RÉPARTIR L'OFFRE DE LOGEMENT ABORDABLE

## ENJEUX

Complémentaire aux stratégies et outils de la politique du logement (lesquels, en particulier, visent à diversifier les réponses apportées et développer notamment des outils de soutien à la demande, complémentairement au travail sur l'offre), Share The city entend agir comme levier pour :

**Augmenter l'offre de logements abordables dans une acception large, tout en veillant à garantir un équilibre des densités (OS4)**

**Faire coïncider l'offre de logement avec les besoins de la population**, en agissant sur le :

- Logement social, modéré et moyen – dans une visée de mixité sociale, et mobilisant les opérateurs publics ou privés (Code du logement, article 2 § 2)
- Logement locatif et acquisitif (Code du logement, article 2 § 2), et notamment le logement coopératif
- Logement réalisé quel que soit le mode de production : en premier lieu par la socialisation du parc immobilier existant, la rénovation et la reconversion du bâti, en second lieu par la construction de logements neufs, dont l'offre est à mieux calibrer aux besoins

**Garantir le maintien du stock existant dans le temps, en privilégiant la maîtrise publique de ces logements et/ou du foncier**

**Équilibrer la répartition du logement abordable sur le territoire régional**

**Préserver l'affectation en logement des fonctions concurrentes plus rentables, par exemple l'hébergement temporaire, dont le développement diminue le stock de logements accessibles et en augmente le coût**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir et après avoir étudié la faisabilité juridique de traiter de la question du logement abordable dans le PRAS, la modification du plan visera à :

- Étudier l'opportunité de définir des typologies qui spécifient les différentes typologies d'offres de logement, pour assurer la protection de segments déterminés (en coordination avec les définitions actuelles ou à venir – cf. Code du logement)
- Prévoir des prescriptions et/ou mécanisme(s) qui incitent et facilitent l'implantation du logement abordable en précisant selon les zones les segments plus spécifiques à favoriser ou contraindre, le PRAS contribue ainsi à réguler les valeurs foncières
- Utiliser la couverture territoriale du PRAS pour agir et prioriser la localisation du logement aux différentes échelles : la parcelle, plus précisément l'immeuble, plus largement l'îlot ou encore le principe de maille (à définir) et ainsi, tendre vers une meilleure répartition spatiale

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.6 (intérieurs d'îlots)                      PG 0.9 (clause de sauvegarde)                      PG 0.12 (protection du logement)</p> <p>PP des zones autorisant le logement                      (ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZE, ZEMU, ZIR)</p> <p>Glossaire : logement, continuité du logement</p> <p>Carte 3 (affectations)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudier l'opportunité de définir des catégories et segments de logement (social, à finalité sociale, public, logement pérenne, temporaire), en identifiant lesquels sont à prioriser /inciter, ou au contraire à freiner selon les zones. Coordonner ces définitions avec les autres textes légiférant sur ce sujet (Glossaire)</li> <li>• Spécifier la portée de la PG 0.12 en lien avec la notion de logement abordable (PG)</li> <li>• Etudier un nouveau mécanisme de monitoring de la répartition spatiale. Ce pourrait être un mécanisme avec levier par maille - de type "CaSBA inversée" (à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable), c'est-à-dire fondée sur un minimum à atteindre, (et non maximum à ne pas dépasser (Surimpression ou carte spécifique + PG)</li> <li>• Etudier un mécanisme de régulation du foncier (Surimpression ou carte spécifique + PG)</li> <li>• Prévoir des quotas de logements abordables dans les zones à potentiel de développement et où la fonction n'entre pas en concurrence avec d'autres fonctions critiques : ZIR, ZADM. Et/ ou dans des projets immobiliers d'une certaine ampleur dans tous types de zones (PG et PP)</li> <li>• Limiter la possibilité de créer du logement dans les ZE à la création de logement abordable, et en imposant des proportions limites pour conserver la priorité à l'équipement (PP)</li> <li>• Mieux discerner logement et établissement hôtelier incluant les nouvelles formes d'hébergement touristique (Glossaire)</li> <li>• ...</li> </ul>



# ASSURER LA DIVERSITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

## ENJEUX

Le logement étant une fonction essentielle, dans une vision de justice sociale, Share The City entend contribuer à :

**Garantir un stock suffisant de logement répondant aux normes de qualité, et l'ajuster pour répondre à tous les besoins et aspirations en termes de parcours résidentiel - variables selon l'âge, la composition des ménages, le niveau de revenu...**

**Soutenir à l'échelle spatiale la diversité des types d'habitat, et type de bâti, dans le respect de la mixité urbaine**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

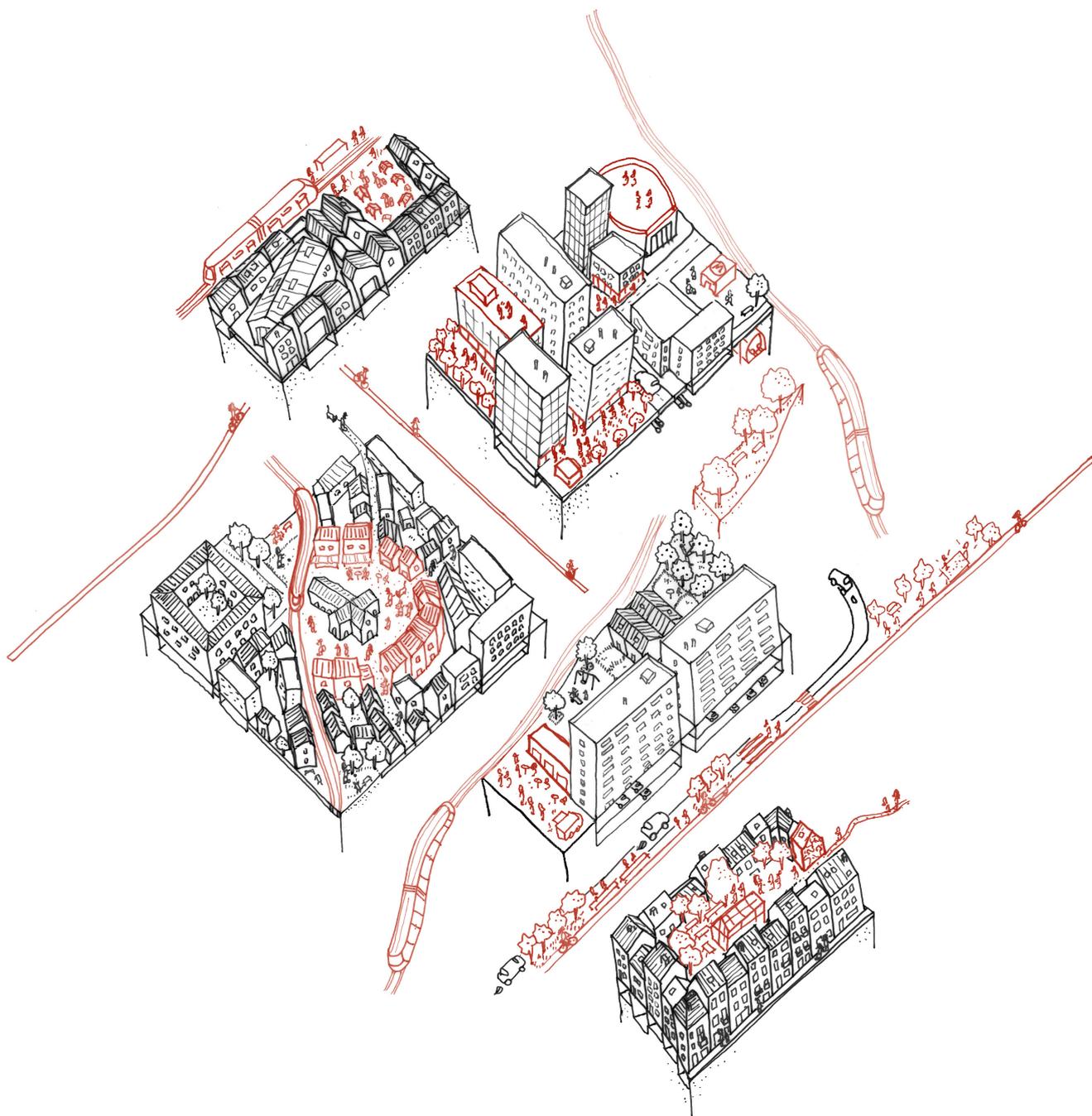
- Etudier la possibilité de spécifier via le glossaire et les prescriptions les typologies et formes de logements, complémentairement aux autres outils (RRU, changements d'utilisation) et dans les limites des prescrits du CoBAT (article 24 alinéa 2)
- Spatialiser les quartiers et zones où l'habitat doit être prédominant, en combinaison avec d'autres fonctions

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.6 (intérieurs d'îlots)                      PG 0.9 (clause de sauvegarde)                      PG 0.12 (protection du logement)</p> <p>PP des zones où le logement est autorisé (ZH, ZHPR, ZM, ZFM, ZA, ZE, ZEMU, ZIR)</p> <p>LNC (pour l'aspect continuité du logement)</p> <p>Glossaire : logement, continuité du logement, établissement hôtelier, nature des activités, superficie de plancher</p> <p>Carte 3 (affectations)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etudier l'opportunité de définir des typologies de logement spécifiques (co-living, habitat léger, habitat-artisanat, kot, atelier d'artiste, séniorie, résidence-service, logement inter-générationnel...) (Glossaire, PG)</li> <li>• Réorienter la portée de la PG 0.12 en spécifiant les typologies et/ou les tailles de logement à soutenir ou à contraindre, dans le respect de la structure du bâti bruxellois et selon la répartition spatiale souhaitée (PG + Carte)</li> <li>• Définir des seuils (par exemple en unités de logement) ou conditions favorables, pour les typologies à soutenir prioritairement en fonction des types de zones (PP)</li> <li>• Etudier un nouveau mécanisme avec levier par maille - de type "CaSBA inversée" (à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable), c'est-à-dire fondée sur un minimum à atteindre, (et non maximum à ne pas dépasser), pour favoriser certaines typologies</li> <li>• Combiner mixité typologique au sein de la fonction résidentielle et mixité de fonctions dans les zones d'habitat (et zones mixtes qui le deviennent moins), au regard des autres fonctions selon les besoins par quartier (PG ou PP et/ou carte)</li> <li>• Réviser la ZADM avec seuil/pourcentage maximum de bureau / quota minimum de logement (OS14) (PP et carte)</li> <li>• ...</li> </ul>

# OBJECTIF ASSURER L'HABITABILITÉ ET LA SOCIABILITÉ DE LA VILLE



## CONTEXTE GLOBAL

Les limites de l'étalement urbain et l'impact des crises pandémiques et climatiques redonnent priorité au besoin d'inscrire dans le territoire les conditions favorables à une ville de proximité<sup>11</sup>.

Cette proximité est considérée comme le vecteur d'une sociabilité locale génératrice de convivialité, de civilité, et en fin de compte de qualité de vie. Derrière l'expression de « ville à 15 minutes », on retrouve l'ambition de diminuer les temps de déplacements, de favoriser la mobilité active, de renforcer la cohésion sociale et même d'améliorer la santé publique.

Le tissu urbain nécessite pour cela une organisation de la mixité fonctionnelle qui permette de délivrer au plus près des habitants les équipements et services de proximité (équipements collectifs, commerces, mais aussi espaces verts...). Pour assurer des déplacements fluides et durables, cet agencement doit être soutenu par des espaces publics et des équipements de mobilité performants.

Le territoire est ainsi développé comme une succession de quartiers relativement autonomes, du moins pour les fonctions de proximité.

## CONTEXTE RÉGIONAL

Le territoire bruxellois est rythmé par des noyaux de proximité, des nœuds au sein desquels la mixité fonctionnelle et l'intensité d'usage augmentent. Ces noyaux sont aujourd'hui caractérisés en tant que noyaux d'identité locale (NIL) par le PRDD. Cependant, ils peinent à assurer leurs fonctions d'habitabilité et de sociabilité de la ville à l'échelle régionale, en lien avec :

- > le développement de grands formats de commerce en première et seconde couronne hors des liserés de noyaux commerçants, où par ailleurs les taux de vacance augmentent,
- > le développement de manière inégale sur le territoire, et le manque de correspondance avec les besoins de la population, des équipements et services à la collectivité,
- > la répartition et la qualité inégales des espaces (ou)verts accessibles, qui ne rencontrent pas toujours les besoins des riverains,
- > la nécessité d'adapter et développer, en vue d'inciter à des comportements vertueux, les installations de mobilité active et de gestion environnementale (déchet-ressource, etc.).

<sup>11</sup> - Au niveau global, la proximité est souvent définie en temps de parcours, la « ville à 15 minutes » désignant ainsi l'ambition d'un tissu urbain au sein duquel chaque point du territoire serait situé à moins de 15 minutes à pied (et à vélo) d'un panel complet de services de proximité, minimisant ainsi le temps consacré aux déplacements ce qui favorise une mobilité douce.



# STRUCTURER LE TERRITOIRE EN NOYAUX DE PROXIMITÉ

## ENJEUX

Dans une vision de ville à échelle humaine, répondant aux besoins de ses habitants et usagers, et garantissant la qualité de vie, Share The City entend contribuer à :

**Identifier les noyaux existants et à créer, en se basant notamment sur les NIL (en les réévaluant) et sur la notion de quartiers**

- En déduire un maillage polycentrique de la proximité, aisément accessible en transport en commun ou par les modes actifs
- Y garantir la présence et l'accessibilité des équipements et infrastructures logistiques (hub de mobilité, micro recypark etc.), et y soutenir l'activité commerciale

**Assurer la présence d'une mixité de fonctions favorisant un équilibre entre l'habitat et l'animation, la vie de quartier**

**Améliorer le réseau et l'inclusivité des espaces publics et espaces verts (OS9)**

**Envisager un accroissement de la densité bâtie en lien avec les caractéristiques du noyau (OS4), et faciliter la mutualisation des espaces**

**Favoriser les traversées de grands îlots pour faciliter les déplacements**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Définir les noyaux, tant dans le glossaire que sur carte, adapter et ajouter les définitions des fonctions et des espaces qui contribuent à leur fonctionnement, par exemple la notion d'équipements, d'espaces verts
- Adapter les prescriptions applicables aux noyaux de proximité existants et à créer, pour y favoriser la mixité fonctionnelle, une densification raisonnée ainsi que leur accessibilité
- Répartir spatialement les équipements, services essentiels de proximité et espaces publics et espaces verts

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (10 % EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.5 (mpp pour lotissements &gt; 3000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (intérieur d'îlot)                      PG 0.7 (équipements autorisés partout)                      PG 0.8 (réaffectation patrimoine protégé)                      PG 0.12 (protection du logement)</p> <p>PP de toutes les zones autorisant de la mixité avec le logement (ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZE, ZEMU, ZIR)</p> <p>Liseré de noyau commercial et point de variation de mixité</p> <p>PP voiries et transport en commun                      PP Zones d'espaces verts</p> <p>Glossaire : accessoire, activités (différents types), bureau, commerce, continuité du logement, entreposage, équipement, établissement hôtelier, grand commerce spécialisé, intérieur d'îlot, logement, maillage vert, nature des activités, nœuds de communication, plantation, réseaux (divers), voirie, zone</p> <p>Carte 3 (affectations – zones, LNC, PVM)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir des noyaux de proximité (Carte/ surimpression et/ou glossaire)</li> <li>• Garantir un minimum d'équipements (de proximité) dans les noyaux de proximité et réguler leur répartition, par exemple en fixant des seuils par maille (PG, carte type CaSBA - à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable, surimpression)</li> <li>• Imposer un minimum d'équipements par projet d'une certaine taille ou d'un certain nombre d'unités de logement (dans certaines zones) (PP)</li> <li>• Revoir, redéfinir et spécifier les zones d'équipements en fonction de la situation existante en restreignant éventuellement les autres affectations autorisées (Carte et PP)</li> <li>• Evaluer l'utilité et/ou revoir la localisation des liserés de noyau commercial, avec attention portée à l'activation des rez-de-chaussée (Carte et PP 22 Liseré noyau commercial)</li> <li>• Evaluer l'utilité et la possibilité d'étendre le point de variation de mixité pour introduire plus de mixité (Carte + PP 23 Point de variation de mixité)</li> <li>• Revoir la définition d'équipements en les qualifiant et en précisant la notion d'intérêt général, collectif ou public, ainsi que leur échelle (proximité ou extra-locale) ; éventuellement définir différents types d'équipements (de proximité, infrastructurels, de production d'énergie, voir OS5...) (Glossaire)</li> <li>• Etudier la mise en œuvre d'un test d'équipements - A lier avec agrément, reconnaissance, secteur non marchand, portance (public - privé) ou autres critères (PG)</li> <li>• Rééquilibrer la mixité en revoyant la protection du logement, tout en garantissant le logement abordable – voir OS 6 (PG)</li> <li>• Améliorer le taux, l'accessibilité et la qualité des espaces publics et verts (voir OS 9)</li> <li>• ...</li> </ul>



# AMÉLIORER ET RENDRE ACCESSIBLE UN MAILLAGE D'ESPACES OUVERTS

## ENJEUX

En vue de développer une ville vivante et vivable, lutter contre les inégalités sociales et environnementales, Share The City entend contribuer à :

**Créer et renforcer le maillage d'espaces ouverts, c'est-à-dire d'espaces publics et d'espaces verts, accessibles aux habitants/usagers ou traversables, en maximalisant leur diversité**

- Espaces verts ou minéralisés, tout en incitant autant que possible leur végétalisation (OS3)
- Espaces aux multiples échelles
- Espaces de voirie ou en intérieur d'îlot

**Valoriser les cheminements existants, accroître la possibilité d'en créer et les qualifier pour qu'ils contribuent à un maillage cohérent**

**Valoriser / renforcer l'identité, la valeur culturelle des espaces publics et espaces verts**

**Renforcer leurs fonctions de séjour (être, s'installer dans l'espace ouvert), de rencontre, de délasserement, de sport ou de loisir, tout comme leur caractère inclusif et les fonctions environnementales**

**Renforcer ces exigences dans les quartiers très denses (qui cumulent densités de population et bâtie et une faible habitabilité des logements), les quartiers en carence et/ou ceux paupérisés, via la préservation des espaces existants et la création de nouveaux**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

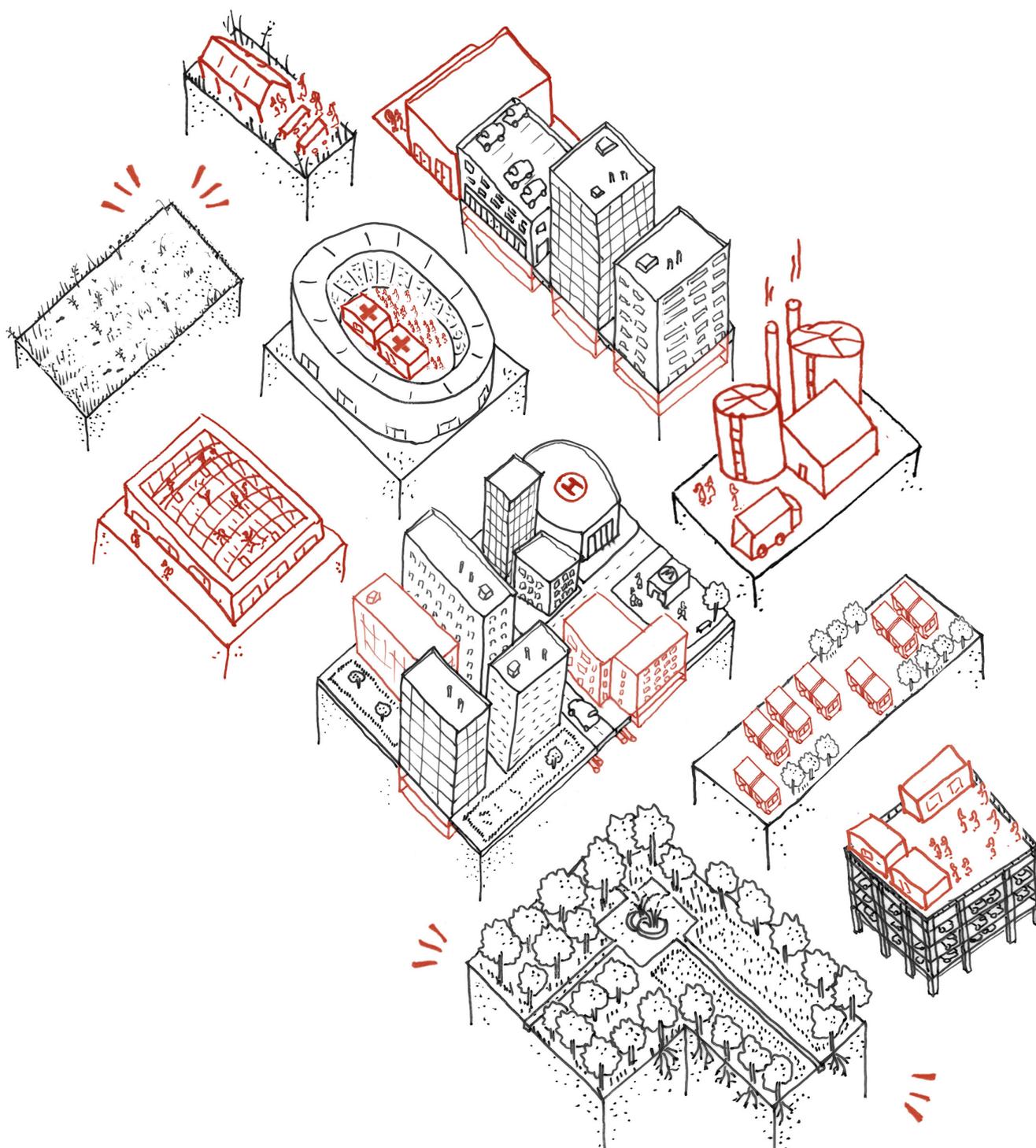
- Spatialiser un maillage d'espaces publics et verts accessibles et/ou traversables, aux échelles locale et supra-locale
- Guider l'usage des espaces de voirie et en renforcer, outre la fonction de déplacement, les fonctions socio-environnementales, ainsi que leurs qualités paysagères, en lien avec le RRU et Good Move
- Inciter à un usage plus collectif des espaces ouverts à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot, en combinaison avec le RRU

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 al 2 (10 % EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.3 (mpp pour EV)                      PG 0.4 (plans d'eau)                      PG 0.5 (mpp pour lotissements &gt; 3000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (intérieur d'îlot)                      PG 0.13 (travaux sous-sol)</p> <p>PP voiries et transport en commun                      PP Zones d'espaces verts                      PP ZICHEE, espaces structurants                      PP ZE et ZCF (aspect maillage vert)                      Programmes ZIR</p> <p>Glossaire : équipement, intérieur d'îlot, maillage vert, nature des activités, nœud de communication, ouvrage d'art, plantation, réseaux (divers), voirie</p> <p>Carte 3 (affectations) : zones d'espaces verts, voiries, espaces structurants, ZICHEE, ZE, ZCF                      Cartes 5 (voirie) et 6 (transport en commun)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographier le maillage des espaces non bâtis accessibles et notamment les zones en carence, les zones à opportunités spatiales (ex. zones de cimetière) (Carte)</li> <li>• Redéfinir et mieux distinguer les notions qui participent au maillage d'espaces non bâtis - de voirie, maillage vert, etc. intégrer la notion d'espace ouvert (Glossaire)</li> <li>• PG 0.2 : renforcer l'aspect incitatif et renforcer la capacité de création en prenant en compte la forme des parcelles + qualité environnementale (PG)</li> <li>• Inciter à la végétalisation des voiries et espaces structurants, en tenant compte des conflits entre activités récréatives, biodiversité, qualité de cheminement et valeurs patrimoniales et paysagères (PP)</li> <li>• Repenser les voiries et les espaces structurants pour intégrer les notions de séjour et de bien commun : définition, prescriptions (Glossaire, PP, carte)</li> <li>• Identifier et mettre en valeur les panoramas, vues et perspectives urbaines (Glossaire, PG, PP, carte)</li> <li>• Clarifier et assurer le caractère végétalisé des ZP et ZSLPA (PP)</li> <li>• Reconnaître la fonction de séjour à certaines zones de voirie (places, squares, zones de recul, etc.) (PP)</li> <li>• PG 0.6 : ajouter une dimension sociale à l'usage des intérieurs d'îlot (PG)</li> <li>• Envisager les espaces verts comme une fonction principale dans certaines zones constructibles (PP)</li> <li>• ...</li> </ul>

# OBJECTIF CONSOLIDER LES SERVICES ESSENTIELS



## CONTEXTE GLOBAL

Pour assurer le bon fonctionnement du tissu urbain, l'intégration équilibrée des fonctions du bâti dépend de la présence d'un éventail de services urbains de grande envergure. Certains sont bien identifiés du grand public car ils sont accessibles et régulièrement visités (services socio-éducatifs, de santé, équipements sportifs...), alors que d'autres sont parfois moins connus mais tout aussi nécessaires (dépôts et ateliers des opérateurs de transport public, approvisionnement en eau et traitement des eaux usées, gestion des déchets...).

Souvent, ils sont développés aux marges de la ville avant d'être peu à peu intégrés lors de l'expansion urbaine. Ces développements sont essentiels sur le long terme de même que leur maintien dans le temps car le métabolisme urbain nécessite une répartition efficace de ces équipements.

Compte tenu du renchérissement foncier et immobilier constaté dans les métropoles d'Europe occidentale et en Belgique<sup>12</sup>, ces services subissent une concurrence foncière qui complexifie régulièrement la réalisation des projets d'utilité publique.

Enfin, les crises successives et les incertitudes environnementales, économiques, géopolitiques et sanitaires soulignent que les besoins d'adaptabilité sont présents, croîtront probablement et sont amenés à évoluer, sans que leur trajectoire puisse être clairement anticipée.

## CONTEXTE RÉGIONAL

La structuration politique et administrative régionale contraint la Région à se doter d'une diversité de services urbains sur son territoire restreint, quand d'autres métropoles parviennent à mieux négocier une mutualisation et une coopération à l'échelle géographique supérieure, par exemple métropolitaine. De plus, en raison de son rôle de capitale fédérale et européenne, ses besoins sont plus complexes que ceux d'une métropole de taille comparable.

A Bruxelles, la recherche d'emplacements pour certains équipements s'est avérée difficile par le passé (usine de biométhanisation, dépôt de métro, centres de collecte et de tri des déchets, dépôts pour les services de la propreté). La contrainte financière publique, la concurrence spatiale avec des opérateurs privés plus agiles et mieux capitalisés, la concurrence fonctionnelle (logement ou proximité de logement, commerces et grands commerces...) influencent l'implantation et l'exploitation des services urbains.

Enfin, la Région doit également préparer une réponse aux besoins collectifs évolutifs futurs. Ceux-ci ne peuvent être définis qu'approximativement, mais la récente crise Covid et l'arrivée soudaine de nombreux ressortissants ukrainiens fuyant le conflit ont montré deux cas de figure distincts : le besoin d'installation d'urgence de centres de vaccination et le besoin de logements d'urgence. Ces exemples, vraisemblablement appelés à se multiplier, soulignent l'objectif de consolider les services urbains essentiels et d'y intégrer les besoins collectifs évolutifs futurs.

12- <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

# CONSERVER DES ZONES SPÉCIALISÉES POUR LES GRANDS SERVICES URBAINS

## ENJEUX

Etant donné la grande emprise spatiale que nécessitent certains services à la population répondant aux besoins essentiels (formation, santé, bien-être, etc.), tout comme certaines infrastructures urbaines (gestion de l'environnement, mobilité, énergie - cf. OS5), Share The City entend contribuer à :

**Identifier les services, équipements, infrastructures à prioriser sur le territoire régional, ainsi que les superficies nécessaires et les localisations à privilégier selon :**

- Les besoins (humains, techniques)
- Leur intérêt collectif et public, l'accessibilité (spatiale, financière)
- La relation entre grands services et équipements de proximité (OS8)
- La relation entre grands services et espaces verts de grande ampleur (OS9)
- Les possibilités de mutualisation

**Assurer le maintien voire le développement, pour ces grands services et équipements urbains, des zones spécialisées sur tout le territoire bruxellois**

**Répartir de manière juste et équilibrée ces grands services urbains, ou à tout le moins, garantir leur bonne accessibilité**

**Anticiper les développements de nouveaux types d'équipements liés à l'énergie et à l'environnement (biométhanisation, épuration, etc.) - en particulier lorsqu'ils ont une large implantation spatiale, leur réserver le foncier nécessaire**

**Améliorer la qualité de ces équipements et leurs installations, leur insertion dans le contexte (promiscuité, tensions de voisinage, manque d'espaces ouverts, de végétalisation...), leur accessibilité et leur traversabilité (sous réserve des questions de sécurité, pour certaines infrastructures)**

**Adjoindre, quand l'activité le permet, des possibilités de mutualiser les espaces réservés**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Réviser la définition d'équipement, tenant compte du facteur "taille" et en envisageant la notion de « service (essentiel) », tenant compte de leurs différentes échelles
- Assurer un zonage qui préserve l'existant, permette le développement de nouveaux types de grands services, les répartisse spatialement, tout en améliorant leur insertion urbaine (carte des affectations et prescriptions associées)
- Identifier les complémentarités de fonctions et en promouvoir la mutualisation
- Assurer une certaine flexibilité et ne pas entraver le développement de nouveaux types de grands services urbains

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.7 (équipements autorisés partout) PG 0.12 (protection du logement)</p> <p>PP de toutes les zones d'affectation à l'exception des zones d'espaces verts et agricoles</p> <p>ZIR, ZIRAD, réserve foncière</p> <p>Glossaire : accessoire, activités (différents types), bureau, commerce, continuité du logement, entreposage, équipement, intérieur d'îlot, logement, maillage vert, nature des activités</p> <p>Carte 3 (affectations)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clarifier et prioriser les notions de services urbains, besoins essentiels, intérêt collectif et utilité publique (aussi pour les équipements créés et exploités par le secteur privé (Glossaire et PG)</li> <li>• Assurer plus fortement la possibilité d'implanter des grands services urbains ou essentiels (PG)</li> <li>• Actualiser les zones d'équipements existantes en fonction de leur accessibilité (Carte)</li> <li>• Créer les conditions de la mutualisation des équipements (PG, PP)</li> <li>• Adapter les programmes ZIR, ZIRAD, réserve foncière (PG, PP)</li> <li>• ...</li> </ul>

# RÉPONDRE À DES BESOINS COLLECTIFS ÉVOLUTIFS PAR L'AFFECTATION DU SOL

## ENJEUX

Pour garantir une flexibilité face aux crises et incertitudes et soutenir des initiatives collectives, sociales et inclusives, Share The City entend contribuer à :

**Créer des zones spécifiques d'intérêt collectif évolutif pour répondre aux imprévus (exemple des centres de vaccination durant la crise covid) et permettant d'anticiper des évolutions et besoins encore inconnus**

**Optimiser l'usage des lieux, bâtis et non bâtis, pour répondre aux besoins collectifs, non ou insuffisamment couverts actuellement** : pratiques d'occupations transitoires, de mutualisation, d'usage temporaire > 2 ans, délégation de missions d'intérêt collectif

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Disposer d'une affectation « blanche » sous condition stricte d'utilité collective et évolutive, et en précisant les circonstances permettant de l'actionner
- Spatialiser ces zones ou/et d'autres superficies à mobiliser en cas d'urgence (catastrophe, évènement majeur sur un temps plus long) et/ou de besoins imprévus
- Autoriser, moyennant des balises claires et évitant les écueils, des usages et des fonctions ayant un intérêt collectif – initiatives collectives, pratiques de mutualisation et/ou d'occupations temporaires, qui sortent actuellement de la notion d'équipement
- Complémentaire à l'affectation principale des zones, spatialiser un maillage d'espaces (foncier cadastré, voiries...) pouvant être utilisés à ces initiatives et pratiques

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.7 (équipements autorisés partout)                      PG 0.9 et 0.11 (clauses de sauvegarde)                      PG 0.12 (protection du logement)</p> <p>PP de toutes les zones d'affectation                      PP voiries</p> <p>LNC (liseré de noyau commercial)</p> <p>Glossaire : accessoire, activités (différents types), bureau, commerce, continuité du logement, entreposage, équipement, installation temporaire, intérieur d'îlot, logement, maillage vert, nature des activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir un bon cadrage, des balises pour définir les occupations autorisables pour les lieux à réserver : définitions, procédures (Glossaire)</li> <li>• Moduler PG 0.9, 0.11, 0.12 pour que l'usage temporaire ne remette pas en cause l'affectation d'origine (PG)</li> <li>• Spatialiser des zones ou surimpressions 'blanches' assurant une flexibilité dans les zones existantes, assorties de conditions strictes, selon critères (taille, accessibilité, répartition etc.) (Carte et PP)</li> <li>• Définir la méthodologie assortie à l'usage de ces zones indéfinies d'utilité collective (y compris concertation, gouvernance inclusive) (PG ou PP)</li> <li>• ...</li> </ul>

# PRIORITÉ ÉCONOMIES URBAINES

ECONOMIES URBAINES

## STRUCTURER L'ÉQUILIBRE DES FONCTIONS LOCALEMENT

12 Assurer la place de l'économie dans le tissu urbain mixte

## PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES MODÈLES ÉCONOMIQUES À

### VOCATION MÉTROPOLITAINE

13 Préserver des zones spécialisées productives, logistiques et agricoles

14 Combiner rayonnement international et qualité du cadre de vie

# PRIORITÉ

# ÉCONOMIES URBAINES

Dans l'histoire, des villes ont émergé parce que ce sont les lieux où les interactions entre agents économiques sont maximisées générant ainsi de la valeur ajoutée et de l'emploi. Les activités économiques en milieu urbain sont très diverses. Le secteur des services (administratifs, financiers, d'assurance ou aux personnes...) est central en Région bruxelloise en termes d'emploi et de valeur ajoutée. D'autres secteurs sont présents comme la production de biens (artisanale ou industrielle), les services, la distribution, le commerce, le tourisme, l'horeca, l'évènementiel, l'agriculture... Cette liste n'est qu'une évocation des multiples activités portées par les acteurs économiques.

De plus, les activités non marchandes font aussi partie intégrante des activités économiques en milieu urbain : communautaires, sociales, culturelles, éducatives, de santé... Soit par la nature même de leurs activités, soit par leur lien avec la création d'emploi.

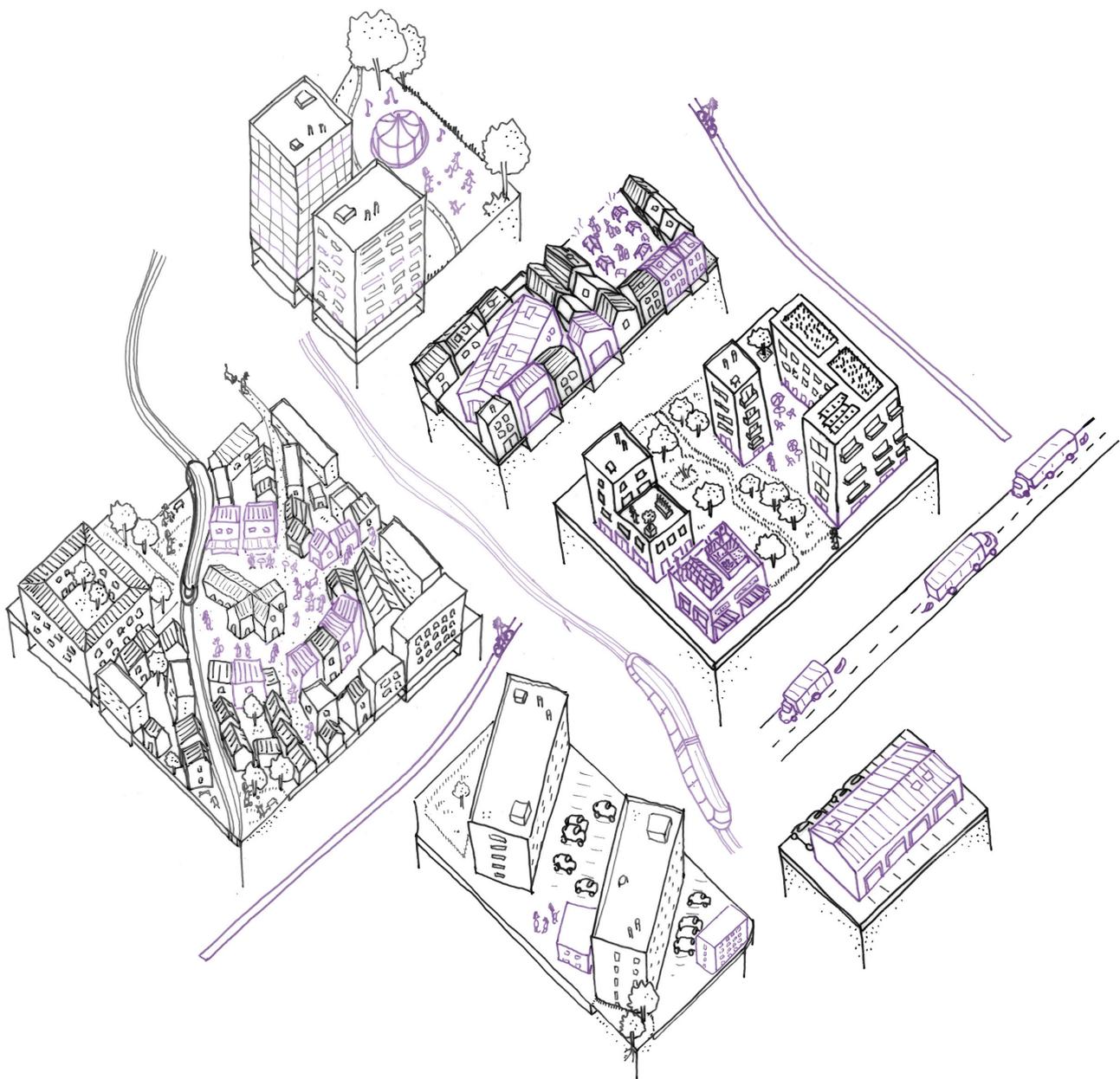
Ensemble, les activités marchandes et non marchandes :

- › offrent une diversité d'emplois directs et indirects,
- › fournissent des biens et services nécessaires à ville,
- › sont moteurs de consommation, de mise en réseaux et d'innovations, à différentes échelles.

Les activités économiques en milieu urbain peuvent prendre des morphologies très différentes et s'insérer de manières très diverses dans le tissu urbain. Elles ont en conséquence des besoins différents en termes d'espaces, de ressources et d'infrastructures. Ces besoins, de plus, évoluent sur des temps parfois très courts, échappant par nature à la planification. Les activités économiques en milieu urbain sont également confrontées aux défis de la transition vers des modèles durables et résilients, en raison de la pression croissante sur les ressources naturelles et les écosystèmes.

Les défis identifiés sont dès lors notamment de veiller à assurer le maintien de grands formats économiques (pour les secteurs tertiaires et secondaires), tout en améliorant l'intégration d'unités plus petites dans le tissu mixte. Il s'agit également d'assurer la complémentarité entre les activités qui contribuent au rayonnement de Bruxelles aux niveaux national et international – en particulier dans le secteur des services –, et l'économie locale. Mais surtout, plutôt que de chercher à verrouiller l'évolution des économies urbaines, il importe de préparer de l'espace à leurs évolutions, en reconnaissant que leur intégration dans le territoire devra être régulièrement étudiée pour assurer un cadre urbain équilibré, dynamique et inclusif.

# OBJECTIF STRUCTURER L'ÉQUILIBRE DES FONCTIONS LOCALEMENT



## CONTEXTE GLOBAL

L'évolution des villes au cours des dernières décennies est marquée par la métropolisation, phénomène qui a notamment pour conséquences la tertiarisation, la globalisation, la concentration et la numérisation de l'économie.

Les activités productives qui s'étaient développées en même temps que les agglomérations ont maintenant tendance à quitter un environnement urbain qui est devenu de moins en moins propice. Cette évolution est influencée par plusieurs facteurs, notamment la concurrence spatiale avec d'autres fonctions urbaines, la rareté des terrains disponibles et la hausse des coûts fonciers, la réduction de la tolérance aux nuisances telles que le bruit, la pollution et le trafic, ainsi que des contraintes accrues en matière de logistique.

Elles ont pour partie été progressivement remplacées par d'autres fonctions, principalement du bureau et du logement.

Le commerce de détail a également évolué, avec le développement de grandes surfaces et de retail parks. Le commerce de quartier souffre de cette concurrence.

Plus récemment, c'est l'explosion du commerce en ligne, accéléré par les confinements de 2020 et 2021, qui a accéléré la modification du paysage commerçant en transférant une partie des achats des points de vente physiques vers les points de vente en ligne.

Ces différents phénomènes et la volonté d'améliorer les cœurs d'agglomération ont par ailleurs contribué à l'évolution des pratiques logistiques et ont amené les villes à mettre en place une micro-logistique moins impactante pour le cadre de vie.

## CONTEXTE RÉGIONAL

Durant les dernières décennies du XXe siècle, Bruxelles a connu un développement important du bureau, notamment dans les quartiers centraux, au détriment du logement. Ces dernières années, par contre, le logement est en progression dans toutes les zones où il est autorisé.

Le secteur du bureau reste important mais il se concentre davantage autour des quartiers centraux et des pôles de transport public et l'on assiste à un grand nombre de conversions d'immeubles de bureau (principalement en logement).

Par ailleurs, Bruxelles fait face, à la manière des autres villes européennes, à une disparition des surfaces productives et logistiques ou d'entreposage dans l'ensemble des zones autorisant d'autres affectations – et notamment le logement : la rente foncière est plus importante, les pressions sur la gestion des nuisances, l'accessibilité et la compatibilité décroissante des activités avec le voisinage expliqueraient cette transformation de la ville de proximité.

Ce phénomène semble s'observer aussi dans les zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), zones pourtant créées en 2013 pour accueillir, en mixité, des entreprises urbaines et du logement.

L'activité commerçante a muté avec des phénomènes diversifiés impactant les tissus locaux : disparition des commerces indépendants dans certains centres, localisation de commerces en dehors des centres locaux, développement des zones commerciales de grands formats...

De manière globale, à l'échelle régionale, on constate ces dernières années une diminution de la mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.



# ASSURER LA PLACE DE L'ÉCONOMIE DANS LE TISSU URBAIN MIXTE

## ENJEUX

Share The City entend contribuer à :

**Soutenir le maintien et le développement des activités économiques locales nécessaires à la ville de proximité qualitative, en tenant compte des nuisances potentielles**

**Préserver, voire développer une armature commerçante de proximité**

**Autoriser le développement d'unités limitées de bureau lorsque les conditions le permettent pour diversifier les rythmes d'usage de l'espace**

**Améliorer la mixité fonctionnelle des quartiers monofonctionnels tertiaires pour une meilleure qualité du cadre de vie**

**Assurer l'approvisionnement par un réseau d'espaces logistiques décentralisés et faire coïncider ce réseau d'espaces logistiques avec la politique de mobilité**

**Viabiliser les entreprises/commerces en tissu mixte par la présence d'entrepôts**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

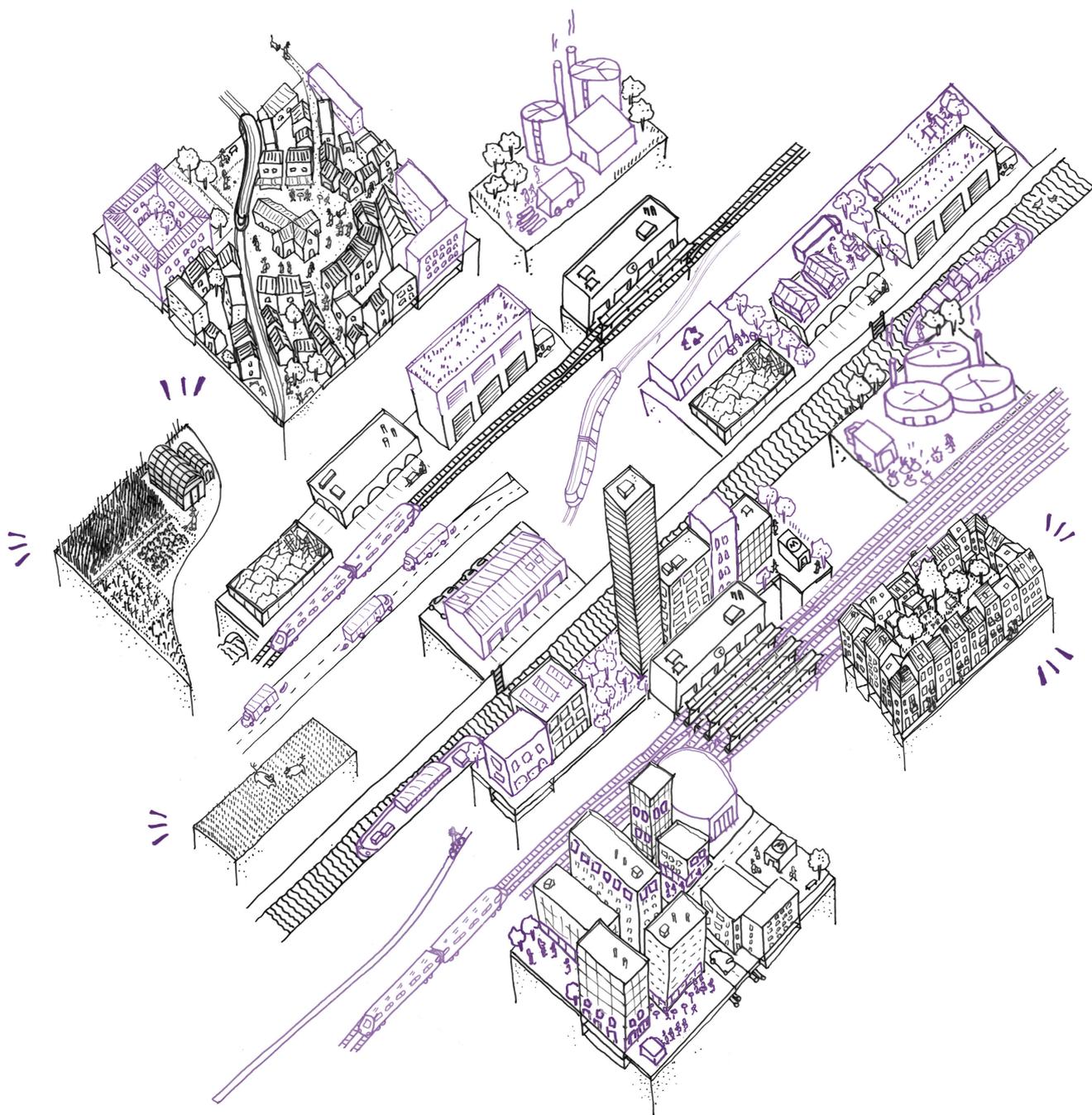
- Revoir la carte des affectations en fonction des zones les plus appropriées pour accueillir une plus grande mixité d'affectations, en tenant compte des nuisances potentielles
- Prévoir des prescriptions qui assurent le maintien et le redéploiement des activités productives, dont l'agriculture urbaine, et assouplir dans certains cas la protection du logement
- Adapter la carte des affectations en fonction des objectifs de recentralisation des bureaux (OS14), et favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones tertiaires monofonctionnelles en vue d'assurer leur attractivité
- Clarifier les définitions des affectations pouvant être assimilées au bureau, et celles liées au commerce de gros, de la logistique et de l'entreposage et revoir les seuils/limites/mécanismes de protection
- Renforcer les centralités en révisant les conditions d'implantation des commerces, des liserés (OS8), et en interrogeant la structure spatiale de développement du grand commerce

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (10 % EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.5 (mpp pour lotissements &gt; 3000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.6 (intérieur d'îlot)                      PG 0.7 (équipements autorisés partout)                      PG 0.8 (réaffectation patrimoine protégé)                      PG 0.12 (protection du logement)                      PG 0.14 (CASBA + toutes prescriptions où mention de la CASBA)</p> <p>PP de toutes les zones autorisant de la mixité avec le logement (ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZE, ZEMU, ZIR)</p> <p>Liseré de noyau commercial et point de variation de mixité</p> <p>Glossaire : accessoire, activités (différents types), bureau, commerce, commerce de gros, continuité du logement, entreposage, équipement, établissement hôtelier, grand commerce spécialisé, intérieur d'îlot, logement, maillage vert, nature des activités, nœuds de communication, plantation, réseaux (divers), voirie, zone</p> <p>Carte 3 (affectations - zones, LNC, PVM)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un mécanisme de protection des activités productives existantes et éventuellement revoir la 0.12 (PG)</li> <li>• N'autoriser du logement à proximité d'activités existantes présentant potentiellement des nuisances que sous certaines conditions (PG/PP)</li> <li>• Définir activités principales et secondaires + revoir les seuils/conditions, pour laisser plus de place à l'activité productive, autoriser la micro-logistique et la possibilité d'entreposage + envisager des seuils minimaux d'activités économiques là où une mixité est souhaitée (PP)</li> <li>• Revoir les seuils de commerce, éventuellement en fonction de la taille des parcelles, dans les ZH, ZHPR, ZM pour favoriser le commerce de proximité (PP)</li> <li>• Limiter le grand commerce spécialisé, dans les ZIU/ ZEMU (PP)</li> <li>• Surimpression des noyaux d'identité locales (Carte)</li> <li>• Adapter les liserés de noyaux commerciaux (LNC) à la mise à jour de la situation existante ou supprimer le mécanisme et revoir le degré de mixité des zones où le LNC a été supprimé (Carte)</li> <li>• Réduire les ZA aux zones les plus pertinentes pour le développement de grands bureaux sur la carte 3 (Carte)</li> <li>• Amener plus de mixité dans les ZA, au niveau des parcelles, en revoyant ou en imposant des seuils ou des rez actifs, ou au niveau des zones/mailles en introduisant une CaSBA (à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable) (PP et/ou carte)</li> <li>• Supprimer la CASBA si pas de risque pour le logement (PG et carte)</li> <li>• Autoriser des surfaces limitées de bureau en intérieur d'îlot si construction existante (PG ou PP)</li> <li>• Clarifier la notion de bureau au glossaire en lien avec Act Prod de Biens immatériels, SIE... + préciser la notion de profession libérale et d'entreprise de services intellectuels (si maintien de la notion dans la PG 0.12) (Glossaire)</li> <li>• Envisager une définition des activités économiques en fonction des impacts/nuisances (Glossaire)</li> <li>• Préciser les définitions commerce/grand commerce spécialisé/commerce de gros (Glossaire)</li> <li>• ...</li> </ul>

# OBJECTIF PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES MODÈLES ÉCONOMIQUES À VOCATION MÉTROPOLITAINE



## CONTEXTE GLOBAL

Au fil des dernières décennies, les villes, marquées par la métropolisation, ont connu une délocalisation progressive des grands établissements industriels et logistiques vers l'hinterland.

Les tensions liées à l'exploitation de ressources, les crises mondiales successives impactant l'approvisionnement ou le transport modifient les politiques de stockage de certaines ressources, génèrent ponctuellement des politiques protectionnistes et amènent à des réflexions sur différents modes de production (y compris d'énergie) et sur les circuits courts en ce compris la production alimentaire. A contrario, la numérisation accrue pousse à limiter les stocks, à gérer les flux et processus productifs en temps réel pour doper la rentabilité.

Les activités agricoles ont gagné en audience à la suite de prises de conscience plus récentes. Ainsi, les dérèglements climatiques et les tensions géopolitiques relancent les débats sur l'autonomie alimentaire et soulignent la dépendance des villes par rapport aux marchés mondiaux ainsi qu'à leurs propres zones rurales.

En ce qui concerne le commerce de détail, on pointera le développement de centres commerciaux et de retail parks (très marqué en Belgique), sous l'effet, entre autres, de la financiarisation du secteur.

La transformation de l'armature commerciale en enseignes franchisées, en grandes cellules et en périphérie s'est en partie opérée au détriment du commerce urbain classique, dont une partie s'est ainsi déplacée vers ces nouveaux espaces.

La métropolisation s'accompagne d'une tendance à la tertiarisation. Les opérateurs recherchent toujours des implantations centrales mais privilégient la mixité fonctionnelle (l'image du Vibrant District remplaçant celle du Central Business District). Le télétravail partiel, rendu structurel, semble (malgré le faible recul) précipiter des changements et diminue les besoins en superficies à l'usage du pur bureau.

Le tourisme évolue également : le choc pandémique COVID19, la généralisation du travail à distance réduisent les besoins journaliers de contacts professionnels mais n'ont pas supprimé la nécessité de maintenir les contacts ou de faire équipe. Le tourisme d'affaires s'adapte. Le tourisme se transforme aussi avec le développement global de la société de loisirs, l'attractivité forte des métropoles comme destination et l'émergence des plateformes numériques d'hébergement touristique.

## CONTEXTE RÉGIONAL

À Bruxelles, les seules zones où les activités industrielles, logistiques ou portuaires se développent sont celles qui leur sont réservées (ZIU, ZAPT). Partout ailleurs, ces activités tendent à disparaître.

Il faut en outre noter que ces zones « réservées », déjà limitées, ont été amputées d'une partie de leur superficie en 2013 (création des ZEMU). De plus, elles accueillent potentiellement aussi d'autres activités (commerce de détail et de gros, équipements) entrant en concurrence avec les premières.

Un élément déterminant pour l'accueil d'activités productives ou logistiques est leur accessibilité. Le canal, atout majeur, peine pourtant à acquérir un rôle décisif dans la logistique économique.

Les zones agricoles sont un autre type de zone spécialisée. La Région de Bruxelles-Capitale en compte 227 ha, superficie faible en valeur absolue, mais notable dans le cadre d'une ville-région. Ces surfaces ne correspondent pas à l'ensemble des activités agricoles de fait qui se développent à Bruxelles (aussi hors zones agricoles), ni ne témoigne de l'essor de nombreux petits opérateurs. La viabilité économique de l'activité agricole portée par ces opérateurs, liée à des enjeux de taille, de rentabilité, d'activités complémentaires, etc., reste incertaine.

Les évolutions de Bruxelles en tant que ville internationale se traduisent pour le tertiaire par un rôle de siège d'institutions européennes et internationales, assorti d'un stock important de bureaux. Ce parc est en recul, avec une recentralisation des grands bureaux autour des nœuds de mobilité importants.

La Région demeure une ville de sommets et de congrès impliquant un secteur MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions) et de loisirs tournés vers le tourisme d'affaires. Ce dernier a souffert de la pandémie, sans retour complet à la situation initiale. L'anticipation d'une reconfiguration vers du tourisme de loisirs reste à confirmer car le taux d'occupation hôtelier est relativement bas. Cependant, de nombreux projets sont annoncés et le développement d'hébergements type AirBnB (surtout autour des zones touristiques et de bureaux) -qui représente un peu moins d'1/10e des nuitées en 2022- se confirme.

La spécialisation spatiale tourisme et affaires est forte avec une offre culturelle très riche dans toute la Région mais un tourisme massifié sur la zone Grand-Place/Mont des Arts, d'une part, et le Heysel, d'autre part, et trois pôles d'affaires majeurs, centrés autour du Quartier Européen, des gares du Nord et du Midi.

# PRÉSERVER DES ZONES SPÉCIALISÉES PRODUCTIVES, LOGISTIQUES ET AGRICOLES

## ENJEUX

Share The City entend contribuer à :

**Préserver les espaces nécessaires aux activités productives, logistiques et agricoles, voire augmenter les superficies dédiées à ces activités**, de manière à les protéger de la concurrence spatiale de fonctions plus profitables, et en fixant les conditions à leur bonne insertion dans le tissu urbain

**Assurer la complémentarité entre les différents formats d'activités, disséminés dans le tissu urbain (OS12)** – en particulier pour les activités logistiques

**Assurer une accessibilité efficace et décarbonée en priorisant le renforcement de l'usage du canal et du rail et en contribuant à rationaliser les flux logistiques**

**Permettre le développement de nouvelles activités générées par la transition économique et écologique**

**Renforcer le rôle de support de biodiversité des espaces productifs, en les intégrant au maillage écologique de manière complémentaire à leurs activités (OS3)**

**Intégrer les autres enjeux environnementaux (déchets, récupération de l'eau, production d'énergie renouvelable, logistique durable) au sein des activités mêmes (en lien avec l'OS5)**

**Confirmer l'intérêt de l'agriculture urbaine en maintenant les zones agricoles et en les articulant au maillage agricole flamand et wallon**

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Préserver et favoriser les activités à caractère productif, portuaire, logistique et agricole dans les zones dédiées et les lier à leur accessibilité
- Clarifier et distinguer dans les définitions les activités à caractère industriel, portuaire et logistique, des autres activités économiques
- Mettre en place des zones tampons assurant la gestion des nuisances par la présence de fonctions non sensibles
- Assurer l'intégration paysagère de ces zones ainsi que le développement du maillage écologique de manière adaptée

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.2 (10% EV pour projets &gt; 5000 m<sup>2</sup>)                      PG 0.7 (équipements autorisés partout)                      PG 0.9 et 0.11 (clauses de sauvegarde)                      PG 0.12 (protection du logement dans les ZEMU)                      PG 0.16 (SEVESO)</p> <p>PP ZFM, ZIU, ZAPT, ZCF, ZEMU, ZAGR, ZIR(AD)</p> <p>Glossaire : accessoire, activités industrielles, activités logistiques, activités productives, activités de production de biens immatériels, activités de production de services matériels, entreposage, équipement, installation, nature des activités, pollution</p> <p>Carte 3 (affectations)                      Carte 5 (Voiries primaires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redéfinir les activités autorisées dans les ZAPT, ZIU, ZIR(AD), ZEMU pour favoriser les activités productives et logistiques nécessaires à la ville ayant spécifiquement besoin des caractéristiques de ces zones (PP)</li> <li>• Revoir la carte des affectations en vue d'identifier les espaces encore mobilisables pour ces activités (Carte)</li> <li>• Préserver la spécialisation des ZAPT et ZIU et leur accessibilité (PP)</li> <li>• Actualiser, préciser et distinguer les différents types d'activités productives (y compris différents types d'activités de production de biens immatériels) et logistiques (Glossaire)</li> <li>• Etudier la mise en place de zones-tampons au sein des projets et pour maîtriser l'urbanisation dans les zones encore non construites et assurer la gestion des nuisances, par exemple entre logement et ZAPT ou ZCF (PG/PP/Carte)</li> <li>• Etudier les potentiels de certaines (parties de) ZCF pour réaffectation aux activités productives et logistiques (Carte)</li> <li>• Préciser la notion d'équipement pour les activités industrielles d'utilité publique (assainissement, déchets, transports publics) et limiter les possibilités d'équipement en ZIU et ZAPT à celles-ci (PP et/ou glossaire)</li> <li>• Préciser la place de l'agriculture urbaine dans une PG et/ou adapter certaines zones pour autoriser l'agriculture urbaine (PG et/ou PP)</li> <li>• Définir l'agriculture urbaine (Glossaire)</li> <li>• Maintenir les zones agricoles et/ou les faire correspondre aux zones agricoles de fait (Carte)</li> <li>• Etudier les sites non bâtis, non pollués mais non adaptés au logement (du fait des nuisances) qui pourraient devenir des zones agricoles (Carte)</li> <li>• Favoriser la mutualisation pour certaines activités</li> <li>• Etudier la pertinence d'autoriser des activités de fête dans les zones spécialisées (PP et/ou glossaire)</li> </ul>

## ENJEUX

Dans une perspective de ville active, attractive et visant de façon primordiale la qualité de vie des habitants et usagers, Share The City entend contribuer à :

Pour le tertiaire

**Maintenir une offre suffisante et concentrée de bureaux permettant aux principales institutions faisant rayonner Bruxelles de continuer à s'implanter dans la capitale**

**Accompagner la re-concentration des bureaux autour des grands nœuds de communication tout en améliorant les qualités de ces zones en termes d'infiltration des eaux de pluie et de renaturation**

**Stimuler l'augmentation de la mixité fonctionnelle dans les zones administratives, favorable à leur attractivité**

Pour le tourisme

**Evaluer l'offre hôtelière et ses possibilités de développement pour répondre à la demande du tourisme d'affaires (et de loisirs) en lien avec le rôle international de Bruxelles**

**Encadrer le développement de l'offre des plateformes numériques d'hébergement touristique pour minimiser l'impact sur le prix des logements**

**Répartir l'offre touristique et culturelle en ciblant les nœuds existants ou potentiels en dehors des grands pôles touristiques (pour limiter leur saturation), tout en y protégeant la mixité fonctionnelle et sociale**

L'offre touristique ne peut par ailleurs pas hypothéquer les activités essentielles au fonctionnement de la ville.

## LIEN AVEC LE PRAS

Selon des modalités à définir, la modification du PRAS visera à :

- Adapter la carte des affectations en fonction de la SitEx et des objectifs de recentralisation des bureaux autour de nœuds de transport public
- Prévoir des mécanismes de définition de la mixité fonctionnelle dans les zones administratives afin de renforcer l'attractivité des pôles tertiaires
- Revoir les définitions des affectations pouvant être assimilées au bureau (production de biens immatériels, haute technologie...)
- Mettre à jour la définition des établissements hôteliers et la distinction avec le logement
- Revoir les seuils et conditions du développement des établissements hôteliers
- Identifier et opérer une classification des pôles et nœuds touristiques selon leurs échelles et degrés d'attractivité

INTERRELATIONS ENTRE LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Ce que le PRAS prescrit en lien avec l'OS	Adaptations à étudier pour atteindre l'OS
<p>PG 0.12 (protection du logement)                      PG 0.14 (CaSBA et toutes prescriptions où mention de la CaSBA)</p> <p>PP ZHPR/ZH/ZM/ZFM/ZA (+ZIU pour bureaux existants) + PP de certaines ZIR</p> <p>Glossaire : bureau et notions proches (équipement, activités productives, SIE...), établissement hôtelier / logement</p> <p>Cartes 3 (affectations) et 4 (CaSBA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les ZA aux zones les plus pertinentes pour le développement de grands bureaux (Carte)</li> <li>• Amener plus de mixité dans les ZA, au niveau des parcelles, en revoyant ou en imposant des seuils, ou au niveau des zones/mailles, en limitant les superficies de plancher de bureau (mécanisme de type CASBA à condition d'en assurer une opérationnalisation praticable) ou en conditionnant l'autorisation par fonction au regard de la création d'autres fonctions (PP et/ou carte)</li> <li>• Imposer des rez actifs dans les zones de concentration tertiaire (PP)</li> <li>• Clarifier la distinction entre Bureau et Activités de production de biens immatériels, Services Intégrés aux Entreprises... (Glossaire)</li> <li>• PG 0.12 à maintenir et/ou à renforcer dans les zones touristiques par rapport aux hébergements touristiques (PG)</li> <li>• Revoir les seuils en fonction du développement souhaité du secteur hôtelier (PP)</li> <li>• Revoir les programmes des ZIR en fonction des développements de bureau et d'hôtels souhaités (PP ZIR)</li> <li>• Ajuster les définitions pour enrayer le phénomène de suppressions de logements dus aux plateformes d'hébergement touristique (Glossaire)</li> <li>• ...</li> </ul>

# LISTE DES ACRONYMES

<b>Act Prod</b> Activité Productive	<b>RRU</b> Règlement Régional d'Urbanisme
<b>AGRBC</b> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale	<b>SIE</b> Services Intégrés aux Entreprises
<b>CaSBA</b> Carte des Soldes de Bureaux Admissibles	<b>SitEx</b> Situation Existante
<b>CBS+</b> Coefficient de potentiel de biodiversité par surface	<b>SP</b> Superficies de Plancher
<b>CC</b> Commission de Concertation	<b>ULB</b> Université Libre de Bruxelles
<b>CoBAT</b> Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire	<b>VUB</b> Vrije Universiteit Brussel
<b>EV</b> Espaces Verts	<b>ZA</b> Zone Administrative
<b>GCS</b> Grand Commerce Spécialisé	<b>ZAgr</b> Zone Agricole
<b>GES</b> Gaz à Effet de Serre	<b>ZAPT</b> Zone d'Activités Portuaires et de Transport
<b>GIEC</b> Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat	<b>ZCim</b> Zone de Cimetière
<b>ICU</b> Ilot de Chaleur Urbain	<b>ZCF</b> Zones de Chemin de Fer
<b>LNC</b> Liserés de Noyaux Commerciaux	<b>ZE</b> Zones d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public
<b>MPP</b> Mesures Particulières de Publicité	<b>ZEMU</b> Zone d'Entreprises en Milieu Urbain
<b>MICE</b> Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions	<b>ZEV</b> Zones d'Espaces Verts
<b>NIL</b> Noyau d'Identité Locale	<b>ZEVA</b> Zones d'Espaces Verts et Zones Agricoles
<b>OS</b> Orientation Stratégique	<b>ZFM</b> Zones de Forte Mixité
<b>PAD</b> Plan d'Aménagement Directeur	<b>ZH</b> Zone d'Habitation
<b>PCDD</b> Plan Communal de Développement Durable	<b>ZHPR</b> Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle
<b>PE</b> Permis d'Environnement	<b>ZICHEE</b> Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement
<b>PG</b> Prescription Générale	<b>ZIR</b> Zones d'Intérêt Régional
<b>PNEC</b> Plan National Energie Climat	<b>ZIRAD</b> Zones d'Intérêt Régional à Aménagement Différé
<b>PP</b> Prescription Particulière	<b>ZIU</b> Zone d'Industries Urbaines
<b>PPAS</b> Plan Particulier d'Affectation du Sol	<b>ZM</b> Zones Mixtes
<b>P/S</b> Surface de plancher / Surface au sol	<b>ZP</b> Zones de Parc
<b>PRAS</b> Plan Régional d'Affectation du Sol	<b>ZRF</b> Zone de Réserve Foncière
<b>PRD</b> Plan Régional de Développement	<b>ZSLPA</b> Zones de Sports ou de Loisirs de Plein Air
<b>PRDD</b> Plan Régional de Développement Durable	<b>ZV</b> Zones Vertes
<b>PU</b> Permis d'Urbanisme	<b>ZVHVB</b> Zones Vertes de Haute Valeur Biologique
<b>PVM</b> Point de Variation de Mixité	
<b>RBC</b> Région de Bruxelles-Capitale	
<b>RCUZ</b> Règlement Communal d'Urbanisme Zoné	



