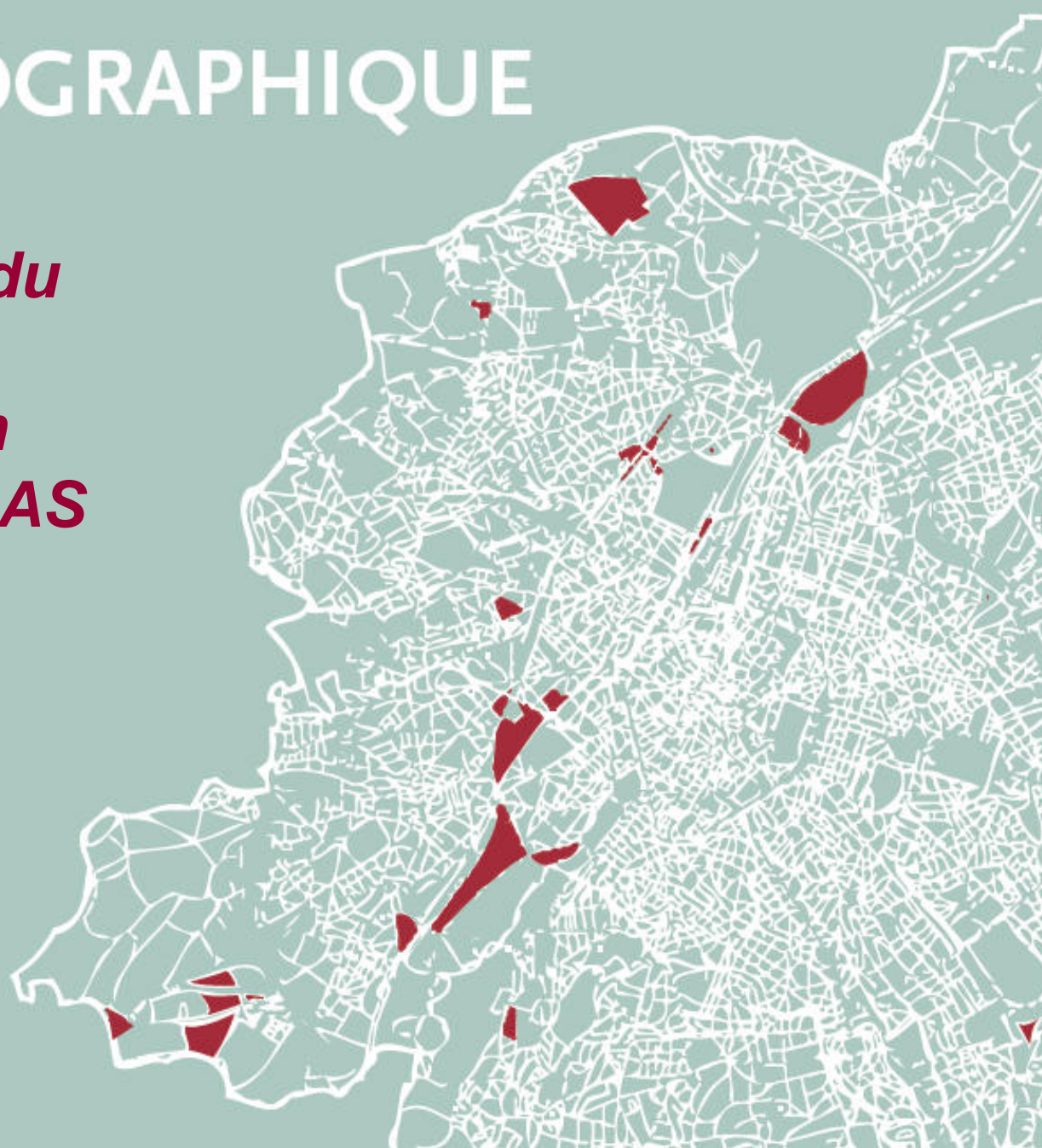


# PRAS DÉMOGRAPHIQUE

*Présentation du  
projet de  
modification  
partielle du PRAS*

*12 juin 2012*





# Plan de la présentation

1. Rappel de la procédure
2. Méthodologie préalable
3. Présentation du contenu des modifications apportées au PRAS
4. Modalités de l'enquête publique





# I. La procédure

- 20 Janvier 2011: AGRB ouvre la procédure de modification partielle du PRAS
  - Essor démographique
  - PDI: Delta et Heysel
  - Densification
  - Seveso
  - Autres petites modifications
- Elaboration du projet de plan et réalisation du RIE
- Le gouvernement arrête le projet de plan et le RIE - **29 mars 2012**
- Enquête publique et avis des instances (60J)- **15 mai – 13 juillet**
- Avis de la CRD (90J)
- Le gouvernement adopte la modification du PRAS- **fin 2012**





## II. Gevolgde methode

- Voorbereidende studie

- 1. Inventaris van beschikbare grondoppervlakte (bruto-potentieel)
- 2. Identificatie van de mogelijkheden om het wonen te ontwikkelen





## II. Méthodologie préalable

### 1. Evaluation du foncier disponible

#### Méthodologie:

- Extraction des parcelles non bâties enregistrées au cadastre (2010)
- Enrichissement des données, confrontations aux orthophotoplans (Urbis)
- Croisement avec les zones du PRAS
- Croisement avec l'accessibilité actuelle en transport en commun



## II. Gevolgde methode

### 1. Inventaris van beschikbare grondoppervlakte

- Identificatie van alle terreinen die al gemobiliseerd worden door grote huisvestingsprojecten
- Identificatie van het saldo te bebouwen terreinen (netto potentieel)





## II. Méthodologie préalable

### 1. Evaluation du foncier disponible

- Grands projets de logement en cours
  - retirés du potentiel BRUT
    - Projets de la SDRB, SLRB, projets privés
    - Grands projets urbains (Tours et Taxis, Reyers, Porte de Ninove etc....)
    - Nombre de logements multiplié par la composition moyenne d'un ménage : 2,05 habitants
    - Potentiel estimé à **49.000** habitants





## II. Gevolgde methode

1. Inventaris van beschikbare grondoppervlakte

- Beschikbare grond per bestemming van het GBP

- Onbebouwde percelen
- gedeeltelijk bebouwde percelen :  
mogelijkheden om te verdichten







## II. Méthodologie préalable

### *Potentiel net*

Zone du PRAS	Sur parcelle déjà bâtie (ha)	Sur parcelle libre (ha)	TOTAL (ha)
Chemin de fer	3	5,3	8,3
Réserve foncière		17,2	17,2
ZIR	3,5	7,6	11,1
ZA	7,3	2,8	10,1
ZIU	131,2	70,8	202
ZATP	17,2	36,1	53,3



## II. Méthodologie préalable

### *Nettopotentieel*

<b>Bestemming GBP</b>	<b>Op reeds bebouwd perceel (ha)</b>	<b>Op onbebouwd perceel (ha)</b>	<b>TOTAAL (ha)</b>
Gebied voor voorzieningen	206,9	131,3	<u>338,2</u>
Typisch woongebied	71,3	129,4	200,7
Woongebied met residentieel karakter	33,6	97,5	131,2
Sterk Gemengd Gebied	33,1	32	65,1
Gemengd gebied	12,8	15,5	28,3
<b>TOTAAL</b>	<b>520</b>	<b>545,7</b>	<b>1065,7</b>



## II. Méthodologie préalable

### 1. Evaluation du foncier disponible

#### ■ Potentiel net dans les zones d'habitat et de mixité estimé à **28 043** habitants

- sur les parcelles vides
- en tenant compte de 100 logements/ha en 1<sup>ère</sup> couronne
- 50 logements/ha en 2<sup>ème</sup> couronne
- 2,05 habitants par logement
- Pour les zones mixtes et ZFM, on considère que 2/3 de la parcelle est disponible pour le logement





## II. Gevolgde methode

### 1. Inventaris van beschikbare grondoppervlakte

- TOTAAL van+ - **77 000** bewoners  
(mogelijk zonder wijziging van het GBP)
- Bevolkingsgroei : geraamd op + 140.000 inwoners tegen 2020 (nood van ongeveer 7000 nieuwe woningen per jaar).





## II. Méthodologie préalable

POTENTIEL NET ACTUEL	28.040 habitants
PROJETS EN COURS	10.172 habitants
RECONVERSION BUREAUX	4.214 habitants
GRANDS PROJETS URBAINS CMT	14.008 habitants
GRANDS PROJETS URBAINS LT	20.637 habitants
<b>TOTAL</b>	<b>77.071 habitants</b>



## II. Méthodologie préalable

### 2. Pistes d'intervention

#### A. Envisager une mixité fonctionnelle au sein des ZIU

> +- 613 ha répartis en 24 ZIU

## II. Gevolgde methode

### 2. Analyse van de verschillende mogelijkheden

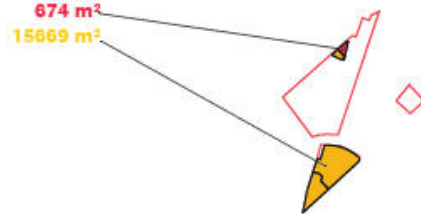
- Gedetailleerde bestaande toestand van elk gebied voor stedelijke industrie: inventaris

#### JACQUES BREL > ZEMU

ZIU 18

674 m<sup>2</sup>

15669 m<sup>2</sup>

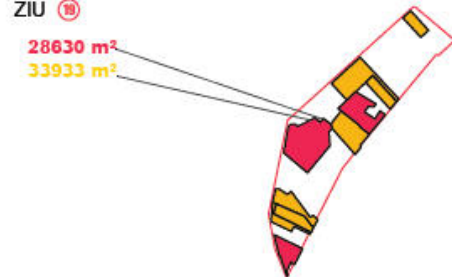


#### QUAI DEMETS > ZEMU

ZIU 18

28630 m<sup>2</sup>

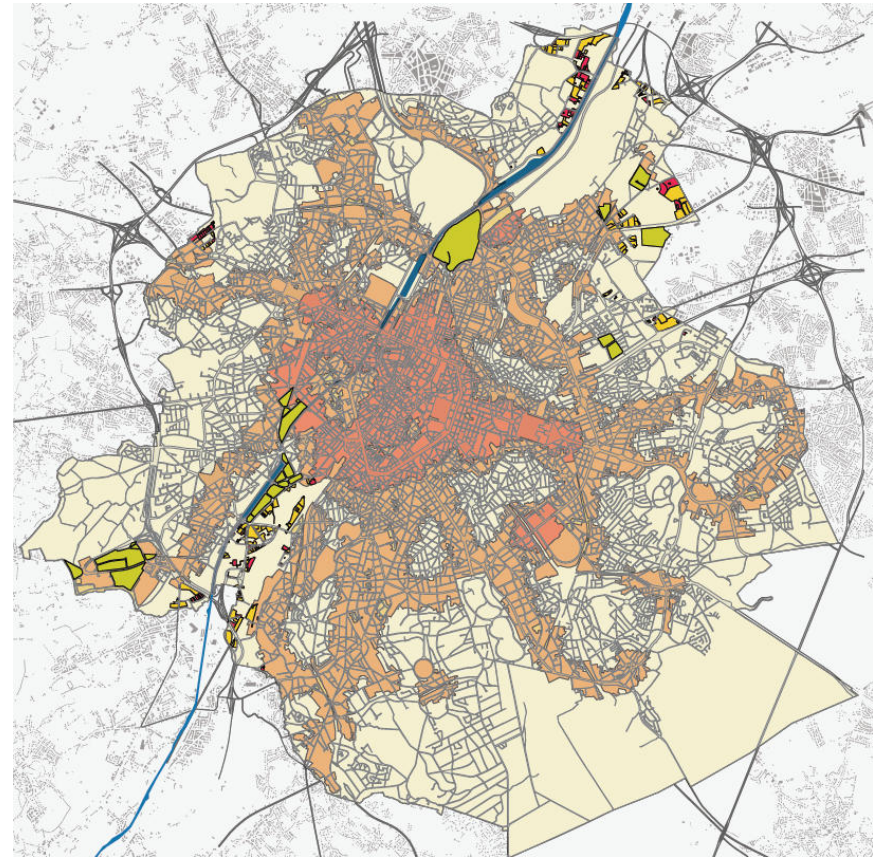
33933 m<sup>2</sup>



# II. Méthodologie préalable

## 2. Pistes d'intervention

- Croisement avec l'accessibilité







## II. Gevolgde methode



### 2. Analyse van de verschillende mogelijkheden

Criteria voor GSI waarin de woonfunctie toegelaten kan worden:

- **Een of meer van de volgende voorwaarden:**
  - **Bereikbaarheid met het openbaar vervoer**
  - **situatie dichtbij een bewoonde stedelijke omgeving**
  - **Gebieden die in beperkte mate bebouwd zijn**
  - **mogelijkheden voor kwalitatieve verbetering door een algemene stedelijke herstructurering**
  - **De economische activiteiten die er thans gevestigd zijn leveren geen hinder op die ze onverenigbaar maakt met de woonfunctie**



## II. Méthodologie préalable

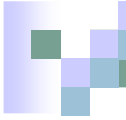
### 2. Pistes d'intervention

#### ■ B. Modifier l'affectation de certaines zones de sport et loisirs en plein air

Recensement systématique de toutes les zones de sport et loisirs

Identification de situations dans lesquelles l'usage sportif du terrain ne s'avère pas pertinent



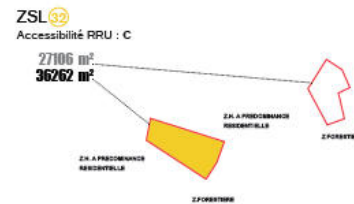


# II. Gevolgde methode

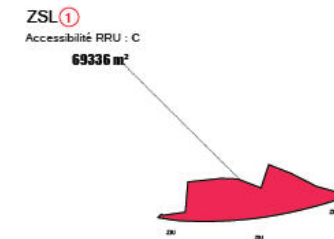
## 2. Analyse van de verschillende mogelijkheden

- Gedetailleerde bestaande toestand van enkele sportgebieden

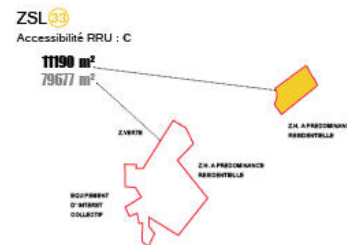
AXA AUDERGHEM > ZHPR



3 FONTAINES NOH > ZIU



ARCHIDUCS WATERMAEL > ZHPR



BELGICA JETTE > ZFM



PARKING STADE FALLON > ZHPR + Z.PARC



NEERPEDE ANDERLICHT > ZEMU



# II. Méthodologie préalable

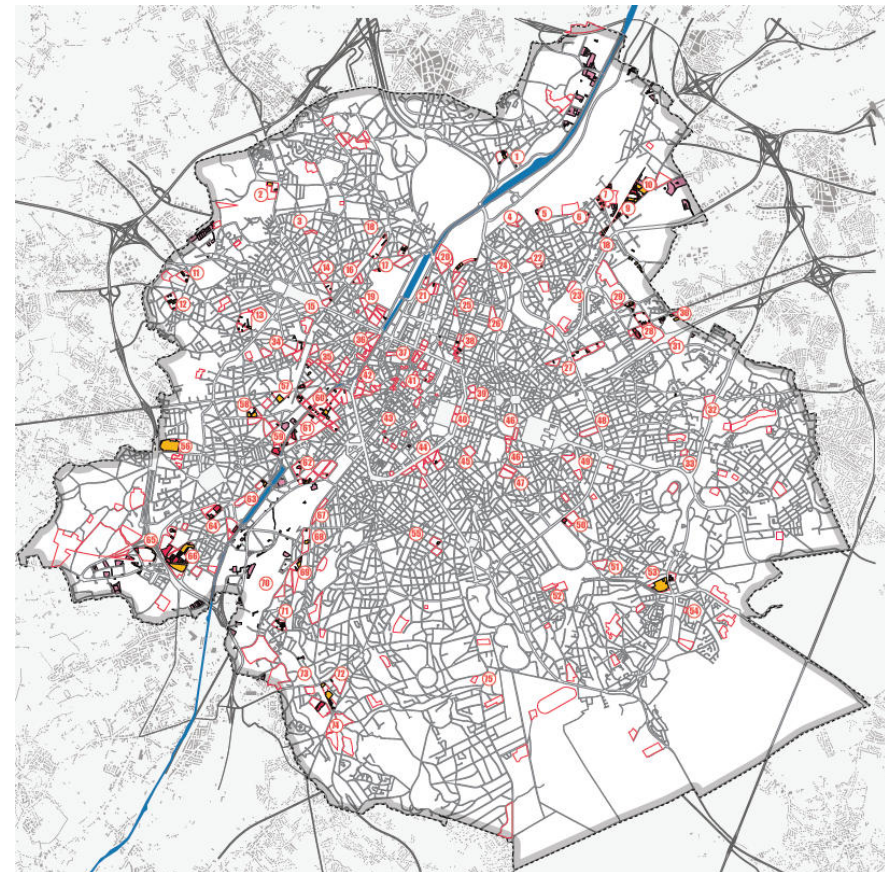
## 2. Pistes d'intervention

### ■ C. Analyse détaillée des ZFM

-**Modification de l'affectation** de certaines d'entre-elles:

- renforcer l'activité économique?
- affecter en zone d'habitat?

-**Modification de la prescription**  
4.4. relative aux friches et immeubles abandonnés/dégradés





## II. Gevolgde methode

### 2. Analyse van de verschillende mogelijkheden

- D. Mogelijkheid om een dichtheids criterium in te voeren in het GBP?
- Benchmark van 3 Europese steden: Luxemburg, Nantes en Barcelone
- Plannen die dichtheden bepalen bevatten ook andere bepalingen (erfgoed, bereikbaarheid, landschap)
- Bepaling van te verdichten polen : **GPDO**





## II. Quelles conclusions tirer de ce diagnostic?

- Potentiel foncier insuffisant en RBC
- Nécessité de réaliser et poursuivre les grands projets urbains
- Nécessité d'urbanisation de grandes friches et de revoir l'aspect monofonctionnel de certaines zones →  
**PRAS démographique**
- Travail d'identification foncier n'est qu'une partie de la Réflexion → **PRDD**





# Milieueffectenrapport

- Richtlijn 2001/42 :beoordeling van plannen en programma's
- Bijlage C BWRO
- MER-bestek vastgelegd door de Regering
- Iteratief proces: analyse van de verschillende alternatieven





# Rapport sur les incidences environnementales

## ■ 7 grandes thématiques d'analyse:

1. Les aspects patrimoniaux, architecturaux et paysagers
2. Les aspects sociaux et économiques
3. La mobilité
4. Le sol et les eaux
5. L'environnement sonore
6. La faune et la flore
7. L'air et le climat



# Milieueffectenrapport

## Structuur:


- Beschrijving van de oorspronkelijke toestand van de omgeving
- Identificatie van de milieubelangen en vermoedelijke evolutie indien het plan niet uitgevoerd wordt
- Analyse van de milieueffecten
- Maatregelen en aanbevelingen



### III. PRAS démographique: quelles modifications?

- Modifications des prescriptions littérales
- Modifications de l'affectation du sol de certaines zones





# Prescription 0.12 : Protection du logement

## Actuellement

- ZHPR, ZH, ZM, ZFM et ZA
- MPP + 1 des 9 conditions:  
1° Maintenir au moins la même superficie de logement :

En ZH : - sur le site

En ZM : - dans la zone

En ZA : - dans la zone

## Projet

- ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU et ZA
- MPP + 1 des 9 conditions :  
1° Maintenir **ou à défaut créer** au moins la même superficie de logement :

En ZH : - sur le site - dans la zone

En ZM : - dans la zone - dans une zone limitrophe

En ZA : - dans la zone

**Objectif :** permettre la réalisation de projets dans des zones déjà fortement bâties



# Voorschrift 0.12: behoud van de bestaande huisvesting

- **0.12. 7°:** de vestiging of de uitbreiding van een bestaande handelszaak mogelijk maken, *op het gelijkvloers of op de eerste verdieping van een gebouw*, in de rand van de handelskern (momenteel is het mogelijk om de huisvesting weg te halen op alle verdiepingen)
- **Doelstelling :** het verdwijnen van de woonfunctie ten voordele van handel beperken tot enkel de ruimten die vereist zijn voor de handelsactiviteit



## Le programme pour les friches et immeubles abandonnés en Zone de Forte Mixité (prescription 4.4)

### ■ **Objectifs: amélioration de la qualité de vie urbaine**

- Augmentation du nombre de logements
- Obligation de prévoir de l'équipement
- D'avantage d'espaces verts
- Diminution de la superficie réservée aux bureaux et activités productives





## Het programma voor braakland en leegstaande gebouwen in Sterk Gemengd Gebied (voorschrift 4.4)

### Nu :

- Verlatenheid voor 01/01/2000
  
- Groene ruimte : min 10%  
( grondoppervalkte)
  
- Programma:
  - huisvesting : min. 35%
  - Kantoren, activiteiten industriegebieden en handelzaken : max. 60%  
(waarin max. 25% kantoren)

### Ontwerp-plan:

- Verlatenheid voor 01/01/2011
  
- Groene ruimte : min 20%  
( grondoppervlakte)
  
- Programma:
  - huisvesting: min. 50%
  - voorzieningen: min. 5%
  - Kantoren, activiteiten industriegebieden en handelzaken : max. 40%  
(waarin max. 15% kantoren)





# Nieuw gebied: het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)

- **OGSO** Voorschrift 4 bis
- Nieuw gemengd gebied







## Een nieuw voorschrift: het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO-4 bis)

### ■ Doelstellingen :

- voorrang voor de ontwikkeling van een **functionele mix**, die borg staat voor een betere leefkwaliteit in de stad.
- **Win-win-operatie** : verdichting ten voordele van huisvesting, maar ook van economische activiteiten met een potentieel aan jobs voor Brusselaars.





# Nouvelle zone: la Zone d'Entreprise en Milieu Urbain (ZEMU)

- **Affectation principale:** activités productives et services intégrés aux entreprises (“business to business”) max 2000 m<sup>2</sup> par immeuble
  - Possibilité d'augmenter ce seuil si **MPP**
- **Affectations secondaires:** logements, commerces, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif ou de service public
- **Rez de chaussée** affecté aux activités productives, services intégrés aux entreprises, commerces et commerces de gros
  - Possibilité de logements au rez-de-chaussée si **conditions locales** le permettent et **MPP**





# Nieuw gebied: het ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)

- Project met minstens **10 000 m<sup>2</sup>** vloeroppervlakte:
  - Minstens **30 %** productieactiviteiten, B2B, handelszaken en groothandelszaken;
  - Minstens **50 %** huisvesting
  - **Speciale Regelen van openbaarmaking**
  
- **Algemene voorwaarden:**
  - De projecten verzekeren het **gemengde karakter** van het huizenblok;
  - De projecten bevorderen de **structurering** van het stedelijk weefsel
  - **Verenigbaarheid** tussen de verschillende activiteiten of bestemmingen van het huizenblok en de omliggende huizenblokken.





# Les zones administratives (prescription 7 )


## **Actuellement :**

« Ces zones sont affectées aux bureaux. Elles peuvent également être affectées aux logements, aux établissements hôteliers, aux [équipements] ».

## **Projet :**

« Ces zones sont affectées aux bureaux **et aux logements**. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers et aux [équipements] ».





# Wijziging van de geschreven voorschriften-8 (voorzieningen)

## Nu :

« 8.1. Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, asmede voor de woningen die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij behoren

8.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen die gebieden bestemd worden voor huisvesting en voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden.

## Ontwerpplan :

8.1. « Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. **Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen ze ook bestemd worden voor huisvesting.**

8.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen die gebieden bestemd worden voor handelszaken die de **gebruikelijke aanvulling zijn van de in punt 8.1. genoemde bestemmingen ».**



# Modification des prescriptions littérales- ZIR

## 1. Introduire du logement dans certaines ZIR + espaces verts

- ZIR n°3 Gare de l'Ouest (augmentation du % superficie plancher minimum: 20 % >>50% réservé au logement)
- ZIR n°6 B Tours et Taxis (et augmentation de la superficie minimum à réserver aux espaces verts: min 1,5 ha pour la 6 B et min 5,5 ha pour la 6 A)
- ZIR n°7 Van Volxem
- ZIR n°13 Josaphat: minimum 1 ha d'espaces verts

## 2. Nouvelle ZIR: ZIR 15-Heysel





# Wijziging van het programma van het GGBUA (Schaarbeek-Vorming)

## ■ Doelstellingen:

- Logistieke en havenactiviteiten toelaten op deze strategische zone (spoor-water-weg)
- De verhuis van MABRU naar Schaarbeek-Vorming mogelijk maken



# Le programme de la ZIRAD (Schaerbeek Formation)

- *« Cette zone sera affectée principalement aux activités productives*

*Elle pourra également être affectée **aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage ;** aux bureaux, équipements d'intérêt collectif ou de service public, logements, établissements hôteliers, commerces et espaces verts »*







# Nieuwe voorschrift 0.16 (Seveso)

- Europese verplichting (Richtlijn + **arrest van Europees Hof van Justitie**)
- Inrichtingen « Seveso » overigens maar toegelaten in **GSI** en **GHV**
  1. Speciale regelen van openbaarmaking
  2. Afdoende motivering wat betreft hun **verenigbaarheid** met de andere activiteit of bestemmingen van het huizenblok en de aangrenzende huizenblokken
  3. Noodzaak om een **voldoende afstand** te bewaren tussen de inrichtingen Seveso en de woongebieden en publiek bezochte gebieden, of kwetsbare natuurgebieden.

Nr 3 betreft ook ieder project in de nabijheid van een bestaande inrichting "Seveso"



# Modification des prescriptions littérales- 11 (ZHVB)

- Zones vertes de haute valeur biologique
- ...ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces, **ainsi qu'à la réalisation du maillage vert.**

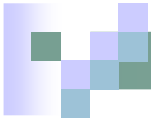




# Wijziging van de bodembestemmingskaart

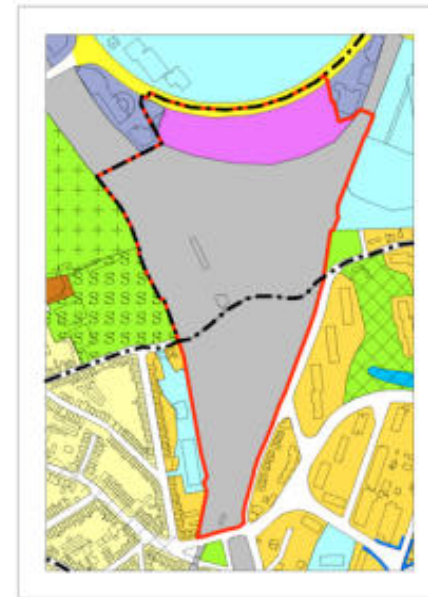
- Delta
- Heizel
- Nieuwe gebieden in OGSO (waarin 6 OGSO « polen » )
- Parkgebieden rond Thurn & Taxis
- 2 Gebieden voor Sport > Woongebied met residentieel karakter
- 3 kleine wijzigingen (Distelstraat, school Jan Blockx, « P » Rodebeek)



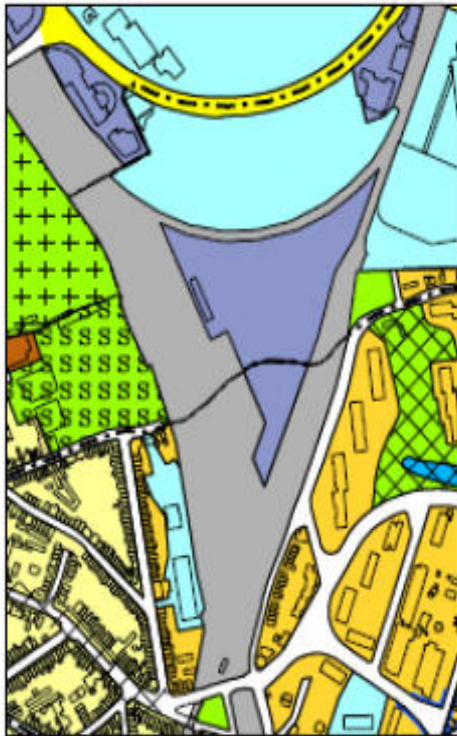


# Modification des affectations du sol DELTA

- Aujourd'hui :
  - ZIU
  - zone de chemin de fer



# Wijziging van de bodembestemmingskaart- DELTA

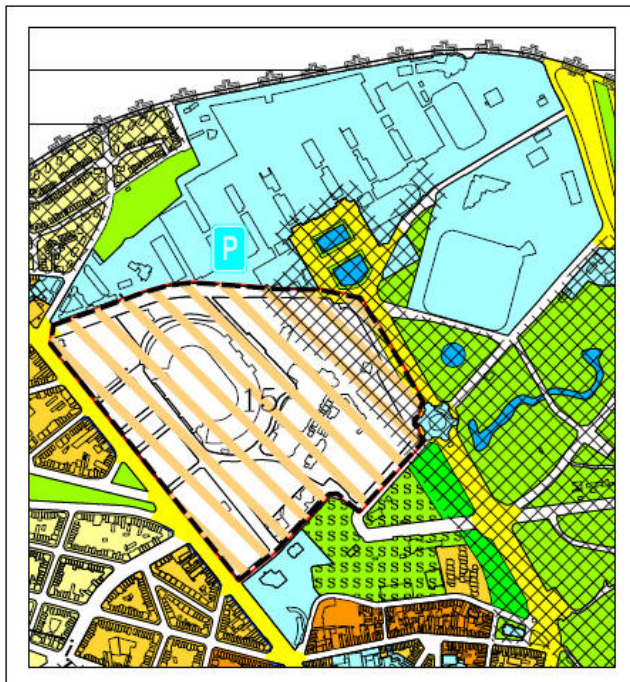


- Gebied voor **voorzieningen** van collectief belang of van openbare diensten in het noorden van de driehoek (ziekenhuispool-CHIREC)
- **Administratiegebied** (driehoek) > woningen



# Modification des affectations du sol HEYSEL

- Projet Néo
- Nouvelle ZIR: ZIR 15





# Wijziging van de bodembestemmingskaart-HEIZEL

## ■ Programma GGB 15:

- voorzieningen (congrescentrum, behoud van het voetbalstadion...
- woningen (minstens 75.000m<sup>2</sup>)
- Handelszaken
- Hotels
- Groene ruimten (minstens 7 ha)
- Kantoren** (gebruikelijke aanvulling van de hoofdfuncties van het gebied, maximum 20 000 m<sup>2</sup> -bestaande kantoren inbegrepen)
- Opslaginfrastructuur voor het **openbaar vervoer** (STIB)
  
- De stedelijke vormgeving van het geheel beoogt:**
  - De herinrichting van een gemengde wijk en de concentratie van nieuwe vloeroppervlakten in de Westpool van de Eeuwfeestlaan;.
  
  - De verbetering van de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers

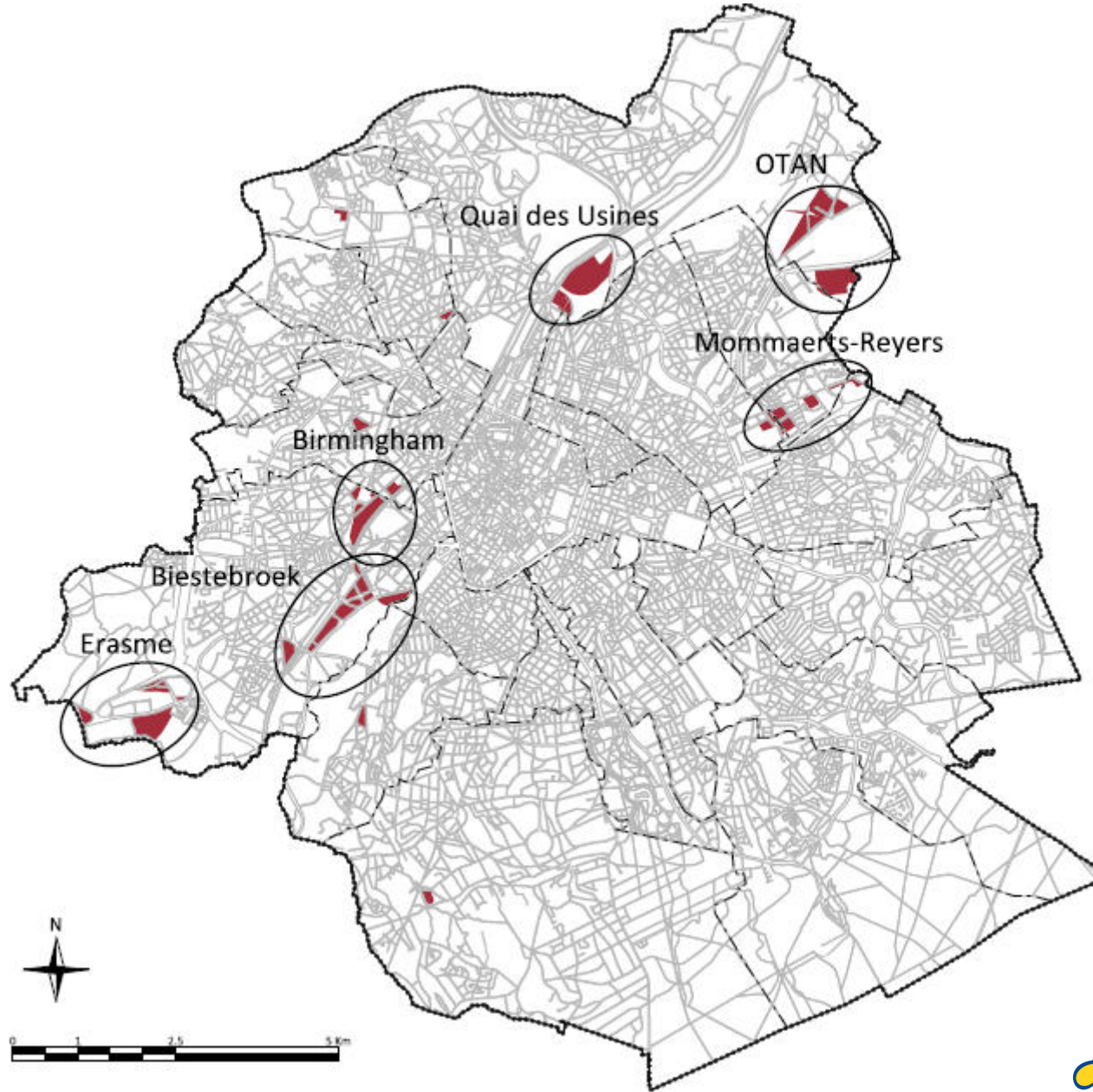
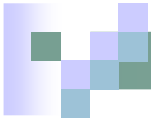




# Modification des affectations du sol ZEMU

- 6 pôles de ZEMU:
  - Biestebroeck
  - Birmingham
  - Quai des Usines
  - Haren
  - Reyers
  - Erasme



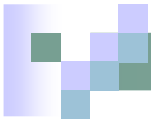




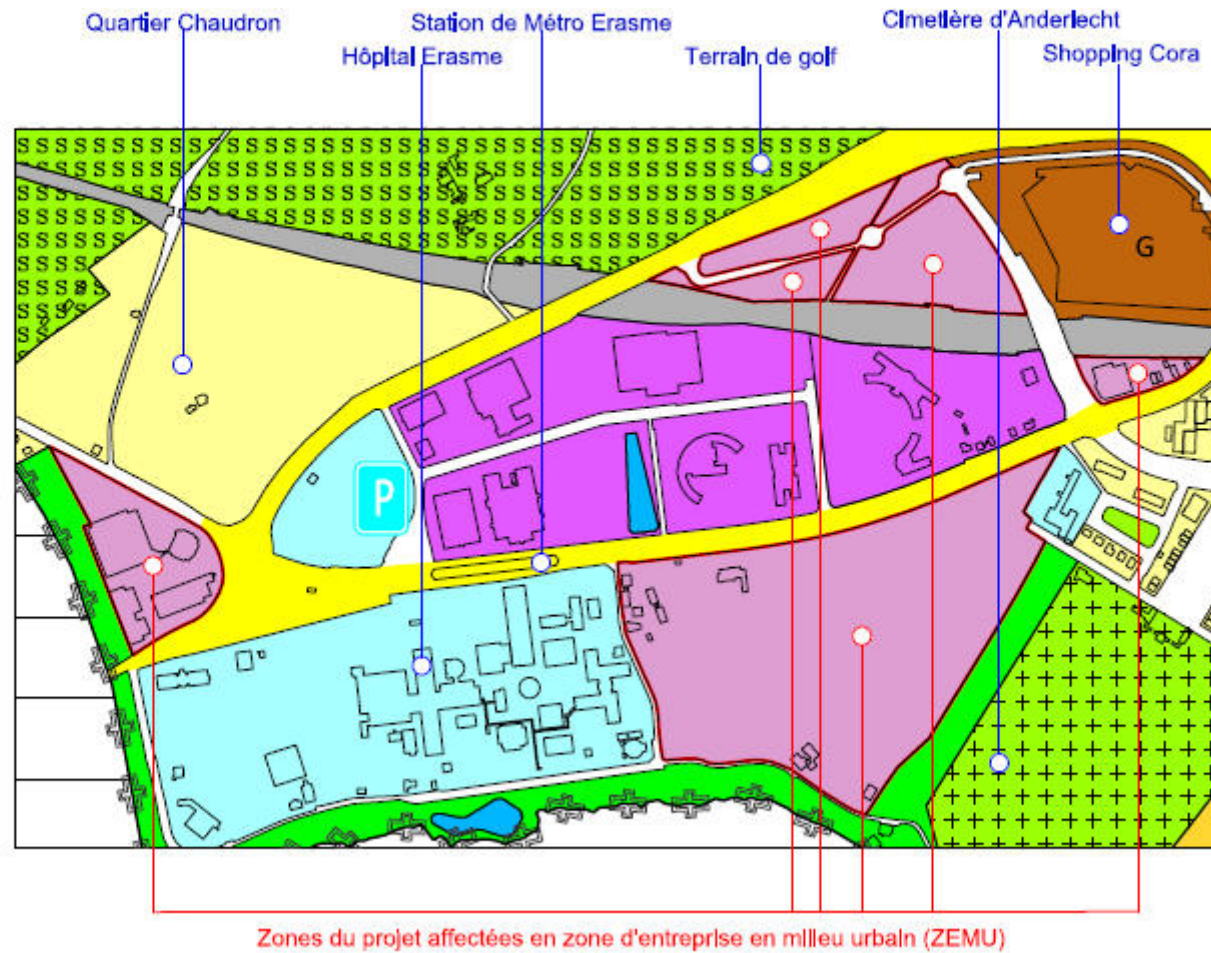
# ZEMU: quelques chiffres

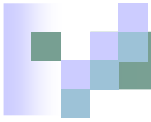
- +- **210** hectares
- La **moitié** de cette superficie provient de ZIU actuelles
- ZIU modifiées en ZEMU = **17 %** du total de la **superficie des ZIU**
- ZFM modifiées en ZEMU = **11 %** du total de la **superficie des ZFM**
- 1 ZAPT (Mabru), 1 zone équipement (OTAN)



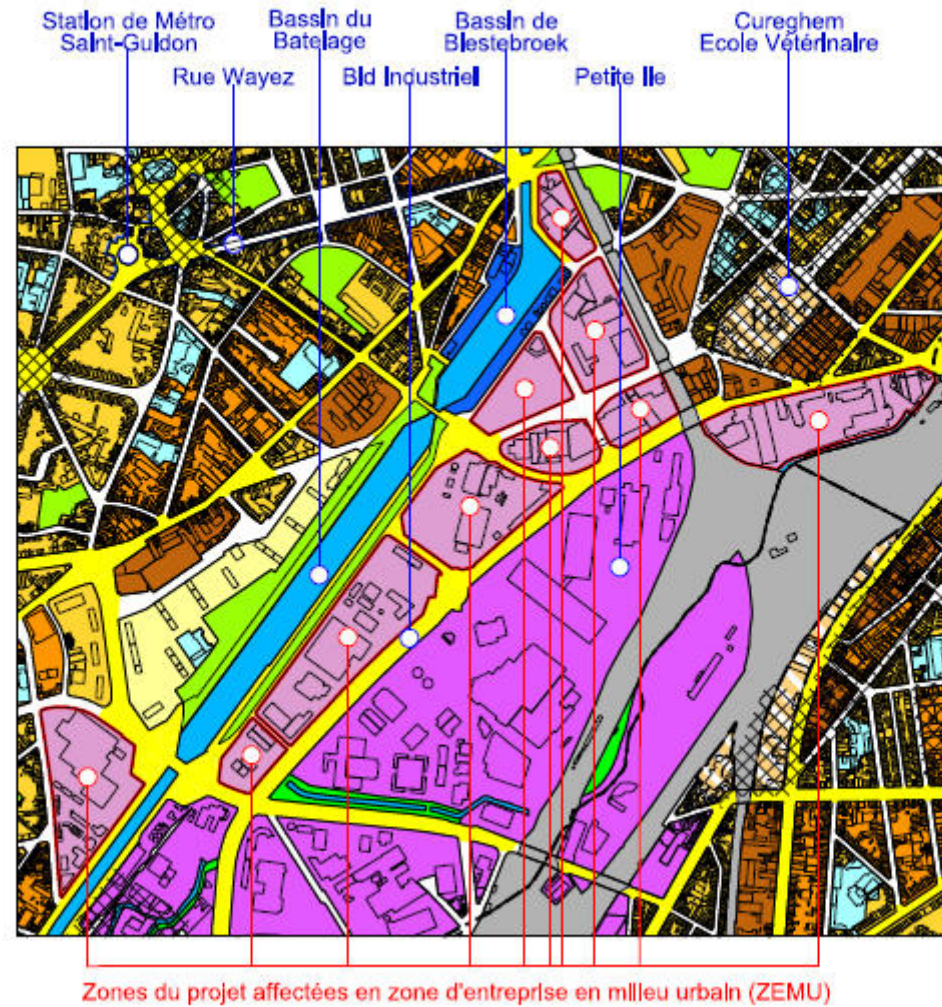


# Pôle Erasme



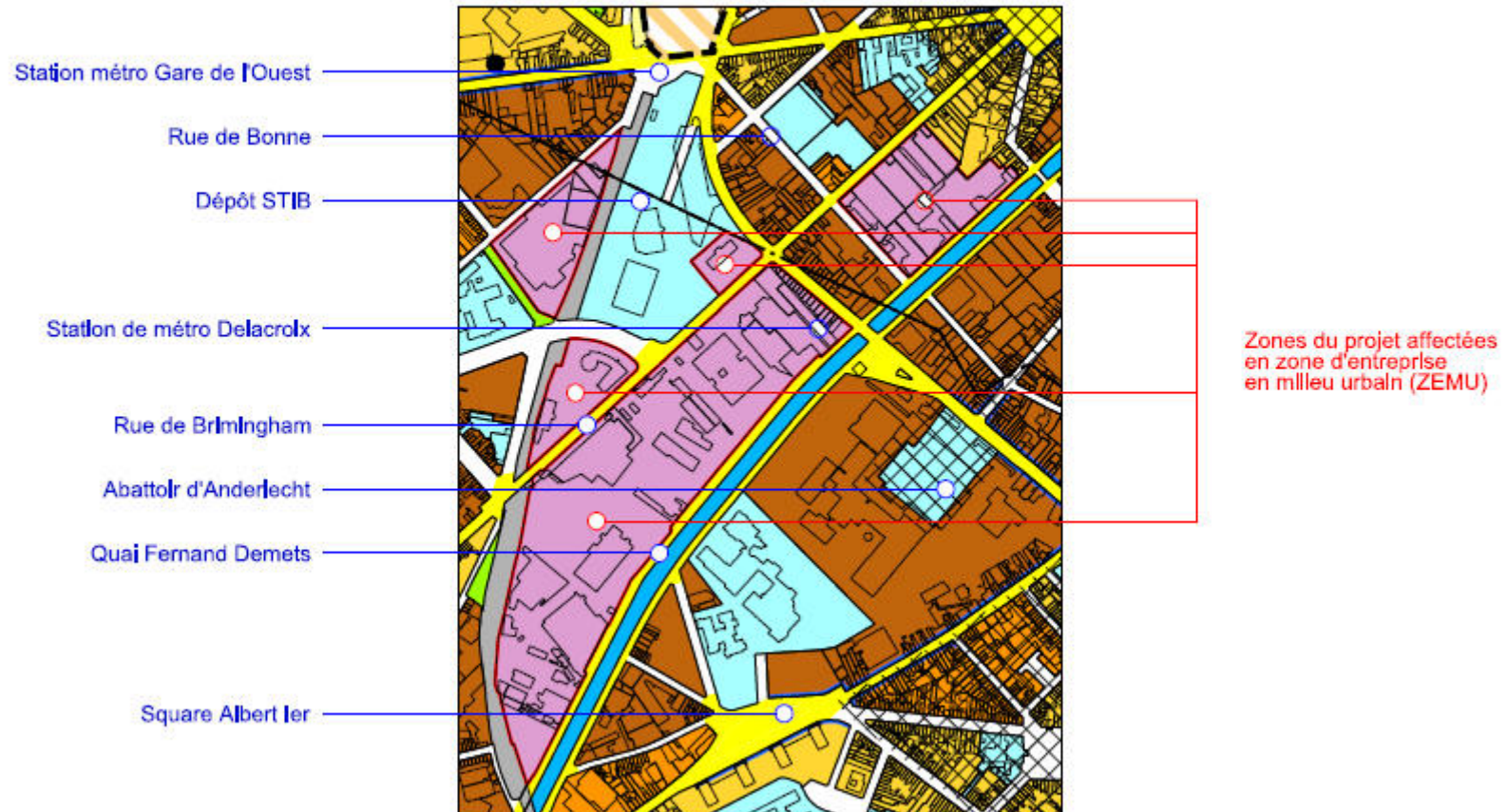


# Pôle Biestebroek

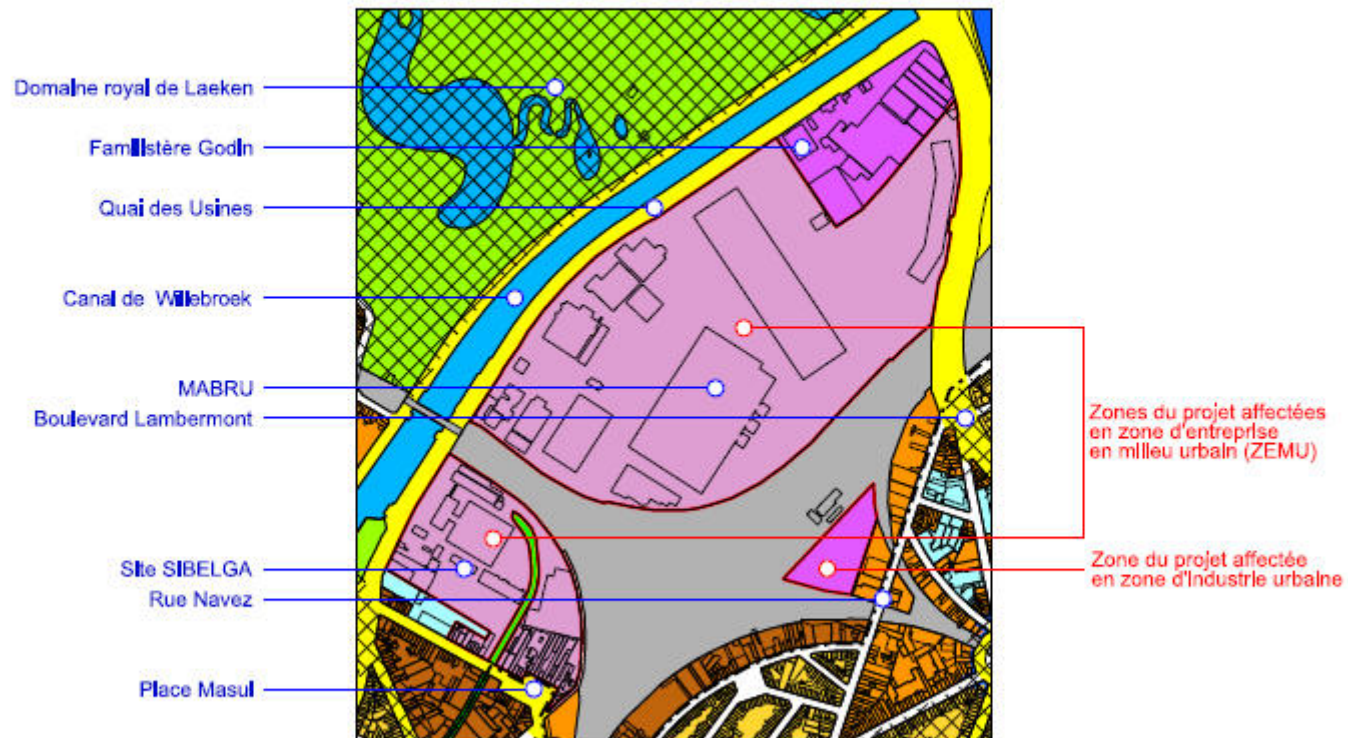




# Pôle Birmingham

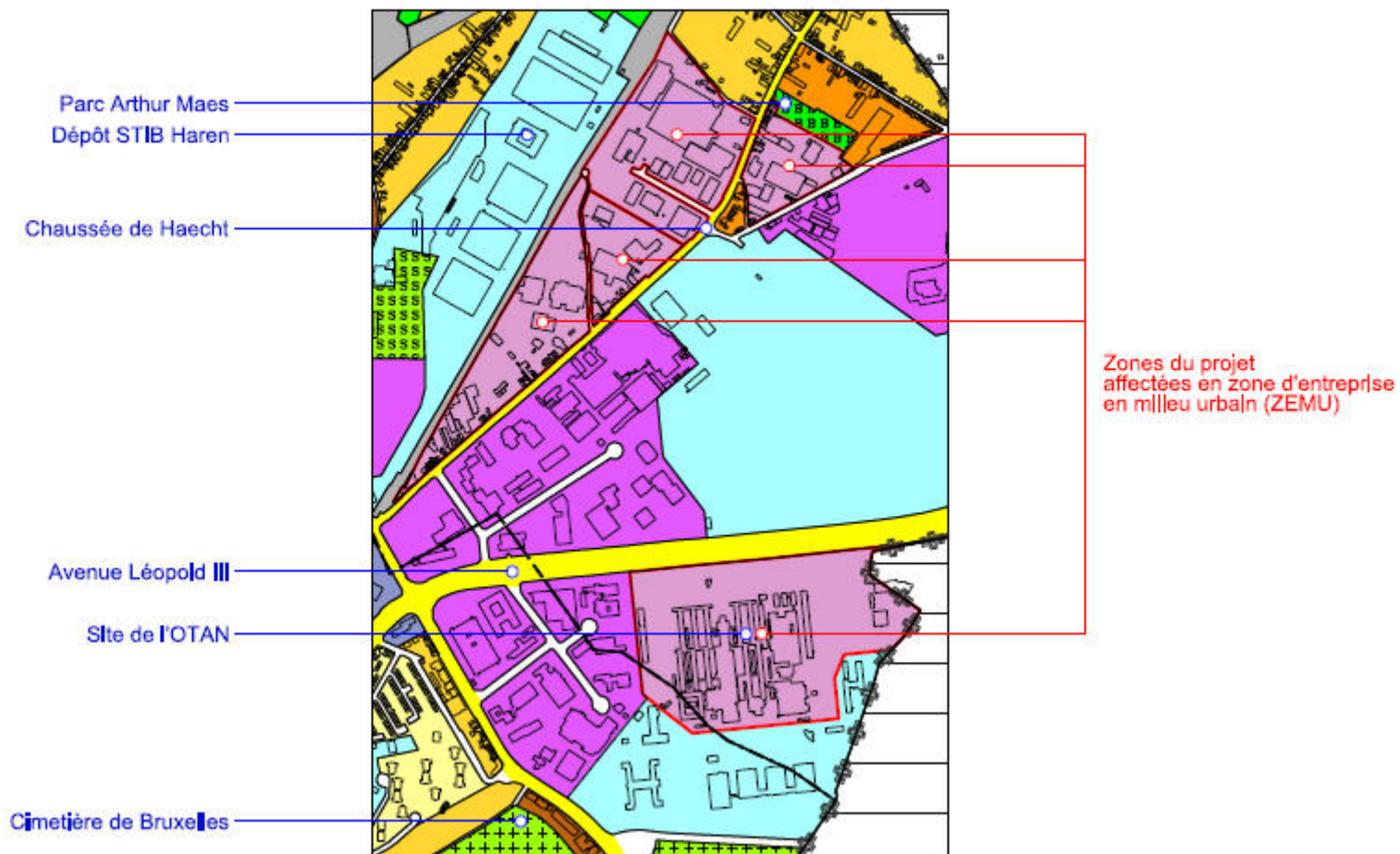


## Pôle Quai des Usines





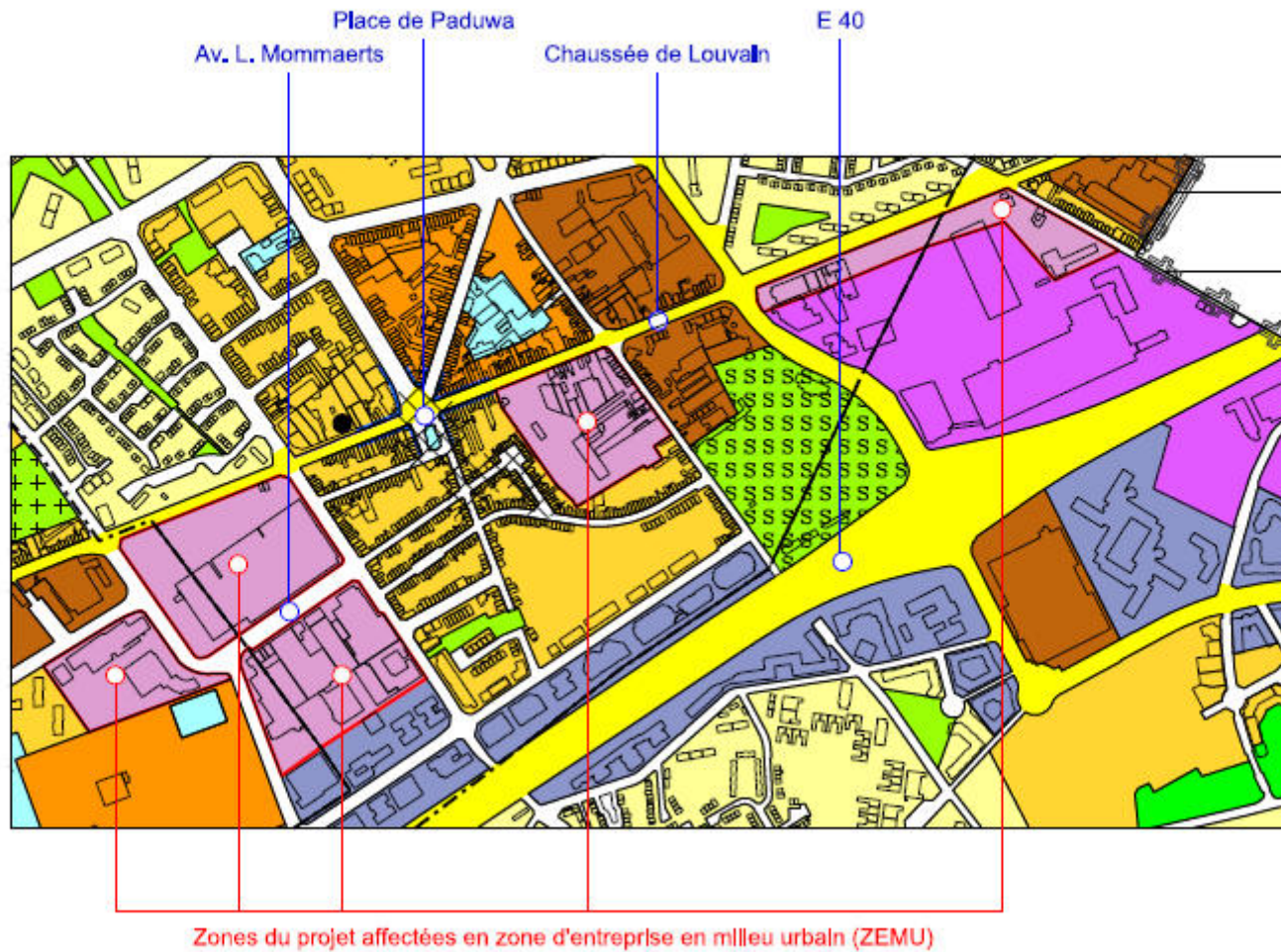
# Pôle OTAN



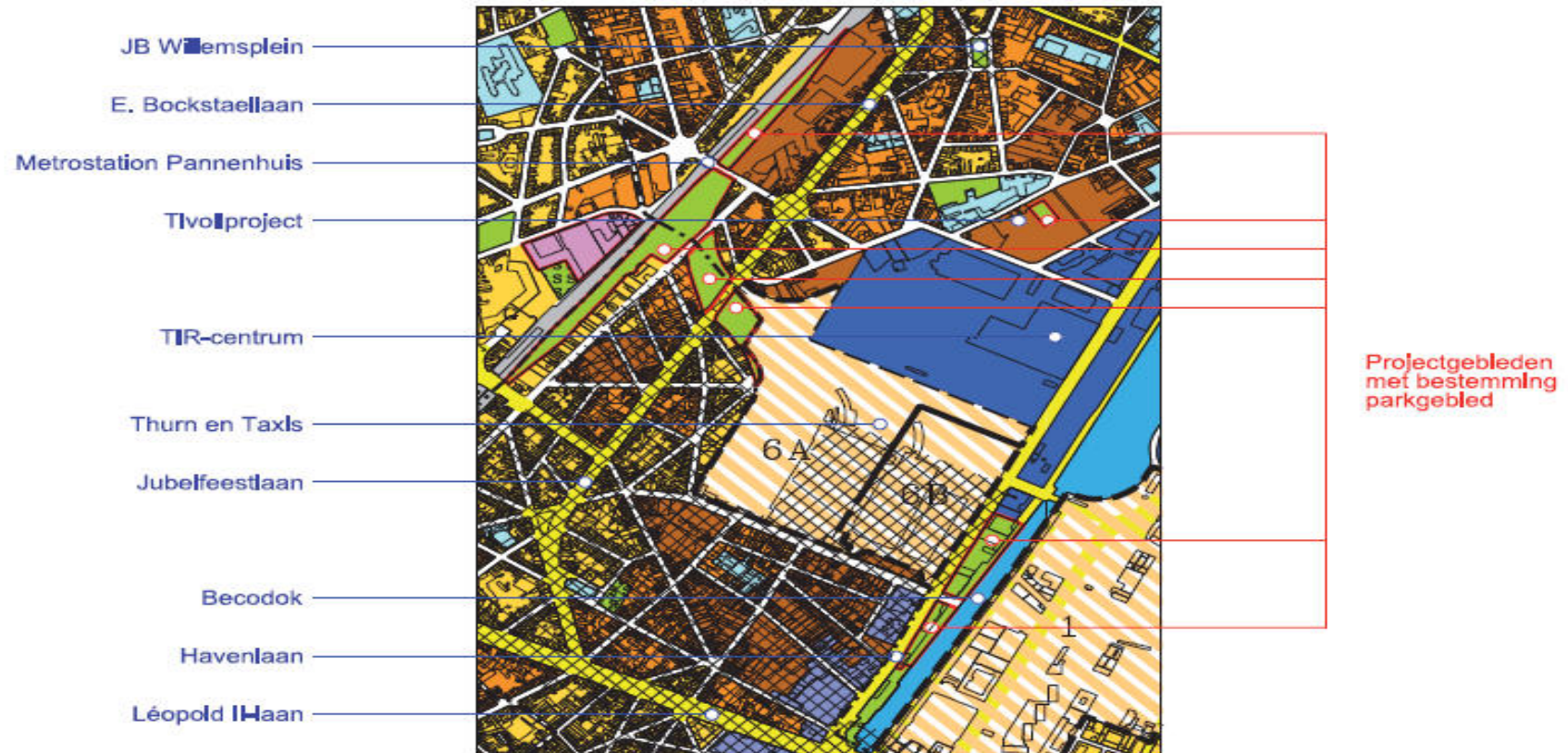




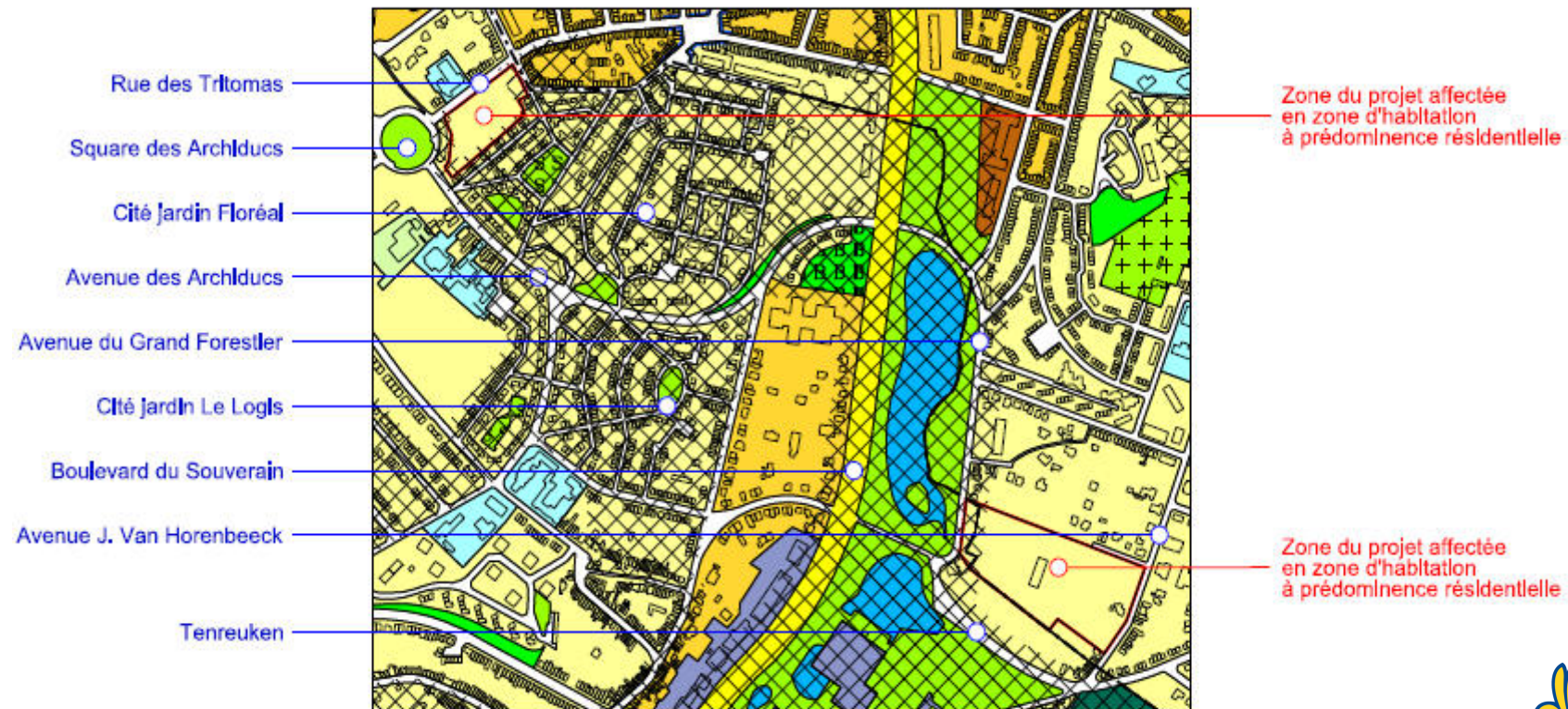
# Pôle Mommaerts-Reyers



# Parkgebieden rond Thurn&Taxis

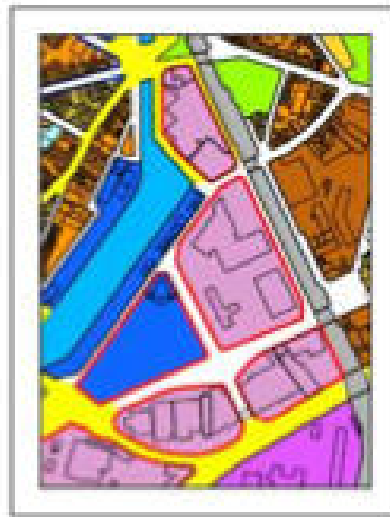


# Deux ZSL affectées en ZHPR



# Alternatives étudiées dans le RIE

- ZEMU non retenue à Haren (tracé potentiel du futur Métro Nord)?
- Nouvelle zone portuaire à Biestebroeck?



# Alternatives étudiées dans le RIE

- Zone de sport au Nord du Ring modifiée en Zone d'Industrie Urbaine ou en zone d'équipements?





# Conclusions

- Moins de zones monofonctionnelles, **davantage de place pour la création de logements**
- Potentiel foncier en zone d'**équipements**:  
+- 300 ha (parcelles libres et densifiables)
- Une partie de la réponse à l'essor démographique: **la densité >> PRDD**





## IV. Openbaar onderzoek

- Van 15 mei tot 13 juli
- Welke documenten?
  - Ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP (Besluit + Kaarten)
  - Milieueffectenrapport (3 volumes)
  - Niet-technische samenvatting



## IV. Enquête publique

- Réclamations/observations à envoyer
  - Au Gouvernement sous pli recommandé à la poste
  - Dépôt à l'AATL contre accusé de réception

***Gouvernement de la RBC***

***AATL-Direction Etudes et Planification***

***CCN-rue du progrès, 80, boîte 1***

***1035 Bruxelles***







## IV. Openbaar onderzoek

- Adviezen van de organen-60 dagen
  - Gemeenteraden
  - Adviesorganen:
    - Economische en Sociale Raad
    - Raad voor het Leefmilieu
    - Gewestelijke Mobiliteitscommissie
    - Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen
    - Adviesraad voor Huisvesting
  - BIM
  - BROH
  - Vlaams Gewest



# Contacts

- Myriam Cassiers: [mcassiers@mrbc.irisnet.be](mailto:mcassiers@mrbc.irisnet.be) –  
02/204 23 28
- Jean-Michel Vanobberghen:  
[jmvanobberghen@mrbc.irisnet.be](mailto:jmvanobberghen@mrbc.irisnet.be)–  
02/204 25 60
- Adeline Van Kerrebroeck:  
[avankerrebroeck@mrbc.irisnet.be](mailto:avankerrebroeck@mrbc.irisnet.be) –  
02/204 23 93





L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE &  
**L'URBANISME**  
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)

[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be)



Merci pour votre  
attention

