



PRÉFIGURATION

EXPLORER LES POSSIBLES POUR LE PRAS MODIFIÉ

MODIFICATION DU PRAS #3

Juillet 2026

COLOPHON

Auteur(s) : perspective.brussels

Assistance à maîtrise d'ouvrage : Sweco, ERU Urbanisme,
IGEAT-ULB, IDEA Consult

Date de réalisation : 01/07/2026

Contact : sharethecity@perspective.brussels

Éditeur responsable : Gert Nys Directeur général adjoint de perspective.brussels
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Dépôt légal D/2026/14.054/24

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRÉAMBULE	2
1.1.	Pourquoi modifier le PRAS.....	2
1.2.	Comment modifier le PRAS.....	3
1.2.1.	Les priorités et orientations stratégiques 2026	3
1.2.2.	Les nouvelles impulsions politiques.....	3
2.	PRÉFIGURATION	8
2.1.	Méthode de travail	8
2.2.	Propositions d'évolution du PRAS.....	9
2.2.1.	Établir une structure opérante	9
2.2.2.	Actualiser les fonctions urbaines	11
2.2.3.	Revoir les zones d'affectation.....	19
2.2.4.	Agir sur des parties du territoire.....	22
2.2.5.	Agir sur l'ensemble du territoire	24
2.2.6.	Introduire de l'agilité dans les procédures	25
2.2.7.	Intégrer les enjeux transversaux de l'adaptation climatique et de la densité	26
2.2.8.	Imaginer la future interface du PRAS	28
3.	CONCLUSION	30

Clés de lecture du document

Afin d'éclairer les propositions d'évolution présentées, le document comporte ponctuellement des encadrés mettant celles-ci en regard de contributions d'acteurs issues de la démarche d'intelligence collective, de références comparatives (benchmarks) ainsi que d'éléments issus de la Déclaration de Politique Régionale 2026-2029 (DPR).

Vu ailleurs**Propos d'acteurs****DPR**

1. PRÉAMBULE

1.1. Pourquoi modifier le PRAS

Le Gouvernement bruxellois a adopté le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) le 3 mai 2001. Il a été modifié partiellement à plusieurs reprises¹ en vue de répondre à des besoins ponctuels, mais jamais globalement.

Depuis, la ville et les modes de vie continuent d'évoluer et de nouveaux défis sont apparus, rendant de nombreux éléments du PRAS obsolètes. Le PRAS permet à la Région, via les projets immobiliers et d'espaces publics, de s'adapter aux réalités actuelles et, compte tenu des défis régionaux majeurs en matière économique (tertiarisation, numérisation, concurrence territoriale...), sociale (évolutions démographiques et structure de la population, inégalités, bien-être) et environnementale (atténuation et adaptation au changement climatique, biodiversité), d'anticiper les évolutions du territoire.

Depuis 2001, la mixité des fonctions a diminué. Ainsi, entre 2018 et 2021, le logement s'est imposé dans toutes les zones où il est autorisable au détriment des autres fonctions. Les activités productives sont de moins en moins représentées sur le territoire. Share The City, le processus de modification du PRAS en cours, doit permettre au PRAS de mieux gérer la mixité pour protéger de manière plus efficace les fonctions stratégiques qu'elles soient d'avenir (activités productives, maillages naturels) ou défavorisées par les valeurs foncières (équipements publics et services urbains). Désormais, la fonction faible n'est donc plus le logement.

Le PRAS doit constituer un outil juridiquement stable et structurant (cadre prévisible et opposable). Pour autant, l'analyse de la jurisprudence et les retours des autorités qui instruisent les permis enseignent que des évolutions sont nécessaires pour le rendre plus lisible et plus clair. Certaines notions ne sont pas définies avec suffisamment de précision et d'autres ne sont plus adaptées aux évolutions connues, comme les nouveaux types d'activités productives, la question des réseaux de chaleur ou encore les nouveaux équipements technologiques tels que les centres de données (data centers).

Le futur PRAS sera un outil d'adaptation et d'anticipation, ainsi qu'un outil de clarté, de simplification et de cohérence.

¹ La liste des modifications partielles du PRAS est consultable ici : [Modifications partielles du PRAS | perspective.brussels](https://perspective.brussels/modifications-partielles-du-pras).

1.2. Comment modifier le PRAS

DPR

La Déclaration de politique régionale 2019-2024 indique : « Le Gouvernement modifiera le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) afin de clarifier les équilibres de fonctions dans les zones mixtes, de traduire les objectifs du Plan régional de mobilité (PRM), de préserver des sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert et d'offrir un cadre à l'agriculture urbaine. Par ailleurs, il analysera la faisabilité juridique d'y insérer des zones à densifier ou à dé-densifier. ». Cette intention a été traduite dans l'arrêté de décembre 2021 ouvrant la modification générale du PRAS.

La Déclaration de politique régionale 2026-2029 indique : « L'évaluation de la réforme du CoBAT de 2017, réalisée en 2022, a confirmé la nécessité d'une refonte profonde et cohérente de l'ensemble du cadre urbanistique régional (COBAT, RRU, PRAS) afin de répondre aux urgences démographiques, économiques, environnementales et sociales. ».

Share The City, sur la base de ses travaux préparatoires, répond aux attentes fixées par l'arrêté ouvrant la modification générale du PRAS et aux impulsions données par le nouveau Gouvernement : une réforme visant la simplification et la sécurisation du cadre prévu pour les demandeurs de permis.

1.2.1. Les priorités et orientations stratégiques 2026

Les **orientations stratégiques** adoptées par le Gouvernement en 2024 clôturent un travail itératif et concerté entre enjeux, objectifs, études quantitatives et qualitatives, intentions... Elles structurent la modification autour de trois priorités de fond interconnectées :

- > **Les économies urbaines**, visant à intensifier la diversité et la résilience de l'économie bruxelloise dans un contexte de transformation des activités.
- > **La justice sociale**, visant à garantir l'accès aux fonctions urbaines essentielles et le maintien d'une ville inclusive ;
- > **Le climat et la biodiversité**, visant à préserver les sols non bâtis, organiser le territoire face aux risques et renforcer les continuités écologiques.

La publication [ShareTheCity Orientations stratégiques2024](#) détaille ces priorités et les décline en objectifs et orientations stratégiques.

1.2.2. Les nouvelles impulsions politiques

La poursuite des travaux et l'impulsion politique de la nouvelle législature 2024-2029 ajoutent à ces trois priorités de fond une **priorité instrumentale**, celle d'offrir **un cadre territorial réglementaire clair, actualisé et simplifié**. Ensemble, ces quatre priorités fixent le cadre général de la modification.

En effet, la modification du PRAS doit doter la Région d'un cadre réglementaire simplifié, plus lisible, plus cohérent et plus efficace, au service de la qualité du développement territorial et de la sécurité juridique des acteurs, tant les porteurs de projet que les autorités qui instruisent les procédures de demandes de permis.

CADRE TERRITORIAL RÉGLEMENTAIRE CLAIR ET ACTUALISÉ
SIMPLIFIER

Rationaliser les prescriptions et la cartographie liée
Clarifier la structure du plan et ses mécanismes
Faciliter la lecture et l'application par tous les acteurs

RENFORCER LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

Limiter les interprétations divergentes
Réduire les risques d'insécurité juridique et de contentieux
Accélérer les décisions administratives

S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE

Assurer que le plan accompagne les évolutions et transformations des conditions urbaines et des usages
Garantir la pertinence des affectations du sol dans le temps long

ÉCONOMIES URBAINES
STRUCTURER L'ÉQUILIBRE DES FONCTIONS LOCALEMENT

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

PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES MODÈLES ÉCONOMIQUES À VOCATION MÉTROPOLITAINE

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

JUSTICE SOCIALE
ASSURER L'HABITABILITÉ ET LA SOCIABILITÉ DE LA VILLE

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

CONSOLIDER LES SERVICES ESSENTIELS

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

GARANTIR LA POSSIBILITÉ DE SE LOGER

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

CLIMAT ET BIODIVERSITÉ
ENCADRER L'USAGE DU SOL POUR PRÉSERVER LE VIVANT

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

OPTIMISER L'UTILISATION DES RESSOURCES

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

Réformer le cadre territorial réglementaire signifie d'une part simplifier la structure du PRAS avec des zones d'affectation, des prescriptions, une cartographie et des procédures rationalisées et, d'autre part, améliorer la sécurité juridique en réduisant les potentielles équivoques des prescriptions littérales et en balisant les décisions administratives. Ces améliorations devront tenir compte de la nécessité de maintenir une latitude d'action permettant aux projets innovants de prendre place dans la ville en pleine mutation.

Plus clair, plus appréhendable, le PRAS contribuera à l'accélération de l'action publique régionale et pourra, via les projets, d'autant mieux répondre aux besoins actuels (attractivité économique, maintien d'un cadre de vie vivable pour l'homme et la nature qui contribuent au bien-être en ville, cohésion sociale) et accompagner sur le temps long les évolutions nécessaires.

Partant de ce cadre et poursuivant les travaux, la préfiguration identifie plusieurs propositions d'évolution. Celles-ci ne constituent pas encore des propositions arrêtées, mais dessinent un champ des possibles pour faire évoluer le plan. Leur présentation est l'objet du présent rapport.

L'analyse actuelle est que le principe de zonage précis sur l'ensemble du territoire régional n'a pas toujours constitué un processus de développement dynamique. Cette situation a parfois créé un environnement où les opportunités de développement se sont retrouvées paralysées, les investisseurs et les promoteurs immobiliers étant découragés par la lourdeur administrative et l'incertitude qui en découle.

L'objectif transversal est donc de renforcer la sécurisation du cadre planologique, afin de permettre un dynamisme accentué de la cité, tant au bénéfice des faiseurs de ville qu'à celui des habitantes et des habitants.

Dans cette perspective, plusieurs impulsions politiques concrètes présentes dans la DPR 2026-2029 sont à considérer. Elles portent sur les principaux arbitrages que le futur PRAS est appelé à traduire en matière d'organisation du territoire, de répartition des fonctions urbaines et de priorités régionales.

DPR 2026-2029

Éléments de la DPR identifiés comme pertinents pour orienter les choix de fond à opérer pour aller vers l'avant-projet de PRAS :

Économie et redéploiement productif

Le Gouvernement souhaite soutenir les secteurs clés de l'économie bruxelloise et favoriser l'innovation. Une Zone Franche Urbaine est envisagée autour du Port et du site Audi Forest afin de soutenir l'implantation d'entreprises par des incitants fiscaux, administratifs et en matière de formation.

Le développement d'un modèle CONFEX intégré (CONFérence + EXhibition) sur le site du Heysel répond à un déficit structurel en infrastructures de congrès et d'expositions de haut niveau et renforce le positionnement international de Bruxelles en tant que pôle économique de premier plan. Le projet contribuera à l'attraction d'événements internationaux de grande envergure, d'entreprises et de réseaux sectoriels, générant des retombées significatives sur les plans économiques, touristiques et de l'emploi.

Le Gouvernement soutiendra le secteur de la nuit et de l'événementiel en travaillant à lever les barrières auxquelles il est confronté.

Des initiatives spécifiques seront prises pour pleinement faire usage des bassins d'enseignements et libérer la volonté et l'esprit d'entreprendre.

Développement technologique

La DPR prévoit une stratégie de développement du secteur technologique pour créer un écosystème bruxellois puissant. Un processus d'innovation intégré sera mis en place pour la modernisation du tissu économique bruxellois, en concertation avec les hautes écoles, les universités et les incubateurs. L'objectif sera de pouvoir accompagner les projets dès leur conception jusqu'à la libération de leur plein potentiel.

La Région bruxelloise organisera des missions économiques spécifiques permettant d'attirer des investissements étrangers à Bruxelles, notamment pour faire de Bruxelles la capitale de l'intelligence artificielle.

S'appuyant sur les atouts de Schuman, Mediapark et de Kanal, la Région se positionnera comme un hub en matière de GovTech, d'économie créative et multimédia.

Santé et équipements de proximité

Le Gouvernement souhaite développer une politique de santé de proximité, axée sur la prévention et l'attention portée aux publics fragilisés.

Cohésion sociale et qualité de vie

La DPR met l'accent sur l'accès aux infrastructures sportives, culturelles et sociales et sur le renforcement de la cohésion sociale.

Aménagement du territoire et revitalisation des quartiers

Le redéploiement urbain s'inscrit dans la vision d'une « ville à 10 minutes », fondée sur la revitalisation des quartiers, une gestion équilibrée de la densité, la qualité de l'espace public et l'accès aux équipements et aux espaces verts.

Transition climatique et environnementale

La Région entend contribuer aux objectifs climatiques européens et renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans les politiques d'aménagement du territoire, notamment en matière de biodiversité, de qualité de l'air et de perméabilité des sols, avec la mise en œuvre d'un Plan Nature actualisé.

Le développement de l'économie circulaire sera poursuivi, en développant des filières prioritaires pour favoriser l'échange d'expertise et avoir un effet de levier efficace.

Indications territoriales spécifiques

La DPR fixe des orientations pour certains sites stratégiques : sanctuarisation en « zone verte » de certains sites (Wiels, Avijl, Donderberg), réévaluation de projets de la SLRB encore préliminaires et maintien intégral de la vocation industrielle du site Audi, qui sera transformé en un pôle économique emblématique et durable, générateur d'emplois de qualité pour la Région.

L'implantation du nouveau stade de la Royale Union Saint-Gilloise sera réalisée sur le site du Bempt.

Ces orientations, qui devront faire l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre du RIE, permettent de préciser les objectifs poursuivis par la réforme et d'orienter les choix réglementaires et cartographiques qui seront opérés dans le cadre de la préfiguration, puis de l'avant-projet :

- 1) Consolider le PRAS en tant que nouveau cadre permettant de ne plus avoir recours, ou le moins possible, à d'autres outils de planification, tels que les PAD (Plan d'Aménagement Directeurs) et les PPAS (Plans Particuliers d'Affectation du Sol) ;
- 2) Procéder à une intégration des PADs et des PPAS dans le PRAS ou simplifier leurs interactions ;
- 3) Identifier des mécanismes permettant de répondre au manque de flexibilité du PRAS ;
- 4) Supprimer les prescriptions procédurales au sein du PRAS littéral pour les concentrer dans le CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- 5) Réduire le nombre de zones en se dirigeant vers davantage de mixité généralisée ;
- 6) Réinterroger l'opportunité de conserver des zones administratives ;
- 7) Supprimer la CaSBA (Carte des Soldes de Bureaux Admissibles) dans un contexte où le bureau n'est plus une fonction forte ;
- 8) Réinterroger l'opportunité de conserver des liserés de noyaux commerciaux ;
- 9) Supprimer les ZEMU (Zones d'Entreprises en Milieu Urbain) qui, parce qu'elles permettent une mixité entre activités économiques et logement, opèrent au détriment du renforcement des activités productives ;
- 10) Supprimer les ZIR (Zones d'Intérêt Régional) et les ZIRAD (Zones d'Intérêt Régional à Aménagement Différé), dont les programmes sont trop vite obsolètes, et les intégrer dans une affectation pérenne au PRAS, en envisageant que ces territoires puissent faire l'objet d'une vision adoptée par le GRBC ;
- 11) Trouver de nouveaux mécanismes, comme celui s'apparentant à la prescription générale 0.12 du PRAS actuel², pour mieux protéger les activités productives, afin d'orienter davantage cet outil réglementaire vers un « PRAS économique » ;
- 12) Réinterroger l'opportunité de conserver des mécanismes de seuils et envisager de recourir à des pourcentages plutôt qu'à des mètres carrés ;
- 13) Reformuler la prescription générale 0.9 du PRAS actuel³ en supprimant le ratio de 20 % tous les 20 ans ;
- 14) Diminuer le seuil de 5 000 m² pour la prescription 0.2⁴ du PRAS actuel, avec une possibilité de compenser les m² au-delà de la parcelle et intégrer plus largement les mécanismes de compensation ;
- 15) Élargir la prescription générale 0.8 du PRAS actuel⁵ à l'ensemble des biens patrimoniaux repris à l'inventaire ;
- 16) Envisager les possibilités d'intégrer la dimension du paysage dans le PRAS, absente actuellement, et réfléchir à la notion d'aménité paysagère ;
- 17) Envisager d'intégrer le réseau d'espaces ouverts, comprenant des notions de continuités écologiques, hydrologiques, paysagères et climatiques ;
- 18) Intégrer davantage la présence de l'eau et du maillage bleu dans la réflexion paysagère et environnementale ;
- 19) Étudier l'intégration au PRAS de l'approche « 3-30-300 », qui vise à assurer un accès équitable aux arbres et aux espaces verts ainsi qu'à leurs avantages en fixant des conditions de verdurisation visuelle, de verdurisation résidentielle et d'accessibilité à un espace vert ;
- 20) Supprimer les cartes des voiries et des transports en commun présentes dans le PRAS actuel⁶, dans la mesure où celles-ci constituent un doublon avec le PRM (Plan Régional de Mobilité) et, plus spécifiquement, avec les SMV (spécificités multimodales des voiries) ;
- 21) Supprimer le caractère réglementaire des infrastructures de transports publics et du réseau viaire tel que visé aux prescriptions 26.1 et 27.1 du PRAS actuel.

Outre ces différentes impulsions politiques, il y a lieu d'acter dès aujourd'hui la sanctuarisation en « zones d'espaces verts » des sites Wiels, Avijl et Donderberg décidée par le Conseil des Ministres du 19 mars 2026, qui vise à trouver un statut juridique de protection pérenne pour ces trois sites (point 10 du PV du CM du

² Dans le PRAS actuel, la prescription générale 0.12 encadre notamment la modification ou la suppression de logements dans les zones d'habitation, de mixité, de forte mixité, d'entreprises en milieu urbain et administratives.

³ Dans le PRAS actuel, la prescription générale 0.9 permet l'accroissement de la superficie de plancher d'immeubles légalement autorisés dont l'utilisation licite ne correspond plus aux prescriptions du plan existant à raison d'un accroissement maximal de 20 % par période de 20 ans sous conditions.

⁴ Dans le PRAS actuel, la prescription générale 0.2 impose, pour les demandes de certificat et de permis portant sur une superficie au sol d'au moins 5 000 m², le maintien ou la réalisation d'espaces verts représentant au moins 10 % de cette superficie.

⁵ Dans le PRAS actuel, la prescription générale 0.8 permet, sous certaines conditions, en contradiction avec les prescriptions applicables, la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans ses éléments principaux au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers.

⁶ Le PRAS actuel comprend une carte des voiries reprenant le réseau primaire des voiries, ainsi qu'une carte des transports en commun reprenant notamment les lignes de chemin de fer et les itinéraires en site indépendant.

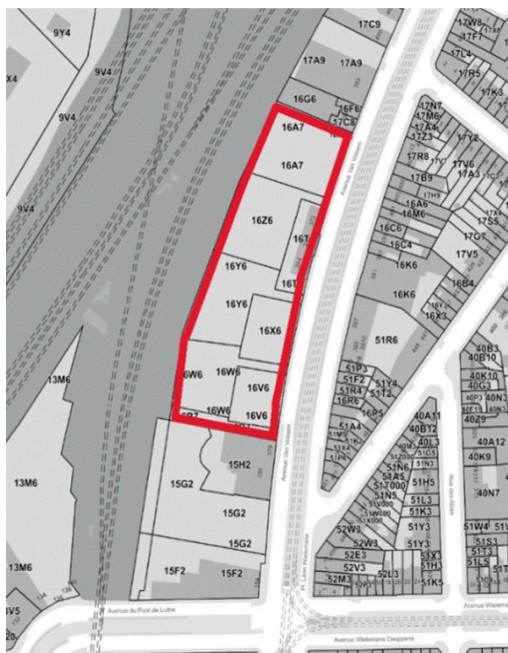
19/03/2026). Cette décision a été prise conformément à la Déclaration de Politique Régionale (DPR) du 13 février 2026, qui prévoit que « les sites Wiels, Avijl et Donderberg sont sanctuarisés comme “zone verte” ».

Ces sites devront être affectés en « zones d'espaces verts » lors de la réforme du PRAS en cours, quelles que soient les analyses réalisées par le RIE.

Dans l'intervalle, la Secrétaire d'État en charge de l'Aménagement du territoire a chargé Urban de refuser toute demande de permis, qui ne répondrait pas aux prescriptions de la zone verte au PRAS, sur les 3 sites que sont Wiels, Donderberg et Avijl.

Afin d'éviter toute ambiguïté, les périmètres précis de ces trois sites sont reproduits sur les cartographies suivantes, avec mention des parcelles cadastrales concernées :

Périmètre du site du Marais Wiels



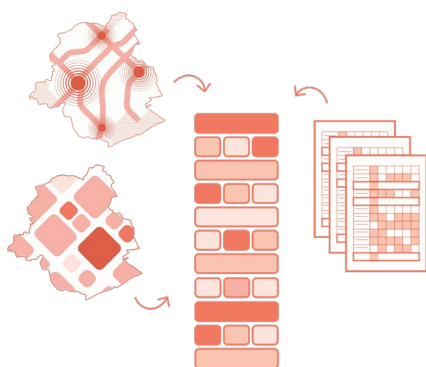
2. PRÉFIGURATION

La préfiguration constitue une phase de préparation entre les orientations stratégiques et l'avant-projet de PRAS, autrement dit entre le cap fixé et sa traduction dans un plan effectivement modifié. Elle vise à explorer des propositions d'évolution du PRAS, à en apprécier la pertinence, les implications et les points de vigilance, sans figer à ce stade des choix définitifs.

2.1. Méthode de travail

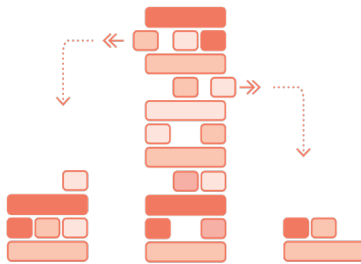
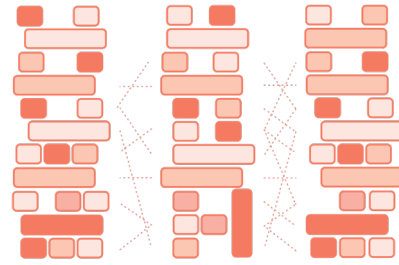
Le travail a été structuré autour de quatre actions méthodologiques menées simultanément :

- 1) **Consolider, actualiser et compléter les grandes fonctions urbaines** (le logement, le bureau, le commerce ou l'activité productive) encadrées par le PRAS. Leurs définitions, les mécanismes qui les articulent et leur localisation sur le territoire ont été retravaillés. Il s'est agi notamment de les confronter à des thématiques transversales vectrices d'évolution du territoire régional et des activités qui s'y déroulent. Ces thématiques sont par exemple : la mixité fonctionnelle, le climat, la ville de proximité, la nature en ville, la densité, l'accessibilité, l'inclusion, la gestion des risques.



- 2) **Établir une nouvelle structure** du PRAS, à la fois globale et interne aux différentes parties du plan. La nouvelle structure doit permettre une lecture facilitée du plan et, partant, une meilleure lisibilité et applicabilité. Elle vise aussi à directement agir sur les interactions entre les éléments du plan, par exemple : articuler les éléments graphiques et littéraux, clarifier ce qui est transversal ou spécifique, clarifier ce qui relève de l'affectation ou pas... Enfin envisager une nouvelle structure impose d'envisager le support du futur plan, forcément numérique.

- 3) **S'inscrire dans un ensemble cohérent et opérant.** Ainsi, des alternatives de PRAS ont été élaborées. Les alternatives ont été étudiées afin de proposer des principes par prescriptions et éléments cartographiques nouvellement pensés. L'écriture ou la réalisation concrète de cartes (avant-projet) seront réalisées sur base des alternatives sélectionnées. Ces alternatives sont analysées dans le cadre du RIE.



- 4) **Lier le PRAS à l'ensemble du contexte réglementaire régional.** Viser l'articulation avec les autres plans, règlements, outils, mécanismes sectoriels existants et en évolution permet d'améliorer la cohérence des différents instruments et de distinguer ce qui doit être couvert par le PRAS ou ce qui est mieux couvert par d'autres instruments pour rencontrer les enjeux régionaux.

2.2. Propositions d'évolution du PRAS

2.2.1. Établir une structure opérante

Le PRAS actuel repose sur une structure classique répondant aux exigences du CoBAT comprenant un recueil littéral et plusieurs cartes. La version papier du PRAS 2001 comprend, en plus, un cahier introductif et un cahier précisant la réglementation bruxelloise en matière d'urbanisme.

Le recueil littéral est un cahier nommé « Dispositions relatives à l'affectation du sol » reprenant 44 prescriptions et 47 définitions organisées comme suit :

- des prescriptions générales relatives à l'ensemble de zones ;
- des prescriptions particulières relatives aux différentes zones d'affectation ;
- des prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire (zones d'intérêt régional, zone d'intérêt régional à aménagement différé, zone de réserve foncière) ;
- des prescriptions relatives aux zones en surimpression ;
- des prescriptions particulières relatives aux voiries et aux transports en commun ;
- les programmes des zones d'intérêt régional et de la zone d'intérêt régional à aménagement différé ;
- le glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques.

Les cartes sont au nombre de 6 :

- cartes de situations existantes indicatives (fait et droit) ;
- carte des (zones d') affectation(s) ;
- carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA) indiquant les mailles ;
- carte des voiries ;
- carte des transports en commun.

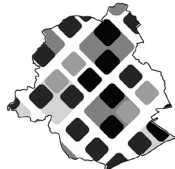
Il est nécessaire de disposer d'une organisation claire et robuste du plan, permettant d'articuler de manière cohérente ses différentes composantes.

Deux règles peuvent être formulées quant à sa structuration future :

- > **Veiller à toujours partir du général au particulier, dans la structure générale comme dans la structure interne des prescriptions.**
- > **Articuler le littéral et le graphique.**

Une structure plus lisible doit faciliter la compréhension du plan, réduire les ambiguïtés et améliorer son utilisation tant par les auteurs de projet que par les autorités chargées de l'instruction des permis.

La structure proposée pour le PRAS modifié est la suivante :

Littéral	Graphique
Glossaire <i>cf. 2.2.2. Actualiser les fonctions urbaines</i> Définir les termes utilisés	
Prescriptions procédurales <i>cf. 2.2.6. Introduire de l'agilité dans les procédures</i> S'appliquent à l'ensemble du territoire, sauf mentions ou exceptions explicites Rassemblent les procédures internes et externes	
Prescriptions transversales <i>cf. 2.2.5. Agir sur l'ensemble du territoire</i> S'appliquent à l'ensemble du territoire, sauf mentions ou exceptions explicites Rassemblent les prescriptions de protection, de gestion et d'équilibrage	
Prescriptions d'armature territoriale – le cas échéant <i>cf. 2.2.4. Agir sur des parties du territoire</i> S'appliquent à des parties du territoire Rassemblent les prescriptions qui modulent l'affectation prévue par zone	Carte(s) d'armature territoriale – le cas échéant 
Prescriptions d'affectation <i>cf. 2.2.3. Revoir les zones d'affectation</i> S'appliquent par zone d'affectation Rassemblent les prescriptions des zones les plus mixtes aux plus spécialisées	Carte des zones d'affectation 

2.2.2. Actualiser les fonctions urbaines

Certaines fonctions sont maintenues, tout en étant précisées ou actualisées pour prendre en compte leurs évolutions. D'autres sont supprimées ou/et intégrées dans des catégories plus cohérentes et dans un souci de simplification. Enfin, de nouvelles fonctions sont créées pour donner une existence réglementaire à des fonctions urbaines existantes et importantes dans le métabolisme urbain, mais invisibilisées réglementairement jusqu'à maintenant.

À ce stade de la préfiguration, neuf grandes fonctions urbaines sont retenues.

Les propositions sont présentées dans un tableau (*cf. ci-après*) structuré en trois dimensions :

- > **Définition** – Description des évolutions des définitions (préciser, actualiser, supprimer ou ajouter) et distinguer plus nettement certaines fonctions aujourd'hui confondues.
- > **Mixité fonctionnelle** – Identification des leviers pour renforcer la mixité fonctionnelle et protéger certaines fonctions.
- > **Distribution spatiale** – Établissement de logiques d'implantation à l'échelle régionale.

Une courte **justification** est également proposée. Il s'agit d'un rappel très ciblé de quelques éléments présents dans le diagnostic concerté et dans les études complémentaires.

La partie « Vue synthétique » offre une lecture transversale et globale des modifications proposées. Les **numéros** qui y figurent renvoient à des développements plus détaillés présentés dans la partie « Focus » qui suit. Ces éléments détaillés portent sur la mixité fonctionnelle, le logement, l'équipement et les activités productives.

Vue synthétique

Fonctions	Définition	Mixité fonctionnelle 1	Distribution spatiale	Justification
Logement 2	• Vise les locaux destinés à l'habitation et les usages liés (télétravail, soin des personnes...) • Interroger l'hébergement touristique au regard de la réforme en cours	• Ajuster la protection du logement en fonction des autres activités à protéger • Choisir s'il est en affectation principale ou secondaire selon les zones lorsqu'il est autorisé	• Limiter ou ne pas autoriser le logement dans les zones où l'attractivité générée par le logement empêche la réalisation des autres fonctions urbaines, notamment afin de maintenir des zones productives où le logement n'est pas autorisé • Moduler la densité, dont celle de logement, en fonction du contexte (mixité, accessibilité...)	• Le logement prédomine dans presque toutes les zones où il est autorisé au détriment d'autres affectations • Certaines parties limitées du territoire connaissent une pression progressive des usages touristiques de type plateforme • Le logement abordable demeure en situation critique (pénurie)

Fonctions	Définition	Mixité fonctionnelle 1	Distribution spatiale	Justification
Équipement ~ Activités d'intérêt général 3	• Vise les activités d'intérêt général • Mieux définir la notion d'équipement en ciblant l'intérêt général, pouvant être porté tant par des acteurs publics que privés • Et/ou mettre en place un test qualifiant les activités d'intérêt général avec des critères explicites • Prioriser les équipements portés par les pouvoirs publics par rapport à ceux portés par les acteurs privés	• Conserver l'admissibilité des activités d'intérêt général dans toutes les zones constructibles sauf exception pour assurer leur présence dans les différents mix fonctionnels • Garder des zones strictement dédiées à l'équipement ~ l'intérêt général, en particulier pour les équipements aux impacts élevés sur leur environnement (biométhanisation, dépôts de bus, hôpitaux...)	• Conforter le fait que ces activités sont autorisées partout par une répartition des zones dédiées sur l'ensemble du territoire • Donner priorité par un pastillage sur la carte des zones d'affectation à des équipements de proximité dans certaines zones dédiées et à certains grands équipements de service urbain	• Certains équipements sont en déficit (d'autres pas, ex : écoles) • Les équipements sont exposés à une pression foncière et disparaissent au profit du logement alors qu'ils sont essentiels pour la qualité de vie • La notion d'équipement est floue et recouvre une grande variété d'activités
Commerce	• Vise le commerce de détail et les services (y compris collectifs) • Inclure également le grand commerce spécialisé, les établissements hôteliers et certains types d'hébergement touristique • Ne plus distinguer certains types de commerce et leurs localisations (galeries) • Exclure explicitement le commerce de gros (activité logistique) • Réfléchir à l'encadrement des grands ensembles commerciaux et à leur complémentarité avec le commerce de proximité	• Autoriser le commerce comme affectation secondaire dans plusieurs zones • Relever le seuil ou le pourcentage autorisable de commerces dans les zones réservées à l'habitat pour mieux équiper ces quartiers • Prévoir des zones de mixité renforcée pour le commerce (et le bureau)	• Orienter la distribution spatiale du commerce par des centralités ou des zones dédiées • Faciliter l'intégration urbaine des commerces de quartier en ne figeant pas les localisations spatialement	• Certaines parties du territoire manquent de commerces de proximité alors qu'ils sont essentiels pour la qualité de vie • Les établissements hôteliers comprennent de + en + de services (restaurant, salle de sports, conférence, petit commerce de détail...) et contribuent ainsi à l'animation commerciale des quartiers et se distinguent du logement

Fonctions	Définition	Mixité fonctionnelle 1	Distribution spatiale	Justification
Bureau	• Vise les fonctions administratives réalisées via du travail de bureau et inclut : professions libérales, activités de production de biens immatériels, activités de haute technologie en typologie de bureau... • Inclure les activités de production de biens immatériels pour bien distinguer celles-ci des activités productives	• Favoriser la mixité dans les zones à prédominance administrative • Autoriser le bureau comme affectation secondaire dans plusieurs zones • Prévoir des zones de mixité renforcée pour le bureau (et le commerce) • Limiter à l'accessoire le bureau dans les zones dédiées aux activités productives	• Cantonner les grands formats de bureaux dans les parties du territoire bien connectées aux transports publics • Diffuser les petites unités de bureaux dans le tissu mixte	• Les bureaux sont surreprésentés dans certains quartiers et génèrent une mono fonctionnalité nuisible pour la vie urbaine des quartiers • Les petites unités de bureaux sont compatibles avec les autres activités et assurent l'animation urbaine en journée (ex. : activité libérale, antenne locale d'Actiris...)
Activité productive 4	• Vise la production, la transformation, l'entretien ou la réparation de biens meubles • Inclure la production d'énergie • Exclure les activités de production de biens immatériels et de services intégrés aux entreprises	• Mieux protéger l'activité productive face au logement, par des zones dédiées ou une mixité encadrée • Renforcer sur le territoire régional la présence d'activités productives	• Consolider des zones dédiées bien connectées aux réseaux de transport, y compris du canal • Favoriser le maintien et la diffusion dans le tissu mixte • Favoriser le développement dans les zones dédiées, particulièrement les plus grandes	• Dans les zones mixtes, les activités productives sont exposées à la fois à une pression foncière et disparaissent au profit du logement et à la fois à des conflits d'usages qui limitent leur capacité de se réaliser • Les activités productives favorisent la diversité économique, favorable à la résilience urbaine • Les activités de production de biens immatériels ou certains services intégrés aux entreprises constituent une concurrence aux activités productives
Activité logistique	• Vise les flux de matières : entreposage/dépôt, stockage, commerce de gros au profit de toutes les fonctions urbaines et pas uniquement de l'activité productive	• Autoriser les activités logistiques dans les zones industrielles en affectation principale • Autoriser les activités logistiques dans d'autres zones en affectation principale ou secondaire sous conditions encadrant les nuisances	• Penser la logistique d'échelle métropolitaine avec les réseaux de transport et les activités productives • Penser la petite logistique dans toutes les zones, avec une réflexion sur le principe du dernier kilomètre	• La logistique a évolué : polymorphe, déconnectée de l'activité productive, et avec des flux de marchandises accrus • La logistique est un maillon essentiel du métabolisme urbain, à toutes les échelles, pas uniquement dans les zones à caractère industriel

Fonctions	Définition	Mixité fonctionnelle 1	Distribution spatiale	Justification
Activité agricole 	• Créer cette affectation pour pouvoir l'autoriser dans les autres zones que la zone agricole • Vise l'exploitation des terres agricoles et des milieux aquatiques, ainsi que les activités secondaires	• Conserver des zones dédiées à l'activité agricole • Autoriser l'agriculture dans l'affectation secondaire de plusieurs zones	• Mieux faire coïncider activités agricoles et situation de fait • Assurer la continuité des zones agricoles bruxelloises avec les zones agricoles en périphérie	• Les activités agricoles participent à la résilience alimentaire et à la gestion des sols non bâtis et présentent un intérêt au niveau de la diversité des paysages ouverts
Espace naturel 	• Créer cette affectation, en remplacement de la notion non définie d'« espace vert » pour visibiliser cette fonction urbaine • Vise les espaces non bâtis présentant un cadre de végétation • Exclure les considérations de gestion, d'usage et d'aménagement • Réfléchir à la notion d'aménité paysagère	• Autoriser l'espace naturel partout pour assurer sa présence dans les différents mix fonctionnels • Garder des zones dédiées à l'espace naturel	• Renforcer l'armature territoriale naturelle par des prescriptions transversales, des zones et/ou des surimpressions	• La présence d'espaces naturels est inégale sur le territoire • Les espaces naturels sont exposés à une pression foncière due à l'urbanisation croissante • Les espaces naturels soutiennent la biodiversité, le climat, le paysage, la qualité de vie, l'eau, la promenade et minimisent les coûts indirects (infrastructures, santé, assurances...)
Espace viaire 	• Envisager la création de cette affectation pour considérer ce type d'espace dans le mix fonctionnel • Vise les espaces dédiés principalement à la circulation (tous modes confondus), au séjour, et à certains services urbains et environnementaux	• Envisager d'autoriser l'espace viaire comme affectation secondaire dans plusieurs zones, à justifier en fonction des besoins de mobilité ou comme affectation principale dans des zones dédiées	• Tenir compte du chevauchement entre l'espace viaire et d'autres zones d'affectation (= 3D), ex : les gares à la fois espaces de chemin de fer et lieux de commerces et services	• L'espace viaire est une composante essentielle du métabolisme urbain et doit être pensé en même temps que la répartition des autres fonctions urbaines • L'espace viaire est une fonction urbaine qui remplit un rôle social, économique et environnemental

Focus

1 Mixité fonctionnelle

Le PRAS avait lors de son approbation en 2001 l'ambition d'encadrer le développement urbain de Bruxelles et de contraindre à plus de mixité fonctionnelle. Le bilan en demi-teinte conduit à modifier le PRAS en vue d'une mixité fonctionnelle actualisée qui répond aux tendances constatées sur le territoire. L'ambition du PRAS de 2001 qui était de contraindre à plus de mixité fonctionnelle est en demi-teinte. Dès lors, il s'agit, d'une part, de renforcer la mixité fonctionnelle là où elle améliore la qualité de vie en ville, autrement dit d'ajouter des fonctions et, d'autre part, de protéger les fonctions indispensables à l'équilibre social, économique ou territorial, mais qui, laissées à la seule logique foncière, tendent à disparaître. En d'autres termes, **d'éviter que les fonctions moins rentables, mais indispensables, disparaissent au profit des fonctions les plus rentables.**

Quelques principes à appliquer aux fonctions urbaines guident la modification :

- > Assurer que le logement et le bureau ne se développent plus seuls comme actuellement dans les zones résidentielles et administratives, mais avec des équipements, du commerce, des espaces naturels... qui les supportent et les rendent attractifs.
- > Protéger les fonctions suivantes : les activités d'intérêt général, les activités productives et logistiques, les activités agricoles et les espaces naturels.
- > Encadrer les conditions de coexistence, tenant compte des compatibilités et incompatibilités.

Les **approches** étudiées pour contrôler la mixité fonctionnelle sont :

- > **Penser la mixité fonctionnelle à l'échelle régionale en proposant des zones très mixtes et des zones prioritairement dédiées à certaines fonctions.**
Cf 2.2.3. Revoir les zones d'affectation

- > **Affirmer la distinction entre l'affectation principale et l'affectation secondaire.**

La description des affectations prévues dans chaque zone commence par l'énumération des fonctions en affectation principale et des fonctions en affectation secondaire. Cette hiérarchisation constitue un levier central de gestion de la mixité en ce qu'elle permet de :

- définir la nature d'une zone, à comprendre comme une vocation dominante ;
- éviter que des affectations secondaires ne deviennent, de facto, dominantes ;
- encadrer la proportion et les conditions d'implantation des fonctions accessoires.

Des critères de superficie, de pourcentage ou de nombre d'occurrences sont à l'étude pour renforcer l'énumération. Le PRAS pourrait, par exemple, prévoir des pourcentages minimum et maximum calculés à l'échelle de l'ilot et actualisés à chaque autorisation guidant le projet en fonction des besoins de la zone. Cela pourrait aussi se concrétiser par une superficie ou une présence (unité) maximale pour les affectations secondaires.

- > **Prévoir des périmètres de mixité renforcée en faveur du commerce et des bureaux.**
- > **Introduire la notion de « projets d'ampleur » impliquant des obligations quantitatives et qualitatives pour assurer leur qualité.**
Cf 2.2.5. Agir sur l'ensemble du territoire
- > **Intégrer des instruments de gestion quantitative et qualitative de la mixité dans le PRAS de manière réglementaire et/ou hors PRAS de manière indicative.**

Vu ailleurs

Dans le PLU parisien, l'autorité a adopté un mécanisme d'externalités positives. Intégré au règlement (prescriptions littérales), la ville impose le respect obligatoire de minimum 3 critères à choisir parmi 9 (3 critères possibles sur les 3 axes, biodiversité et environnement, mixité fonctionnelle et efficacité énergétique et sobriété). Si l'impact de ces exigences « à la carte » n'est pas encore pleinement mesuré, ces nouvelles dispositions permettent d'accroître la qualité des projets sur des axes jugés essentiels par la ville tout en considérant le contexte et en laissant aux porteurs de projet une marge d'adaptation.

2 Logement

Un temps frappé par le déclin démographique, Bruxelles a adopté en 2001 un PRAS construit autour de la fonction résidentielle. La forte croissance démographique du début de la décennie 2010 a encore renforcé la volonté de maximiser les facultés de développer du logement : cette volonté s'est traduite dans la modification du PRAS dite « démographique » en 2013. Hormis quelques zones où le logement est incompatible avec les autres fonctions, la fonction résidentielle est actuellement la base de la mixité fonctionnelle à Bruxelles.

En raison du phénomène de métropolisation, de l'attractivité résidentielle régionale, de la bonne rentabilité immobilière, le logement s'est affirmé au fil des années en tant que fonction forte, largement portée par le marché. En résulte qu'il tend à s'implanter massivement et à exercer une pression sur le tissu environnant menant à réduire l'activité ou même le nombre d'activités génératrices de nuisances (ex : les activités productives, clubbing...). Il est en conséquence **important d'en encadrer le développement afin d'éviter que la simple autorisation du logement ne conduise de facto à une mono-fonctionnalité résidentielle.**

Plusieurs approches sont envisagées :

- > Autoriser le logement en affectation principale dans les zones mixtes ou à dominante résidentielle avec un potentiel maximal et en affectation secondaire dans des zones où il dénature la valeur foncière et la réalisation des affectations principales voulues (ex. : zone mixte productive) ;
- > Maintenir l'interdiction du logement dans les zones dédiées à des fonctions à protéger ou avec lesquelles il est incompatible (ex. : zones industrielles).

Vu ailleurs

À Copenhague, le concept de mixité sociale s'adapte à l'existant tout en maintenant un objectif communal cohérent : la mixité sociale par le logement est abordée à l'échelle communale (objectif d'un minimum de 25 % de logement social et d'un maximum de 40 %), mais spatialisée à l'échelle du plan de quartier. Cette règle qui s'impose au-delà de la pure affectation du sol aboutit à ce que certains projets recourent parfois à la destruction ou à la réaffectation de logements sociaux en logement simple ou dans d'autres fonctions urbaines autorisables. La mixité fonctionnelle améliore la mixité sociale.

3 Équipement ~ activité d'intérêt général

La modification du PRAS vise à ce que l'équipement ne soit plus une catégorie floue, mais devienne une qualification précise et juridiquement sécurisée.

L'idée de base de Share The City est de **fonder la notion d'équipement sur l'intérêt général**.

- > L'**objectif** est de repenser les termes « équipement d'intérêt collectif ou de service public » pour **distinguer ce qui relève d'une activité collective** (qui est clairement nécessaire à la vie en ville, mais qui n'est pas forcément d'intérêt général) **et ce qui relève d'une activité d'intérêt général à proprement parler**.

Deux options sont à l'étude :

1) Centrer la définition sur l'intérêt général (à définir précisément) qui ne doit pas être nécessairement opposé à la présence d'un **but de lucre** (à définir précisément).

2) OU mettre en place un **test d'intérêt général** appliqué dans le processus de délivrance des demandes de permis, basé sur une série de critères explicites pour **attribuer ou non la qualification d'intérêt général à tout projet**.

Les équipements sont alors reclassés dans les affectations classiques, ex : grands services urbains type entrepôt STIB en activité productive..., et/ou dans des catégories plus précises qui pourraient être créées, ex : infrastructures socio-culturelles, infrastructures socio-sanitaires... et puis qualifiées d'intérêt général par le test.

Propos d'acteurs

La tentative de clarifier la notion complexe d'équipement est louable. La notion d'intérêt général est néanmoins « valise » et la définition sera difficile à établir. La jurisprudence en la matière pourra aider.

Faut-il vraiment opposer le caractère lucratif et la notion d'équipement ? Certaines infrastructures remplissent un besoin collectif tout en étant rentables. Contre-proposition : au lieu de centrer la modification sur l'intérêt général, la centrer sur une liste d'activités collectives jugées nécessaires pour la Région et revoir la liste présente dans la définition actuelle d'équipement.

- > Être qualifié « d'intérêt général », par la définition ou par le test, ouvre des facilités :
 - comme aujourd'hui, la **possibilité de s'implanter dans presque toutes les zones constructibles**,
 - l'**accès aux zones dédiées** réparties sur le territoire, qui sera plus strict que les zones d'équipement actuelles pour viser uniquement l'intérêt général :
 - affectation principale : activités qualifiées d'équipements et espaces naturels ;
 - affectation secondaire limitée : agriculture, espace viaire, parking et petits commerces ;
 - possibilité de surimpression pour prioriser les équipements de proximité dans certains périmètres.
- > L'**implantation des équipements ~ activités d'intérêt général est facilitée**.
 - seuil minimal obligatoire dans les projets d'ampleur (introduit pour gérer la mixité fonctionnelle) ;
 - encadrement de la suppression ou la transformation d'équipements existants (à l'image de l'actuelle protection du logement).

DPR 2026-2029

La DPR indique : « *Il s'agira de garantir l'accès à des infrastructures sportives : les activités physiques seront d'ailleurs reconnues comme un levier de prévention en matière de santé physique et mentale.* »

« *Pour concrétiser la vision d'une "ville à 10 minutes", le redéploiement de Bruxelles passera aussi par la revitalisation de ses différents quartiers, en s'appuyant sur une politique de rénovation urbaine, une gestion équilibrée de la densité urbaine, un espace public de qualité, un accès à des infrastructures de qualité et des espaces verts, des quartiers rénovés pour renforcer la sécurité et la convivialité.* ».

Vu ailleurs

L'urbanisme réglementaire français a utilisé la notion de Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) pour identifier les bâtiments liés à des missions publiques ou d'intérêt général : elle se basait sur l'usage (hôpital, équipement public sportif, lieu culturel...) et permettait une implantation facilitée. Depuis 2015, la notion a évolué en équipements d'intérêt collectif et services publics dont la définition est donnée par le Code de l'urbanisme (article R. 151-28). Ces équipements sont listés sous forme de sous-destinations. Celles-ci sont :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.
- Lieux de culte [selon les 3 cultes reconnus : culte chrétien, musulman, juif]
- Autres équipements recevant du public [salles polyvalentes et aires d'accueil des gens du voyage].

Les critères d'ouverture au public et/ou d'encadrement public et/ou de subventionnement public distinguent ces destinations d'autres constructions répondant aux mêmes caractéristiques.

Les collectivités territoriales peuvent encore préciser ces sous-destinations sans pouvoir s'écarter de la catégorisation supérieure.

À Berlin, la forte attractivité résidentielle a conduit à créer en 2016 le concept d'infrastructure sociale (SIKo) pour suivre les besoins croissants d'infrastructures sociales et vertes. Chaque arrondissement berlinois articule sa planification générale à la planification du SIKo : elle consolide les principes relatifs aux besoins en infrastructures, leur localisation, leur priorité temporelle. La planification SIKo est régulièrement mise à jour. Si l'infrastructure n'est pas apte à supporter de nouveaux projets, ceux-ci ne sont pas autorisés.



4 Activités productives

Les options envisagées sont les suivantes :

- > Revoir les définitions et donc ce que comprend ou non l'activité productive (cf. 2.2.2., par exemple exclure les activités productives de biens immatériels), l'activité logistique (qui pourrait être instaurée en vue de distinguer et d'autonomiser les fonctions logistiques par rapport aux activités productives), le commerce (qui pourrait comprendre les grands commerces spécialisés et l'horeca)...
- > Introduire une prescription transversale pour limiter les possibilités de suppression des activités productives et logistiques, dans le but de préserver ces fonctions essentielles au fonctionnement économique du territoire (cf. 2.2.5.).
- > Créer ou maintenir des zones dédiées ou orientées vers l'activité productive, le bureau, le commerce de détail et l'activité agricole (cf. 2.2.3.).
- > Introduire un périmètre en surimpression rehaussant ponctuellement les seuils de bureau et de commerces autorisés au sein de la zone mixte à laquelle il se superpose (cf. 2.2.4.).

Vu ailleurs

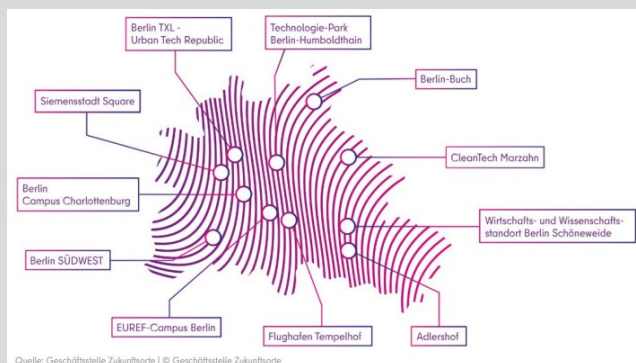
Le Canton de Genève spécialise une partie de sa zone à bâtir (représentant 6,9 km² sur les 282 km² du Canton) aux zones d'activités économiques.

Afin d'assurer un développement économique cohérent, une partie est affectée en zones industrielles et artisanales (1,2 km²) où les activités conformes sont résolument dédiées à la production (artisanat, industrie, activités numériques ou logistiques), où les activités primaires ou tertiaires et le logement sont proscrits.

Toutefois, soucieux d'une utilisation optimale du sol, les autorités cantonales autorisent dans un cadre dérogatoire les activités culturelles ou festives pour autant que la compatibilité avec les activités exercées soient assurées, qu'elles ne menacent pas le développement ou le fonctionnement de la zone ou que la desserte soit adéquate.

À Berlin, la politique économique est attentive au maintien d'une diversité d'activités économiques (bureau, industrie, artisanat, commerce...) et promeut certains secteurs d'avenir. À cette fin, la planification territoriale intègre leur spatialisation. Cette approche est à 2 niveaux :

- 1) un plan stratégique sectoriel « économie » identifie les 11 secteurs et localisations stratégiques pour l'économie berlinoise à l'horizon 2040 : les Zukunftsorte ;
- 2) la planification réglementaire reprend ces priorités dans l'affectation du sol via FNP (PRAS) puis les plans locaux.



2.2.3. Revoir les zones d'affectation

Les fonctions urbaines prennent corps dans les zones d'affectation, qui organisent leur combinaison et leur répartition territoriale. Leur révision poursuit deux principes complémentaires :

- > **Réduire le nombre de zones.**
- > Calibrer la portée de chaque zone par :
 - un contenu focalisé sur l'affectation en déplaçant, dans des prescriptions *ad hoc*, ce qui relève davantage de procédures (cf. 2.2.6. *Introduire de l'agilité dans les procédures*) ;
 - une précision sur ce qui relève de l'affectation principale et de l'affectation secondaire au sein de chaque zone (cf. 2.2.2. *Actualiser les fonctions urbaines, Focus sur la mixité fonctionnelle*).

Trois alternatives sont étudiées dans le cadre du RIE :

- Le PRAS actuellement en vigueur, comme scénario de base et de référence ;
- Une alternative appelée « mixité » visant la réduction maximale du nombre de zones d'affectation ;
- Une alternative appelée « spécialisation » visant un éventail de zones d'affectation dédiées.

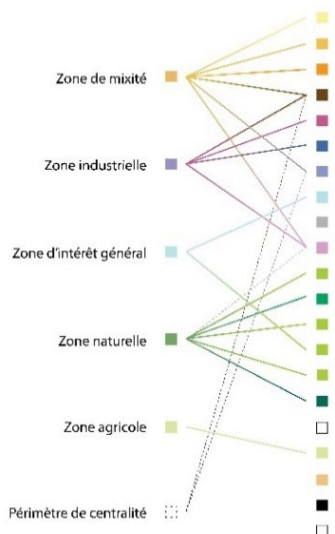
L'objet principal du PRAS actuel et de sa modification est de réguler le degré de mixité fonctionnelle. Les alternatives ont été construites sur base d'une modulation du type et du degré de mixité fonctionnelle avec une réflexion sur les zones d'affectation, envisagées côté à côté et aussi en superposition dans une logique de mixité fonctionnelle verticale (quelles fonctions sont autorisées en sous-sol, au rez, aux étages, en toiture).

Le tableau qui suit vise à présenter les grandes lignes des zones d'affectation selon les alternatives :

Alternative « Mixité »	Alternative « Spécialisation »
Un minimum de zones avec - une très large « zone de mixité », avec des périmètres de centralité qui se superposent à celle-ci pour relever localement les seuils de certaines affectations ; - quelques zones dédiées aux activités d'intérêt général, aux activités productives, aux espaces naturels et aux activités agricoles ; - les principales voies de communication en surimpression sur la carte des zones d'affectation, mais intégration de l'espace viaire aux autres zones d'affectation (ressemblant à l'ancien plan de secteur, les voiries n'apparaissent pas sur la carte des zones d'affectations) ; - + des cartes d'armatures territoriales pour préciser les ambitions et règles liées sur certaines parties du territoire concernant l'armature territoriale bâtie (notamment densité) et l'armature territoriale naturelle (cf. 2.2.4.).	Un nombre plus important de zones avec - des zones mixtes avec préférence résidentielle, bureau, commerciale ou productive ; - des zones dédiées aux activités d'intérêt général bâties et de plein air, aux activités productives, aux espaces naturels (gradation entre présence de l'humain et protection de la nature) et aux activités agricoles ; - des espaces navigable, de chemin de fer, de voirie visualisés sur la carte des zones d'affectation ; - des périmètres qui peuvent se superposer à des zones ou espaces (périmètre d'intérêt général évolutif et périmètre de planification locale) ; - un pastillage pour identifier des besoins ponctuels : équipements de proximité, etc. - une armature territoriale qui apparaît par le dessin des zones d'affectation elles-mêmes (cf. 2.2.4.).
Enjeux : 1. Gérer la mixité fonctionnelle au sein de la grande zone de mixité : prévoir les bons mécanismes complémentaires au zonage pour protéger les fonctions faibles. 2. Identifier les fonctions pour lesquelles dédier des zones spécialisées contribue au bon fonctionnement de la ville.	Enjeux : 1. Choisir les zones de mixité avec préférences (résidentielle, bureau...) et les répartir sur le territoire (précision de la carte d'affectation). 2. Identifier les fonctions pour lesquelles dédier des zones spécialisées contribue au bon fonctionnement de la ville.

Les travaux préparatoires comprennent une **première traduction graphique** des alternatives et notamment **une première esquisse de la carte des zones d'affectation. Il ne s'agit pas d'un projet de carte d'affectation, mais d'un outil de travail** traduisant la philosophie propre à chaque alternative et permettant d'en tester les implications. Dans chaque alternative étudiée, la carte des affectations (et les autres cartes), vise à atteindre les mêmes objectifs : traduire les ambitions de transformations territoriales de Share The City, sur base du PRAS actuel, de la SitEx, des projets en cours et des choix posés.

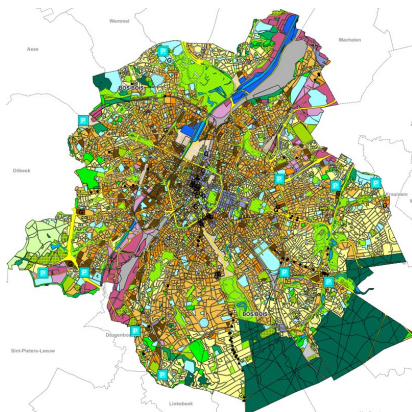
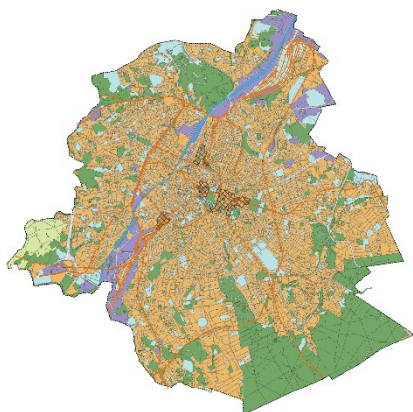
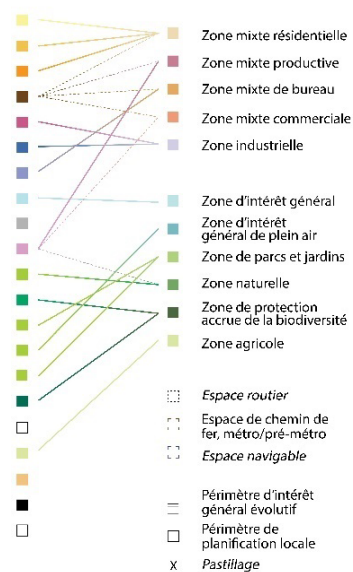
Alternative « Mixité »



PRAS actuel

1. Zones d'habitation à prédominance résidentielle
2. Zones d'habitation
3. Zones mixtes
4. Zones de forte mixité
5. Zones d'industries urbaines
6. Zones d'activités portuaires et de transport
7. Zones administratives
8. Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
9. Zones de chemin de fer
- 9bis. Zone d'entreprises en milieu urbain
10. Zones vertes
11. Zones vertes de haute valeur biologique
12. Zones de parc
13. Zones de sports ou de loisirs en plein air
14. Zones de cimetières
15. Zones forestières
16. Zones de servitudes au pourtour des bois et forêts
17. Zones agricoles
18. Zones d'intérêt régional
19. Zones d'intérêt régional à aménagement différé
20. Réserves foncières

Alternative « Spécialisation »



2.2.4. Agir sur des parties du territoire

Dans le PRAS actuel ou dans l'alternative spécialisation (cf. 2.2.3. *Revoir les zones d'affectation*), les intentions du plan sont traduites principalement par les zones d'affectation : chaque zone apporte des nuances à travers ses prescriptions et la détermination des affectations principales et secondaires. Ce système conduit à une carte des zones d'affectations plutôt précise et qui permet une visualisation de la répartition spatiale des zones.

En revanche, l'approche étudiée dans l'alternative mixité est fondée sur un nombre volontairement limité de zones. Le zonage doit y être complété par des armatures territoriales thématiques. Concrètement, ces armatures territoriales prennent la forme de cartes spécifiques, associées à des prescriptions littérales, qui se superposent à la carte des zones d'affectations.

Elles permettent de :

- spatialiser des priorités (biodiversité, rafraîchissement urbain, accessibilité, densité...) ;
- hiérarchiser le territoire en identifiant des structures majeures, tant naturelles que bâties ;
- différencier les interventions (protéger, limiter, développer, densifier...) ;
- guider les arbitrages entre fonctions, usages et intensités d'occupation du sol.

Elles contribuent ainsi à **faire évoluer le PRAS d'une logique principalement fondée sur le zonage vers une approche plus structurelle, où le territoire est organisé autour de grandes armatures lisibles.**

À ce stade des réflexions, ces cartes envisagent :

- > Une **armature territoriale bâtie** qui identifie les parties du territoire où une densification est autorisée (maillage de proximité ou polarités) et les parties du territoire où une dé-densification est voulue (périmètre de rattrapage).
- > Une **armature territoriale naturelle** qui identifie les parties du territoire consacrées à la protection accrue de la biodiversité (réservoirs), à une interface entre réservoirs et le reste du tissu urbain (écotone) et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains (périmètre de rattrapage).

Ces armatures pourraient être intégrées dans une réflexion portée sur le **paysage** comme une composante évolutive du territoire, accompagnant les transformations urbaines et environnementales. Une armature paysagère ayant un impact sur l'affectation pourrait ainsi identifier des perspectives, des points de vue, etc., et porter sur la densité et le parc système.

Propos d'acteurs

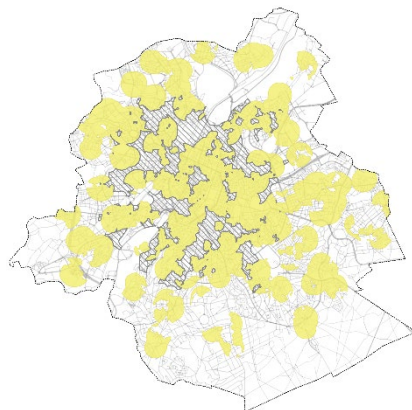
Le périmètre de rattrapage est une bonne idée. Il pourrait participer à répondre à des besoins majeurs, notamment de lutte contre les îlots de chaleur urbains et plus globalement contre les inégalités environnementales. Les critères pour le constituer sont un enjeu, ainsi que son actualisation.

Propos d'acteurs

Le maillage écologique a des atouts : reconnaissance réglementaire, idée d'écotone, prise en compte équilibrée de la valeur biologique. Par contre, tel que dessiné, il ne permet pas de connecter les espaces. Et l'articulation avec le PRN est un enjeu de taille.

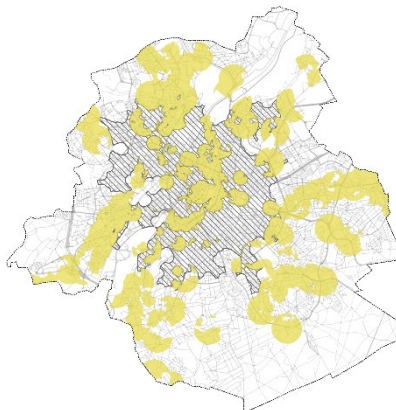
Armature territoriale bâtie

Selon le principe de « ville de proximité »



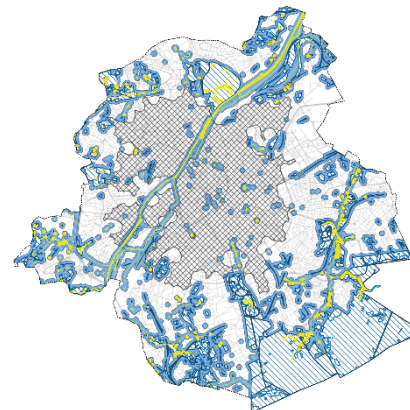
- Périmètre de rattrapage
- Maillage de proximité (zone de 300m autour des NILs, dont on enlève la zone de carence en espace vert)

Selon le principe de « ville nodale »



- Périmètre de rattrapage
- Polarité (zone de 300m dans le Pentagone et en 1ère couronne, et zone de 600m en 2ème couronne autour des arrêts de métro, gares et correspondances de tram, dont on enlève la zone de carence en espace vert)

Armature territoriale naturelle



- Cours d'eau voûtés
- Eaux de surface
- Sources
- Ecotones
- Réservoirs
- Périmètre de rattrapage

Cette armature vise à gérer la densité bâtie et considérer le paysage.

Elle repose sur un **périmètre de rattrapage** (faible taux de végétation et haute densité de ménages) dont les prescriptions associées envisagées visent à diminuer la densité bâtie.

Ce périmètre est « mité » par une volonté inverse de densifier certaines parties du territoire : dans un maillage de proximité ou dans des polarités.

Le maillage de proximité est constitué des NILs du PRDD sur lesquels un rayon a été apposé et desquels ont ensuite été soustraites les zones en carence en espace vert.

Les polarités correspondent à un rayon apposé autour des arrêts de métro, gares ferroviaires et correspondances de tram duquel ont ensuite été soustraites les zones en carence en espace vert.

Cette armature vise à renforcer la présence de la nature en ville par :

1/ Un maillage écologique

Il vise à préserver ou développer une haute valeur biologique sur certaines zones via des réservoirs et des écotones (lisières).

2/ Un périmètre de rattrapage

(faible taux de végétation et haute densité de ménages)

Il vise à végétaliser et compléter le réseau d'espaces naturels et à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

L'armature territoriale bâtie pourrait être mobilisée pour associer des aspects relatifs à la mixité et l'inclusion à la gestion de la densité.

Les deux variantes (ville de proximité et ville nodale) pourraient se superposer pour ne former qu'une.

Les rayons des polarités/maillage de proximité pourraient évoluer (s'étendre ou se réduire) suivant le contexte.

D'autres critères pourraient être mobilisés pour la définition du périmètre de rattrapage et des polarités/maillage de proximité

L'armature territoriale naturelle pourrait évoluer pour inclure des corridors écologiques robustes, affiner la sélection des éléments du maillage bleu repris en réservoir...

2.2.5. Agir sur l'ensemble du territoire

Share The City propose d'élaborer des prescriptions transversales applicables à l'ensemble du territoire, indépendamment des zones d'affectation. Leurs priorités sont :

> Retrouver l'équilibre entre les fonctions urbaines.

Le PRAS actuel prévoit des mécanismes de protection du logement, notamment face à certaines transformations d'usage (avec le principe d'interdiction sauf conditions/compensation dans un périmètre proche...). Les propositions visent à mieux équilibrer les fonctions urbaines en étendant cette logique de protection à d'autres fonctions structurantes, telles que les équipements ~ activités d'intérêt général (dont le logement abordable) ou les activités productives et logistiques et en réexaminant la protection accordée au logement.

> Clarifier et compléter les fonctions urbaines admissibles dans toutes les zones constructibles.

Certaines fonctions urbaines (cf. 2.2.2. *Actualiser les fonctions urbaines*) doivent être admissibles dans toutes les zones constructibles (de manière strictement encadrée), comme certains équipements ~ activités d'intérêt général ou encore des espaces viaires lorsqu'ils sont justifiés par les besoins du quartier. De manière accessoire, une faculté d'autoriser l'équipement ~ activités d'intérêt général dans certaines zones naturelles doit exister. Les espaces naturels sont eux admissibles partout.

De plus, une réflexion est portée sur les « **projets d'ampleur** ». Il est question d'imposer à ceux-ci des conditions spécifiques en vue de favoriser la production de logement abordable, d'équipements/activités d'intérêt général, d'activités productives ou logistiques dans certains cas et d'espaces naturels.

> Valoriser le bâti existant.

Les propositions introduisent plus explicitement un principe de non démolition-reconstruction *a priori*, afin d'encourager la réutilisation et la transformation du bâti existant : exigences de réemploi des matériaux, de désimperméabilisation ou d'amélioration des performances environnementales.

> Encadrer les développements en trois dimensions.

Maîtriser les interventions en sous-sol et en surplomb pour limiter les impacts sur les espaces non bâtis.

> Intégrer la gestion des risques.

Dans la continuité des dispositions existantes relatives aux établissements dangereux ou à certaines contraintes environnementales, les propositions renforcent l'intégration des risques environnementaux et technologiques. Elles prévoient également un cadre permettant, en cas de situation exceptionnelle, d'autoriser des affectations temporaires, tout en garantissant que ces usages ne remettent pas en cause l'affectation initiale des lieux.

> Renforcer les fonctions environnementales du territoire.

Comme dans le PRAS actuel, la protection de certains éléments naturels structurants est maintenue ou accentuée, notamment les plans et cours d'eau. Share The City vise à élargir cette logique en intégrant davantage les fonctions environnementales des espaces bâtis et non bâtis : préservation de la biodiversité, amélioration du microclimat urbain (ombrage, qualité de l'air, captation du carbone, ventilation, albédo, matériaux...).

> Maîtriser l'imperméabilisation.

Suivant le principe « éviter-réduire-compenser » de limitation de l'imperméabilisation des sols, il s'agit d'identifier les conditions à réunir afin d'autoriser de nouveaux ratios bâtis.

Ensemble, ces deux dernières prescriptions transversales visent à ce que tout espace – quel que soit son statut (privé, public, cadastré, non cadastré...) – contribue, selon ses capacités, à l'action d'adaptation climat et à la protection de la biodiversité.

DPR 2026-2029

La DPR indique : « *Bruxelles assumera résolument sa contribution aux objectifs du Pacte vert européen et aux objectifs de l'Accord de Paris sur le climat et du Règlement européen établissant le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique.* »

« *Une attention particulière sera donnée à la préservation de la biodiversité et de la nature dans son ensemble. Il s'agira d'intégrer davantage la question environnementale dans les textes encadrant l'aménagement du territoire dont la perméabilité du sol...* ».

2.2.6. Introduire de l'agilité dans les procédures

Le PRAS continuera de s'appliquer partout, tout le temps, sans dérogation.

Cela étant, le PRAS doit intégrer un nombre limité de mécanismes permettant d'adapter la règle générale pour permettre son adéquation aux situations concrètes. En effet, tous les cas de figure ne sont pas prévisibles, surtout à l'échelle régionale, et il faut éviter les blocages procéduraux, les imbroglios juridiques, voire des besoins de dérogations. Actuellement, les dispositions en ce sens (affectations secondaires, conditions particulières, prescriptions propres à certains périmètres ou programmes) manquent de précision ou de transparence.

Sur cet aspect, l'enjeu du PRAS modifié est double :

- 1) Mieux expliciter le statut de ces mécanismes, leurs conditions d'application et leurs limites.
- 2) Assurer que ces mécanismes n'amènent pas à une dérive par rapport à la règle générale, aux objectifs de protection et d'équilibrage des fonctions urbaines et aux objectifs du plan.

Le dispositif envisagé s'articule sur plusieurs principes, notamment :

- > Repenser les dispositifs permettant, dans certaines zones et sous certaines conditions, de libérer ou d'ajuster les superficies maximales affectées à certaines fonctions. Ces dépassements ne seraient possibles que dans un cadre procédural clair (MPP, PPAS ou autre instrument de planification locale), conformément à une prescription d'« adaptation au contexte ».
- > Organiser la transition entre les droits à construire issus du PRAS actuel et les nouveaux droits résultant du PRAS modifié. Cette transition pourrait être organisée au moyen de dispositions transitoires limitées dans le temps, moyennant des conditions procédurales spécifiques et des avis qualifiés.

L'ensemble de ces mécanismes pourrait gagner à être regroupé dans une partie spécifique consacrée aux **prescriptions procédurales** (si elles devaient être maintenues). Cette section rassemble les règles de lecture croisée, de hiérarchie des normes, d'adaptation au contexte, de dispositions transitoires, de flexibilité d'usage...

Une clause de sauvegarde inspirée de la clause actuelle, mais renouvelée garantit le maintien de la licéité d'usages du sol devenus non conformes, à la condition stricte que ces usages ne puissent ni s'étendre, ni être redéveloppés via une démolition-reconstruction, ni se renouveler indéfiniment. L'objectif est d'organiser une

extinction progressive des droits devenus incompatibles avec le nouveau cadre, sans insécurité immédiate pour les situations légalement acquises, ni prise de risques pour la validité juridique du PRAS ou la multiplication d'hypothétiques demandes d'indemnisation.

2.2.7. Intégrer les enjeux transversaux de l'adaptation climatique et de la densité

Adaptation climatique et biodiversité

Les options envisagées sont les suivantes :

- > Définir la notion de « pleine terre » visant à assurer la maximisation de la perméabilité du sol et ses fonctions écosystémiques.
- > Introduire un ensemble de prescriptions transversales applicables à l'ensemble des zones (cf. 2.2.5.). Celles-ci visent notamment à préserver les sols perméables et à encadrer l'emprise du bâti, à renforcer les fonctions environnementales du bâti et du non bâti, ainsi qu'à permettre la création d'espaces naturels dans toutes les zones. En outre, ces prescriptions imposent la prise en compte des risques environnementaux, tels que la pollution des sols, les aléas d'inondation, la compaction ou l'effondrement des sols, ainsi que les phénomènes d'îlots de chaleur urbains. Enfin, elles encadrent la constructibilité en sous-sol, en particulier pour les espaces non bâtis.
- > Instituer une armature territoriale à dominante naturelle (cf. 2.2.4.), se superposant à la carte des zones d'affectations. Cette armature identifie, d'une part, des espaces à haute valeur biologique, d'autre part, des zones de lisière (les écotones) assurant la transition avec le tissu urbain.
- > Établir un périmètre prioritaire (périmètre de rattrapage, cf. 2.2.4.) destiné à la végétalisation de quartiers caractérisés par une forte densité et un déficit en espaces verts.
- > Créer et définir l'affectation d'« espace naturel » pour visibiliser cette fonction urbaine et pouvoir l'autoriser partout.
- > Distinguer différentes catégories d'espaces naturels selon leur vocation principale : les espaces destinés aux usages récréatifs et aux activités humaines (tels que les parcs et jardins), les espaces dédiés au développement spontané de la nature, et les espaces faisant l'objet d'une protection renforcée en raison de leur intérêt écologique et de la nécessité de préserver la biodiversité.

Densité et paysage

Mêler affectations du sol et morphologie urbaine est une option offerte au PRAS par le CoBAT. Dans une optique de structuration générale du développement urbain, la préfiguration explore l'introduction de notions de densité à l'échelle régionale, sa traduction à l'échelle du projet demeurant une prérogative purement urbanistique et locale.

Les options envisagées sont les suivantes :

- > Établir une définition de la notion de « densité bâtie », afin d'en garantir une compréhension partagée et une application homogène dans l'ensemble des instruments de planification et d'urbanisme.
- > Instaurer un mécanisme de gestion de la densité bâtie reposant sur un suivi (monitoring) du ratio Empris/Superficie et/ou Plancher/Superficie maximal admissible, ou du gabarit (hauteur, nombre de niveaux) maximal admissible, avec une gestion à l'échelle du projet, de la parcelle ou de l'îlot.

- > Introduire une prescription transversale visant le développement du paysage urbain et la mise en valeur du patrimoine bâti, notamment par : l'intégration de cônes de vue garantissant la qualité de perspectives visuelles, le développement harmonieux de repères paysagers et la création de pôles d'émergences.
- > Intégrer une armature territoriale bâtie (cf. 2.2.4.), se superposant à la carte des affectations, qui identifie d'une part des nœuds de transport en commun et/ou des noyaux de proximité, en tant que secteurs privilégiés pour une densification maîtrisée, et, d'autre part, un périmètre de rattrapage (caractérisé par une forte densité bâtie et un déficit en espaces verts) au sein duquel des objectifs de dé-densification peuvent être poursuivis.

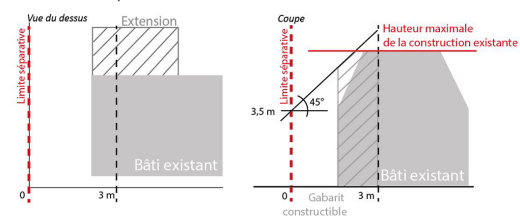
Vu ailleurs

En France, le Plan Local d'Urbanisme mêle affectation du sol (zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles...) et règles morphologiques (implantation sur la parcelle et par rapport aux voiries, emprise au sol, hauteur maximale autorisée) combinant PRAS et RRU.

ZONE UAA

Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). **La zone UAA** est la traduction des cœurs d'agglomération. Sont classés en zone UAA les centralités historiques de Rouen, et les espaces urbains limitrophes, et d'Elbeuf.

Extension autorisée en prolongement de la construction existante avec une hauteur qui s'inscrit dans un gabarit constructible défini au droit de la limite séparative sans dépasser la hauteur maximale de la construction existante



Schémas opposables

Cette fusion des règles d'usage du sol et de morphologie urbaine existe aussi dans les Bebauungspläne allemands ou les plans d'aménagement généraux luxembourgeois.

2.2.8. Imaginer la future interface du PRAS

Aujourd'hui encore, le support légal du plan demeure fondé sur une logique papier, voire même strictement papier pour une lecture juridiquement opposable des cartes (cartes matérielles imprimées à l'échelle 1:10 000). Si le PRAS a été en partie numérisé (PDF du recueil littéral et des cartes et certaines cartes reprises sur Brugis), sa conception n'est pas adaptée à un usage numérique interactif tel qu'attendu aujourd'hui.

En vingt-cinq ans, le contexte a profondément changé. Les outils numériques sont devenus la norme pour concevoir, instruire, suivre et consulter les règles de droit. Les procédures d'instruction des autorisations ont été modernisées et, durant la pandémie de COVID-19, entièrement dématérialisées. La publication au Moniteur belge s'effectue également sous forme numérique. Dans ce contexte, le décalage entre un outil encadré par un CoBAT conçu à la fin du XX^e siècle et les pratiques professionnelles, les attentes des porteurs de projets et les standards numériques actuels pénalise tant les usagers que les services publics.

Une version numérique du PRAS, disponible en ligne et en formats SIG, devra constituer le support prioritaire. Elle pourrait encore vraisemblablement être accompagnée d'une version papier.

À l'instar des plateformes cartographiques déjà opérationnelles en Région bruxelloise, il s'agit de **proposer une interface claire, structurée et centrée sur l'appropriation par l'utilisateur.**

Concrètement, l'interface reposera sur une cartographie dynamique du territoire régional, sur laquelle différentes couches d'informations pourront être activées.

Elle permettra de visualiser :

- > Les cartes de situation existante, de fait et de droit, avec des fenêtres contextuelles proposant des analyses territoriales.
- > Les prescriptions graphiques du PRAS (zones d'affectation, surimpressions, périmètres spécifiques), avec des renvois directs au glossaire et aux prescriptions littérales correspondantes.

L'utilisateur pourra ainsi sélectionner une parcelle, une zone ou une portion de territoire et accéder à l'ensemble des informations réglementaires applicables, ainsi qu'à des contenus explicatifs ou indicatifs complémentaires.

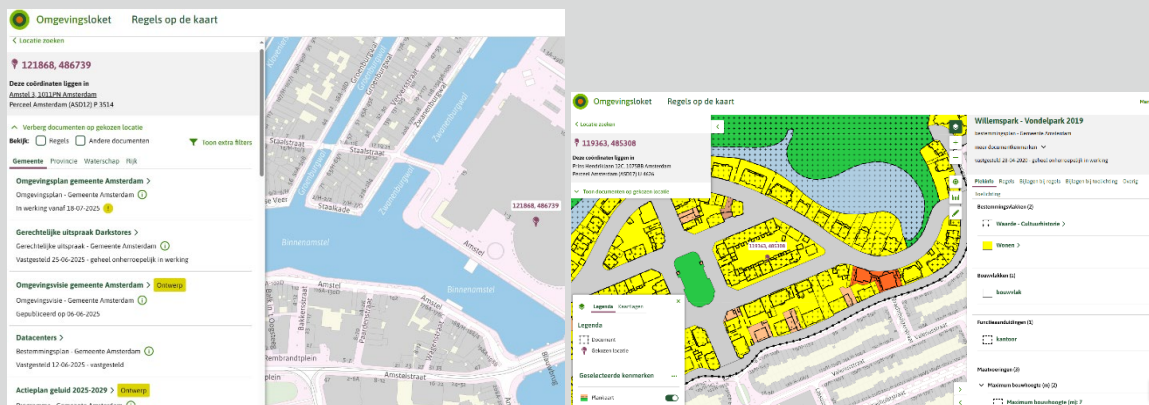
Cette interface devra respecter les prescrits du CoBAT – quitte à adapter celui-ci pour intégrer cette transformation – ainsi que les exigences européennes en matière de protection des données (RGPD) et de mise à disposition des données publiques, notamment dans une logique d'open data.

DPR 2026-2029

Parmi les mesures pour aller vers une plus grande efficacité opérationnelle, la DPR indique : « *Mise à disposition via Brugis d'une nouvelle fonctionnalité permettant au public d'accéder, complètement et clairement, à toutes les réglementations applicables aux demandes de permis d'urbanisme pour une parcelle ou un quartier.* »

Vu ailleurs

Aux Pays-Bas, la numérisation des plans est une exigence de l'omgevingswet (Loi de 2018 réorganisant toute la planification). Tout outil lié aux autorisations a fait l'objet d'une numérisation, toutes les collectivités ont fusionné et mis à disposition l'ensemble des planifications en lien avec le territoire sur une plateforme unique « regels op de kaart ». Cette plateforme « fore » par adresse l'ensemble des règles et les présente au demandeur, en précisant le statut. Elle apporte une explication « tout public » à la nature de la règle applicable et la motive. La commune d'Amsterdam offre par ailleurs un accès direct aux versions antérieures de son site internet et des règles applicables : <https://amsterdam.archiefweb.eu>.



3. CONCLUSION

La phase de préfiguration constitue ainsi un temps de cadrage entre les orientations stratégiques théoriques et l'élaboration de l'avant-projet de PRAS concret. Elle balise les pistes d'évolution du plan, en apprécie les implications et identifie les points de vigilance, sans préjuger à ce stade des arbitrages définitifs. Elle se fonde également sur les impulsions politiques concrètes du nouveau Gouvernement.

En articulant les dimensions de fond et de forme, cette étape prépare un avant-projet de PRAS en mesure de traduire les ambitions régionales dans un cadre réglementaire simplifié, sécurisé et adapté aux évolutions du territoire.

Ce passage vers l'avant-projet de PRAS impliquera des choix structurants préalablement à la rédaction des prescriptions et à l'élaboration de la cartographie. Les arbitrages porteront sur trois catégories principales :

- > Le périmètre même du futur PRAS : quels enjeux relèvent d'une traduction réglementaire dans le plan ? Quels enjeux devraient être traités par d'autres outils de planification, de programmation ou par d'autres politiques publiques ?
- > Le degré d'encadrement réglementaire recherché. Selon les objectifs poursuivis, le choix peut être de recourir à des mécanismes réglementaires précis, porteurs de sécurité juridique mais plus contraignants ou, au contraire, à des mécanismes davantage indicatifs, plus souples et laissant davantage d'appréciation et d'adaptation.
- > Les choix d'affectation du territoire et les équilibres à établir entre les différentes fonctions urbaines. Ces choix s'inscriront dans une logique de continuité avec le PRAS actuel et la situation existante de fait, tout en intégrant les évolutions souhaitées afin de répondre aux ambitions régionales. Ils reposent également sur l'affirmation du maintien de certaines fonctions essentielles au fonctionnement urbain et à l'équilibre territorial comme les activités économiques et d'intérêt général, qui doivent être garanties dans le temps, y compris lorsqu'elles ne correspondent pas nécessairement à une valorisation foncière immédiate.

Ces choix seront guidés par les impulsions politiques et techniques, notamment les résultats réguliers du rapport sur les incidences environnementales et permettront de doter Bruxelles d'un outil de planification réglementaire adapté aux réalités du territoire, capable d'accompagner son développement dans la durée tout en facilitant la concrétisation des projets conformes aux objectifs régionaux.

