

# Le projet de PRAS « démographique »

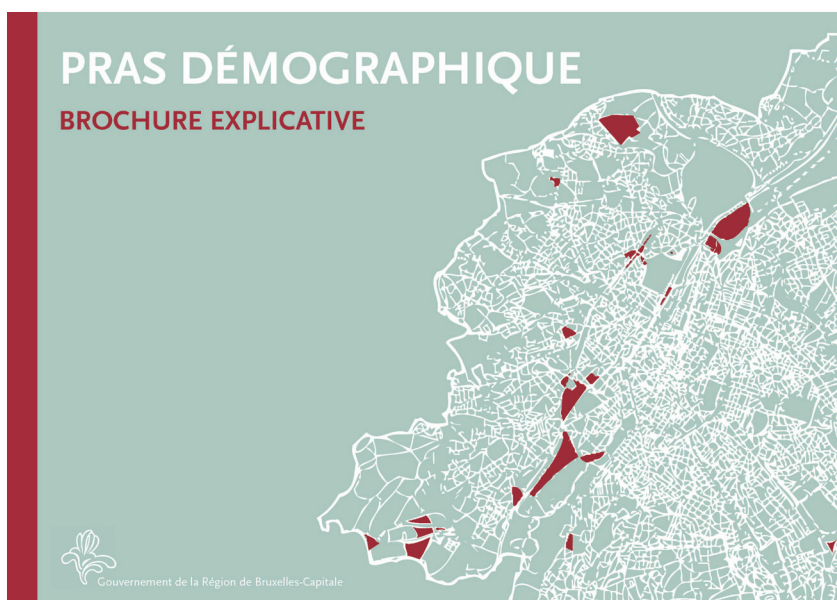
Conférence du 12 juin 2012

Myriam CASSIERS,

Adeline VAN KERREBROECK et Jean-Michel VAN OBBERGHEN

*Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) détermine l'affectation générale des différentes zones du territoire régional et les prescriptions légales qui s'y rapportent ainsi que les mesures d'aménagement des principales voies de communication. Il est composé de cartes et d'un cahier des prescriptions légales.*

*Adopté le 3 mai 2001, le PRAS a déjà été modifié partiellement par l'arrêté du 16 juillet 2010, pour permettre la réalisation du projet Diabolo de la SNCB et le désenclavement ferroviaire de l'aéroport de Bruxelles-National (initialement en cul-de-sac).*



## NOUVELLE MODIFICATION PARTIELLE DU PRAS DE 2001

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a initié une nouvelle procédure de modification partielle du PRAS de 2001 par l'arrêté du 20 janvier 2011. Il a adopté le projet de modification partielle du PRAS et son Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) le 29 mars 2012. L'enquête publique a eu lieu du 15 mai au 13 juillet 2012.

Ce projet s'attache essentiellement à répondre au défi de l'essor démographique auquel la Région doit faire face, d'où son nom de PRAS « démographique ».

Les projections démographiques évaluent en effet la croissance de la population à 14.000 habitants

supplémentaires par an pour les 10 années à venir, soit 140.000 habitants supplémentaires d'ici 2020. Or, on autorise actuellement une production d'environ 4.400 logements par an, ce qui est donc insuffisant pour répondre aux besoins de la population en croissance.

La modification partielle du PRAS a également pour objectif de permettre le développement de deux zones stratégiques (« Delta » et « le plateau du Heysel »). Elle offre par ailleurs l'occasion de transposer la directive européenne 96/82/CE (Seveso), d'appliquer une décision de justice relative au Carré des Chardons, de corriger une erreur matérielle du PRAS de 2001, et de permettre l'extension d'un équipement scolaire.

## ÉTUDE PRÉPARATOIRE À LA MODIFICATION DU PRAS

L'étude préparatoire à la modification du PRAS avait pour objectif d'identifier le potentiel net foncier disponible pour l'ensemble des affectations bâtissables du PRAS.

L'estimation du potentiel d'accueil sur les parcelles encore à bâtir en zones d'habitat et en zones mixtes s'élève à environ 28.000 habitants. Si on ajoute à ce chiffre le potentiel d'accueil des grands projets connus (Tours et taxis, Josaphat, Tivoli...) ainsi que le potentiel de reconversion des bureaux vides en logement, on arrive à un total général de 77.000 nouveaux habitants, ce qui est toujours insuffisant pour répondre aux besoins de 140.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020.

L'étude préparatoire a donc envisagé 2 pistes permettant d'augmenter l'offre de logement, tout en préservant l'activité économique :

1. Modifier les prescriptions applicables à chaque zone pour favoriser une utilisation optimale des espaces disponibles.
2. Modifier la carte d'affectation du sol dans certaines zones pour y autoriser ou favoriser la création de logements.

Le PRAS démographique ne constitue néanmoins pas la seule réponse à apporter au défi démographique. Il faut également porter la réflexion sur les immeubles vides ainsi que sur la densification de parcelles ou d'éléments de bâtis existants. Ces différentes pistes sont traitées dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) en cours de réalisation.

## CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PRAS

### Réponses à l'essor démographique

1. Modification des prescriptions de trois zones : les zones de forte mixité (obligation de prévoir un minimum de 50% de logement lors du réaménagement d'un terrain en friche ou d'un immeuble abandonné), les zones d'intérêt régional (introduction du logement là où il n'est actuellement pas autorisé et augmentation du pourcentage de logement là où il est déjà autorisé) et les zones administratives (augmentation de l'implantation de logements et reconversion de bureaux vides en logement).

2. Création d'une nouvelle zone de mixité : la zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). La création de cette zone répond à la nécessité d'envisager une mixité fonctionnelle au sein de zones aujourd'hui monofonctionnelles comme les zones d'industrie urbaine (ZIU). D'autre part, certaines zones de forte mixité sont réaffectées en ZEMU, afin d'y préserver/renforcer leur vocation économique, tout en y maintenant les possibilités de mixité.

Six pôles de ZEMU sont ainsi identifiés : le pôle « Quai des Usines » et le pôle « Haren » à Bruxelles, le pôle « Reyers » à Evere et Schaerbeek, le pôle « Birmingham » à Anderlecht et Molenbeek-Saint-Jean, le pôle « Biestebroek » et le pôle « Erasme » à Anderlecht.



3. Modification de l'affectation du sol de certaines zones : deux zones de sports et loisirs situées à Auderghem et Watermael-Boitsfort sont transformées en zones d'habitat à prédominance résidentielle ; des zones de parcs sont créées particulièrement en première couronne où elles sont moins présentes, et notamment autour de Tours et taxis.
4. Non-modification des zones d'équipement : le potentiel foncier en zone d'équipement (un peu plus de 300 ha) peut répondre aux besoins croissants en équipements scolaires consécutifs à l'accroissement démographique. Il importe donc de conserver ces zones.



Décembre 2011 : inauguration du projet “Ernotte” à Ixelles. Construction de 316 nouveaux logements (232 sociaux et 84 moyens) dans le cadre du Plan Régional du Logement (Photographe : S. Brison)

### Développement des zones stratégiques Delta et Heysel

La modification du PRAS vise également le développement international de Bruxelles en proposant des modifications d’affectation du sol pour deux sites stratégiques: Delta et le plateau du Heysel. Ces modifications d’affectation participent aussi à la réponse au défi démographique, en prévoyant l’implantation de logement.

1. Delta : à ce jour, certaines options d’aménagement ont pu être dégagées comme l’arrivée de l’hôpital CHIREC. La zone qui doit recevoir le CHIREC est donc désormais proposée en zone d’équipement. La zone de chemin de fer (située en dessous) est quant à elle prévue en zone administrative, ce qui permettra d’accueillir du logement. Rappelons en effet que la modification du PRAS propose de reprendre la fonction logement comme fonction principale des zones administratives, au même titre que le bureau.

2. Heysel : près de 4,5 millions de visiteurs annuels fréquentent le site au travers du tourisme de loisirs ou de congrès. C’est pourquoi le plateau du Heysel est identifié comme une zone susceptible d’accueillir des équipements contribuant au statut international de la Région, tels qu’un centre de congrès international de minimum 3.500 places, la création de minimum de 75.000 m<sup>2</sup> de logement (soit 750 logements), un pôle de loisir et de culture avec une grande salle de spectacle, un pôle de commerce d’un maximum de 72.000 m<sup>2</sup> ou encore, la réalisation de minimum 7 ha d’espaces verts. Pour l’ouvrir à cette mixité de fonctions, la modification du PRAS transforme une partie du plateau du Heysel en zone d’intérêt régional.

Le projet de réaménagement, baptisé Néo, devrait créer de nombreux emplois : environ 7.500 emplois pour la construction des infrastructures et 2.000 emplois pour l’exploitation des nouvelles infrastructures.

#### Contacts

Myriam CASSIERS, Adeline VAN KERREBROECK et Jean-Michel VANOBBERGHEN

Direction Etudes et Planification de l’AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mails : aatl.planification@mrbc.irisnet.be ; midis.aatl@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/204.17.68 – 02/204.17.69

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes%20et%20publications/Conf%C3%A9rences%20et%20Midis)