

perspective
.brussels 

Présentation introductive

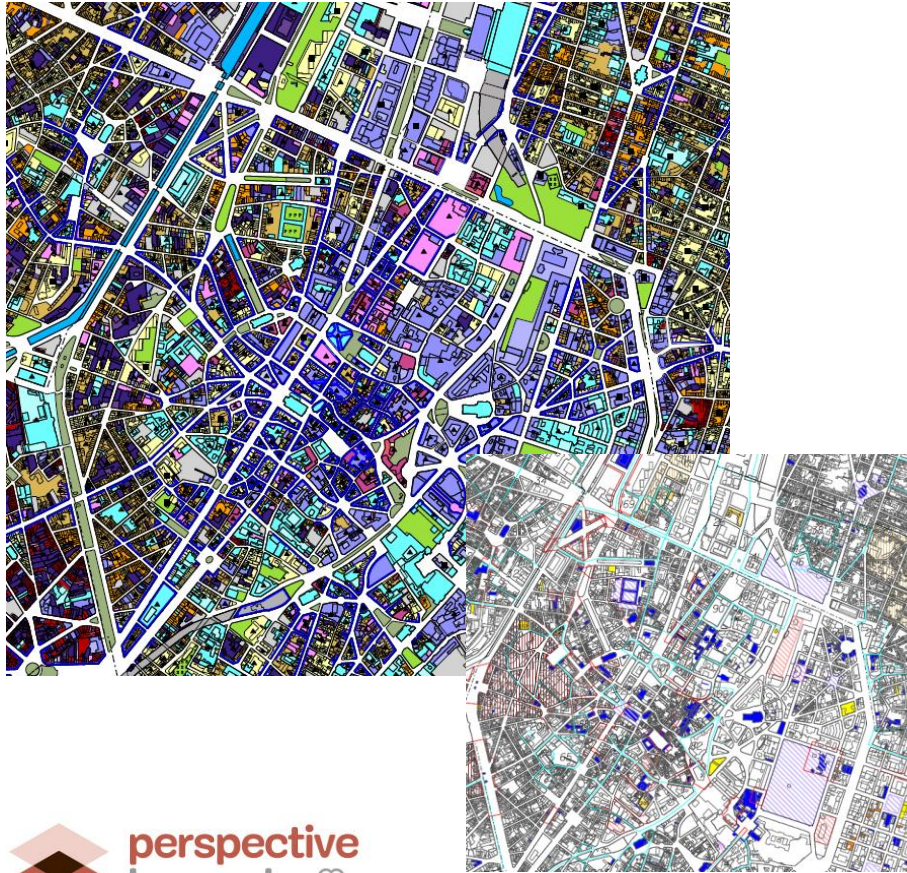
aux entretiens avec les acteurs publics

SitEx et PRAS_2024

Contexte de la modification du PRAS

- PRDD adopté en 7/2018
 - DPR adoptée en 7/2019 (et note verte, 9/2019) dont une ambition de modifier le PRAS pour :
 - clarifier les **équilibres de fonctions dans les zones mixtes**,
 - traduire les **objectifs du Plan régional de Mobilité (PRM)**,
 - préserver des sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au **maillage vert**,
 - offrir un cadre à l'**agriculture urbaine**,
 - Insérer (si faisable) des **zones à densifier ou à dé-densifier**.
 - Plusieurs demandes de modifications ponctuelles (Heysel, liaison NS, drohme...)
- **Condition préalable à la modification : une SitEx actualisée pour la modification (par ailleurs exigée par la directive EU Inspire)**
- **Nécessité de modifier substantiellement le PRAS d'ici à 2024**

La SitEx en bref



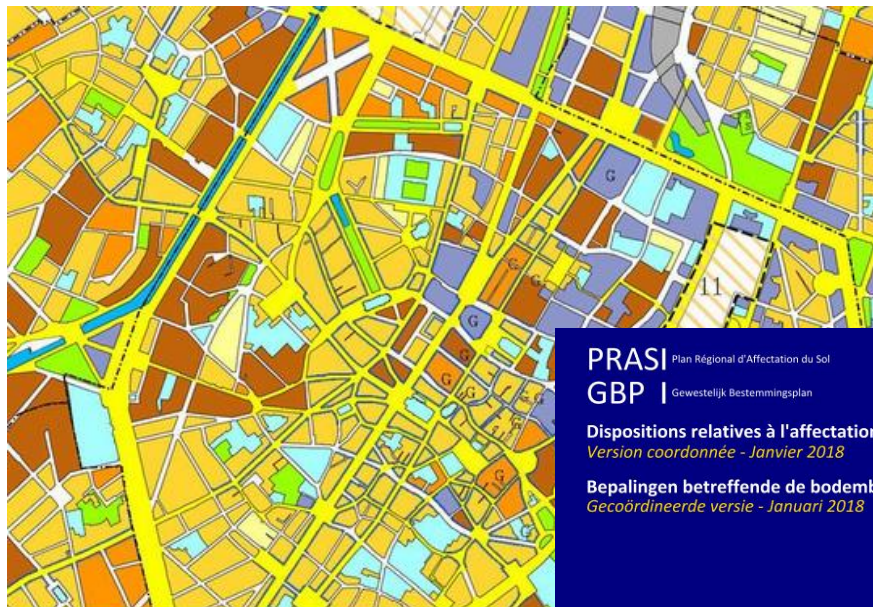
La Situation Existante (de fait)
= la carte de 1997 qui recense les occupations effectives et les caractéristiques de l'usage du sol (d'alors) des parcelles de la Région

Il existe aussi une **SitEx de droit** qui compile les règles applicables aux parcelles.

Le PRAS en bref

Le Plan Régional d'Affectation du Sol

= le plan
qui délimite notamment,
les zones bâissables
(et les fonctions
autorisées), les voiries
et les zones vertes ou
non bâties



Extrait du plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
© PRAS/GBP

PRAS | Plan Régional d'Affectation du Sol
GBP | Gewestelijk Bestemmingsplan

Dispositions relatives à l'affectation du sol
Version coordonnée - Janvier 2018

Bepalingen betreffende de bodembestemming
Gecoördineerde versie - Januari 2018



Les règles applicables

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (articles 23 à 30 CoBAT) :

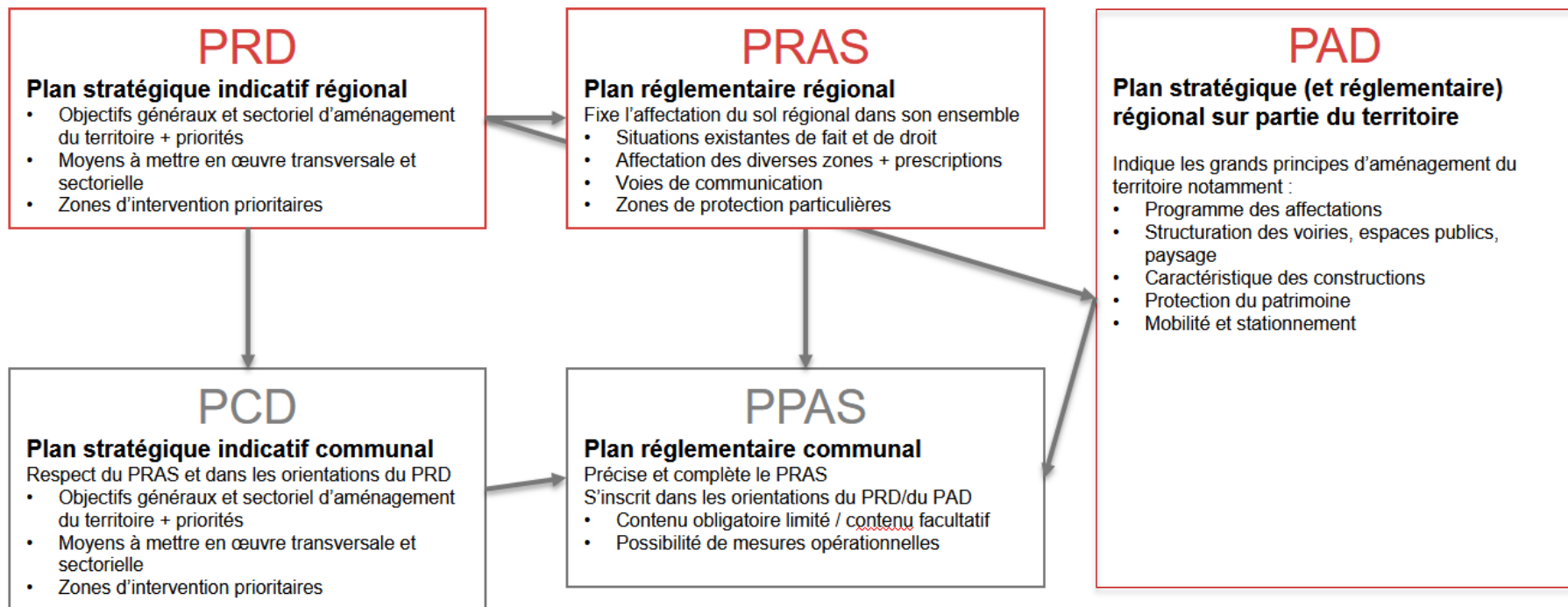
Article 24. Le plan régional d'affectation du sol **s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement** en vigueur le jour de son adoption.

Il indique :

- 1° la **situation existante de fait et de droit**;
- 2° l'**affectation générale des différentes zones** du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent;
- 3° les **mesures d'aménagement des principales voies de communication**;
- 4° les zones où une protection particulière se justifie [...].

Il peut indiquer les modifications à apporter aux plans communaux de développement (PCD) et aux plans particuliers d'affectation du sol (PPAS). Il peut comporter en outre des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions et des prescriptions d'ordre esthétique.

Les règles applicables



Quand / comment modifier le PRAS ?

- Processus en 2 phases :

Phase 1 – (2020-2021) préparation à la modification

-AMO par le bureau d'étude ERU-

- Identification préalable des besoins, attentes et cartographie des travaux via entretiens informels
- Identification des besoins SitEx
- lancements des marchés publics

Phase 2- (2021-2023) modification

- Procédure CoBAT comprenant une consultation formelle des administrations et O.I.P. régional, la rédaction d'un RIE-EAI, la tenue d'une enquête publique...
- Travail collectif avec validation régulière par le GRBC

Comment – phase préparatoire à la modification

- **Automne 2020 : phase préparatoire**
 - Entretiens informels internes perspective.brussels
 - Entretiens informels organismes publics (Région/Communes)
 - Administrations et O.I.P. régionaux
 - CRD et Instances
 - Communes
 - entreprises de services urbains (vivaqua...)

Une approche en 4 phases (questionnaire et/ou entretien)

- **Pour cerner l'ensemble des besoins :**
 - BLOC 0 - SITEX
 - Sources / indicateurs / mise en œuvre et actualisation de l'outil
 - BLOC 1 – Enjeux urbains
 - Enjeux posés par DPR et induits
 - BLOC 2 – Outil PRAS / usages du sol
 - Limites / perçues aux zonages et outils intégrés au PRAS (surimpressions, PG, CASBA)
 - Gestion de la mixité
 - BLOC 3 – influence / intégration des outils transversaux
 - Prise en compte de nouvelles thématiques dans le PRAS
 - Prise en compte de plans / stratégies ne relevant pas directement de la planification territoriale

A son article 24, le **CoBAT** précise que le **PRAS** doit indiquer la **situation existante de fait**

Directive INSPIRE

Obligation européenne :
mettre à disposition de la population
les **données relatives**
l'occupation des terres et l'usage des sols

Objectifs de la SitEx de fait

- Inventaire exhaustif de l'**occupation** du territoire de la Région de Bruxelles Capitale
- **Connaissance de l'existant** et des **évolutions du territoire**
- **Mise à jour** régulière afin de la pérenniser

Phasage de la SitEx

4 PHASES :

1. Phase préparatoire
2. Phase de développement de l'outil SitEx
3. Phase de relevés
4. Phase de mise à jour des données

1. Phase préparatoire

- **Analyse** >> *fond de plan, données collectées, outils, nomenclature...*
- **Recherche de partenaires** >> mutualisation des intérêts et des coûts
- **Cahiers des charges et marchés publics** >> *marchés "développement outil", "matériels" et "relevés sur terrain"*
- **Récolte des données** >> *données alphanumériques et graphiques récentes utiles aux relevés*

2. Phase de développement de l'outil SitEx

Développement d'un **outil évolutif** permettant :

- **l'encodage** des données ;
- **le stockage** des données ;
- **la visualisation & la consultation** des données.

3. Phase de relevés

- **collecter & encoder** les informations sur terrain ;
- **compléter** les informations en interne ;
- **traiter & de consolider** les données.

Liste des données à collecter

Caractéristiques des bâtiments	Intérêt
Nombre de niveaux	Estimation des surfaces bâties, densité
Nombre d'étage en retrait	
Superficie au sol	
Etat	Définition ZRU, évaluation de l'obsolescence
Typologie	Morphologie urbaine
<i>Date de construction ou de rénovation</i>	<i>Evaluation de l'âge et de l'obsolescence</i>
<i>Nombre d'emplacements de parking</i>	<i>Estimation du nombre de parking existant</i>
<i>Regroupement des unités fonctionnelles</i>	<i>Morphologie urbaine</i>

Liste des données à collecter

Occupation des bâtiments	Intérêt
Occupation détaillée	Evaluation de l'utilisation effective
Situation de l'occupation au sein de l'immeuble	
<i>Superficie estimée par occupation</i>	<i>Estimation des surfaces par occupations</i>
Nombre de logement	Estimation de la densité de logement
Vacance/inoccupation	Evaluation de l'obsolescence, taux de vacance
<i>Propriétaire (public/privé)</i>	<i>Structure de la propriété</i>

Liste des données à collecter

Occupations des terrains	Intérêt
Occupation détaillée	Evaluation de l'utilisation effective
<i>Superficie de l'occupation</i>	<i>Estimation des surfaces par occupations</i>
Imperméabilisation	Estimation du taux d'imperméabilisation
Vacance	Taux de vacance
<i>Propriétaire (public/privé)</i>	<i>Structure de la propriété</i>

Liste des données à collecter

Caractéristiques de l'espace public	Intérêt
Type (rue, place, square, piétonnier, ...)	Qualification de l'EP
<i>Superficie</i>	<i>Estimation des surfaces occupées par EP</i>
<i>Dimensions (largeur, longueur)</i>	<i>Estimation des dimensions des EP</i>
Type de matériaux	Estimation du taux d'imperméabilisation
Imperméabilisation	
Présence de végétations	Estimation du taux de verdurisation des EP
Mobilier urbain (banc, jeu, ...)	Qualité des EP
Présence œuvre d'art	
Nombre emplacement parking	Estimation du nb total d'emplacement parking

Liste des données utiles à la SitEx

Au sein de perspective.brussels

Connaissance territoriale

Cadastre du foncier disponible
Observatoire des bureaux
Observatoire du commerce
Observatoire de activités productives
Observatoire des permis logement
spots.brussels (culture)
Cellule sport

Service école

Ecole

Référent logement

Logement public

Liste des données utiles à la SitEx

Externes	
CIRB	UrbIS (Orthophotos, fond de plan, ...)
HUB.brussels	Données relatives aux commerces, aux entreprises, ...
Bruxelles environnement	Données relatives aux espaces verts, à l'environnement, aux sites protégés, ...
Urban	Données relatives au permis d'urbanisme (NOVA), au patrimoine et aux primes à la rénovation
Bruxelles mobilité	Données relatives aux espaces publics et aux voiries
Bruxelles économie et emploi	Données relatives à l'agriculture urbaines
logement.brussels	Données relatives au logement (cellule immeubles vides – logements inoccupés)

Liste des données utiles à la SitEx

Externes	
SLRB	Données relatives au logement social
Citydev	Données relatives aux zonings, données Inventimmo, ...
Régie foncière	Données relatives aux propriétés régionales
SAU	Données relatives à ses propriétés
Bruxelles fiscalité	Données relatives à la taxe régionale
parking.brussels	Données relatives au parking → nombre d'emplacement de parking dans l'espace public

Liste des données utiles à la SitEx

Externes	
Communes, CPAS, Régies foncières locales, ...	Certaines Communes disposent de données relatives à l'occupation des immeubles sur leur territoire (Schaerbeek, Uccle, Bruxelles. ...) Données relatives au permis d'urbanisme (NOVA)
Acteurs régionaux : Agence Bruxelles Propreté, Sibelga, Vivaqua, STIB, Fond du logement, ...	Données relatives à leurs propriétés, aux immeubles et terrains qu'ils occupent ;
Autres acteurs fédéraux, communautaires et régionaux : SNCB, De Lijn, Régie des Bâtiments, ...	Données relatives à leurs propriétés, aux immeubles et terrains qu'ils occupent ;
Administration générale de la Documentation patrimoniale	Données cadastrales → structure de propriété, âge des immeubles, ...
Banque carrefour des entreprises	Données relatives aux entreprises

4. Phase de mise à jour des données

- Garantir la pérennité de la SitEx
- Parcourir sur le terrain en continu → *objectif visiter la totalité de la RBC tous les 2 ans*

Gouvernance du projet SitEx

- Pilotage par Perspective (Directions Stratégie et Connaissance)
- Partenaires privilégiés
- Bénéficiaires potentiels

Bénéficiaires potentiels de la SitEx

Externes	
CIRB	Mise à jour d'UrbIS
HUB.brussels	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire (commerces, entreprise, ...)
Bruxelles environnement	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire
Urban	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire (PU, Rénovation urbaine, ...)
Bruxelles mobilité	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire
Bruxelles économie et emploi	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire (agriculture urbaines)

Bénéficiaires potentiels de la SitEx

Externes	
logement.brussels	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire (logement)
Citydev	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire
Communes	Connaissance de l'existant et des évolutions du territoire sur leur territoire (PPAS, PCD, PU, ...)
Communautés (enseignement, santé, ...)	Connaissance de l'existant
Population	Connaissance de l'existant, INSPIRE