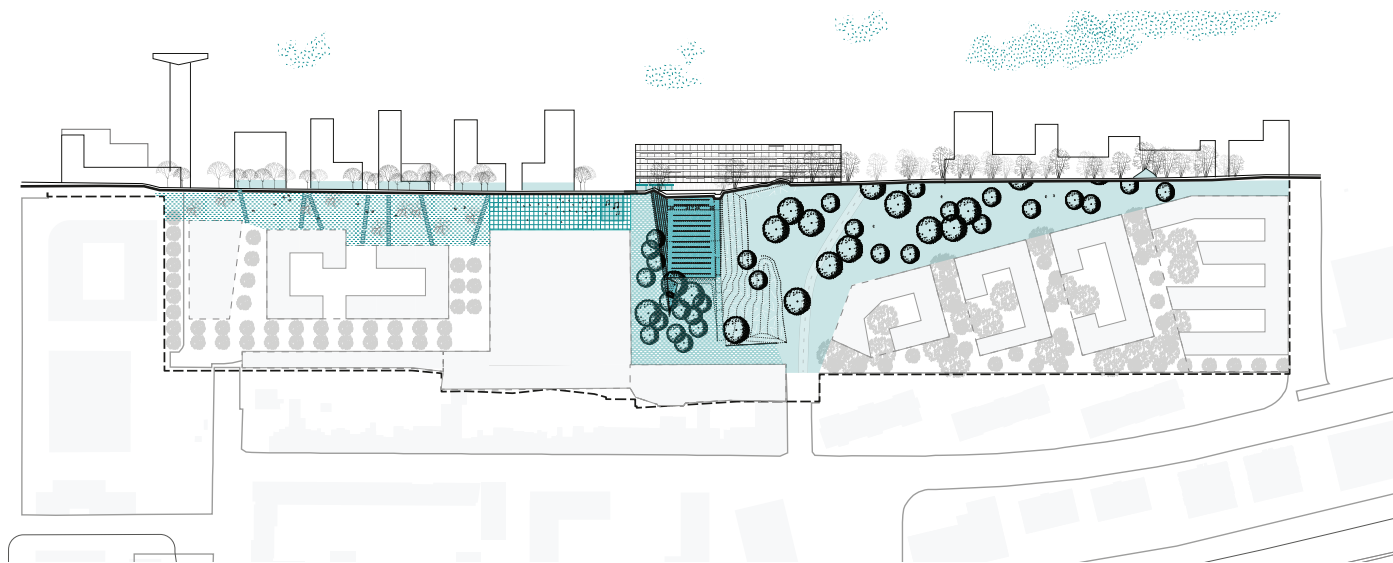


mediapark.brussels

PROJET DE PAD PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



ANNEXE RAPPORT INFORMATIF

Agence François Leclercq
BOB 361
Espinàs i Tarrasó
CITEC
Alphaville
Transsolar
MAGEO
BUUR
Jordi Pardo



JANVIER 2019
N° 20181219



A ANNEXES

RAPPORT INFORMATIF

A.1 LES AMBITIONS DE MEDIAPARK.BRUSSELS p4

Inscrire médiapark dans le quartier Reyers.

A.2 NOTE DE SYNTHÈSE p6

Périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs

A.3 EVOLUTION DU MASTERPLAN AU FIL DE L'ÉTUDE p10

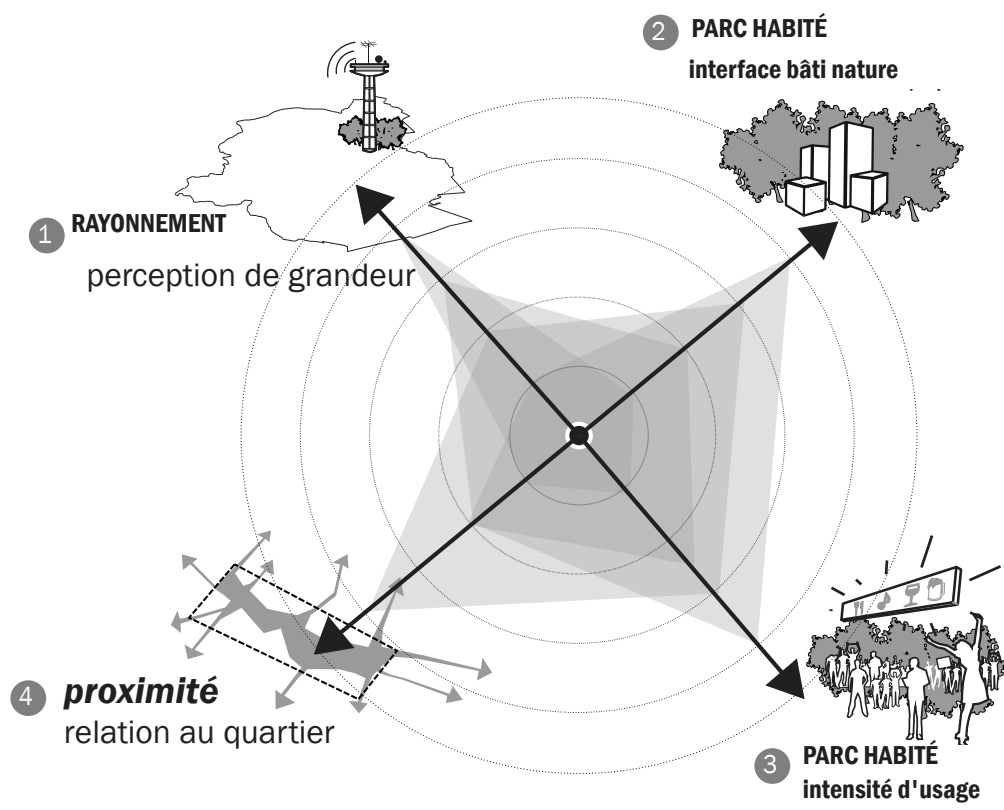
Outils et méthode

A.4 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE p12

Définition du contexte réglementaire actuel

A.5 MODE D'EMPLOI p14

*Notice et explications d'un nouvel outil:
Le Plan d'Aménagement Directeur*



A.1 LES AMBITIONS DE MEDIAPARK.BRUSSELS

"CITY NEEDS MEDIA,
MEDIA NEEDS CITY
BRUSSELS NEEDS
MEDIAPARK !"

CITY NEEDS MEDIA...

La place de Bruxelles à l'échelle nationale et internationale, son rôle politique et diplomatique ont tissé de longue date un lien étroit entre la capitale et le secteur des médias. Métropole symbolique, mue par ce destin international, Bruxelles est de plus devenue une ville de premier plan dans l'organisation d'événements internationaux qui renforcent la présence de journalistes internationaux dans la ville et la place des médias dans la capitale.

Aujourd'hui, la diffusion de plus en plus rapide des flux d'informations et le processus de convergence numérique fragilisent ces médias traditionnels et posent de nouveaux défis à l'ensemble de cette filière. Les « contenus » sont désormais devenus le mot clef commun à l'ensemble des acteurs de la filière média. Les vieilles frontières des modes de communication traditionnelles sont surmontées. Les produits et services développés mutent et s'hybrident, créant de nouvelles opportunités. Les contenus prennent une place croissante dans l'économie et sont porteurs de transversalités nouvelles vers les secteurs connexes (culture, arts...). La vitalité des secteurs créatifs et culturels de Bruxelles, son offre d'événements sportifs et de loisirs confirment le rôle de premier plan que la ville est amenée à jouer.

C'est dès lors un défi de fédérer des énergies créatives qui contribueront à affirmer la signature bruxelloise. Dans ce secteur, plus que dans tout autre, naissent des « pépites », entreprises de petite taille, assez fragiles, à la dimension artisanale, mais dont les activités ou les recherches peuvent générer un développement important.

mediapark.brussels propose d'imaginer autour du site Reyers un lieu qui puisse tout à la fois inciter le développement de ces entreprises des médias de demain et révéler la place des médias dans la ville.

Cette volonté de regroupement existe déjà, comme en témoigne la concentration d'entreprises présentes dans ce quartier : l'ambition est de lui donner une qualité urbaine et un rayonnement à même de stimuler l'ensemble d'une filière.

...MEDIA NEEDS CITY

Si la ville a besoin des médias, la réciproque est tout aussi vraie. L'émergence d'un tissu économique créatif est indissociablement liée à l'existence d'une qualité urbaine qui attire les plus créatifs. C'est le mix de vie urbaine, d'économie et de culture qui permettra de créer les conditions favorables au développement de toute une filière.

Concrètement, favoriser l'émergence d'un quartier média, c'est donner les moyens de produire plus facilement et mettre en place une économie de la mutualisation afin de permettre à des petites structures - y compris les plus petites structures - de pouvoir travailler dans de bonnes conditions et produire les contenus.

L'ambition est bien de conforter les activités existantes et stimuler la création d'entreprises et non simplement de miser sur un transfert, ce qui implique une organisation et une stratégie de structuration de la filière, centrée autour de la notion conçue comme une « triple hélice » : l'investissement public dans des infrastructures clés en lien avec le développement des liens entre la production universitaire de connaissance recherche-enseignement et entreprises doit permettre de stimuler efficacement le dynamisme de toute la filière.

« mediapark.brussels se veut tout à la fois un parc à grande densité d'usages, un parc habité qui offre des logements de grande qualité et un parc intégré irriguant largement son quartier. »

AMBITIONS

Il y a à l'évidence tous les ingrédients pour inventer ici un quartier qui peut devenir une icône dans l'identité bruxelloise. La présence des deux grands sièges VRT et RTBF est une situation unique qui met en scène le vis-à-vis entre deux institutions où se façonnent les représentations du pays. Ce site incarnera, au travers du prisme de la télévision et des médias, une part de l'image que la Belgique se donne à lire à elle-même.

Pour que l'ambition soit à la hauteur de l'enjeu, les nouveaux sièges sont une occasion à saisir pour initier une programmation complémentaire autour des médias qui réunira des lieux où se pensent, se produisent et se diffusent l'information et l'image.

Ces activités seront fédérées par un espace public de près de 8 hectares qui va rendre à la ville un espace longtemps reclus, un espace paysagé qui sera métropolitain par sa programmation et par ses équipements ouverts au public.

Il tire parti d'une nature déjà présente sur le site, exacerbe les topographies et crée des appartenances multiples : il s'affiche métropolitain sur le boulevard Reyers, crée une polarité de quartier sur l'avenue Georgan, en définissant un espace capable, pouvant aussi recevoir une programmation événementielle.



A.2 NOTE DE SYNTHÈSE

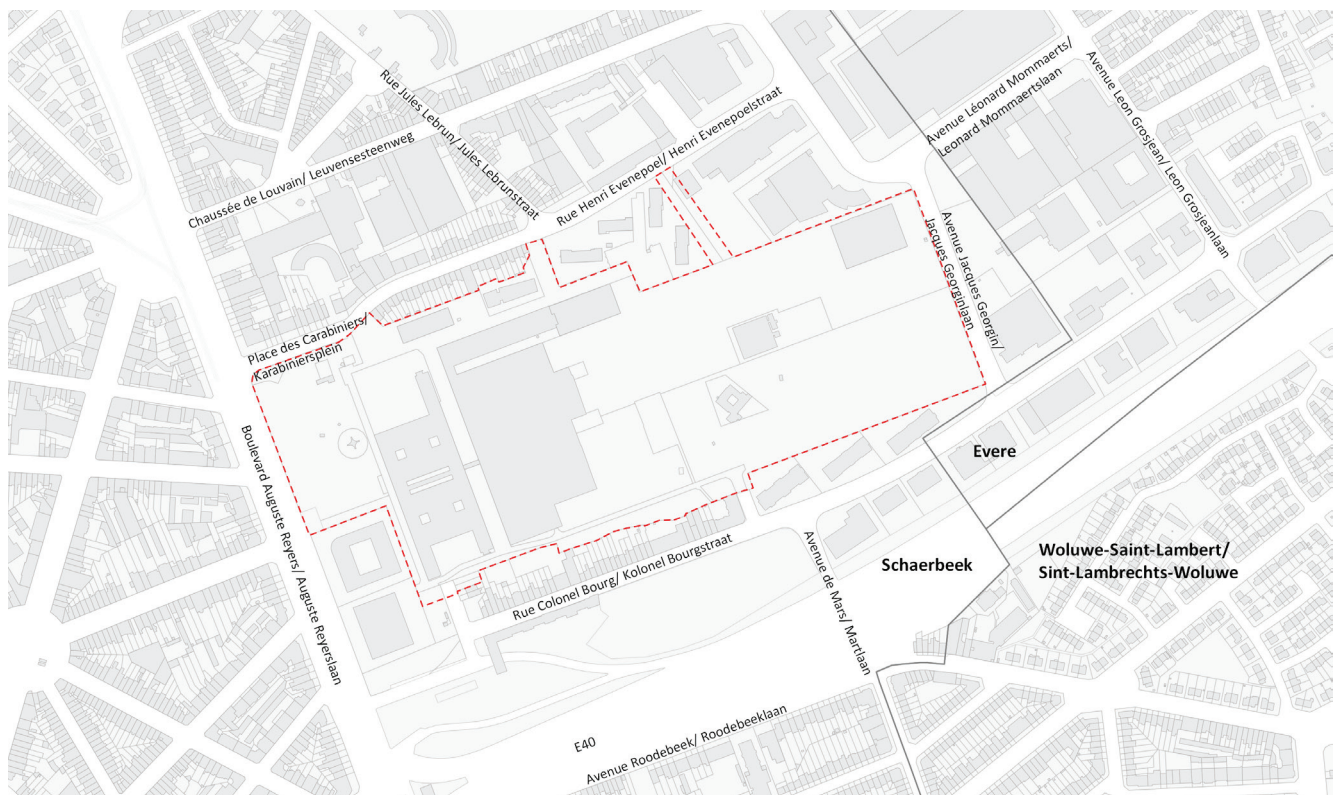
Périmètre, diagnostic, enjeux et objectifs

A.2-1 PÉRIMÈTRE

Le périmètre du projet de PAD envisagé Mediapark correspond au site actuel des radio-télévisions publiques belges. Il s'étend du boulevard Reyers à l'ouest à l'avenue Georjgin à l'est. Au nord, il est limité par la limite de propriété de la VRT, soit en fond des parcelles des n° 18 à 74, 90 à 100 et 102 de la rue Evenepoel, soit par une voirie (la place des Carabiniers et la rue Evenepoel). Au sud, le périmètre s'étend jusqu'à la limite de la propriété de la RTBF et le fond des propriétés des parcelles des n° 3 à 100B, 104 à 116 de la rue Colonel Bourg.



Localisation dans la Région



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Mediapark/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Mediapark

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

□ Limites Communales/ Gemeentegrenzen



Carte du périmètre

A.2-2 DIAGNOSTIC

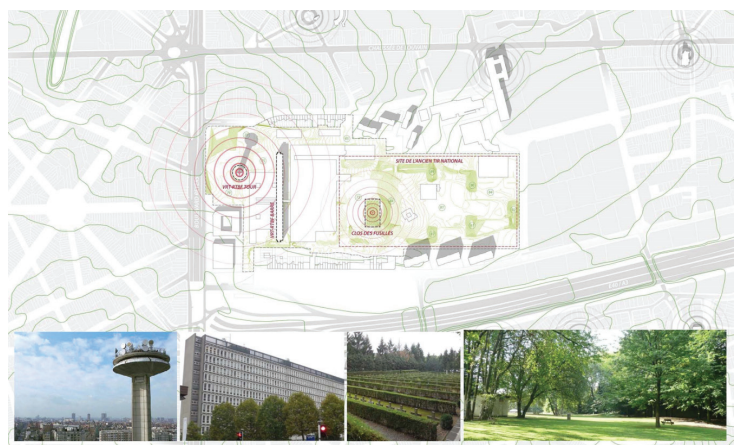
Histoire et patrimoine

Le quartier Reyers s'est réellement développé à partir des années 1950 avec la fin des travaux du boulevard et du viaduc Reyers et la construction de l'autoroute E40. Au début des années 1960, les locaux de la place Flagey construits en 1935 s'avérant trop exigus pour répondre aux besoins nouveaux liés aux débuts de la télévision, la RTB-BRT décide la construction d'une Cité de la Radio-Télévision sur l'ancien site du Tir National. Les travaux de construction s'étalent de 1964 à 1978 et se concluent en 1979 par la réalisation de la tour de télécommunication, repère symbolique du quartier. L'ensemble du complexe représente une surface totale de 149 000 m² sur un site de 19,6 hectares. L'arrière du terrain est peu construit et est constitué d'un vaste espace vert privé de 8 hectares.

Une partie des terrains du Tir National, situés le long du boulevard Reyers ont été vendus par la RTBF, puis utilisés pour la construction de deux blocs de bureaux en 1993, les bâtiments « Silver » et « Diamant ».

Au cœur du site, l'Enclos des Fusillés abrite un cimetière des martyres des deux guerres mondiales. Parmi les 365 tombes, celles d'Edith Cavell et Gabrielle Petit. L'espace est classé.

Le périmètre du projet de PAD est situé au sein de la zone levier n°12 RTBF-VRT, définie en 2002 par le Plan Régional de Développement et qui a fait l'objet du schéma directeur « RTBF-VRT » adopté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2010. Le schéma directeur « RTBF-VRT » a proposé notamment de réaliser dans le quartier Reyers une cité des médias et de valoriser le grand espace vert situé à l'arrière des installations des radio-télévision pour y réaliser du logement.



Mobilité

À l'échelle métropolitaine, la localisation du site semble idéale, à proximité des sièges des institutions européennes et de l'OTAN et à mi-distance entre le centre-ville de Bruxelles et l'aéroport international de Bruxelles. Elle se situe également à proximité de l'entrée de ville de l'E40. Les accès au réseau pré-métro à Diamant et Meiser offrent d'importantes alternatives d'accessibilité. En raison de son caractère fermé, les lignes de bus 12, 21 et 79 contournent aujourd'hui le périmètre du projet de PAD.

La RTBF et la VRT disposent actuellement de parking de 1934 places.

Positionnement urbain : un espace aux franges de la ville intense



Positionnement urbain : un espace aux franges de la ville intense

À ce jour, le quartier Reyers occupe une position paradoxale dans la géographie bruxelloise. Situé à la limite des quartiers résidentiels denses de Schaarbeek (19 000 hab/km²), à deux kilomètres à peine du rond-point Schuman - centre névralgique de l'Union européenne -, le site présente néanmoins une allure périphérique. Le tissu urbain y est relativement « détendu », accueillant grandes infrastructures (dont le contrôle technique), logements, bureaux, entrepôts, concessionnaires automobile et industries urbaines. Le long de l'autoroute E40, la zone administrative développée dans les années 1980 et 1990 présente un taux de vacance important variant entre 15 et 20% (pour une moyenne bruxelloise d'environ 10%).



Plan du réseau de transport public © STIB-MIVB

Un site déséquilibré et enclavé

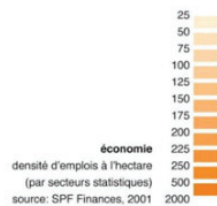
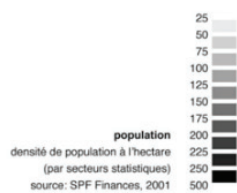
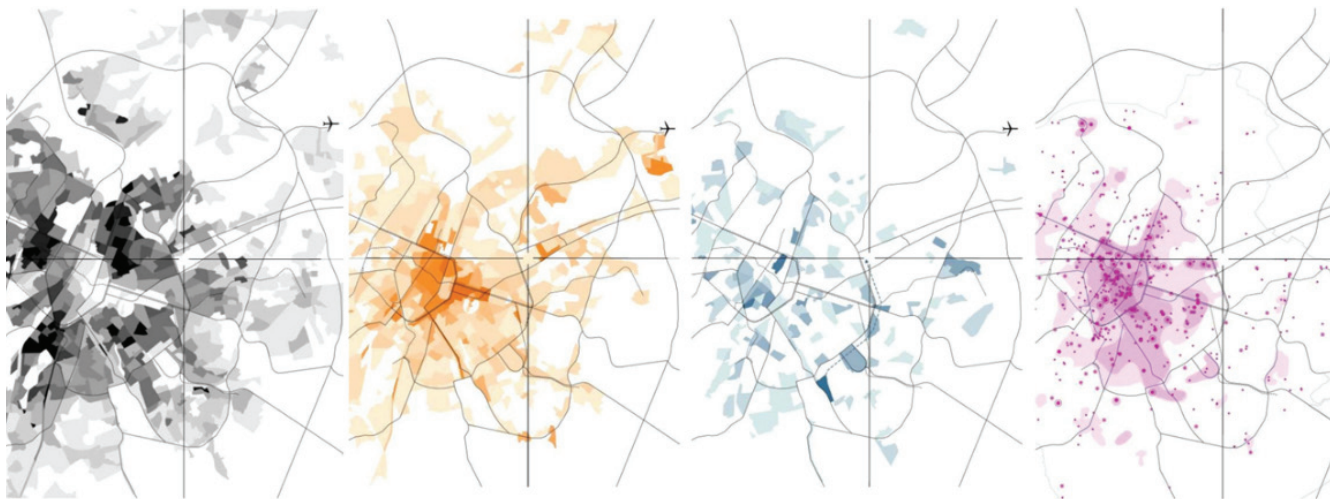
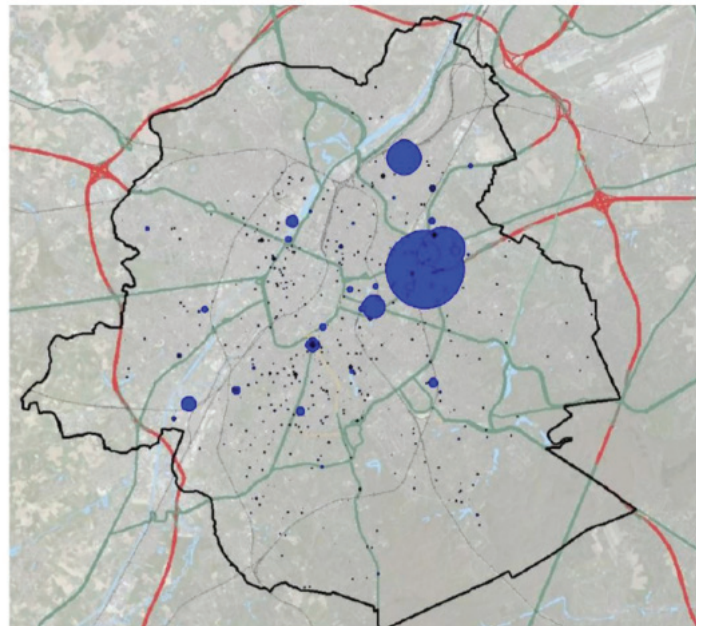
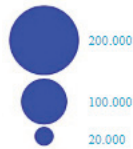
Depuis l'époque où il servait de Tir National, le site est inaccessible aux habitants du quartier. La partie densément boisée à l'est du site n'est accessible qu'aux employés des télévisions. L'ensemble fonctionne actuellement comme une véritable enclave et une barrière pour les riverains.

Par ailleurs, la position des infrastructures de radio-télévision à front du boulevard Reyers, déséquilibre le site. Avec un « avant » dont l'adresse prestigieuse et connue de toute la Belgique, et un « arrière » constitué d'un espace vert peu aménagé inaccessible au public qui borde le site du contrôle technique.

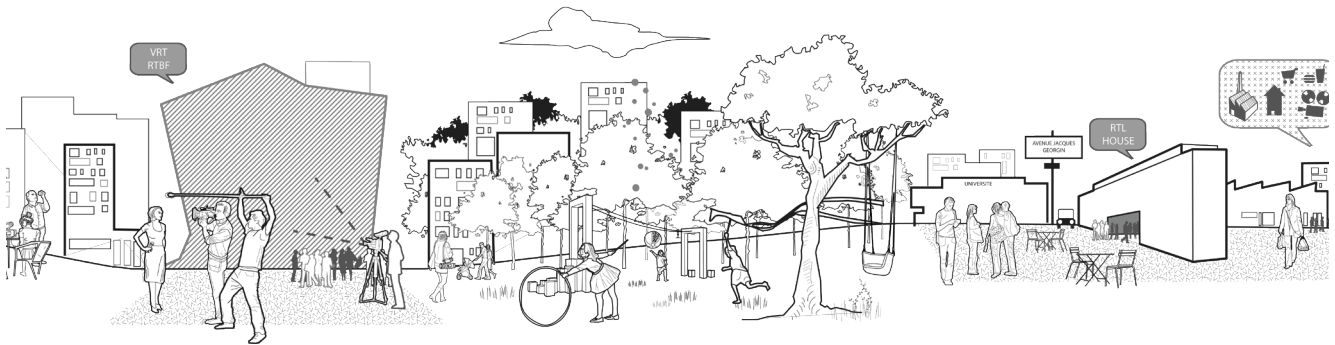
Un quartier des médias déjà existant à valoriser

La présence des sièges des deux opérateurs médias publics principaux du pays a entraîné au cours des années une multiplication des activités dans le domaine des médias dans les alentours : une très forte concentration de travailleurs du secteur est basée dans le quartier Reyers. Le quartier constitue déjà, en termes de valeur ajoutée et de densité d'emplois, un pôle majeur dans le domaine de l'audiovisuel avec la présence de grandes entreprises « locomotives » (VRT, RTBF, RTL, le groupe Rossel, Be TV) et plus de 70 petites et moyennes entreprises dans des secteurs en lien avec les médias.

La localisation des entreprises médias à Bruxelles, la taille des points varie selon la valeur ajoutée annuelle.
Source: Idea Consult - ADT, d'après des données Belfirst



A.2-3 ENJEUX ET OBJECTIFS



Enjeux et objectifs

En termes économiques, le quartier Reyers a une dimension comparable à des pôles médias comme le « Parc média » de 22@Barcelona et MediaCityUK à Manchester, bien plus connus à travers le monde mais qui pèsent également entre 5.000 et 15.000 emplois. Pour l'ensemble de la Région bruxelloise, on estimait en 2010 le nombre de postes dans les secteurs média à 53.598 (dont 7.000 dans l'audio-visuel, 4.464 dans la presse écrite, 4.955 dans l'entertainment, 9.783 dans la publicité, 701 dans le hardware manufacturing, 953 dans l'édition et 23.758 dans l'ICT). Le premier objectif est donc de rendre visible ce pôle, notamment à travers une stratégie de communication, d'image et d'animation propre à la zone. Le second enjeu est de mobiliser les acteurs du secteur autour du projet, notamment les entreprises déjà présentes sur la zone, et d'attirer de nouveaux établissements (entreprises mais aussi écoles spécialisées et organisations culturelles).

Compte tenu des éléments précités, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est d'affirmer le site comme un quartier dédié au secteur des médias au sens large, mais pas uniquement. Car les entreprises et écoles médias sont demandeuses d'être situées au cœur de quartiers urbains mixtes et dynamiques.

C'est ainsi qu'un des objectifs du projet de PAD serait de créer un morceau de ville ouvert comportant, certes le siège des radio-télévisions publiques et d'autres activités médias (dont des start-up et des écoles spécialisées), mais aussi des logements, des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public et du commerce. Outre les programmes immobiliers, un grand parc public d'envergure régionale et de nouveaux espaces publics pourraient être aménagés.

Le projet de PAD envisagé devrait répondre aux objectifs suivants :

> Eliminer les barrières urbaines actuelles.

Le projet devra proposer des fonctions et des aménagements qui permettent de relier le site au reste de la ville.

> Densifier le site et créer un nouveau quartier dynamique et structurant à l'échelle de la métropole.

> Profiter de la présence d'un grand espace vert à l'intérieur du site de la VRT et la RTBF pour créer un grand parc d'envergure régionale qui viendra renforcer la structure des grands espaces ouverts de Bruxelles.

> S'appuyer sur le relief atypique du site pour définir le projet urbain (dénivelés de plus de 7m).

> Prévoir les fonctions et les aménagements adéquats pour développer le pôle médias.

> Réduire au maximum la place de la voiture tout en respectant les contraintes de chacun des programmes.

> Anticiper l'évolution des besoins en termes d'offre de transport public.

> Organiser des accès au site qui garantissent une accessibilité optimale tout en respectant le caractère résidentiel de certaines voiries avoisinantes.

> Proposer un projet d'aménagement avec des ambitions environnementales et une attention particulière aux points suivants :

- lutter contre le changement climatique,
- préserver les ressources naturelles (notamment améliorer la gestion locale de l'eau),
- limiter l'imperméabilisation des sols et travailler sur les possibilités d'infiltration pour rejeter le moins possibles dans les égouts,
- utiliser l'eau comme élément de composition de l'aménagement urbain,
- optimiser la consommation d'espace.

> Concevoir un projet urbain raisonnable qui propose un équilibre entre qualité et coût des ouvrages publics.

A.3 L'ÉVOLUTION DU MASTERPLAN AU FIL DE L'ÉTUDE

A.3-1 Le PAD, outil stratégique et réglementaire du MAS- TERPLAN. (2014-2018)

Dès la réponse au concours de 2014, les qualités recherchées pour mediapark.brussels sont posées:

- la qualité d'une programmation lisible et rayonnante, fédérée par les activités médias
- le design d'un nouveau quartier ambitieux, tant en terme de qualité des espaces publics que d'architecture des bâtiments

Le PAD est le document de référence de cette ambition: il en incarne la vision, les fondamentaux, tout en ménageant la souplesse nécessaire et réaliste à la mise en œuvre dans le temps long du projet.

Née d'une étroite interface entre le façonnage de formes bâties et de séquences paysagères, l'idée maîtresse du masterplan au moment du concours est celle du parc "infiltré" dans lequel s'implantent différents bâtiments, immergés dans un univers végétal dense.

Au delà des 20ha du site VRT RTBF, le parc s'étend et connecte l'ancienne enclave à ses quartiers alentours. Du boulevard Reyers vers la ZEMU, un grand espace continu de près de 8ha traverse le site créant une nouvelle centralité accessible et lieu de destination.

A.3-2 Une méthode de travail itérative rythmée par des ateliers de conception

► REGARDS CROISÉS

Ce masterplan est le fruit d'un travail pluridisciplinaire qui s'efforce d'intégrer l'ensemble des expertises du groupement dans un dessin cohérent : programmation, formes urbaines, paysage et espaces publics, hydrologie, infrastructures, mobilité, environnement.

► VISIONS PARTAGÉES

Ce travail a été mené en plusieurs phases successives avec le souci de partager et d'intégrer au mieux les enjeux de chacun :

- une phase intense d'échanges (janvier > mars 2015) avec l'ensemble des partenaires institutionnels et opérateurs sous formes d'ateliers thématiques autour de maquettes « martyrs » qui ont permis d'aboutir à une version 0 du masterplan.
 - un comité de quartier en juillet 2015 puis en avril 2018 sur la base des premiers enjeux du projet, permettant d'informer et de recenser les questions sensibles auprès des riverains
 - une « maïeutique programmatique » conduite auprès de porteurs de projets médias intéressés à s'implanter sur le site
 - un travail d'interface et d'insertion urbaine mené avec les auteurs de projet des deux sièges VRT et RTBF
- Ces concertations ont fait apparaître des convergences et des orientations parfois divergentes

sur certains enjeux. La présente synthèse s'efforce de porter une version du masterplan qui soit à la fois cohérente et documentée dans tous ses aspects, notamment techniques, en argumentant les choix effectués.

► UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN CONTINU

La méthodologie arrêtée préconisait un travail de masterplan étroitement imbriqué avec son évaluation environnementale contribuant ainsi, quasiment en temps réel, à faire évoluer le projet. Cette évaluation environnementale, coordonnée par BUUR et pilotée par le comité d'accompagnement, permet de porter un regard sur tous les impacts environnementaux du projet dans le temps même de sa fabrication.

Cette évaluation environnementale a permis de tester plusieurs scénarios programmatiques sur la base d'un scénario initial de 425 000m² et plusieurs scénarios spatialisés.

Conformément aux recommandations du comité d'accompagnement, la programmation du masterplan initialement prévue a été diminuée et les formes urbaines ont évolué en vue d'améliorer la performance environnementale du projet et de diminuer ses impacts.

► LE SUIVI DE L'AMBITION

La particularité du masterplan est que les premiers projets se conçoivent et se réalisent dans le temps-même des études urbaines. Cette contrainte est aussi un atout car elle a permis de définir en amont un très haut niveau d'ambition architecturale. Il s'agira ensuite de maintenir ce niveau. Le suivi de cette ambition se joue à notre sens à deux moments clés des projets :

- Accompagner le choix des auteurs de projets en portant un regard particulier sur les qualités programmatiques, notamment pour les socles des bâtiments.
- Interagir de façon continue avec les auteurs de projets au cours des chambres de qualité, outil fondamental de l'accompagnement pour garantir les objectifs urbains fixés en amont.



Atelier de spatialisation mobilité chez la VRT. 5 février 2015.



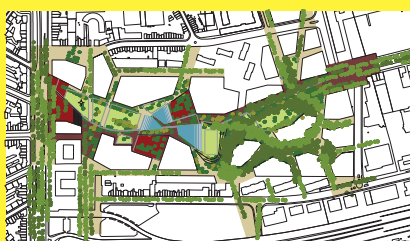
Atelier Habiter le parc chez la VRT. 13 février 2015.



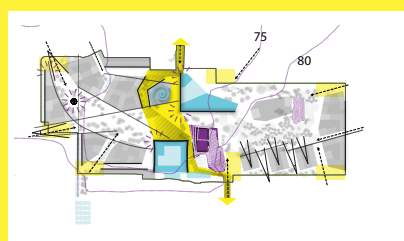
Atelier avec l'équipe Parkway sur l'interface entre les projets 5 février 2015.



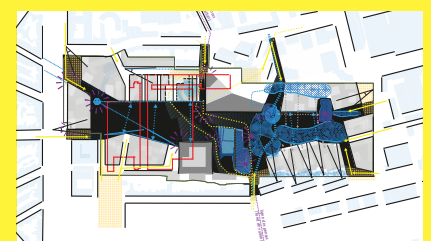
Atelier de synthèse des ateliers de 2015 avec les BMA.



Plan masse, rendu du concours, avril 2014



Plan masse, copil mission 2, mars 2015



Plan masse, copil mission 2, mai 2016

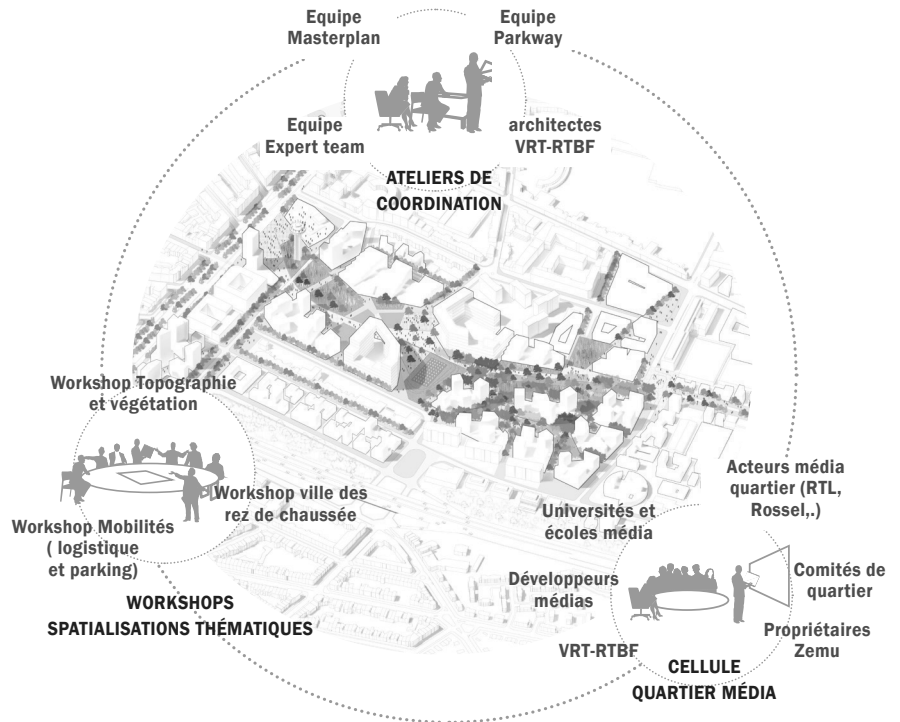
► GLOSSAIRE

PAD= Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) est l'outil d'aménagement de compétence régionale qui permet de définir en un seul mouvement les aspects stratégiques et réglementaires d'une stratégie urbaine.

PARKWAY= nom donné au masterplan sur l'E40, approuvé par le gouvernement, dont l'ambition était d'apaiser l'entrée de ville y intégrer des transports en commun et modes actifs et réaffecter l'espace regagné sur l'autoroute aux espaces verts et à la densification du quartier. Les masterplans Parkway et Mediapark bien que réalisés par des bureaux d'étude différents, ont été orchestrés en parallèle par Perspective Brussels. Les deux études devaient partager en temps réel leurs diagnostics, projets de programmations, stratégie mobilité et continuités spatiales.

EXPERT TEAM= groupement missionné par ADT (aujourd'hui Perspective brussels), conduit par Egis Conseil, en charge d'une mission d'expertise sur les aspects financiers, juridiques et opérationnels. Outre Egis Conseil, spécialisé en organisation et gouvernance de projets urbains, l'équipe comprend deux autres bureaux d'études : Ernst&Young Belgique (aspects financiers) et Publius (aspects juridiques).

ZEMU= Zones d'Entreprises en Milieu Urbain, destinées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises ; qui peuvent également accueillir du logement, du commerce et des équipements. Le secteur situé à l'Est du mediapark est une ZEMU ce qui implique l'introduction progressive d'une part de logement dans ce quartier aujourd'hui monofonctionnel d'activité.



Proposition de méthodologie de travail, concours mars 2014



Atelier Comité de quartier avec les habitants 2 juillet 2015.



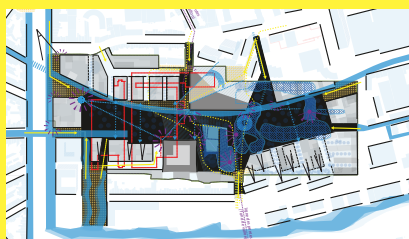
Atelier de reprise de la mission 2, 27 janvier 2016.



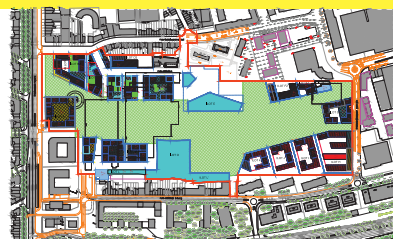
Copilotage rentrée 13 septembre 2016.



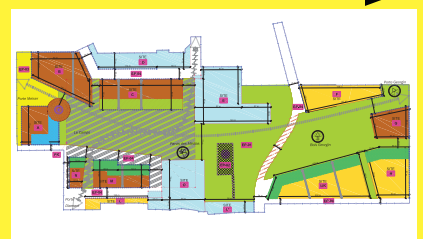
Réunion d'information mediapark le 05 juin 2018



Plan masse, juillet 2016



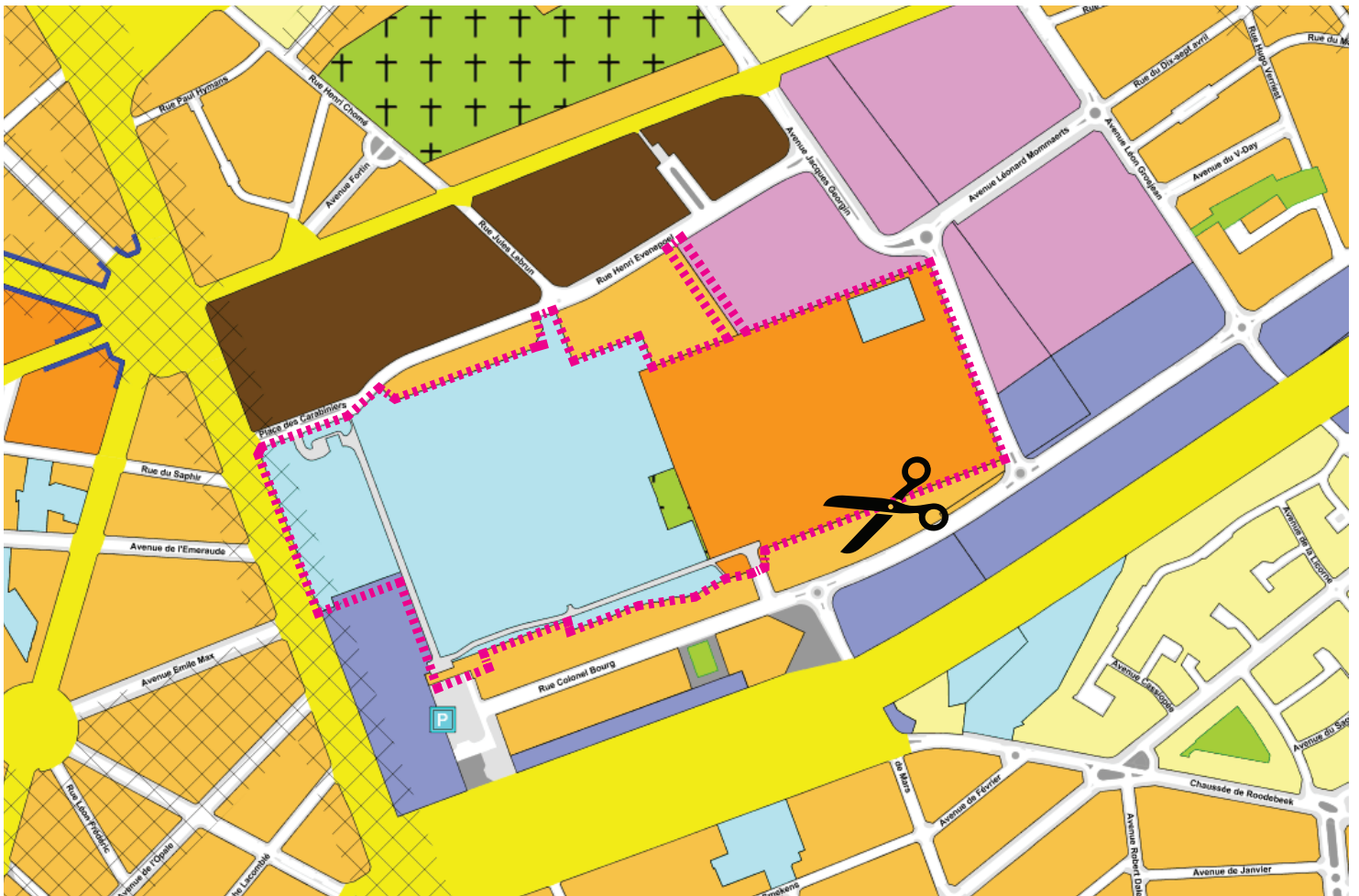
Scénario préférentiel PAD, février 2018



Volet réglementaire graphique, mai 2018

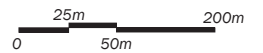
A.4 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

A.4-1 Modification du PRAS actuel



Plan du PRAS actuel

échelle du document: échelle graphique



Affectation complète

Espaces structurants



Affectations



Eau



zones d'habitation à prédominance résidentielle



Zones d'habitation



Zones mixtes



Zones de forte mixité



Zones d'industries urbaines



Zones d'activités portuaires et de transit



zones administratives



Zones d'équipement d'intérêt collectif



Zones d'entreprises en milieu urbain



Zones de chemin de fer



Zones vertes

Zones vertes

Zones vertes de haute valeur biologique

Zones de parcs

Domaine royal

Zones de sports ou de loisirs de plein air

Zones de cimetières

Zones forestières

Zones agricoles

Zones d'intérêt régional

Zones de réserves foncières

Lisérés de noyau commercial



Zichée



Points de variation de mixité



Parking de transit



Galeries commerçantes



Zones d'intérêt régional à aménagement différencié

Bois

Urbis grisé



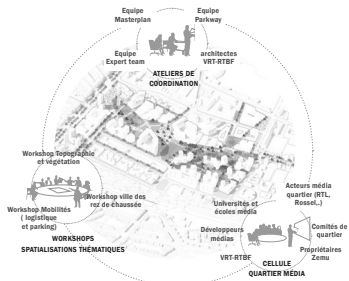
A.5 Mode d'emploi

Notice et explications d'un nouvel outil:
Le Plan d'Aménagement Directeur

ANNEXES RAPPORT INFORMATIF

> Introduction, ambition et
notice: prise en main de
l'outil PAD

ETUDE MASTERPLAN



> Co-construction d'un masterplan
stratégique, définition des
ambitions et qualités du projet
urbain

> Transcription règlementaire des
enjeux stratégiques

> Masterplan,
point de départ
de la transcription
règlementaire et
stratégique

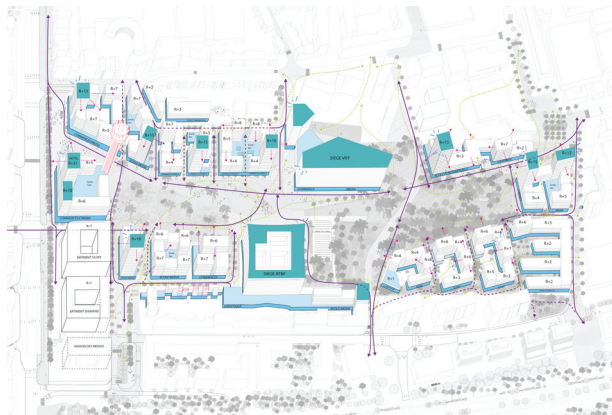
VOLET STRATÉGIQUE

The screenshot shows a document page titled '1.4. DÉSIR D'HABITER LA NATURE EN VILLE' with a sub-section '1.4.1. Pour une diversité des formes d'habiter'. It includes a map of the urban area and a table of measures. The table is as follows:

MESURES	CS1- Projet espace public	CS2- Projet média	CS3- Projet paysan	CS4- Projet rural
<ul style="list-style-type: none"> CS1- Projet espace public CS2- Projet média CS3- Projet paysan CS4- Projet rural 				

ENJEUX STRATÉGIQUES

DÉFINITION D'UN SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL





VOLET RÈGLEMENTAIRE

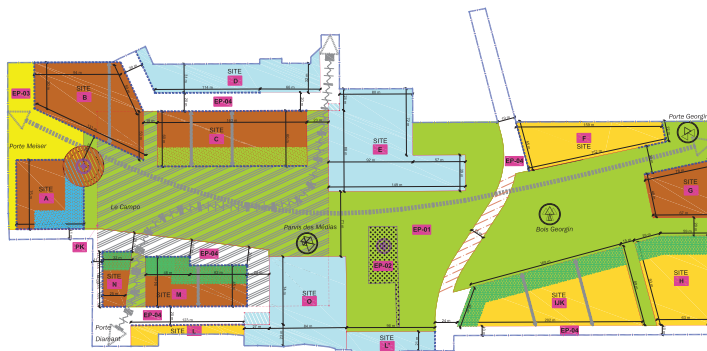
2.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD	
01	PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD
02	...
03	...
04	...
05	...
06	...
07	...
08	...
09	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

VOLET GRAPHIQUE

> Définition d'un plan d'affectation réglementaire



ANNEXES ATLAS DES SECTEURS

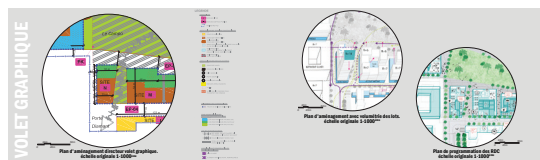
> Synthèse informative par site géographique des règles applicables

A.2 LA PORTE DIAMANT: Acteur et vecteur de transformation
A.2.1: site N

► ZONE DE STRATÉGIE ENJEU LA MISE

► PRESCRIPTIONS DÉFINISSANT L'AMBIENT ET L'ÉCHELLE

► ENVIRONNEMENT DES GÉOLOCALISÉS: VOUS UNE STRATÉGIE AMÉNAGÉE DE STATIONNEMENT



> **Document informatif et non réglementaire**

Une page par site, détaillant l'ensemble des prescriptions réglementaires et stratégiques applicables

> Synthèse informative par site géographique des enjeux stratégiques qui s'y appliquent

A.5 Mode d'emploi

Notice et explications d'un nouvel outil:
Le Plan d'Aménagement Directeur



> 1.1_TITRE DU CHAPITRE
> 1.1.1_Sous titre thématique

> Illustration graphique
des enjeux déclinés dans le
texte

1.4_ DÉSIR D'HABITER LA NATURE EN VILLE
1.4.4 _ Note sur les gabarits

Les hauteurs et gabarits du projet mediaparc ont été dessinés afin de respecter les enjeux de la verticalité, de l'inscription dans le tissu urbain existant, et révéler les qualités d'habiter la nature en ville.

La verticalité punctuelle comme vecteur d'identité
Le site est aujourd'hui défini par la monumentalité... La tour Rogers (R20m) et la tour VET STREP (R20m) caractérisent les enjeux régionaux d'un site hors norme... Le travail de la hauteur est interprété la monumentalité, consistant la soie du discours de mediaparc... Il contribue à la définition de la dimension régionale et métropolitaine du quartier en devenir.

S'inscrire dans la continuité du tissu existant
La sédimentation de la ville favorise la création de différentes strates successives qui se caractérisent par la définition d'un front urbain rythmé et hétérogène. Insérées dans la continuité de cette sédimentation, les hauteurs placées et les émergences sont alors synonymes d'une variété de formes d'habitat. D'autres parts, certains lots (D et L, voir (K)) viennent rompre la forme urbaine existante. Afin de garantir une diversité des échelles, les gabarits des hauteurs sont définis suivant des règles de "bon voisinage" qui conservent les qualités des constructions existantes à l'image du projet de la RTBF. La graduation des hauteurs répond tout autant à l'insertion des projets urbains dans le tissu

Plan d'aménagement du site avec caractéristiques urbanistiques et architecturales (symétrie de la volumétrie du projet sur base d'un plan, échelle originale 1:1000^{mm} échelle du document: CF échelle gra

MESURES

S'INSCRIRE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

- Définir les hauteurs suivant les règles de "bon voisinage"
- Conserver les qualités des constructions existantes à l'image du projet de la RTBF
- 31m : seuil de la ville active
 - La hauteur de 31m correspond à l'opérationnalisation de réglementation incendie des bâtiments moyens. Celle-ci intègre une hauteur de chemin d'évacuation accessible à 25m augmenté d'un étage en mezzanine (si plan des affectations du volet réglementaire du PAD).

ÉDIFIER DE NOUVEAUX REPÈRES

- Participer à la définition d'une forme urbaine hétérogène et particulière.
- 70m, monumentalité et hauteur d'icône
 - Contribuer à l'élaboration d'une monumentalité pour léguer un message symbolique par l'implantation d'une émergence.
 - Signifier les portes Maspar et Diamant comme seconde métropolitaine.
 - Encourager et offrir une image aux ambassadeurs.

50m : repère paysager et ambassadeurs métropolitains

- Répondre aux ambitions métropolitaines et à la monumentalité qui caractérise le futur quartier.
- Favoriser le jeu de volumes.
- Insérer une hauteur avec le plus grand respect au paysage "spectacle" de la tour Rogers, visible depuis l'ensemble du site et rayonnant par ses dimensions métropolitaines.

PRINCIPE A : Hauteur bâtie proportionnée à la largeur des espaces publics.
 Afin de garantir au maximum l'éclaircissement des façades existantes ainsi que l'espace public, la hauteur des bâtiments proposés s'adresse sur l'espace public est proportionnée à la largeur de cet espace public.

PRINCIPE B1 : Préserver un socle
 Lorsque 2 bâtiments sont bâtis sur un même socle, la hauteur des constructions doit être proportionnée à la distance qui les sépare.

PRINCIPE B2 : Préserver et diversifier
 Quand un projet est composé de plusieurs bâtiments en vis-à-vis, un principe de plan est appliqué afin de favoriser la diversité des échelles. Dans ce cas, un bâtiment s'abaisse afin de permettre à un autre de s'élever.

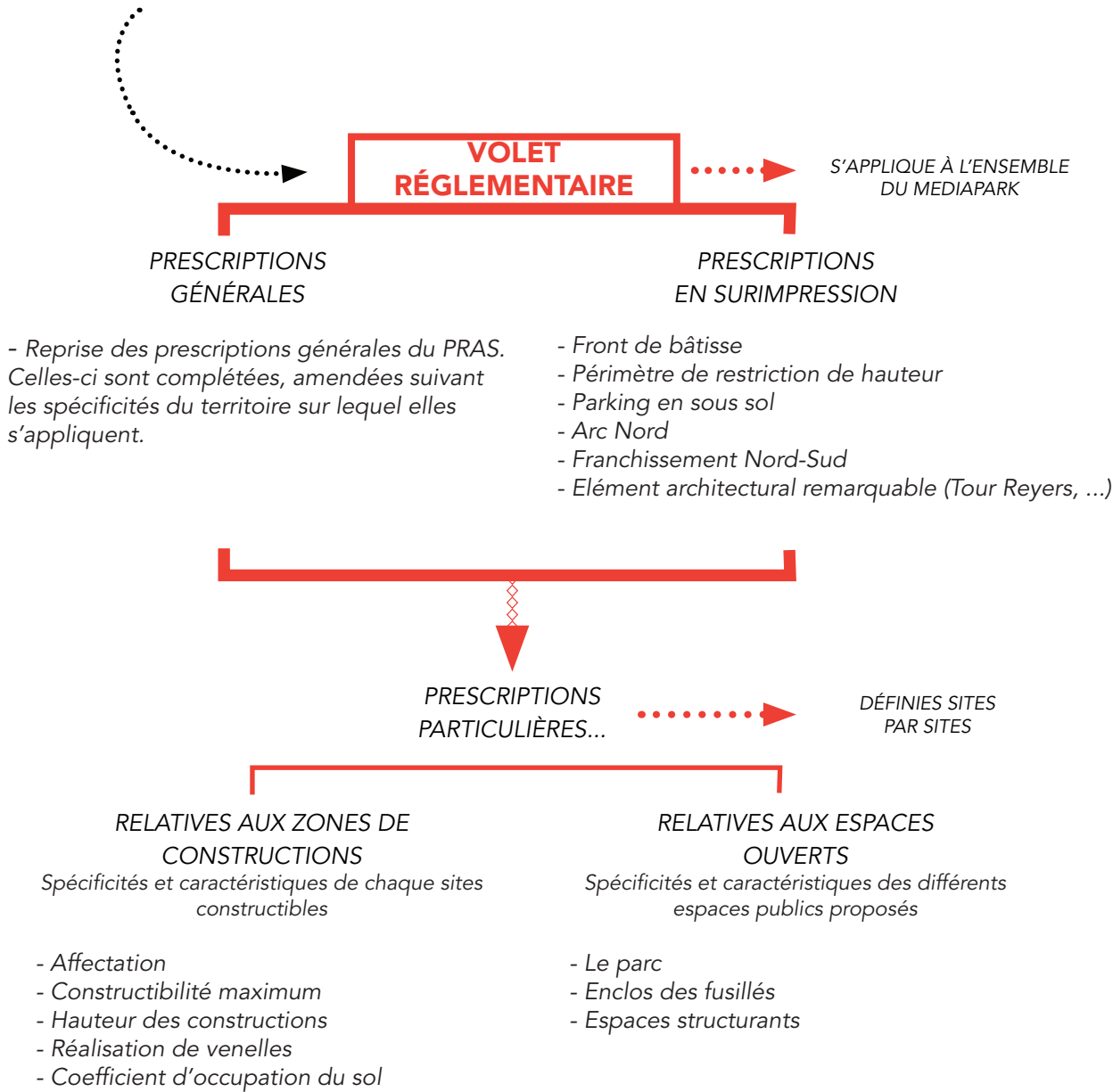
PRINCIPE C : Préserver entre deux parcelles mitoyennes
 L'opérationnalisation du plan est proportionnée avec plusieurs paramètres dont les constructions existantes et échelles diverses, de la maison individuelle à la barre de R+20. Un principe de "bon voisinage" permet de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines.

> Les Mesures
l'encart jaune
référence ég
réglementat
explicitées c
réglementai

> Contenu global, narratif
de la thématique et la façon
dont il peut être probléma-
tisé ou traité dans le projet

> L'encart jaune fait la synthèse
des enjeux des objectifs et des
mesures correspondantes

2.1_ PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD	
<p>PRESCRIPTIONS PAD</p> <p>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD</p> <p>0.0 Toutes les prescriptions du présent plan d'aménagement directeur (PAD) qui d'écarteront des prescriptions du PRAS, du RRU, du RCU ou du PRM et du PCM constituent des dérogations essentielles du plan. Elles abrogent les dispositions du PRAS, du RRU, du RCU ou du PRM et du PCM desquelles elles s'écartent.</p> <p>0.1 Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins les prescriptions générales du PAD 0.3, 0.4, 0.13 et 0.16 sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.</p> <p>0.2 Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.</p> <p>Tout est mis en œuvre pour préserver et renforcer la qualité du patrimoine écologique. Les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords sont végétalisées au maximum, afin d'optimiser le développement du biotope.</p> <p>Le second alinéa de la prescription générale 0.2 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.3 Les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de qualité, sauf si ces actes et travaux sont conformes à l'aménagement arrêté en application de l'article 24 du Code forestier, au plan de gestion ou au plan d'action adoptés en vertu de l'ordonnance du 3^e mars 2012 relative à la conservation de la faune.</p> <p>0.4 Sont interdits, les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau de plus de 100 m² et les travaux amenant à la suppression, à la réduction du débit ou au voûtement des ruisseaux, rivières ou voies d'eau.</p> <p>Sont néanmoins autorisés les actes et travaux qui impliquent le voûtement ou la réduction du débit des ruisseaux, rivières et voies d'eau (sauf ceux-ci) restaurant la qualité des cours d'eau de surface par réparation ou la séparation des eaux d'égout de celles des cours d'eau et après qu'ils auront été soumis aux mesures particulières de qualité.</p> <p>L'aménagement et la gestion des plans d'eau, ruisseaux, rivières et voies d'eau favorisent la flore et la faune indigènes et/ou sauvages.</p> <p>0.5 La prescription générale 0.5 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.6 La prescription générale 0.6 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.7 Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.</p> <p>Toutefois, dans les zones de parc, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.</p> <p>Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de déplacement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de qualité.</p> <p>0.8 En vue de protéger le patrimoine, un immeuble, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans la totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu du titre V du CoBAT, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originale sans modifier sa</p>	
<p>PRESCRIPTIONS PAD</p> <p>conception architecturale ait été démontée et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de qualité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.</p> <p>0.9 La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du plan régional d'affectation du sol est comptabilisée conformément à la prescription 0.14 du dit plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la zone.</p> <p>Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme ou les consentement ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, ainsi que de changement d'utilisation ou destination, à l'exclusion de travaux de rénovation lourde et d'accroissement de superficie pendant la période préalable à la réalisation du plan.</p> <p>Ces installations, actes et travaux sont à durée limitée n'excédant pas 6 ans et sont soumis aux mesures particulières de qualité.</p> <p>0.10 La prescription générale 0.10 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.11 L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation requise.</p> <p>L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.</p> <p>0.12 La prescription générale 0.12 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.13 Les travaux d'infrastructure souterrains ne peuvent compromettre l'affectation des terrains ou sont exécutés les travaux et qui ne comportent pas ces infrastructures en surface.</p> <p>0.14 La prescription générale 0.14 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du plan régional d'affectation du sol est comptabilisée conformément à la prescription 0.14 du dit plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la zone.</p> <p>0.15 La prescription générale 0.15 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.16 Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 23 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne peuvent être autorisés dans le périmètre du plan.</p> <p>0.17 Les glossaires du PRAS et du RRU au jour de l'approbation définitive du PAD sont d'application pour l'interprétation des présentes prescriptions.</p> <p>0.18 Le plan des affectations a force obligatoire et valeur réglementaire.</p>	



es de
e font
galement aux
ions liées,
dans le volet
re