

MEDIAPARK

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Volet informatif

MARS 2023

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Agence François Leclercq – BOB 361 – Espinas i Tarraso – CITEC – Alphaville – Transsolar – MAGEO – BUUR – Jordi Pardo
pour la Direction Stratégie Territoriale, perspective.brussels

PHOTO DE COUVERTURE

@ Tim Van de Velde

MISE EN PAGE ET IMPRESSION

Tipik

CONTACT

mediapark@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine DE BORMAN, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

MEDIAPARK

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

volet informatif

MARS 2023



Le présent document est le cahier informatif du PAD. Il précise le périmètre du projet de PAD, un historique de la planification, sa gouvernance, un diagnostic du site, les enjeux du territoire, les objectifs et la vision du PAD. Il est complété par une annexe reprenant la situation existante de droit et la situation existante de fait en plan.

Le présent cahier est composé de textes, commentaires et illustrations.

Ces éléments n'ont aucune valeur juridique.

TABLE DES MATIÈRES

OUTIL PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR	7
INSCRIPTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR DANS LE PROJET DE VILLE	8
Lien entre Plan d'Aménagement Directeur et projet de ville	8
Le Plan d'Aménagement Directeur "Mediapark" comme composant du projet de ville régional	9
CONTEXTE URBAIN LOCAL	13
Histoire et Patrimoine	13
Mobilité	13
Positionnement urbain : un espace aux franges de la ville intense	14
Un site déséquilibré et enclavé	14
Un quartier des médias déjà existant à valoriser	15
PRÉSENTATION DU SITE	16
Périmètre	16
GENÈSE DU PROJET	17
GOVERNANCE ET ACCOMPAGNEMENT DU PROJET	19
Regards croisés	19
Visions Partagées	19
Une évaluation environnementale en continu	19
Le suivi de l'ambition	19
ENJEUX DU TERRITOIRE	22
Ambitions	22
Enjeux et objectifs	22
Modification du PAD Mediapark suite à la première enquête publique	24
VISION	28
City needs media...	28
... Media needs city	28
GLOSSAIRE	29



OUTIL PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) est un outil régional de planification issu de la réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) du 30 novembre 2017. Il a pour but de définir le cadre de développement de pôles stratégiques ou de quartiers de la Région en définissant concomitamment une vision et les règles applicables pour l'aménagement du périmètre qu'il traite.

Le PAD peut notamment contenir des dispositions relatives à l'affectation du sol, aux caractéristiques des constructions, aux espaces publics, à la mobilité ou au patrimoine (art. 30/2 CoBAT). Sa procédure d'élaboration et de modification se calque en grande partie sur la procédure de modification du plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Le CoBAT prévoit que le PAD a valeur indicative, à l'exception des dispositions auxquelles le Gouvernement donne expressément une valeur réglementaire.

Le PAD contient donc deux types de règles :

- › Les dispositions stratégiques qui constituent les « lignes de conduite » qui doivent guider les autorités dans la délivrance des permis et dont elles ne peuvent s'écarter que moyennant motivation expresse ;
- › Les dispositions réglementaires qui constituent les règles précises auxquelles il ne peut être dérogé.

Afin de déterminer les principes urbanistiques applicables à une zone du plan, il convient de pratiquer une lecture croisée des dispositions stratégiques et réglementaires applicables à l'ensemble du périmètre du plan et de celles spécifiques à la zone concernée.

Le CoBAT précise que les dispositions réglementaires du PAD abrogent, dans le périmètre où elles sont applicables, les dispositions du PRAS et des règlements d'urbanisme qui y sont contraires.

Le rapport entre les prescriptions réglementaires du PAD et celles des autres plans doit donc être abordé par le prisme du principe de l'abrogation implicite. Il en résulte que le PRAS et les règlements d'urbanisme restent d'application à l'exception des dispositions de ceux-ci, contraires à celles du PAD, quand bien même le PAD ne le prévoit pas explicitement.

Afin d'assurer la lisibilité de la lecture conjointe du PAD et des plans et règlements existants, deux principes ont guidé la rédaction des prescriptions du PAD :

- › Les prescriptions particulières d'affectation du PAD sont rédigées de manière telle qu'elles forment un ensemble cohérent régissant de façon spécifique l'affectation des différentes zones du plan, le lecteur n'aura plus à consulter les prescriptions particulières du PRAS.
- › Pour toutes les autres thématiques abordées par le PAD, qu'il s'agisse notamment de gabarits ou de règles d'implantation, le PAD ne contient que les règles qui s'écartent des règlements. Il faudra donc, pour ces autres thématiques, consulter le RRU et les éventuels RCU et autres plans ou règlements pour définir les règles applicables à la zone.

INSCRIPTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR DANS LE PROJET DE VILLE

LIEN ENTRE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR ET PROJET DE VILLE

Le CoBAT indique que le Gouvernement peut adopter, pour une partie du territoire de la Région, un plan d'aménagement directeur qui s'inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement en vigueur le jour de son adoption.

Le Plan Régional de Développement Durable a été approuvé le 12 juillet 2018 et publié au Moniteur Belge le 5 novembre 2018.

Il constitue la vision du développement de la Région sur le moyen/long terme et représente en conséquence le cadre du projet de ville bruxellois. Il tâche de mettre en cohérence un certain nombre d'actions, initiatives, objectifs ou projets concrets pour former la trajectoire commune au bout de laquelle Bruxelles doit évoluer une ville de proximité, durable, moderne et inclusive qui, dans les limites des compétences régionales, offre à chacun les moyens de son épanouissement.

Construit dans un contexte socioéconomique et territorial donné, le Projet de Ville approuvé par le Gouvernement axe ses priorités sur les objectifs suivants :

1. la réponse à la croissance démographique en termes de logements, d'équipements et d'espaces ouverts ;
2. l'augmentation de la qualité du cadre de vie ;
3. le développement d'une économie urbaine ;
4. la construction d'un système de mobilité urbaine équitable favorisant les transports publics et les modes actifs.

De manière transversale, le projet de ville bruxellois repose sur les principes suivants :

- › un territoire polycentrique et multi-scalaire ;
- › un territoire prenant appui sur des structures naturelles et paysagères ;
- › un territoire équilibré au niveau social ;
- › une accessibilité multipolaire organisée ;
- › le respect des principes de durabilité ;
- › une gouvernance collaborative.

Mobiliser le territoire et les pôles stratégiques bruxellois pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers constitue donc une priorité de la politique régionale pour les prochaines années. Certains de ces territoires font l'objet d'une planification stratégique et réglementaire via un Plan d'Aménagement Directeur.


Chaque Plan d'Aménagement Directeur s'inscrit dans la stratégie globale du PRDD et décline, à son échelle, ses objectifs, en complémentarité avec les autres stratégies mises en place par la Région.

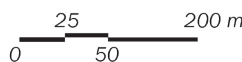
L'aménagement de nouveaux quartiers mixte s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la Région comme métropole. Il est donc nécessaire que ces instruments soient le fruit d'une collaboration de tous les acteurs du territoire.

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR "MEDIAPARK" COMME COMPOSANT DU PROJET DE VILLE RÉGIONAL

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.

Au PRAS, l'ensemble du périmètre est constructible à l'exception de l'Enclos des fusillés. Il est aujourd'hui situé en zone mixte (à l'est) et en zone d'intérêt collectif et de service public (à l'ouest).



 Périmètre du PAD mediapark



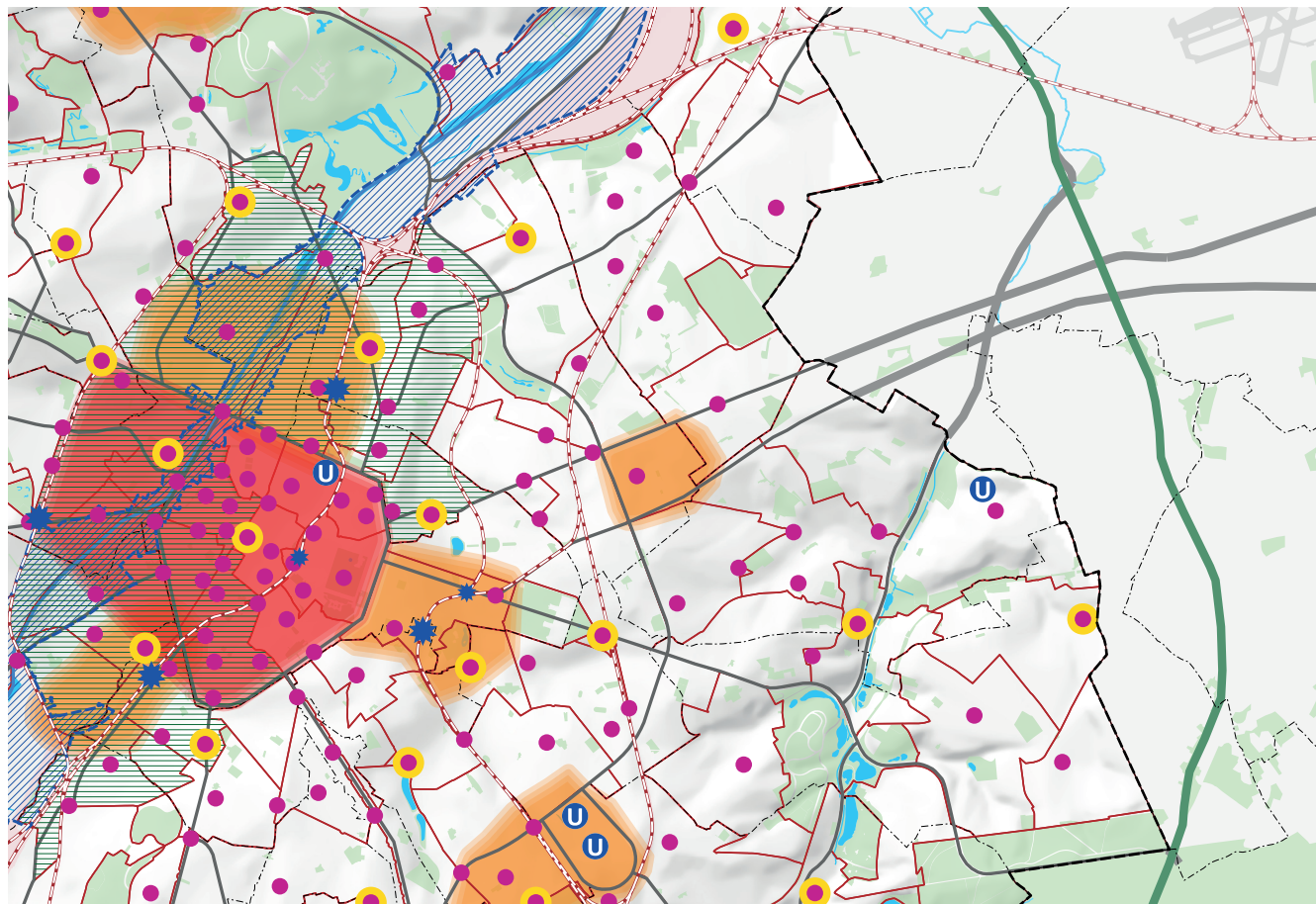
↓ Extrait du PRAS actuel



- GENERALITES**
- RESEAU VIAIRE 
- LIMITE REGIONALE 
- LIMITE COMMUNALE 
- EAU 

- AFFECTATIONS**
- ZONES D'HABITAT**
- ZONES D'HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE 
- ZONES D'HABITATION 
- ZONES DE MIXITE**
- ZONES MIXTES 
- ZONES DE FORTE MIXITE 
- ZONES D'INDUSTRIES**
- ZONES D'INDUSTRIES URBAINES 
- ZONES D'ACTIVITES PORTUAIRES ET DE TRANSPORTS 
- AUTRES ZONES D'ACTIVITES**
- ZONES ADMINISTRATIVES 
- ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC 
- 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 CIMETIERES 
- ZONES FORESTIERES 
- ZONES AGRICOLES 
- AUTRES ZONES**
- ZONES D'INTERET REGIONAL 
- ZONES D'INTERET REGIONAL A AMENAGEMENT DIFFERE 
- ZONES DE RESERVES FONCIERES 
- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**
- ZONES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE, ESTHETIQUE OU D'EMBELLISSEMENT 
- LISERES DE NOYAU COMMERCIAL 
- GALERIES COMMERCANTES 
- POINTS DE VARIATION DE MIXITE 
- ESPACES STRUCTURANTS 
- PARKING DE TRANSIT 

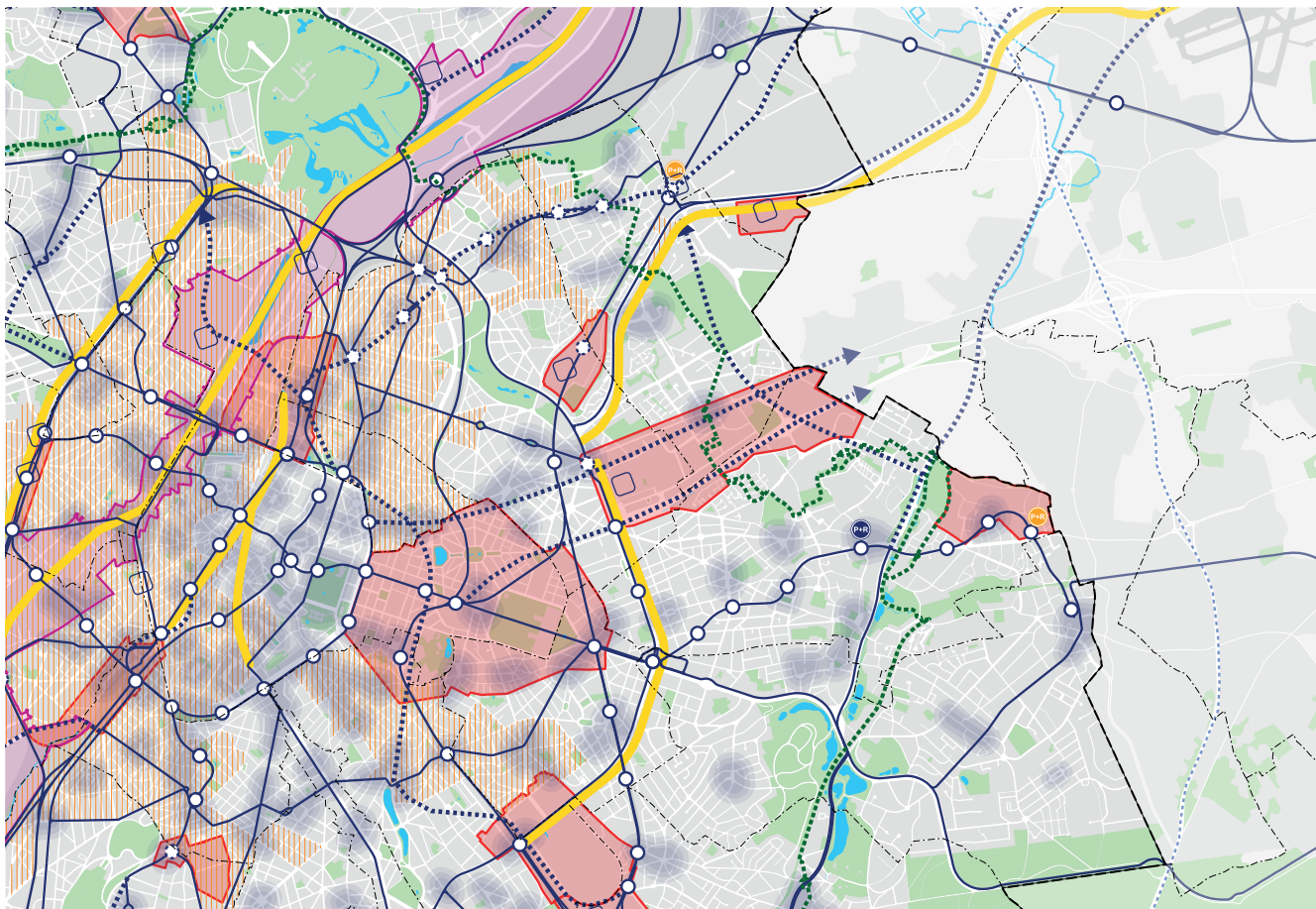
↓ Carte 1 du PRDD : Armature spatiale et vision pour Bruxelles.



Légende **Legende**

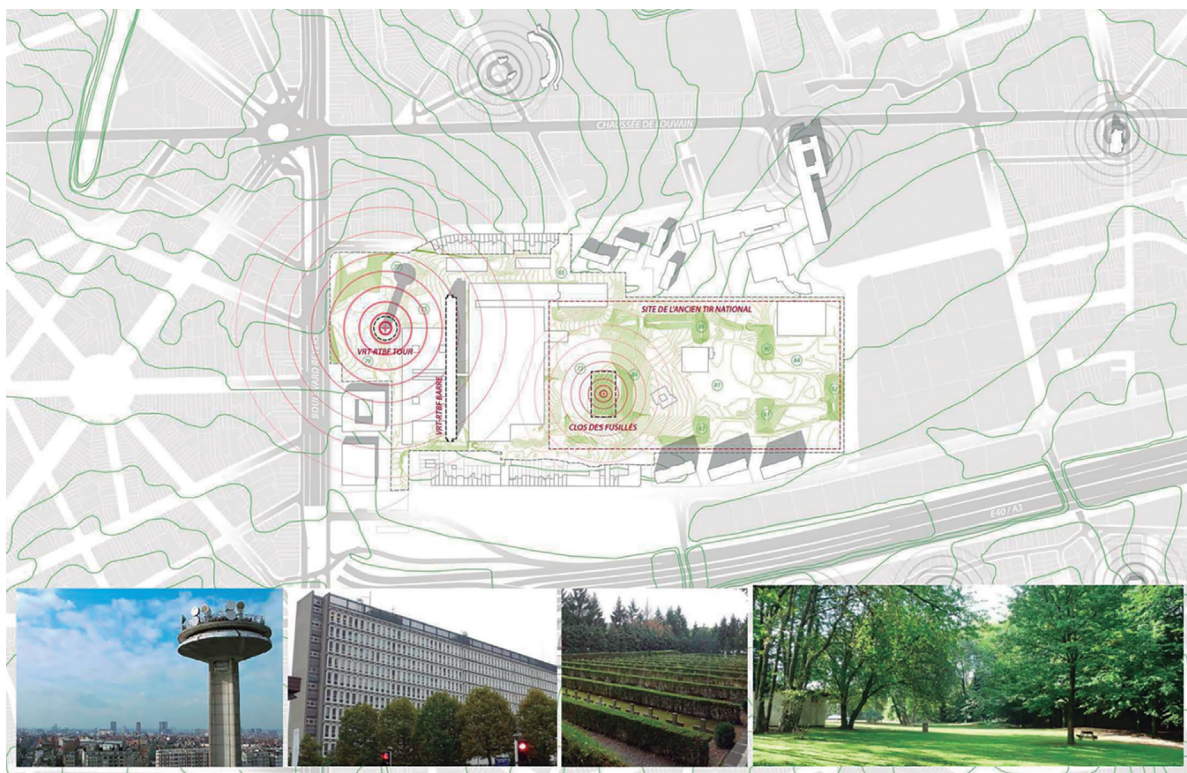
<p>Echelle territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite régionale Limite communale Monitoring des Quartiers 	<p>Ruimtelijke schaal</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewestsgrens Gemeentegrens Wijkmonitor 	<p>Accessibilité multimodale</p> <ul style="list-style-type: none"> Grande voirie urbaine Axe pénétrant Ring Canal Ligne de chemin de fer Grande Gare Gare 	<p>Multimodale bereikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> Grote stedelijke weg Invalsweg Ring Kanaal Spoorlijn Groot station Station
<p>Structure morphologique</p> <ul style="list-style-type: none"> Relief Vert Eau Chemin de fer 	<p>Morfologische structuur</p> <ul style="list-style-type: none"> Relief Groen Water Spoorweg 	<p>Structure socio-géographique à développer</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace socio-économiquement faible Territoire du canal Pôle universitaire 	<p>Te ontwikkelen sociaal-geografische structuur</p> <ul style="list-style-type: none"> Sociaal-geografisch zwakke ruimte Kanaalgebied Universitaire pool
<p>Armature spatiale</p> <ul style="list-style-type: none"> Centre de quartier Centre interquartier Centre urbain Hypercentre ville 	<p>Ruimtelijke ruggengraat</p> <ul style="list-style-type: none"> Wijkcentrum Interwijken centrum Stedelijk centrum Hyperstadscentrum 		

↓ Carte 8 du PRDD : Projet de ville

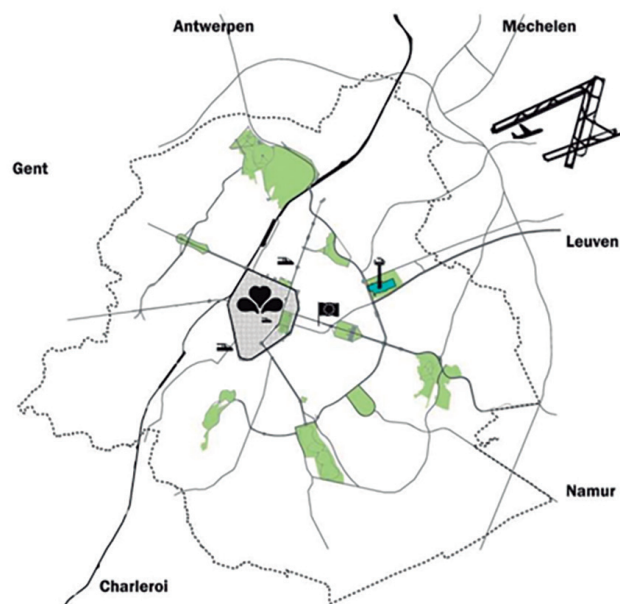


Légende		Legende	
Généralités		Algemeen	
Limite régionale		Gewestgrens	
Limite communale		Gemeentegrens	
Réseau viarie		Wegennet	
Eau		Water	
Espace vert (RBC : Zones vertes du PRAS)		Greene ruimte (BHG Groengebieden GBP)	
Chemin de fer		Spoorweg	
Ressources foncières		Grondreserves	
Territoire du Canal		Kanaalgebied	
Pôles de développement prioritaires		Prioritaire ontwikkelingspolen	
Maillage vert		Groen netwerk	
Promenade verte		Groene wandeling	
Noyau d'identité locale		Lokale identiteitskern	
Noyau d'identité locale existant		Bestaande lokale identiteitskern	
Noyau d'identité locale à créer		Te creëren lokale identiteitskern	
Revitalisation urbaine		Stadsvernieuwing	
Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016)		Stadsvernieuwinggebied 2016 (besluit 10 november 2016)	
Economie		Economie	
Axe de développement économique		Economische ontwikkelingsas	
Réseau de transport en commun de haute capacité		Openbaar hoge capaciteitsvervoersnet	
Ligne de TC de haute capacité existante		Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn	
Gare/halte existante (chemin de fer et métro)		Bestaand station/halte (spoorweg en metro)	
Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier (chemin de fer et métro)		Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn	
Gare/halte à créer ou à étudier (chemin de fer et métro)		Te bestuderen of te creëren station/halte (spoorweg en metro)	
Ligne de TC de haute capacité à étudier sur le Ring		Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring	
Parking de transit		Overstapparking	
Parking de transit - existant		Overstapparking - bestaand	
Parking de transit - capacité augmentée des sites déjà décidés		Overstapparking - verhoogde capaciteit van al besliste locaties	
Parking de transit - décidé par le GRBC		Overstapparking - besliste door de BHR	
Parking de transit - nouveau P+R		Overstapparking - nieuwe P+R	

↓ Éléments patrimoniaux présents sur le site médiapark



↓ Parksystem Bruxellois et infrastructures de mobilités



CONTEXTE URBAIN LOCAL

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 plus de 20 hectares. L'arrière du terrain est peu construit et est constitué d'un vaste espace vert et boisé de 8 hectares, aux qualités écologiques qu'il convient de préserver.

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 martyrs des deux guerres mondiales. Parmi les 365 tombes, se trouvent celles d'Edith Cavell et Gabrielle Petit. L'espace est classé.

MOBILITÉ

A 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 dont le projet « Parkway - E40 » entend transformer profondément l'image par la création d'un véritable boulevard urbain. 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. Une ligne de tramway desservant le site est en cours d'étude dans le sillage du projet urbain.

↓ Plan du réseau de transport public © STIB-MIVB



POSITIONNEMENT URBAIN : UN ESPACE AUX FRANGES DE LA VILLE INTENSE

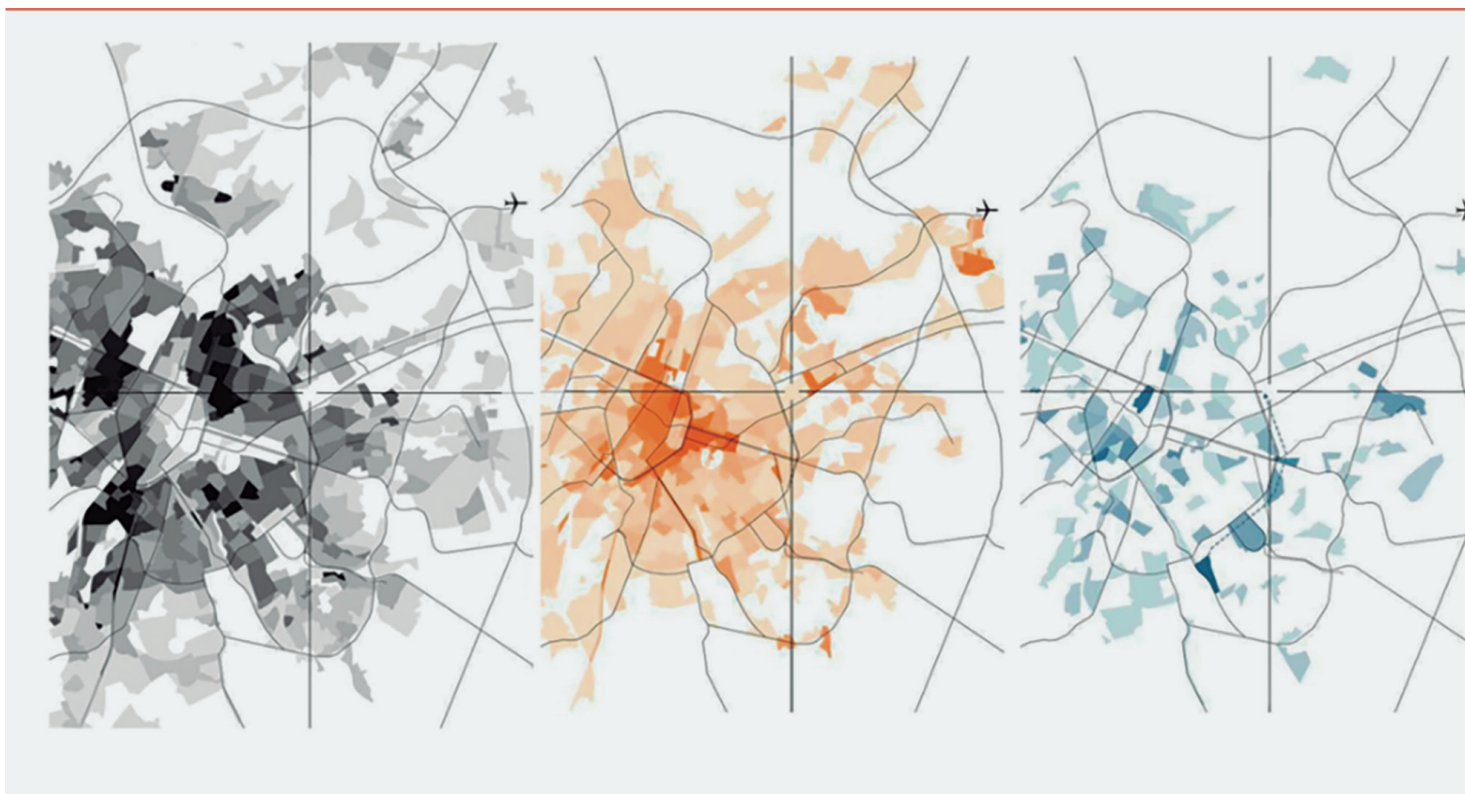
À ce jour, le quartier Reyers occupe une position paradoxale dans la géographie bruxelloise. Situé à la limite des quartiers résidentiels denses de Schaerbeek (19 000 hab/km²), à deux kilomètres à peine du rond-point Schuman – centre névralgique de l'Union européenne –, le site présente néanmoins une allure périphérique. Le tissu urbain y est relativement « détendu », accueillant de grandes infrastructures (dont le contrôle technique), logements, bureaux, entrepôts, concessionnaires automobiles 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%).

UN SITE DÉSÉQUILIBRÉ ET ENCLAVÉ

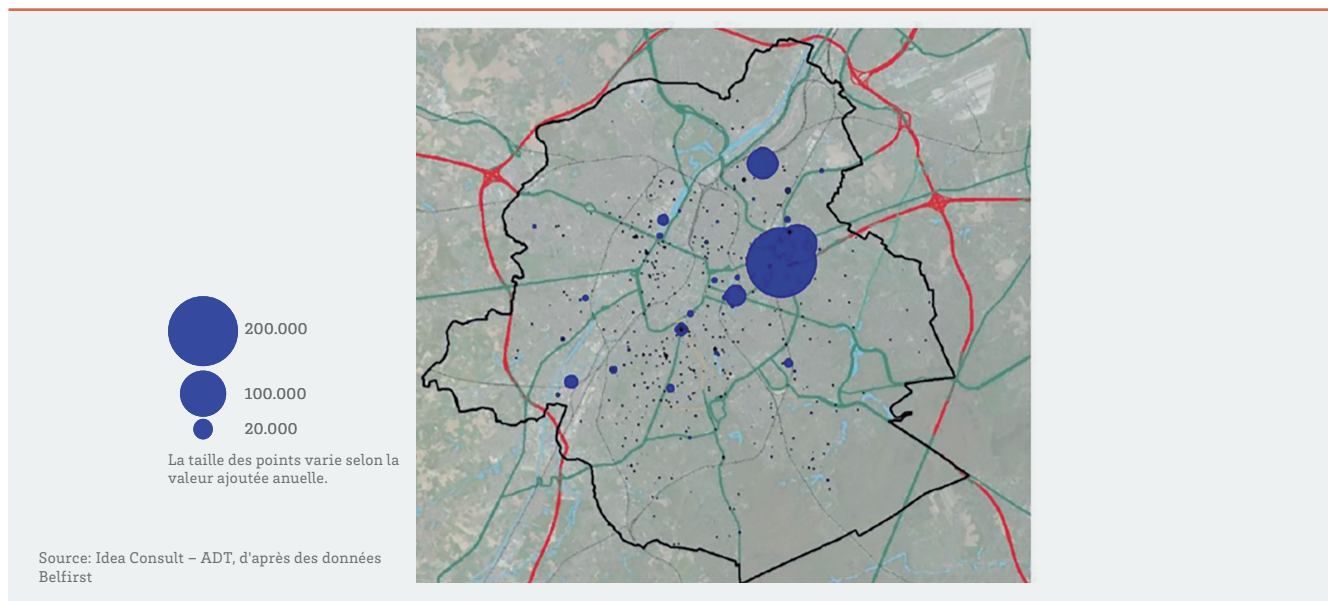
Depuis l'époque où il servait de Tir National, le site est inaccessible aux habitants du quartier. La partie densément boisée à l'est du site n'est accessible qu'aux employés des télévisions. L'ensemble fonctionne actuellement comme une véritable enclave et une barrière pour les riverains.

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

Une fenêtre d'opportunités - vers plus d'intensité urbaine



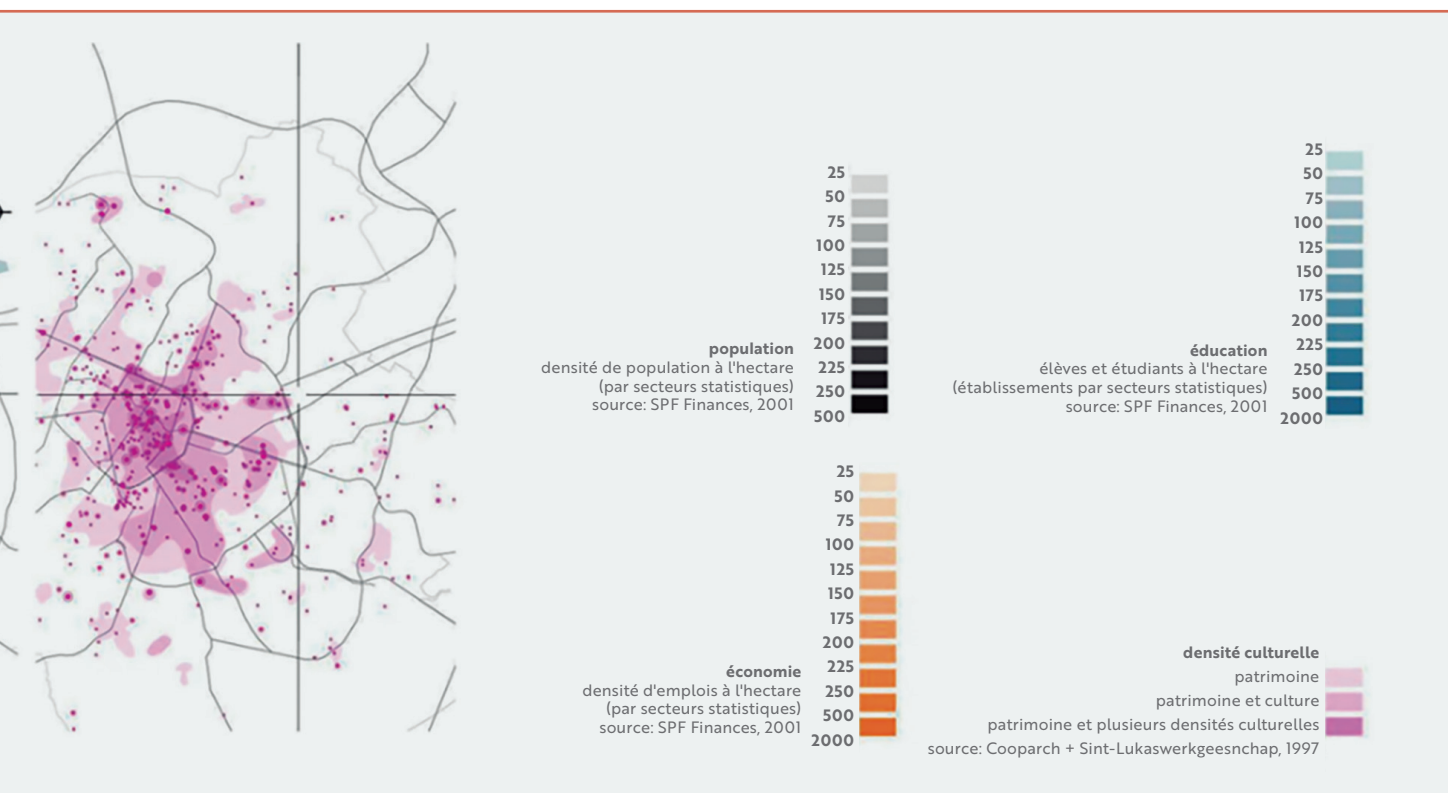
La localisation des entreprises médias à Bruxelles.



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.

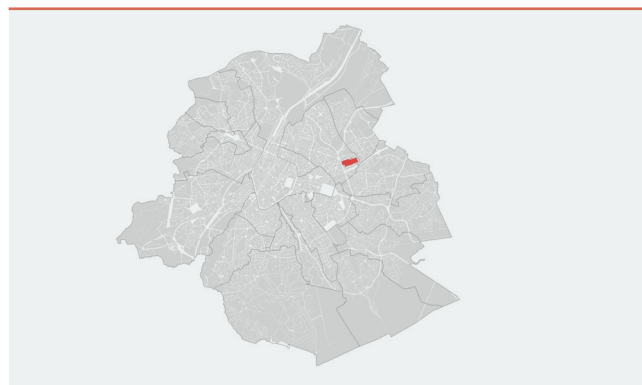


PRÉSENTATION DU SITE

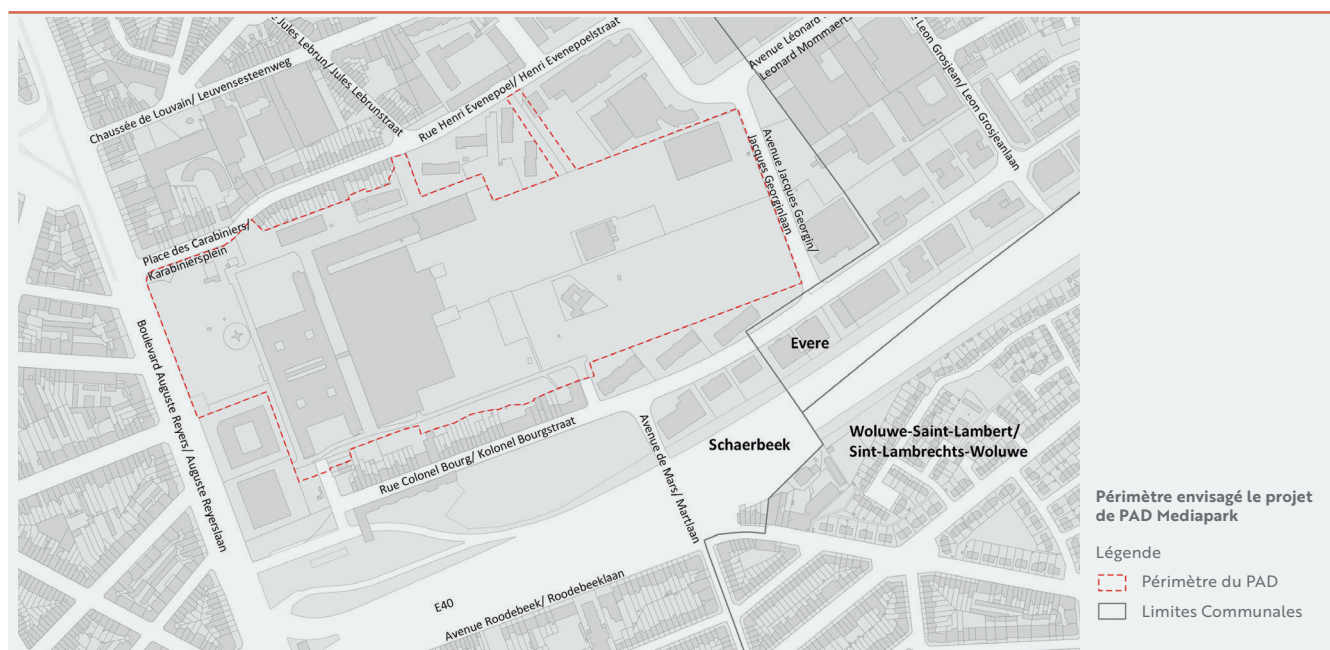
PÉRIMÈTRE

Le périmètre du projet de PAD Mediapark envisagé correspond au site actuel des radio-télévisions publiques belges. Il s'étend du boulevard Reyers à l'ouest à l'avenue Georgin 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 du PAD Mediapark



Evolution du site Mediapark dans le temps



Carte de Ferraris, 1777, brugis.be.



Photo aérienne, Tir National : 1950.

GENÈSE DU PROJET

En 2011, les télévisions publiques RTBF et VRT ont annoncé qu'elles quitteraient d'ici 2020 leurs installations pour construire deux nouveaux sièges, à l'arrière des bâtiments actuels.

En 2008 la Région décide d'élaborer un Schéma directeur pour la zone stratégique « Reyers », en y associant la RTBF et la VRT.

Le remembrement du site RTBF-VRT du boulevard Reyers, décidé en 2013, permet aux autorités communales et régionales bruxelloises, en collaboration avec la RTBF et la VRT, de donner une nouvelle impulsion à ce quartier, à travers le projet mediapark.brussels.

En 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Schaerbeek, la VRT et la RTBF ont mandaté ADT-ATO (devenu perspective.brussels en 2015) pour l'élaboration du masterplan mediapark.brussels.

En 2017, ce projet est poursuivi sous la forme d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Médiapark ».

Plusieurs outils majeurs de planification ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de Plan d'Aménagement Directeur Médiapark :

- la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 ;
- le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
- différentes études menées pour l'urbanisation du site, notamment celle de Natuurpunt sur les lérots (2022) ou celle pour la reconversion de la tour Reyers, déterminantes dans les orientations à suivre pour le développement de ce site.

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 incarne la vision, les fondamentaux, tout en ménageant la souplesse nécessaire et réaliste à la mise en oeuvre 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 20 ha 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 9.80 ha traverse le site créant une nouvelle centralité accessible et lieu de destination.



Photo aérienne de l'installation des sièges télévision et construction de l'E 40 : 1970.

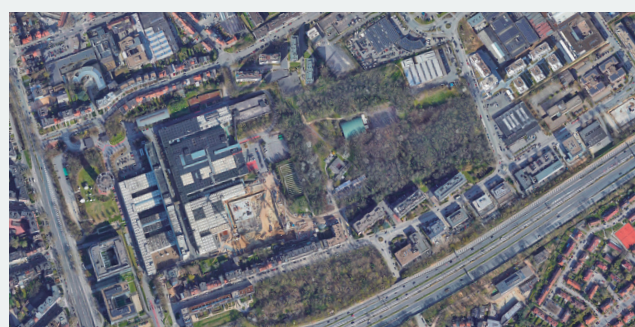
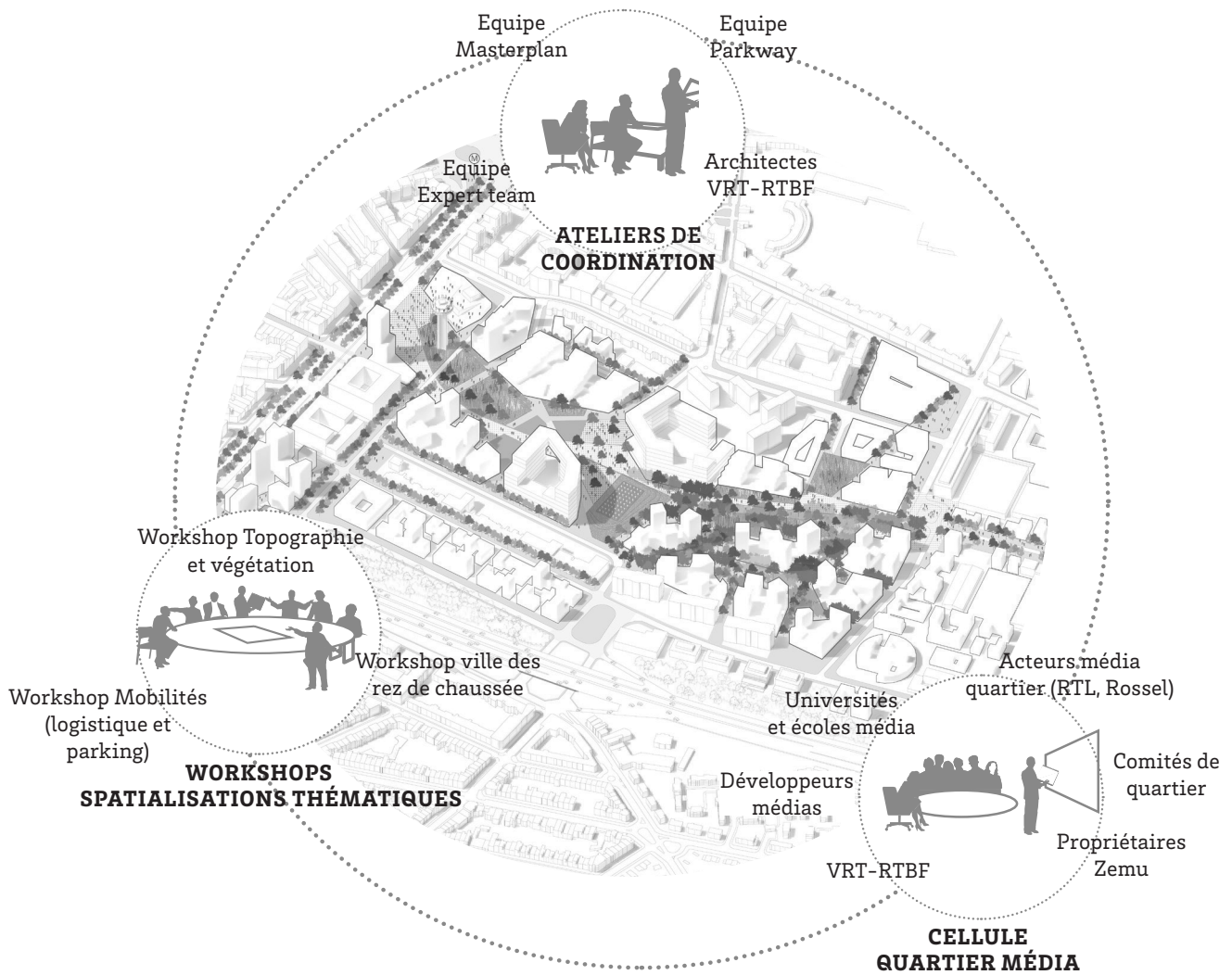


Photo aérienne 2022, vue aérienne, google earth.



↑ Proposition de méthodologie de travail, concours mars 2014

GOUVERNANCE ET ACCOMPAGNEMENT DU PROJET

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



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



↑ Atelier de synthèse des ateliers de 2015 avec les BMA.



↑ Atelier Comité de quartier avec les habitants 2 juillet 2015.



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



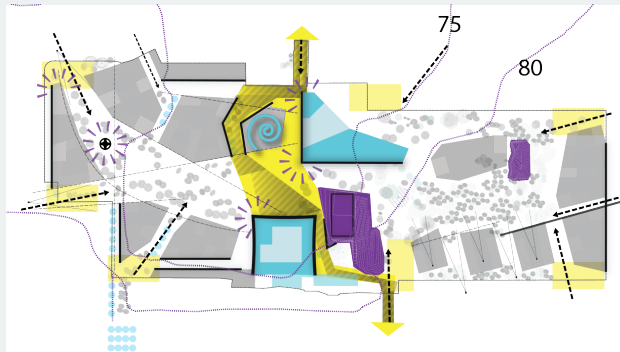
↑ Copilotage rentrée 13 septembre 2016.



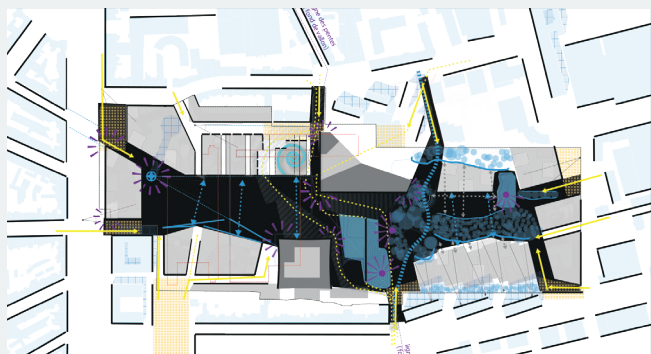
↑ Réunion d'information mediapark le 05 juin 2018.



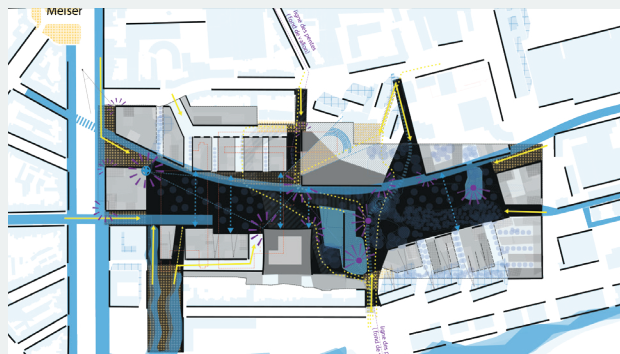
↑ Plan masse, rendu du concours, avril 2014.



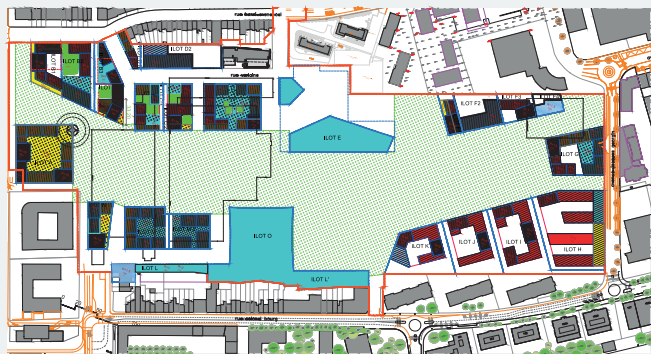
↑ Plan masse, mission 2, mars 2015.



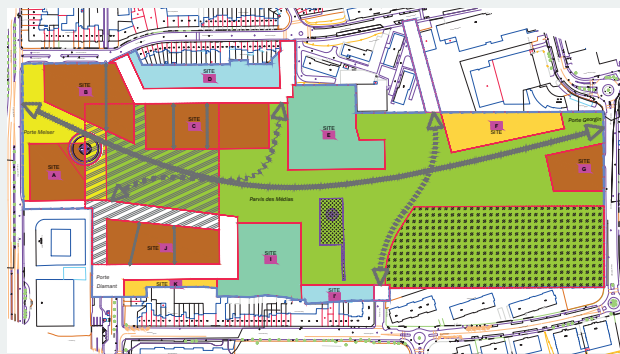
↑ Plan masse, mission 2, mai 2016.



↑ Plan masse, juillet 2016.



↑ Scénario préférentiel PAD, février 2018.



↑ Volet réglementaire graphique, mars 2023.

ENJEUX DU TERRITOIRE

AMBITIONS

Ce morceau de ville possède, à l'évidence, l'ensemble des ingrédients nécessaires à l'invention d'un quartier iconique 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 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 10.1 hectares qui va rendre à la ville un espace longtemps reclus, un espace paysagé conciliant usages et biodiversité, métropolitain par sa programmation, ses dimensions et par ses équipements ouverts au public.

Il tire parti d'une nature et d'une biodiversité 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.

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).

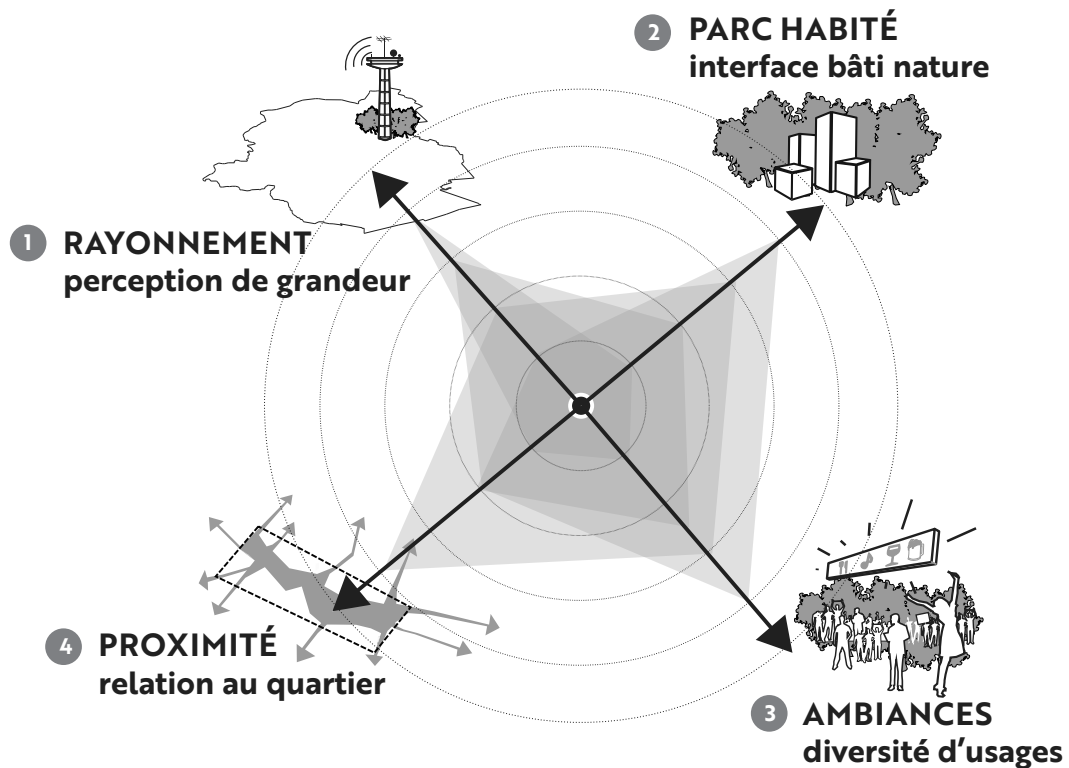
Compte tenu des éléments précités, l'ambition exprimée par la Région de Bruxelles-Capitale est d'affirmer le site comme un quartier dédié au secteur des médias au sens large, mais pas uniquement. Car les entreprises et écoles médias sont demandeuses d'être situées au coeur de quartiers urbains mixtes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

C'est ainsi qu'un des objectifs du 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 d'envergure régionale et de nouveaux espaces publics pourraient être aménagés. Le double objectif de ce nouveau parc est autant d'offrir les qualités spatiales et paysagères nécessaires à l'épanouissement des habitants du futur quartier et des alentours que d'offrir un espace de préservation de la biodiversité existante.

Le projet de PAD envisagé devrait répondre aux objectifs suivants :

- › **Éliminer 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.
- › **Répondre, par la création d'équipements publics,** aux besoins des habitants actuels et futurs.
- › 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.



- › **Penser un projet urbain conciliant pour protéger et conserver la biodiversité existante** sur le site par la protection de leur habitat et mise en place de mesures de préservations.
- › **S'appuyer sur le relief atypique** du site pour définir le projet urbain (dénivelés de plus de 7 m).
- › **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** et 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 possible dans les égouts,
 - utiliser l'eau comme élément de composition de l'aménagement urbain,
 - optimiser l'utilisation de l'espace.
- › **Concevoir un projet urbain raisonnable** qui propose un équilibre entre qualité et coût des ouvrages publics.

MODIFICATION DU PAD MÉDIAPARK SUITE À LA PREMIÈRE ENQUÊTE PUBLIQUE

Suite à la première enquête publique menée au cours du second semestre 2019, le projet de PAD médiapark a été modifié afin d'intégrer les remarques des participants.

Fortement suivie, l'enquête publique a donné lieu à 400 réactions. Parmi les réactions des particuliers, on compte également les avis des nombreuses associations, preuve d'un véritable intérêt de la part des habitants de la région bruxelloise pour ce projet.

Si de nombreuses remarques portent sur des questions d'ordre général, de procédure ou sur le périmètre, certaines remarques d'ordre urbain sont venues questionner le projet urbain et le modifier.

L'écoute et la prise en compte de ces remarques dans cette nouvelle version du PAD médiapark donne lieu à des modifications renforçant notamment le caractère végétal du projet urbain.

Outre les remarques portant sur le plan d'aménagement, le projet urbain a connu des modifications en lien avec l'évolution de projets opérationnels à proprement parler.

Ainsi, les principales évolutions du projet urbain sont les suivantes :

1. **Agrandir le parc** la surface de parc passe de 8 ha à 9.80 ha.
2. **Affirmer le caractère boisé et naturel du parc** en intégrant au maximum la nature existante.
3. **Créer des périmètres de protection accrue de la biodiversité de 2 ha minimum comprenant au moins un espace d'un seul tenant de 1ha minimum**, refuge de la biodiversité existante et inaccessible au public.
4. **Supprimer les anciens sites H, I, J, K pour maximiser la surface de parc** en faveur du maintien de la biodiversité au sein du périmètre.
5. **Élargir l'entrée sud-ouest du médiapark** vers Diamant pour garantir le passage du tramway au cœur du quartier.
6. **Ouvrir au public la tour Reyers** par l'autorisation d'un potentiel de développement au pied et au-dessus de la tour.

- 7. Diminuer la densité globale du site et réduire la surface constructible totale en passant de 370.000 m² à 310.000 m².**
 - 7a. Diminuer la constructibilité des sites situés au sud-ouest du mediapark de 5.000 m² (site J) pour limiter la hauteur des gabarits sur le parc.**
 - 7b. Diminuer la constructibilité du site A situé à l'ouest du mediapark de 1.000 m² pour limiter la hauteur des gabarits donnant sur le parc.**
 - 7c. Diminuer la constructibilité du site B situé au nord-ouest du mediapark de 1.000 m² pour limiter la hauteur des gabarits donnant sur la place des Carabiniers.**
 - 7d. Diminuer la constructibilité du site F situé au nord-est du mediapark de 2.000 m² tout en prévoyant une liaison écologique à l'arrière de ce site pour limiter la hauteur des gabarits en vis-à-vis des constructions voisines.**
 - 7e. Diminuer la constructibilité du site G situé à l'est du mediapark de 1.000 m² pour limiter la hauteur des gabarits donnant sur le parc.**
- 8. Diminuer l'emprise du site du futur siège VRT afin d'agrandir le parc de 500 m² environ.**
- 9. Végétaliser les espaces non bâtis sur les sites constructibles afin d'étendre l'esprit du parc jusque au sein des sites.**

↓ PAD version 2019
Volumétrie possible des constructions suivant les différents sites
Hypothèse de volumétrie à terme échelle 1/5.000.



↓ PAD version 2023
Volumétrie possible des constructions suivant les différents sites
Hypothèse de volumétrie à terme échelle 1/5.000.



VISION

« 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 au destin international, Bruxelles est devenue une ville de premier plan dans l'organisation d'événements internationaux. Cette circonstance renforce la présence de journalistes internationaux dans la ville et la place des médias dans la capitale.

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.

Dès lors, le défi est 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 médias de demain et révéler la place des médias dans la ville.

Cette dynamique 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. Cette synthèse de la vie urbaine, d'économie et de culture permettra de créer les conditions favorables au développement de toute une filière.

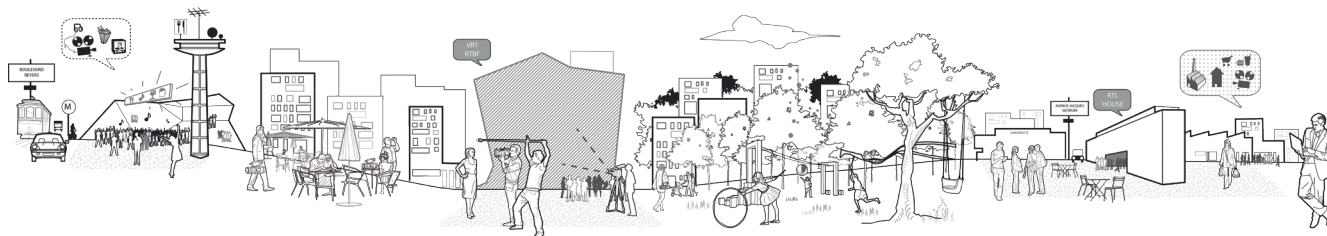
Favoriser l'émergence d'un quartier média, revient à offrir les moyens de produire plus facilement et mettre en place une économie de la mutualisation afin de permettre à des petites structures – y compris les plus petites – de pouvoir travailler dans de bonnes conditions et produire ces contenus.

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 urbain vecteur de biodiversité, un parc habité qui offre des logements de grande qualité et un parc intégré irriguant largement son quartier. »



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.

