



MEDIAPARK
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
volet stratégique et réglementaire

MARS 2024

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

Tipik – Géraldine Meeus

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

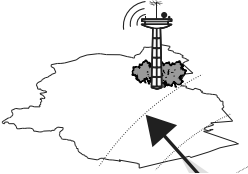
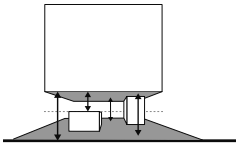
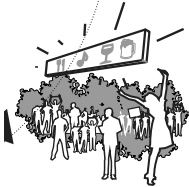
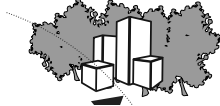
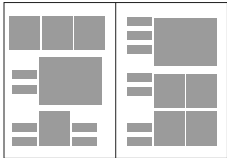
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

volet stratégique et réglementaire

MARS 2024



TABLE DES MATIÈRES

	PRÉAMBULE	
	Devenir métropolitain d'un parc urbain	6
	VOLET STRATÉGIQUE	9
	1. RÉ-ENCHANTER LE QUARTIER REYERS Inscrire mediapark.brussels dans le quartier Reyers	10
	1.A. Les espaces publics	12
	1.B. Un quartier connecté	14
	1.C. Mobilisés pour la mobilité	16
	1.D. La mixité fonctionnelle	18
	2. LES REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN ÉCOSYSTÈME URBAIN Habiter le rez de parc	20
	2.A. Un rez de parc capable, support de la ville plurielle	22
	2.B. Rues et venelles, surfaces capables fonctionnelles et urbaines	24
	3. UN PARC URBAIN, VECTEUR DE BIODIVERSITÉ Préserver la nature et permettre les usages en plein air	26
	3.A. Continuité et (bio)diversité	28
	3.B. Gestion de la topographie et de l'eau	30
	3.C. Des patrimoines à ménager	32
	4. LE DÉSIR D'UNE NOUVELLE RELATION VILLE NATURE Expérimenter un nouveau mode de cohabitation entre la ville et la nature	34
	4.A. Pour une diversité des formes d'habiter et d'habitats	36
	4.B. Un laboratoire des qualités d'habiter	38
	4.C. Voir le parc et se protéger	40
	4.D. Faire entrer le parc dans les parcelles privées	42
	VOLET RÉGLEMENTAIRE	45
	PLAN DES AFFECTATIONS	46
	PLAN DES IMPLANTATIONS	48
	A. prescriptions générales	50
	B. Prescriptions relatives au plan des implantations	51
	C. Prescriptions relatives au plan des affectations	52

PRÉAMBULE

DEVENIR MÉTROPOLITAIN D'UN PARC URBAIN

Le présent PAD entend décrire, expliquer et documenter l'ensemble du processus de réflexion mené sur ce territoire singulier depuis près de huit ans maintenant qui ont mené les auteurs de projet à définir ce plan d'aménagement. Ces années d'études ont abouti à la définition d'un plan d'aménagement ayant pour objectif la création d'un quartier singulier, mixte, offrant les conditions architecturales spécifiques aux activités médias.

Un quartier qui est à même d'accueillir de nouveaux logements de qualité, des équipements publics, des commerces de destination et de proximité, organisés autour d'un parc urbain vecteur de biodiversité. Un quartier qui pose les bases d'un nouveau rapport ville/nature.

Ouvrir

Ce site est aujourd'hui le symbole d'un urbanisme moderne révolu, celui de la pièce urbaine majeure, introvertie, enclavée, formant une rupture avec son contexte et le tissu urbain.

Ce plan d'aménagement met en oeuvre les outils nécessaires à la réalisation d'un projet urbain résolument inscrit dans son contexte urbain, ouvert et traversant.

Structurer

Organisé autour d'un parc de 9,80 ha aux multiples visages, passant d'un parc urbain habité à des périmètres de protection accrue de la biodiversité non accessibles au public afin de préserver la faune existante, le PAD mediapark cherche à développer un nouvel équilibre entre ville et nature.

Le projet se développe ainsi autour d'une ossature d'espaces publics organisée le long d'un axe ouest-est, ponctuée de programmes et d'architectures singulières. De la porte Meiser, symbolisée par la reconversion et l'ouverture de la Tour Reyers au public, à la porte Georgin, programmée autour d'équipements publics, une succession d'espaces publics avec des degrés d'activation différents forment ensemble une nouvelle centralité à l'échelle de la ville.

Activer

Desservie par une nouvelle ligne de tramway et des voies réservées aux modes actifs au coeur du site, le projet se développe autour des deux sièges de télévision VRT et RTBF placés au centre du site. Principal pôle d'attractivité, ces deux sièges sont les moteurs de la création d'un véritable écosystème média. La hauteur libre de 6 m imposée sur l'ensemble des RDC du site offre les conditions spécifiques de l'accueil de ces activités médias. Le travail sur cette hauteur capable doit permettre, en effet, l'accueil de différentes activités et la réversibilité de ces locaux. Condition d'une ville résiliente, cette particularité urbaine doit être le moteur du dynamisme du quartier.

Révéler

Outre sa programmation singulière, l'autre atout de ce site est la pré-existence d'une biodiversité remarquable qu'il convient de pérenniser. Par la mise en place d'une gestion forestière rationnelle, d'un travail sur la gestion de l'eau, de la prise en compte du patrimoine végétal et historique, le projet urbain s'attache à révéler plus qu'inventer ce nouveau morceau de ville.

En s'attachant à garantir un équilibre entre nature en ville et ville-nature, le projet d'aménagement entend s'appuyer sur le déjà-là pour faire quartier.

Prolonger

La prise en compte du déjà là ne doit pas s'arrêter au seul périmètre du site à proprement parlé. En effet, la parfaite intégration du projet urbain implique la prise en compte des abords du site. Par la forme urbaine proposée, la programmation projetée et la gestion des gabarits envisagés, le projet urbain cherche à mettre en oeuvre des espaces de transition entre les différents tissus urbains qui jouxtent le site de projet.

Ces transitions prennent, ainsi, diverses formes suivant les contextes particuliers de chacune des situations.

Par la mise en place de règles urbaines spécifiques, l'objectif est de garantir une intégration urbaine soucieuse de la qualité d'habiter des riverains.

Démolir

Dans la continuité de cet étroit rapport au site, le PAD mediapark cherche à offrir les conditions favorables à la mise en oeuvre d'un modèle circulaire sur ce site. Si les formes urbaines héritées sont constitutives de l'enclave urbaine que l'on connaît aujourd'hui, les bâtiments existants représentent un gisement de matière et d'espace qu'il convient d'exploiter. Par la mise en place d'une stratégie d'économie circulaire à l'échelle du projet urbain, le PAD doit permettre d'inscrire ce projet dans un urbanisme responsable.



Construire

Au delà de l'ambition urbaine sur ce site, le projet mediapark cherche à mettre en place un principe vertueux de réalisation de ce projet urbain. Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser les ressources nécessaires à la mise en oeuvre du projet urbain tout au long du cycle de vie du projet, depuis la phase chantier jusqu'à l'exploitation et la maintenance des bâtiments et des espaces publics, le présent PAD pose les bases d'un équilibre des déblais-remblais ou d'une gestion rationnelle des eaux de pluie à l'échelle du site.

Habiter

Si le projet d'aménagement s'appuie avant tout sur le déjà-là afin d'éviter toute forme de rupture dans la construction de la ville sur elle-même, ces qualités pré-existantes sont les atouts du développement d'un laboratoire des modes d'habiter.

Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site et maximiser les surfaces végétalisées, le projet urbain fait le choix de la compacité.

Cette compacité passe ainsi par un travail spécifique sur la hauteur. Celle-ci doit être le vecteur de nouvelles qualités d'habiter. En offrant vues et grandes perspectives sur le paysage et la ville, en limitant les ombres portées et les vis-à-vis, en agrémentant chacun des logements d'un extérieur généreux, le projet urbain tend à offrir les qualités de la ville dense (animation, aménités) au coeur d'un parc.

À travers cette série d'actions, le projet urbain entend répondre aux besoins des futurs occupants et usagers autant qu'aux attentes des riverains.

Par la création d'un parc de 9,80 hectares, le futur quartier mediapark entend ainsi proposer un contexte favorable de développement urbain mêlant logements, activités, aménités et une grande biodiversité sur ce territoire en mutation.



rtbf →
← VRT P
↳

VOLET STRATÉGIQUE

Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les différentes propositions de formes urbaines sont données à titre purement indicatif. Elles visent à éclairer le lecteur sur l'esprit du texte.

1. RÉ-ENCHANTER LE QUARTIER REYERS

Inscrire mediapark.brussels dans le quartier Reyers

Les projets mediapark.brussels, parkway et la requalification du boulevard Reyers amorcent le renouvellement profond du quartier Reyers. Le secteur entier est en pleine mutation, son caractère routier va progressivement « céder le passage » aux modes actifs.



photo aérienne 2022
source : Google earth

Le boulevard reyers redevient urbain

Le réaménagement du boulevard Reyers et de la place Meiser a pour objectif de pacifier l'artère routière qu'est actuellement cette portion de la moyenne ceinture. Il favorise les modes actifs, aménage des traversées piétonnes plus régulières et privilégie une dimension paysagère. Les travaux incluent, dans un second temps, le passage du tramway jusqu'au nord de la place Meiser. (la mise en souterrain du tramway jusqu'à Meiser est à l'étude.)

L'autoroute devient supersurface

La Région a approuvé le masterplan Parkway-E40 dont l'ambition est d'apaiser l'entrée de ville, y intégrer transports en commun et modes actifs, et ré-affecter l'espace regagné sur l'autoroute aux espaces verts et à la densification du quartier. De nouveaux espaces publics doivent également voir le jour permettant de remailler le parkway aux quartiers qui le bordent, notamment à Diamant.

Continuités végétales des grands axes structurants

La « supersurface » permet de mettre en contact les structures végétales existantes et assure une continuité de ces espaces publics rendus plus accueillants aux modes doux. Le boulevard Reyers complète ces alignements pour faire le lien entre mediapark et le parc Josaphat afin de reconstituer la figure originelle du Park système bruxellois de la moyenne ceinture.



1.A. LES ESPACES PUBLICS

Les quartiers alentours des communes de Evere, Woluwe-Saint-Lambert et Schaerbeek n'ont eu autre choix que de se développer de manière tangentielle autour de l'enclave économique sécurisée de la VRT RTBF. Aujourd'hui les murs tombent et de nouveaux centres de gravité au sein de ce quartier vont voir le jour.

Espaces publics de qualité et accessibilité intermodale renforcée

Les 3 portes : la naissance de nouvelles centralités de quartier

Au delà de la « programmation média » du quartier, d'autres programmes sont destinés aux habitants existants et futurs. Les équipements publics (crèches, écoles, etc.) et commerces de proximité situés en périphérie du périmètre opérationnel sont l'occasion de générer de nouvelles centralités de quartier, assurant un lien physique et fonctionnel interquartier entre habitants et futurs usagers.

Implantés en entrée de parc, le long des parcours principaux, les portes sont marquées d'une architecture remarquable et identifiable comme outil de développement du futur quartier. Leur mixité programmatique affirmée, orientée autour du secteur des médias mais aussi de la proximité, leur donnera un statut de sites jalons entre échelle locale et échelle élargie. Les portes, de par l'architecture et la programmation, jouent enfin le rôle de vitrines rayonnantes de mediapark.brussels.

Des centralités reconnectées par le rétablissement d'une proximité

Aujourd'hui concentrées le long des artères principales comme la chaussée de Louvain ou bien autour des principaux hubs de transport comme la place Meiser ou la place Diamant, les « centralités » tantôt linéaires, tantôt concentriques sont complétées par l'ouverture du nouveau quartier. L'amélioration des espaces publics le long des grands axes comme le boulevard Reyers participe à la mise en réseau des différentes polarités tout en induisant une mutation des programmes en lien avec de nouveaux parcours du quotidien.

Des usages continus le long de l'arc nord

Au delà de l'offre commerciale au niveau des portes et en interface avec les quartiers existants, une continuité d'usage est mise en place le long de l'arc nord, du boulevard Reyers au parvis des médias.

Le parc urbain comme lieu de rencontre

Au delà des programmes de mediapark, le parc urbain joue un rôle important. Ses 9,80 ha paysagers, dont 2 ha minimum seront dédiés à la création de périmètres de protection accrue de la biodiversité, non accessibles au public, ont pour vocation de préserver la faune et la flore au sein du mediapark. Dans un quartier où l'espace public fait défaut, ces aménagements sont un bouleversement dans le quotidien des habitants.

L'amélioration de l'accessibilité par l'arrivée de nouvelles lignes de transport en commun au coeur du site doit faciliter l'appropriation du parc urbain par les habitants alentours.

A. GÉNÉRER DE NOUVELLES CENTRALITÉS : LES ESPACES PUBLICS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ DU FUTUR QUARTIER

- Assurer un lien physique et fonctionnel interquartier entre habitants existants et futurs usagers par la programmation des équipements en périphérie
- Définir, programmer et développer de nouvelles centralités de proximité pour inscrire le quartier dans le tissu urbain existant

➤ Ouvrir et renforcer les continuités urbaines au travers du site pour supprimer l'effet d'enclave

- Portes marquées d'une architecture remarquable comme vitrines rayonnantes.
- Programmation économique des portes du mediapark favorise la création de centralités secondaires aux entrées du quartier.
- Améliorer les espaces publics le long des grands axes et leur traversabilité pour les modes actifs.
- Favoriser une intensité d'usage ouest-est le long de l'arc nord de la Porte Meiser à la Porte Georgan.
- Améliorer l'accessibilité au site pour faciliter l'appropriation du parc urbain par les usagers.

Afin de garantir une continuité entre les grands espaces publics du mediapark et la ville constituée, le projet devient déclencheur de l'amélioration des quartiers alentours.

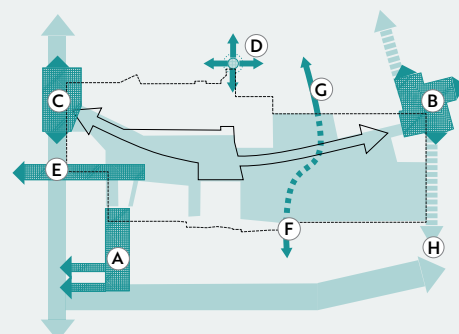
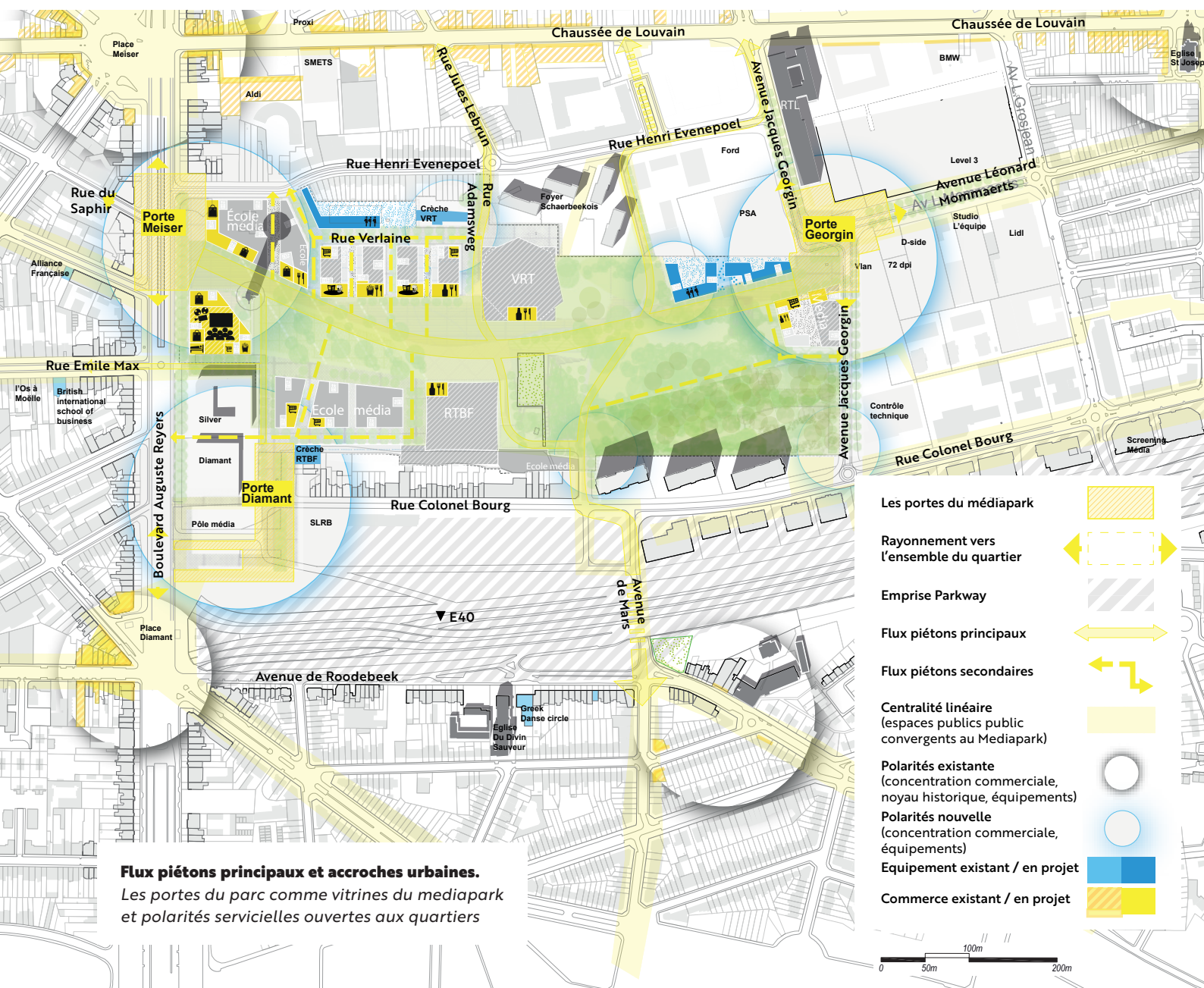


SCHÉMA 1 – Les espaces publics garants de la bonne intégration de mediapark.brussels dans le quartier Reyers



LES PORTES DU PROJET

- A **LA PORTE DIAMANT** intègre les abords des bâtiments Silver, Diamant, Maison des médias (bâtiment Frame), Foyer Schaarbeekois, se connecte avec les espaces publics de Parkway, et joue le rôle de plateforme multimodale entre le pré-métro et le futur tramway.
- B **LA PORTE GEORGIN** requalifie le carrefour et annexe à terme le parking en plein air de la parcelle adjacente.
- C **LA PORTE MEISER** donne à lire l'entrée d'un parc urbain. Densément végétalisée par des plantations généreuses créant un écran végétal le long du boulevard Reyers, cette porte revêt également un caractère d'intensité par le passage du tramway au sein des espaces publics.

LES SEUILS SECONDAIRES

- D **SEUIL EVENEPOEL** requalification du giratoire rue Evenepoel au débouché de la voie nouvelle Adamsweg.
- E **SEUIL EMILE MAX** 2 invariants intimement liés du mediapark relèvent directement de la requalification du boulevard Reyers.

- Carrefour Emile Max / Passage piéton dans l'axe de la rue Emile Max. La réalisation de ce carrefour garantit la nouvelle entrée au site mediapark ainsi qu'une connexion piétonne et de plain pied entre le quartier Plasky et mediapark.
- Voie nouvelle mediapark / Requalification des abords nord et est du bâtiment Silver. Réaliser une rue circulée (modes actifs et véhicules) qualitative marquant une entrée de Parc malgré ses nombreuses contraintes fonctionnelles et foncières.
- F **AMÉNAGEMENT VOIE MODES ACTIFS ET TRANSPORTS EN COMMUNS SUR CONNEXION SUD À LA RUE COLONEL BOURG.**
- G **AMÉNAGEMENT VOIE MODES ACTIFS ET TRANSPORTS EN COMMUNS SUR CONNEXION NORD À LA RUE EVENEPOEL** Des raccords sont nécessaires à la réalisation de la voie centrale pour modes actifs et transports en commun traversant le mediapark ainsi que l'accès au site F.
- H **SEUIL GEORGIN-COLONEL BOURG** Dans le respect de la biodiversité, ouverture du parc à l'Est sur l'avenue GeorGIN en lien notamment avec le projet Vlan.

► Faire du parc urbain un projet pilote d'un développement métropolitain respectueux de la biodiversité



SCHEMA 2 - L'inscription de mediapark brussels dans son quartier et dans le Park System Bruxellois

1.B. UN QUARTIER CONNECTÉ

La montée en puissance du projet mediapark.brussels avec ses 5000 travailleurs des médias et ses +/- 1400 logements est accompagnée par l'arrivée d'une nouvelle ligne de tramway desservant le futur quartier.

Ce développement majeur est complété par une attention particulière sur la qualité des espaces publics et sur l'amélioration de la perméabilité naturelle du site (franchissement des axes de circulations, gestion des pentes et des obstacles).

Une offre inégale entre l'est et l'ouest

Le déséquilibre entre l'offre de transport à l'est et l'ouest est une condition de la stratégie de déplacement du mediapark. Il faut d'un côté tenter de rééquilibrer cette inégalité et de l'autre adapter la programmation à cet état actuel afin de compenser cette inégalité.

Le tramway comme levier de l'exemplarité de la stratégie de mobilité aux services des usagers

Le passage du tramway le long des sites à l'ouest du mediapark est la garantie d'une desserte en transport en commun de qualité. Cette offre nouvelle doit permettre de répondre aux ambitions en matière de mobilité à l'échelle du site. Celle-ci est un atout dans l'objectif de réduire concrètement l'usage de la voiture au quotidien. Elle permet de limiter les impacts sur le quartier et d'apaiser celui-ci.

Le choix des revêtements de sols le long de la ligne de tramway visera à atténuer les nuisances acoustiques provoquées par le passage de celui-ci. Exceptionnellement, le choix des plantations le long des voies de tram pourra inclure des essences d'arbres non fruitiers afin de faciliter l'entretien. La ligne de tram bénéficiera d'un site propre quand les conditions le permettent.

L'intégration d'une voie réservée aux mobilités actives au coeur du site

Une voie réservée aux modes actifs et qui peut être affectée aux transports en commun traverse le site du nord au sud pour desservir le quartier en son coeur. Ce tracé ne doit en aucun cas venir déranger la quiétude de ce parc. Son aménagement doit permettre des usages complémentaires (services) et la préservation de la biodiversité existante tout en garantissant la sécurité de chacun des modes.

Création d'un maillage actif connecteur

Pièce manquante du maillage actif du quartier, la parcelle VRT RTBF est le prolongement de l'offre en transport en commun. Le nouveau réseau de modes actifs proposé pour le mediapark le transforme en une véritable pièce connectrice interquartier. Ainsi, un nouveau tracé nord-sud cyclable met en réseaux les deux ICR 1b et 2b en reliant la rue Jules Lebrun et l'avenue de Mars. Les traversées internes est-ouest ou nord-sud ainsi que les accroches s'inscrivent dans les ambitions d'un quartier durable favorisant les modes actifs.

Un stationnement mutualisé périphérique

Afin d'étendre l'esprit parc et de garantir la qualité des espaces publics, l'accès aux parkings se fait par des boucles ou depuis les rues existantes. Les parkings mutualisés (bureaux-logements) sont privilégiés (avec espaces dédiés aux véhicules partagés) et sont situés sous les emprises des bâtiments construits. Ils permettent d'optimiser le nombre de places destinées aux véhicules particuliers à l'échelle du projet. Ils intègrent donc les contraintes techniques liées à une mutualisation : accès piétons au parking qui ne communique pas avec des logements ou autres fonctions du bâtiment. Les stationnements intègrent les besoins en livraison et accès aux professionnels en leur sein et non pas en voirie. Ils intègrent également des bornes de recharge électrique. Un soin particulier sera apporté à l'intégration des édicules techniques (bouches d'aération) afin de les disposer au plus loin des zones extérieures fréquentées (placettes, venelles, aires de jeux,...).

A. MOBILITÉS ACTIVES & TRANSPORT EN COMMUN

- Le tramway comme levier de l'exemplarité de la stratégie de mobilité
- Remailler le quartier vers de nouveaux enjeux de déplacements actifs

B. CONNEXIONS

- Faire du parc urbain un élément connecteur interquartier
- Améliorer la perméabilité naturelle du site par les modes actifs

- Ⓐ Ⓑ LES 2 RUES EN BOUCLE
- Ⓒ VOIE CENTRALE réservée aux modes actifs et aux transports en commun.
- VITESSE DE DÉPLACEMENT ET PLATEAUX PARTAGÉS

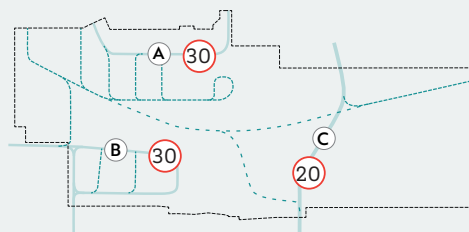
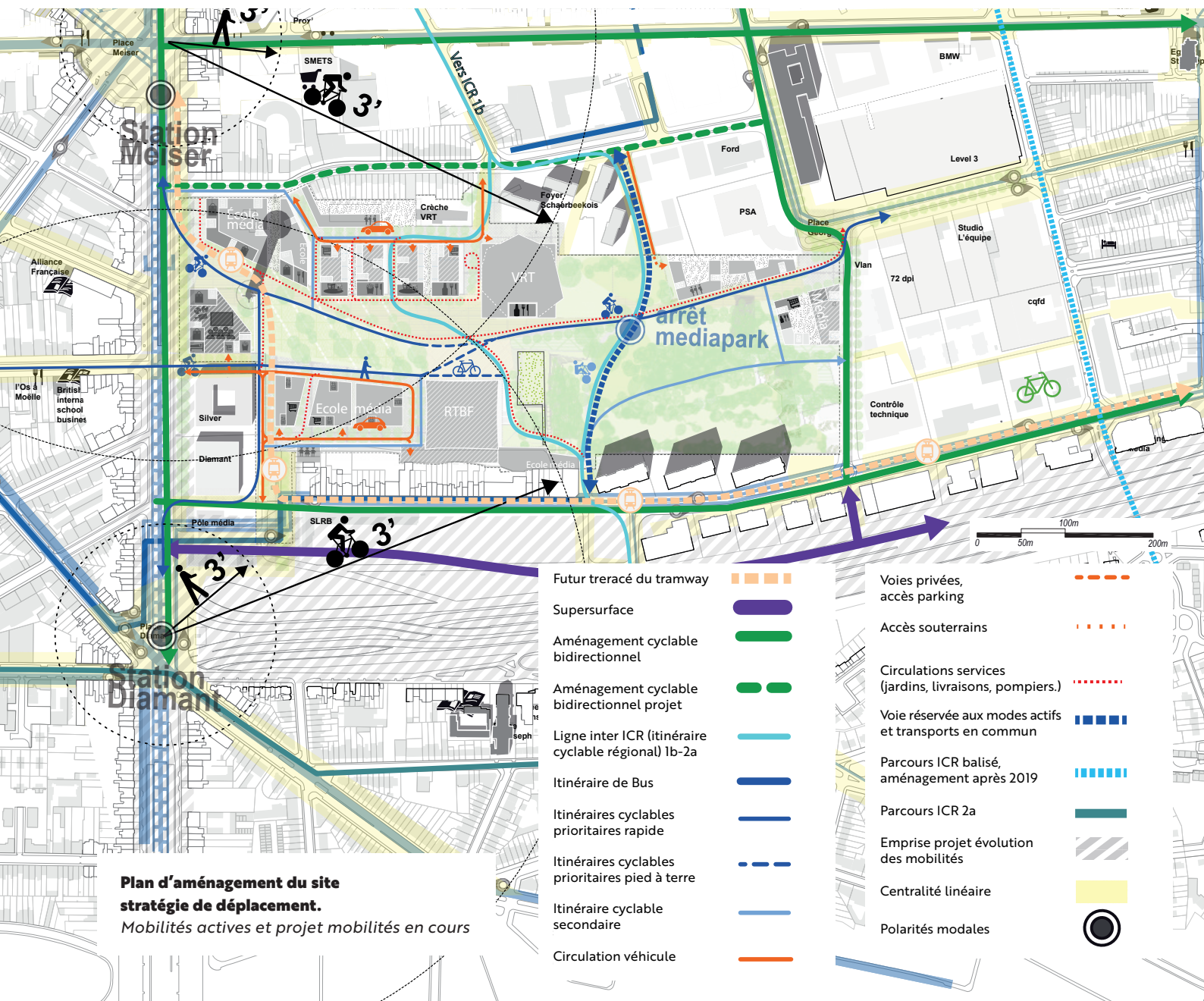


SCHÉMA 1 – Les voies du parc urbain

- Arc nord : développement d'un espace public majeur accessible est-ouest.
- Voie centrale : réservée aux modes actifs et qui peut être affectée aux transports en commun.
- Franchissement nord-sud des modes actifs.
- Portes, accroches au site et espaces structurants.
- Nouveau tracé nord-sud cyclable reliant les rues Jules Lebrun et l'avenue de Mars ainsi que les ICR 1b et 2b.
- Venelles vertes et porosités publiques à développer dans les lots privés et publics.
- L'ensemble des cheminements doit respecter les normes fixées par les vade-mecum et le cahier de l'accessibilité de Bruxelles Mobilité.



Plan d'aménagement du site stratégie de déplacement.
Mobilités actives et projet mobilités en cours

- (A) Arc nord (liaison est-ouest)
- (B) Rampe 4%
- (C) Franchissement nord/sud
- (D) Porosités publiques/privées/minérales/végétales
- (E) Voie centrale

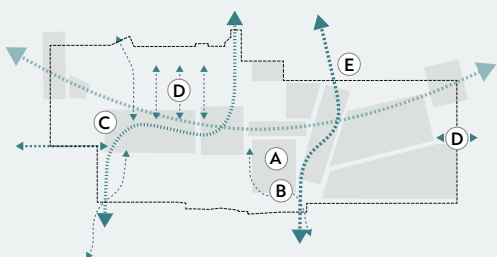


SCHÉMA 2 – connexions et porosités douces

C. STRATÉGIE DE STATIONNEMENT

➤ **Étendre l'esprit parc**

- Les stationnements sont mutualisés.
- Les accès parking se font en périphérie du site.
- Les stationnements sont uniquement en sous-sol, hormis les exceptions prévues pour les voiries, permettant le stationnement des taxis, des véhicules destinés aux personnes à mobilité réduite, des véhicules partagés et des livraisons temporaires.
- Les parkings situés en zone de parc sont couverts de terre arable sur une hauteur minimum de 2 mètres.
- Optimiser le nombre de places de stationnement destinées aux véhicules particuliers.

– Les voies du site sont considérées comme un prolongement du parc et non comme des rues arrières.

(&) Stationnements avec grand potentiel de mutualisation dans le temps et accessible depuis les voies nord et sud du mediapark.

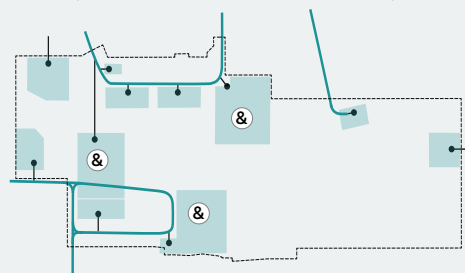


SCHÉMA 3 – un stationnement en sous-sol mutualisé et en couronne

1.C. MOBILISÉS POUR LA MOBILITÉ

Le projet mediapark.brussels doit être l'expression d'une ville vertueuse et exemplaire en matière de mobilité.

Si les espaces publics ne peuvent répondre seuls aux multiples défis de ces nouvelles mobilités, les constructions futures doivent intégrer et anticiper dès leurs conception les conditions de cette exemplarité.

Le projet urbain comme l'expression d'une ville vertueuse en matière de mobilité

Afin d'inciter et d'accompagner la mutation des habitudes en matière de mobilité et l'offre en transport en commun, le projet mediapark.brussels s'inscrit pleinement dans le Plan de Développement du Réseau Structurant. La création d'une nouvelle ligne de tramway parcourant le site et ses abords et l'inscription du projet dans les parcours des itinéraires régionaux et locaux des modes actifs sont autant de vecteurs de développement d'une « autre mobilité » sur le quartier.

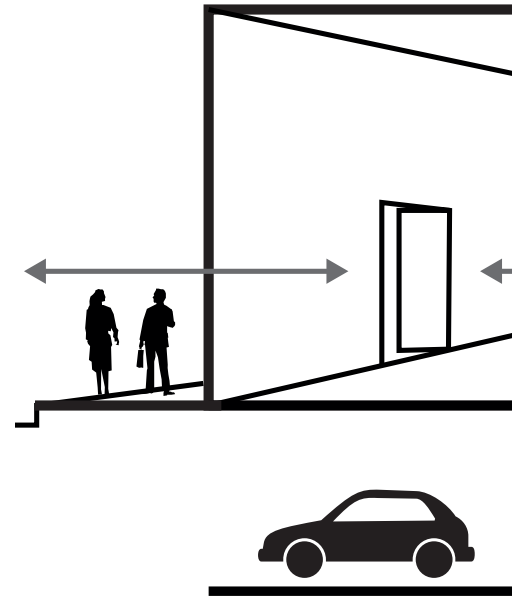
La place offerte aux modes actifs dans l'espace public et dans les constructions à venir doit, en ce sens, accompagner et anticiper les besoins pour répondre aux enjeux d'une mobilité renouvelée. Cela se traduit par un renforcement de l'offre de stationnement des véhicules non motorisés et de sa visibilité. Située à proximité des équipements, commerces et espaces publics, l'offre doit être suffisamment dimensionnée pour supporter son attractivité.

La place des véhicules motorisés est également pensée au regard des ambitions environnementales. Le projet urbain vise à diminuer l'impact de la voiture dans l'espace public et faciliter ainsi le développement des mobilités actives. L'offre de stationnement des véhicules motorisés est réalisée en sous-sol des constructions

à venir. Le nombre de places de stationnement des véhicules sera minimisé tandis que l'offre de stationnement vélo sera maximisée.

Les espaces publics ne peuvent supporter seuls les conditions du développement de cette mobilité exemplaire

L'espace public n'est pas destiné à accueillir la totalité de l'offre de stationnement de véhicules non motorisés. Pour chaque projet, tout est mis en oeuvre pour maximiser l'offre. L'accessibilité des parkings dédiés aux mobilités actives depuis l'espace public est exigée pour chacun des projets.



A. L'EXPRESSION D'UNE VILLE VERTUEUSE EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

- **Inciter et accompagner la mutation des habitudes en matière de mobilité**
- **Faciliter le développement des mobilités actives**
- **Répondre efficacement aux enjeux d'une mobilité renouvelée**
- **Limiter l'impact du stationnement des véhicules motorisés sur la ville active**

- L'augmentation de l'offre en transport en commun est une condition sine qua non des nouvelles habitudes en matière de mobilité.
- Inscription du projet urbain au sein des parcours régionaux et locaux des modes actifs.
- L'offre de stationnement de véhicules non motorisés sur l'espace public est maximisée et située en priorité à proximité des équipements et espaces publics majeurs.
- L'offre de stationnement doit être suffisamment dimensionnée en taille et en nombre.

- Les emplacements de stationnement des véhicules motorisés sont minimisés et réalisés en sous-sol ou semi-enterrés des constructions.
- Pour chaque projet, tout est mis en oeuvre pour optimiser le nombre de places de stationnement destinées aux véhicules particuliers.

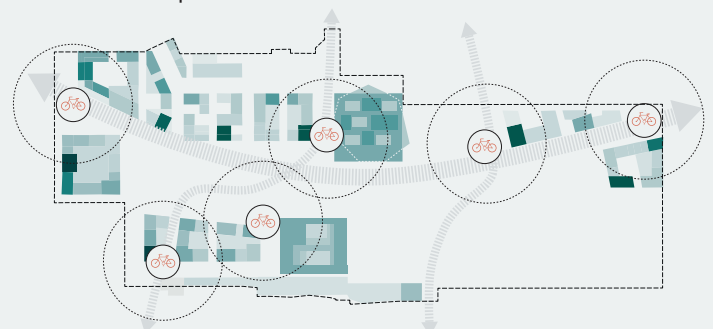
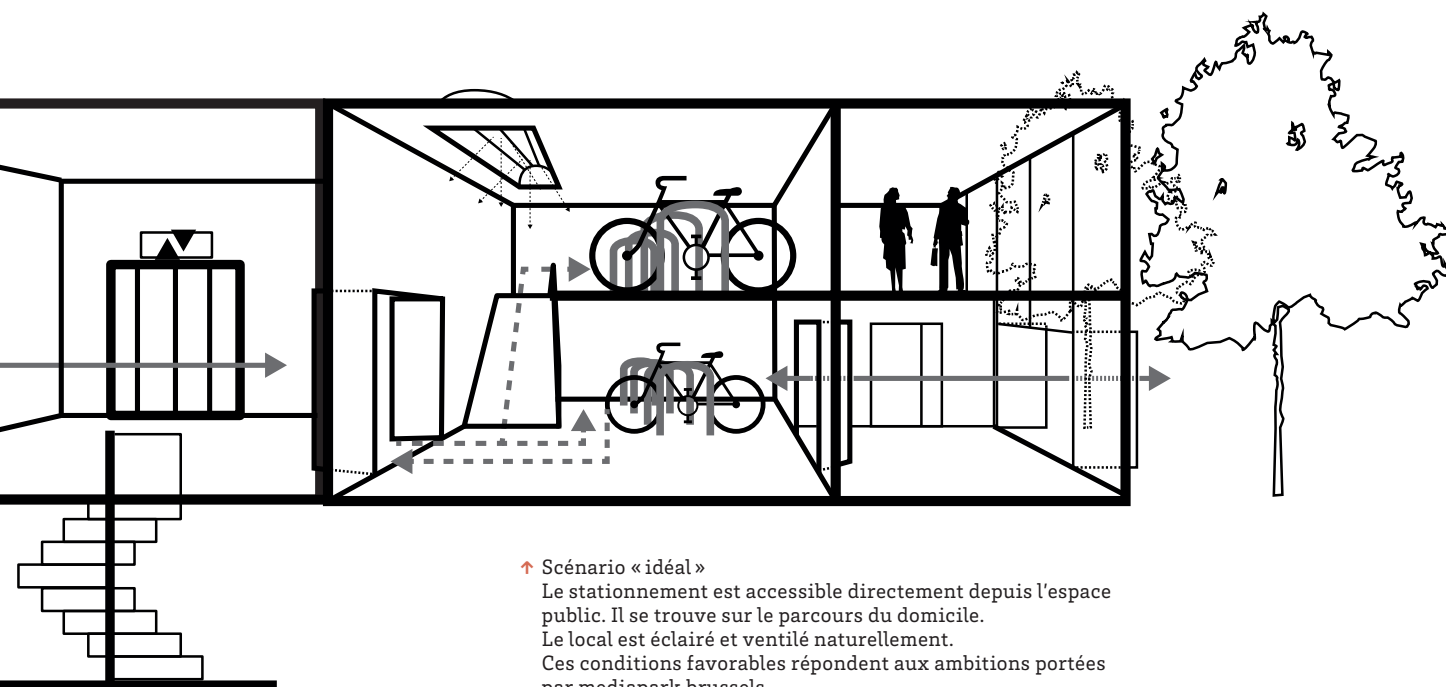


SCHÉMA 1 – L'espace public comme expression des ambitions de mobilités



↑ Scénario « idéal »

Le stationnement est accessible directement depuis l'espace public. Il se trouve sur le parcours du domicile. Le local est éclairé et ventilé naturellement. Ces conditions favorables répondent aux ambitions portées par mediapark.brussels.

La qualité et l'accessibilité de cette offre de stationnement sont primordiales pour enclencher la mutation des mentalités. Les auteurs de projets doivent donc veiller à faciliter l'usage de ces espaces en évitant tout obstacle et en dimensionnant correctement les circulations (portes,...).

Afin de répondre efficacement et d'adapter l'offre de stationnement aux besoins, celle-ci est quantifiée pour chaque projet au moment de sa réalisation, en tenant compte de l'évolution de l'offre en transport en commun.

La qualité des espaces proposés prend également tout son sens dans l'anticipation des mutations à venir.

Ainsi, afin de garantir la résilience de cette offre de stationnement, le nombre de points de chargement électrique, les circulations ou les dispositifs d'accroches et de rangements sont à même d'anticiper les mutations à venir. En empêchant ainsi toute obsolescence, c'est bien l'attractivité des logements qui est garantie et qui participe au rayonnement du futur quartier.

B. PARTAGE DE L'EFFORT D'UNE MOBILITÉ EXEMPLAIRE

- Participer à l'effort de développement des mobilités actives
- Développer une offre qualitative de stationnement adaptée (mise à jour régulière)
- Garantir la résilience de l'offre de stationnement et anticiper les besoins complémentaires (dimensionnement des circulations, volumes,...)
 - L'offre de stationnement des véhicules non motorisés doit être rendue visible et lisible depuis l'espace public. Son accès doit être facilité et sécurisé pour renforcer son usage, en priorité au RDC.

- Cette offre quantitative est fixée au moment de l'instruction de chaque permis accompagnant l'évolution des mobilités (l'offre et les usages).
- Tout est mis en oeuvre pour maximiser l'offre de stationnement des véhicules non motorisés pour chaque projet.

- L'offre qualitative (type d'accroche, volume,...) de places de stationnement est au service de l'optimisation des usages.
- Une attention particulière est apportée sur le nombre et le calibrage des points de chargement électrique dans chaque projet.

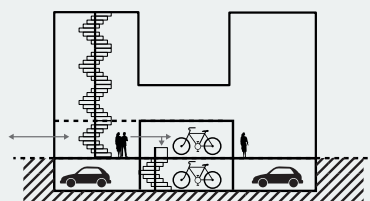


SCHÉMA 2 – scénario « minimum », Local partiellement accessible

Situé partiellement au RDC, le local est mis à distance par une succession de seuils et ne facilite pas l'usage quotidien des modes actifs.

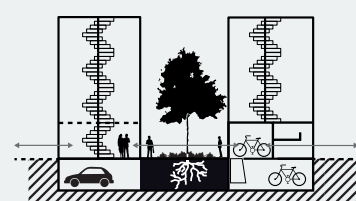


SCHÉMA 3 – Scénario « idéal », Local accessible et rendu visible

Situé et rendu accessible depuis l'espace public, le local s'inscrit dans le parcours du quotidien.

1.D. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le bipôle média et, plus généralement, les activités médias, valorisent une implantation dans un quartier vivant et urbain. Ce qui différencie le mediapark.brussels des autres clusters spécialisés réside dans sa capacité à faire vivre le quartier en dehors des heures d'affluence des programmes actifs, dans un cadre fortement paysager.

Un objectif programmatique quadruple

1. Faire éclore un écosystème média
2. Créer un quartier résidentiel offrant une grande qualité de vie
3. Cibler des projets qualitatifs en résonance avec le mediapark et les usagers du parc (cafés, restaurants, magasins éphémères...)
4. Mettre à disposition une offre de services ouverte aux quartiers alentours.

L'écosystème media et l'économie de la connaissance

Au delà de la VRT et de la RTBF, la présence d'autres grandes et petites entreprises actives dans le secteur des médias autour du pôle Reyers crée d'ores et déjà un écosystème de fait, malheureusement invisible. En s'appuyant sur ce réseau existant (projets, entreprises, etc.), l'ambition est de faire éclore un écosystème urbain et économique encore plus intégré, à la marge de la ville dense.

Les forces vives du secteur des médias sont optimisées et polarisées dans et autour du quartier Reyers, site urbain en devenir qui doit s'inscrire au coeur du maillage inter-quartier. Les entreprises médias existantes implantées autour des sièges de la RTBF et de la VRT bénéficient du projet mediapark.brussels pour renforcer leurs activités. Outre les améliorations du cadre de vie urbain et des infrastructures de télécommunications, elles peuvent s'appuyer sur une série d'initiatives de développement

économique visant à encourager les synergies entre acteurs du secteur (par exemple clustering et mise en réseau, présence d'institutions de recherche et d'enseignement autour du secteur des médias, coworking place, FabLab, organisation d'événements culturels autour du numérique et des nouveaux médias...)

Accompagner et guider le développement d'un écosystème média

Des mesures spécifiques seront développées dans le cadre des stratégies régionales en matière d'industries créatives et culturelles, d'accompagnement, de soutien à l'entreprenariat et l'innovation, en collaboration avec l'écosystème bruxellois.

Soutenir l'implantation de commerces de proximité au RDC

Le plan favorise les commerces de proximité, en circuit court et répondant aux besoins des habitants du quartier et de la ville.

Habiter et produire au sein de mediapark

Les zones d'habitation et zones de forte mixité sont principalement affectées au logement. Les zones de forte mixité peuvent être secondairement affectées aux activités productives qui :

1. Répondent aux besoins, d'aujourd'hui et de demain, de la ville et de ses habitants
2. Créent des emplois inclusifs, de qualité et non-délocalisables pour les bruxellois.es
3. Participent aux objectifs climatiques que la Région s'est fixées dans le cadre du PNEC (Plan National Energie-Climat)
4. Créent/maintiennent des chaînes de valeur
5. Sont circulaires, régénératives et résilientes
6. Sont innovantes, dans tous les sens du terme
7. Font la part belle aux initiatives coopératives et participatives

A. La mixité des usages comme support d'un quartier animé et habité

- Favoriser la mise en oeuvre de synergies entre les acteurs du secteur des médias pour dynamiser le quartier
- Faciliter l'implantation d'entreprises actives dans le secteur des médias sur le site
 - Permettre la création de logements spécifiques et de locaux d'activités dédiés à l'accueil des jeunes entreprises (soho).

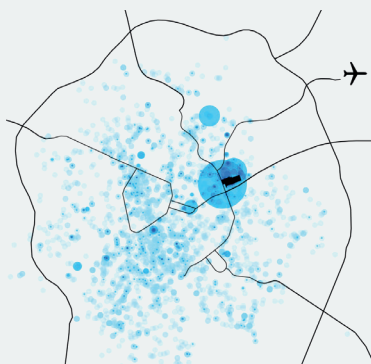


SCHÉMA 1 – La visibilité de l'activité créative

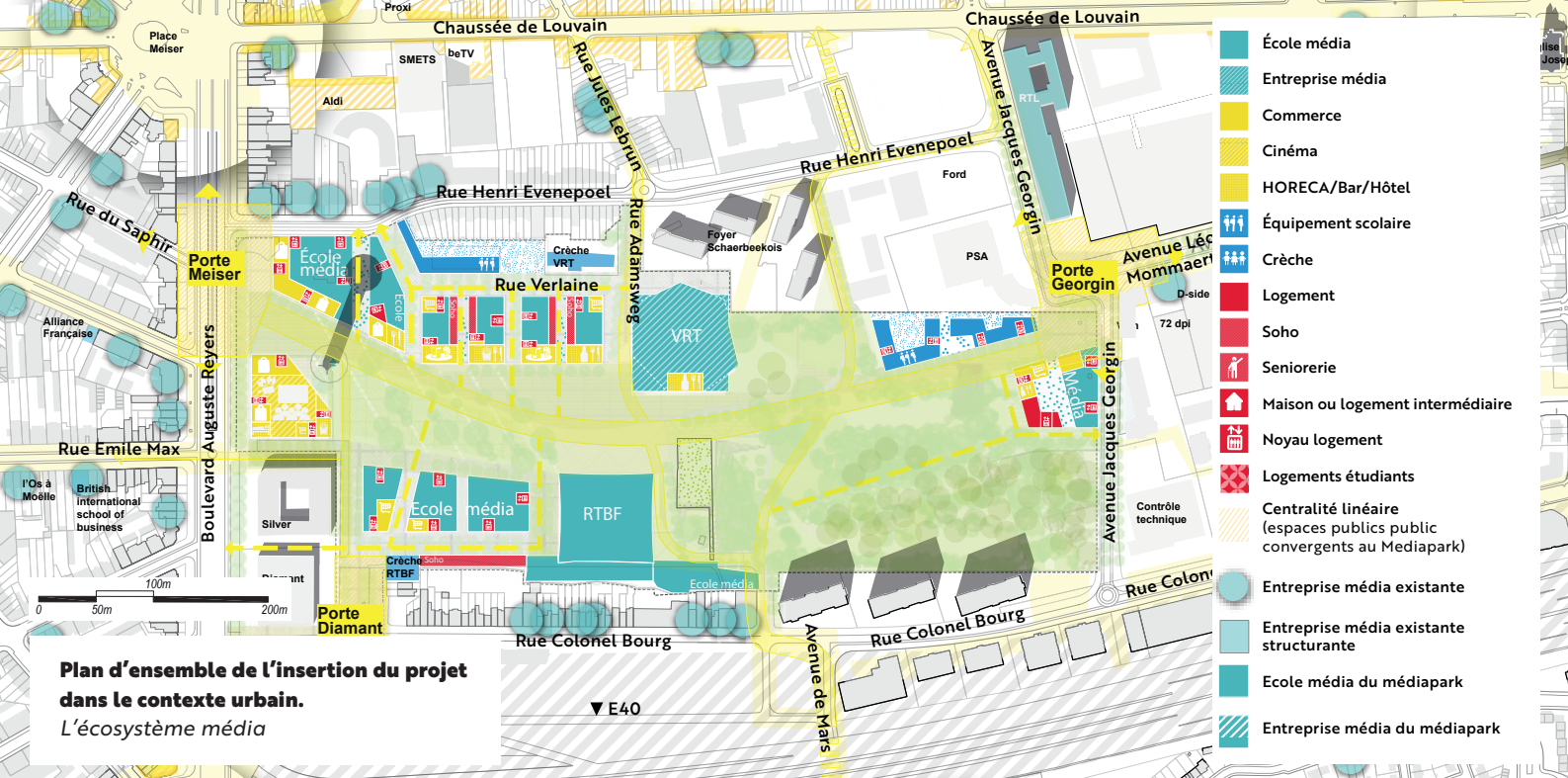
carte du secteur audiovisuel à Bruxelles / Ideaconsult

➤ Définir les conditions pour l'éclosion d'un écosystème média

- Proposer une offre diversifiée de locaux pour l'accueil d'une diversité d'activités actives dans le secteur des médias (en proposant une grande variété de typologies de locaux d'activité, du grand siège social international au petit local).

➤ Garantir l'offre de services et les aménités (restauration, transports, commerces,...) nécessaires pour renforcer l'attractivité du quartier

- Développer l'offre en transport en commun sur le quartier.



Plan d'ensemble de l'insertion du projet dans le contexte urbain.
L'écosystème média

L'intensité programmatique à l'Ouest

La majorité des programmes nécessaires à l'éclosion d'un écosystème média est implantée dans la partie Ouest du parc urbain, mis en tension et en co-visibilité les uns des autres de part et d'autre du campo et à proximité des transports principaux.

La qualité résidentielle à l'Est et la transition avec la ZEMU

La moitié est est, quant à elle, principalement dédiée à la programmation résidentielle ainsi qu'aux équipements de quartier. La typologie des logements permet de faciliter le travail à la maison par la mise en place de pièces de travail dans le logement: la fonction résidentielle devient ainsi elle-même aussi un programme mixte, adapté à l'évolution des modes d'habiter.

Le site G joue l'articulation entre le mediapark et la ZEMU, avec l'intention de créer un projet mixte en capacité d'intégrer un programme média tout en tenant compte de sa grande proximité avec la zone d'espaces verts.

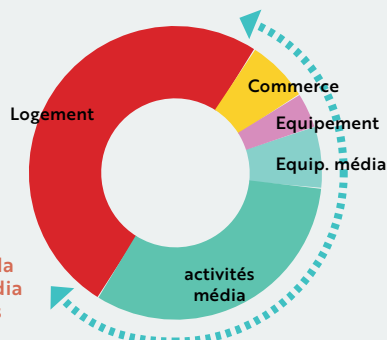
Mixer les publics, miser sur la qualité

À la mixité programmatique et typologique s'ajoute la volonté de mixer les publics. En proposant d'atteindre 50% de logement à finalité sociale en prenant en compte les logements qui se trouvent dans l'environnement immédiat du projet, il s'agit de répondre aux besoins des familles désireuses de rester dans la Région de Bruxelles-Capitale et limiter ainsi la fuite des familles liée notamment à l'accès au logement. Cette mixité sociale s'accompagne également d'un travail sur la qualité des logements proposés afin de faire de ce projet urbain un véritable laboratoire des modes d'habiter.

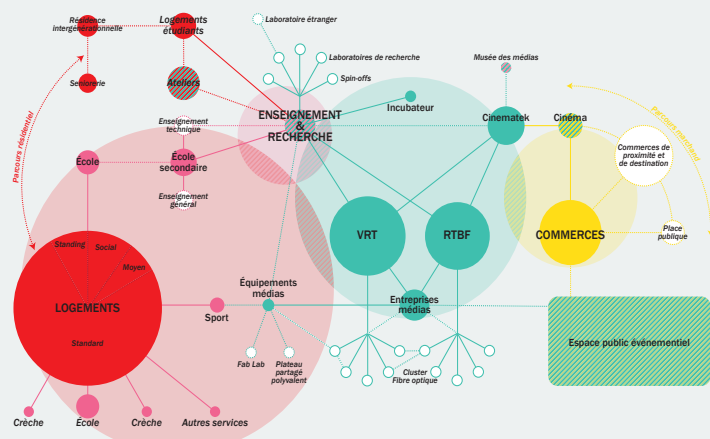
Programmation d'équipements collectifs complémentaires et mutualisés

Outre la réalisation d'une série d'équipements collectifs indispensables au projet urbain mediapark, comme les écoles et les crèches notamment, d'autres équipements publics à rayonnement local ou régional pourraient être envisagés sous réserve d'analyses (contexte, foncier disponible). Ces équipements complémentaires ont vocation à être mutualisés entre les programmes existants et les usagers (occupations pendulaires élèves/salariés). Ces besoins seront réajustés lors des phases opérationnelles.

- Prévoir de l'espace pour les services et aménités (horeca, équipements/commerces de proximité,...). La capacité hôtelière sur l'ensemble du périmètre est limitée en ce qu'elle doit tenir compte des projections régionales et du développement d'un quartier mixte.
- Développer l'accueil de logements temporaires.



SCHEMA 2 - Quand la programmation média se décline dans tous les domaines



SCHEMA 3 - L'éclosion d'un écosystème média dans la ville plurielle

L'ouverture facilite les rencontres, la sérendipité, et le développement de méthodes innovantes par le croisement des compétences.

2. LES REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN ÉCOSYSTÈME URBAIN

Habiter le rez de parc



C'est dans son rapport au sol que mediapark.brussels célébrera la révolution du mode de fonctionnement du monde des médias. Aujourd'hui, les médias s'ouvrent à la ville, facteur déclencheur d'un nouveau quartier de ville, urbain, vibrant et inclusif. Pour que cette nouvelle équation urbaine soit complète, certains leviers doivent être activés notamment dans la qualification des rez-de-chaussée. Les programmes qui seront implantés doivent jouer le jeu de l'invention d'un entrelacement entre la ville et ses espaces publics. Les boîtes noires doivent voir le jour et l'utilisateur du parc percevoir les fonctions vibrantes qui animent les rez-de-chaussée.

Les principes manichéens public vs privé, devant vs derrière seront ainsi brouillés pour faire de cette ancienne enclave une ville perméable.



2.A. UN REZ DE PARC CAPABLE, SUPPORT DE LA VILLE PLURIELLE

La mixité désirée enrichit le projet pour le quartier mais interroge la spatialisation du programme afin de faire cohabiter tout type de fonctions. La mixité est encadrée par des outils réglementaires facilitant l'arrivée d'un programme ou limitant la présence d'un autre.

L'accueil des rez-de-chaussée comme support de la ville média plurielle

L'enjeu est ainsi de préciser les contraintes techniques et immobilières liées aux activités pour permettre l'insertion de ces fonctions dans les rez-de-chaussée actifs, de créer un dialogue cohérent avec l'espace public. La définition d'un « volume capable en rez-de-chaussée », favorise le déploiement des activités médias, comme tout autre programme sur le court terme et le long terme. En complément, la surface de commerce par projet est plafonnée. L'ambition d'un écosystème média implique le déploiement d'un dispositif capable d'accueillir des programmes macro et des programmes micro. La spécificité de ce type de programme et leurs contraintes induites requiert un dispositif urbain à la fois spécifique et adaptable défini par une double hauteur de 6m minimum permettant de garantir la réversibilité des locaux en rez-de-chaussée.

De la black box à l'open ground

Que les programmes médias soient micro ou macro, ils ont comme point commun la pièce sans lumière, ou « black box ». Que ce soit une salle de cinéma, un studio de tournage ou un laboratoire vidéo, l'enjeu est ici de l'implanter en coeur de site.

Par la black box mise à distance de la rue, nous garantissons ainsi une vraie porosité entre l'intérieur et l'extérieur.

Evolutivité dans le temps

Le monde des médias est en pleine mutation. Le média de demain prendra aussi probablement une autre forme. Il faut donc que la forme urbaine proposée aujourd'hui soit à même de s'adapter dans le temps à une évolution des contraintes spatiales des programmes. La hauteur des rez-de-chaussée doit donc permettre dès maintenant une réversibilité pour d'autres usages.

Donner à voir la programmation atypique du quartier

Les rez-de-chaussée participent à l'animation de l'espace public. Ils sont matérialisés par un renforcement de la présence d'accès aux différentes fonctions des immeubles. La présence de baies ou de vitrines le long des façades du rez-de-chaussée permet, outre la visibilité des activités développées, d'offrir des vues intéressantes sur l'extérieur et un éclairage naturel. Le média qui aujourd'hui ne se voit que sur écran sera demain rendu visible à tous.

Rendre visible les locaux communs aux logements

La quête de transparence des rez-de-chaussée ne porte pas que sur les programmes « actifs » comme les médias ou les commerces. Elle s'applique aussi aux programmes communs des logements. Ainsi, locaux vélo et halls d'entrée devront eux aussi participer à la vie de l'espace public et des rez-de-chaussée.

A. MIXITÉ ET COHABITATIONS DES AFFECTATIONS EN REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN « ÉCOSYSTÈME MÉDIA »

- Développer un volume capable en rez-de-chaussée
- Accueillir toute échelle d'activités média (Macro/Micro)
- Anticiper les besoins des futures activités médias
 - Plafonnement des surfaces par type d'affectation selon les sites.
 - Définition d'une double hauteur en rez-de-chaussée de 6 m minimum permettant de multiples aménagements pour répondre aux évolutions et à la réversibilité des besoins.
 - Plancher intermédiaire sur 75% de la surface du rez-de-chaussée.
 - La nature des activités doit être compatible avec le logement.



SCHÉMA 1 – Faciliter l'implantation de programmes « non-standard » (studios des entreprises média ou ateliers de locaux d'activité)



SCHÉMA 2 – Implantation de double hauteur dans les équipements de type crèche, avec des jardins d'hiver



SCHÉMA 3 – Un grand commerce nécessitant une grande hauteur sous plafond

B. RÉVERSIBILITÉ DES LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE

- Permettre au quartier de se réinventer à l'infini
- Favoriser la reconversion et la modification des affectations en rez-de-chaussée
 - Appropriation des espaces extérieurs privatifs en lien avec les locaux situés au rez-de-chaussée.
 - Définition d'un volume capable générique sur l'ensemble des rez-de-chaussée du mediapark peu importe les affectations initiales.



SCHÉMA 4 – Rendre possible l'implantation de mezzanines dans les commerces de petite taille



Plan d'aménagement du site avec configuration des espaces publics et leurs usages et traitement des rez de chaussée.

Le rez de parc couleur média

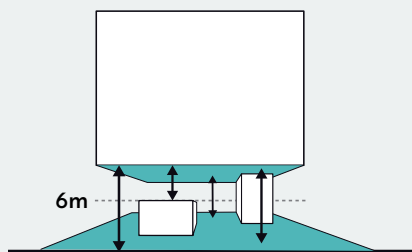


SCHÉMA 5 – Un rez-de-chaussée capable et réversible :

Faciliter l'implantation et la mutabilité dans le temps de tout type de programme.

Hauteur minimale du rez-de-chaussée :

Double hauteur requise avec possibilité de plancher médian.

double hauteur / mezzanine :

Surface non bâtie plancher median : min 25%
exemple : un volume de 100 m² en rdc aura au minimum 25 m² en double hauteur.

C. UNE POROSITÉ GARANTIE ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

- Localisation des « black box » au cœur des îlots et non en façade
- Animer l'espace public par l'ouverture des façades des rez-de-chaussée
- Renforcer la qualité des logements situés en rez-de-chaussée

- Rez-de-chaussée aveugles et zones de stationnement de véhicules motorisés en façade interdit
- Maximiser la surface vitrée en rez-de-chaussée et sur rue
- Transparence des programmes communs aux logements.

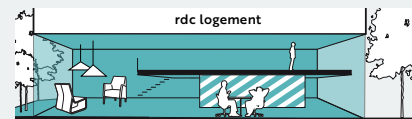


SCHÉMA 6 – Donner aux logements en rez-de-chaussée la qualité d'une maison individuelle, avec un salon en double hauteur, l'annexion possible d'un jardin de plain pieds etc.



SCHÉMA 7 – donner à voir et voir à travers : un maximum de linéaire transparent

2.B. RUES ET VENELLES, SURFACES CAPABLES FONCTIONNELLES ET URBAINES

La programmation des rez-de-chaussée et celle de l'espace public se complètent et s'alimentent. Le parvis est l'extension de la vitrine et la rue la continuité du rez-de-chaussée. Cette conception entrelacée permet de différencier les espaces publics les plus intenses et les plus calmes.

Si les voiries du projet doivent répondre aux besoins fonctionnels de la ville plurielle, elles ne doivent pas devenir des « rues arrières » ou des « rues sans joie ». Ce sont des rues programmées, généreuses, qui donnent la part belle aux modes actifs et la sensation d'être un élément constitutif du parc urbain.

20 m de large, surface capable pour tous les usages

La mesure du profil en travers des voiries circulées « en boucle » est la somme de la chaussée (maximum 6,40 m en double sens de circulation), une frange plantée qui peut accueillir éventuellement une surface de stationnement (2,50 m) réservée aux véhicules de service (taxi, livraison), PMR et car sharing et des trottoirs suffisamment larges pour garantir une fluidité de la circulation piétonne et d'éventuels programmes. La somme de ces « lanières » crée un espace d'environ 20 m de large. Cette largeur est systématisée pour tous les profils en travers du projet urbain avec comme invariant une chaussée de maximum 6.40 m qui permet de :

- ▶ ne pas bloquer la rue en cas d'arrêt occasionnel d'un véhicule,
 - ▶ libérer plus de place sur la chaussée pour les modes actifs.
- Une attention particulière sera portée sur le revêtement de ces voiries circulées de manière à atténuer les nuisances acoustiques provoquées par le passage de véhicules.

Des venelles plantées comme infiltration du parc

Ces rues du parc sont des espaces de transition entre la ville et le mediapark et font partie d'un système général de conception des espaces publics et, par conséquent, doivent être conçues avec le même esprit paysager. Les venelles, les voiries de dessertes et les traversées du parc devront donc être plantées, y compris d'arbres fruitiers, de manière suffisamment dense pour permettre à la petite faune locale de s'y déplacer et de fournir un habitat supplémentaire. Les arbres seront plantés de telle manière que leurs couronnes entreront en connexion, pour permettre à la faune arboricole de se déplacer d'un arbre à l'autre. L'aménagement des venelles respecte le principe de gestion intégrées des eaux pluviales sur site.

La respiration dans la densité

La qualification généreuse de ces voies du parc est aussi la garantie d'une mise à distance entre bâtiments évitant les prospects trop importants entre les façades d'un quartier dense. Ces rues, plantées et actives, doivent apporter une plus-value aux bâtiments qui les longent ; leur usage est compatible avec la fonction résidentielle.

Surface d'extension des programmes du rez-de-chaussée

Selon la programmation du rez-de-chaussée, l'espace « trottoir » a la capacité d'être programmé d'une terrasse ou bien d'une extension fonctionnelle d'un atelier de production en rez-de-chaussée par exemple. De même, des aires de stationnement temporaire peuvent être dédiées aux véhicules des programmes médias (exemple : déchargement décors de studio ; aires de réglage en plein air des camions médias, etc.).

A. CONCEPTION ENTRELACÉE DE L'ESPACE PUBLIC ET DES REZ-DE-CHAUSSÉE

▶ Animer la rue et les espaces publics par l'extension des usages des rez-de-chaussée

- La surface des façades des rez-de-chaussée comporte un maximum d'ouvertures.
- Limiter les usages logistiques en rez-de-chaussée et les encadrer entre des programmes actifs.

▶ Faire de la rue l'extension et la continuité des rez-de-chaussée actifs

- Les usages temporaires, expression des activités se trouvant au rez-de-chaussée sont facilités sur les espaces publics.

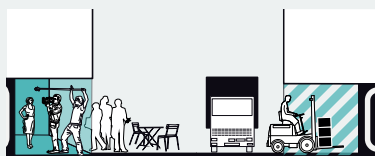


SCHÉMA 1 – Venelle des activités : « extension fonctionnelle »
(largeur min. d'une venelle : 10m)

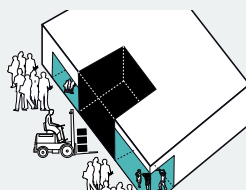


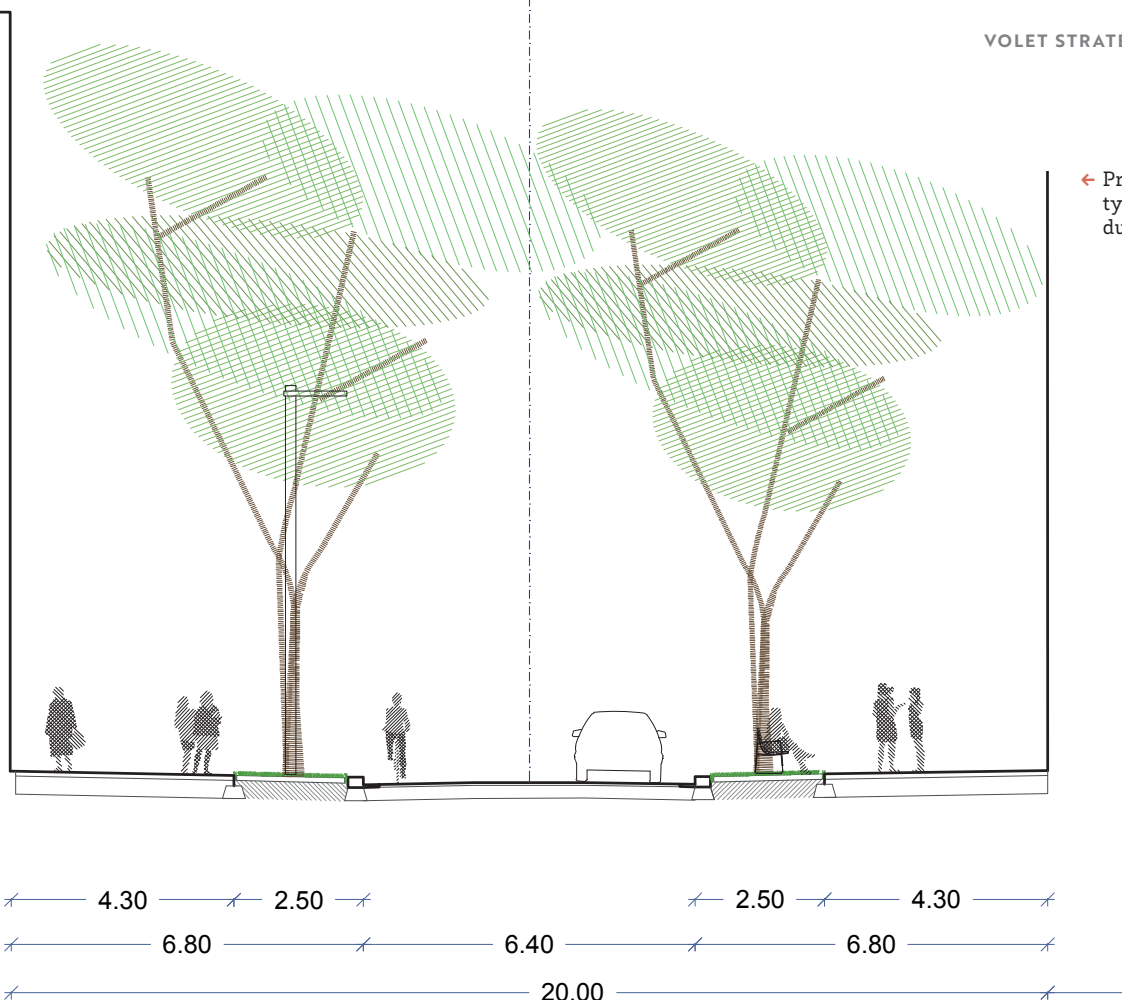
SCHÉMA 2 – limiter les façades logistiques et les encadrer par des programmes urbains



SCHÉMA 3 – concilier entrées piétonnes et logistiques

- Prise en compte des besoins des activités dans le dessin des espaces publics (zone de livraison temporaire).

▶ Partager le temps d'occupation de l'espace public (usages pendulaires de l'espace public)



← Profil en travers type d'une rue du mediaparc.

Rue fonctionnelle, rue servicielle

Une attention particulière sera portée dans le traitement des rez-de-chaussée, afin d'éviter les rues fonctionnelles ou de services. De ce fait il faut limiter les façades logistiques et les encadrer au maximum par des programmes urbains.

Les voies d'évacuation sont un projet paysager

Intégrant pleinement la réglementation SIAMU, les voies d'évacuation à l'usage des pompiers doivent faire partie du projet paysager et jouer, selon les contextes, la carte végétale avec des revêtements mixtes végétalisés.

Tenir la rue, s'ouvrir sur le parc

Les constructions, sauf dispositions particulières prévues, doivent s'implanter en front de bâtisse lorsque celles-ci s'adressent directement sur un espace public activé. Elles contribuent ainsi à la constitution du tissu urbain et favorisent les qualités urbaines de la rue. Les rez-de-chaussée, actifs et ouverts, animent les rues et les espaces publics qu'ils bordent pour participer à l'attractivité du futur quartier. Aucun front de bâtisse n'est obligatoire en ce qui concerne les constructions s'adressant sur les zones de bois. Ménageant des espaces d'apaisement dans la ville, le bois Georquin doit être en mesure de s'infiltrer dans les espaces privés pour en effacer les limites et favoriser les continuités visuelles et végétales.

B. LA RUE DONNE LA PART BELLE AUX MODES ACTIFS

- Partage des flux de la rue par l'aménagement des circulations modes doux et stationnement
- Éviter les « rues arrières » ou rues « sans joies »

- Définition d'un gabarit spécifique aux rues de mediapark.
- Mise en place d'une stratégie de végétalisation adaptée.
- Chaque programme est positionné de manière à être accessible à la fois par les véhicules logistiques tout en animant un maximum de façades pour un espace public activé.

C. AVOIR LA SENSATION D'ÊTRE DANS UN PARC URBAIN

- Améliorer les qualités de vies des logements qui s'y adressent
- Faire de la rue/venelles une extension du parc au cœur des sites construits

- La largeur de la rue doit permettre d'offrir des qualités aux bâtiments qui s'y adressent et limiter les vis-à-vis.
- Qualités paysagères des venelles et rues secondaires comme garantie des qualités de vie pour les logements qui s'y adressent.
- Tenir la rue, s'ouvrir sur le parc.



SCHÉMA 4 – Venelle paysagée : « les pieds dans le parc »

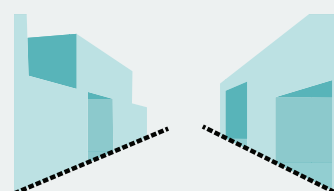


SCHÉMA 5 – « faire » la rue

Respecter un alignement le long des voies afin de tenir la rue tout en ménageant des pleins et des vides en façade.

3. UN PARC URBAIN, VECTEUR DE BIODIVERSITÉ

Préserver la nature et permettre les usages en plein air

Le parc urbain a la particularité première d'allier à la fois la fonction de poumon vert dans un quartier en carence d'espace public et être support de multiples usages tout en respectant la biodiversité existante. Ce dernier sert notamment de surface d'échange favorisant la sérendipité entre les différents acteurs de l'écosystème média. Le parvis des médias est support d'événements. En extension directe des rez-de-chaussée, il prend la forme d'un studio de tournage à ciel ouvert.

La partie est, dont le caractère vert et boisé aujourd'hui inaccessible est consolidé par de nouvelles plantations, s'ouvre depuis 3 accès principaux : Porte Georgin, Rue Colonel Bourg, rue Evenoepoel.



Inclue dans le périmètre d'espaces verts, la partie boisée sera préservée et contiendra un périmètre de protection accrue de la biodiversité d'au moins 1 hectare. D'autres périmètres de protection accrue de la biodiversité seront disséminés dans le parc et seront aménagés aux endroits les plus propices à l'habitat du lérot. L'ensemble de ces périmètres, d'une superficie totale d'au moins 2 hectares, sera rendu inaccessible au public.

Une réflexion spécifique est menée sur la gestion forestière de ce potentiel végétal. Cette réflexion doit notamment permettre de déterminer ces périmètres au regard des espaces les plus appropriés pour l'habitat du lérot.



3.A. CONTINUITÉ ET (BIO)DIVERSITÉ

Le parc urbain de mediapark.brussels est un jeu subtil entre continuité, diversité et biodiversité, sans rupture entre les différentes séquences tout en conservant leurs singularités. D'une superficie d'environ 9,80 hectares, cet espace public est constitué d'un enchaînement de pièces paysagères aux caractéristiques spatiales contrastées et support d'usages divers.

Éléments singuliers et pièces de transitions

La complexité géographique du site et ses accidents topographiques dissociant les espaces entre eux requièrent un véritable travail de couture. Ainsi, la butte appuyée sur l'Enclos des fusillés est remodelée afin de rendre possible une réelle connexion est-ouest par la séquence « des pentes ». Des jeux pour enfants, situés le long de cet arc, viennent compléter l'offre de loisir. L'Enclos, quant à lui, reste le point bas du site, cerné par un jeu de « talus belvédères » assurant à la fois la quiétude de ce lieu de recueillement et sa mise en valeur au coeur du nouveau parc.

Séquences et phasage raisonné

Le phasage du projet est d'une grande complexité. L'impact des phases de chantier sur la faune locale et particulièrement la population de lérots observée sur le site doit d'être pris en compte : si cette espèce peut s'accommoder d'une cohabitation en milieu urbain une fois le projet réalisé, la phase de transition pour y parvenir sera une phase délicate pour l'adaptation de cette population. L'organisation des chantiers ainsi que leur phasage joueront un rôle déterminant dans la capacité de l'espèce à s'adapter au fur et à mesure des changements pressentis sur le site. Le renforcement préalable (le plus rapidement possible) de toutes les connexions écologiques possibles ainsi que de zones plantées complémentaires sont des éléments importants pour offrir des lieux de substitutions aux zones naturelles impactées.

L'arc nord, une « structure fédératrice »

Figure majeure du désenclavement du site d'est en ouest, du boulevard Reyers au quartier ZEMU. Sa construction est au croisement de plusieurs invariants à la fois topographiques, de qualité de traitement de sol, et de programmation des rez-de-chaussée qui le bordent. Malgré la diversité des ambiances qu'il traverse et connecte il devra être le plus continu possible sans rupture ni pincement. Accessible aux véhicules de services, cet espace tisse un lien, social et végétal, indéfectible entre l'est et l'ouest du parc.

Des aménagements urbains au service du vivant

Les parties du parc ayant vocation à être plus minéralisées telles que le parvis des médias, la porte Georgin, l'arc nord ou la voie centrale, doivent intégrer des traversées écologiques pour la petite faune locale. Ces aménagements se connectent aux sites d'habitats situés dans la zone de parc et s'étendent le long des voiries et venelles. Des connexions en périphérie du périmètre doivent être également prévues afin d'assurer les déplacements de la petite faune vers les autres zones végétales situées en dehors du périmètre. Ces traversées écologiques seront végétalisées. Lorsque cette végétation sera interrompue, ces traversées devront être maintenues par des corridors artificiels (cordage, pergola,...)

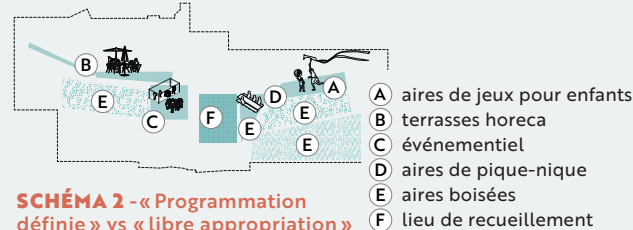
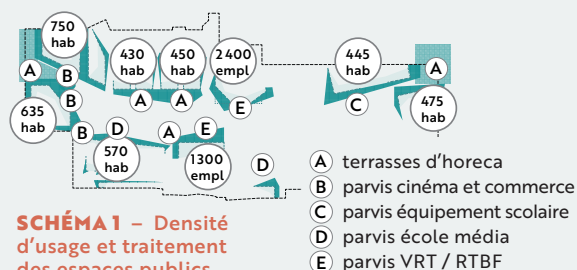
L'impact des usages sur le traitement de ses espaces publics

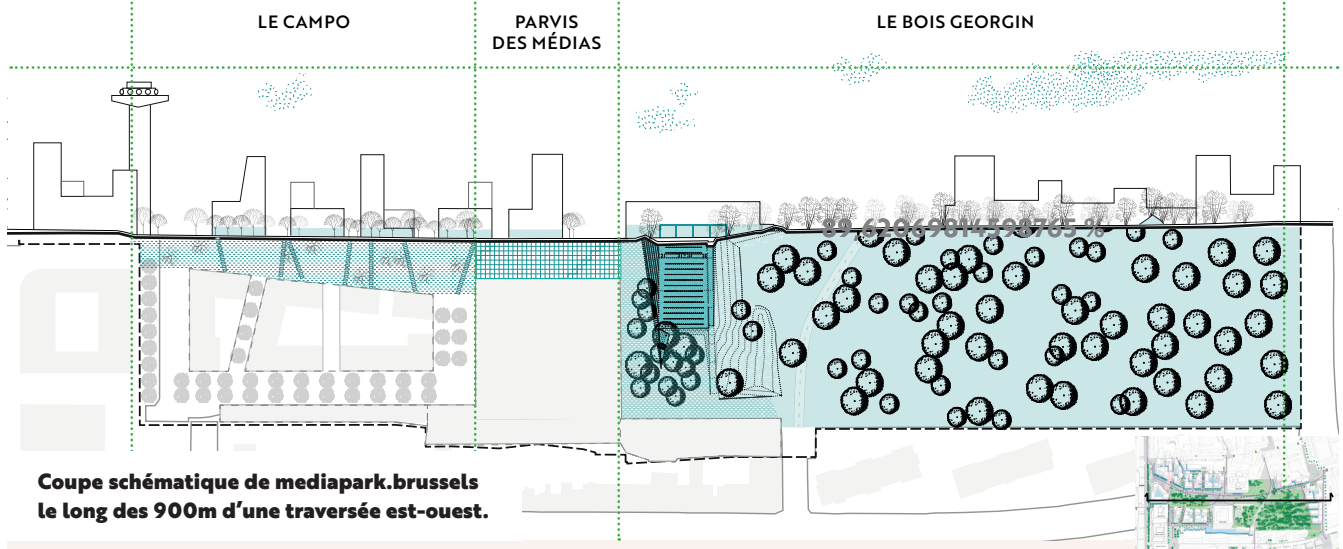
La programmation particulière du mediapark avec ses +/- 1400 futurs logements et 5000 travailleurs des médias a un impact évident sur le traitement des espaces publics, le choix des matériaux et du tracé des cheminements. Au-delà des espaces publics en extension directe des rez-de-chaussée programmés, le mobilier urbain, l'éclairage, les plantations et revêtements choisis doivent eux aussi être pensés selon la contrainte des usages attendus.

A. UN PARC AUX MILLE VISAGES IDENTITÉ PLURIELLE ET ENTITÉ REMARQUABLE DU MEDIAPARK

- S'appuyer sur la richesse et la complexité de la topographie pour multiplier les situations et les usages
- Préserver la biodiversité par un phasage attentif au vivant
- Penser l'Arc Nord comme la structure fédératrice du projet urbain
- Garantir le confort climatique des espaces paysagés

- Conserver les buttes existantes et l'enclos des fusillés, lieux de mémoire, témoins d'une topographie artificielle héritée des usages successifs de ce territoire.
- Préfigurer les espaces publics dès la phase chantier pour anticiper les aménagements.
- Accompagner le développement du quartier par la constitution de l'arc nord, espace public majeur traversant le site d'est en ouest.
- Tous les projets proposeront des aménagements adaptés à l'enjeu du confort climatique des espaces paysagers.





Coupe schématique de mediapark.brussels le long des 900m d'une traversée est-ouest.

LE CAMPO – PARC OUEST

- Le campo est la partie ouest du parc. Il est délimité au nord par l'arc nord, à l'est par le parvis des médias, à l'ouest par le site A et au sud par l'espace partagé bordant les sites J.
- Espace affecté très majoritairement à un traitement végétal permettant la constitution de continuités végétales.
- Les franchissements de cet espace par les modes actifs doivent être clairement distingués et justement proportionnés.
- Espace non circulé à l'exception des véhicules de secours et de services.

PARVIS DES MÉDIAS – PARC CENTRAL

- Espace fédérateur situé entre les deux sièges TV. Traversé par l'arc nord, il est limité au nord par la VRT, à l'est par l'Enclos des fusillés, au sud par la RTBF et à l'ouest par le « Campo ».

- Espace public dédié à la réalisation d'une place publique capable d'accueillir une programmation événementielle en lien avec l'écosystème média. Espace partiellement minéral et arboré de façon ponctuelle.
- Occupation temporaire autorisée par du mobilier urbain mobile et /ou démontable.
- Espace circulé à accès restreint (véhicules de secours et services), possibilité de livraisons selon des horaires définis.

LE BOIS GEORGIN – PARC EST

- Localisé dans la partie est du parc. Il est délimité au nord par l'arc nord, à l'est par le site G, à l'ouest, par l'enclos des fusillés et au sud par les immeubles existants rue Colonel Bourg.
- Espace destiné à la conservation et à la régénération du milieu naturel.
- Espace affecté très majoritairement à un traitement végétal et arboré de façon dense et continue.

- Espace non circulé, à l'exception des véhicules de secours et de services.

ARC NORD

- Espace public majeur unifiant le mediapark d'est en ouest, des portes Reyers à GeorGIN en traversant l'ensemble des « chambres du parc ».
- Traversée à traitement minéral, dont l'aménagement respecte le principe de GIEP sur site, arborée de façon à constituer une continuité écologique entre l'est et l'ouest du mediapark.
- Espace public dédié aux fonctions supports de la programmation des RDC commerciaux / loisirs / équipements (terrasses, ...).
- Espace circulé à accès restreint (véhicules de secours et services), possibilité de livraisons selon des horaires définis.
- Espace public dédié principalement aux modes actifs (piétons, mobilités décarbonées etc).

Espaces programmés / espaces capables

La réflexion sur la programmation du parc urbain oscille entre une pré-définition d'espaces programmés et une série de « surfaces capables », ayant la possibilité d'accueillir des programmations diverses. L'objectif n'est pas de tout pré-définir, mais d'impulser au mieux l'appropriation des lieux par ses usagers. Le parvis des médias quant à lui prend la forme d'un espace partiellement minéral capable d'accueillir des événements grand public ponctuellement. Son aménagement fera l'objet d'une attention particulière afin de limiter les nuisances sonores occasionnées sur les logements qui s'y adressent.

Confort climatique des espaces paysagés

Les masses bâties du mediapark peuvent avoir un effet d'accélération du vent qui risque d'engendrer ponctuellement un impact négatif sur la qualité des espaces publics. Certaines mesures urbaines et programmatiques, de même que certains dispositifs architecturaux et paysagers permettent d'atténuer ces accélérations.

Éclairage public raisonné

Afin de limiter au maximum les impacts des aménagements paysagers sur la faune nocturne tout en garantissant le sentiment de sécurité au sein des espaces publics, l'éclairage de ces derniers devra être conçu de manière à affecter le moins possible la faune locale (orientation des luminaires et puissance notamment)

B. UNE PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS RÉPONDANT AUX USAGES ET CONTRAINTES DES CONSTRUCTIONS VOISINES.

- Répondre à la densité des opérations par une intensité d'usages
- Concevoir des espaces publics suscitant l'appropriation et l'expérimentation
- Aménager l'espace public afin de renforcer les usages
 - La programmation des rez-de-chaussée actifs dépend de la densité et de l'affectation des opérations qui s'y déroulent, et de la programmation et usages de l'espace public.

- Si l'arc nord ou le parvis des médias sont pensés comme des espaces programmés, le bois ou le campo sont conçus comme des espaces adaptables, lieux de l'appropriation et d'expérimentations.
- La localisation des aménagements paysagers (alignements d'arbres, bosquets,...) est définie en priorité au regard des zones d'accélération du vent afin d'améliorer le confort des usagers et d'en renforcer les usages.

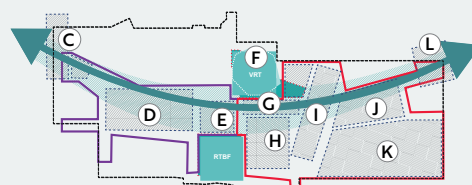


SCHÉMA 3 – Les « chambres du parc », des séquences de caractère et L'arc nord, une « structure fédératrice »

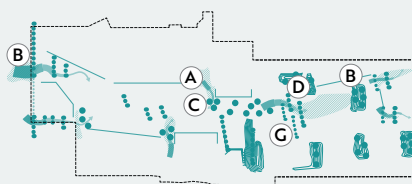


SCHÉMA 4 – La gestion des vents pour un meilleur confort des espaces paysagés

- Parc Ouest
- C Porte Reyers
- D Campo
- E Parvis des médias
- F Espaces publics VRT
- Parc Est
- G Rampe E-O
- H L'enclos et ses filtres
- I La Clairière
- J La forêt sauvage
- K Zone d'espaces verts
- L Porte GeorGIN

Un dispositif paysager qui apaise les effets d'accélération de la densité bâtie:

- A Zones d'accélération du vent
- B Filtres végétaux strate haute
- C Filtres végétaux strate basse
- D Filtres bâtis (kiosques)

3.B. GESTION DE LA TOPOGRAPHIE ET DE L'EAU

La géomorphologie et la topographie sont deux éléments essentiels de l'analyse sur le cycle de l'eau dans le projet. Le site, au bord d'une ligne de crête et traversé par une ligne de fond de vallon requière une gestion de l'eau particulière.

Les dispositifs de gestion dans une logique paysagère intègrent les contraintes hydrologiques et complètent la stratégie de programmation de l'espace public.

Une gestion hydrologique urbaine raisonnée

Un fonctionnement hydraulique découpé en bassins versants révélant la géographie originelle du site et privilégiant l'infiltration.

Le site est traversé par une ligne de fond de vallon, héritage du tracé probable d'un ancien talweg. Ce système hydraulique a été profondément transformé au fil du temps (création sièges TV, E40, etc). Le réaménagement est l'opportunité de rétablir un fonctionnement plus naturel en lien avec la géographie et la géologie.

Le site sera scindé en plusieurs sous bassins versants en fonction de la topographie projet et des caractéristiques géologiques complétées des enjeux de pollution et de remaniement des sols. Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés pour favoriser l'épuration au fil de l'eau et les pertes par évapo-transpiration. Les eaux pluviales de l'ensemble du site alimentent les zones humides, noues, dispositifs de rétention et dispositifs d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.

Le secteur central fait l'objet d'une étude de stratégie de gestion de l'eau pour respecter l'enjeu de souplesse d'usage du parvis des

médias. Le dimensionnement des ouvrages avec rejet est fait sur la base de 2l/s/ha et une pluie de référence de 57,5 mm en 1080 minutes. Ainsi, considérant la situation topographique du site mais également les opportunités qui découlent d'un montage de projet concerté, le site sera muni d'un plan cohérent de gestion des eaux intégrant aussi des solutions au niveau des bâtiments.

Une gestion hydrologique à l'échelle du bâtiment

La conception mettra en avant les principes de gestion intégrée des eaux pluviales, à savoir :

- › collecte des eaux de pluie au plus près de leur point de chute;
- › réutilisation des eaux pluviales;
- › infiltration et évapo-transpiration.

Des mesures telles que la phyto-épuration seront privilégiées. Tout espace public participera au réapprovisionnement des nappes phréatiques et à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain :

- › temporisation;
- › prévoir la séparation des eaux grises (salles de bain et cuisines non professionnelles) afin de permettre la possibilité de les recycler.

La topographie comme support d'usage

Si aujourd'hui, la topographie du site VRT RTBF est plutôt « subie », malgré sa « domestication » radicale des années 1970 lorsque les deux sièges TV ont été réalisés, elle devient aujourd'hui un support de projet pour les usages d'un nouveau quartier.

En surface du parvis des médias, l'intention est de suggérer la présence de l'eau par un bassin ludique. Ce dernier peut prendre de multiples formes : fontaines, miroir d'eau, etc... Cet objet aquatique doit rencontrer les normes de qualité de l'eau nécessaire à son usage ludique.

A. LA GESTION DE L'EAU AU SERVICE DU PROJET URBAIN

› S'appuyer sur la topographie et la géographie pour inscrire le projet dans son territoire

- La gestion de la topographie du projet s'attache à révéler la ligne de fond de vallon pré-existante.
- Plusieurs sous bassins versants composent le site et révèlent la topographie historique du site.
- Suggérer la présence de l'eau par un bassin ludique.

B. LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE COMME SUPPORT DE PROJET ET D'USAGES

› Révéler la topographie existante tout en garantissant les continuités urbaines et la qualité des espaces publics

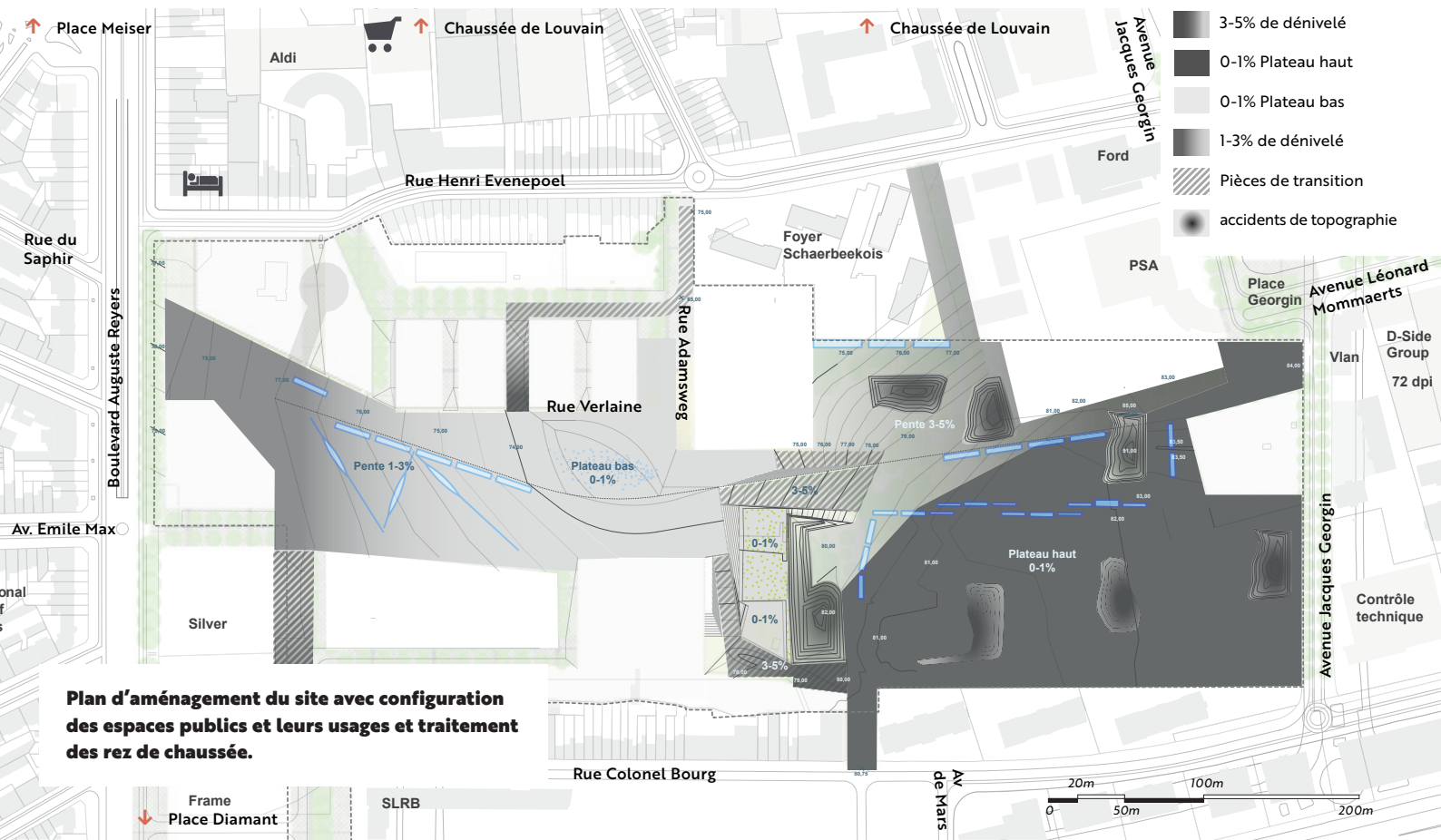
› L'hydrologie comme atout paysager du projet urbain

› Ouvrir et activer les espaces publics

› Équilibrer le bilan déblais/remblais

- Les futures constructions participent à l'absorption de la topographie existante. Elles accompagnent le traitement des espaces publics dans le développement des continuités urbaines.

- Fontaines, noues, zones humides, alimentées par les eaux pluviales, ponctuent le paysage et agrémentent les espaces publics. La présence de l'eau dans le nouveau paysage participe aux multiples usages et assure la promotion de la biodiversité sur le site.
- L'ensemble des espaces publics du projet urbain est affecté en zone de parc. Cette dernière est accessible au public à l'exception des périmètres de protection accrue de la biodiversité.
- Profiter de la topographie artificielle héritée du site pour proposer de nouveaux usages. Le vide laissé par la démolition des constructions existantes ne doit pas être comblé (volume très important) mais conservé et occupé par de nouveaux usages (parking).



Plan d'aménagement du site avec configuration des espaces publics et leurs usages et traitement des rez de chaussée.

La topographie et continuités urbaines

Il y a une différence de 15 m d'altimétrie entre la rue Evenepoel et la rue colonel Bourg. Le traitement des espaces publics doit être qualitatif afin de déjouer habilement la contrainte en passage fluide y compris pour les PMR et garantir ainsi l'accessibilité universelle du futur quartier.

Une stratégie de nivellement pour un équilibre déblais-remblais

Le site se caractérise par 3 grands invariants topographiques. La démolition des bâtiments existants va laisser des empreintes

particulièrement importantes en déblais, l'enclos des fusillés définit un « plateau bas » et les points d'accroches aux rues alentours tantôt plus hautes tantôt plus basses. Ces points durs imposent au projet des dénivelés importants d'un bout à l'autre. L'implantation d'un parking dans une partie du volume des sous-sols existants permet d'obtenir un équilibre déblais remblais pour les espaces publics, à terme (compter un minimum de 2 m de terre arable au-dessus du parking permettant de planter des arbres de grand développement).

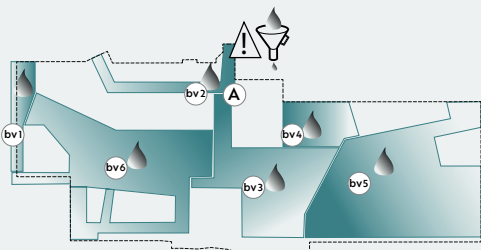


SCHÉMA 1 – Une gestion hydrologique raisonnée

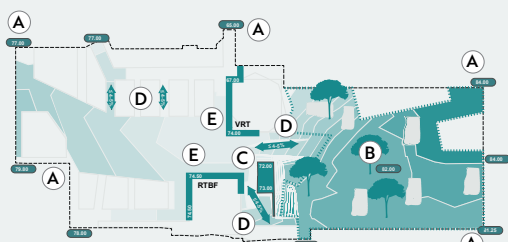


SCHÉMA 2 – Des points durs topographiques à intégrer dans un projet de nivellement souple

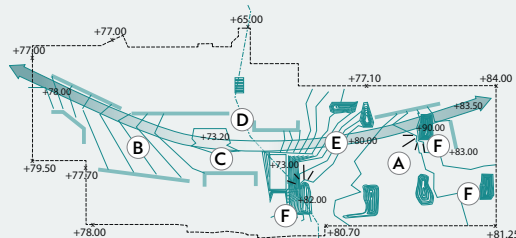


SCHÉMA 3 – D'une révélation de la topographie existante au renforcement de l'arc des médias

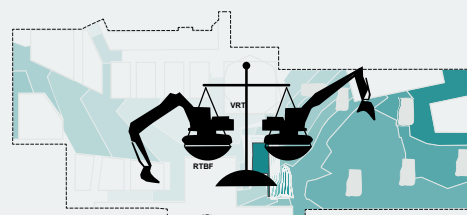


SCHÉMA 4 – Une stratégie de nivellement pour un équilibre déblais-remblais

3.C. DES PATRIMOINES À MÉNAGER

Anciennement site du Tir National, le projet s'implante sur l'actuel siège VRT/RTBF. Au fil du temps, du fait des diverses affectations qui l'ont animé ainsi que les événements historiques auxquels il a été confronté, le site a constamment été transformé. Il reste aujourd'hui plusieurs éléments qu'il est important de mettre en scène.

Architectural. Réinventer la Tour Reyers

La tour Reyers jouit d'un potentiel de développement qu'il convient d'exploiter dans le but de son ouverture au public. Si cela implique une restructuration profonde de son architecture, notamment en terme d'accessibilité, la création d'extensions et de structures supplémentaires modifiant son aspect et sa forme architecturale doivent renforcer sa valeur iconique.

Patrimonial. L'enclos reste un enclos

Il est impératif que l'Enclos des Fusillés, classé comme site dans l'arrêté du 12.01.1983, ne se résume pas à une articulation entre différentes séquences du masterplan mais qu'il soit complètement inscrit dans le paysage du parc. Le chemin d'accès qui fait partie de l'espace classé doit pouvoir être isolé des autres cheminements du parc. Le projet paysager peut toutefois créer un nouvel accès à l'Enclos de manière à le rendre plus accessible depuis la partie la plus boisée du site. Bien que situé à proximité du parvis des médias, l'enclos doit garder ses qualités de quiétude, continuer d'exister et porter son histoire sans être perturbé par le caractère urbain et vibrant de ses alentours. Un jeu approprié de plantations et un travail sur la topographie des abords vient définir le niveau de transparence visuelle souhaité pour obtenir un équilibre entre espace public urbain et lieu de recueillement.

Patrimonial. Relocalisation du Monument aux martyrs des deux guerres

L'Enclos des fusillés a beau être l'unique site classé du médiapark, il n'est pas le seul « monument » à devoir être conservé. Ainsi, le monument aux martyrs des deux guerres, en tant qu'élément de composition paysagère à titre majeur fera l'objet d'une réflexion

patrimoniale spécifique qui tiendra compte de l'aménagement des abords, dont le socle (escalier en pierre bleue, urne en bronze, etc.) et la végétation. Il sera intégré dans le projet des espaces publics. Les buttes existantes feront également l'objet d'un traitement et d'une intégration particulière qui prendront en compte leur intérêt patrimonial important.

Végétal et animal. Un patrimoine vivant à protéger

La nature forestière du Bois Georgin à l'est du site est un patrimoine rare qu'il convient de protéger autant que possible. Cette zone offre en effet une diversité d'habitats sans pareil pour la faune (lérots, chauve souris, corbeaux freux, roitelets) et la flore (un merisier et cerisier à branches) qui doit être préservée. Une partie du futur bois Georgin doit ainsi être sanctuarisée et rendue non accessible au public (2 ha minimum sur l'ensemble de la zone de parc, dont 1 ha dans le périmètre d'espaces verts) par le biais de la création de périmètres de protection accrue de la biodiversité afin de conserver en l'état cet habitat. Par le maintien de la topographie existante (buttes et talus), la conservation du bois mort se trouvant sur site, notamment au sein de ces périmètres de protection accrue de la biodiversité, ou un travail spécifique portant sur les lisières au travers de zones de végétation tampon pour définir des limites claires des espaces accessibles aux piétons, il convient de limiter les nuisances pour garantir le maintien de la faune et la flore existante.

Stratégie forestière saisonnière

La croissance des arbres étant lente, il est fortement recommandé de mener dès à présent une stratégie forestière basée sur la protection du vivant et en particulier en ce qui concerne les plantations d'arbres qui viendront renforcer le bois Georgin. La démolition des bâtiments existants situés dans la zone de parc doit ainsi être accompagnée d'une campagne de plantation immédiate sur le terrain laissé libre. Cette stratégie comprend également la mise en place d'une approche saisonnière pour toutes actions portant sur cet habitat, comprenant une attention particulière sur la présence de nids lors de l'abattage des arbres afin de respecter le rythme de vie et les cycles de reproductions des espèces vivant au sein du site. En pri-

A. MISE EN SCÈNE DU DÉJÀ LÀ

- Inscrire l'enclos des fusillés dans le paysage du parc
- Rendre accessible l'enclos depuis la partie boisée du site
- Garder la qualité de quiétude de l'enclos, porter son histoire
 - Isoler le chemin d'accès des autres cheminements.
 - Créer un nouvel accès.
 - Définir le niveau de transparence visuelle entre le lieu de recueillement et l'espace public par un jeu de plantations, et travail sur la topographie des abords.
- Relocaliser le monument aux martyrs des deux guerres

- Mettre en scène les buttes existantes
- Réinventer la tour Reyers
- Renforcer sa valeur iconique
 - Étudier sa possible réaffectation.
 - Restructurer profondément l'architecture de la tour (accessibilité).
 - Modifier son aspect afin de créer des extensions et des structures supplémentaires.

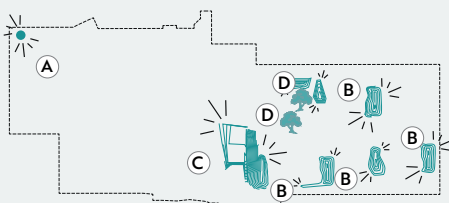


SCHÉMA 1 – Les mises en scènes singulières: traces du passé à conserver

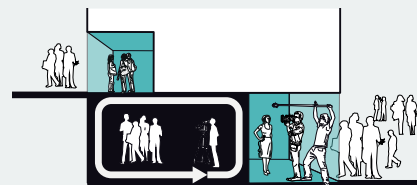
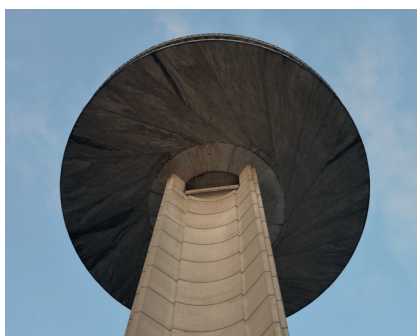


SCHÉMA 2 – «adaptation à la topographie»

Les bâtiments nouveaux doivent tirer parti des qualités topographiques.

- A Intégration du Monument aux martyrs des deux guerres. Place des Carabiniers.
- B Mise en scène des buttes existantes.
- C Requalification de l'enclos des fusillés.
- D Arbres inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel de la région Bruxelles-Capitale.



↑ Réactiver la Tour Reyers



↑ Monument aux martyrs des deux guerres à relocaliser



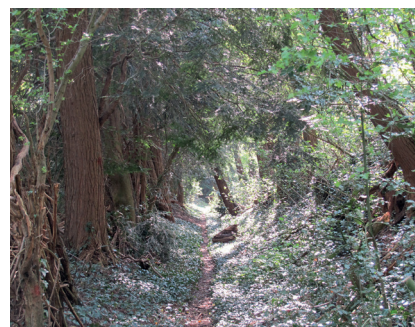
↑ Enclos des fusillés à préserver



↑ Tunnel et tranchée du tir national



↑ Buttes existantes à conserver



↑ Patrimoine végétal et habitats à conserver

vilégiant des combinaisons d'éclaircissement et d'entretien en taillis ou en s'appuyant sur la régénération spontanée des arbres existants, il convient de maintenir autant que possible la singularité de cette forêt urbaine.

Maillage végétal

Cette stratégie forestière s'inscrit dans une dynamique plus large de mise en relation des espaces verts à travers la réalisation de véritables continuités végétales à l'échelle du site afin de garantir l'inscription du mediapark dans le maillage régional.

Garantir l'habitat des espèces sur ce site

Pour cela, la zone de parc devra être composée d'espaces boisés et de fourrés denses de manière à maximiser la biodiversité sur le site et à garantir des zones d'habitat pour la faune et la flore existante. Ces espaces boisés et prairies fleuries peuvent s'étendre au-delà des périmètres de protection accrue de la biodiversité et du périmètre d'espaces verts afin de garantir une quantité importante d'habitats pour la faune et de favoriser l'interconnexion entre les différents périmètres de protection accrue de la biodiversité. Les projets d'amé-

nagement des espaces publics proposeront des solutions adaptées comme abris et/ou lieux de nidification pour la petite faune, comme l'installation de nichoirs différenciés au niveau des arbres et au droit des constructions bordant les zones de parc ou périmètres d'espaces verts, à un minimum de 4,00 m de hauteur. Les tunnels et tranchées du Tir National seront également maintenus et aménagés afin de servir de zones d'habitat à la faune présente dans le périmètre.

Pérenniser la présence du lérot par la mise en place d'un plan de gestion

Un plan de gestion de la population de lérots devra ainsi être mis en place en amont du développement du site afin d'assurer le suivi de la population de lérots pendant toute la phase de mise en oeuvre du site et de définir les actions et mesures nécessaires au maintien des lérots dans un état de conservation favorable au niveau local. La protection de la population de lérots et la prévision des mesures de protection et de compensations éventuelles doivent être des paramètres à prendre en compte dans le phasage du projet. Un suivi spécifique sera nécessaire pour observer les évolutions, monitorer la présence de lérots, espèce d'intérêt régional, dans le périmètre du site Médiapark et calibrer les recommandations en conséquence.

B. UN PATRIMOINE VIVANT AU COEUR DU PROJET

➤ S'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour préserver la biodiversité

- Mettre en place une gestion forestière rationnelle s'appuyant au maximum sur les qualités de la nature existante.
- Intervenir sur l'état phytosanitaire du site avant l'ouverture au public du parc urbain.

➤ À l'ouest, dégager des vues privilégiées sur le triangle des médias

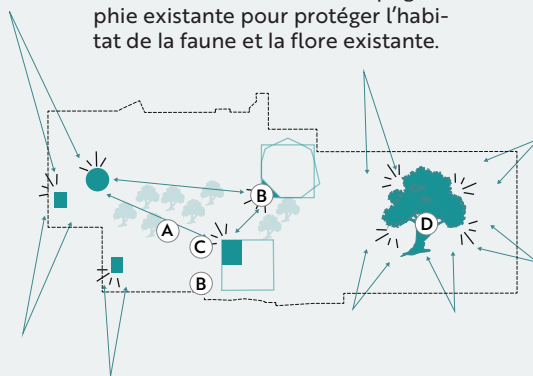
- Accompagner la mise en scène par une pente douce des espaces publics du campo vers le parvis des médias.
- Dégager des porosités visuelles (pas d'effet masque joué par les plantations).

➤ À l'est, préserver le caractère vert et boisé du parc existant pour pérenniser la biodiversité

- Conforter la forêt existante par de nouvelles plantations si besoin.
- Sauvegarder les arbres existants et maintenir au maximum la topographie existante pour protéger l'habitat de la faune et la flore existante.

➤ Préserver les habitats de la faune existante

- Mise en place d'un plan de gestion de la population de lérots afin d'assurer un suivi de la population pendant toute la phase de mise en oeuvre du mediapark.
- Aménager des continuités végétales pour inscrire le mediapark dans un réseau de parcs à l'échelle de la région.



- (A) Le campo
- (B) Le « triangle des médias » co-visibilité entre Tour Reyers, VRT et RTBF
- (C) Arbres et porosité visuelle
- (D) Mise en scène de la forêt existante pour la pérenniser

SCHÉMA 3 – Forêt versus landmarks

4. LE DÉSIR D'UNE NOUVELLE RELATION VILLE NATURE

**Expérimenter un nouveau mode de cohabitation
entre la ville et la nature**



Un objectif de la Région de Bruxelles-Capitale est la réalisation ambitieuse de logements qualitatifs afin d'accueillir une population nouvelle, liée à l'essor démographique que connaît la région. Cette ambition tend à répondre à ces besoins notamment par la densification y compris par la réalisation d'immeubles élevés, et l'introduction d'une mixité dans des Zones d'Entreprises en Milieu Urbain.

mediapark.brussels offre toutes les qualités pour devenir un laboratoire des typologies architecturales, déclinant plusieurs modes d'habiter la ville dense dans une relation étroite avec la nature.

La tendance à la fuite des ménages hors de la RBC est notamment à prendre en compte dans la programmation des logements: que peut-on offrir aux familles afin de garantir une grande qualité de vie en ville?

La qualité des logements est essentielle à la cohérence du projet. Si habiter un quartier média n'apporte, en soi, que peu de qualité d'habiter, habiter un parc, si! Ce projet urbain entend, ainsi, renforcer ce sentiment d'habiter un quartier exemplaire mettant en évidence une relation particulière avec la nature et la biodiversité dans le but de sa conservation.



4.A. POUR UNE DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITER ET D'HABITATS

Les typologies architecturales de mediapark.brussels doivent instaurer un dialogue avec le tissu existant environnant, mimant tantôt les typologies basses de maisons en bande, réinterprétant tantôt l'architecture audacieuse et radicale des sièges TV existants.

Les différents sites de mediapark.brussels auront comme point commun de décliner des modes d'habiter la ville dense en lien étroit avec une « nature urbaine ».

Un dialogue à instaurer avec le tissu existant, l'histoire et la géographie du site

La parcelle de 20ha a été depuis plusieurs décennies une enclave monofonctionnelle (Tir National, VRT + RTBF). Les quartiers alentours se sont développés autour du site en le contournant tangentiellement.

Facteur perturbateur incontournable du tissu urbain, la ligne de fond de vallon nord-sud (aujourd'hui lisible par les rues Jules Lebrun, Adamsweg, voie d'accès à l'enclos des fusillés, avenue de Mars), a marqué une franche rupture avec les différents tissus urbains. À l'ouest de cette ligne, les tracés sont géométriques et Léopoldiens, à l'est le tissu s'est développé de manière plus organique sur les traces des anciennes divisions parcellaires agricoles. Entre les deux, ont été implantées des barres modernes en plan libre. Les nouvelles typologies du mediapark trouvent leur sens dans cette réinterprétation morphologique et géographique en privilégiant les continuités et les points de contact.

Échelles bâties: le micro et le macro

À l'image des typologies existantes, fortes d'un éclectisme total des styles et des tailles, le projet valorise les contrastes d'échelles. De la ville basse qui sert d'accroche au sol, émerge une ville haute marquant le site de repères visuels.

Exigence d'une qualité architecturale et de conception

L'ambition programmatique et de mixité va de pair avec un très haut niveau d'exigence architecturale en général.

La conception architecturale doit prendre en compte le fait de s'établir dans un projet dense. La qualité architecturale doit participer à l'acceptation de la densité dans laquelle elle évolue et, dans la mesure du possible, tenter de l'apaiser par les choix volumétriques et de matériaux.

Si l'exception architecturale est plutôt requise au traitement des portes devant illustrer le rayonnement métropolitain et international du mediapark, les autres sites du projet urbain doivent faire preuve d'une grande exigence et richesse dans la conception et garantir la pérennité des matériaux utilisés.

Garantir le confort acoustique des logements

Afin de minimiser les nuisances sonores, les bâtiments en lien avec les espaces publics et notamment le parvis des médias, ainsi que l'aménagement des espaces publics (ex: type de revêtement) feront l'objet d'une attention particulière et de mesures adéquates.

A. DIVERSITÉ DES MORPHOLOGIES D'HABITER.

► Instaurer un dialogue avec le tissu existant environnant

- Réinterpréter les typologies des maisons en bande.
- S'inspirer de l'architecture audacieuse des sièges TV.

► Décliner les modes d'habiter la ville dense

- Privilégier les points de contacts et les continuités du site par l'intégration de nouvelles typologies.

► Valoriser les contrastes d'échelles

- Marquer le site de repères visuels par le dessin d'une ville haute.
- Créer une accroche au sol par l'émergence d'une ville basse.

► Garantir une qualité architecturale et de conception

- Prendre en compte la densité dans laquelle le projet évolue et proposer des mesures ou des moyens d'apaiser son effet.
- Atténuer l'effet de densité par les choix volumétriques et de matériaux ainsi que leur pérennité.
- Concevoir dès aujourd'hui une architecture adaptable, condition sine qua non pour garantir la durabilité des constructions.

► Les différentes morphologies se déclinent ainsi :

01 ► PROJET MACRO-POLITAIN

Projets jalons dans la lecture de la trame urbaine, ils symbolisent les entrées du mediapark et posent les ambitions et enjeux du projet en termes de visibilité. Dotés d'une programmation attractive, ils participent au rayonnement métropolitain du mediapark.

02 ► PROJET MÉDIA

Projets traversés, ils permettent au parc de se diffuser par des venelles jusqu'aux quartiers voisins. Lieux d'accueil de l'écosystème média dans toute sa diversité, ils stimulent l'importante mixité du mediapark.



03 ► PROJET PARC HABITÉ

Projets plantés, ils offrent différents modes d'habiter la nature en ville. Ils s'articulent le plus souvent sur des espaces paysagers privés, en prolongeant le parc jusqu'au cœur des parcelles. Ils sont la vitrine des qualités d'habiter la densité.

04 ► PROJET LIANT

Projets composés de bâti existant et de bâti nouveau. Les constructions nouvelles prolongent les gabarits existants avec une architecture plutôt basse et horizontale. L'ensemble dessine un jardin intérieur composé d'une juxtaposition d'espaces ouverts intérieurs à usage privé.

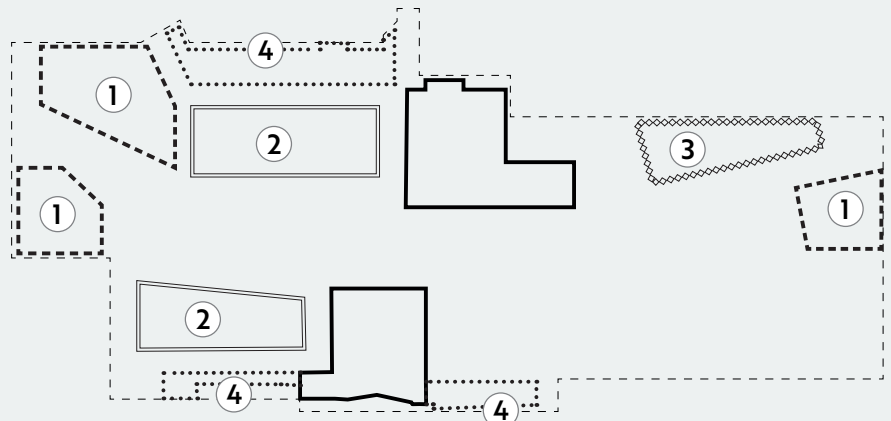


SCHÉMA 1 – 4 formes urbaines pour 4 modes d'habiter le mediapark

4.B. UN LABORATOIRE DES QUALITÉS D'HABITER

Concernant la réflexion particulière sur l'attractivité des logements que le projet entend proposer, celle-ci pose le constat de la tendance à la fuite des ménages hors de la RBC. L'objectif est alors une réalisation ambitieuse de logements qualitatifs afin d'attirer et accueillir une population nouvelle. L'introduction de la notion du bio-qualitatif dans les indicateurs d'une nouvelle qualité d'habiter permet de continuer de dessiner la ville durable.

Les diverses échelles du plaisir d'habiter

On distingue plusieurs sphères dans l'attractivité résidentielle: celle du logement, de l'immeuble et du quartier. Lorsque les habitants sont interrogés sur leur qualité de vie et leur attachement à leur environnement, de grandes disparités d'opinions apparaissent: certains se sentent bien dans leur logement moins dans leur immeuble, d'autres ont une vision négative de leur quartier malgré une affection pour leur résidence, etc. La défaillance de l'un des trois niveaux engendre une insatisfaction et freine le désir d'enracinement.

Offrir un parcours résidentiel complet

Le choix du mode de gestion du parc résidentiel du secteur d'étude doit promouvoir une répartition entre logement public, privé, spécifique, permettant un parcours résidentiel complet, de l'étudiant, au chercheur, à la famille, etc.

Diversité de typologies d'habitat pour une diversité d'habitants

Le parc de logements à finalité sociale est relativement peu développé sur Schaerbeek. Le projet mediapark doit faire la part belle à ces logements publics tout en offrant une diversité des typologies dans l'intention de mixer les générations et les différents publics. Ces logements publics, sont répartis sur plusieurs sites aussi bien à l'ouest qu'à l'est. Ces logements bénéficient également d'un traitement architectural aussi qualitatif que les logements privés. Les résidences seniors sont en revanche déjà bien représentées dans le quartier.

Les qualités de la maison dans le collectif

La fuite des familles s'explique certes par le coût du logement dans la ville centre mais aussi par l'offre actuelle en logement qui ne compense pas le désir d'habiter la traditionnelle « maison avec jardin ». Les logements de mediapark doivent généraliser autant que possible les qualités d'une maison (doubles hauteurs, espaces extérieurs, plusieurs niveaux, etc).

Travailler chez soi: de la pièce en plus au Soho (small office home office)

Le logement peut être aussi le point de départ de l'activité économique quand les habitants travaillent chez eux. Il faut alors prévoir des typologies capables de recevoir des espaces productifs au sein des logements. Adaptés aux programmes média, ces locaux peuvent prendre la forme de Soho avec local d'activité en contact avec la rue et logement à l'étage.

Mise en scène de la vie collective

L'intégration, dans les logements collectifs, de lieux dédiés aux habitants (pièces collectives, jardins partagés) répond autant à un besoin des usagers que d'outils favorisant les rencontres et le vivre ensemble au sein des résidences. Ce type de service offre ainsi des aménités renforçant la qualité des logements créés.

Volume capable / Casco: qualité d'espaces et économie de projet

Prendre en compte dans la conception architecturale la question de l'économie de moyen. Comment offrir plus sans que cela coûte plus cher? Comment garantir que la qualité spatiale ne soit pas réservée qu'aux plus fortunés?

Les indicateurs d'une qualité d'habiter la ville durable

La qualité d'habiter se joue à plusieurs échelles et notamment à l'échelle architecturale. Les bâtiments de bureaux ainsi que les logements doivent optimiser au maximum dans leur conception

A. ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS, UNE CONCEPTION QUALITATIVE ET AMBITIEUSE

- Répondre aux attentes des habitants sur les différentes dimensions du plaisir d'habiter (rapport quartier, immeuble, logement)
- Offrir un parcours résidentiel complet
 - Promouvoir une répartition entre logement public, privé, spécifique.
- Garantir une mixité sociale grâce à la diversité et la qualité des typologies d'habitat
 - Repartir le logement public sur l'ensemble du site.

- Garantir un traitement aussi qualitatif pour le logement public que pour le logement privé.

- Généraliser les qualités d'une maison individuelle dans le collectif
- Prendre en compte la question de l'économie de moyen et de l'économie circulaire dès la conception architecturale

B. UNE CONCEPTION BIO-QUALITATIVE DES LOGEMENTS

- Optimiser au maximum dans la conception des logements les critères bio-qualitatifs



➤ Garantir des logements ensoleillés

- Faciliter l'accès à la lumière naturelle. Prévoir des ouvertures généreuses et des baies de qualité.
- Tendre vers une neutralité des percements de façades pour ne pas qu'ils dépendent des orientations ou des pièces car c'est un gros facteur d'évolutivité du logement (transformer une chambre en salon ou l'inverse).



➤ Généraliser l'éclairage naturel des circulations intérieures



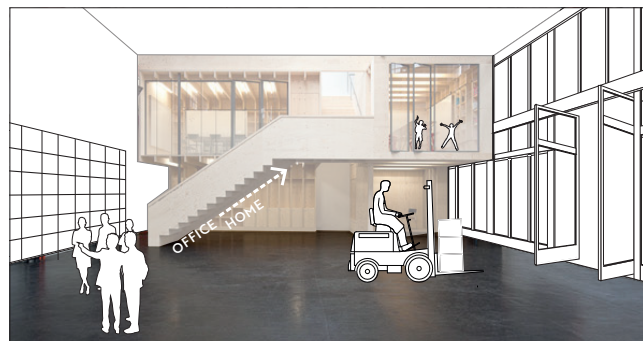
➤ Privilégier des logements traversants et bi-orientés



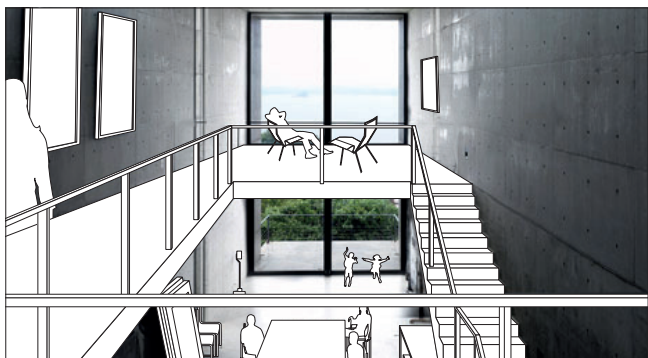
➤ Prévoir des locaux communs (fonctionnels) bénéficiant d'un éclairage naturel



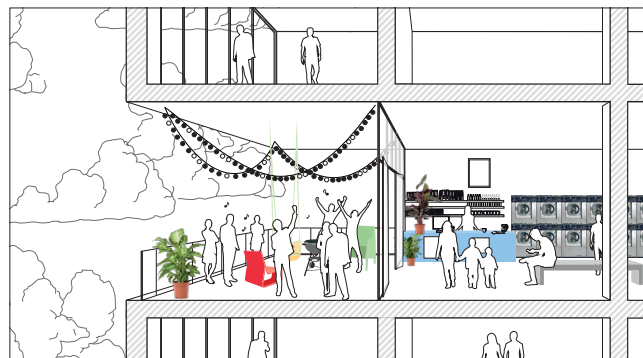
↑ Les qualités de la maison individuelle dans le logement.



↑ Small Office Home Office : allier logement et volume dédié aux activités.



↑ Volume capable / Casco : économie de moyen et évolution des modes d'habité.

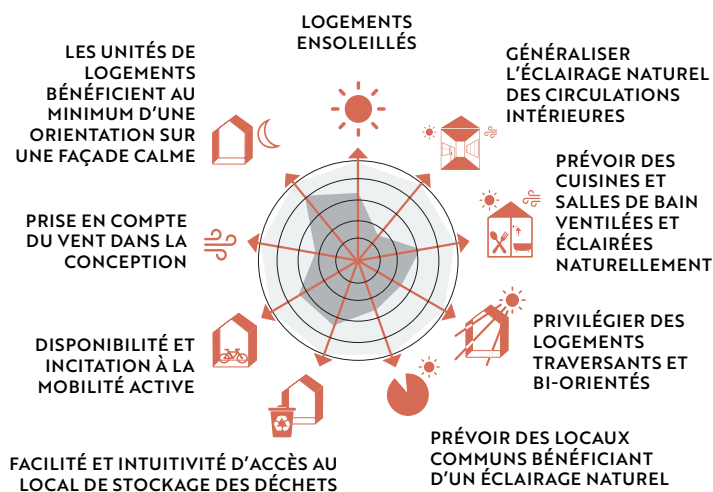


↑ Mise en scène de la vie collective dans les immeubles de logement.

un certain nombre de critères bio-qualitatifs (ensoleillement, espaces traversants, éclairage naturel des circulations et locaux communs, accès facilités, vent, etc).

Économie circulaire

La présence, sur le site du projet, de l'ancien siège VRT/RTBF est une contrainte technique non négligeable. La démesure du bâtiment, sa situation au coeur du site ou son mode constructif en font un héritage difficile à conserver. Néanmoins, sa présence doit être perçue comme un potentiel gisement de ressources en vue de la réalisation des futures constructions. En effet, à travers la mise en place d'une stratégie d'économie circulaire (déconstruction sélective, ressourcerie en phase chantier et à terme, concassage sur site...) à l'échelle du site, il s'agit de limiter à la fois les déchets générés par les différents chantiers, limiter les nuisances vis-à-vis des riverains et économiser de la matière. Cette ambition sociale et responsable participe, une fois encore, à la dimension expérimentale du projet urbain.



LES INDICATEURS D'UNE QUALITÉ D'HABITER LA VILLE DURABLE

Facilité et intuitivité d'accès au local de stockage des déchets

- De préférence situé en rez-de-chaussée, à proximité des ascenseurs, en lien direct avec l'extérieur pour les containers et éclairés naturellement.
- Permettre une gestion optimisée des déchets (compostage, réemploi et recyclage).

Disponibilité et incitation à la mobilité en modes actifs

- La surface dédiée au stationnement vélo doit être généreuse et prendre en compte l'évolution des modes de déplacement comme alternative à la voiture individuelle.

- Prévoir des espaces généreux, qualitatifs pour le stationnement des poussettes et limiter le nombre de portes à franchir entre ces locaux et l'espace public.

Qualité des locaux communs aux logements et pièces en plus

- Les lieux de la vie collective associés aux logements doivent participer à l'animation des rez-de-chaussée ou être « mis en scène », architecturalement dans les bâtiments. Ils doivent être flexibles pour permettre un maximum d'usages.

Prise en compte du vent dans la conception

- Certaines zones ont été repérées comme sensibles aux accélérations de vent. Dans certains cas, les projets architecturaux doivent participer au ralentissement du vent par une rugosité forte des façades ou des matériaux utilisés (balcons, terrasses, etc).

Les unités de logements bénéficient au minimum d'une orientation sur une façade calme

- Les actes et travaux ont pour effet de limiter la percolation et la réverbération du bruit vers des affectations sensibles au bruit (logements, écoles, crèches, maisons de repos, espaces verts, etc.)

4.C. VOIR LE PARC ET SE PROTÉGER

Une des qualités premières du mediapark sera d'offrir la possibilité aux bâtiments de générer une grande diversité de vues vers le paysage environnant. Que la vue soit orientée sur le skyline bruxellois ou sur la canopée des arbres du parc urbain, le principal enjeu est de limiter les prospects entre bâtiments voisins afin de limiter l'impact de la densité sur la qualité des logements.

Permettre une diversité des vues

Le mediapark, comme laboratoire des qualités d'habiter, doit garantir aux logements de pouvoir disposer de vues intéressantes. À mediapark on peut habiter les hauts et voir loin, mais on peut aussi habiter les bas, et avoir un rapport direct avec les pieds des arbres de la forêt.

Le façonnage du plein et du vide pour éviter les effets de front bâti, maximiser les vues sur parc et limiter les ombres portées

Les règles qui ont servi de base au plan d'épannelage ont pour objectif principal de maximiser les vues sur le parc. Les volumes bâtis sont ainsi façonnés afin d'offrir le meilleur facteur de visibilité sur le parc, depuis les constructions situées en second plan ou depuis les logements existants. Toutefois, afin de limiter l'effet de front qui peut découler de l'application du principe initial qui régie les hauteurs bâties proportionnellement à la largeur des espaces publics, certaines hauteurs ont été directement plafonnées. Les façades de la rive sud du parc sont volontairement plafonnées à 25m afin de limiter les ombres portées sur le parc urbain.

Voir la nature ou un espace végétalisé

Les formes bâties du mediapark offrent de nombreuses façades en interface directe avec les 9,80 ha du parc. Un enjeu fort du projet est que la « nature » ne se limite pas aux espaces publics principaux mais qu'elle s'infilte aussi dans les rues et venelles adjacentes. L'effet de cette extension du parc doit permettre de démultiplier les vues sur des espaces végétalisés.

Pouvoir se protéger de la vue des autres

Habiter la ville dense c'est accepter de vivre avec des voisins. Le jeu des altimétries de mediapark doit garantir que les vis-à-vis entre bâtiments n'entravent pas les qualités de ces derniers. Les mises à distance doivent être qualitatives afin de dégager au maximum des vues les plus lointaines possibles.

À l'échelle architecturale, les façades ainsi que les espaces extérieurs des logements peuvent se protéger des vues par des dispositifs de double peau, panneaux amovibles ou jardins d'hiver.

Participer à l'apaisement des accélérations du vent

L'espace vide défini par le parc urbain provoque un effet d'accélération du vent sur certains espaces du projet urbain. Ponctuellement, l'architecture peut jouer un effet de ralentissement de l'effet de vent en rendant les façades concernées rugueuses. À ce titre, les espaces extérieurs en balcons plutôt qu'en loggias sont donc recommandés.

A. ALTIMÉTRIE DES PROJETS: OUTIL DE QUALITÉ POUR LE PROJET URBAIN

► Adapter l'altimétrie des projets pour maximiser les vues sur le parc

- Plafonnement des hauteurs des bâtiments s'adressant directement sur le parc.
- Restreindre la hauteur des constructions.

Exemples de prescriptions particulières:

Zone de restriction des hauteurs H=31m: Limiter la hauteur du front bâti donnant sur le parc afin de garantir des vues depuis les constructions situées sur le boulevard.

Zone de restriction des hauteurs H=18m: Limiter la hauteur du front bâti donnant sur le parc afin de garantir des vues depuis la façade Nord du site.

► Ménager les vis-à-vis et limiter les prospects

- Rechercher les vues les plus lointaines possibles.
- Permettre au parc de s'infiltrer dans les rues et venelles adjacentes pour minimiser les vis-à-vis.

► Offrir une grande diversité de vues

- Favoriser le dépassement du plafond des hauteurs de façon ponctuelle par l'autorisation d'émergences localisées à des endroits spécifiques.
- Offrir le meilleur facteur de visibilité sur le parc, depuis les constructions situées en second plan et depuis les logements existants.

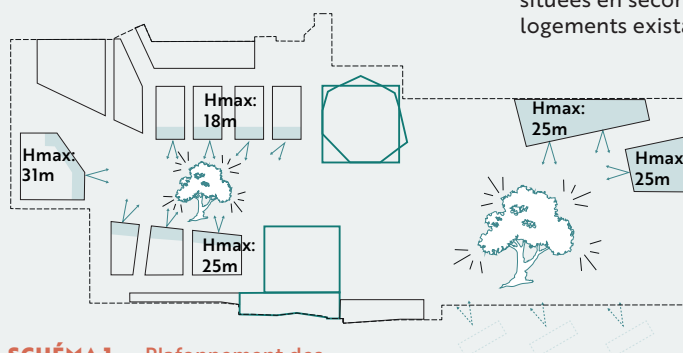
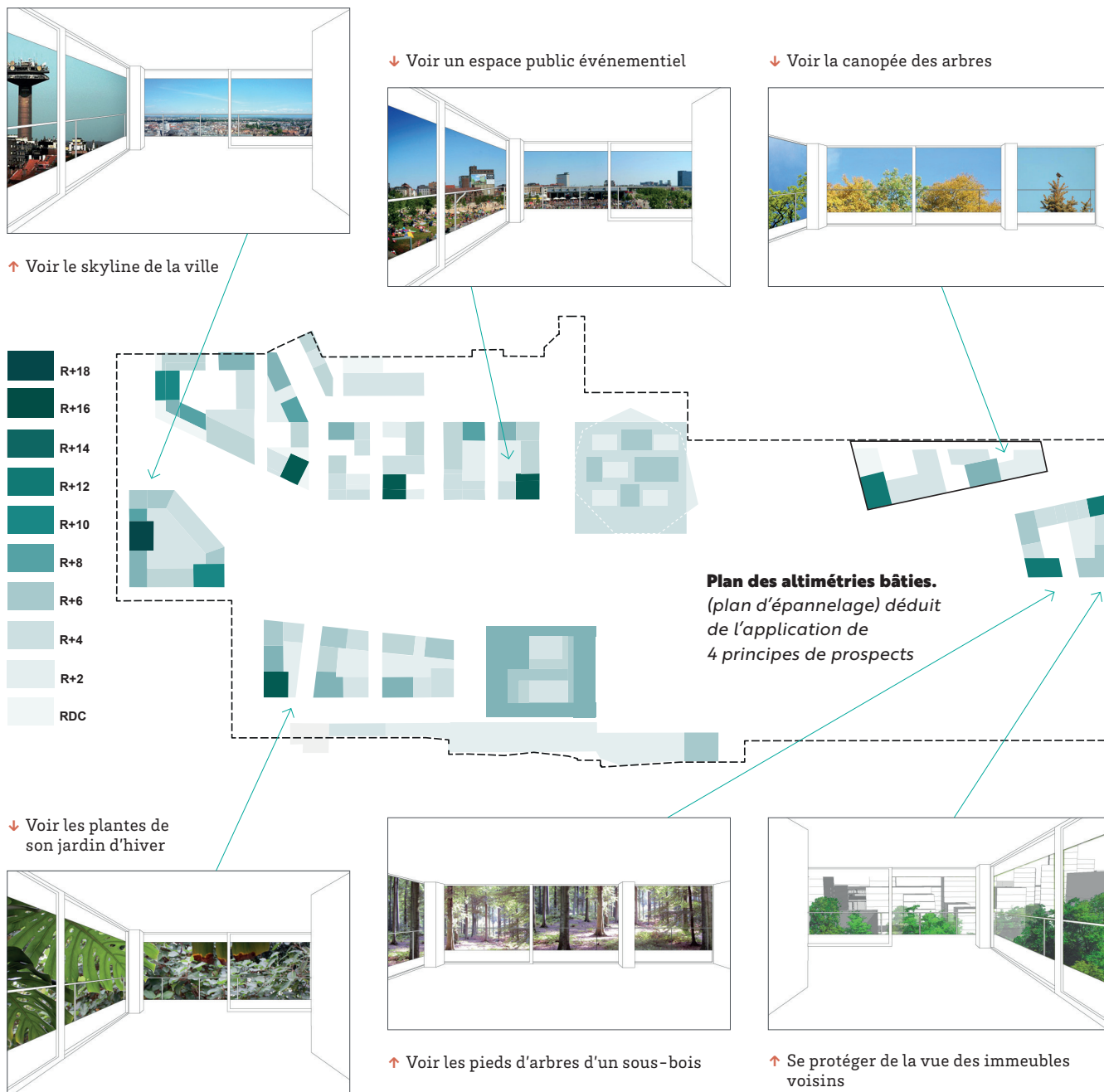


SCHÉMA 1 – Plafonnement des constructions donnant sur le parc



➤ **Garantir les qualités d'ensoleillement de chacun des logements**

- Limiter la création d'une hauteur moyenne et monotone sur le parc en créant des zones de restriction de hauteur.
- Travailler l'implantation des émergences ponctuelles pour limiter les effets de masques / front bâti sur parc pour favoriser les ombres portées fuyantes et non statiques.

B. JEU DE HAUTEUR: L'ALTIMÉTRIE AU SERVICE DE LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

➤ **Renforcer le confort des espaces publics**

- Penser l'implantation des émergences dans un contexte global pour limiter l'impact des effets d'accélération du vent.

➤ **Garantir les qualités d'ensoleillement du parc**

- Plafonnement des hauteurs à 25m pour les constructions situées au sud du parc.
- Zone de restriction des hauteurs H=25m: Limiter la hauteur du front bâti

donnant sur le parc afin de garantir des vues depuis la façade sud de l'îlot et limiter les ombres portées sur l'espace public.

➤ **Garantir la visibilité des repères urbains (tour Reyers)**

- Les émergences ne doivent pas masquer les vues vers la tour Reyers depuis les espaces publics majeurs.



SCHÉMA 2 – Schéma d'implantation des émergences ponctuelles

4.D. FAIRE ENTRER LE PARC DANS LES PARCELLES PRIVÉES

La présence de l'élément végétal dans les parcelles privées est l'un des éléments différenciant de mediapark.brussels par rapport à d'autres opérations immobilières. Cette nature de proximité doit permettre de renforcer l'omniprésence de la nature dans la ville. L'enjeu est ici que cette nature, au delà de ses qualités environnementales, ait un impact direct sur les qualités d'habiter en ville.

Rendre perceptible et appropriable la végétation dans les lots privés

Généraliser la végétalisation des toitures et des façades est un vrai plus pour l'image d'une ville. Si cette qualité est louable, quel est l'effet direct sur la qualité de vie des habitants et usagers? Dans le cadre du mediapark, au delà des enjeux écologiques et bioclimatiques, l'ambition urbaine est que cette nature de proximité dans les lots privés et dans les constructions joue un rôle double: apaiser l'effet de densité, et participer de la sensation d'habiter un parc urbain. La stratégie de végétalisation des lots privés s'inscrit, par ailleurs, dans la continuité de l'aménagement des espaces publics et des abords du site. En ce sens, ces espaces prolongent la végétalisation du site afin de créer des continuités végétales participant à la création de véritables corridors de biodiversité à travers le site. Par le choix des essences, leurs dispositions, cette végétation est un outil supplémentaire à la protection et la conservation de la biodiversité existante.

Générosité des espaces extérieurs

Vivre la densité est acceptable si les logements ou lieux de travail répondent au désir des habitants de disposer d'espaces exté-

rieurs. Ces espaces peuvent prendre différentes formes mais ils doivent être avant tout généreux. Afin de garantir que ces espaces extérieurs soient appropriés par les habitants et les usagers il convient de définir un certain nombre de critères.

Espaces verts extérieurs en toiture appropriables, ou permettant au moins un usage

Afin de valoriser au mieux l'impact de cette nature de proximité sur la qualité des projets, les espaces végétalisés associés à des lieux d'usages sont privilégiés. Ainsi, l'esprit du mediapark est de préférer un potager accessible comme lieu de sociabilité, plutôt qu'une toiture végétalisée inaccessible.

Les toitures et les façades ont la capacité d'offrir une diversité d'usages: écologiques lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées récupérant les eaux pluviales, récréatifs pour les toits terrasses jardinés, économiques et alimentaires si les toits accueillent une production maraîchère consommée localement etc.

Valoriser les espaces extérieurs partagés qui apportent une plus value directe sur la qualité de vie des usagers

Les principes de CBS (Coefficient de Biotope par Surface) définis par Bruxelles Environnement doivent être appliqués dans le cadre du projet mediapark.brussels. L'esprit de mediapark.brussels est de favoriser en priorité les espaces végétalisés en pleine terre ainsi que les espaces végétalisés associés à des lieux de vie pour les usagers.

A. LA NATURE COMME IMPACT SUR LES QUALITÉS D'HABITER EN VILLE

➤ Renforcer l'omniprésence de la nature dans les lots privés

- Maximiser les proportions des surfaces favorables à la biodiversité.
- Généraliser la végétalisation des toitures.

➤ Garantir la générosité des espaces extérieurs

Le dimensionnement des espaces extérieurs doit:

- Permettre l'installation d'une table, d'une chaise et d'un espace de circulation suffisant dans le cas d'un logement.
- Être proportionnel au nombre de pièces du logement: Plus le logement dispose de chambres, plus il devra posséder un espace extérieur généreux et permettre une diversité d'usages.

- Dépendre de la surface utile de l'équipement ou des bureaux.
- Assurer un ensoleillement conséquent de ces espaces extérieurs, même en hiver.

- Rendre perceptible et appropriable la végétation dans les lots privés
- Créer une continuité végétale entre espaces publics et espaces privés au service de la biodiversité
- Apaiser l'effet de la densité
- Participer à la sensation d'habiter un parc urbain
 - Associer les espaces verts à des lieux d'usages.
- Valoriser la qualité d'usage des espaces extérieurs paysagés et partagés via l'application du CBS

- Certes plus simple à mettre en oeuvre que d'autres dispositifs, mais n'ayant que peu d'impact dans la qualité de vie des habitants, l'option toitures 100% végétalisées n'est pas la plus ambitieuse par rapport aux ambitions du projet (cas de figure 1).

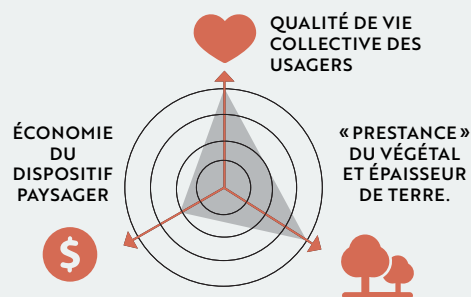
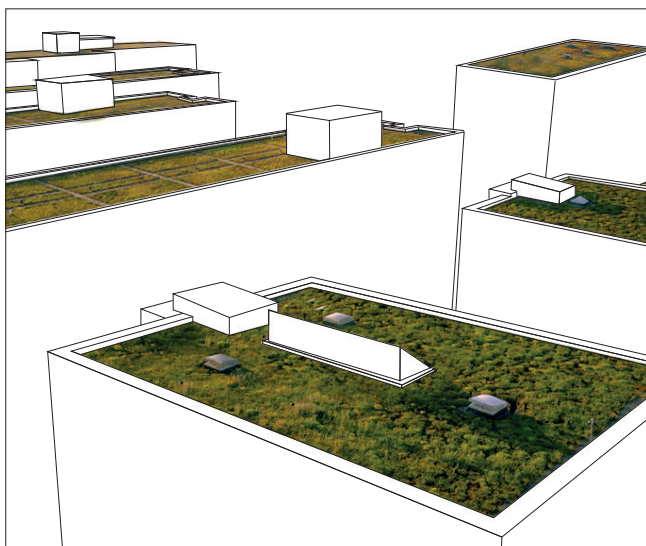
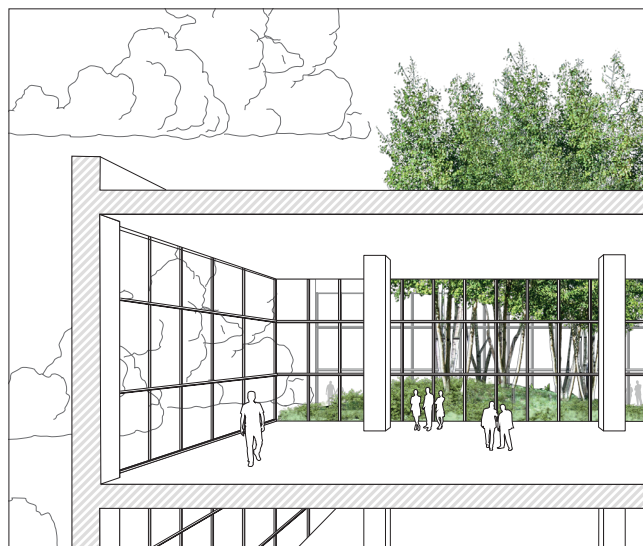


SCHÉMA 1 – Critères sur les qualités des espaces extérieurs associés aux lots privés



↑ Cas de figure 1 : toitures végétalisées



↑ Cas de figure 3 : forêt suspendue

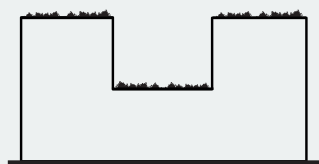


↑ Cas de figure 2 : coeur vert en pleine terre

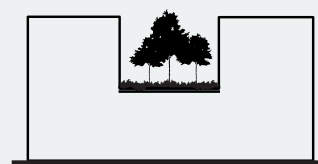


↑ Cas de figure 4 : jardin suspendu de la vie collective

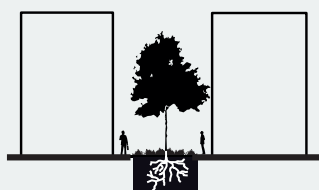
- Planter en coeur de site des beaux sujets en pleine terre c'est s'inscrire dans la continuité directe de la forêt préexistante du site. Ce dispositif, le moins « artificiel », implique toutefois un certain nombre de contraintes sur l'implantation des stationnements en sous-sol. (cas de figure 2).
- Quand le programme du rez-de-chaussée occupe 100% de la surface de la parcelle, la plantation d'arbres en pleine terre est moins évidente. Il est toutefois envisageable de créer un jardin suspendu, sur socle, irradiant d'un esprit végétal tout l'intérieur du bâtiment. (cas de figure 3).
- Le jardin suspendu est une option qui met en avant l'usage plus que l'intensité végétale. Une partie du sol reste imperméable à condition que cet espace soit dédié aux usagers. (cas de figure 4).



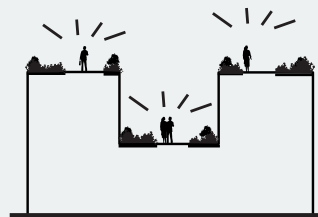
CAS DE FIGURE 1 – Toitures végétalisées : Nature invisible et inaccessible



CAS DE FIGURE 3 – Forêt suspendue : Nature intense et visible



CAS DE FIGURE 2 – Coeur vert en pleine terre : Nature intense, visible et appropriable



CAS DE FIGURE 4 – Jardin suspendu de la vie collective : Nature appropriable et visible



VOLET RÉGLEMENTAIRE

PLAN DES AFFECTATIONS

↓ légende
plan des affectations

GÉNÉRALITÉS

- A Nom des sites
- Périmètre PAD

ZONES D'AFFECTATION

- Zone d'habitation
- Zone de forte mixité
- Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public média
- Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- Zone de parc
- Zone de cimetière
- Zone d'espaces structurants
- Voirie

PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSIION

- Venelles accessibles au public

TRAVERSEES DU PARC

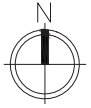
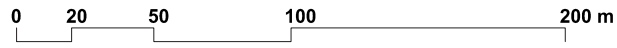
- Arc nord
- Franchissement nord / sud
- Voie centrale

- Zone de parking
- Périmètre d'espaces verts

LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT

- Bien classé
- Élément architectural remarquable





PLAN DES IMPLANTATIONS

↓ légende
plan des implantations

GÉNÉRALITÉS

- Nom des sites
- Périmètre PAD

ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS

- Front de bâtisse

PÉRIMÈTRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

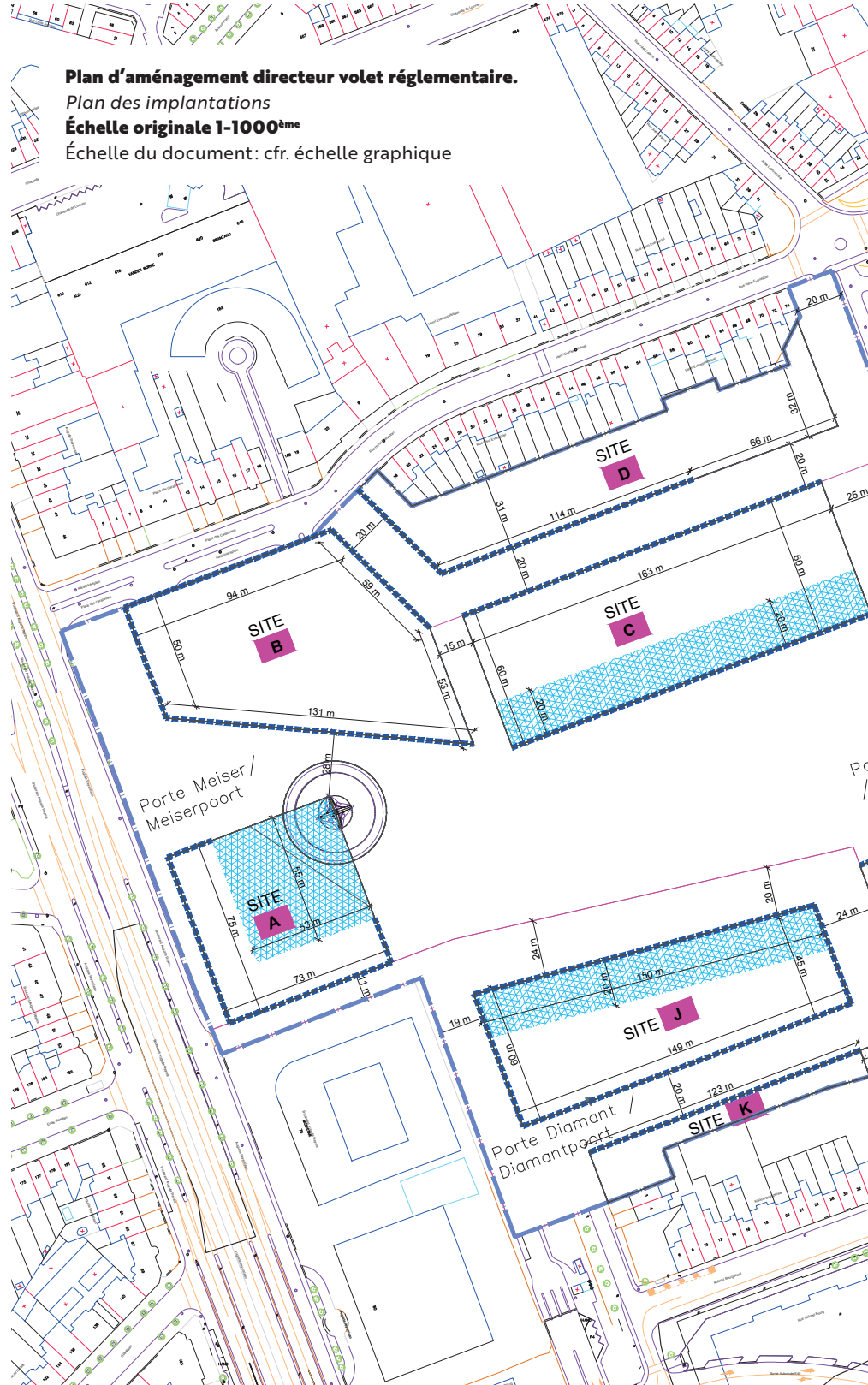
- Périmètre de restriction des hauteurs de constructions

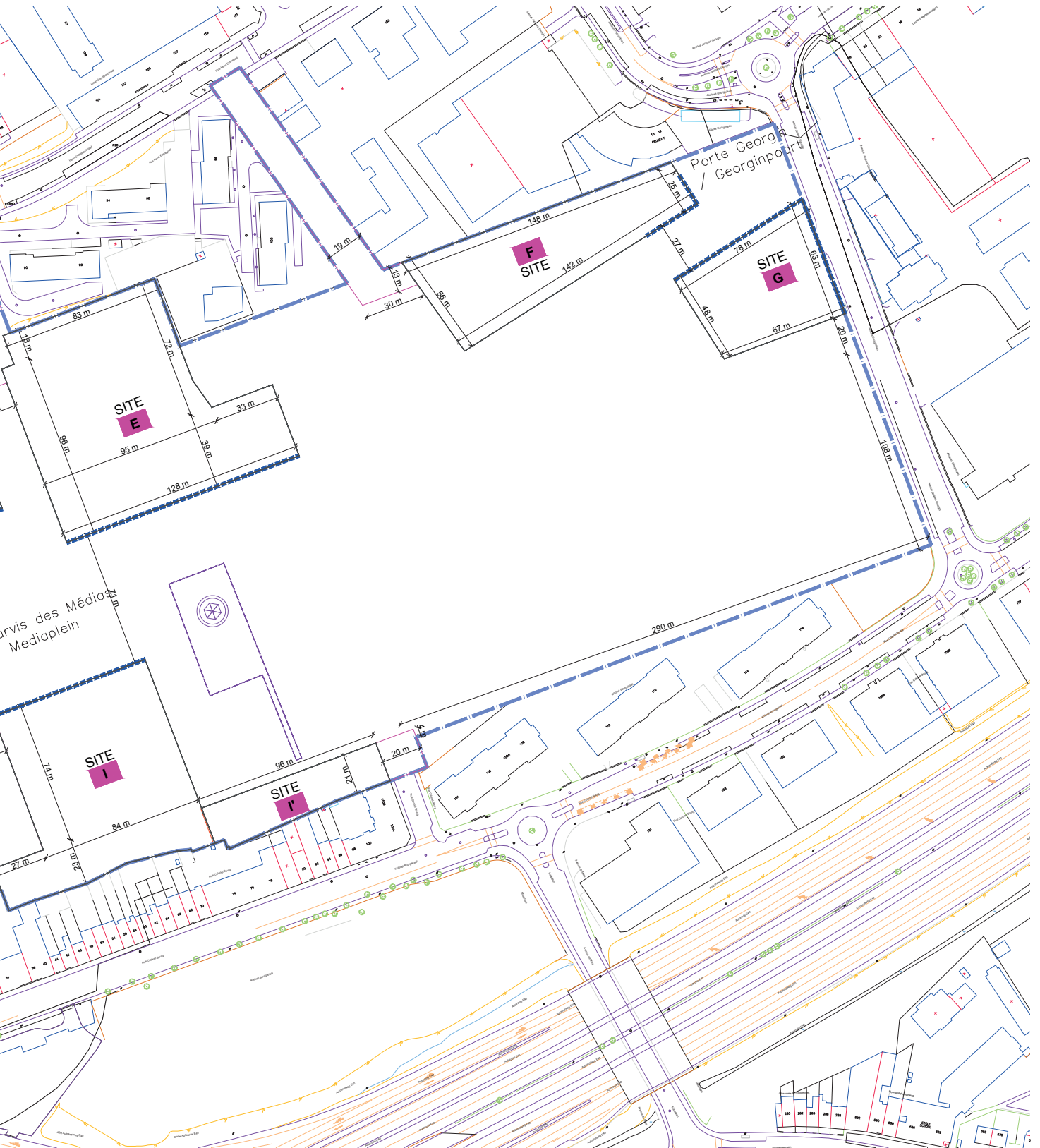
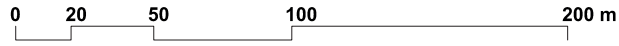
LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT

- ⊗ Bien classé
- ⊕ Élément architectural remarquable

IMPLANTATION ET LARGEUR DE VOIRIE

- Implantation et largeur de voirie





A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

0.0 Les prescriptions générales 0.2, 0.3, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.16 du PRAS ne sont pas applicables dans le périmètre du plan.

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 0.8 et 0.10 sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.

0.2 Les constructions, installations, et leurs abords, ainsi que les cheminements sont conçus de façon à favoriser la biodiversité et à maximiser la proportion des surfaces végétalisées favorables à la biodiversité par rapport à la superficie totale des parcelles concernées. Les demandes de permis et de certificat d'urbanisme comprennent une note expliquant de quelle manière le projet optimise la préservation et le développement de la biodiversité, et la façon dont elles se proposent de contribuer au maillage vert.

0.3 Dans toutes les zones, à l'exception des périmètres de protection accrue de la biodiversité, du périmètre d'espaces verts et de la zone de cimetière, les équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que les installations relatives à la production d'électricité ou de chaleur peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec les caractéristiques du cadre urbain environnant et ne compromettent pas la destination principale de la zone considérée.

Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

0.4 En vue de protéger le patrimoine, un immeuble, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa 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 originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

0.5 Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent 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 de destination, à l'exclusion de travaux de rénovation lourde et d'accroissement de superficie.

0.6 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 reçue.

L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.

0.7 La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du PRAS est comptabilisée conformément à la prescription 0.14 dudit plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

0.8 Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 21 juin 1999 entre l'État 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 sont pas autorisés dans le périmètre du plan.

0.9 La hauteur des bâtiments neufs contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant sur le site et à ses abords.

La hauteur des bâtiments neufs ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée, à compter du niveau moyen du trottoir, par les prescriptions particulières.

Moyennant mesures particulières de publicité, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes :

- › il est compatible avec les objectifs du volet stratégique du plan en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales ;
- › il présente un impact limité sur le micro climat.

0.10 Les rez-de-chaussée présentent un système de double hauteur autorisant une réversibilité des affectations et permettant de donner plus d'ampleur aux rez-de-chaussée dans la composition de façade.

Peuvent toutefois être conçus avec une hauteur simple, les logements et, sauf lorsqu'ils s'implantent dans une zone de forte mixité, les équipements d'intérêt collectif ou de service public qui ne sont pas actifs dans le domaine des médias.

0.11 Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements en vigueur au moment de l'adoption du PAD.

B. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PLAN DES IMPLANTATIONS

1. FRONT DE BÂTISSE

Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade s'implante de manière continue le long du trait tillé bleu. Des reculs sont autorisés ponctuellement en façade pour des motifs d'ordre architectural ou paysager.

2. PÉRIMÈTRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Au sein de ces périmètres, la hauteur maximale des constructions est fixée par les prescriptions de la zone d'affectation concernée.

3. VOIRIES

Le plan des implantations fixe l'implantation et la largeur des voiries.

C. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PLAN DES AFFECTATIONS

C.1. PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSIION

1. VENELLES ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les venelles sont principalement accessibles aux modes actifs de déplacement. Elles sont occasionnellement accessibles aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien. Leur tracé est mentionné à titre indicatif.

Ces passages peuvent être ponctuellement couverts.

Ils sont plantés, de manière continue et régulière, d'arbustes ou d'arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.

Leur largeur est comprise entre 10 m et 15 m.

2. TRAVERSÉES DU PARC

Les traversées de parc sont principalement affectées à la circulation des modes actifs de déplacement. Leur tracé est indicatif.

Lorsqu'elles sont minéralisées, ces traversées sont bordées, de manière continue et régulière, d'arbustes ou d'arbres fruitiers ou d'autres espèces nourricières dont les couronnes se touchent et/ou munies d'installations aériennes afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.

Il existe trois traversées de parc auxquelles s'appliquent des prescriptions différenciées :

- › Le franchissement nord-sud ;
- › L'arc nord ;
- › La voie centrale.

Le franchissement nord-sud

Le franchissement nord-sud relie la rue Verlaine et la Porte Diamant.

L'arc nord

L'arc nord relie la Porte Meiser et la Porte GeorGIN.

Son aménagement minimise son impact sur la végétation existante. Son aménagement maintient une largeur maximale de 15 m.

La voie centrale

La voie centrale relie la rue Colonel Bourg et la rue Evène-poel.

Elle peut être affectée à la circulation des transports en commun. Son aménagement maintient une largeur maximale de 15 m.

3. ZONE DE PARKING

Dans la zone de parking, la construction de parkings en sous-sol est autorisée, en ce compris en zone de parc. Les entrées et sorties des parkings sont accessibles via les voiries depuis le nord et/ou le sud du périmètre.

4. PÉRIMÈTRE D'ESPACES VERTS

Le périmètre d'espaces verts est principalement destiné à la réalisation d'un espace boisé. Les prescriptions relatives y sont détaillées à la prescription B.5.2.2.

5. ÉLÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE – TOUR REYERS

La tour Reyers se voit appliquer les prescriptions relatives à la zone de forte mixité.

La création d'extensions et de structures supplémentaires modifiant l'aspect et la forme architecturale de la tour Reyers peut être autorisée aux conditions suivantes :

- › Le projet renforce la valeur iconique de la tour Reyers,
- › Les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

C.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES D'AFFECTATION

1. ZONES DE FORTE MIXITÉ

1.1 Ces zones sont affectées au logement.

Ces zones peuvent également être affectées aux activités productives actives dans le domaine des médias, aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, y compris les activités de loisirs et aux commerces de gros, ainsi qu'aux établissements hôteliers, lorsque les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, ni compromettre l'affectation principale de la zone de parc.

Elles peuvent également être affectées à d'autres activités productives et de bureaux aux conditions suivantes :

- 1° lorsque des raisons sociales ou économiques le justifient;
- 2° lorsque les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, ni compromettre l'affectation principale de la zone de parc;
- 3° après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 250 chambres après mesures particulières de publicité.

La totalité de la surface au sol des sites est constructible.

1.2. Ces zones se voient appliquer des prescriptions différenciées par site.

1.2.1. SITE A

Programme d'affectation Prescriptions complémentaires

Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage; leur superficie de plancher est limitée à 1000 m² par immeuble et peut être portée à 3500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs; leur superficie est limitée à 3000 m² par immeuble et peut être portée à 6500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur le boulevard Reyers et la porte Meiser le long de l'espace structurant.

Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès aux logements et bureaux et des locaux accessoires à ces fonctions.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 36 000 m², sans que le potentiel de développement en lien avec la reconversion de la Tour Reyers ne soit compris dans cette limite.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 50 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur limitée à 31 m.

Un repère paysager dépassant le plafond de 50 m est autorisé en façade sur le boulevard Reyers aux conditions suivantes :

- 1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 70 m ;
- 2° La largeur en façade de ce repère paysager ne dépasse pas 30 m en façade ouest sur le boulevard Reyers ;
- 3° La position de ce repère paysager ne masque pas la visibilité de la tour Reyers depuis la place Meiser, ni depuis la porte Diamant.
- 4° La conception et la localisation de ce repère paysager minimise ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.

1.2.2. SITE B

Programme d'affectation Prescriptions complémentaires

Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage; leur superficie de plancher est limitée à 1000 m² par immeuble et peut être portée à 3500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs; leur superficie est limitée à 3000 m² par immeuble et peut être portée à 6500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur le boulevard Reyers et la porte Meiser le long de l'espace structurant.

Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux accessoires à ces fonctions. Les logements et bureaux peuvent néanmoins être localisés au rez-de-chaussée le long de la venelle traversant le site.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 39 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site à l'exception de deux repères paysagers dépassants le plafond de 31 m. Ils sont autorisés, l'un en façade ouest sur le boulevard Reyers et l'autre sur le parc en façade sud, aux conditions suivantes :

- 1° La hauteur de ces repères paysagers ne dépasse pas 50 m ;
- 2° La largeur de ces repères paysagers situés en façade ouest, sur le boulevard Reyers ne dépasse pas 30 m ;
- 3° La largeur de ces repères paysagers sur le parc en façade sud ne dépasse pas 30 m ;
- 4° Les repères paysagers ne masquent pas la vue sur la tour Reyers depuis la place Meiser.
- 5° Ces repères paysagers sont situés à 25 m de distance minimum de la tour Reyers.
- 6° La conception et la localisation de ces repères paysagers minimisent leurs effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.

1.2.3. SITE C**Programme d'affectation****Prescriptions complémentaires**

Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1000 m² par immeuble et peut être portée à 3500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3000 m² par immeuble et peut être portée à 6500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur le parc ainsi que sur la rue Verlaine.

Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux accessoires à ces fonctions. Les logements et bureaux peuvent néanmoins être localisés au rez-de-chaussée le long des venelles traversant le site.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 40 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur limitée à 18 m.

Deux repères paysagers dépassant le plafond de 31 m sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1° La hauteur de ces repères paysagers ne dépasse pas 50 m ;
- 2° La largeur de chacun de ces repères paysagers ne dépasse pas 18 m en façade sud, sur la zone de parc ;
- 3° La conception et la localisation de ces repères paysagers minimisent leurs effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.

1.2.4. SITE J**Programme d'affectation****Prescriptions complémentaires**

Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1000 m² par immeuble et peut être portée à 3500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3000 m² par immeuble et peut être portée à 6500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte Diamant.

Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux accessoires à ces fonctions. Les logements et bureaux peuvent néanmoins être localisés au rez-de-chaussée le long des venelles traversant le site.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 37 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur, limitée à 25 m.

Un repère paysager dépassant le plafond de 31 m est autorisé en façade sud aux conditions suivantes :

- 1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 50 m ;
- 2° La largeur de ce repère paysager ne dépasse pas 30 m en façade sud ;
- 3° La conception et la localisation de ce repère paysager minimisent ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.

1.2.5. SITE G

Programme d'affectation

Prescriptions complémentaires

Les commerces, y compris les activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1000 m² par immeuble et peut être portée à 2500 m² après mesures particulières de publicité.

Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte Georjin.

Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte Georjin, à l'exception des accès et des locaux accessoires à ces fonctions. Les logements peuvent être localisés au rez-de-chaussée des façades sud et ouest longeant la zone de parc.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 23 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 25 m sur le site, à l'exception de deux repères paysagers autorisés aux conditions suivantes :

- 1° La hauteur de ces repères paysagers ne dépasse pas 45 m ;
- 2° La largeur de chacun de ces repères paysagers ne dépasse pas 25 m en façade ;
- 3° La conception et la localisation de ce repère paysager minimisent ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.

2. ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

2.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Ces zones peuvent également être affectées aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces.

Les logements et les bureaux actifs dans le domaine des médias ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux accessoires à ces fonctions.

Les activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias sont localisées au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage.

La superficie de plancher affectée aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias est limitée à 500 m² par immeuble.

Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage. La superficie de plancher affectée aux commerces est limitée à 250 m² par immeuble.

La totalité de la surface au sol des sites est constructible.

2.2. Ces zones se voient appliquer des prescriptions différenciées par site.

2.2.1. SITE D

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 10 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 21 m sur le site.

2.2.2. SITE I'

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 8 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 25 m sur le site, à l'exception d'un repère paysager autorisé aux conditions suivantes:

- 1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 31 m ;
- 2° La largeur de ce repère paysager ne dépasse pas 18 m en façade nord, sur la zone de parc.

3. ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC MEDIA

3.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public actifs dans le domaine des médias.

Ces zones peuvent également être affectées aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces.

La superficie de plancher destinée aux commerces, y compris les activités de loisirs, est limitée à 1000 m² par immeuble et peut être portée à 2500 m² après mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher des logements doit être inférieure à la moitié de la superficie de plancher sur chacun des sites.

La totalité de la surface au sol des sites est constructible.

3.2. Ces zones se voient appliquer des prescriptions différenciées par site.

3.2.1. SITE E

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 56 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 50 m sur le site.

3.2.2. SITE I

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 39 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 50 m sur le site.

4. ZONES D'HABITATION

4.1. Ces zones sont affectées aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

Elles peuvent également être affectées aux commerces, aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias.

Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage.

4.2. Ces zones se voient appliquer des prescriptions différenciées par site.

4.2.1. SITE F

Programme d'affectation

La superficie de plancher des commerces, des activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et des bureaux actifs dans le domaine des médias ne dépasse pas 500 m² par immeuble. Cette limite peut être portée à 1.000 m² après mesures particulières de publicité.

Les activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et les bureaux actifs dans le domaine des médias ne sont pas localisés au rez-de-chaussée.

Les commerces sont situés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte Georjin.

Le site doit accueillir au minimum un établissement scolaire.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 19 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 25 m sur le site, à l'exception d'un repère paysager autorisé sur la façade sud aux conditions suivantes :

- 1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 45 m ;
- 2° La largeur de ce repère paysager ne dépasse pas 25 m de large en façade sud, sur la zone de parc ;
- 3° La conception et la localisation de ce repère paysager minimisent ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.

Coefficient d'occupation du sol

La totalité de la surface au sol du site est constructible, à l'exception d'une zone de recul aménagée le long de la limite nord du site, sur une largeur minimale de 1,5m.

Cette zone de recul est plantée, de manière continue et régulière, de plantes grimpantes, d'arbustes ou d'arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.

4.2.2. SITE K

Programme d'affectation

La superficie de plancher des commerces, des activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et des bureaux actifs dans le domaine des médias ne dépasse pas 250 m² par immeuble. Cette limite peut être portée à 500 m² après mesures particulières de publicité.

Constructibilité maximale

La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 5 000 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 m sur le site.

Coefficient d'occupation du sol

La totalité de la surface au sol de chacun du site est constructible.

5. ZONE DE PARC

5.1. La zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente.

Elle est destinée à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique et paysager en ayant égard à sa fonction écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'aménagement de la zone sont autorisés.

Cette zone peut également être affectée aux commerces, y compris les activités de loisirs, dont la superficie de plancher ne dépasse pas 100 m² par projet et qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La zone est principalement accessible aux modes actifs de déplacement. La zone est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien pour autant que ces accès soient aménagés dans une mesure strictement nécessaire à l'affectation de la zone et des zones constructibles adjacentes et de façon à minimiser leur impact sur la végétation existante.

La zone de parc comprend :

- › deux types de périmètres auxquels s'appliquent des prescriptions différenciées ;
- › deux types d'espaces publics auxquels s'appliquent des prescriptions différenciées.

5.2. PÉRIMÈTRES SPÉCIFIQUES EN ZONE DE PARC

La zone de parc contient deux types de périmètres qui peuvent se superposer, en totalité ou en partie.

5.2.1. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ACCRUE DE LA BIODIVERSITÉ

Les périmètres de protection accrue de la biodiversité sont exclusivement destinés à leur fonction écologique. Ils représentent une superficie totale minimale de 2 ha : chaque périmètre présente une superficie de 0,25 ha minimum et un des périmètres au moins doit présenter une superficie d'un hectare minimum et être localisé au sein du périmètre d'espaces verts. Ces périmètres sont rendus inaccessibles au public. Ces périmètres ne sont pas représentés de manière graphique.

5.2.2. PÉRIMÈTRE D'ESPACES VERTS

Le périmètre d'espaces verts, qui apparaît en surimpression sur la carte des affectations, est principalement destinée aux espaces boisés.

Il est entretenu et aménagé afin de garantir son intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir son rôle social ou pédagogique.

Le périmètre d'espaces verts contient au moins un périmètre de protection accrue de la biodiversité de minimum 1 ha.

5.3. ESPACES PUBLICS SPÉCIFIQUES EN ZONE DE PARC

La zone de parc contient deux espaces publics, dont la localisation approximative au sein de la zone de parc est définie au plan des affectations par la mention de leur dénomination.

5.3.1. PARVIS DES MÉDIAS

Cet espace intègre la réalisation d'une place publique pouvant être partiellement minéralisée, pour autant que cette place soit plantée afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site, et qu'elle réponde aux conditions suivantes :

- Elle peut accueillir une programmation événementielle en lien avec les activités dans le domaine des médias ;
- Sa largeur est comprise entre 90 m et 120 m.

5.3.2. PORTE GEORGIN

Cet espace intègre la réalisation d'un espace public pouvant être partiellement minéralisé, pour autant que cet espace soit planté, de manière continue et régulière, par des arbustes ou des arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.

6. ZONE DE CIMETIÈRE

Cette zone est affectée aux cimetières et aux plantations.

7. ZONE D'ESPACES STRUCTURANTS

La zone est affectée à la circulation des modes actifs de déplacement et, le cas échéant, des transports en commun. La zone est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien.

Elle est plantée, de manière continue et régulière, par des arbustes ou des arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.

Elle peut également recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain ainsi que des infrastructures souterraines.

Les actes et travaux, qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public, préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

8. VOIRIES

Les voiries sont affectées à la circulation des modes actifs de déplacement et des véhicules et à leurs compléments naturels et usuels. Elles sont bordées d'arbustes ou d'arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.

Elles peuvent également recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain ainsi que des infrastructures souterraines.

Le stationnement en surface y est interdit, à l'exception des zones de stationnement destinées aux taxis, personnes à mobilité réduite, véhicules partagés, véhicules de secours, ainsi que les zones de stationnement de courte durée destinées au dépose-minute (crèches et bus) et les livraisons temporaires.

