

PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR (PAD)

« MEDIAPARK » 1^{re} lecture *bis* et de son

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE).

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

5 octobre 2023

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

TABLE DES MATIERES

1.	OBSERVATIONS ET AVIS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – AVIS CRD	4
1.1.	GENERALITES.....	4
1.2.	PÉRIMÈTRE	6
1.2.1.	Articulation des projets	7
1.2.2.	Interactions et impacts sur les quartiers limitrophes	7
1.3.	VOLET STRATEGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE.....	9
1.3.1.	Espace public.....	9
1.3.2.	Quartier connecté (TC, voirie, flux, vélos) – (1. B)	10
1.3.3.	Mobilisés pour la mobilité – 1.C	11
1.3.4.	Rez-de-chaussée d'un écosystème urbain (2)	16
1.3.5.	Mixité fonctionnelle	17
1.4.	PARC URBAIN VECTEUR DE BIODIVERSITÉ (3)	19
1.4.1.	Espaces verts – continuité et biodiversité (3. A)	20
1.4.2.	Gestion de la topographie et de l'eau (3.B).....	23
1.4.3.	Voir le Parc et se protéger (4.C) : les gabarits	24
1.4.4.	Prescriptions.....	25
1.5.	CONCLUSION	31
2.	ANNEXE A L'AVIS DE LA CRD DU 5 OCTOBRE 2023.....	32

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), tel qu'adopté par le Parlement le 13 octobre 2017 ;

Vu l'audition du représentant du cabinet du Ministre-Président Rudi Vervoort du 19 septembre 2023 ;

La Commission émet en date du 5 octobre 2023, l'avis unanime suivant :

1. OBSERVATIONS ET AVIS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – AVIS CRD

1.1. GENERALITES

Concept du PAD

Un réclamant exprime le manque de garanties démocratiques dans le PAD, prenant en compte son impact territorial significatif à l'échelle locale et régionale et la possibilité pour le PAD de déroger aux normes supérieures (PRAS, RRU...).

Ce réclamant souligne la problématique du PAD en tant qu'outil, comme l'attestent les révisions ou remises en cause fondamentales de 5 des 8 derniers PAD (Josaphat, Loi, Porte de Ninove, Midi et Mediapark), adoptés trop rapidement, avec notamment le manque de temps pour des examens approfondis, des lacunes dans leur articulation avec d'autres textes, des études d'impact insuffisantes, une absence d'évaluation des effets cumulatifs, et l'absence de commissions de concertation malgré leur impact local évident. Il émet une demande d'un moratoire sur tous les PAD initiés à l'automne 2019 jusqu'à ce que la réforme du COBAT, qui a introduit les PAD dans la réglementation, soit évaluée.

La Commission s'est déjà prononcée sur certaines des problématiques liées aux PAD mentionnées aujourd'hui encore par des réclamants et renvoie à ses avis précédents.

Elle souhaite néanmoins revenir encore sur la question de la vision des PAD, laquelle reste selon elle encore trop matérialiste, classique, fonctionnelle et zonée.

Lors de son récent colloque à l'occasion de ses 30 ans, la Commission a notamment mis en évidence la question du rapport entre projet et vision. Les projets relèvent le plus souvent d'une planification du « hardware » avec un manque de « software ».

Ainsi, dans le cas de ce projet Mediapark, elle s'interroge sur le concept même de Mediapark et sa symbolique Tour Reyers, ce que cela représente dans la vision urbaine régionale. Une réflexion sur l'avenir des médias d'ici 50 ans, la fonction de cette infrastructure serait utile.

La Commission craint en effet que, sans l'apport d'une programmation qui sorte du conventionnel, ce pôle reste « un campus » fermé sans interaction entre les différents occupants du site et avec le monde extérieur, comme cela semble être le cas dans le cadre du PAD Caserne.

La Commission estime ainsi qu'il y aurait lieu d'inclure dans ce PAD la question de la programmation et de la gestion culturelle (plan de gestion) en pensant aussi à l'aspect social des médias. Un directeur artistique pourrait établir la transversalité bruxelloise de l'animation de l'espace public, avec une programmation culturelle qui coordonnerait VRT, RTBF, les écoles pressenties et les différents sous-traitants pour en faire un site à plus large portée, belge, voire internationale. A ce titre, la question du

devenir des différentes industries liées aux médias sur le site de Josaphat devrait être prise en considération, d'autant que l'aménageur de Mediapark est aussi propriétaire de Josaphat.

La Commission s'interroge par ailleurs sur la place que pourrait prendre ce pôle Média dans le cadre du projet « Bruxelles 2030 ». Ce serait l'occasion, à ne pas manquer, de voir se concrétiser le rayonnement métropolitain de ce pôle repris au PRDD. C'est en effet ce rayonnement qui doit faire partie du projet et doit être raconté.

Dans l'ensemble, Bruxelles Environnement (BE) est très satisfait des modifications apportées au projet de plan (notamment en ce qui concerne les mesures relatives au lérot).

Certains réclamants sont interpellés par la disproportionnalité des études et documents relatifs au projet concernant notamment le besoin en écoles fondamentales (4 pages) et ceux liés à la préservation du lérot (plus de 290 pages). Ils rappellent, sans nier l'importance de la protection de la biodiversité, l'art 2 du CoBAT où il s'agit de répondre notamment aussi aux enjeux sociétaux (parmi lesquels l'éducation).

D'autres réclamants s'opposent au projet de PAD Mediapark en raison de lacunes dans la gestion des incidences et du manque d'exemplarité pour l'urbanisation d'une grande friche régionale, estimant que le plan ne contribue ni à l'amélioration ni au maintien de la qualité de vie des quartiers environnants et ne propose pas une vision avant-gardiste pour en faire un exemple d'urbanisation européenne.

Le Conseil consultatif du logement (CCL) regrette le caractère succinct de la présentation du PAD Mediapark. En l'état et vu le manque de définitions et faute de données chiffrées pour le secteur du logement, le Conseil n'est pas en mesure de remettre un avis : Brupartners, bancs employeurs/classes moyennes, les SNPC/VE et les notaires s'abstiennent sur cet avis.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue soutenu par au moins la moitié de ses membres, « le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue ».

La REYERS d'Evere constate que le projet de PAD ne concerne pas directement la Commune d'Evere mais que sa mise en œuvre aura néanmoins un impact sur la Commune (intégré au plan communal de développement d'Evere).

La Commune de Schaerbeek constate :

- que les modifications des superficies planchers maximales visent surtout à la diminution de la superficie absolue de logements ; que cette fonction reste majoritaire (~ 50 %), que le caractère de mixité du quartier en sort renforcé, ce qui est conforme aux objectifs initiaux du PAD et au PRAS ;
- que pour les grands îlots mixtes, les activités « autres médias » sont élargies à l'ensemble des activités productives ; qu'elles n'y sont donc plus uniquement limitées aux activités productives de biens immatériels dans le secteur des médias, que de même, la modification du plan permet d'établir des bureaux en dehors du domaine des médias ;
- qu'aucun bilan carbone sur la mise en œuvre du plan n'a été effectué ;

- que de fait, le plan ne répond pas concrètement aux objectifs du Plan Climat et que l'impact environnemental global du projet, notamment en ce qui concerne les émissions de CO₂ n'est pas suffisamment pris en compte ;
- que ces questions sont reportées lors des phases d'opérationnalisation du site et plus spécifiquement lors des demandes de permis de lotir et d'urbanisme ;
- qu'il y a lieu d'assurer que ces dimensions environnementales seront finement étudiées et garanties dans les phases opérationnelles du développement du site ;
- qu'un grand nombre de problématiques soulevées ci-dessus sont liées à l'opérationnalisation des sites, que la vision stratégique proposée par le PAD doit être mieux accordée avec les modalités de développement opérationnel ; que cela implique une importante coordination entre instances régionales, avec les communes ainsi qu'avec les développeurs publics et privés ;
- qu'il y a lieu de continuer à intégrer la Commune tout au long des phases de développement opérationnel du site; qu'il y a lieu également d'informer et d'associer les habitants et associations tout au long du développement du site ;
- qu'il y a lieu de préciser le phasage prévu sur l'entièreté du site afin qu'une chronologie (voiries, équipements, développements immobiliers) des interventions puisse être connue des autorités et des riverains en toutes connaissances de cause.

Pour Perspective, le projet Mediapark porte une ambition très forte en ce qui concerne la qualité des espaces publics. Il s'articule lui-même autour d'un nouveau grand espace ouvert public qui connecte le projet aux différents espaces publics existants du quartier : place Meiser, porte Diamant, boulevard Reyers... Perspective souligne l'importance de garantir que l'ensemble de ces espaces soient aménagés ou réaménagés en cohérence avec la philosophie globale du projet Mediapark pour que chacun d'eux puissent jouer leur rôle.

La Commission regrette qu'aucun bilan carbone du projet n'ait été réalisé, même si les étapes ultérieures (permis) permettront de se baser sur des données plus précises pour le faire. En effet le mode d'exploitation des bâtiments va sans doute peser davantage que leur construction. Du point de vue de la gestion de l'énergie, la Commission regrette le peu d'innovations envisagées. La construction de tout un nouveau quartier offre en effet l'opportunité de fixer des objectifs au niveau du quartier et pas seulement des immeubles pris isolément.

La Commission rejoint les réclamants qui demandent un phasage des opérations : ce projet se réalisera sur une longue période et il est nécessaire pour toutes les personnes concernées de comprendre la logique des priorités. La Commission suggère qu'un coordinateur assure cette fonction.

La Commission rejoint l'avis de la Commune de Schaerbeek sur la mobilité.

1.2. PÉRIMÈTRE

La Commission régionale de la Mobilité (CRM) tout comme le Conseil de l'Environnement (CERBC) regrettent que le périmètre du PAD ne comprenne pas les voiries alentours, ni le boulevard Reyers, ni le lien avec le projet Parkway (Masterplan pour l'E40). Le choix de ce périmètre restreint la vision de l'ensemble du système de mobilité dans lequel se place le PAD.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

La Commune de Schaerbeek trouve regrettable de ne pas avoir ajouté dans le périmètre les bâtiments Silver, Diamant, le futur Bâtiment Frame, porte Diamant et l'amorce des différentes connexions des nouvelles voiries dans le réseau existant, vu les enjeux de mobilité et d'aménagement du territoire.

Elle demande d'étendre la réflexion du PAD Mediapark pour y inclure les bâtiments Silver, Diamant, Frame et les parcelles attenantes jusqu'à la E40. Une prise en charge par la Région du redéveloppement de ces parcelles serait souhaitable, afin de coordonner et d'aligner leur redéveloppement avec le reste du site (problèmes liés aux trémies parking dans la voirie face à la rue Emile Max et des façades latérales et arrières des bâtiments Silver et Diamant qui ne sont pas intégrées au projet et qui ne sont pas activées).

La Commune de Schaerbeek estime que la question se pose également concernant la porte Georgin qui ne peut pas être correctement intégrée dans l'espace public sans l'annexion d'une partie de la parcelle du concessionnaire Peugeot (parcelle 11382) dans l'espace public. De plus, elle souligne que le volet stratégique en page 13 précise que : « la porte Georgin requalifie le carrefour et annexe à terme le parking en plein air de la parcelle adjacente ». Elle estime qu'il y a donc lieu que la Région apporte des réponses sur l'aménagement de ce bout de parcelle pour garantir un aménagement cohérent.

La Commission rejoint l'avis de la Commune de Schaerbeek.

1.2.1. Articulation des projets

Brupartners et la CRM soulignent la nécessité de bien veiller à l'articulation entre les différents projets prévus dans la zone, notamment entre le PAD Mediapark et le certificat d'urbanisme Reyers, le réaménagement Meiser, le projet Parkway (E40), ceci pour apporter des réponses cohérentes, notamment en termes de mobilité, de chaînes de déplacements et de création d'un réseau vert.

Perspective souligne qu'étant donné que le périmètre du PAD se situant à un jet de pierre des projets de mobilité « Parkway E40 » et la reconversion du boulevard Reyers, il conviendrait de s'assurer de la bonne coordination entre les projets, afin qu'ils forment un ensemble cohérent. De la même manière, il convient de veiller à la cohérence entre le réaménagement de la place Meiser et les connections vers le site au niveau des déplacements piétons, vélo et transports en commun.

Brupartners, constatant la multiplication de projets de réaménagement concernant ce quartier (au-delà du périmètre du projet de PAD « Mediapark »), souligne que ces projets impliqueront la réalisation de travaux de grande ampleur. Il insiste pour que ceux-ci soient, autant que possible, organisés de manière rationnelle et complémentaire.

La Commission rejoint l'avis de Brupartners et propose que Perspective assure le monitoring qui devra être accessible au public.

1.2.2. Interactions et impacts sur les quartiers limitrophes

Brupartners insiste pour que les impacts induits par la réalisation de ces travaux soient anticipés et réduits au maximum.

La Commune de Woluwe-St-Lambert (W-St-L) souligne que même si elle n'est pas directement impactée par le projet Mediapark, du fait de la césure que constitue actuellement l'autoroute E40 et le fait qu'un îlot sépare la rue Colonel Bourg de l'autoroute, la densification urbanistique de ce site est susceptible de bouleverser l'équilibre urbanistique des quartiers limitrophes, notamment en ce qui concerne :

- *la circulation complémentaire - engorgement des voies de communication routières*

W-St-L craint l'augmentation substantielle du flux de circulation automobile sur son territoire (un report de circulation et l'apparition d'itinéraires de transit à travers les quartiers résidentiels) due aux travaux du boulevard Reyers et, à terme, la réduction de capacité de ses voiries.

Pourtant, le rapport d'incidences (RIE) repris à l'enquête publique définit un périmètre qui ne prend pas en compte les quartiers limitrophes. L'ensemble de ces flux nécessite de préserver les quartiers selon le principe des mailles apaisées du PRM.

Le RIE propose de résoudre les problèmes de mobilité en créant un quartier actif et une offre de services et de commerces de proximité où la mobilité automobile serait fortement réduite. Il n'en reste pas moins que l'augmentation de densité urbanistique et la présence de multiples entreprises, notamment de médias, risquent de générer une augmentation de trafic automobile en périphérie du site et notamment à Woluwe-Saint-Lambert.

W-St-L s'interroge alors sur les mesures d'accompagnement qui ont été étudiées et préconisées pour réduire ces nuisances.

Elle se demande si des mesures de réduction et d'apaisement de la circulation automobile ont été étudiées/suggérées pour les deux passages sous l'autoroute, voire en amont. Elle souligne que l'autoroute créant une barrière entre Woluwe et le nouveau quartier, les voies de passage qui sont déjà fort sollicitées risquent de l'être encore plus (avenue de Mars et, dans une moindre mesure, des avenues des Constellations, des Pléiades et du chemin des Deux Maisons qui mènent au tunnel Grosjean).

- *la sécurisation du carrefour de l'avenue de Mars et de la chaussée de Roodebeek :*

W-St-L rappelle que le projet de nouvel accès à l'Angelusinstituut se fait à l'angle de l'avenue de Mars et de la chaussée de Roodebeek. Il est question d'y installer un « dépose-minute ». Or, elle souligne que ce carrefour est particulièrement dangereux et qu'il est nécessaire d'améliorer à brève échéance ce point noir particulièrement « accidentogène », préoccupant en abord d'écoles.

- *la réorganisation éventuelle de la circulation dans les avenues de Mars et Herbert Hoover :*

W-St-L souligne les mesures envisagées dans son PCM 2006-2013, dans le cadre du projet d'une éventuelle bretelle du Parkway. Il s'agissait de la mise en sens unique de l'avenue de Mars et d'un tronçon de l'avenue Herbert Hoover. Il serait utile de réévaluer, en concertation avec la Commune de Schaerbeek, l'opportunité de ces mesures.

- *les liaisons cyclo-piétonnes avec les quartiers périphériques :*

Un nouveau quartier attrayant, avec parc public et mobilité douce, ne peut se refermer sur lui-même. W-St-L estime important de l'aérer et de l'inscrire dans un réseau de « voies lentes ». Elle plaide pour une amélioration des liaisons avec le futur Parkway mais aussi pour un enrichissement du réseau de voies piétonnes et cyclistes sécurisées (passerelles, pistes cyclables, aménagements qualitatifs) qui ferait le lien avec les « quartiers à venelles » que sont les quartiers Capricorne et des Constellations. Cette remarque trouve une justification complémentaire avec l'implantation d'une ligne de tram. L'installation d'une ou plusieurs passerelles cyclo-piétonnes permettrait aux habitants au sud de la

E40-Parkway de profiter d'accès facilités aux différents arrêts du tram qui se situeront le long du Parkway.

- *les impacts sur les commerces :*

Le projet de PAD prévoit une grande quantité de commerces (+/-30.000 m2) mais étant donné qu'il n'y a pas de noyaux commerciaux sur le territoire de la Commune de W-St-L proches du projet de PAD et que l'autoroute constitue une barrière urbaine forte, la Commune estime que ces futurs commerces ne devraient pas avoir d'influence négative.

La Commission comme indiqué dans d'autres avis sur les PAD, estime nécessaire de poursuivre les réflexions sur la mobilité et son évolution dans le cadre d'un périmètre plus large que celui du PAD.

1.3. VOLET STRATEGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

1.3.1. Espace public

La Commune de Schaerbeek, au vu de l'article 30/9 du COBAT art 1 § 1^{er} « (.....) Lorsque le Gouvernement donne expressément force obligatoire et valeur réglementaire à des dispositions graphiques indiquant l'implantation d'une voie de communication à créer ou à prolonger, le plan d'aménagement directeur en vigueur dispense de permis de lotir l'opération de division du terrain qui est réalisée conformément à ces dispositions graphiques), doute que le projet de PAD Mediapark tel que présenté soit suffisant pour dispenser l'aménageur de devoir introduire un permis de lotir. Elle mentionne notamment l'absence de certains documents dans le PAD cf ceux demandés dans le cadre d'un permis de lotir avec ouverture de voirie (l'AGRBC du 29/04/2004) déterminant la composition du dossier des demandes de permis de lotir et de certificat d'urbanisme en vue de lotir.

La Commune souligne ainsi que le niveau de détail du PAD ne permet pas de réaliser les voies de communication, que le PAD ne permet donc pas de lotir les terrains en l'état. Pour ce qui est notamment des nouvelles voiries et voies de communications à créer, des documents indispensables sont manquants dans le PAD. Il est donc essentiel de les déterminer de manière à pouvoir traiter correctement les futures demandes de permis d'urbanisme.

La Commune souligne que ceci concerne également les zones de parc et notamment les traversées du parc qui desservent les sites C, F et celui faisant l'objet du projet de l'HELB.

La Commune de Schaerbeek estime donc qu'il y a lieu de soit modifier le PAD de manière qu'il comporte toutes les informations demandées ou de réaliser ultérieurement un ou plusieurs permis de lotir pour les parcelles concernées avec étude d'incidences pour urbaniser les parcelles, en ce compris pour la démolition des bâtiments des télévisions.

La Commission estime qu'il est urgent que le PAD puisse être mis en œuvre, sans attendre un permis de lotir. La question de la voirie à créer nécessitera en effet un PU plus détaillé, mais n'est pas un obstacle.

1.3.2. Quartier connecté (TC, voirie, flux, vélos) – (1. B)

Accès au site

La CRM trouve positif de réserver le site aux modes actifs et d'offrir une bonne desserte en transports publics avec l'ajout d'un projet de tram dans la partie ouest.

Brupartners, en plus de l'accessibilité universelle du site, estime que cette notion signifie aussi, par exemple, qu'il faut prévoir suffisamment de bancs et de toilettes accessibles à tous, tout comme les arrêts des transports publics.

Brupartners insiste pour que les impacts induits par la réalisation des travaux des nombreux projets alentour, soient anticipés et réduits au maximum et garantissent l'accessibilité au site.

Il souligne que la volonté de réduire la place de la voiture ne se fera pas sans des mesures concrètes d'accompagnement (alternatives cohérentes comme l'augmentation de la fréquence des transports en commun, le fait de favoriser les modes de déplacements partagés, etc.) d'autant qu'actuellement les usagers du site semblent privilégier la voiture individuelle.

Brupartners insiste également pour que ces nouveaux aménagements (*cf.* remarque 1B Quartier connecté) et l'augmentation de trafic induite par les nouveaux logements et les activités du projet sur les rues avoisinantes soient étudiés en tenant compte du contexte de voiries déjà saturées en heure de pointe.

La Commune de Schaerbeek relève que le certificat d'urbanisme pour le réaménagement du Bd Reyers est en l'état incompatible avec ce qui est dessiné dans le PAD.

Elle souligne que le volet stratégique du PAD aborde les espaces publics bordant le site comme faisant partie du périmètre du PAD mais que le périmètre du PAD ne prend pas en compte l'entièreté des espaces publics faisant portes d'entrées du site et qu'ils devront faire l'objet d'études et de permis de lotir et d'urbanisme spécifiques.

Elle demande dès lors d'assurer une vision d'ensemble et de coordonner les études et projets de mobilité en cours dans et autour du site ainsi que de clarifier le phasage des projets de mobilité en lien avec le phasage du développement du site.

Par ailleurs, la Commune estime qu'y a lieu aussi de mener des études spécifiques sur les différents points d'accès au site en ce compris ceux qui ne font pas partie du périmètre du PAD, et en particulier, la rue Colonel Bourg, le carrefour Colonel Bourg et la voirie rentrant dans Mediapark (porte Diamant), le carrefour Colonel Bourg et son insertion dans le boulevard Reyers, la création d'un rond-point au carrefour Adamsweg, rue Evenepoel et Jules Lebrun, la création d'un nouveau carrefour à l'angle avenue Georgin et Momaerts, l'accès au site entre le site A et le bâtiment Silver (en ce compris les trémies de parking de ce bâtiment).

La Commune de Schaerbeek souligne que plusieurs sites n'ont qu'une face donnant accès à la voirie. Vu la taille de ces sites, leur densité en surface et la mixité d'affectations autorisée, il y a un risque que ces façades soient uniquement dédiées à la logistique. Par exemple, le site A qui n'a que la portion de nouvelle voirie en façade sud pour y insérer tous les accès motorisés et qui pourrait comporter un programme conséquent au vu des scénarii du RIE: cinéma multisalle, hôtel de 250 chambres, quelques milliers de m2 de commerces ainsi que l'accès à la tour Reyers et du logement. Elle estime donc souhaitable d'étudier comment rendre la façade ouest accessible aux flux motorisés;

La Commune souligne aussi que des venelles sont prévues sur les sites C et J, mais que le statut public ou privé de ces venelles n'est pas précisé;

Elle considère ainsi que si ces venelles sont prévues comme zone d'usage public sur sol privé, il serait intéressant d'ajouter dans la prescription Cl. :

- que ces zones sont grevées d'une servitude gratuite de passage public sur sol privé,
- que les modalités de gestion de cette servitude (entretien des lieux, aménagement, propreté et sécurité notamment) et son emprise exacte au sein de la zone devront faire l'objet soit d'un engagement unilatéral émis par le demandeur de permis à l'attention de la Commune et/ou de la Région, soit d'une convention à conclure entre d'une part le propriétaire du fonds servant et d'autre part la Région de Bruxelles-Capitale et/ou la Commune, que ce projet d'engagement unilatéral ou projet de convention devra être joint à la demande de permis d'urbanisme et qu'il sera notifié ou conclu préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité;

La Commune de Schaerbeek souligne que le site F est entièrement intégré dans la zone de parc ; que la zone de parc 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 existant.

Elle estime que le statut de la future voie de communication desservant le site F depuis la rue Evenepoel doit être clarifié étant donné :

- qu'il est prévu dans ce site l'implantation d'équipements dont au moins une école;
- que l'affectation voirie de cet accès doit être prolongé jusqu'au site F afin d'en garantir l'accès;
- qu'afin de permettre cet accès, la zone du site F doit être reculée par rapport à la butte existante dans le prolongement de la voirie bus sur une distance de 10m afin d'assurer un passage vers la voie centrale tout en maintenant la butte existante; que pour conserver la même superficie au sol du site F, il pourrait être envisagé d'agrandir le site dans sa profondeur sur l'arc nord;

Elle demande par ailleurs que la traversée en surimpression dans la zone de parc « Arc Nord » soit précisée afin de clarifier son statut comme voie de communication et d'accès à l'îlot F et que la porte Georgin soit inscrite comme espace structurant afin de pouvoir jouer le rôle de parvis pour les développements des sites F et G, ce tout en maintenant son caractère végétal et rôle d'entrée de la zone de parc.

La Commission rejoint l'avis de la Commune quant aux précisions à apporter aux prescriptions.

1.3.3. Mobilisés pour la mobilité – (1.C)

Ligne de tram

Comme proposé par le CRDT, Bruxelles Environnement (BE) souligne le besoin de phasage entre le développement du site et la mise en œuvre du tram. Il est nécessaire de prévoir un rétroplanning conjoint SAU/STIB qui reprendrait les différentes phases de développement en parallèle au planning d'études, de dépôts de permis et de chantier du tram qui devrait selon BE accompagner le passage en 3^e lecture du projet de PAD.

BE souligne que le volet mobilité est très ambitieux sur les questions environnementales. Les auteurs de projets doivent suivre ce volet, mais peuvent s'en écarter si cela est motivé. Pour atteindre cette ambition, BE estime utile de transcrire certains enjeux de ce volet mobilité dans les prescrits réglementaires, en particulier les questions acoustiques et vibratoires.

Cette nouvelle version du projet intègre le tram Médiatram. Néanmoins BE émet des inquiétudes quant à la réalisation de celui-ci dans les délais concomitants au développement du site. Il est conscient que cela ne relève pas uniquement du chef de Perspective, mais souhaite néanmoins y faire mention dans le cadre de leur présent avis.

Les raisons de ses doutes sont les suivantes :

- le besoin de modifier le PRAS pour ajouter une ligne de haute capacité ;
- la modification du PRAS en cours, prévue au plus tôt pour 2025-2026, devra étudier cette ligne et ses incidences environnementales. Cette analyse et modification n'a pas été pointée dans le cadre du projet d'ouverture du PRAS, et n'est à ce jour pas prévue dans le cadre de la mission de l'auteur du RIE du PRAS ;
- cette ligne devra également faire l'objet d'une analyse des incidences, ce qui retardera encore le timing, si le pont des communautés est à prévoir, il s'agira d'une étude sur 450 jours ;
- un avant-projet de réaménagement en surface de la place Meiser, qui semble prématuré (si l'on doit ouvrir celle-ci pour faire les travaux relatifs au tram).

BE est conscient, comme beaucoup, de l'extrême importance de la réalisation de cette ligne, que ce soit pour le projet de PAD mais également pour l'ensemble de la rue Colonel Bourg qui voit ses bureaux se muter en logement. Il veut donc être assuré que ce tram arrivera dans les bons timings. De ce timing dépendra également l'aménagement des espaces publics et l'impact des chantiers sur les (futurs) occupants du site.

BE reprend ci-dessous la conclusion du RIE relatif au Tram :

« Toutefois, pour que les effets bénéfiques d'un tram puissent se faire sentir, il est essentiel que les premiers occupants puissent en bénéficier dès leur arrivée sur le site, sans quoi ils conservent leurs anciens comportements, ou développent des habitudes motorisées. Le projet se prive alors de son meilleur levier pour améliorer la situation générale : le fait d'intervenir pendant une période de changement dans le parcours de ses nouveaux occupants et dès lors de pousser les ambitions.

De plus, cela permet d'éviter d'ouvrir un chantier dans un espace public par définition tout neuf. Dans le cas de Mediapark, on ne saurait trop souligner que l'absence de lien entre les plannings de développement du site et du tram constitue potentiellement une importante occasion manquée. Il convient de relier au mieux les deux plannings en vue de maximiser les effets positifs du projet pour la Région (tant en termes d'effet de levier de l'investissement public qu'en termes de transition de la mobilité) ».

La Commune d'Evere demande de veiller à la création d'une offre suffisante de transport en commun ce qui est crucial pour le bon développement du site et les sites importants à proximité par exemple en développant une ligne de tram reliant le haut d'Evere aux axes structurants de transport en commun (métro, grandes lignes de tram). Elle recommande aussi le développement du *carsharing* au sein du site.

La Commune de Schaerbeek souligne qu'au vu de la densité et de la mixité proposée par le plan, la desserte en transports publics du site est insuffisante sans garantie de réalisation de la ligne de tram.

Elle demande une garantie du gouvernement que la mise en œuvre de cette ligne de tram soit concomitante avec la mise en œuvre des projets immobiliers ; que à défaut une desserte alternative du site en transport en commun soit assurée.

Elle demande aussi d'étudier plus finement l'insertion du tram dans la rue Colonel Bourg et que la STIB revoie le trajet d'exploitation de ses lignes de bus suite à l'augmentation de la demande en transport en commun induite par le plan et suite aux déviations provisoires des itinéraires des bus toujours en place depuis la démolition du viaduc Reyers il y a 8 ans;

La CRM apprécie l'implantation d'une nouvelle ligne de tram « Mediatram » sur le site. Le quartier est déjà très bien desservi par les transports publics (lignes de tram 7 et 25 à Diamant, 62 à Meiser bus à Diamant, Meiser, Pléiades et Gulledelle (12, 21, 27, 28, 29, 45, 79 et 80), et projet de prolongement du tram 8 avenue Marcel Thiry). Elle s'interroge sur les enjeux concernant cette ligne et ses interactions avec le réseau existant et le projet de tunnel tram à Meiser, tracé (rue Colonel Bourg versus E40), la liaison avec le Cora, terminus. Elle insiste pour aligner les timings de développement des projets.

La Commission souligne, en ce qui concerne la ligne de tram, un problème de liaison avec la place Meiser. Elle s'interroge sur la manière dont le tram venant de l'avenue Rogier pourrait passer de l'autre côté du boulevard Reyers pour pénétrer dans le site. Cela repose la question qui a déjà été soulevée par la CRM et d'autres réclamants du périmètre plus vaste que celui du PAD pour analyser la question de la mobilité.

Circulation piétonne :

La CRM se réjouit de l'espace qualitatif pour les piétons qu'offrira le futur Mediapark.

- cheminement piéton au sein du bloc RTBF

Elle demande d'ajouter un cheminement piéton au sein du bloc RTBF attaché à l'îlot bâti rue Colonel Bourg pour couper la barrière urbaine qu'il constitue. Elle suggère de tracer un cheminement piéton couvert accessible au public passant par le bâtiment RTBF/écoles média.

- tracé des venelles – prescriptions des affectations p. 52

La CRM constate que le tracé des venelles est indicatif (p. 52). Elle demande d'intégrer le principe d'un maillage fin pour les piétons dans le volet réglementaire (un détour de plus de 50 m ne peut pas être possible excepté sur la zone du parc non accessible).

Voiries (prescriptions p. 58)

Pour garder le caractère local des voiries (p. 58), la CRM suggère de considérer les 6,40 m (p. 24) de large prévus pour la circulation motorisée comme un maximum.

Périmètre du PAD

La CRM demande d'intégrer les cheminements piétons en amont du site dans le PAD, notamment dans la requalification du boulevard Reyers de et vers Diamant et Meiser et d'y garantir des largeurs de trottoirs suffisamment larges pour accueillir les flux piétons.

Vélo et le trafic routier

Le périmètre du PAD ne comprend pas les grands axes (Reyers, E40) qui le bordent. La CRM plaide pour une approche globale et cohérente des mobilités dans le quartier.

Concernant le stationnement pour les vélos :

La CRM s'interroge sur la norme qui sera appliquée en matière de stationnement vélo sécurisé. Elle soutient le positionnement des emplacements vélo au niveau des rez-de-chaussée afin de faciliter la transition vers les modes actifs. Concernant le nombre d'emplacements, elle demande d'inclure dans le PAD des normes ambitieuses, telles que celles proposées pour le futur RRU.

La Commission demande un monitoring de la mobilité sur un périmètre plus large.

Stationnement pour les véhicules motorisés :

La SAU constate que l'ambition du projet de PAD est claire en ce qui concerne la politique de mobilité et de stationnement : ce dernier est interdit en surface pour garantir la maximisation d'espaces publics qualitatifs. Des exceptions sont tout de même prévues dans les prescriptions particulières relatives aux zones d'affectation : le stationnement en surface y est interdit, à l'exception des zones de stationnement destinées aux taxis, personnes à mobilité réduite, véhicules partagés et livraisons temporaires.

Elle souligne par ailleurs, que la politique régionale de mobilité vise la diminution progressive de l'utilisation de la voiture thermique à Bruxelles. Pour la SAU, tout nouveau développement public devrait dans ce sens prévoir les infrastructures nécessaires pour répondre aux besoins de cette transition. Or, la mise à disposition de bornes de recharge rapide ne sera pas possible dans Mediapark, car l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables, l'interdit dans les parkings couverts. Pour que l'aménagement des espaces publics de Mediapark soit compatible avec les utilisations futures de la ville, les ambitions régionales de mobilité et du projet de PAD, la SAU souhaite que des emplacements pour la recharge rapide de véhicules électriques soient également inclus dans la liste des exceptions des zones de stationnement en surface.

Dans la même optique, celle de garantir que la réalité d'utilisation du site corresponde aux ambitions du projet de PAD, la SAU souhaite que des emplacements dépose-minute (kiss & ride) soient explicitement mentionnés comme autorisés et puissent être prévus pour les cars aux abords des sièges de la VRT et de la RTBF et pour véhicules légers aux abords des crèches. Ces emplacements devront être règlementés par l'autorité de gestion de sorte qu'ils ne constituent pas du stationnement de longue durée.

Perspective souligne que les dispositions du projet de PAD en matière de stationnement rendent possible une gestion optimisée du stationnement automobile sur le site. Elles offrent des potentiels d'évolution raisonnée des pratiques en la matière. Perspective estime que l'introduction de paramètres chiffrés pourraient pousser plus loin cette logique.

La CRM est partagée sur le fait qu'à l'exception des véhicules de service (livraison, taxis), PMR et car sharing, le stationnement des véhicules motorisés ne sera autorisé qu'en souterrain :

- certains apprécient la limitation du stationnement des véhicules motorisés dans les espaces souterrains mais s'interrogent néanmoins sur la nécessité de créer trois parkings, le mode de

calcul du nombre de places. Ils demandent de préciser les limites du nombre d'emplacements et d'imposer des usages partagés des places entre les fonctions de logement et de bureaux.

- d'autres ne peuvent accepter l'interdiction du stationnement en surface et la limitation du nombre de places en souterrain car cela aura un impact négatif sur l'accessibilité en voiture et le confort des résidents.

En outre, la CRM attire l'attention sur les problèmes posés par le stationnement illicite et demande d'y porter attention dans la mise en œuvre pour le limiter.

Pour Brupartners, il est essentiel de répondre aux enjeux liés au stationnement. A cet égard, Brupartners considère que la mise à disposition de places de stationnement souterraines pour les visiteurs (et pas seulement pour les riverains) est une piste de solution. Ainsi, il estime qu'un ratio « 1 appartement/1 place de parking » adjoint de dispositions permettant l'accessibilité des parkings concernés au public est nécessaire. En effet, il considère que cela devrait permettre de soulager la pression sur le stationnement en surface mais également d'améliorer la qualité de l'espace public et l'accessibilité de la zone et d'y maximiser le potentiel des activités socio-économiques.

Plus globalement, Brupartners rappelle que la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale était de diminuer le nombre d'emplacements de parking « en voirie » mais de compenser cette diminution par une augmentation équivalente de l'offre de stationnement « hors voirie ».

Cela signifie aussi selon Brupartners qu'il faut prévoir des espaces de stationnement suffisants et sécurisés pour les vélos (notamment électriques) et étudier la possibilité de fournir un « kit vélo » avec lequel les gens peuvent effectuer de petites réparations (gonflage de pneus, ajustement de la selle...).

Enfin, Brupartners insiste pour que soit prévu un nombre suffisant de stations de recharge et la rotation des véhicules sur celles-ci pour tenir compte de la transition en cours dans le parc automobile.

Il insiste également pour qu'il soit tenu compte des prescriptions du SIAMU en matière de stationnement souterrain des véhicules électriques.

BE, à ce stade-ci, maintient sa stratégie de parkings au niveau du projet de PAD : tous les permis devront proposer un nombre d'emplacements de parkings en quantité suffisante permettant aux occupants de pallier le manque de transport en commun de qualité. Un monitoring devra être réalisé, dès la construction des premiers bâtiments (mixtes ou de logements). Ce monitoring devra être mis à jour à chaque nouvelle demande de permis, et devra indiquer le nombre de places disponibles dans les nouveaux immeubles nouvellement construits, le nombre de places demandé dans les nouveaux immeubles dépendra de ce monitoring, à défaut les ratios de parking devront répondre aux normes en vigueur. Ce monitoring pourrait également servir pour répertorier les affectations liées au média vs celles qui ne le sont pas. Cela permettrait de répondre à une des recommandations du RIE concernant le besoin de maintenir l'affectation multimédia comme prépondérante sur le site.

La Commune de Schaerbeek constate que le PAD indique la volonté de supprimer le stationnement en voirie, alors que :

- il existe déjà une saturation du stationnement en voirie en abord du site ;
- que le site ne possède pas de possibilités d'emplacements de stationnement en voirie pour les visiteurs ;
- que les nouveaux sites des télévisions n'ont pas intégré de parking en interne pour leurs visiteurs ;

- que le RIE, dans son scénario préférentiel, intègre un hôtel international, un cinéma multisalles, au moins deux écoles supérieures et 24 000 m² de commerce ;
- qu'il y a lieu dès lors de vérifier que le stationnement prévu répondra aux besoins induits par les programmes autorisés par le plan.

La Commune souligne que le PAD a la volonté de mutualiser l'usage des parkings privés souterrains mais que toutefois les prescriptions réglementaires n'intègrent pas le principe. Elle estime qu'il y a lieu, pour permettre cette mutualisation, de garantir un accès piéton vers ces parkings qui soit indépendant de la circulation de l'immeuble.

La Commission estime que le nombre de parkings souterrains devrait répondre aux besoins des visiteurs (notamment pour les grands équipements, la RTBF et la VRT, les cinémas...) même si, à terme, l'usage de la voiture doit diminuer.

Elle insiste sur la nécessaire mise à disposition de véhicules électriques partagés sur le site, y compris dans l'espace public. La Commission remarque par ailleurs que l'aspect logistique est absent de ce PAD.

1.3.4. Rez-de-chaussée d'un écosystème urbain (2)

La CRM insiste pour que les rez-de-chaussée des immeubles contribuent à la vie sociale et à la sécurité du quartier. En ce sens, il importe d'y combiner différentes fonctions, petits commerces de proximité, équipements, HORECA, etc.

Perspective souligne que le projet de PAD porte des ambitions très fortes sur la flexibilité d'usage des rez-de-chaussée. Cette flexibilité est garante de la mutabilité des fonctions, donc de la vitalité économique et sociale du quartier. De manière générale, une des idées centrales du projet de plan est que les espaces publics du futur quartier soient animés par des rez-de-chaussée actifs.

Il estime qu'il conviendrait de garantir que l'ambition du dispositif global du projet de plan soit suffisamment traduite de manière qualitative dans les projets qui seront mis en œuvre.

Par ailleurs, Perspective est d'avis que la composante végétale dans les espaces ouverts est un paramètre essentiel pour garantir les ambitions régionales et la réussite du projet Mediapark. Il demande ainsi que celle-ci soit maximisée. À cette fin, il convient de garantir que le dispositif du projet de PAD est suffisant pour sécuriser cette ambition et, le cas échéant, de renforcer le caractère contraignant des prescriptions à l'aide de critères objectifs.

La Commune de Schaerbeek estime regrettable que l'activation stratégique des rez-de-chaussée, pensée pour animer les espaces publics par l'ouverture des façades des rez-de-chaussée, ne retrouve aucun écho dans les prescriptions réglementaires, alors que ces dispositions sont déterminantes sur la qualité du contrôle social (et de la sécurité). Pour ce qui est de la fonctionnalité de l'aspect programmatique « écosystème média », il y a lieu de rajouter la volonté de maximiser la surface vitrée en rez-de-chaussée, volonté affichée dans le volet stratégique.

La Commune de Schaerbeek considère que les prescriptions en la matière devraient être revues pour les rez-de-chaussée des affectations logements et équipements où celles-ci sont susceptibles de générer plus de contraintes que de plus-value. Cette prescription pourrait viser uniquement les zones de forte mixité ou être réécrite en permettant plus de flexibilité.

La Commission suggère de mettre dans les prescriptions règlementaires l'obligation d'activation des rez de chaussée.

1.3.5. Mixité fonctionnelle

Le CERBC se réjouit de l'effort consenti par la Région concernant la biodiversité et l'accessibilité du site, mais déplore, tout comme Brupartners, que la nouvelle mouture du PAD ne mentionne pas la répartition typologique des logements. En effet, à l'heure où les besoins en logements abordables ne cessent d'augmenter, aucune garantie chiffrée n'est apportée quant à la part de logements sociaux sur le périmètre du Plan. Brupartners considère que la mixité sociale doit se faire non seulement sur le site mais également au sein même des bâtiments.

Il recommande de plus que l'offre de commerces et des équipements installés aux rez-de-chaussée soit variée pour que le nouveau quartier développé sur le périmètre du PAD soit actif et vivant. Un ensemble de petits commerces de proximité, crèches/écoles, lieux de travail/rencontre doit éviter que l'unique fonction des nouveaux bâtiments (hormis la RTBF/VRT) soit l'habitat et que les habitants n'y séjournent pas en journée.

Brupartners constate que la zone constructible a été réduite (suppression de certains bâtiments) dans la version 2023 du projet de PAD par rapport à sa version 2019. Il constate également que cette réduction n'a pas été faite de manière proportionnée dans la mesure où l'espace prévu pour les équipements publics et les logements a été fortement réduit, ce qu'il regrette, tandis que l'espace commercial n'a quant à lui que légèrement diminué. Par ailleurs, il semble que ces modifications soient envisagées sans analyse ni réflexion quant aux possibilités d'atteindre un meilleur équilibre. Il rappelle sa demande pour que la proportion à consacrer aux logements sociaux soit clairement définie (d'autant qu'il s'agit de foncier public). À ce titre, il note l'absence de seuil minimum de logements à finalité sociale ou de mesures contraignantes pour répondre à cette problématique. Or l'objectif gouvernemental consiste à disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional.

Perspective souligne que le site de Mediapark, foncier public aux mains de la Région, compte parmi les rares opportunités de créer du logement public et accessible en RBC pour rencontrer une demande croissante (pour mémoire, plus de 50.000 ménages figurent sur la liste d'attente pour un logement social en 2022). Bien que le plan vise dans son volet stratégique à la construction d'une diversité de types de logements, il ne précise pas de quota de logements publics et/ou (à finalité) social(e). Afin de garantir qu'une partie substantielle des constructions rendues possibles par l'adoption du plan contribue à rendre la ville plus accessible aux ménages moyens et modestes, Perspective trouverait opportun d'inscrire cette ambition dans le plan. Il propose d'inscrire dans le PAD Mediapark des objectifs ambitieux en termes de logement public et social qui dépassent les valeurs des charges d'urbanisme habituellement exigées par Urban dans la délivrance des permis d'urbanisme pour les projets d'une certaine ampleur, et plus largement d'intégrer une attention forte pour le logement abordable (CLT, AIS...).

Brupartners salue la volonté d'accroître l'offre de services/équipements dans cette zone de la ville et rappelle avoir insisté en 2019 pour que soit menée une réflexion autour des services et équipements collectifs favorisant le bien-être et la cohésion sociale d'un quartier. À ce titre, il prend acte avec satisfaction que le projet de PAD comprend toujours la création de places en crèche et en milieu scolaire (adaptée au regard de l'évolution des besoins mis en évidence par l'étude réalisée). Le développement de services de soins (type centre ou cabinet médical...) doit aussi être pris en compte.

Brupartners demande néanmoins de rester attentif à l'équilibre des fonctions développées sur le site.

Brupartners rappelle qu'un espace public a besoin d'équipements publics qui répondent en premier lieu aux besoins du quartier tels que des organismes d'insertion, une maison de quartier, une maison des jeunes, un espace pouvant être utilisé pour des initiatives locales, des espaces pour l'économie sociale, une crèche, une maison de repos... Il estime également nécessaire de rester attentif à la mixité des services disponibles (cela pourrait être régulé à travers les permis d'exploitation).

Brupartners insiste sur le fait que l'offre de services/équipements doit être développée concomitamment aux logements et que leur usage local doit être favorisé afin de renforcer l'habitabilité du quartier.

En outre, il suggère que la surface destinée aux commerces puisse également être destinée au secteur tertiaire car il estime que cela permettrait, parallèlement à une offre commerciale de proximité et de qualité, de développer sur le site une offre en services de proximité (ingénieur son indépendant, radio, métiers de l'art et audiovisuel...).

Pour construire et renforcer le tissu social du quartier, Brupartners considère que le projet de PAD « Mediapark » devrait ambitionner la création d'emplois durables et favoriser l'emploi local via la fonction économique marchande et non-marchande dont l'économie sociale d'insertion.

La Commune d'Evere souligne, vu l'importance du développement du logement dans le cadre du PAD mais également des projets avoisinants, notamment en bordure du Parkway, rue Colonel Bourg, au coin des rue Georgin et Chaussée de Louvain, etc., la nécessité grandissante de parcs publics pour répondre aux besoins des citoyens everois et schaerbeekois. La Commune estime qu'il y aura dès lors lieu de trouver un bon équilibre entre la détente et l'intérêt écologique.

Elle souligne que le projet de plan propose une bonne mixité et prévoit la réalisation d'une série d'équipements collectifs (crèche, école...) mais aussi d'autres équipements à rayonnement local et régional pourraient être envisagés (par exemple un équipement culturel, communautaire...).

La Commune de Schaerbeek rappelle que :

- le Plan régional d'urgence logement 2020-2024 pose divers diagnostics, dont la nécessité « d'augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale » ;
- que le protocole de collaboration entre la Région et la Commune, tel que conclu en mars 2023, convient (article 9) de « Mener une politique concertée de maîtrise du foncier public » ;

La Commune rappelle aussi qu'à travers son PCDD et son plan Habitat Logement Durable approuvé le 31/05/2023 notamment, elle vise à garantir une offre équilibrée de logements permettant d'accueillir de nouveaux ménages contributifs et de nouveaux ménages à faibles revenus.

Or la Commune constate que le plan ne présente pas de volonté de rendre contraignant le développement de logements publics et qu'il aurait été souhaitable de l'ajouter dans les prescriptions.

Elle souligne que la région étant principal propriétaire et développeur du site, il lui reviendra de veiller au respect des objectifs régionaux et communaux en la matière dans les phases de développement opérationnel du site.

La Commune estime cependant que le document intitulé « volet stratégique » doit être complété à minima par la définition de proportions minimales de logements publics et de logements sociaux, que suivant l'accord de majorité communal et le Plan Habitat Logement Durable, la Commune souhaite un taux minimal de 15% de logements publics, et 9 % de logements sociaux.

Elle est d'avis qu'outre ces proportions de logements publics et sociaux, le document intitulé « volet stratégique » devrait prévoir divers mécanismes permettant d'assurer l'accès à la propriété à des prix accessibles au plus grand nombre (logement de type conventionné, logement moyen par exemple).

Elle souligne que le volet stratégique en page 38 précise que la mixité sociale sera atteinte en répartissant le logement public sur l'ensemble du site, mais ne contient aucune information indiquant la présence de logements publics sur certains sites spécifiques ni si les logements publics sont mélangés aux logements privés au sein d'un même site.

La Commune de Schaerbeek considère que l'envergure du projet (144.670 m² de logements) constitue une formidable opportunité d'y développer des formes d'habitat innovant, telles qu'encouragées par le Gouvernement à l'échelle régionale (habitat groupé, intergénérationnel ou communautaire, accès à la propriété via le Community Land Trust ou formule similaire...).

Elle considère qu'une option pertinente pour les charges d'urbanisme imposées sur les futurs permis d'urbanisme pourrait être de les affecter à la création de logements sociaux ou publics moyens.

La Commune estime qu'il faudrait imposer la mise à disposition d'espaces extérieurs pour tous les appartements ou prévoir des espaces extérieurs communs, des potagers sur les toits, etc. plutôt que de laisser ces options de manière indicative dans le volet stratégique.

La Commune suggère que les terrains sur lesquels les écoles communales sont prévues soient mis à disposition de la Commune en priorité afin qu'elle puisse y développer ces projets le plus en amont possible.

Elle rappelle que la création d'un nouveau quartier nécessite l'implantation d'une série d'équipements collectifs pour créer le lien social indispensable à la vie en ville autres que des écoles : équipements sportifs, santé, école de devoirs, locaux à destination de la vie sociale du quartier. Or elle constate que le volet stratégique du PAD est lacunaire à ce sujet. Cependant, la Commune a identifié des besoins en équipements de proximité de type antennes locales pour le service population, de locaux des gardiens de la paix, maison de quartier pour les travailleurs sociaux de rue, permanences diverses..., alors qu'il est très difficile de trouver des espaces accessibles (financièrement aussi) et propices à ce type d'occupation. La Commune souhaite ainsi que la SAU réserve des locaux et initie un dialogue avec elle à ce sujet.

La Commission ne peut qu'émettre des regrets, comme de nombreux réclamants, sur le fait que le Gouvernement ne se soit pas prononcé clairement dans ce PAD sur un quota minimum de logements à finalité sociale, alors que la DPR garantit le fait d'avoir 50 % de logements à finalité sociale sur les sites dont la Région a la maîtrise foncière. Elle note cependant que rien n'empêche les pouvoirs publics d'agir concrètement en ce sens, malgré l'absence de règles formelles dans le PAD.

1.4. PARC URBAIN VECTEUR DE BIODIVERSITÉ (3)

La Commune de Schaerbeek constate que le PAD va déplacer le monument en mémoire des victimes civiles de la guerre du sculpteur Georges Vandevorde situé à l'angle de la place des Carabiniers et du boulevard Reyers, mais sans préciser où. Elle estime qu'il y lieu d'indiquer au plan d'affectation son nouvel emplacement.

1.4.1. Espaces verts – continuité et biodiversité (3. A)

Le CERBC se réjouit de constater que le PAD ait été revu afin de préserver les espaces verts et la biodiversité existants, tout en ouvrant le site vers l'extérieur.

Il s'inquiète du fait que la question des lérots ne soit pas mentionnée dans le volet réglementaire et donc des garanties pour leur protection.

Perspective souligne que le plan impose dans son volet stratégique et de manière inédite, la réalisation d'un plan de gestion afin de monitorer lors de sa mise en œuvre, l'impact des développements sur la population de lérots et la biodiversité en général et, au besoin, de recalibrer les mesures mises en place en vue de la protection des espèces présentes. Il demande de veiller à la bonne réalisation et au suivi régulier de ce plan en amont de la phase de chantier et tout au long de leur déroulement par un acteur dont l'expertise dans le domaine est reconnue.

Périmètre de protection accrue de la biodiversité

La Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) estime que l'abandon des îlots IJK et H dans le PAD 2023 et la vision d'aménagement des espaces verts constituent la principale amélioration du PAD. La sanctuarisation de certains espaces par la création de périmètres de protection accrue de la biodiversité est positive non seulement d'un point de vue environnemental, mais aussi sur le plan de la composition paysagère et patrimoniale : maintien de la topographie existante (buttes et talus), des arbres repris à l'inventaire scientifique et légal (cerisier et merisier) et des anciens tunnels et aménagements de l'ancien Tir national qui servent comme abris aux chauves-souris. Sur la création de périmètres de protection accrue, la CRMS recommande d'éviter la multiplication d'espaces sanctuarisés de trop petites dimensions.

La Commune d'Evere apprécie, par rapport à la version de 2019, la nette amélioration en ce qui concerne les espaces verts maintenus. Elle estime que cela a toute son importance pour les habitants actuels et futurs du site même et des quartiers environnants. Elle demande d'être attentif, au vu de l'importance écologique de l'espace vert le long de l'avenue Georgin, à ce que cet espace soit bien aménagé en fonction de sa valeur écologique.

La Commune de Schaerbeek souligne que le plan modifié diminue les superficies de plancher projetées de 62.000 m² via la suppression des sites résidentiels H et IJK et la diminution des superficies constructibles des immeubles sur la partie est du site, au profit notamment de la zone de parc qui s'accroît de plus de 25.000 m² au sol. La Commune estime cette décision positive en ce qui concerne la diminution de la densité au sein du site, les usages rendus possibles au sein des espaces ouverts et surtout la préservation de la biodiversité en présence.

Elle demande d'être attentifs à ce que la réalisation du bois Georgin (périmètre d'espaces verts) veille à l'équilibre entre trois objectifs : la préservation des populations de lérots, la dépollution des sols et la mise à disposition d'une partie du bois Georgin pour les usagers dans une dimension récréative.

La Commission rejoint l'avis de la Commune pour les objectifs de l'aménagement du bois Georgin.

Enclos des Fusillés :

La CRMS constate que dans ce nouveau projet ses souhaits formulés sont respectés, tout comme ce l'était en 2019 : le fonctionnement du parc est entièrement autonomisé par rapport au cimetière, qui garderait ainsi sa quiétude et son identité de lieu de recueillement. Elle réitère que ses demandes formulées en 2019 devront être prises en compte lors des futures demandes de permis d'urbanisme :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

- veiller à ce que l'Enclos des Fusillés, un espace de quiétude, n'accueille pas les éventuels excédents de participants aux activités proches ;
- prévoir et étudier des dispositifs à caractère pédagogique ;
- accorder une attention archéologique à l'environnement immédiat, car la disposition actuelle de l'Enclos ne correspond pas exactement à celle issue de la Première Guerre mondiale.

Bâtiments de l'ancienne Cité de la Radio et de la Télévision et la Tour des Télécommunications

La CRMS déplore pour des raisons à la fois patrimoniales, mais aussi de durabilité (bilan environnemental d'une opération de démolition/reconstruction), le choix dans ce projet, de démolir tous les bâtiments, à l'exception de la tour et ce, malgré ses demandes de réaliser une étude patrimoniale complète des bâtiments, et d'avoir une réflexion sur la réaffectation du bâti existant, réflexion, absente du projet. Elle rappelle que ceux-ci sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural.

La CRMS réitère donc sa demande qu'une étude patrimoniale complète de ces bâtiments soit réalisée, incluant les décors et les œuvres d'art et demande de réétudier le projet sur base de la réaffectation du bâti existant. Aujourd'hui, les enjeux du développement durable impliquent une réflexion sur le maintien du bâti existant via un programme adapté.

Concernant la Tour des Télécommunications, conservée, la CRMS réitère sa remarque qu'une attention particulière soit apportée aux aménagements proches, bâtis et non bâtis. L'aménagement des espaces publics autour de la tour (cf. le nouveau passage du tram au pied de la tour) doit être pensé en fonction de la tour et non en fonction de l'îlot bâti A, voisin dont il convient de revoir l'impact sur les formes urbaines en fonction d'une mise en valeur de l'espace public autour de la tour. Ces aménagements doivent par ailleurs garantir l'indépendance de la tour par rapport à l'îlot. La tour bénéficie désormais aussi de prescriptions spécifiques :

- application des 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 est 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

Sur cette dernière prescription, la CRMS demande de préciser la formulation pour intégrer la dimension patrimoniale :

- le projet renforce la valeur iconique et patrimoniale existante de la tour Reyers ;
- étendre le principe des mesures particulières de publicité à l'ensemble de la Tour ainsi qu'aux abords (ou définir une zone). :

La Commission, tout comme la CRMS, regrette que le débat sur la conservation partielle ou reconversion des bâtiments existants ne puisse plus avoir lieu maintenant : il aurait dû avoir lieu en amont. Elle insiste pour qu'à l'avenir une analyse sur la faisabilité et l'intérêt des démolitions/versus la réutilisation soit faite en amont et puisse faire l'objet d'un débat public participatif.

Monument aux Victimes Civiles de la Guerre, place des Carabiniers :

Cette œuvre du sculpteur G. Vandevorde et de l'architecte H. Jacobs se trouvait initialement devant le Tir National, avant sa démolition en 1963. Il fut réinstallé place des Carabiniers.

Dans son avis en 2019, la CRMS insistait pour que ce monument soit maintenu, pleinement respecté et intégré dans le projet futur. Elle demandait que le sort du monument dans son ensemble indissociable (sculpture, des marches, du socle avec les urnes et de la zone de plantation), soit défini dans les volet stratégique et réglementaire. La version du PAD de 2023 prévoit que le monument fera l'objet d'une réflexion patrimoniale spécifique et qu'il sera intégré dans le projet des espaces publics ou dans l'enclos des fusillés, sans autre précision. La CRMS ne s'oppose pas à la relocalisation du monument, mais insiste pour qu'il ne soit pas implanté dans l'enclos des fusillés, ni à proximité immédiate. Il s'agit de deux compositions distinctes, d'échelles différentes, qui doivent rester indépendantes l'une de l'autre. La CRMS demande que les prescriptions puissent garantir que l'aménagement des abords sera dicté par le monument, son socle (escalier en pierre bleue, urne en bronze...) et la nécessaire végétalisation. L'espace public alentour devra être aménagé en fonction de celui-ci.

La Commission rejoint l'avis de la CMRS.

Monitoring – plan de gestion – permis abattage

Le CERBC rappelle l'importance du patrimoine végétal existant pour pérenniser la biodiversité. Il estime que le projet de PAD contient trop peu de précisions quant au suivi du plan relatif aux questions environnementales. Il recommande donc :

- de confier un monitoring global et cohérent à un organisme compétent. Cet organisme doit pouvoir faire un suivi de l'évolution de la biodiversité sur le site tant pendant qu'après les travaux de chantier. Le monitoring doit notamment mesurer l'impact des zones sanctuarisées et la mesure dans laquelle ces zones sont connectées de façon écosystémique.
- de mettre en place un plan de gestion de la faune et de la flore qui s'appuie au maximum sur les qualités de la nature existante.

Il se demande également si le mode actuel de traitement des demandes de permis d'urbanisme et leur suivi au sujet des abattages d'arbres (et particulièrement quand il s'agit de zones arborées importantes) favorisent suffisamment le maintien de la biodiversité. En effet, il apparaît qu'il existe un manque de moyens pour traiter et suivre des dossiers de cette importance avec une vision sur la biodiversité et sur la climatologie locale.

Le CERBC recommande une étroite collaboration entre les administrations compétentes voire un transfert de certaines missions entre les administrations concernées pour plus de performance. En lien avec cette question, le Conseil regrette de constater que le chantier qui est déjà en cours, ait mené à l'abattage d'un nombre important d'arbres sur le site du Bois Georgin, ce qui semble constituer un non-respect du plan de gestion.

La Commission rejoint le CERBC sur la nécessité d'un plan de gestion du bois

Organisation d'événements et biodiversité

Le CERBC, tout comme Brupartners, s'interroge quant à l'éventuelle perturbation de la biodiversité et des habitations par l'organisation d'événements (sur les « parvis » entre les bâtiments RTBF/VRT). Il conviendrait d'établir clairement au préalable l'ampleur maximale (et les normes sonores) des événements possibles pour que les fonctions de protection de biodiversité et de logement du site ne soient pas perturbées.

La Commission ne rejoint pas le CERBC : la grande place publique prévue entre les sièges de la RTBF et de la VRT est destinée à accueillir des événements culturels. il faudra analyser les événements au cas par cas.

1.4.2. Gestion de la topographie et de l'eau (3.B)

Au vu du relief particulier du site qui nécessitera son remodelage et engendrera des déblais et remblais conséquents, la Commune de Schaerbeek souligne que de nombreuses études de sol ont et devront être réalisées préalablement à la mise en œuvre du plan pour déterminer les pollutions en présence et qu'une coordination spécifique sur le sujet est nécessaire afin notamment d'éviter la production et le déplacement – hors site – de déblais qui auraient pu être maintenus *in situ*.

Elle fait remarquer que les coefficients d'occupation du sol (COS) ou le P/S, des sites ne sont pas renseignés et leurs incidences pas étudiées et que seule une superficie plancher maximale par site est précisée, alors qu'il s'agit d'un indicateur pourtant intéressant.

La Commune de Schaerbeek constate qu'il n'y a pas de volonté de limiter l'emprise au sol au sein des sites et des futures parcelles en vue de limiter l'imperméabilisation des parcelles et de favoriser la pleine terre au sein du volet réglementaire et que cette thématique est reportée sur les futurs permis de lotir et demandes de permis pour la construction des sites. Elle souligne que les enjeux de pleine terre plantée et d'infiltration sur site de l'eau pluviale sont importants et regrette ainsi le PAD ne saisit pas l'opportunité qui lui est donnée, de s'assurer que ces enjeux soient bien intégrés dans les projets.

De plus, la Commune rappelle que l'imperméabilisation accentue l'effet d'îlot de chaleur contre lequel elle entend lutter dans le cadre du volet adaptation de son plan climat.

La Commune de Schaerbeek souligne que les prescriptions concernant les espaces publics « 5.3.1. Parvis des médias » et « 5.3.2. Porte Georgin » indiquent que ces espaces « peuvent être partiellement minéralisés pour autant qu'ils soient plantés de manière continue et régulière », elle regrette que ces prescriptions ne fixent aucun objectif en termes de gestion de l'eau et de lutte contre les îlots de chaleur.

Elle constate que la seule référence quantifiée de l'objectif est située dans le volet stratégique en page 30 : « Le dimensionnement des ouvrages avec rejet est fait sur la base de 21/s/ha et une pluie de référence de 57,5 mm en 1080 minutes ». Or le nouveau Plan de Gestion de l'Eau de la Région, ainsi que le projet de nouveau RRU « Good Living » ont des objectifs plus stricts en la matière.

Ainsi la Commune estime qu'il serait indiqué de fixer un niveau d'ambition élevé et que le volet réglementaire doit contenir des prescriptions de l'ordre de l'obligation de résultat (zéro rejet et déconnexion du réseau d'égouttage, infiltration au plus proche du lieu où la pluie tombe, noues et voiries drainantes, etc.). Il doit en être de même pour la présence de l'eau dans l'espace public qui n'est pas mentionnée alors que c'est un des facteurs majeurs pouvant atténuer le ressenti de chaleur en été et lors des épisodes caniculaires.

La Commune souligne que la page 28 du volet stratégique indique que tous les projets proposeront des aménagements adaptés à l'enjeu du confort climatique des espaces paysagers, mais ne précise pas les moyens à mettre en œuvre ni la manière dont ils seront concrétisés.

Par ailleurs, en page 29 du volet stratégique en ce qui concerne le « confort climatique des espaces paysagers », il exprime surtout l'inconfort liés aux vents et les aménagements à prévoir pour limiter ces effets sans plus d'information. Elle demande qu'il soit tenu compte du fait que les bâtiments devront être conçus pour faire face aux futures conditions climatiques (fortes chaleurs, présence de l'eau, du vent, de l'ombre, risque d'avoir des polluants, etc.).

La Commission a été informée que le nouveau RRU proposera des règles plus strictes sur le rejet d'eau. Il s'appliquera pour toutes les constructions présentes dans les PAD. Elle estime qu'à l'échelle du quartier, un double réseau d'égouttage pourrait se justifier ;

1.4.3. Voir le Parc et se protéger (4.C) : les gabarits

La CRMS souligne que la hauteur des constructions est limitée à maximum 50 m sur le site. Toutefois, un « repère paysager » dépassant le plafond de 50 m est autorisé en façade sur le boulevard Reyers, jusqu'à une hauteur maximale de 70 m.

La CRMS ne souscrit pas à cette option, car ce nouveau « repère paysager », entrera en concurrence avec la Tour des télécommunications qui doit rester l'unique « repère paysager » à cet endroit, vers et depuis lequel les vues et perspectives doivent être préservées.

Elle demande par conséquent :

- o de limiter la hauteur des constructions à 50 m maximum sur le site et
- o d'abandonner le « repère paysager » le long du boulevard Reyers. Les vues et perspectives vers la Tour des télécommunications doivent être préservées.

Perspective souligne que le volet stratégique du plan vise à ce que les nouvelles constructions s'intègrent dans le contexte existant, tout en rencontrant des objectifs de densité qui rendent possible la création d'une dizaine d'hectares d'espaces publics. Il permet dès lors à certains endroits du site des gabarits d'une hauteur maximale importante. Perspective insiste pour que ces grands gabarits soient traduits par des projets d'une grande qualité architecturale à l'échelle de chaque projet.

La Commune de Schaerbeek constate que pour le site D, mitoyen aux îlots existants, les prescriptions particulières à ce site permettent de construire sur la totalité de la surface au sol. La Commune ne juge pas opportun de construire sur la totalité de la surface au sol de ces îlots. Elle estime que cela pourrait induire des problèmes d'ombrages liés aux volumétries et créer des vues intrusives entre parcelles existantes et les nouvelles urbanisées.

Elle fait remarquer que la prescription 2.2.1 pour le site D limite la hauteur des constructions à 21 m. Elle souligne toutefois qu'avec 21 m on peut s'attendre à des rez+6, alors que la moyenne des gabarits des constructions existantes du côté de la rue Evenepoel se limite à du rez+2 soit moins de 12 m sous corniche. Elle estime ainsi que la hauteur de 21 m semble excessive et que les bâtiments de cette hauteur pourraient générer des incidences d'ombrage et de vues intrusives.

La Commune de Schaerbeek souligne ainsi que son administration communale y sera particulièrement vigilante lors du développement de ces parcelles.

La Commission partage l'avis de la CRMS concernant la nécessité de conserver le caractère iconique de la Tour des télécommunications, et donc de ne pas autoriser une hauteur de construction voisine qui lui ferait concurrence.

D'autre part, elle estime maladroite la rédaction des prescriptions concernant les gabarits : le plan présente des « périmètres de restriction des hauteurs » avec des hauteurs maximales, afin notamment de « préserver les vues sur le parc » depuis les autres faces des îlots. Or, on peut lire que c'est justement dans ces périmètres que sont autorisées des « émergences » allant de 50 à 70 m.

Elle estime qu'il serait préférable de localiser ces « émergences » en dehors des « périmètres de restriction ».

1.4.4. Prescriptions

La CRMS constate que les remarques qu'elle avait formulées dans son avis de 2019 ont été rencontrées à l'exception de celle concernant le Monument aux Victimes Civiles de la Guerre. Elle demande que le point 1.2.2 en zone B apporte des précisions sur la manière dont le Monument sera intégré au projet des espaces publics et où exactement il sera déplacé.

La Commune de Schaerbeek qui émet un avis de principe favorable demande cependant que le projet réponde impérativement aux conditions suivantes.

Prescriptions générales :

o La prescription 0.9 permet, sous conditions, la construction de bâtiments dont les gabarits dépassent la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières relatives aux hauteurs des constructions.

La Commune de Schaerbeek demande, étant donné que lesdites conditions sont soumises à interprétation et peuvent communément être rencontrées, que le dépassement de hauteur jugé inacceptable, soit précisé par l'auteur du plan. Elle souligne le risque par rapport à l'impact sur les immeubles existants rue Evenepoel (ombres/proximité jardins) qui est par exemple, identifié.

La Commission rejoint la Commune de Schaerbeek pour demander de fixer des maxima absolus.

o La prescription 0.10 impose que tous les rez-de-chaussée destinés à des affectations autres que le logement, présentent un système de double hauteur. La Commune de Schaerbeek demande de revoir cette prescription car la généralisation de l'obligation d'une hauteur sur deux niveaux pour les rez-de-chaussée des affectations logements et équipements n'est pas toujours conseillée et est susceptible de générer plus de contraintes que de plus-value. Cette prescription pourrait viser uniquement les zones de forte mixité ou être réécrite en permettant plus de flexibilité.

La Commune de Schaerbeek estime que les prescriptions réglementaires relatives à l'environnement et aux enjeux climatiques doivent soit être complétées et rendues plus ambitieuses afin que le plan soit cohérent par rapport à ses objectifs stratégiques ainsi que par rapport aux plans régionaux et communaux en la matière, soit les ambitions environnementales devront faire l'objet de mesures opérationnelles incluses dans les études ultérieures : fiches de Lots et/ou demandes de permis (de lotir).

La Commission recommande plus de souplesse dans les prescriptions, pour éviter qu'il y ait des chancres, s'il n'y a pas d'amateur pour occuper ces surfaces (de double hauteur)

Prescriptions particulières :

La Commune de Schaerbeek recommande, au sein des prescriptions particulières, d'instaurer des garde-fous pour mieux cadrer les répartitions programmatiques souhaitées à l'échelle du plan. Ainsi :

o « 1. Zones de fortes mixité » : elle demande de préciser où le commerce de gros pourrait être autorisé ou supprimer cette possibilité, ce type de commerce engendrant des flux de véhicules lourds qui peuvent être peu compatibles avec la zone de parc.

La Commune souligne aussi que les affectations « activités de loisirs » « activités productives actives dans le domaine des médias », « bureaux actifs dans le domaine des médias » ne sont pas des affectations reprises au PRAS. Elle demande donc de réaliser un glossaire à intégrer dans les prescriptions qui puisse décrire précisément ces affectations particulières de manière qu'elles ne se transforment pas en bureaux tout venant. Elle estime aussi qu'une analyse juridique s'impose sur cette thématique pour jauger la robustesse et la résilience du plan dans le temps.

La Commission rejoint la Commune pour demander de préciser dans un glossaire les affectations nouvelles. Comme pour d'autres PAD, elle estime qu'il est délicat de recopier les prescriptions existantes du PRAS, dès lors que ce plan réglementaire va être revu. Il serait plus efficace de ne mentionner dans le volet réglementaire que les dispositions qui sont contraires au PRAS et écrire à titre informatif, les prescriptions coordonnées (PRAS + PAD).

Enfin, elle fait aussi remarquer que le CoBAT n'autorise pas de dérogations aux prescriptions d'un PAD lors de la délivrance des permis : plus de souplesse est donc nécessaire. Comme la zone est propriété de la Région, la SAU pourra le cas échéant, ajouter des critères lors de la cession des terrains.

Prescriptions en surimpression relatives au plan des affectations : 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 ».

La Société d'aménagement urbain (SAU) juge indispensable, au vu de cette prescription, l'implantation d'espèces nourricières pour que les objectifs du projet de PAD soient atteints. Cependant, la contrainte relative aux « couronnes qui se touchent » sur l'ensemble des axes structurants leur semble démesurément contraignante, potentiellement contreproductive et problématique pour la gestion des espaces verts et des transports publics.

La SAU propose la reformulation de la prescription, de la manière suivante :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

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

La Commune de Schaerbeek demande pour sa part que la prescription 2. « Traversées du parc » soit précisée en ce qui concerne le franchissement nord-sud ; pour ce qui est de l'Arc Nord et de la Voie centrale, elle demande de remplacer le terme « maintient » par « vise » et d'indiquer également qu'elles doivent permettre l'accès aux véhicules de secours et de service.

La Commission rejoint la SAU.

Déplacement de l'emprise du bloc F – affectations

Dans le cadre de la préparation du développement du site, la SAU a lancé une étude de recherche par projet pour chaque lot constituant le projet de PAD Mediapark et ce dans l'objectif d'affiner leurs contraintes techniques et architecturales. En parallèle, Beliris a entamé les études relatives au projet d'espaces publics. En ressort de ces deux études qu'un léger déplacement du site F, de 3,8 m vers le sud et de 10 m vers l'est serait indispensable s'il est souhaité de préserver les buttes existantes, d'activer la porte Georgin, de diminuer la surface imperméable de l'espace public et de rendre l'Arc Nord plus lisible et sécurisant. Cette modification répond aux objectifs stratégiques du projet de PAD et ne génère aucun impact négatif sur l'environnement.

Prolongation de la zone de voirie

Le lot F se trouve en zone de parc et sans accès direct aux voiries existantes ou aux zones de voirie prévues dans le projet de PAD. Cette configuration empêche que l'article 30/9 §1^{er} du CoBAT soit d'application, rendant nécessaire l'introduction d'une demande de permis de lotir préalable au développement du lot.

À ce jour, la programmation souhaitée pour ce lot est composée d'une école secondaire et de logements sociaux. La réalisation d'une demande de permis de lotir aurait un impact non négligeable sur le budget et le planning de développement du lot, un minimum de 450 jours supplémentaires serait à prévoir.

Pour que la mise en œuvre du lot soit possible sans qu'une demande de permis de lotir soit nécessaire, la « zone de voirie » doit être prolongée de minimum 13,5 m vers le sud (et 10 m vers l'est pour rejoindre le lot, si les modifications sollicitées au point 1 sont mises en place).

La Porte Georgin :

La Porte Georgin, entrée principale à l'est du site, est affectée en zone de parc. Cette affectation est très contraignante et peu compatible avec le développement d'un espace public actif. Elle rend également complexe tout adressage du lot F par l'avenue Jacques Georgin.

La SAU est convaincue que l'utilisation réelle de cet espace est davantage compatible avec la zone d'espaces structurants et sollicite dans ce sens la modification de son affectation.

BE souligne que les prescriptions graphiques ne prennent pas en compte l'éventuel besoin de ripier dans une certaine mesure le bâtiment F afin de préserver la butte tout en permettant l'accès au bâtiment.

La Commission rejoint la SAU.

Demande de réécriture pour inclure l'acoustique et le CBS+

BE demande, conformément à sa demande de 2019, et au vu des multiples affectations prévues sur ce site d'importance régionale, de prévoir une prescription relative à l'acoustique.

Ce point est d'autant plus important que la version de 2023 ouvre les affectations à d'autres affectations qui ne sont pas en lien avec le pôle multimédia. Par rapport à la situation initiale, le plan autorise désormais des activités productives potentiellement génératrices de plus grandes nuisances sonores. Le parvis des médias sera aussi source d'activités potentiellement bruyantes.

Cet ajout pourrait se faire via un nouveau paragraphe de la prescription 0.2.

En plus de cet ajout, BE propose qu'il y soit également fait mention du CBS+.

La **nouvelle prescription 0.2** pourrait s'apparenter à ceci :

« §1. Les constructions, installations et leurs abords, ainsi que les cheminements sont conçus de façon à favoriser la biodiversité en maintenant et développant les biotopes urbains. Ils sont conçus de façon 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 comment le projet optimise la préservation et le développement de la nature, et la façon dont elles se proposent de contribuer au maillage vert. Cette note rend compte notamment du CBS+ en situation existante et projetée, et détaille les choix d'aménagement au regard des potentialités du site.

§2. Chaque projet, qu'il soit d'espace public ou de bâtiment, assurera une bonne ambiance acoustique pour l'ensemble des usagers et riverains du projet. Les demandes de permis et de certificat d'urbanisme comprennent une note expliquant comment le projet optimise les qualités acoustiques à l'intérieur du bâtiment, à l'intérieur du site et à l'extérieur vers les riverains du périmètre de PAD. »

La Commission estime que, tant le CBS+ que l'évaluation Quartier durable « Be Sustainable », doivent faire partie systématiquement des PAD : il s'agit d'outils que la Région a mis au point pour objectiver les ambitions environnementales et sociales.

Prescriptions relatives au plan d'affectation

- **Zone de parking**

Le parking sous le parc : BE s'interroge si un minimum de hauteur de terre ne devrait pas être imposé au-dessus de celui-ci afin de s'assurer que des arbres et fruitiers puissent pousser et répondre aux enjeux du léroir dans cet espace.

La Commission rejoint BE.

- **Élément architectural remarquable : tour Reyers**

BE estime que la prescription sur la tour Reyers doit être réécrite :

« La création d'extensions et de structures supplémentaires modifiant l'aspect et la forme architecturale de la tour Reyers est autorisée aux conditions suivantes ».

BE souligne qu'il y a lieu de prendre les mêmes réserves que le PRAS et les autres prescriptions de ce PAD et de changer le « **est** » par « **peut être** » BE précise que telle que rédigée, le simple fait de passer en MPP (quel que soit l'avis remis) obligera l'autorité délivrante à délivrer le permis!

<i>La Commission rejoint BE.</i>

Prescriptions particulières relatives aux zones d'affectation

- **Zones de forte mixité**

Afin de remettre les fonctions productives en avant et d'assurer une mixité dans le projet de plan, BE estime que l'ordre dans lequel les affectations sont énumérées dans des prescriptions, relève d'une haute importance. C'est pourquoi, si l'on veut assurer une densité équilibrée d'usage, la fonction logement ne doit pas être mise en premier lieu dans ce type de zones.

BE propose de reformuler la prescription comme suit :

« Ces zones sont 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.

Cette zone peut également être affectée au logement. »

Cette prescription indique que : « La totalité de la surface au sol des différents sites est constructible ».

BE se demande dès lors comment s'assurer que les projets prennent en compte les besoins impérieux de perméabilité des sols, de qualité de ceux-ci, de végétalisation. N'y a-t-il pas lieu de laisser aux autorités délivrantes plus de souplesse dans l'analyse qualitative de chaque projet et de prévoir un mécanisme qui dirait, en substance, que :

- soit on peut aller jusqu'à la hauteur maximale prévue pour autant que de l'espace au sol soit libéré,
- soit on utilise toute la superficie constructible au sol et dans ce cas on ne va pas jusqu'au maximum permis en hauteur? (NDL – ceci ne résout pas les questions de perméabilité, végétalisation, etc.)

Et de l'exprimer en ce sens dans la prescription.

La Commission estime qu'il ne faut pas automatiquement autoriser la construction sur toutes les surfaces constructives des lots : si possible, il conviendrait de conserver des possibilités de perméabilité.

Par ailleurs, elle approuve les prescriptions qui autorisent le dépassement des superficies de commerce fixés par le PRAS pour tous les îlots mixtes.

SITE A

Prescriptions complémentaires

- Prescriptions des hauteurs

Pour rappel, la prescription précise ce qui suit :

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.

La Commission souligne que le gabarit de 70 m autorisé dans l'îlot A qui contient la Tour Reyers, fera concurrence visuellement à la Tour. De même, elle estime que l'urbanisation de l'îlot A nécessite une démarche d'ensemble, une procédure particulière, de façon à régler les événements à proximité immédiate du pied de la tour qui est tout de même en partie « aveugle ». Elle suggère qu'un appel international à idées soit lancé, comme ce fut le cas par exemple pour le Palais de Justice.

Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Media

- **Zone de Parc – commerces**

BE, par rapport aux commerces autorisables en zones de parc, suggère d'établir un pourcentage maximum via un ratio, par rapport à l'ensemble de la zone de parc, sa crainte étant la démultiplication des constructions au regard des espaces non bâtis.

La Commission rejoint BE.

- **Périmètres de protection accrue de la biodiversité :**

BE demande de compléter la prescription par : « ces périmètres ne sont pas représentés de manière graphique ». En effet, comme cette prescription littérale ne vient pas compléter une prescription graphique, il serait peut-être utile de faire mention de cela, afin d'éviter aux auteurs de projets, autorités délivrantes de chercher ces zones en plan.

La Commission demande de confirmer qu'il s'agit de la zone en surimpression dans la zone de parc (périmètre d'espace vert).

1.5. CONCLUSION

La Commission émet un avis globalement favorable moyennant les remarques émises plus haut.

La Commission souligne l'évolution positive par rapport au premier projet PAD Mediapark et constate la très bonne qualité de ce PAD qui reste innovant.

Néanmoins, la Commission met en exergue le fait qu'une coordination entre les sites concernés par des développements immobiliers le long de la grande ceinture (Josaphat, Mediapark,...) et les transports en commun doit être établie. Cette coordination pourrait être mise en place par Perspective.

Un phasage dans le volet opérationnel est nécessaire afin de donner plus de cohérence à ce PAD, et assurer la cohérence avec les autres PAD. la SAU devra s'en charger.

La commission se permet de faire un rappel concernant des remarques générales, comme déjà exposé dans l'avis de la CRD sur le [PAD Ninove](#), des aspects importants dépassent le cadre strict du périmètre de projet de PAD, notamment les aspects de mobilité pour lesquels des réponses urgentes sont à apporter. Elle comprend que cet aspect ne peut pas se régler dans le cadre d'un PAD mais se doit d'être mentionné.

De plus, la Commission insiste sur la question de l'eau sur le site, le revêtement de sol doit permettre la perméabilité pour absorber l'eau.

Enfin, elle suggère d'utiliser le PAD pour des expérimentations, tant en termes d'aménagement que de participation citoyenne pour l'adhésion au plan des populations d'origines diverses.

PAD MEDIAPARK bis

2. ANNEXE A L'AVIS DE LA CRD DU 5 OCTOBRE 2023

TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE	32
2.	RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN TEL QUE DEFINI DANS LE PRDD ET DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PAD MEDIAPARK	33
3.	PRINCIPALES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	35
4.	GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PAD MEDIAPARK.....	36
4.1.	Périmètre et affectations	36
4.2.	Projet de PAD – affectations	37
4.3.	Les objectifs du PAD Mediapark:.....	37

1. CONTEXTE

Le 25 novembre 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale (GRBC) a approuvé le **Schéma directeur de la zone-levier n°12 dite « RTBF-VRT »** (voir avis de la Commission du 14 septembre 2010 [FR](#)- [NL](#)).

Le 18 avril 2013, le GRBC a approuvé le principe des adaptations au Schéma directeur, proposées à la suite du dialogue intervenu avec la RTBF, la VRT et la Commune de Schaerbeek sur le devenir du site RTBF-VRT.

Le 9 décembre 2013, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune de Schaerbeek, la RTBF et la VRT ont signé une Convention pour le réaménagement du site RTBF-VRT, visant la passation, sous maîtrise d'ouvrage conjointe, de deux marchés publics concernant, l'un, l'élaboration d'un Masterplan et le suivi de sa réalisation, et l'autre, une mission d' « expert team » (assistance générale à la maîtrise d'ouvrage) pour la conduite du projet de réaménagement du site RTBF-VRT.

Le 20 juillet 2014, la déclaration de Politique régionale ([DPR](#)) et l'accord de majorité du Gouvernement identifie le pôle Reyers comme l'un des dix « pôles de développement territorial prioritaires », qui permettront de faire face à l'explosion démographique.

Le pôle Reyers est également identifié comme l'un des quatre « pôles de compétitivité », dédié à la communication et à l'image. C'est aussi un jalon majeur de l'« axe Reyers-Général Jacques », pôle de compétitivité dédié à la connaissance et au numérique.

Parmi ses objectifs politiques, le GRBC « entend également placer l'espace public au centre de l'amélioration du cadre de vie des Bruxellois » et vise à ce titre la création d'un nouveau parc urbain à Reyers.

Le 19 janvier 2017, le GRBC a approuvé le rapport final Masterplan E40 « Parway de Bruxelles ». Dans cette étude, une analyse et réflexion sur la mobilité de la zone Reyers élargie a été intégrée, incluant le projet de Mediapark.brussels. Les conclusions de cette étude E40 ont été intégrées dans les études du PAD Mediapark.

Le 8 mai 2018, le Ministre-Président a pris la décision formelle de lancer la procédure d'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Mediapark.

Dans la DPR 2019-2024 du 18 juillet 2019, l'accord de majorité du GRBC confirme sa volonté de finaliser les processus d'adoption des Plans d'aménagement directeurs initiés sous la législature précédente, ayant été soumis à enquête publique, et dont les principes essentiels sont repris dans le PRDD.

Le 7 février 2019, le GRBC a approuvé le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Mediapark en 1^{re} lecture. Du 27 février au 29 avril 2019, le projet de PAD a été soumis à une enquête publique dans les Communes de Schaerbeek, d'Evere et de Woluwe-Saint-Lambert.

La Commission a remis un avis le 19 novembre 2019 sur ce projet de PAD ([FR](#)) - ([NL](#)).

En février 2020, la RTBF a obtenu le permis d'urbanisme pour son nouveau siège. Les travaux de démolition ont déjà commencé.

Le 17 juin 2021, le GRBC a approuvé les modifications qu'il souhaitait voir apporter au projet de PAD en vue de répondre à l'enquête publique et aux avis des instances et communes concernées.

Conformément à cette décision, le GRBC a décidé de prendre en compte les logements à finalité sociale qui se situent dans l'environnement immédiat du projet en vue de rencontrer l'objectif de la DPR de min 50 % de logements à finalité sociale sur les terrains dont la région est propriétaire (p. 13 DPR). Ce faisant, la proportion de logements à finalité sociale dans le périmètre stricte du PAD est fixée à 38 %. La typologie des logements à finalité sociale ne pourra s'affiner que lors de la phase opérationnelle.

Il s'agit de cette nouvelle version du projet de PAD ainsi que l'addendum au RIE qui sont actuellement soumis pour avis à la suite de l'enquête publique qui s'est tenue du 24 avril au 1^{er} septembre 2023.

2. RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN TEL QUE DEFINI DANS LE PRDD ET DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PAD MEDIAPARK

Le PRDD s'emploie à mobiliser le territoire pour :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

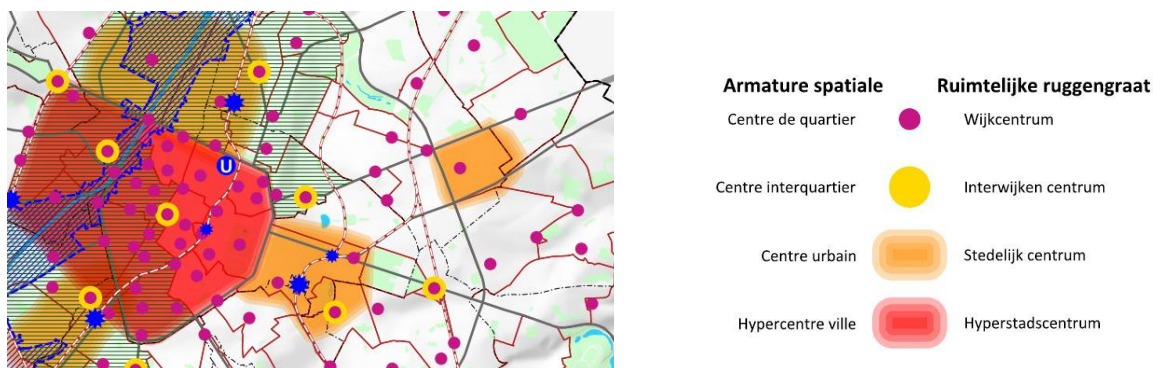
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

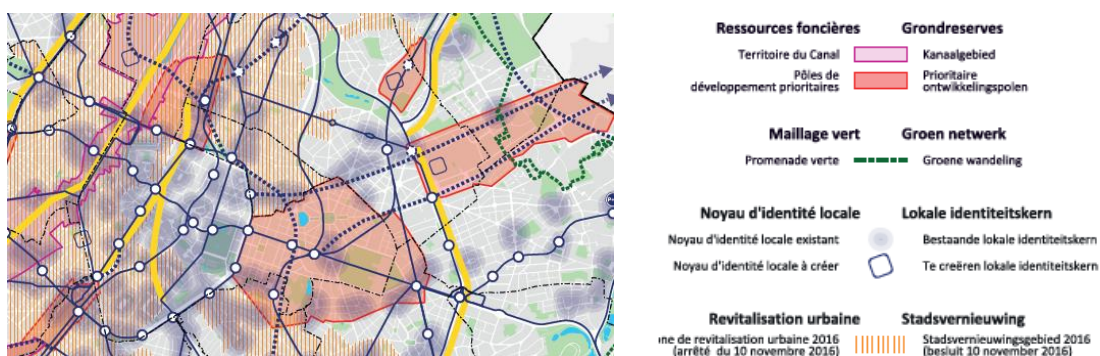
[ici](#)
[ici](#)

1. **construire l'armature du développement territorial** et développer de nouveaux quartiers. Ceci, selon une armature polycentrique et aux différentes échelles en mobilisant les ressources foncières, en maîtrisant et répartissant la croissance démographique au sein du territoire, tout en privilégiant le logement public ;
2. **développer un cadre de vie agréable**, durable et attractif, tout en préservant l'équilibre entre les quartiers et au travers de nouveaux équipements, d'espaces publics et espaces verts de qualité, tout en promouvant le patrimoine, en renforçant, préservant et améliorant le paysage naturel ;
3. **développer l'économie urbaine**, en renforçant les axes économiques, (pôles de compétitivité à rayonnement international), tout en soutenant l'économie de proximité ;
4. **favoriser le déplacement multimodal** en renforçant les portes d'entrée dans la région (échelle internationale et nationale), en renforçant la structure de mobilité par la définition d'une structure « macro » des réseaux, - les corridors de mobilité (échelle métropolitaine – régionale, - et en mettant l'accent sur les déplacements locaux reconnaissant aux nœuds multimodaux (ferroviaire, routier, les modes actifs, ...) leur rôle prépondérant, y compris pour la logistique intra-régionale ;
5. **concerter** avec les différents acteurs aux différentes échelles, des instruments régionaux qui permettent une planification dynamique et cohérente pour un développement régional qui associe le citoyen font partie du processus de réussite du PRDD.

Carte 1 PRDD – Armature spatiale -vision pour Bruxelles



Carte 8 PRDD – Projet de ville



Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

ici
ici

3. PRINCIPALES MODIFICATIONS À LA SUITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les modifications suivantes ont été apportées au projet de PAD :

- Suppression des sites H et IJK et de la voirie desservant ces sites au bénéfice du parc public central et de la protection de la biodiversité.

Diminution des superficies bâties en passant de 370.000 m² à 310.000 m² et des hauteurs maximales des sites M et N :

- réduction de 5.000 m² au total sur ces deux sites ;
 - réduction du repère paysager à 50 m au lieu de 70 m de haut ;
 - regroupement de ces sites, pour former un seul site repris dorénavant sous l'appellation « J » ;
 - élargissement de l'entrée Sud-Ouest du Mediapark pour permettre le passage d'une ligne de tram ;
- Diminution des superficies bâties et des hauteurs maximales des sites A, B, F, G :
 - Réduction de 5.000 m², répartis entre -1000 m² pour le site A, -1000m² pour le site B, -2000m² pour le site F, -1000m² pour le site G ;
 - Réduction de la hauteur maximum des repères paysagers sur les sites F et G à 45 m au lieu de 50 m ;
- Réduction de l'emprise au sol du site E ;
- Agrandissement de la superficie du parc (d'environ 8ha à environ 10ha) et affirmation du caractère boisé de ce parc en particulier dans la zone est du périmètre ;
- Création de périmètres de protection accrue de la biodiversité inaccessibles au public au sein du parc (min. 2ha) ;
- Reconfiguration de la voirie bus, une « voie centrale » réservée en priorité aux modes actifs pouvant être affectée à la circulation des transports en commun si ce besoin se confirme ;
- Création d'une continuité végétalisée à l'arrière du site F ;
- Obligation de planter les voiries, traversées de parc et venelles ;
- Obligation de végétaliser les espaces non-bâties ;
- Obligation d'aménager les surfaces non-bâties des sites constructibles de façon à favoriser la biodiversité sur les sites A, B, G, I' et F ;
- Amélioration de la gestion des eaux de ruissèlement au sein du périmètre ;
- Minimisation du stationnement automobile souterrain et maximisation du stationnement vélo lors des constructions ;
- Volonté de favoriser les principes de l'économie circulaire : tant pour la mise en œuvre du plan que dans les fonctionnements ultérieurs du quartier ;
- Diminution de l'emprise du parking souterrain sur la zone de parc ;
- Elargissement de la zone d'espaces structurants pour inclure le tracé de la ligne de tram.

4. GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE PAD MEDIAPARK

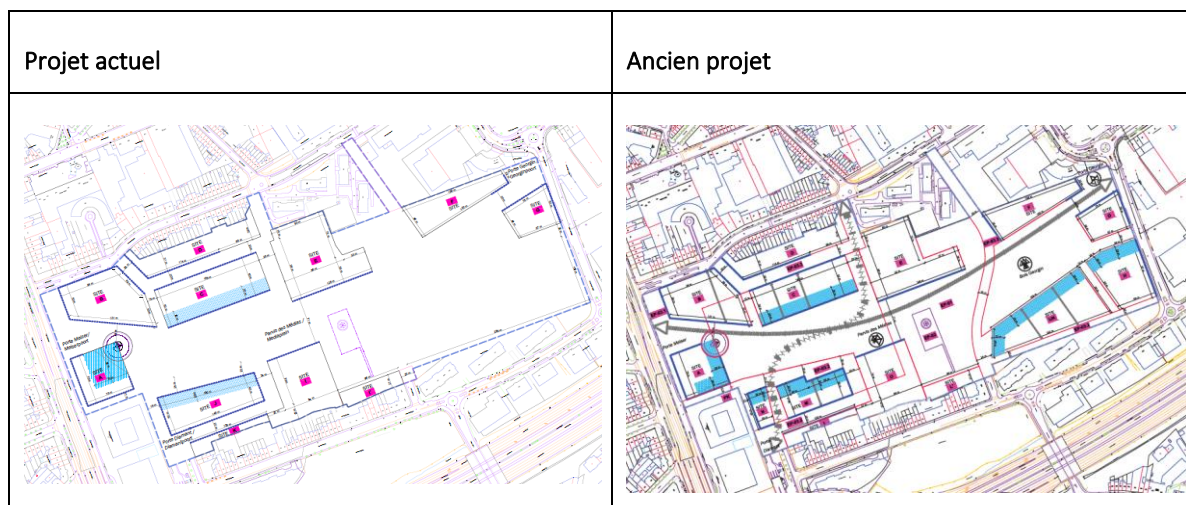
4.1. PÉRIMÈTRE ET AFFECTATION

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

Le périmètre inclut également trois petites zones supplémentaires :

- Une bande au nord-est qui permet un franchissement supplémentaire vers la rue Evenepoel et qui permet également la réalisation d'une voirie bus traversant le site ;
- Deux zones avoisinantes au sud-ouest du site:
 - a) Deux parcelles appartenant à la RTBF au fond de la petite impasse rue Colonel Bourg permettent le déménagement à court terme de la crèche existante de la RTBF et l'intégration de cette nouvelle crèche à cheval sur la parcelle VRT/RTBF et sur les deux parcelles qui appartiennent à la RTBF ;
 - b) Une petite bande affectée en zone d'habitation au PRAS entre deux zones de voirie permet sa réaffectation en zone de voirie, en lien avec son aménagement actuel et futur, en évitant le risque de bloquer l'entrée "porte Diamant" de Mediapark.

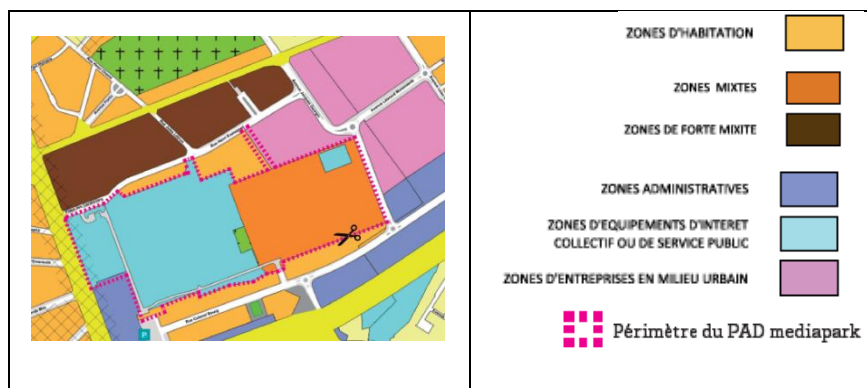
Implantation



ALGEMEEN NAAM VAN DE SITES	GENERALITES NOM DES SITES
PERIMETER RPA	PERIMETRE PAD
BOUWLIJNEN BOUWLIJN	ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS FRONT DE BATISSE
PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE BOUWWERKEN	PERIMETRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS
PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE BOUWWERKEN	PERIMETRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS
LIGGING EN BEHOUD VAN HET BESTAANDE ERFGOED	LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT
BESCHERMD GOED	BIEN CLASSE
OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT	ÉLÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE

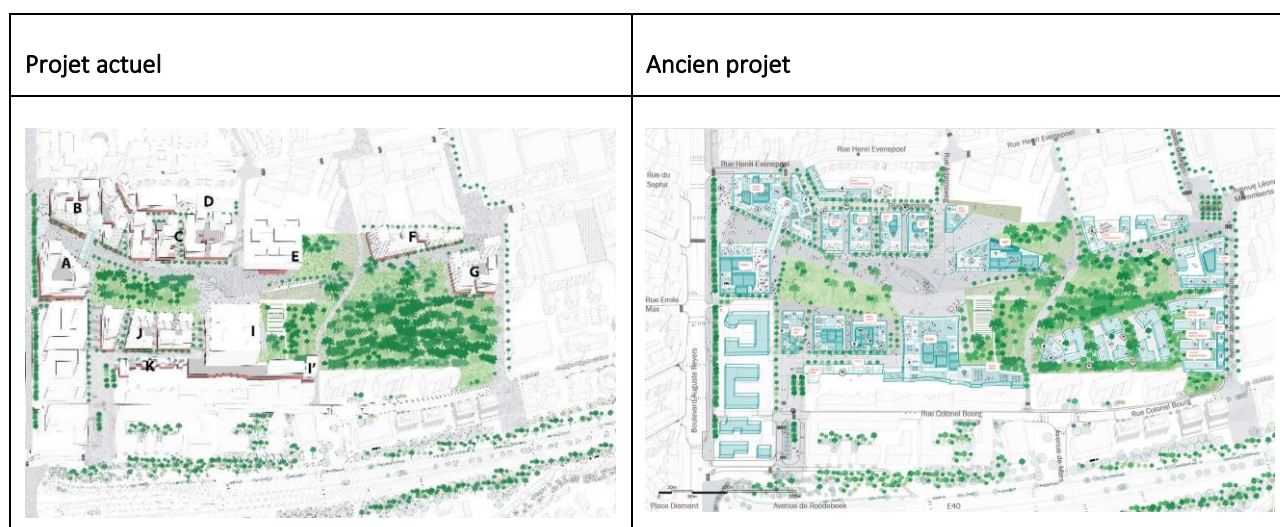
Affectation au PRAS de la zone Mediapark

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



4.2. PROJET DE PAD – AFFECTATIONS

4.2.1. Carte Volumétrie possible des constructions



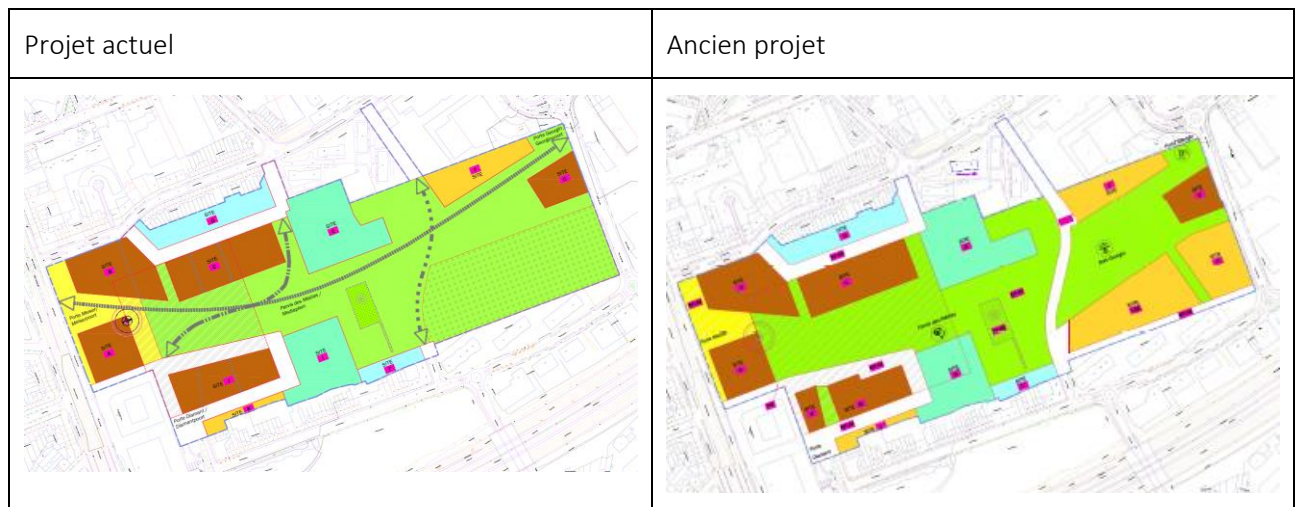
Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

ici
ici

4.2.2. Carte Affectation du Projet de PAD



ALGEMEEN NAAM VAN DE SITES PERIMETER RPA BESTEMMINGSGEBIEDEN WOONGEBIED STERK GEMENGD GEBIED GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE MEDIADIENSTEN GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN PARKGEBIED BEGRAAFPLAATSGEBIED	GENERALITES NOM DES SITES PERIMETRE PAD ZONES D'AFFECTATION ZONE D'HABITATION ZONE DE FORTE MIXITE ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC MEDIA ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC ZONE DE PARC ZONE DE CIMETIERE	VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK STRUCTURERENDE RUIMTE WEGEN OPENBAAR TOEGANKELIJKE STEEGJES DOORSTEEKEN VAN HET PARK NOORDBOOG NOORD-ZUIDVERBINDING CENTRALE WEG PARKEERGEBIED PERIMETER VAN DE GROENE RUIMTEN LIGGING EN BEHOUD VAN HET BESTAANDE ERFGOED BESCHERMD GOED OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT	PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION ESPACE STRUCTURANT VOIRIE VENELLE ACCESSIBLE AU PUBLIC TRAVERSEES DU PARC ARC NORD FRANCHISSEMENT NORD / SUD VOIE CENTRALE ZONE DE PARKING PERIMETRE D'ESPACES VERTS LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT BIEN CLASSE ÉLÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE
--	---	---	--

4.3. LES OBJECTIFS DU PAD MEDIAPARK:

- Affirmer le site comme un quartier dédié au secteur des médias au sens large, dans un morceau de ville ouvert comportant, certes le siège des radio-télévisions publiques mais également d'autres activités médias (dont des start-up et des écoles spécialisées), comprenant aussi des logements, des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public et du commerce.
- Outre les programmes immobiliers, créer un grand parc d'envergure régionale et de nouveaux espaces publics. Le double objectif de ce nouveau parc étant autant d'offrir les qualités spatiales et paysagères nécessaires à l'épanouissement des habitants du futur quartier et des alentours que d'offrir un espace de préservation de la biodiversité existante.