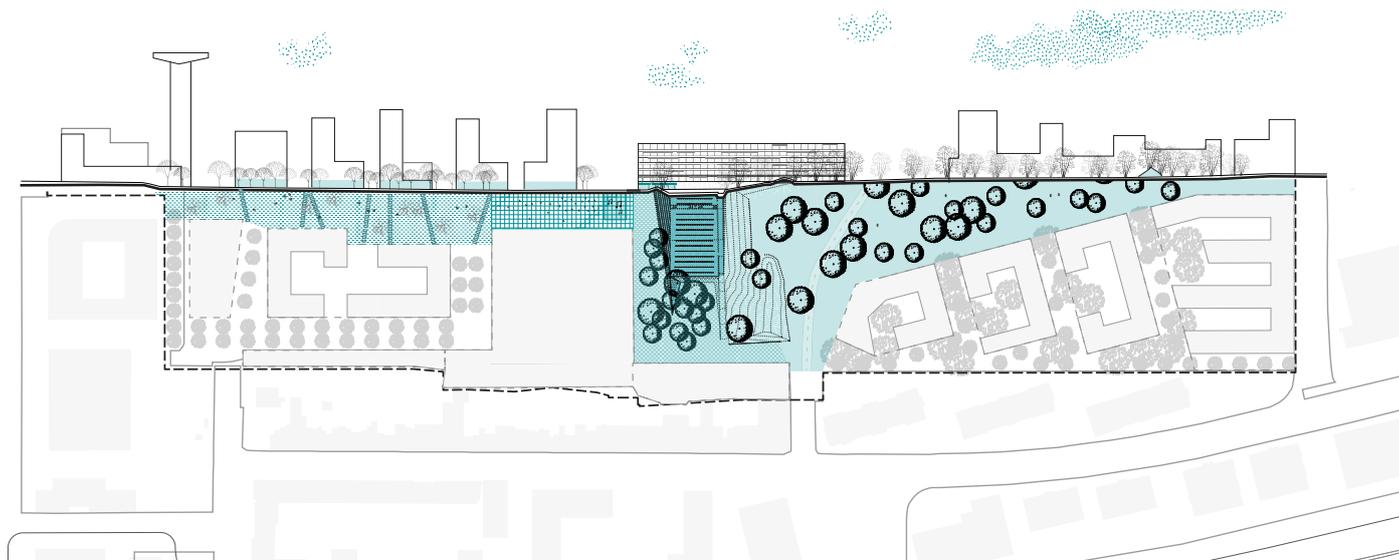


# mediapark.brussels

## PROJET DE PAD PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale  
du  
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit  
Van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
van  
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

**Agence François Leclercq**  
**BOB 361**  
**Espinas i Tarraso**  
**CITEC**  
**Alphaville**  
**Transsolar**  
**MAGEO**  
**BUUR**  
**Jordi Pardo**



**JANVIER 2019**  
N° 20181219



## 1\_VOLET STRATÉGIQUE



### 1-1 LE RE-ENCHANTEMENT DE REYERS

p12

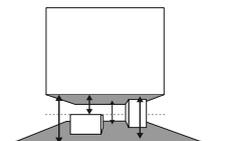
*Inscrire médiapark dans le quartier Reyers.*

1-1.1 Les espaces publics p8

1-1.2 Mobilités p10

1-1.3 Mobilités p12

1-1.4 La mixité fonctionnelle p14



### 1-2 LEZ REZ DE CHAUSSÉE D'UN ÉCOSYSTÈME URBAIN

p16

*Actionner le rez de parc*

1-2.1 Un rez de parc capable, support de la ville plurielle p18

1-2.2 Rues & venelles, surfaces capables fonctionnelles, urbaines p20



### 1-3 UN PARC URBAIN À HAUTE DENSITÉ D'USAGE

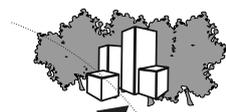
p22

*Intensifier nature et usages en plein air*

1-3.1 Continuité et diversité p24

1-3.2 Gestion de la topographie et de l'eau p26

1-3.3 Mise en scène du déjà là p28



### 1-4 LE DESIR D'UNE NOUVELLE RELATION VILLE NATURE

p30

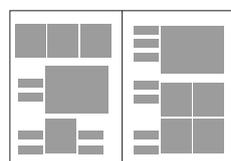
*Expérimenter un nouveau mode d'habiter la nature en ville*

1-4.1 Pour une diversité des formes d'habiter p32

1-4.2 Un laboratoire des qualités d'habiter p34

1-4.3 Voir le parc et se protéger p36

1-4.4 Faire entrer le parc dans les parcelles privées p38



## 2\_VOLET RÉGLEMENTAIRE



*Mettre en application les invariants du volet stratégique*

2-1 Prescriptions Générales du PAD p44

2-2 Prescriptions en surimpression du PAD p46

2-3 Prescriptions Additionnelles et spécifiques p48

2-4 Prescriptions Particulières relatives aux zones de constructions p50

2-5 Prescriptions Particulières relatives espaces ouverts p62





---

# VOLET STRATÉGIQUE\*

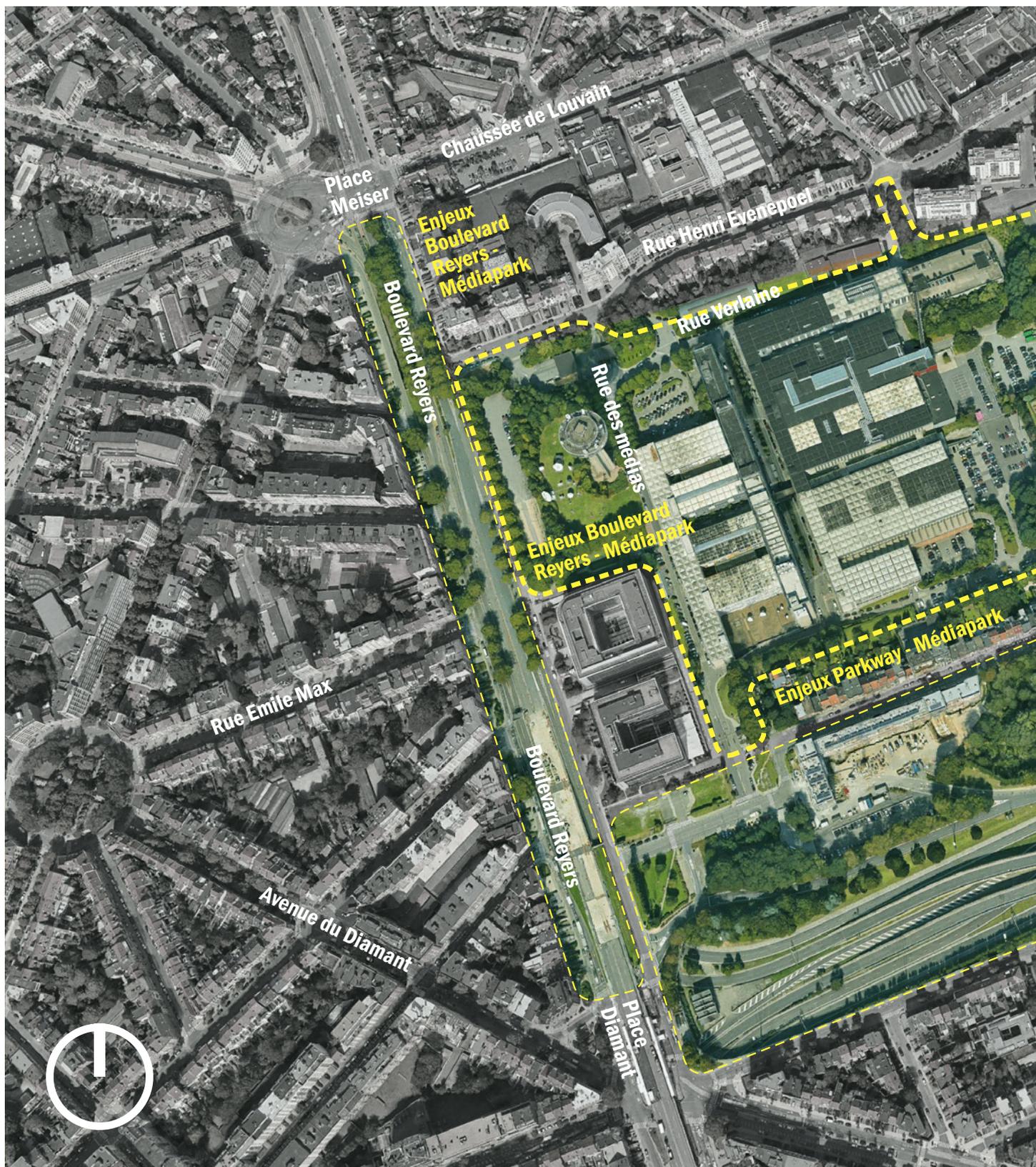
---

*\* Les illustrations (axonométries, coupes, perspectives,...) figurant dans le volet stratégique du PAD et représentant les différentes propositions de formes urbaines sont données à titre purement indicatif.*

## 1.1\_ LE RE-ENCHANTEMENT DU QUARTIER REYERS

*Inscrire mediapark.brussels dans le quartier Reyers.*

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





### ► LE BOULEVARD REDEVIENT URBAIN

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

### ► L'AUTOROUTE DEVIENT SUPERSURFACE

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

### ► CONTINUITÉS VÉGÉTALES DES GRANDS AXES STRUCTURANTS

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



# 1.1\_ LE RE-ENCHANTEMENT DU QUARTIER REYERS

## 1.1.1 \_ Les espaces publics

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

**Espaces publics de qualité et accessibilité intermodale renforcée.**

► **LES 3 PORTES : LA NAISSANCE DE NOUVELLES CENTRALITÉS DE QUARTIER.**

Au delà de la "programmation média" du quartier spécialisé, d'autres programmes sont destinés aux habitants existants et futurs. Équipements publics ( crèches, écoles fondamentales, etc), commerce de proximité situés en périphérie du périmètre opérationnel sont l'occasion de générer de nouvelles centralités de quartier, assurant un lien physique et fonctionnel inter-quartier entre habitants existants et nouveaux.

Implantés en entrée de parc et le long des parcours principaux, les portes sont marquées d'une architecture remarquable. Leur mixité programmatique affirmée leur donnera un statut de site jalon entre échelle locale et élargie.

Les portes jouent enfin le rôle de vitrine rayonnante de mediapark.brussels.

► **DES CENTRALITÉS RECONNECTÉES PAR LE RÉTABLISSEMENT D'UNE PROXIMITÉ**

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

► **INTENSITÉ D'USAGES LE LONG DE L'ARC NORD**

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

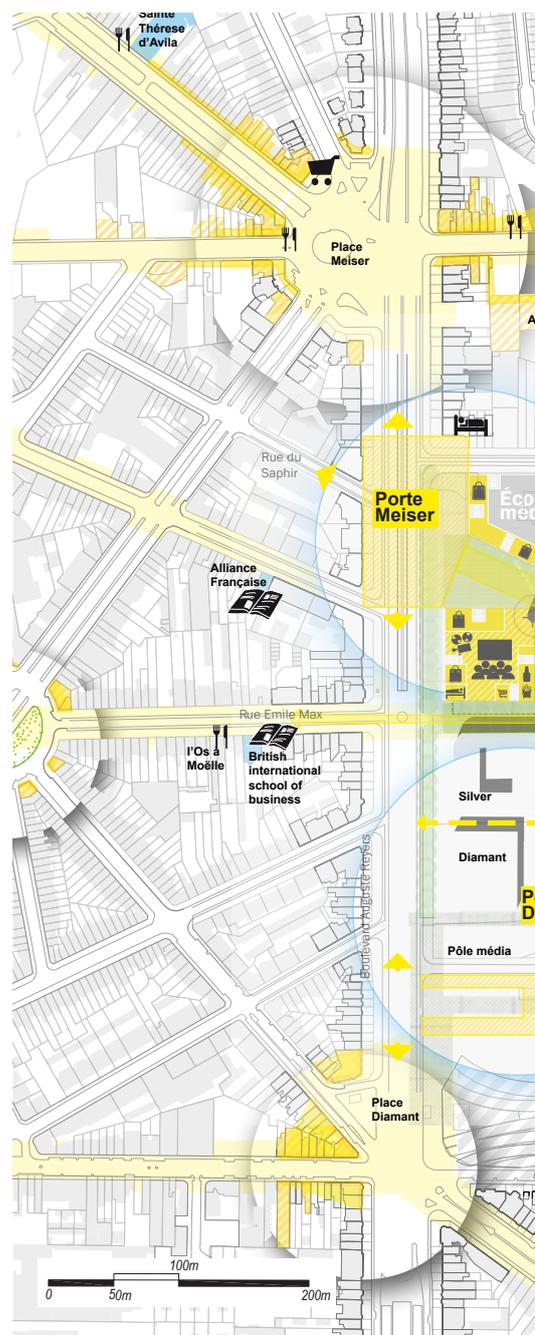
► **LE PARC URBAIN COMME LIEU DE DESTINATION**

Au delà des programmes de mediapark, le parc urbain joue le rôle d'un équipement métropolitain à ciel ouvert. Ces 8 hectares paysagers, dans un quartier où l'espace public fait défaut sont un bouleversement dans le quotidien des habitants.

L'amélioration de l'accessibilité au site doit faciliter l'appropriation du parc urbain par les habitants alentours.

**Flux piétons principaux et accroches urbaines**

*Les portes du parc comme vitrines du mediapark et polarités servicielles ouvertes aux quartiers*



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

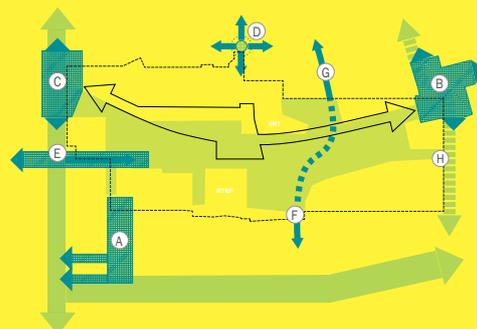
► **Assurer un lien physique et fonctionnel interquartier entre habitants existants et futurs par la programmation des équipements en périphérie.**

► **Définir, programmer et développer de nouvelles centralités de proximité pour inscrire le quartier dans le tissu urbain existant**

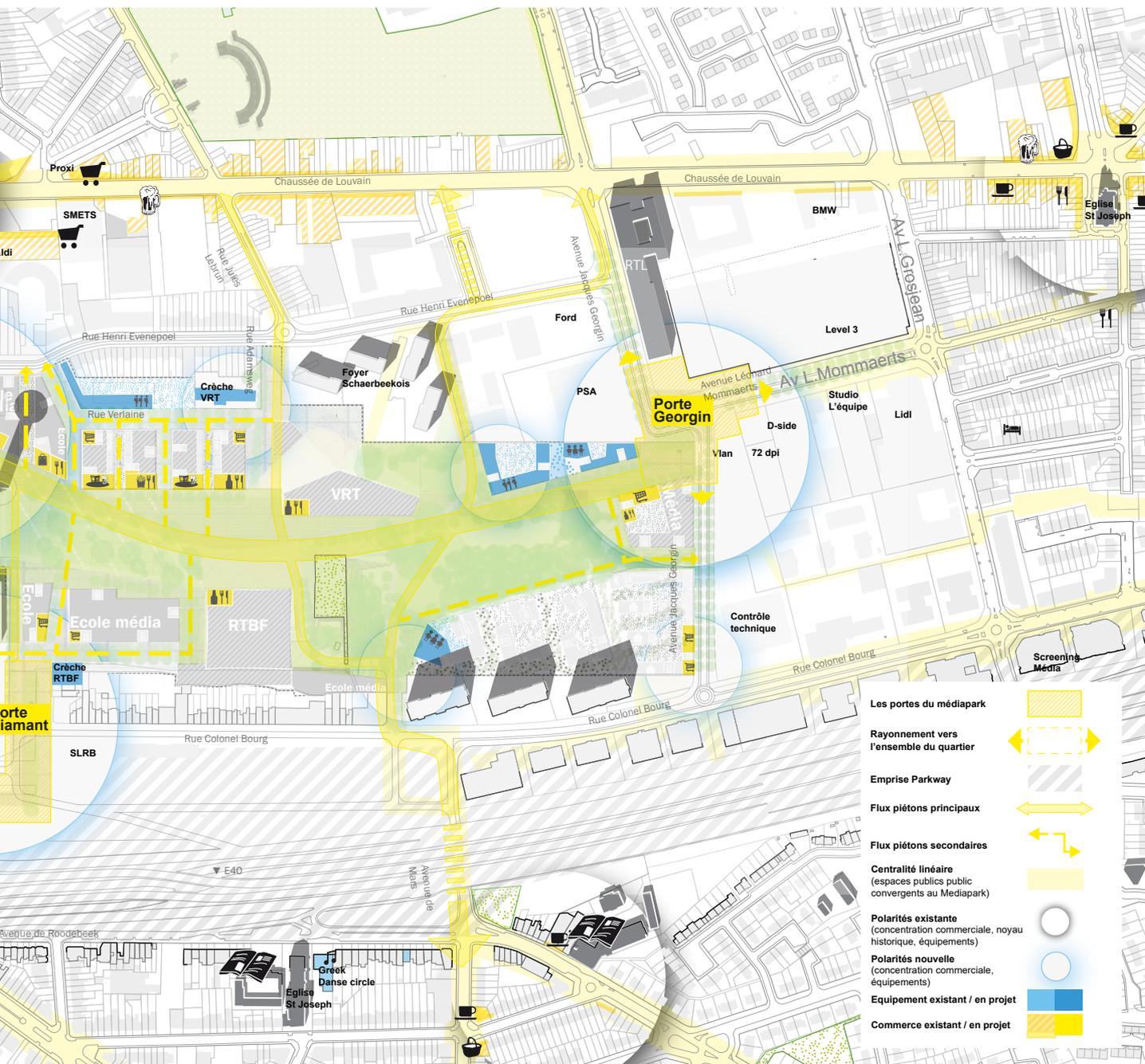
► **Ouvrir et renforcer les continuités urbaines au travers du site pour supprimer l'effet d'enclave**

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

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



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



**LES PORTES DU PROJET**

- A LA PORTE DIAMANT** intègre les abords des bâtiments Silver, Diamant, Maison des médias (bâtiment Frame), Foyer Schaerbeekois, se connecte avec les espaces publics de Parkway, et le pré-métro.
- B LA PORTE GEORGIN** requalifie le carrefour et annexe à terme le parking en plein air de la parcelle adjacente.
- C LA PORTE MEISER** donne à lire l'entrée d'un parc urbain densément végétalisé par des plantations généreuses le long du boulevard Reyers.

**LES SEUILS SECONDAIRES**

- D SEUIL EVENEPOEL** : requalification du giratoire rue Evenepoel au débouché de la voie nouvelle Adamsweg.
- E SEUIL EMILE MAX**  
2 invariants intimement liés du mediapark sont directement reliés à la requalification du bd Reyers  
- Carrefour Emile Max / Passage piéton dans l'axe de la rue Emile Max.

La réalisation de ce carrefour garantit la nouvelle entrée au site mediapark depuis le nord de la nouvelle trémie bâtiment Silver ainsi qu'une connexion à pieds et de plain pieds entre le quartier Plasky et Mediapark.

**- Voie nouvelle mediapark / Requalification abords Nord et Est du bâtiment Silver.**

Réaliser une rue qualitative marquant une entrée de Parc malgré ses nombreuses contraintes fonctionnelles et de foncier

**F AMÉNAGEMENT VOIE BUS SUR CONNEXION SUD À LA RUE COLONEL BOURG.**

**G AMÉNAGEMENT VOIE BUS SUR CONNEXION NORD À LA RUE EVENEPOEL**

Raccords nécessaires à la réalisation de la voirie bus Nord Sud traversant le mediapark

**H SEUIL GEORGIN-COLONEL BOURG**

Ouverture du parc à l'Est sur la rue GeorGIN en lien notamment avec le projet Vlan.

**► Faire du parc urbain un lieu de destination, grand équipement métropolitain à ciel ouvert.**



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

# 1.1\_ LE RE-ENCHANTEMENT DU QUARTIER REYERS

## 1.1.2\_ Mobilités

La montée en puissance du projet mediapark.brussels avec ses 5000 travailleurs des médias et ses +/- 2000 logements est un levier évident pour l'amélioration de l'offre en transport en commun du secteur.

En parallèle, un investissement prioritaire est également à porter sur la qualité des espaces publics, et sur l'amélioration de la perméabilité naturelle du site (franchissement des axes de circulations, gestion des pentes et des obstacles.)

### ► Une offre inégale entre l'est et l'ouest

Le déséquilibre entre l'offre de transport à l'Est et l'Ouest est conditionnante dans la stratégie de déplacement du Médiapark. Il faut d'un côté tenter de rééquilibrer cette inégalité et de l'autre adapter la programmation à cet état actuel afin de compenser l'inégalité.

### ► Maillage connecteur: la trame piétonne des 100m et cyclable des 300m

Les traits d'urbanisme classiques préconisent une trame piétonne tous les 100m et cyclable tous les 300m. Pièce manquante du maillage cyclable du quartier, la parcelle VRT RTBF doit dès demain répondre à de nouveaux enjeux en matière de déplacements actifs.

Le nouveau réseau de modes actifs proposé pour le médiapark le transforme en véritable pièce connectrice interquartier. Ainsi, un nouveau tracé nord-sud cyclable met en réseaux les deux

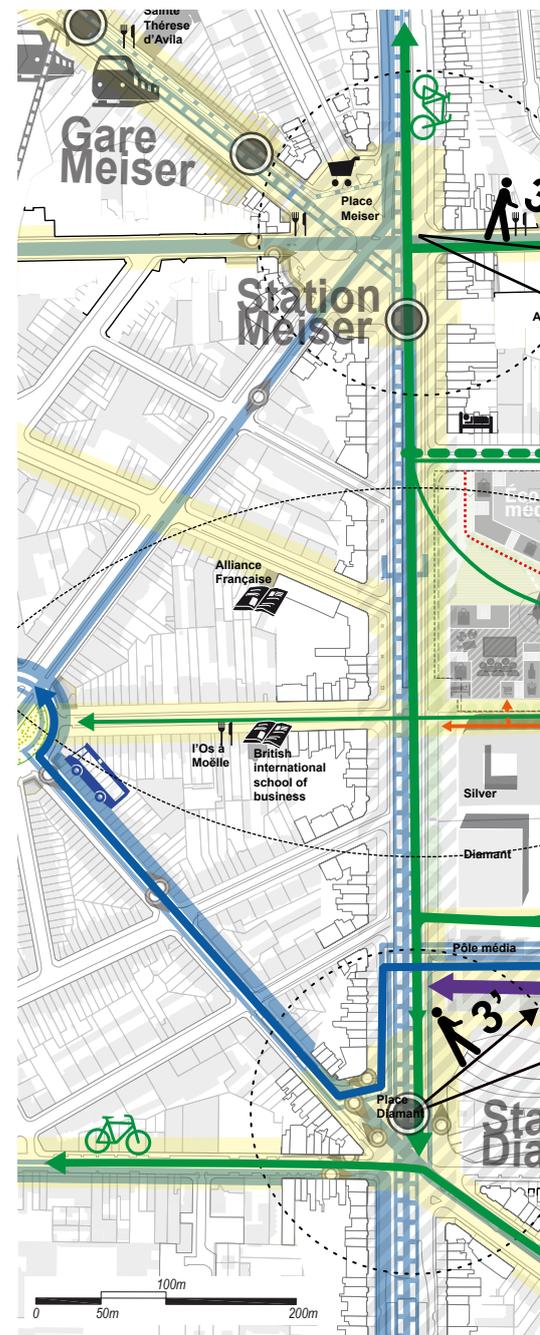
ICR 1b et 2b en reliant les rues Jules Lebrun et l'avenue de Mars. Les traversées internes ainsi que les accroches s'inscrivent dans les ambitions d'un quartier durable favorisant les modes actifs. Qu'il s'agisse de déplacements vélos de proximité ou bien des déplacements inter-région, le plan des mobilités des modes actifs joue la connexion et garanti des chemins accessibles vers Meiser, Diamant et au travers du parc dans le sens Nord-Sud et Est-Ouest.

### ► l'intégration d'une voie bus dans les parcours du parc urbain.

La voie qui alimente le parc et fait traverser le bus à l'Est est une voie d'accès et de services. Même si cette ligne sera un jour à haut niveau de service, nous pouvons considérer que la fréquence des véhicules la traversant est suffisamment faible pour permettre une circulation agréable sur la chaussée pour les vélos. Cette position présente aussi un autre avantage, celui d'optimiser l'usage des chaussées au bénéfice de l'espace public et éviter aussi les potentiels conflits vélo/piétons quand ils sont au même niveau. Cette desserte en transport en commun, dans la zone actuellement la moins bien desservie du secteur aura un impact symbolique fort sur l'ouverture du parc sur son site.

### ► Un stationnement mutualisé périphérique

Afin d'étendre l'esprit parc et de garantir la qualité des espaces publics, l'accès aux parkings se fait par des boucles ou depuis les rues existantes. Les parkings mutualisés sont privilégiés (avec espaces dédiés aux véhicules partagés). Ils permettent d'optimiser (mutualisation bureaux-logements) le nombre de places destinées aux véhicules particuliers à l'échelle du projet. Ils intègrent donc les contraintes techniques liées à une mutualisation: accès piétons au parking qui ne communique pas avec des logements ou autres fonctions du bâtiment. Les stationnements intègrent les besoins en livraison et accès aux professionnels en leur sein et non pas en voirie. Ils intègrent également des bornes de recharge électrique.



## A. MOBILITÉS ACTIVES & TRANSPORT EN COMMUN

► améliorer l'offre en transport en commun pour le secteur.

► remailler le quartier vers de nouveaux enjeux de déplacements actifs.

## B. CONNEXIONS

► faire du parc urbain une pièce connectrice interquartier

► améliorer la perméabilité naturelle du site par les modes actifs.

(CF SCHÉMA 1&2)

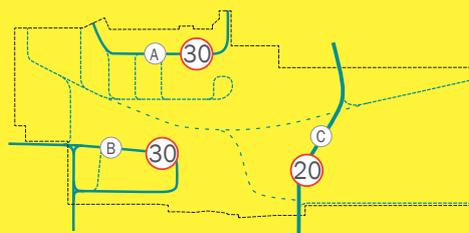
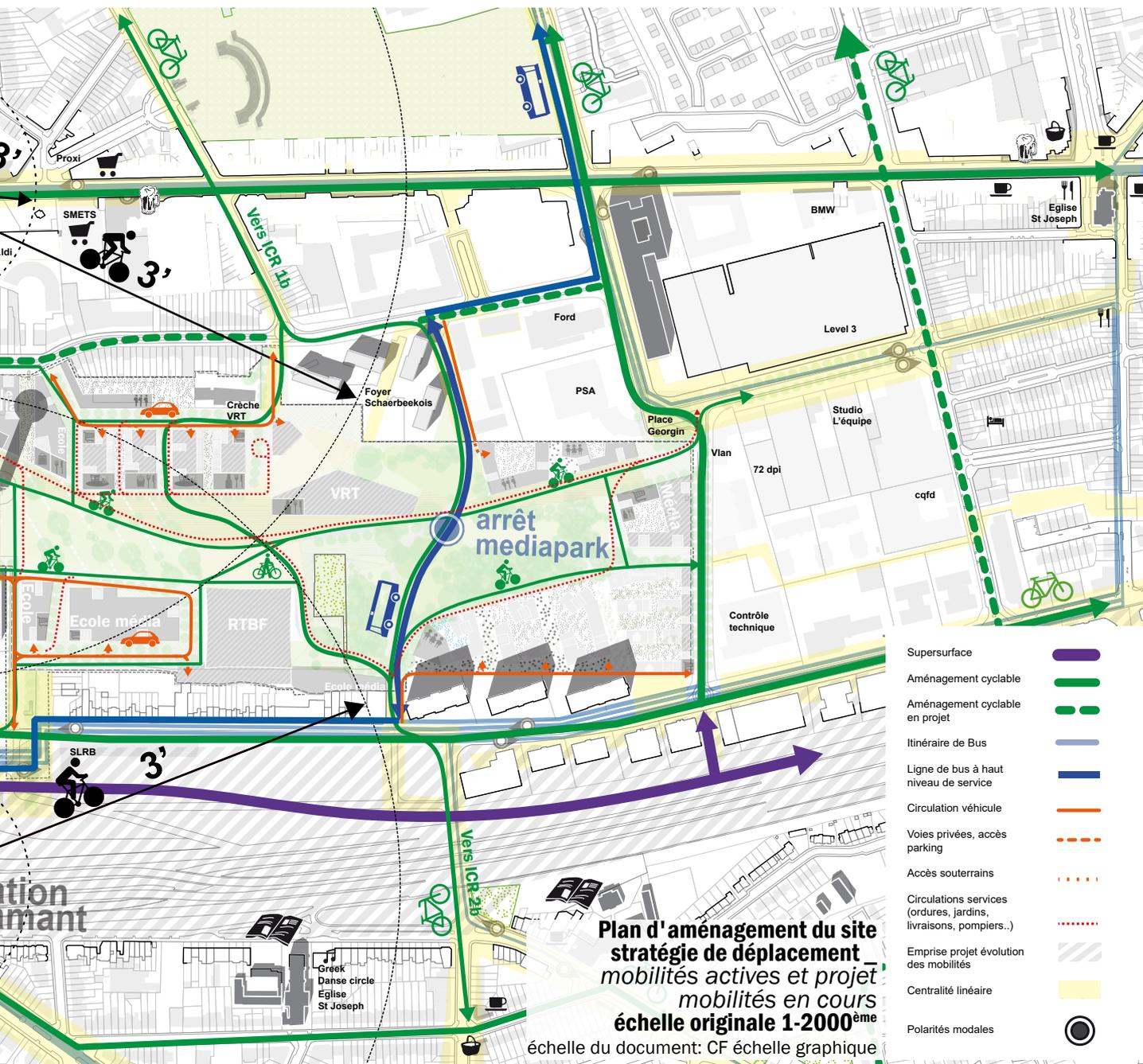


SCHÉMA 1 - LES VOIES DU PARC URBAIN

- A B les 2 rues en boucle
- C axe nord-sud : la voie bus
- vitesse de déplacement et plateaux partagés

- Arc nord : développement d'un espace public majeur accessible est-ouest (cf plan des affectations du volet réglementaire du PAD)
- Axe nord-sud : une voie bus en site propre dans le parc urbain (cf plan des affectations du volet réglementaire du PAD)
- Franchissement nord-sud des modes actifs (cf plan des affectations du volet réglementaire du PAD)
- Portes, accroches au site et espaces structurants. (cf plan des affectations du volet réglementaire du PAD)
- Nouveau tracé nord-sud cyclable reliant les rues Jules Lebrun et l'avenue de Mars ainsi que les ICR 1b et 2b
- Venelles vertes et porosités publiques à développer dans les lots privés et publics
- l'ensemble des cheminements doivent respecter les normes fixées par les vadémécums et le cahier de l'accessibilité Bruxelles Mobilité



### C. STRATÉGIE DE STATIONNEMENT

#### ► étendre l'esprit parc (CF SCHÉMA 3)

- les stationnements sont mutualisés
- les accès parking se font en périphérie du site.
- les stationnement sont uniquement en sous-sol, hormis les exceptions prévues à l'article EP-03 permettant le stationnement des véhicules destinés aux taxis, personnes à mobilité réduite et véhicules partagés et livraisons temporaires sur l'ensemble des zones. (cf volet réglementaire PS.3 et EP-03)
- Les parkings en zone de parc sont couverts de terre arable sur une hauteur d'au moins 2 mètres.
- optimisation du nombre de places de stationnement destinées aux véhicules particuliers.

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

**SCHÉMA 2 - CONNEXIONS ET POROSITÉS DOUCES**

A arc nord (liaison est-ouest)  
B rampe 4%  
C escalier  
D porosités publiques/privées/minérales/végétales

**SCHÉMA 3 - UN STATIONNEMENT EN SOUS-SOL MUTUALISÉ ET EN COURONNE**

& stationnements avec grand potentiel de mutualisation dans le temps

# 1.1\_ LE RE-ENCHANTEMENT DU QUARTIER REYERS

## 1.1.3\_ Mobilités

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

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

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

Afin d'inciter et d'accompagner la mutation des habitudes en matière de mobilité, l'offre en transport en commun, le projet mediapark.brussels s'inscrit pleinement dans le Plan de Développement du Réseau Structurant. Le renforcement programmé du réseau de transport en commun sur le site et ses abords et l'inscription du projet dans les parcours des itinéraires régionaux et locaux des modes actifs est un des vecteurs du développement d'une "autre mobilité" sur le quartier.

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

supporter son attractivité.

La place des véhicules motorisés est également pensée au regard de ces ambitions. Le projet urbain vise à diminuer l'impact de la voiture dans l'espace public et la ville active et faciliter ainsi le développement des mobilités douces. L'offre de stationnement des véhicules motorisés est réalisée en sous-sol des constructions à venir tandis que le nombre de place est optimisé.

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

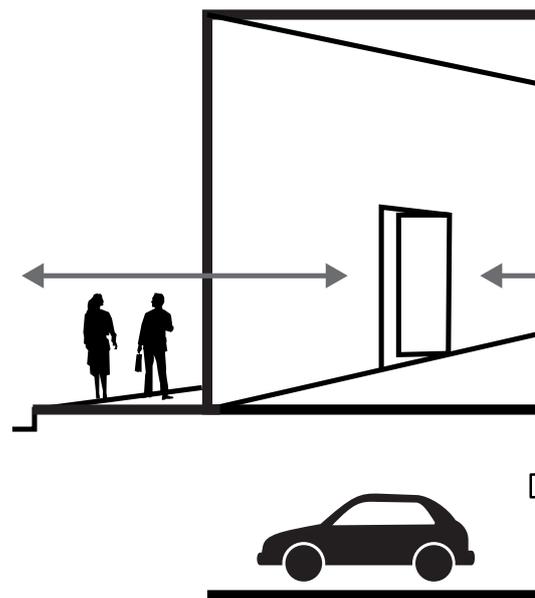
L'espace public n'est pas destiné à accueillir la totalité de l'offre de stationnement de véhicules non motorisés. Pour chaque projet, tout est mis en oeuvre pour maximiser l'offre. L'accessibilité des parkings dédiés aux mobilités douces depuis l'espace public est exigée pour chacun des projets.

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

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

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

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



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

**► Inciter et accompagner la mutation des habitudes en matière de mobilité**

**► Faciliter le développement des mobilités actives**

**► Répondre efficacement aux enjeux d'une mobilité renouvelée**

**► Limiter l'impact du stationnement des véhicules motorisés sur la ville active**

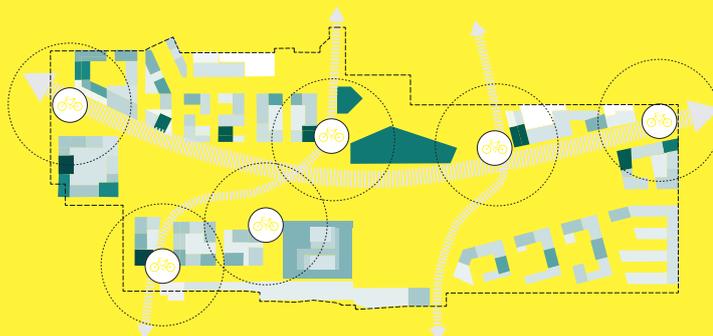
- L'augmentation de l'offre en transport en commun comme condition sine qua non des nouvelles habitudes en matière de mobilité
- Inscription du projet urbain au sein des

parcours régionaux et locaux des modes actifs.

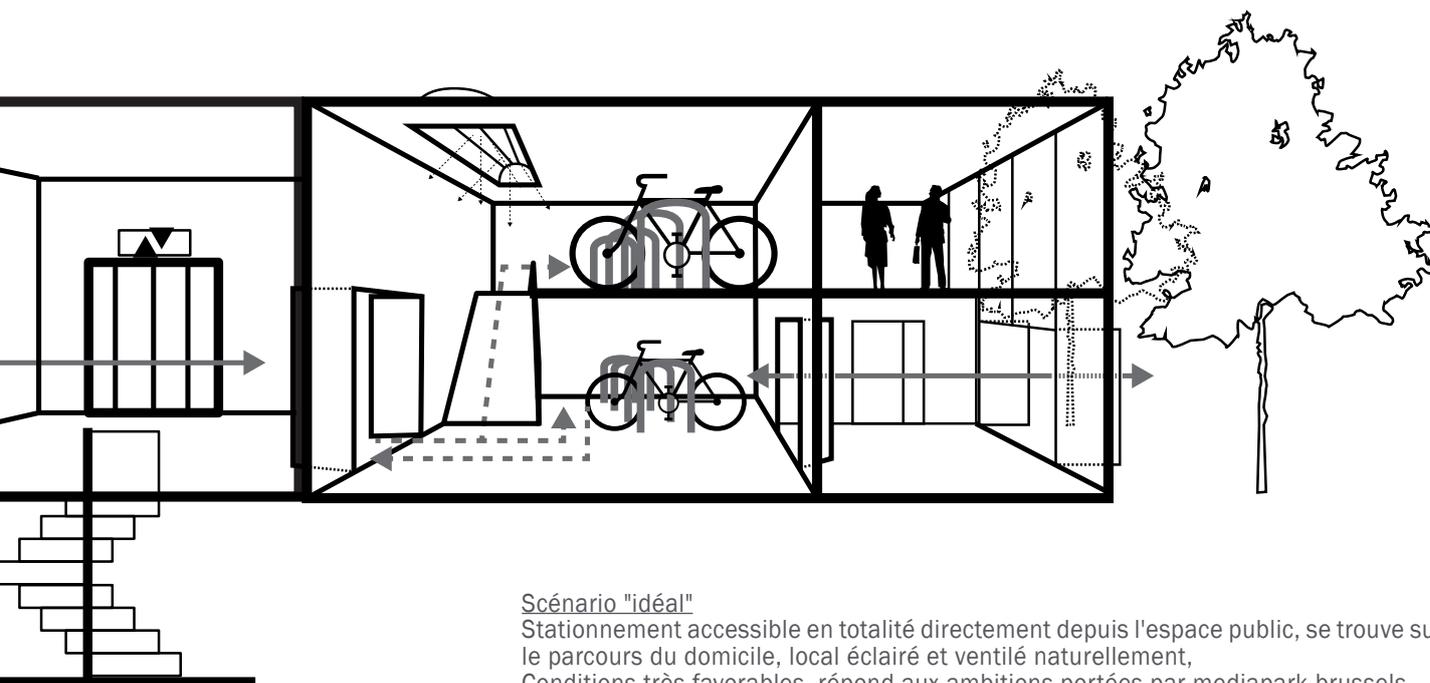
- L'offre de stationnement de véhicules non motorisés sur l'espace public est située en priorité à proximité des équipements et espaces publics majeurs.
- L'offre de stationnement doit être suffisamment dimensionnée en taille et en

nombre.

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



**SCHEMA 1 - L'ESPACE PUBLIC COMME EXPRESSION DES AMBITIONS DE MOBILITÉS**



### Scénario "idéal"

Stationnement accessible en totalité directement depuis l'espace public, se trouve sur le parcours du domicile, local éclairé et ventilé naturellement, Conditions très favorables, répond aux ambitions portées par [mediapark.brussels](http://mediapark.brussels)

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

► Participer à l'effort de développement des mobilités actives

► Développer une offre qualitative de stationnement adaptée (mise à jour régulière)

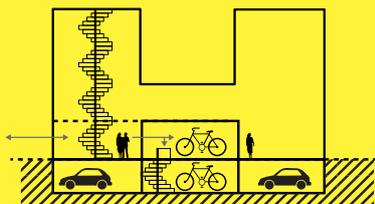
► Garantir la résilience de l'offre de stationnement et anticiper les besoins complémentaires (dimensionnement des circulations, volumes,...)

- L'offre de stationnement des véhicules non motorisés doit être rendue visible et lisible depuis l'espace public. Son accès doit être facilité et sécurisé pour renforcer son usage, en priorité au RDC.

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

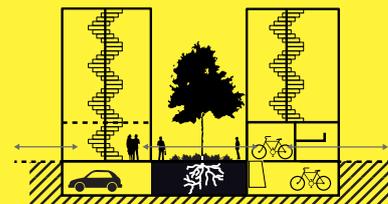
motorisés pour chaque projet.

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



### SCHÉMA 2 - SCÉNARIO "MINIMUM", LOCAL PARTIELLEMENT ACCESSIBLE

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



### SCHÉMA 3 - SCÉNARIO "IDÉAL", LOCAL ACCESSIBLE ET RENDU VISIBLE

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

# 1.1\_ LE RE-ENCHANTEMENT DU QUARTIER REYERS

## 1.1.4 \_ La mixité fonctionnelle

**Le bipole média et plus largement, les activités médias en général valorisent une implantation dans un quartier vivant et urbain. Le caractère différenciant de mediapark.brussels par rapport aux autres clusters spécialisés réside dans sa capacité à faire vivre le quartier en dehors des heures de pointe des programmes actifs, dans un cadre fortement paysager.**

### Un objectif programmatique quadruple:

- 1 - faire éclore un éco-système média
- 2 - créer un quartier résidentiel offrant une grande qualité de vie
- 3 - cibler des projets qualitatifs en résonance avec le mediapark et les usagers du parc (cafés, restaurants, magasins éphémères...)
- 4 - mettre à disposition une offre de services ouverte aux quartiers alentours.

#### ► L'éco-système media et l'économie de la connaissance.

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

Les forces vives du secteur des médias sont optimisées et polarisées dans et autour du quartier Reyers, site urbain en devenir qui doit s'inscrire au coeur du maillage inter-quartier. Les entreprises médias existantes implantées autour des sièges de la RTBF et de la VRT

bénéficient du projet mediapark.brussels pour renforcer leurs activités.

Outre les améliorations du cadre de vie urbain et des infrastructures de télécommunications, elles peuvent s'appuyer sur une série d'initiatives de développement économique visant à encourager les synergies entre acteurs du secteur (par exemple clustering et mise en réseau, présence d'institutions de recherche et d'enseignement, coworking place, FabLab, organisation d'événements culturels autour du numérique et des nouveaux médias...)

#### ► L'intensité programmatique à l'Ouest

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

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

La moitié Est est quant à elle principalement dédiée à la programmation résidentielle ainsi qu'aux équipements de quartier. La typologie des logements permet de faciliter le travail à la maison par la mise en place de pièces de travail dans le logement: la fonction résidentielle devient ainsi elle-même aussi un programme mixte, adapté à l'évolution des modes d'habiter. Le site G joue l'articulation entre mediapark et la ZEMU, avec l'intention de créer un projet mixte avec le potentiel d'y intégrer un grand programme média.

### Plan d'ensemble de l'insertion du projet dans le contexte urbain - l'écosystème média échelle originale 1-2000<sup>ème</sup>

Échelle du document: CF échelle graphique



### A. LA MIXITÉ DES USAGES COMME SUPPORT D'UN QUARTIER ANIMÉ ET HABITÉ

► Favoriser la mise en oeuvre de synergies entre les acteurs médias pour dynamiser le quartier (cf: PG.03 et PG.04 du volet réglementaire du PAD)

► Faciliter l'implantation des entreprises média sur le secteur

- Permettre la création de logements spécifiques et de locaux d'activités dédiés à l'accueil des jeunes entreprises (soho)

► Définir les conditions pour l'éclosions d'un écosystème média

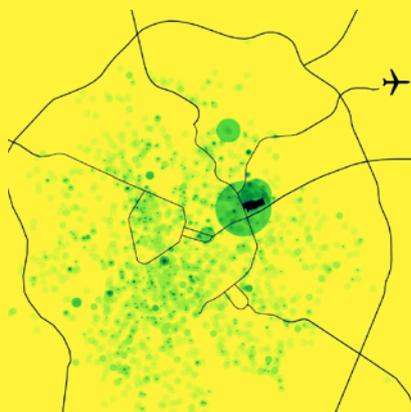
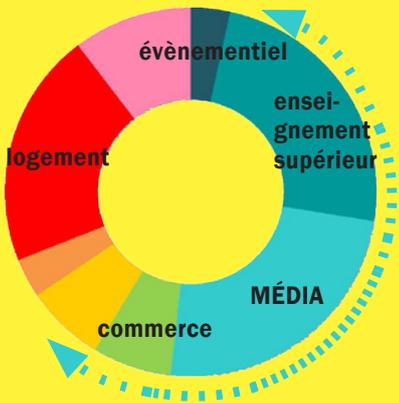
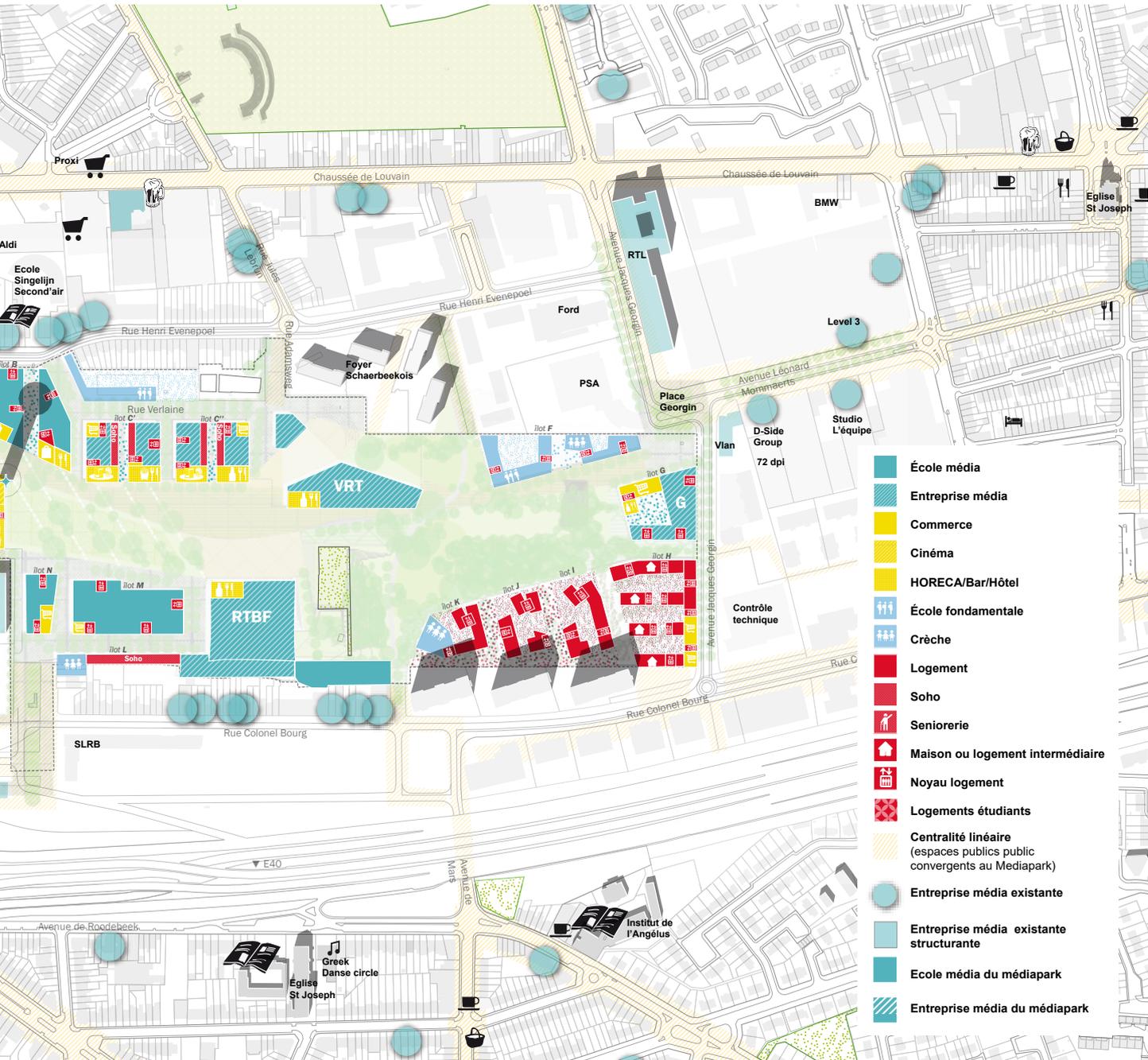


SCHÉMA 1 - LA VISIBILITÉ DE L'ACTIVITÉ CRÉATIVE carte du secteur audiovisuel à Bruxelles / Ideaconsult

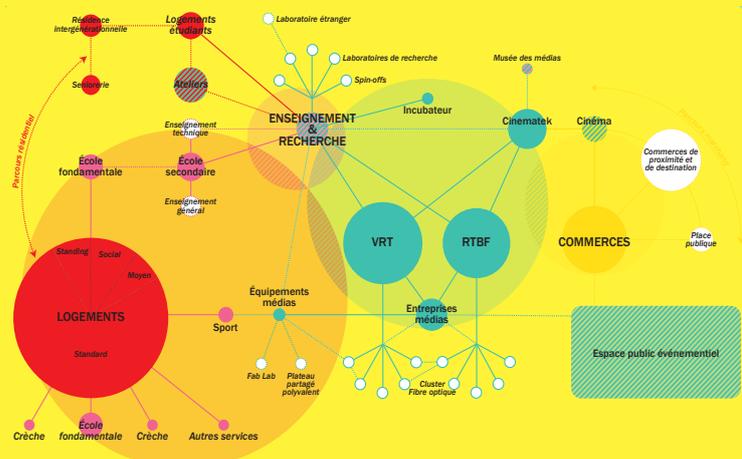
- Proposer une offre diversifiée de locaux pour l'accueil d'entreprises médias hétérogènes (en proposant une grande variété de typologie de locaux d'activité, du grand siège social international au petit local)

► Garantir l'offre de service et les aménités (restauration, Transports, commerces, ...) nécessaires pour renforcer l'attractivité du quartier

- Développer l'offre en transport en commun sur le quartier (Voie bus N/S en site propre)
- Prévoir de l'espace pour l'offres de service et les aménités (horeca, équipements et commerces de proximité,...) (cf prescriptions particulières relatives aux zones de forte mixité du volet réglementaire du PAD)
- Développer l'accueil de logements temporaires



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



SCHEMA 3 - L'ÉCLOSION D'UN ÉCOSYSTÈME MÉDIA DANS LA VILLE PLURIELLE. L'ouverture « facilite les rencontres, la sérendipité, et le développement de méthodes innovantes par le croisement des compétences ».

## 1.2\_ LES REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN ÉCOSYSTÈME URBAIN

*Actionner le rez de parc*

C'est dans son rapport au sol que mediapark.brussels célébrera la révolution du mode de fonctionnement du monde des médias.

Aujourd'hui le média s'ouvre à la ville, facteur déclencheur d'un nouveau quartier de ville,





urbain, vibrant et inclusif. Pour que cette nouvelle équation urbaine soit complète, certains leviers doivent être activés notamment dans la qualification des rez-de-chaussée.

Les nouveaux programmes qui seront implantés doivent jouer le jeu de la célébration d'un nouvel entrelacement entre la ville et ses espaces publics. Les boîtes noires doivent voir le jour et l'usager du parc percevoir les fonctions

vibrantes qui animent les rez-de-chaussée. Les principes manichéens public vs privé, devant vs derrière seront ainsi brouillés pour transformer l'enclave en ville perméable.



## 1.2\_ LES REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN ECOSYSTÈME URBAIN

### 1.2.1 \_ Un rez de parc capable, support de la ville plurielle.

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

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

L'enjeu est ainsi de préciser les contraintes techniques et immobilières liées aux activités pour permettre l'insertion de ces fonctions dans les rez-de-chaussée actifs, de créer un dialogue cohérent avec l'espace public. La définition d'un «volume capable en rez-de-chaussée», favorise le déploiement des activités médias, comme tout autre programme sur le court terme et le long terme. En complément, la surface de commerce par projet est plafonnée.

L'ambition d'un éco-système média implique le déploiement d'un dispositif capable d'accueillir des programmes macro et des programmes micro. La spécificité de ce type de programmes et leurs contraintes induites requiert un dispositif urbain à la fois spécifique et adaptable défini par une double hauteur d'environ 6m permettant de garantir la réversibilité des locaux en rez-de-chaussée.

#### ► De la black box à l'open ground

Que les programmes média soient micro ou macro ils ont comme point commun la pièce sans lumière, ou "black box". Que ce soit une salle de cinéma, un studio de tournage ou un labo vidéo, l'enjeu est ici de l'implanter en cœur de site plus qu'en façade. La black box mise à distance de la rue, nous garantissons ainsi une vraie porosité entre l'intérieur et l'extérieur.

#### ► Evolutivité dans le temps

Le monde des médias est en pleine mutation. Le média de demain prendra aussi probablement une autre forme. Il faut donc que la forme urbaine proposée en 2018 soit à même de s'adapter dans le temps à une évolution des contraintes spatiales des programmes. La hauteur des rez-de-chaussée doit donc permettre dès maintenant une réversibilité pour d'autres usages.

#### ► Donner à voir la programmation atypique du quartier

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

#### ► Rendre visible les locaux communs aux logements.

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

### Plan d'aménagement du site avec configuration des espaces publics et leurs usages et traitement des rez de chaussée \_ le rez de parc couleur média

échelle originale 1-1000<sup>ème</sup>

échelle du document: CF échelle graphique



## A. MIXITÉ ET COHABITATIONS DES AFFECTATIONS EN REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN "ÉCO-SYSTÈME MÉDIA"

- Développer un volume capable en rez-de-chaussée
- Accueillir toute échelle d'activités média (Macro/Micro)
- Anticiper les besoins des futures activités médias

- Plafonnement des surfaces par type d'affectation selon les sites
- Définition d'une double hauteur en rez-de-chaussée de 6 m minimum permettant de multiples aménagements pour répondre aux évolutions et à la réversibilité des besoins
- Plancher intermédiaire sur 75% de la surface du rez-de-chaussée (cf PGO.10 du volet réglementaire du PAD)
- La nature des activités doit être compatible avec le logement.



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



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



SCHÉMA 3 - Un grand commerce nécessitant une grande hauteur sous plafond.

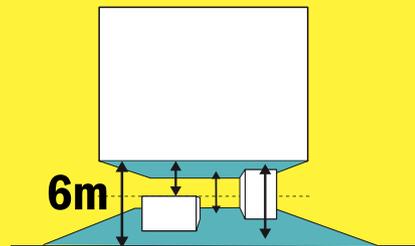
## B. RÉVERSIBILITÉ DES LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE

- Permettre au quartier de se réinventer à l'infini
- Favoriser la reconversion et la modification des affectations en Rez-de-chaussée

- Appropriation des espaces extérieurs privatifs en lien avec les locaux situés au rez-de-chaussée.
- Définition d'un volume capable générique sur l'ensemble des rez-de-chaussée du médiaparc peu importe les affectations initiales



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



**SCHÉMA 5 - UN REZ-DE-CHAUSSÉE CAPABLE ET RÉVERSIBLE :**  
faciliter l'implantation et la mutabilité dans le temps de tout type de programme

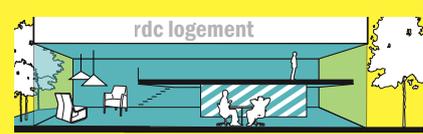
**HAUTEUR MINIMALE DU REZ-DE-CHAUSSÉE:**  
double hauteur requise avec possibilité de plancher médian  
(cf PGO.10 du volet réglementaire du PAD)

**DOUBLE HAUTEUR / MEZZANINE:**  
surface non bâtie plancher médian : min 25%  
exemple : un volume de 100m<sup>2</sup> en rdc aura au minimum 25m<sup>2</sup> en double hauteur.

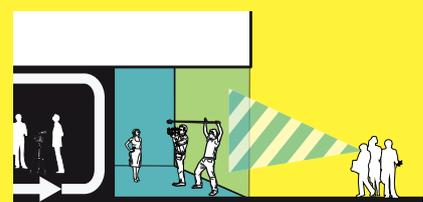
### C. UNE POROSITÉ GARANTIE ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

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

- Surface vitrée minimum en façade sur rue
- Rez-de-chaussée aveugles et zones de stationnement de véhicules motorisés en façade interdites
- Maximiser la surface vitrée en rez-de-chaussée (objectif 50% de la surface de la façade en façade vitrée)
- Transparence des programmes communs aux logements



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



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

## 1.2\_ LES REZ-DE-CHAUSSÉE D'UN ECOSYSTÈME URBAIN

### 1.2.2\_ Rues et venelles, surfaces capables fonctionnelles et urbaines.

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

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

#### ► 20m de surface capable pour tout usage

La mesure du profil en travers des voiries circulées est la somme de la chaussée ( 6.40 m en double sens de circulation), une frange plantée qui peut accueillir éventuellement une surface de stationnement (2,50m) réservée aux véhicules de service (taxi, livraison), PMR et car sharing et des trottoirs suffisamment larges pour garantir une fluidité de la circulation piétonne et d'éventuels programmes.

La somme de ces "lanières" crée un plateau d'environ 20m, qui a été systématisé pour tous les profils en travers du projet urbain avec comme invariant une chaussée de 6.40m qui permet de:

- ne pas bloquer la rue en cas d'arrêt occasion-

nel d'un véhicule,  
- libérer plus de place sur la chaussée pour les modes actifs.

#### ► des venelles plantées comme infiltration du parc

Ces rues du parc sont des espaces de transition entre la ville et le médiapark et font partie d'un système général de conception des espaces publics et, par conséquent, doivent être conçues avec le même esprit paysager.

#### ► la respiration dans la densité

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

#### ► surface d'extension des programmes du rez-de-chaussée

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

#### ► rue fonctionnelle, rue servicielle

Une attention particulière sera portée dans le traitement des rez-de-chaussée, afin d'éviter les rues fonctionnelles ou de services.

De ce fait il faut limiter les linéaires logistiques et les encadrer au maximum par des programmes urbains.

#### ► les voies pompiers sont un projet paysager

Intégrant pleinement la réglementation SIAMU, les voies pompiers doivent faire partie du projet paysager et jouer selon les contextes, la carte végétale avec des revêtements mixtes végétaux.

#### ► Tenir la rue, s'ouvrir sur le parc

Les constructions, sauf dispositions particulières prévues, doivent s'implanter en front de bâtisse lorsque celles-ci s'adressent directement sur un espace public activé. Elles contribuent ainsi à la constitution du tissu urbain et favorisent les qualités urbaines de la rue. Les rez-de-chaussée, actifs et ouverts, animent les rues et les espaces publics qu'ils bordent pour participer à l'attractivité du futur quartier.

Aucun front de bâtisse n'est obligatoire en ce qui concerne les constructions s'adressant sur les zones de bois. Ménageant des espaces d'apaisement dans la ville, le bois Georgin doit être en mesure de s'infiltrer dans les espaces privés pour en effacer les limites et favoriser les continuités visuelles et végétales.

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

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

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

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

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

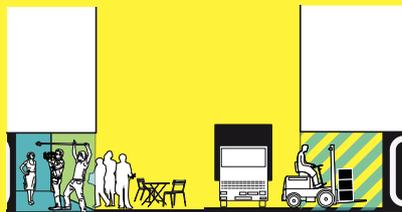


SCHÉMA 1 - Venelle des activités: "extension fonctionnelle" (largeur min. d'une venelle: 10m)

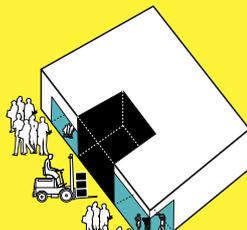


SCHÉMA 2 - limiter les linéaires logistiques et les encadrer par des programmes urbains

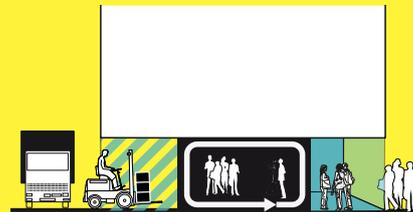
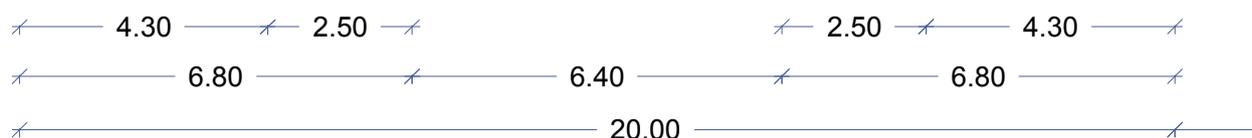


SCHÉMA 3 - concilier entrées piétonnes et logistiques

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

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



Profil en travers type d'une rue du parc.

### B. LA RUE DONNE LA PART BELLE AUX MODES ACTIFS

► Partage des flux de la rue par l'aménagement des circulations modes doux et stationnement.

► Éviter les "rues arrières" ou rues "sans joies"

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

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

► Améliorer les qualités de vies des logements qui s'y adressent.

► Faire de la rue/venelles une extension du parc au coeur des sites construits

- La largeur de la rue doit permettre la qualité de bâtiments qui s'y adressent et limiter les vis-à-vis.
- Qualités paysagères des venelles et rues secondaires comme garantie des qualités de vie pour les logements qui s'y adressent
- Tenir la rue, s'ouvrir sur le parc : **Front de bâtisse obligatoire**, cf PS.1 du volet réglementaire du PAD.



SCHÉMA 4 - Venelle paysagée : "les pieds dans le parc"

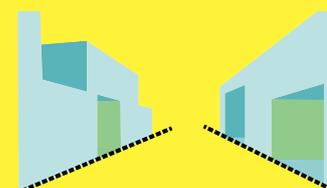


SCHÉMA 5 - "FAIRE" LA RUE  
respecter un alignement le long des voies afin de tenir la rue tout en ménageant des pleins et des vides en façade.

## 1.3\_ UN PARC URBAIN A HAUTE DENSITÉ D'USAGE

*Intensifier nature et usages en plein air*

Le parc urbain a la particularité première d'allier à la fois la fonction de poumon vert dans un quartier en carence d'espace public et être support de multiples usages. Ce dernier sert notamment de surface d'échange favorisant la sérendipité entre les





différents acteurs de l'écosystème média. En extension directe des rez-de-chaussée, il prend la forme d'un studio de tournage à ciel ouvert, terrasses de café sur sa rive ensoleillée et jour de fête, le parvis des médias est support d'événement.

La partie Est, dont la préexistence végétale aujourd'hui invisible est consolidée par de nouvelles plantations, est rendue accessible depuis 3 accès principaux et par la nouvelle station de bus. Sur cette séquence du parc, le nivellement existant est préservé

au maximum. Le principal chantier est la gestion forestière de ce potentiel végétal aux qualités inégales.

En outre, ces 8 ha paysagers sont un lieu de destination en soi sur une échelle élargie.



# 1.3\_ UN PARC URBAIN À HAUTE DENSITÉ D'USAGE

## 1.3.1\_ Continuité et diversité

**Le parc urbain de mediapark.brussels est un jeu subtil entre continuité et diversité, sans ruptures entre les différentes séquences tout en conservant leurs singularités.**

**D'une superficie d'environ 8 hectares, cet espace public est constitué d'un enchaînement de pièces paysagères de caractéristiques spatiales contrastées et support d'usages divers.**

### ► Éléments singuliers et pièces de transitions

La complexité géographique du site et ses nombreux accidents topographiques dissociant les espaces entre eux requièrent un véritable travail de couture. Ainsi, la butte appuyée sur l'Enclos des fusillés est remodelée afin de rendre possible une réelle connexion des 2 grandes emprises du site Est et Ouest par la séquence "des pentes". L'autre butte, située dans la forêt sauvage à l'Est est transformée en aire de jeux pour enfants.

L'Enclos quant à lui reste la pièce la plus basse du site, cernée par un jeu de "talus belvédères" assurant à la fois la quiétude de ce lieu de recueillement et sa mise en valeur au coeur du nouveau parc.

### ► Séquences et phasage

La complexité du phasage du projet, liée notamment au maintien des bâtiments existants pendant la réalisation des deux nouveaux sièges TV conduit à penser le parc en plusieurs étapes. Le phasage est aussi contraint par la gestion en phases temporaires du stationnement des sièges TV.

### ► L'arc nord, une « structure fédératrice »

Figure majeure du désenclavement du site d'Est en Ouest, du Boulevard Reyers au quartier ZEMU. Sa construction est au croisement de plusieurs invariants à la fois topographiques, de qualité de traitement de sol, et de programmation des rez-de-chaussée qui le bordent. Malgré la diversité des ambiances qu'il traverse et connecte il devra être le plus continu possible sans rupture ni pincement.

### ► L'impact de la densité d'usage sur le traitement de ses espaces publics.

La programmation particulière du mediapark avec ses +/- 2000 futurs logements et 5000 travailleurs des médias a un impact évident sur le traitement des espaces publics, le choix des matériaux et du tracé des cheminements. Au-delà des espaces publics en extension directe des rez-des-chaussées programmés, les revêtements choisis doivent eux aussi être pensés selon cette contrainte de densité d'usage.

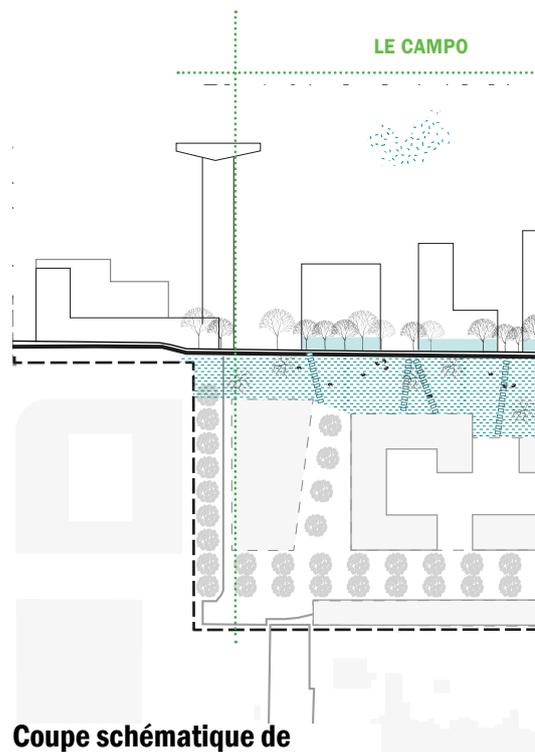
### ► Espaces programmés / espaces capables

La réflexion sur la programmation du parc urbain oscille entre une pré-définition d'espaces programmés et une série de "surfaces capables", ayant la possibilité d'accueillir des programmations diverses. L'objectif n'est pas de tout pré-définir, mais d'impulser au mieux l'appropriation des lieux par ses usagers.

Le parvis des médias quant à lui prend la forme d'un espace minéral capable d'accueillir des événements grand public ponctuellement.

### ► Confort climatique des espaces paysagés.

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



**Coupe schématique de mediapark.brussels le long des 900m d'une traversée Est-Ouest.**

### Le Campo - Parc Ouest

- Le campo est la partie Ouest du parc. Il est délimité au nord par l'Arc Nord, à l'Est par le Parvis des médias, à l'Ouest par le site A et au sud par l'espace partagé bordant les sites M et N.
- Zone affectée très majoritairement à un traitement végétal.
- Les franchissements de cet espace par les modes actifs doivent être clairement distingués et justement proportionnés.
- Espace non circulé à l'exception des véhicules de secours et de services.

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

**► S'appuyer sur la richesse et la complexité de la topographie pour multiplier les situations et les usages**

**► Renforcer les usages par le phasage**

**► Penser l'Arc Nord comme la structure fédératrice du projet urbain (cf PS.4 du volet réglementaire du PAD)**

**► Garantir le confort climatique des espaces paysagés.**

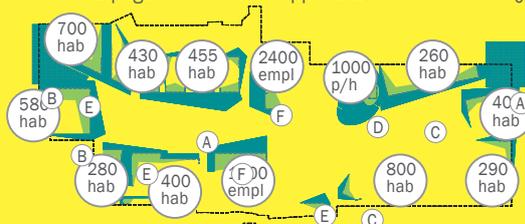
- Conserver et qualifier les buttes existantes et l'enclos des fusillés, lieux mémoire, témoins d'une topographie artificielle héritée des usages successifs de ce terri-

toire, pour accueillir de nouveaux usages: un belvédère pour les buttes enclos, des jeux d'enfants dans les buttes du parc.

- Préfigurer les espaces publics dès la phase chantier pour anticiper les aménagements.
- Accompagner le développement du

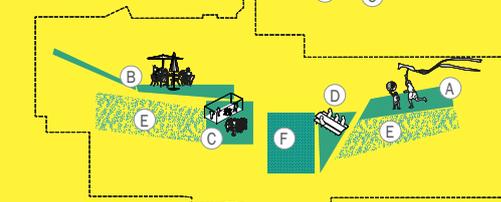
quartier par la constitution de l'Arc nord, espace public majeur traversant le site d'Est en Ouest.

- Tous les projets proposeront des aménagements adaptés à l'enjeu du confort climatique des espaces paysagers.



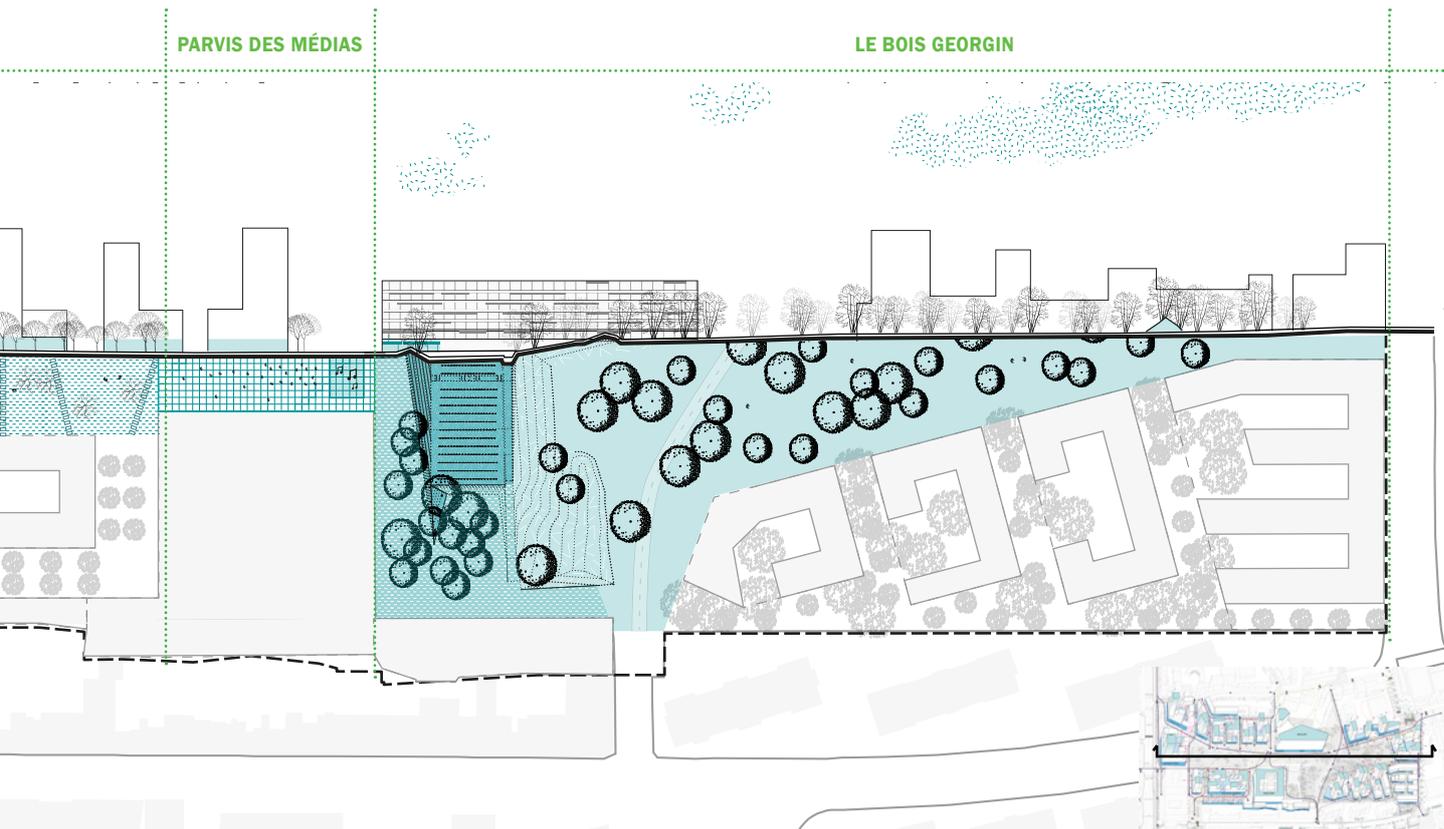
- A terrasses d'horeca
- B parvis cinéma et commerce
- C parvis équipement scolaire
- D station de bus
- E parvis école média
- F parvis VRT / RTBF

**SCHÉMA 1 - Densité d'usage et traitement des espaces publics**



- A aires de jeux pour enfants
- B terrasses horeca
- C événementiel
- D zones de pique-nique
- E surface non programmée
- F lieu de recueillement

**SCHÉMA 2 - "Programmation définie" vs "libre appropriation"**



### Parvis des médias - Parc central

- ▶ Espace fédérateur situé entre les deux sièges TV. Traversé par l'Arc Nord, il est limité au Nord par la VRT, à l'Est par l'Enclos des fusillés, au Sud par la RTBF et à l'Ouest par le « Campo ».
- ▶ Espace public dédié à la réalisation d'une place publique capable d'accueillir une programmation événementielle en lien avec l'écosystème média. Zone affectée très majoritairement à un traitement minéral. Espace arboré de façon ponctuelle.
- ▶ Occupation temporaire autorisée par du mobilier urbain mobile et /ou démontable.
- ▶ Espace circulé à accès restreint (véhicules de sécurités, livraisons) selon des horaires définis.

### Le Bois Georgin - Parc Est

- ▶ Localisé dans la partie Est du parc. Il est délimité au nord par l'Arc Nord, à l'Est par le site G, à l'Ouest, par l'enclos des fusillés et au sud par les sites « IJK ».
- ▶ Franchi par une voie circulée et destinée au passage d'un bus en site propre.
- ▶ Zone destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel, dédiée à la réalisation d'un espace boisé, lieu de la biodiversité.
- ▶ Zone affectée très majoritairement à un traitement végétal. Espace arboré de façon dense et continue.
- ▶ Espace non circulé à l'exception des véhicules de secours et de services.

### Arc Nord

- ▶ Espace public majeur unifiant le mediapark d'Est en Ouest, des portes Reyers à Georgin en traversant l'ensemble des « chambres du parc ».
- ▶ Zone à traitement minéral mais arborée de façon ponctuelle et non continue.
- ▶ Espace public dédié aux fonctions supports de la programmation des RDC commerciaux / loisirs / équipements (terrasses, ...)
- ▶ Espace circulé à accès restreint (véhicules de sécurités), possibilité de livraisons selon des horaires définies.
- ▶ Espace public dédié principalement aux modes actifs (piétons, mobilités décarbonées etc)

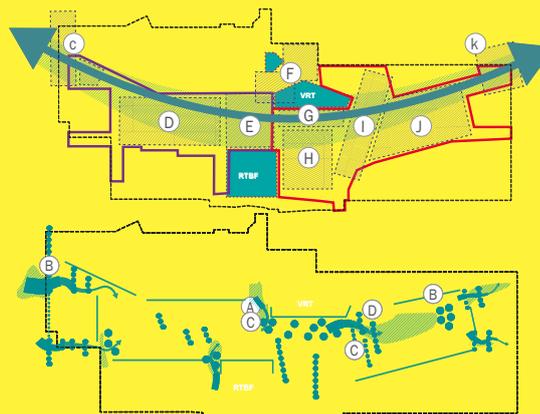
## B. UNE PROGRAMMATION DES ESPACES PUBLICS RÉPONDANT AUX USAGES ET CONTRAINTES DES CONSTRUCTIONS VOISINES.

- ▶ Répondre à la densité des opérations par une intensité d'usages
- ▶ Concevoir des espaces publics suscitant l'appropriation et l'expérimentation
- ▶ Aménager l'espace public afin de renforcer les usages

- La programmation des rez-de-chaussée actifs dépend de la densité et de l'affectation des opérations qui s'y déroulent, et de la programmation et usages de l'espace public.
- Si l'Arc Nord ou le Parvis des Médias sont

pensés comme des espaces programmés, le Bois ou le Campo sont conçus comme des espaces adaptables, lieux de l'appropriation et d'expérimentations.

- La localisation des aménagements paysagers (alignements d'arbres, bosquets, ...) est définie en priorité au regard des zones d'accélération du vent afin d'améliorer le confort des usagers et d'en renforcer les usages.



- Parc urbain Ouest ■ Parc urbain Est
- C Porte Reyers ○ G Rampe E-O
- D Campo ○ H L'enclos et ses filtres
- E Parvis des médias ○ I La Clairière
- F Espaces publics VRT (Kiosklein et Tuintheater) ○ J La forêt sauvage
- K Porte Georgin

**SCHÉMA 3** - Les « chambres du parc », des séquences de caractère et l'Arc nord, une « structure fédératrice »

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

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

**SCHÉMA 4** - La gestion des vents pour un meilleur confort des espaces paysagés.

## 1.3\_ UN PARC URBAIN A HAUTE DENSITÉ D'USAGE

### 1.3.2 \_ gestion de la topographie et de l'eau

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

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

► **Une gestion hydrologique raisonnée**  
Un fonctionnement hydraulique découpé en bassins versants révélant la géographie originelle du site et privilégiant l'infiltration.

Le site est traversé par une ligne de fond de vallon, héritage du tracé probable d'un ancien talweg. Ce système hydraulique a été profondément transformé au fil du temps ( création sièges TV, E40, etc). Le réaménagement est l'opportunité de rétablir un fonctionnement plus naturel en lien avec la géographie et la géologie. Le site sera scindé en plusieurs sous bassins versants en fonction de la topographie projet et des caractéristiques géologiques complétées des enjeux de pollution et de remaniement des sols. Les ouvrages à ciel ouvert seront privilégiés pour favoriser l'épuration au fil de l'eau et les pertes par évapotranspiration. Les eaux pluviales de l'ensemble du site alimentent les zones humides, noues, dispositifs de rétention et dispositifs d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone. Le secteur central fait l'objet d'une étude de stratégie de gestion de l'eau pour respecter

l'enjeu de souplesse d'usage du parvis des médias. Le dimensionnement des ouvrages avec rejet est fait sur la base de 2l/s/ha et une pluie de référence de 57,5mm en 1080minutes.

#### ► La topographie comme support d'usage

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

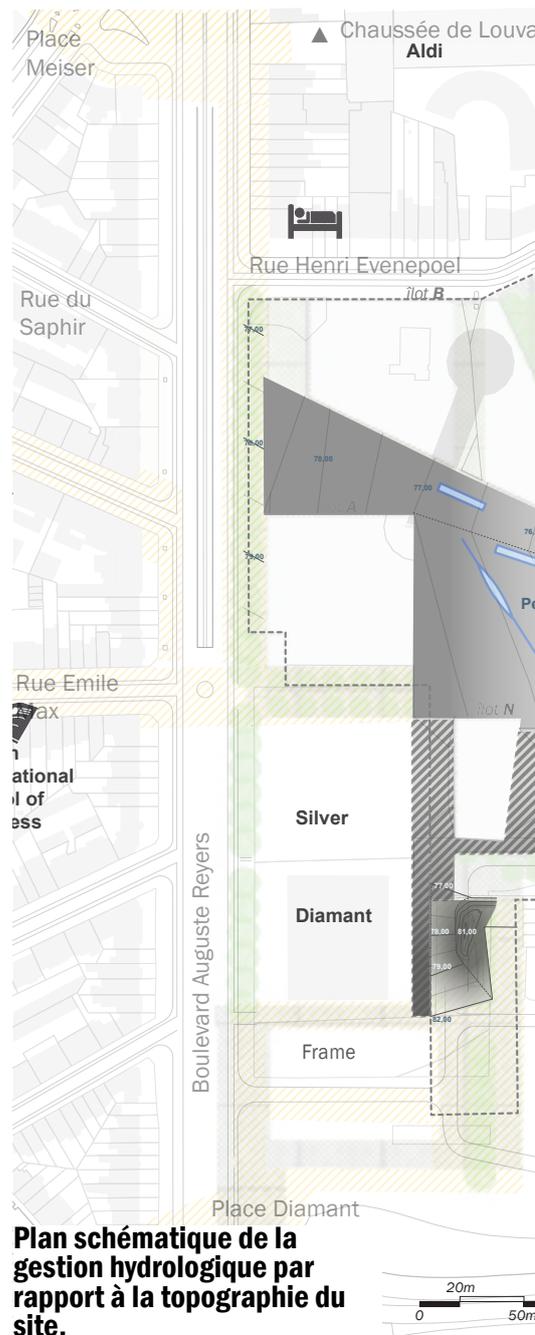
En surface du parvis des médias, l'intention est de suggérer la présence de l'eau par un bassin ludique. Ce dernier peut prendre de multiples formes: fontaines, miroir d'eau, etc... Dans tous les cas, cet artifice aquatique doit rencontrer les normes de qualité de l'eau nécessaire à son usage ludique.

#### ► La topographie et continuités urbaines.

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

#### ► Une stratégie de nivellement pour un équilibre déblais-remblais

Le site se caractérise par 3 grands invariants topographiques. La démolition des bâtiments existants va laisser des empreintes particulièrement importantes en déblais, l'enclos des fusillés définit un « plateau bas » et les points d'accroches aux rues alentours tantôt plus hautes tantôt plus basses. Ces points durs imposent au projet des dénivelés importants d'un bout à l'autre. L'implantation d'un parking dans une partie du volume des sous-sols existants permet d'obtenir un équilibre déblais remblais pour les espaces publics, à terme. ( à compter un minimum de terre arable au-dessus du parking permettant de planter des arbres de grand développement).



**Plan schématique de la gestion hydrologique par rapport à la topographie du site.**

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

► **S'appuyer sur la topographie et la géographie pour inscrire le projet sur son territoire.**

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

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

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

► **L'hydrologie comme atout paysager du projet urbain**

► **Ouvrir et activer le parc**

► **Équilibrer le bilan déblais/remblais**

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

tées par les eaux pluviales, ponctuent le paysage et agrémentent les espaces publics. La présence de l'eau dans le nouveau paysage participe de multiples usages et assure la promotion de la biodiversité sur le site.

- L'ensemble des espaces publics du projet urbain est affecté en zone de parc. Cette dernière est accessible au public dans sa totalité lorsque certains espaces admettent sous restrictions la circulation des services et aménités nécessaires au fonctionnement du quartier.
- Profiter de la topographie artificielle héritée du site pour proposer de nouveaux usages. Le vide laissé par la démolition des constructions existantes ne doit pas être comblé (volume très important) mais conservé et occupé par de nouveaux usages (parking).

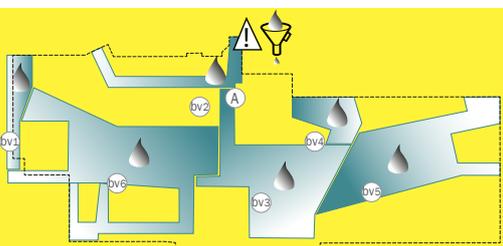
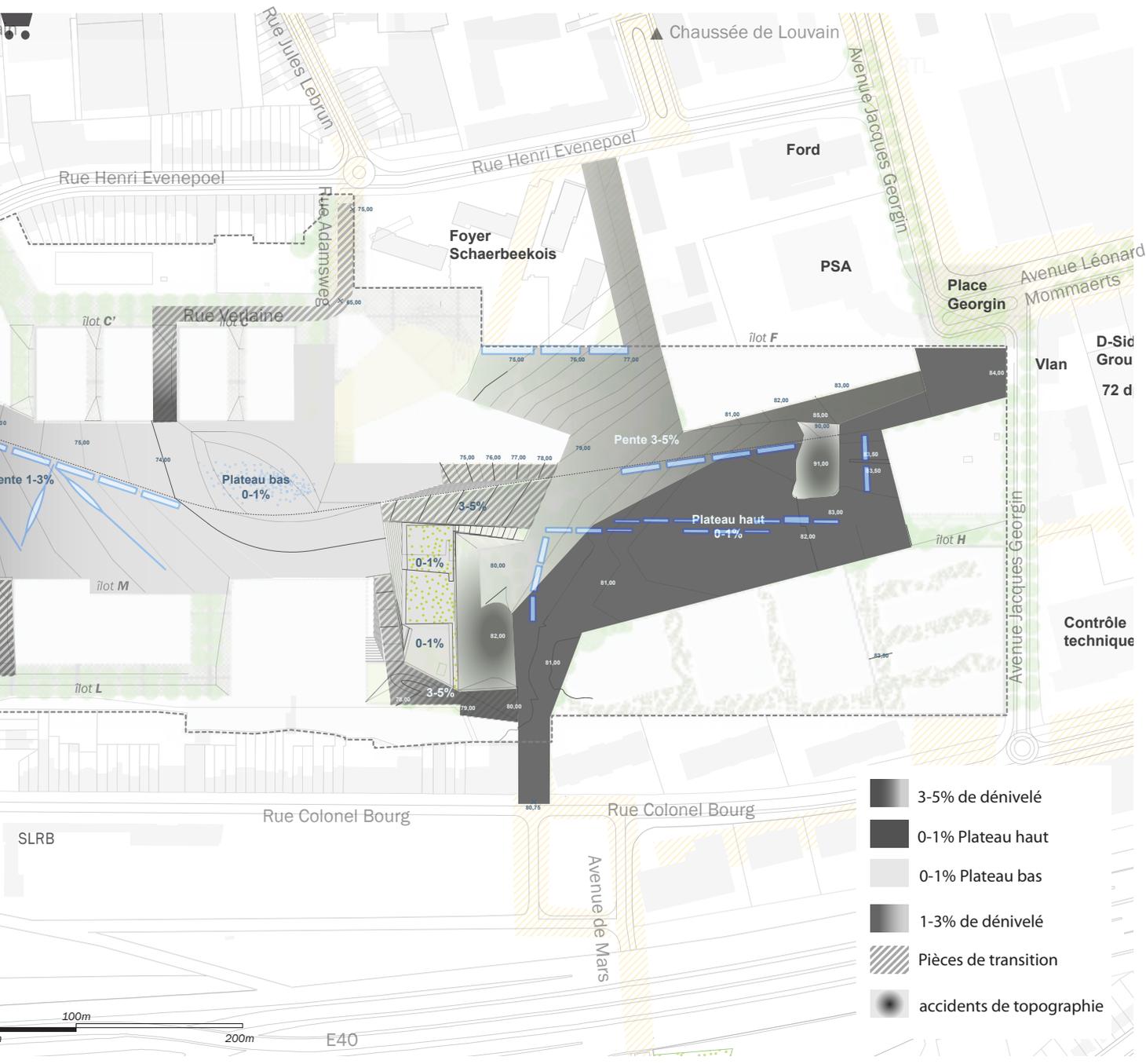


SCHÉMA 1 - Une gestion hydrologique raisonnée

- BV 6 sous-bassins versants
- A rue Adamsweg, secteur contraint pour la réalisation d'ouvrages enterrés (présence de nombreux impétrants)

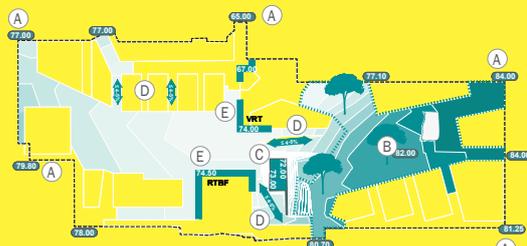


SCHÉMA 2 - des points durs topographiques à intégrer dans un projet de nivellement souple

- A accroche à l' existant
- B maintien des arbres (altimétrie peu modifiable)
- C enclos (plateau bas)
- D accès p.m.r ( 4-5%)
- E altimétries sièges TV

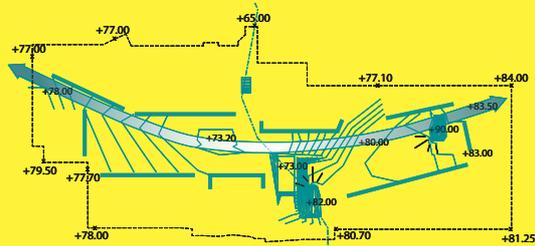


SCHÉMA 3 - D'une révélation de la topographie existante au renforcement de l'arc des médias.



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

# 1.3\_ UN PARC URBAIN A HAUTE DENSITÉ D'USAGE

## 1.3.3 \_ mise en scène du déjà là

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

### ► L'enclos reste un enclos

Il est impératif que l'Enclos des Fusillés, classé comme site dans l'arrêté du 12.01.1983, ne serve pas d'articulation entre différentes séquences du masterplan mais qu'il soit complètement inscrit dans le paysage du parc.

Le chemin d'accès qui fait partie du classement doit pouvoir être isolé des autres cheminements du parc. Le projet paysager peut toutefois créer un nouvel accès à l'Enclos de manière à le rendre plus accessible depuis la partie la plus boisée du site.

Bien qu'au coeur de la partie probablement la plus animée du parc, l'enclos doit garder ses qualités de quiétude. A l'image de l'oeil d'un cyclone, il doit continuer d'exister et porter son histoire sans être perturbé par le caractère urbain et vibrant de ses alentours.

Un jeu approprié de plantations et un travail sur la topographie des abords vient définir le niveau de transparence visuelle souhaité pour obtenir un équilibre entre espace public urbain et quiétude d'un lieu de recueillement.

### ► Patrimoine végétal à recomposer

L'état phytosanitaire actuel de la forêt requiert de fortes interventions forestières avant l'ouverture du parc urbain au public. La croissance des

arbres étant lente, il est fortement recommandé de commencer au plus tôt le traitement forestier.

### ► Relocalisation du Monument aux martyrs des deux guerres

L'Enclos des fusillés a beau être l'unique site classé du mediapark, il n'est pas le seul "monument" à mettre en scène dans le projet urbain.

Ainsi, le monument aux martyrs des deux guerres doit être intégré dans le projet espace public ou dans l'enclos des fusillés, et les buttes existantes font aussi l'objet d'un traitement et d'une intégration particulière.

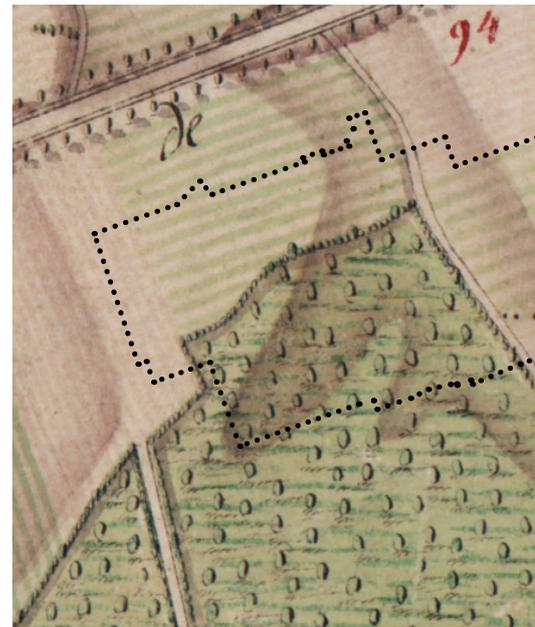
### ► Forêt versus landmarks: les mises en scène d'une valorisation programmatique et paysagère.

A l'Ouest, l'objectif spatial est de dégager des vues privilégiées sur le "triangle des médias". Les espaces publics du Campo accompagnent cette mise en scène avec une douce pente qui descend vers le parvis des médias. Les plantations ne jouent pas d'effet de masque mais dégagent des porosités visuelles.

A l'Est, l'histoire est différente car "l'acteur principal" est la forêt existante et confortée par les nouvelles plantations. L'objectif est de la rendre visible au maximum même en dehors du mediapark. Ici la topographie existante doit être maintenue tant que possible afin de permettre la sauvegarde des arbres existants.

### ► Réinventer la Tour Reyers

Sous réserve d'une étude de faisabilité, la réaffectation de la tour Reyers est préconisée dans le but de l'ouverture du lieu au public. Cela implique une restructuration profonde de son architecture, notamment en terme d'accessibilité. La création d'extensions et de structures supplémentaires modifiant son aspect et sa forme architecturale renforce sa valeur iconique.



Carte de Ferraris, 1777, brugis.be



Photo aérienne, Tir National: 1950

## A. MISE EN SCÈNE DU DÉJÀ LÀ

- Inscrire l'enclos des fusillés dans le paysage du parc
- Rendre accessible l'enclos depuis la partie boisée du site
- Garder la qualité de quiétude de l'enclos, porter son histoire.

- Isoler le chemin d'accès des autres cheminements
- Créer un nouvel accès
- Définir le niveau de transparence visuelle entre le lieu de recueillement et l'espace public par un jeu de plantations, et travail sur la topographie des abords

- Relocaliser le monument aux martyrs des deux guerres
- Mettre en scène les buttes existantes

## ► Réinventer la tour Reyers ► Renforcer sa valeur iconique (cf PS.6 du volet réglementaire du PAD)

- Étudier sa possible réaffectation.
- Restructurer profondément l'architecture de la tour (accessibilité)
- Modifier son aspect afin de créer des extensions et des structures supplémentaires

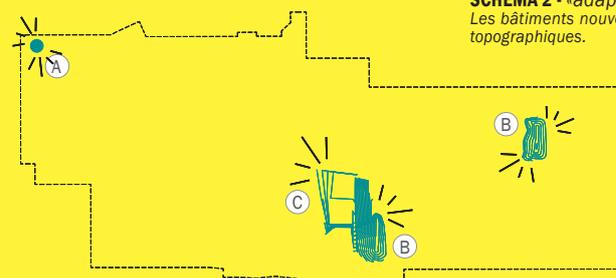


SCHÉMA 1- Les mises en scènes singulières: traces du passé à réinterpréter.

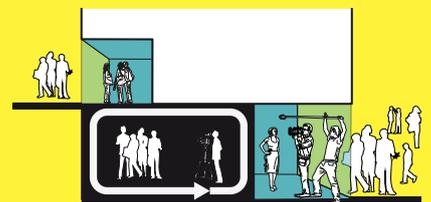


SCHÉMA 2 - «adaptation à la topographie»  
Les bâtiments nouveaux doivent tirer parti des qualités topographiques.

- A Intégration du Monument aux martyrs des deux guerres  
Place des Carabiniers
- B Mise en scène de buttes existantes
- C Requalification de l'enclos des fusillés



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



Photo aérienne 2018, Orthophotoplan *brugis.be*

## B. MISE EN SCÈNE D'UNE VALORISATION PROGRAMMATIQUE ET PAYSAGÈRE

### ► Recomposer le patrimoine végétal

- Commencer le plus tôt le traitement forestier
- Intervenir sur l'état phytosanitaire du site avant l'ouverture au public du parc urbain

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

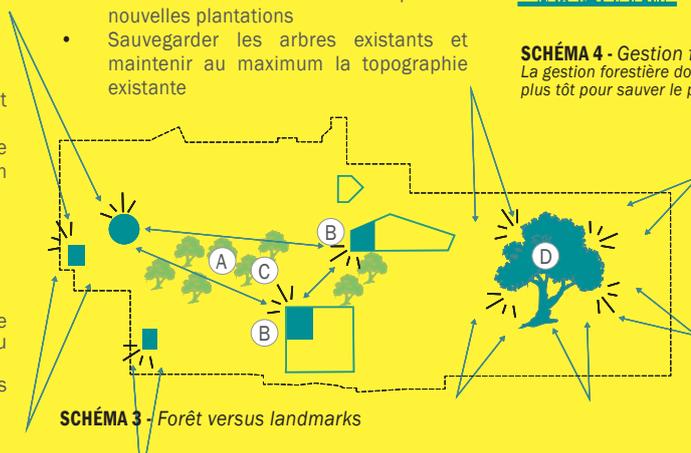
- Accompagner la mise en scène par une pente douce des espaces publics du campo vers le parvis des médias
- Dégager des porosités visuelles (pas d'effet masque joué par les plantations)

### ► À l'est, rendre visible au maximum la forêt existante, au delà du site du projet

- Conforter la forêt existante par de nouvelles plantations
- Sauvegarder les arbres existants et maintenir au maximum la topographie existante



**SCHÉMA 4 - Gestion forestière de l'existant.**  
La gestion forestière doit être mise en place au plus tôt pour sauver le patrimoine végétal fragile.



- A Le campo
- B Le "triangle des médias" co-visibilité entre Tour Reyers, VRT et RTBF
- C Arbres et porosité visuelle
- D Mise en scène forêt existante et confortée

## 1.4\_ LE DÉSIR D'UNE NOUVELLE RELATION VILLE NATURE

*Expérimenter un nouveau mode  
d'habiter la nature en ville.*

Un objectif de la Région Bruxelles-Capitale est la production ambitieuse et qualitative de logements afin d'accueillir une population nouvelle, liée à l'essor démographique que connaît la région.

L'ambition portée est de répondre à ces besoins notamment par la densification y compris par des





immeubles élevés, et l'introduction d'une mixité dans des Zones d'Entreprises en Milieu Urbain.

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

nature urbaine.

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

La qualité des logements est essentielle à la cohérence du projet. Si *habiter un quartier média n'apporte en soi aucune plus value directe à la qualité d'habiter; habiter un parc, si!* Tout ce qui renforcera ce sentiment d'habiter un quartier avec une relation particulière avec la nature devra être mis en évidence.



# 1.4\_ DÉSIR D'HABITER LA NATURE EN VILLE

## 1.4.1 \_ Pour une diversité des formes d'habiter

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

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

### ► un dialogue à instaurer avec le tissu existant, l'histoire et la géographie du site.

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

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

### ► Échelles bâties: le micro et le macro

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

### ► Exigence d'une qualité architecturale et de conception.

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

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

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

## A.DIVERSITÉ DES MORPHOLOGIES D'HABITER.

### ► Instaurer un dialogue avec le tissu existant environnant.

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

### ► Décliner les modes d'habiter la ville dense

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

### ► Valoriser les contrastes d'échelles

- marquer le site de repères visuels par le dessin d'une ville haute
- créer une accroche au sol par l'émergence d'une ville basse

### ► Garantir une qualité architecturale et de conception

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

Les différentes morphologies se déclinent ainsi :

#### 01 ► PROJET MACRO-POLITAINE

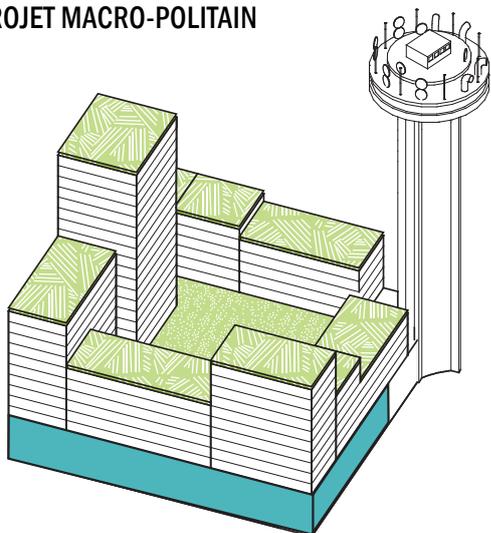
- Projets jalons dans la lecture de la trame urbaine, ils symbolisent les entrées du mediapark et posent les ambitions et enjeux du projet en termes de visibilité. Dotés d'une programmation attractive, ils participent au rayonnement métropolitain du mediapark.

#### 02 ► PROJET MÉDIA

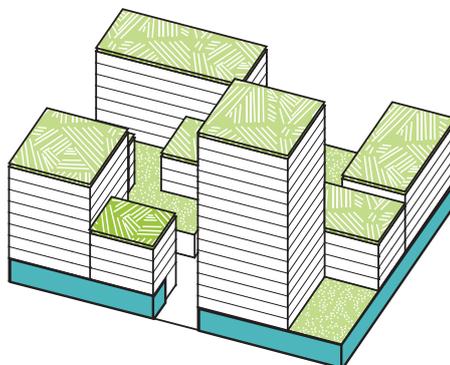
- Projets traversés, ils permettent au parc de se diffuser par des venelles jusqu'aux quartiers voisins. Lieux d'accueil de l'écosystème média dans toute sa diversité, ils stimulent l'importante mixité du mediapark.



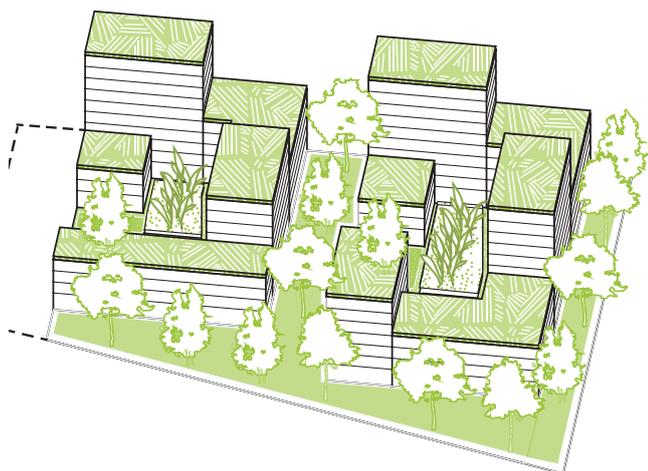
### 01 ► PROJET MACRO-POLITAIN



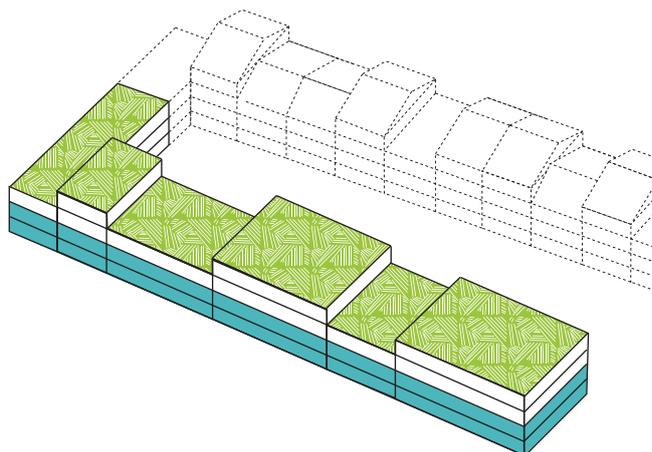
### 02 ► PROJET MÉDIA



### 03 ► PROJET PARC HABITÉ



### 04 ► PROJET LIANT



#### 03 ► PROJET PARC HABITÉ

- Projets plantés, ils offrent différents modes d'habiter la nature en ville. Ils s'articulent le plus souvent sur des espaces paysagers privatifs, en prolongeant le parc jusqu'au cœur des parcelles. Ils sont la vitrine des qualités d'habiter la densité. L'intégration de ces projets sera finement analysée et respectueuse de la qualité de l'environnement et de la qualité de vie du bâti existant sur la rue Colonel Bourg.

#### 04 ► PROJET LIANT

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

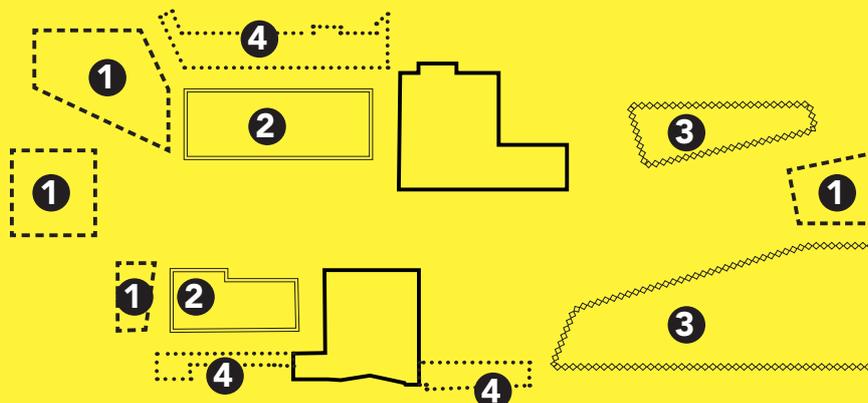


SCHÉMA 1 - 4 formes urbaines pour 4 modes d'habiter le mediapark.

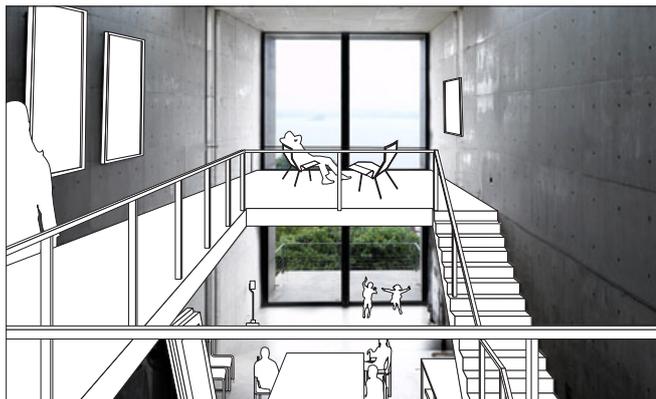




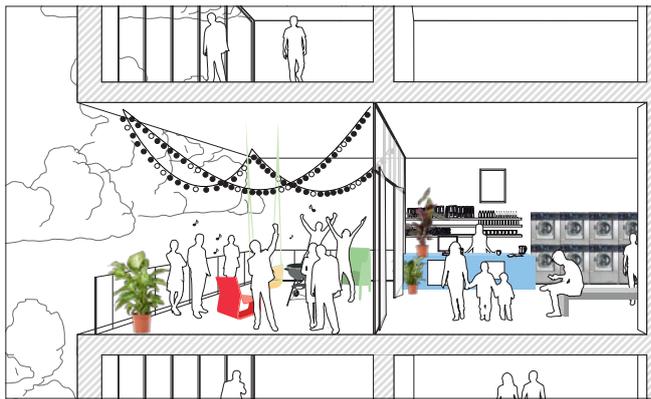
Les qualités de la maison individuelle dans le logement.



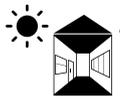
Small Office Home Office: allier logement et volume dédié aux activités.



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



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

-  • LOGEMENTS ENSOLEILLÉS
-  • GÉNÉRALISER L'ÉCLAIRAGE DES CIRCULATIONS INTÉRIEURES
-  • PRÉVOIR DES CUISINE ET SALLES DE BAIN VENTILÉES ET ÉCLAIRÉES NATURELLEMENT
-  • PRIVILÉGIER DES LOGEMENTS TRAVERSANTS ET BI-ORIENTÉS
-  • PRÉVOIR DES LOCAUX COMMUNS BÉNÉFICIAINT D'UN ÉCLAIRAGE NATUREL
-  • FACILITÉ ET INTUITIVITÉ D'ACCÈS AU LOCAL DE STOCKAGE DES DÉCHETS
-  • DISPONIBILITÉ ET INCITATION À LA MOBILITÉ EN MODES ACTIFS
-  • QUALITÉ DES LOCAUX COMMUNS AUX LOGEMENTS ET PIÈCES EN PLUS
-  • PRISE EN COMPTE DU VENT DANS LA CONCEPTION

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

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

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

### ► Disponibilité et incitation à la mobilité en modes actifs

- La surface dédiée au stationnement vélo doit être généreuse et prendre en compte l'évolution des modes de déplacement comme alternative à la voiture individuelle.
- Prévoir des espaces généreux, qualitatifs pour le stationnement des poussettes et limiter le nombre de portes à franchir entre ces locaux et l'espace public.

### ► Qualité des locaux communs aux logements et pièces en plus

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

### ► Prise en compte du vent dans la conception

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

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

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

# 1.4\_ DÉSIR D'HABITER LA NATURE EN VILLE

## 1.4.3 \_ Voir le parc et se protéger

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

### ► Permettre une diversité des vues

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

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

Les règles qui ont servi de base au plan d'épannelage ont pour objectif principal de maximiser les vues sur le parc. Les volumes bâtis sont ainsi façonnés afin d'offrir le meilleur facteur de visibilité sur le parc, depuis les constructions situées en second rideaux et depuis les logements existants.

Toutefois, afin de limiter l'effet de front qui peut découler de l'application du principe A qui régie que les hauteurs bâties soient proportionnelles

à la largeur des espaces publics, certaines hauteurs ont été directement plafonnées. Les façades de la rive sud du parc sont volontairement plafonnées à 25m afin de limiter leur ombre portée sur le parc urbain.

### ► Voir la nature ou un espace végétalisé

Les formes bâties du mediapark génèrent 2km de façade en interface directe avec les 8ha du parc urbain. Un enjeu fort du projet est que la "nature" ne se limite pas aux espaces publics principaux mais qu'elle s'infilte aussi dans les rues et venelles adjacentes. L'effet de cette extension du parc doit permettre de démultiplier les vues sur des espaces végétalisés.

### ► Pouvoir se protéger de la vue des autres

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

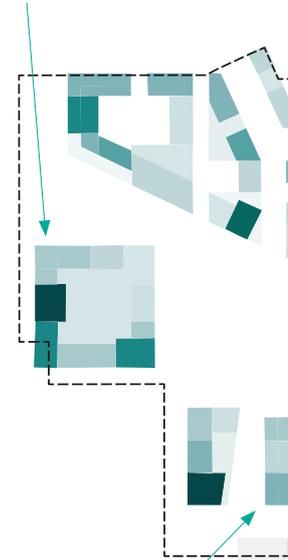
A l'échelle architecturale, les façades ainsi que les espaces extérieurs des logements peuvent se protéger des vues par des dispositifs de double peau, panneaux amovibles ou jardins d'hiver.

### ► Participer à l'apaisement des accélérations du vent

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



- R+18
- R+16
- R+14
- R+12
- R+10
- R+8
- R+6
- R+4
- R+2
- RDC



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

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

- Plafonnement des hauteurs des bâtiments s'adressant directement sur le parc
- Restreindre la hauteur des constructions (cf: PS.2 du volet réglementaire du PAD )

Exemples de prescriptions particulières :

Zone de restriction des hauteurs H=31m:  
 Limiter la hauteur du front bâti donnant sur le parc afin de garantir des vues depuis les constructions situées sur le boulevard (cf: A.2 du volet réglementaire)

Zone de restriction des hauteurs H=18m:  
 Limiter la hauteur du front bâti donnant sur le parc afin de garantir des vues depuis la façade Nord de l'îlot (cf: C.2 du volet réglementaire)

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

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

### ► Offrir une grande diversité de vues

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

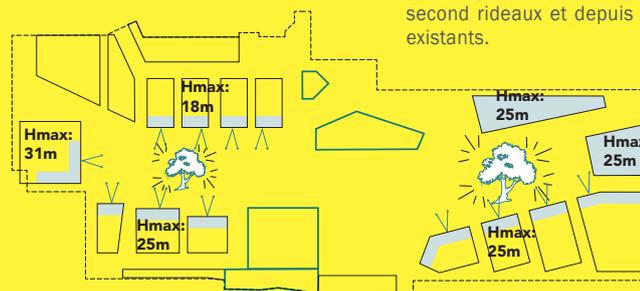


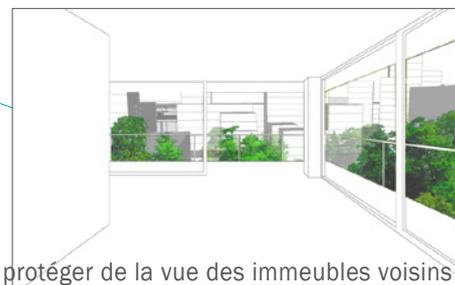
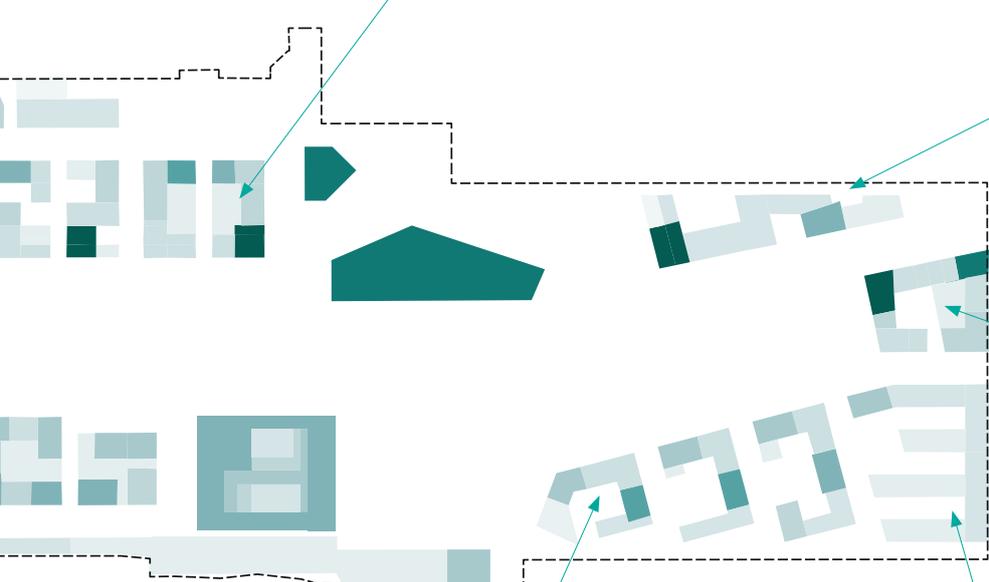
SCHÉMA 1 - Plafonnement des constructions donnant sur le parc



Voir un espace public événementiel



Voir la canopée des arbres



Se protéger de la vue des immeubles voisins



Voir un jardin partagé



Voir les pieds d'arbre d'un sous-bois

► **plan des altimétries bâties ( plan d'épannelage)**  
dédié de l'application de 4 principes de prospects

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

- Limiter la création d'une hauteur moyenne et monotone sur le parc en créant des zones de restriction de hauteur
- Travailler l'implantation des émergences

ponctuelles pour limiter les effets de masques / front bâti sur parc pour favoriser les ombres portées fuyantes et non statiques.

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



SCHÉMA 2 - Schéma d'implantation des émergences ponctuelles

► **Renforcer le confort des espaces publics**

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

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

- Plafonnement des hauteurs à 25m pour les constructions situées au sud du parc
- Zone de restriction des hauteurs H=25m: Limiter la hauteur du front bâti donnant sur le parc afin de garantir des vues depuis la façade sud de l'îlot et limiter les ombres portées sur l'espace public (cf: N.2 du volet réglementaire)

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

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

## 1.4\_ DÉSIR D'HABITER LA NATURE EN VILLE

### 1.4.4 \_ Faire entrer le parc dans les parcelles privées.

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

#### ► Rendre perceptible et appropriable la végétation dans les lots privés.

Généraliser la végétalisation des toitures est un vrai plus pour l'image d'une ville. Cette qualité est certes louable mais quel est l'effet direct sur la qualité de vie des habitants et usagers? Dans le cadre du mediapark, au delà des enjeux écologiques et bioclimatiques, l'ambition urbaine est que cette nature de proximité dans les lots privés et dans les constructions joue un rôle double: apaiser l'effet de densité, et participer de la sensation d'habiter un parc urbain.

#### ► Générosité des espaces extérieurs

Vivre la densité est acceptable si les logements ou lieux de travail répondent au désir des habitants de disposer d'espaces extérieurs. Ces espaces peuvent prendre différentes formes mais ils doivent être avant tout généreux. Afin de garantir que ces espaces extérieurs soient appropriés par les habitants et les usagers il faut leur définir un certain nombre de critères.

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

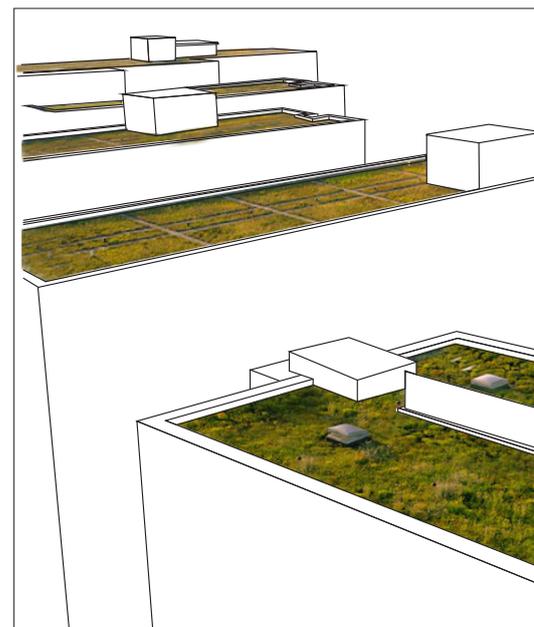
Afin de valoriser au mieux l'impact de cette nature de proximité sur la qualité des projets, les espaces végétalisés associés à des lieux d'usages sont privilégiés. Ainsi, l'esprit du mediapark est de préférer un potager accessible et lieux de sociabilité, plutôt qu'une toiture végétalisée inaccessible.

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

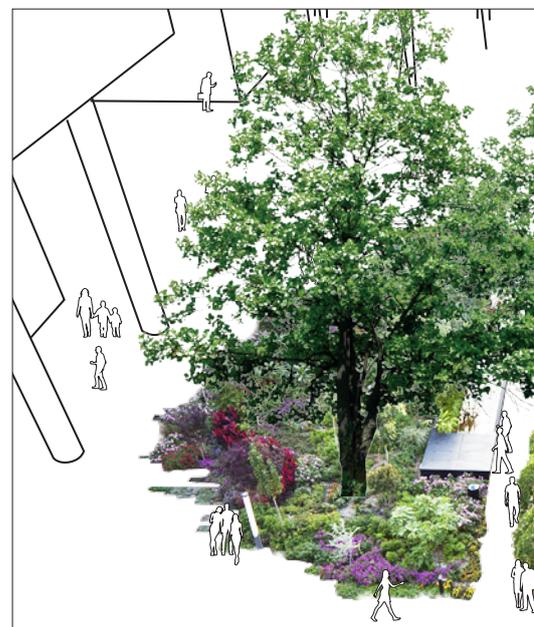
#### ► Valoriser les espaces extérieurs partagés qui apportent une plus value directe sur la qualité de vie des usagers.

Les principes de CBS (Coefficient de Biotope par surface) définis par Bruxelles Environnement doivent être appliqués dans le cadre du projet mediapark.brussels.

L'esprit de mediapark.brussels est de favoriser en priorité les espaces végétalisés en pleine terre ainsi que les espaces végétalisés associés à des lieux de vie pour les usagers.



Cas de figure 1: toitures végétalisées



Cas de figure 2: coeur vert en pleine terre

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

### ► Renforcer l'omniprésence de la nature dans les lots privés

- Maximiser les proportions des surfaces favorables à la biodiversité (cf PG 0.2 du volet réglementaire du PAD)
- Généraliser la végétalisation des toitures

### ► Garantir la générosité des espaces extérieurs

Le dimensionnement des espaces extérieurs doit :

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

espace extérieur généreux et permettre une diversité d'usages.

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

### ► Rendre perceptible et appropriable la végétation dans les lots privés.

### ► Apaiser l'effet de la densité. ► Participer de la sensation d'habiter un parc urbain.

- Associer les espaces verts à des lieux d'usages

### ► Valoriser la qualité d'usage des espaces extérieurs paysagés et partagés via l'application du CBS

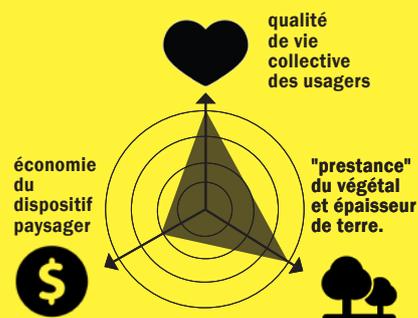
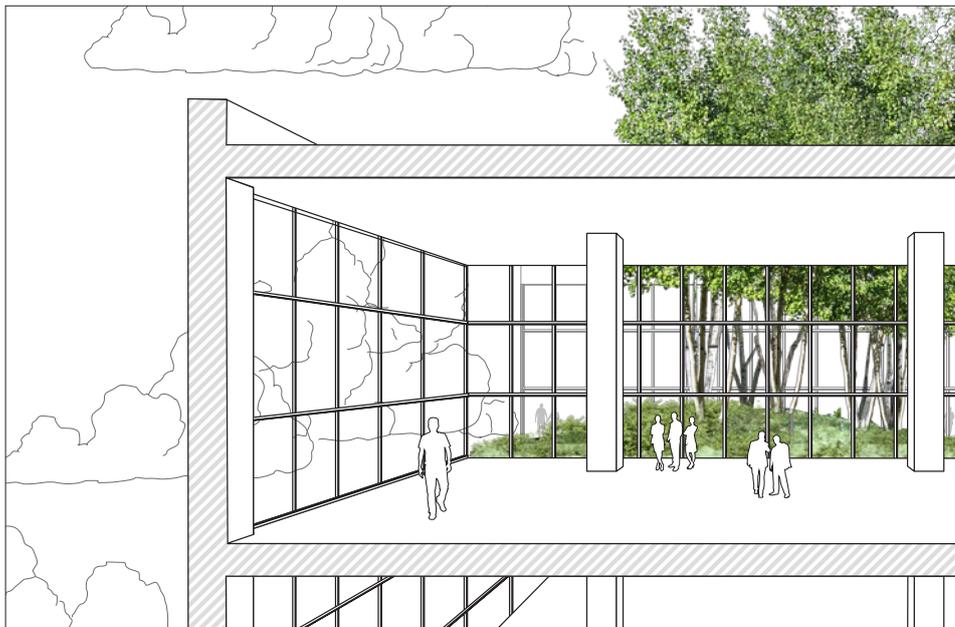
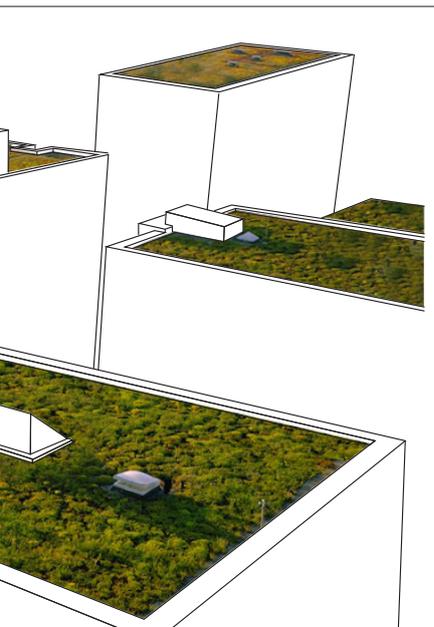
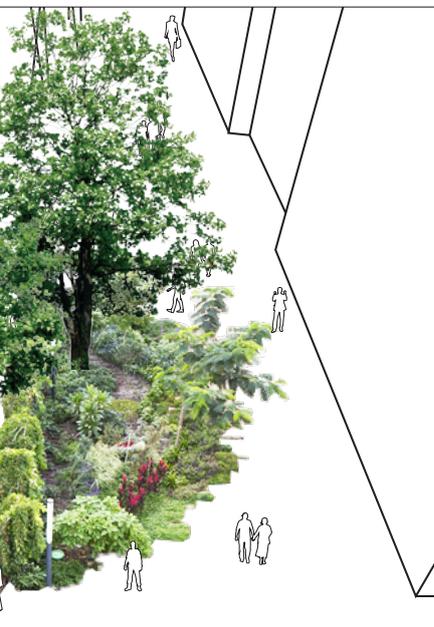


SCHÉMA 1 - Critères sur les qualités des espaces extérieurs associés aux lots privés.



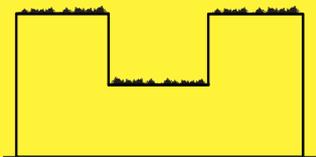
Cas de figure 3: forêt suspendue



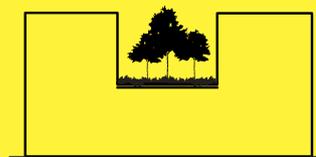
Cas de figure 4: jardin suspendu de la vie collective

- Certes plus simple à mettre en oeuvre que d'autres dispositifs, mais n'ayant que peu d'impact dans la qualité de vie des habitants, l'option, toitures 100% végétalisées n'est pas la plus ambitieuse par rapport aux ambitions mediapark. brussels. (cas de figure 1)
- Planter en coeur de site des beaux sujets en pleine terre c'est s'inscrire dans la continuité directe de la forêt préexistante du site. Ce dispositif, le moins "artificiel", implique toutefois un certain nombre de contraintes sur l'implantation des stationnements en sous-sol. (cas de figure 2)
- Quand le programme du rez-de-chaussée occupe 100% de la surface de la parcelle, la plantation d'arbres en pleine terre est moins évidente. Il est toutefois envisageable de créer un jardin suspendu, sur socle, irradiant d'un esprit végétal tout l'intérieur du bâtiment. (cas de figure 3)
- Le jardin suspendu est une option qui met en avant l'usage plus que l'intensité végétale. Une partie du sol reste imper-

méable à condition que cet espace soit dédié aux usagers. (cas de figure 4)



**CAS DE FIGURE 1 -**  
Toitures végétalisées :  
Nature invisible et inaccessible



**CAS DE FIGURE 3 -**  
forêt suspendue  
Nature, intense et visible



**CAS DE FIGURE 2 -**  
coeur vert en pleine terre :  
Nature intense visible et appropriable



**CAS DE FIGURE 4 -**  
jardin suspendu de la vie collective  
Nature appropriable et visible





---

# **VOLET RÉGLEMENTAIRE**

---

**Le chapitre suivant est la transcription réglementaire du  
volet stratégique.**

# 3.1\_ VOLET RÉGLEMENTAIRE DU PAD

## 3.0 \_ Introduction et mode d'emploi

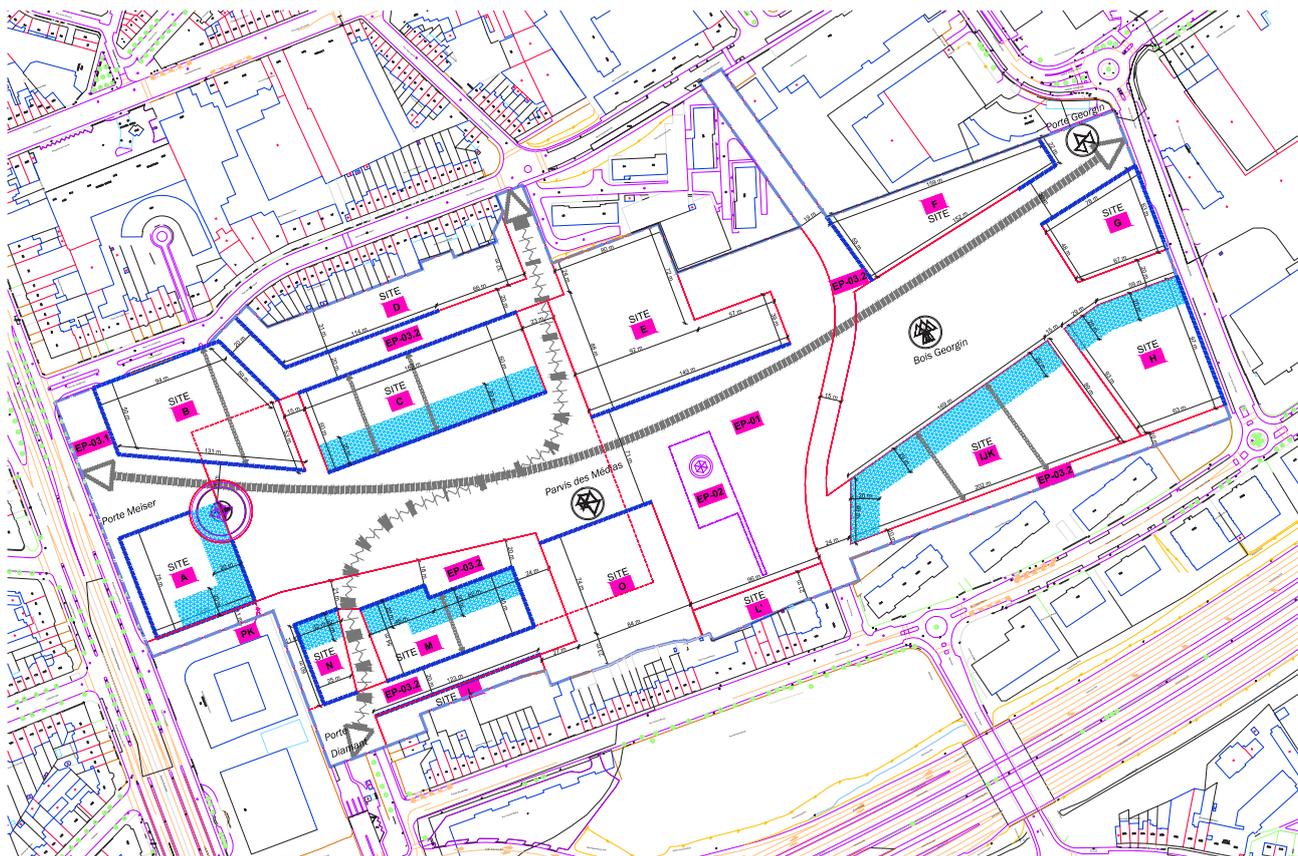
Les documents graphiques présentés ci-contre retranscrivent graphiquement les préconisations de la partie rédactionnelle du volet réglementaire.

### ► LÉGENDE PLAN DES IMPLANTATIONS

	<b>GENERALITES</b> NOM DES SITES
	NOM DES ESPACES PUBLICS
	PERIMETRE PAD
	BOIS GEORGIN
	PORTE GEORGIN
	PARVIS DES MEDIAS
<b>LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT</b>	
	BIEN CLASSE
	ELÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE
<b>AXE MAJEUR STRUCTURANT</b>	
	ARC NORD, ESPACE OUVERT QUI TRAVERSE LE SITE D'EST EN OUEST
	FRANCHISSEMENT NORD / SUD
	VENELLE ACCESSIBLE AU PUBLIC
<b>ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	
	FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE
<b>PERIMETRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS</b>	
	PERIMETRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS

### ► LÉGENDE PLAN DES AFFECTATIONS

	<b>GENERALITES</b> NOM DES SITES
	NOM DES ESPACES PUBLICS
	PERIMETRE PAD
	BOIS GEORGIN
	PORTE GEORGIN
	PARVIS DES MEDIAS
<b>LOCALISATION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE EXISTANT</b>	
	BIEN CLASSE
	ELÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE
<b>AFFECTATIONS DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <i>Indiquée par la couleur:</i>	
	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
	SURIMPRESION ZONE DE PARKING
	ZONE DE PARCS
	ZONE DE CIMETIERES
	ESPACES STRUCTURANTS
	VOIRIE
	VOIRIE EN SITE PROPRE POUR TRANSPORT EN COMMUN



**Plan d'aménagement directeur volet graphique.**

**Plan des implantations**  
échelle originale 1-1000<sup>ème</sup>

échelle du document: échelle graphique

RAFISCHE SCHAAL



NOORDRIJKT



**Plan d'aménagement directeur volet graphique.**

**Plan des affectations**  
échelle originale 1-1000<sup>ème</sup>

échelle du document: échelle graphique

RAFISCHE SCHAAL



NOORDRIJKT



## 2.1\_ PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD

PRESCRIPTIONS PAD	
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD	
0.0	Les prescriptions générales 0.2, 0.3, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.16 du PRAS ne sont pas applicables dans le périmètre du plan.
0.1	Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins les prescriptions générales 0.8 et 0.10 sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.
0.2	Les abords des constructions, installations et cheminements ainsi que les toitures plates doivent être végétalisés/verdurisés de façon à maximiser la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale des parcelles concernées. Les demandes de permis et de certificat d'urbanisme comprennent une note expliquant comment le projet optimise la proportion des surfaces favorables à la biodiversité et la façon dont elles se proposent de contribuer au maillage vert.
0.3	<p>(0.7 PRAS) Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.</p> <p>Toutefois, dans la zone de parc et la zone de cimetière, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.</p> <p>Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p>
0.4	<p>(0.8 PRAS) En vue de protéger le patrimoine, un immeuble, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu du titre V du CoBAT, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du plan régional d'affectation du sol est comptabilisée conformément à la prescription 0.7 dudit plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.</p>
0.5	(0.9 PRAS) Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, ainsi que de changement d'utilisation ou de destination, à l'exclusion de travaux de rénovation lourde et d'accroissement de superficie.
0.6	<p>(0.11 PRAS) L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue.</p> <p>L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.</p>
0.7	(0.14 PRAS) La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du PRAS est comptabilisée conformément à la prescription 0.14 dudit plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.



<b>PRESCRIPTIONS PAD</b>	
<b>0.8</b>	(0.16 PRAS) Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 21 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne sont pas autorisés dans le périmètre du plan.
<b>0.9</b>	<p>La hauteur des bâtiments neufs contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant sur le site et à ses abords.</p> <p>La hauteur des bâtiments neufs ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée, à compter du niveau moyen du trottoir, par les prescriptions particulières.</p> <p>Moyennant mesures particulières de publicité, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il est compatible avec les objectifs du volet stratégique du plan en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales ;</li><li>- il présente un impact limité sur le micro climat.</li></ul>
<b>0.10</b>	Les rez-de-chaussée destinés à des affectations autres que le logement présentent un système de double hauteur autorisant une réversibilité des affectations et permettant de donner plus d'ampleur aux rez-de-chaussée dans la composition de façade.

## 2.2\_ PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION DU PAD

PRESCRIPTIONS PAD	
PRESCRIPTIONS EN SURIMPRESSION	
PS.1	<p><b>FRONT DE BÂTISSE</b></p> <p>Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade s'implante de manière continue le long du trait tillé bleu. Des reculs sont autorisés ponctuellement en façade pour des motifs d'ordre architectural ou paysager. En l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre.</p>
PS.2	<p><b>PÉRIMÈTRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Au sein des périmètres de restriction des hauteurs des constructions la hauteur maximum des constructions autorisée par les prescriptions de la zone d'affectation concernée est restreinte.</p>
PS.3	<p><b>ZONE DE PARKING</b></p> <p>Dans la présente zone, la construction de parkings en sous-sol est autorisée, y compris dans la zone de parc couverte par la surimpression. Les entrées et sorties des parkings sont accessibles depuis le nord et/ou le sud du périmètre. Les actes et travaux nécessaires à la réalisation des parkings en sous-sol ne compromettent pas l'affectation de la zone.</p>
PS.4	<p><b>ARC NORD</b></p> <p>L'espace public ouvert constitué par l'Arc Nord traverse le site d'est en ouest. Il relie la Porte Meiser et la Porte Georgin. Il est destiné à la circulation des modes actifs, y compris les PMR. Le tracé représenté sur le plan des implantations entre ces deux extrémités est indicatif. Son aménagement maintient une largeur minimum de 15m.</p>
PS.5	<p><b>FRANCHISSEMENT NORD-SUD</b></p> <p>L'espace public ouvert constitué par le franchissement Nord-Sud traverse le site du nord au sud. Il relie la rue Verlaine à la Porte Diamant. Le tracé représenté sur le plan des implantations entre ces deux extrémités est indicatif.</p>
PS.6	<p><b>ÉLÉMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE</b></p> <p><i>Pour les affectations il y a lieu de se référer à celles qui sont autorisées pour le site A (A.1.1).</i></p> <p>La création d'extensions et de structures supplémentaires modifiant l'aspect et la forme architecturale de la tour Reyers est autorisée aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet renforce la valeur iconique de la tour Reyers,</li> <li>- Les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.</li> </ul>



## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION	
SITE A	
Cette zone est représentée en orange sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « A »	
<b>A.1</b>	<p><b>ZONE DE FORTE MIXITÉ</b></p> <p>La zone est affectée au logement.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels 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.</p> <p>Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 3.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 6.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur le boulevard Reyers et la porte Meiser le long de l'espace structurant.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 250 chambres.</p> <p>Toutes les affectations autorisées dans la zone sont autorisées dans la Tour Reyers, y compris les commerces, sur la totalité de ses niveaux.</p>
<b>A.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 37 000m<sup>2</sup>. La moitié au moins de la superficie de plancher construites sur le site est affectée aux logements.</p>
<b>A.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>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.</p> <p>Un repère paysager dépassant le plafond de 50 m est autorisé en façade sur le boulevard Reyers aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 70 m ;</li> <li>2° La largeur en façade de ce repère paysager ne dépasse pas 30 m en façade ouest sur le boulevard Reyers ;</li> <li>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.</li> <li>4° La conception et la localisation de ce repère paysager minimise ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.</li> </ol> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
SITE B	
Cette zone est représentée en orange sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « B »	
<b>B.1</b>	<b>ZONE DE FORTE MIXITÉ</b>
<b>B.1.1</b>	<p>La zone est affectée au logement.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels 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 activités de loisirs et commerces de gros, ainsi qu'aux établissements hôteliers.</p> <p>Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 3.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 6.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces y compris ceux destinés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur le boulevard Reyers et la porte Meiser le long de l'espace structurant.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 250 chambres.</p>
<b>B.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 40 000m<sup>2</sup>. La moitié au moins de la superficie de plancher sur le site est affectée aux logements.</p>
<b>B.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site à l'exception de deux repères paysagers dépassants le plafond de 31 m. Ils sont autorisés, l'un en façade ouest sur le boulevard Reyers et l'autre sur le parc en façade sud, aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1° La hauteur de ces repères paysagers ne dépasse pas 50 m;</li><li>2° La largeur de ces repères paysagers situé en façade ouest, sur le boulevard Reyers ne dépasse pas 30 m;</li><li>3° La largeur de ces repères paysagers sur le parc en façade sud ne dépasse pas 30 m ;</li><li>4° Les repères paysagers ne masquent pas la vue sur la tour Reyers depuis la place Meiser.</li><li>5° Ces repères paysagers sont situés à 25 m de distance minimum de la tour Reyers.</li><li>6° La conception et la localisation de ces repères paysagers minimisent leurs effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.</li></ol> <p><u>Réalisation de venelles</u></p> <p>Le site est traversé par au minimum 1 venelle permettant de franchir le site entre la zone de parc et la rue Evenepoel.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>

## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
SITE C	
Cette zone est représentée en orange sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « C »	
<b>C.1</b>	<b>ZONE DE FORTE MIXITÉ</b>
<b>C.1.1</b>	<p>La zone est affectée au logement.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels 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.</p> <p>Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 3.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces destinés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 6.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces y compris ceux destinés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur le parc ainsi que sur la rue Verlaine.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres et peut être portée à 250 chambres après mesures particulières de publicité.</p>
<b>C.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 40 000 m<sup>2</sup>. La moitié au moins de la superficie de plancher sur le site est affectée aux logements.</p>
<b>C.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur limitée à 18 m.</p> <p>Deux repères paysagers dépassant le plafond de 31 m sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <p>1° La hauteur de ces repères paysagers ne dépasse pas 50 m ;                  2° La largeur de chacun de ces repères paysagers ne dépasse pas 18 m en façade sud, sur le parc.                  3° La conception et la localisation de ces repères paysagers minimisent leurs effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.</p> <p><u>Réalisation de venelles</u></p> <p>Le site est traversé par au minimum 2 venelles, dont l'une au moins est publique, permettant de franchir le site entre la zone de parc et la rue Verlaine.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
SITE N	
<i>Cette zone est représentée en orange sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « N »</i>	
<b>N.1</b>	<b>ZONE DE FORTE MIXITÉ</b>
<b>N.1.1</b>	<p>La zone est affectée au logement.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels 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.</p> <p>Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 3.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces affectés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 6.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces y compris ceux affectés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte Diamant.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres et peut être portée à 250 chambres après mesures particulières de publicité.</p>
<b>N.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 15 000 m<sup>2</sup>. La moitié au moins de la superficie de plancher sur le site est affectée aux logements.</p>
<b>N.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur, limitée à 25 m.</p> <p>Un repère paysager dépassant le plafond de 31 m est autorisé en façade sud aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 70 m;</li><li>2° La largeur de ce repère paysager ne dépasse pas 30 m en façade sud.</li><li>3° La conception et la localisation de ce repère paysager minimisent ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.</li></ol> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>

## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
SITE M	
Cette zone est représentée en orange sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « M »	
<b>M.1</b>	<b>ZONE DE FORTE MIXITÉ</b>
<b>M.1.1</b>	<p>La zone est affectée au logement.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels 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.</p> <p>Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les commerces, hors activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 3.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces affectés aux activités de loisirs sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension aux étages supérieurs ; leur superficie est limitée à 3.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 6.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres et peut être portée à 250 chambres après mesures particulières de publicité</p>
<b>M.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 27 000 m<sup>2</sup>. La moitié au moins de la superficie de plancher sur le site est affectée aux logements.</p>
<b>M.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur limitée à 25 m.</p> <p><u>Réalisation de venelles</u></p> <p>Le site est traversé par au minimum 1 venelle publique permettant de franchir le site entre la zone de parc et la rue située au sud du site.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
SITE G	
<i>Cette zone est représentée en orange sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « G »</i>	
<b>G.1</b>	<b>ZONE DE FORTE MIXITÉ</b>
<b>G.1.1</b>	<p>La zone est affectée au logement.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels 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.</p> <p>Les logements et les bureaux ne peuvent être localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les commerces, y compris les activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 2.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces y compris ceux destinés aux activités de loisirs sont localisés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte Georgin.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres et peut être portée à 250 chambres après mesures particulières de publicité.</p>
<b>G.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 24 000 m<sup>2</sup>. La moitié au moins de la superficie de plancher sur le site est affectée aux logements.</p>
<b>G.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 25 m sur le site, à l'exception de deux repères paysagers autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° La hauteur de ces repères paysagers ne dépasse pas 50 m ;</li><li>2° La largeur de chacun de ces repères paysagers ne dépasse pas 25 m en façade.</li><li>3° La conception et la localisation de ce repère paysager minimisent ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents</li></ul> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>

## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
SITE D	
<p><i>Cette zone est représentée en bleu sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « D »</i></p>	
<b>D.1</b>	<b>ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC</b>
<b>D.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>Le site doit accueillir un établissement scolaire</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias, aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces.</p> <p>Les logements et les bureaux actifs dans le domaine des médias ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias sont localisées au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux bureaux actifs dans le domaine des médias et aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage. La superficie de plancher affectée aux commerces est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p>
<b>D.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 10 000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>D.3</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 21 m sur le site.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
<b>SITE E</b>	
<i>Cette zone est représentée en bleu sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « E »</i>	
<b>E.1</b>	<b>ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC MEDIA</b>
<b>E.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias, aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces.</p> <p>La superficie de plancher destinée aux commerces, y compris les activités de loisirs, est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 2.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>La superficie de plancher des logements est limitée à la moitié de la superficie de plancher sur le site.</p>
<b>E.1.3</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 56 000m<sup>2</sup>.</p>
<b>E.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 50m sur le site.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>
<b>SITE O</b>	
<i>Cette zone est représentée en bleu sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « O »</i>	
<b>0.1</b>	<b>ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC MEDIA</b>
<b>0.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias, aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces.</p> <p>La superficie de plancher destinée aux commerces, y compris les activités de loisirs, est limitée à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 2.500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>La superficie de plancher des logements est limitée à la moitié de la superficie de plancher sur le site.</p>
<b>0.1.3</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 39 000m<sup>2</sup>.</p>
<b>0.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 50m sur le site.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>

## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
SITE L'	
<p><i>Cette zone est représentée en hachures bleues sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « L' »</i></p>	
<b>L'.1</b>	<b>ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC</b>
<b>L'.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>Cette zone peut également être affectés aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias, aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces.</p> <p>Les logements et les bureaux actifs dans le domaine des médias ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux vélos/poussettes.</p> <p>Les activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias sont localisées au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage</p> <p>La superficie de plancher destinée aux bureaux actifs dans le domaine des médias et aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble</p> <p>Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage. La superficie de plancher affectée aux commerces est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>La superficie de plancher des logements est limitée à la moitié de la superficie de plancher sur le site.</p>
<b>L'.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u></p> <p>La surface de plancher constructible sur l'ensemble du site est limitée à 8 000m<sup>2</sup> maximum.</p>
<b>L'.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 25 m sur le site, à l'exception d'un repère paysager autorisé aux conditions suivantes :</p> <p>1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 31 m ;</p> <p>2° La largeur de ce repère paysager ne dépasse pas 18 m en façade Nord, sur le parc ;</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u></p> <p>La totalité de la surface au sol du site est constructible</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
SITE F	
<i>Cette zone est représentée en beige sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « F »</i>	
<b>F.1</b>	<b>ZONE D'HABITATION</b>
<b>F.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>Le site doit accueillir au minimum un établissement scolaire.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux commerces, aux bureaux actifs dans le domaine des médias et aux activités productives dans le domaine des médias. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> par immeuble. Cette limite peut être portée à 1000 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les bureaux actifs dans le domaine des médias et les activités productives dans le domaine des médias ne sont pas localisés au rez-de-chaussée.</p> <p>Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage. Ils sont situés en priorité au rez-de-chaussée des façades donnant sur la porte GeorGIN.</p>
<b>F.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 21.000m<sup>2</sup>.</p>
<b>F.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 25 m sur le site, à l'exception d'un repère paysager autorisé sur la façade sud aux conditions suivantes :</p> <p>1° La hauteur de ce repère paysager ne dépasse pas 50 m ; 2° La largeur de ce repère paysager ne dépasse pas 25 m de large en façade sud, sur le parc ; 3° La conception et la localisation de ce repère paysager minimisent ses effets microclimatiques sur les espaces extérieurs adjacents.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>

## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
SITE L	
<p><i>Cette zone est représentée en beige sur le Plan des Affectations et désignés par la lettre « L »</i></p>	
<b>L.1</b>	<b>ZONE D'HABITATION</b>
<b>L.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux commerces, aux bureaux actifs dans le domaine des médias et aux activités productives dans le domaine des médias, dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> par immeuble. Cette limite peut être portée à 500 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p> <p>Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage</p>
<b>L.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 5 000m<sup>2</sup>.</p>
<b>L.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 15 m sur le site.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> La totalité de la surface au sol du site est constructible.</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
SITE IJK	
<i>Cette zone est représentée en beige sur le Plan des Affectations et désignée par la lettre « IJK »</i>	
<b>IJK.1</b>	<b>ZONE D'HABITATION</b>
<b>IJK.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux logements.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux actifs dans le domaine des médias et aux activités productives dans le domaine des médias, ainsi qu'aux commerces, y compris les activités de loisirs, qui constituent le complément usuel des affectations précitées.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les bureaux actifs dans le domaine des médias et les activités productives dans le domaine des médias, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; la superficie de plancher affectée à l'ensemble de ces fonctions est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 1000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.</p> <p>Les commerces, y compris les activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 300 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p>
<b>IJK.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 33 000m<sup>2</sup>.</p>
<b>IJK.2</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 31 m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur, limitée à 25 m.</p> <p><u>Réalisation de venelles</u> Le site est traversé par au minimum 2 venelles permettant de franchir l'îlot entre la zone de parc et la voie projetée située au sud du site.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> L'emprise au sol de la totalité de constructions réalisées sur le site ne peut dépasser 75 % de la surface au sol du site.</p> <p>Les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des zones non bâties et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.</p>

## 2.3\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

PRESCRIPTIONS PAD	
SITE H	
Cette zone est représentée en beige sur le Plan des Affectations et désignés par la lettre « H »	
<b>H.1</b>	<b>ZONE D'HABITATION</b>
<b>H.1.1</b>	<p>La zone est affectée aux logements.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux actifs dans le domaine des médias et aux activités productives dans le domaine des médias, ainsi qu'aux commerces, y compris les activités de loisirs, qui constituent le complément usuel des affectations précitées.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les bureaux actifs dans le domaine des médias et les activités productives dans le domaine des médias, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; la superficie de plancher affectée à l'ensemble de ces fonctions est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 1000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.</p> <p>Les commerces, y compris les activités de loisirs, sont localisés au rez-de-chaussée avec la possibilité d'extension au premier étage ; leur superficie de plancher est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble et peut être portée à 300 m<sup>2</sup> après mesures particulières de publicité.</p>
<b>H.1.2</b>	<p><u>Constructibilité maximum</u> La superficie de plancher sur l'ensemble du site est limitée à 18 000m<sup>2</sup>.</p>
<b>H.2</b>	<p><u>Hauteurs des constructions</u> La hauteur des constructions est limitée à 15m sur le site, à l'exception de la zone en surimpression de restriction de hauteur, limitée à 25 m.</p> <p><u>Coefficient d'occupation du sol</u> L'emprise au sol de la totalité des constructions réalisées sur le site ne peut dépasser 75% de la surface au sol du site.</p> <p>Les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des zones non bâties et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.</p>



## 2.4\_ PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ESPACES OUVERTS

PRESCRIPTIONS PAD	
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ESPACES OUVERTS</b>	
<b>SITE EP – 01 LE PARC</b>	
<i>Cette zone est représentée en beige sur le Plan des Affectations et désignés par la lettre « EP - 01 »</i>	
<b>EP-01.1</b>	<b>ZONE DE PARC</b>
	<p>La zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.</p> <p>Seuls les travaux strictement nécessaires à l'aménagement de la zone sont autorisés.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux commerces, y compris les activités de loisirs, dont la superficie de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>
<b>EP-01.2</b>	<b>Le Bois Georgin</b>
	<p>Cet espace est destiné à la conservation et à la régénération du milieu naturel au travers de la réalisation d'un espace boisé favorisant le développement de la biodiversité.</p> <p><b>Parvis des médias</b> Cet espace intègre la réalisation d'une place publique répondant aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle peut accueillir une programmation événementielle en lien avec les activités dans le domaine des médias ;</li> <li>- Son traitement est majoritairement minéral ;</li> <li>- Sa largeur est comprise entre 90 m et 120 m au point le plus large.</li> </ul> <p><b>La porte Georgin</b> Cet espace intègre la réalisation d'un espace public répondant aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il prolonge les qualités spatiales de l'Arc Nord ;</li> <li>- Son traitement est majoritairement minéral.</li> </ul>
<b>SITE EP – 02 ENCLOS DES FUSILLÉS</b>	
<i>Cette zone est représentée en beige sur le Plan des Affectations et désignés par la lettre « EP - 02 »</i>	
<b>EP-02.1</b>	<b>ZONE DE CIMETIERE</b>
	<p>Cette zone est affectée aux cimetières et aux plantations.</p> <p>En cas de désaffectation, les actes et travaux admissibles en zone de parc sont autorisés après que ceux-ci auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p>



PRESCRIPTIONS PAD	
ESPACES STRUCTURANTS ET VOIRIES	
<b>EP-03</b>	<p>Les voiries et espaces structurants sont affectés à l'espace public et à leurs compléments naturels et usuels dont les espaces verts associés aux voiries.</p> <p>Ils peuvent également recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain, des plantations d'arbres à haute tige et d'autres végétations ainsi que des infrastructures souterraines.</p> <p>Le stationnement y est interdit à l'exception des zones de stationnement destinées aux taxis, personnes à mobilité réduite, véhicules partagés et livraisons temporaires sur l'ensemble des zones.</p>
<b>EP-03.1</b>	<p><b>ESPACES STRUCTURANTS</b></p> <p>Les espaces structurants sont principalement destinés à la circulation des modes actifs. Leurs parties carrossables sont limitées au passage des véhicules de secours et de services et assurent les possibilités de livraisons.</p> <p>Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.</p> <p>Ils sont plantés de manière continue et régulière.</p>
<b>EP-03.2</b>	<p><b>VOIRIES</b></p> <p><u>Voiries de desserte</u> Ces voiries sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.</p> <p><u>Voirie en site propre pour transports en commun</u> Cette voirie est affectée à la circulation des transports en commun et des véhicules de secours. Elle est également affectée à la circulation des modes actifs. Le stationnement y est interdit à l'exception des arrêts des véhicules de transport en commun.</p> <p><u>Venelles accessibles au public</u> Ces passages sont affectés à la circulation des modes actifs. Leur largeur est comprise entre 10 m et 15 m. Ils peuvent être ponctuellement couverts.</p>

