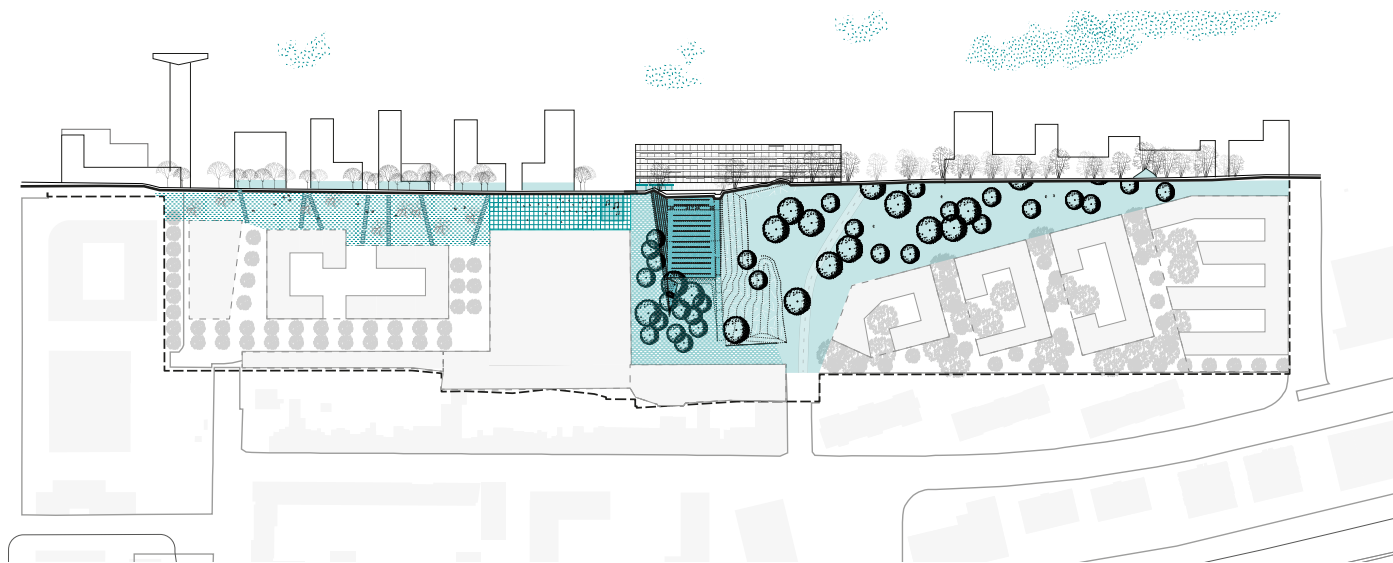


mediapark.brussels

ONTWERP RPA RICHTPLAN VAN AANLEG



BIJLAGE INFORMATIEF LUIK

Agentschap François Leclercq
BOB 361
Espinass i Tarraso
CITEC
Alphaville
Transsolar
MAGEO
BUUR
Jordi Pardo



JANUARI 2019
N° 20181219



B IJLAGEN

INFORMATIEF LUIK

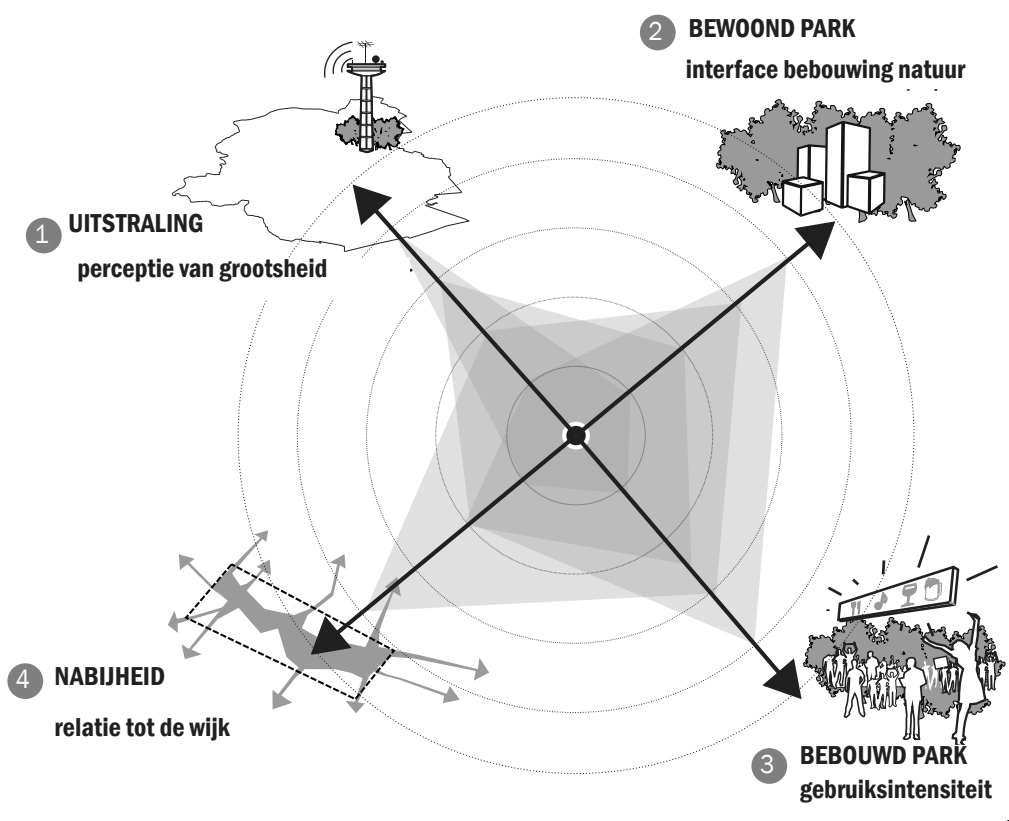
A.1_ DE AMBITIES VAN MEDIAPARK.BRUSSELS p4
Mediapark integreren in de Reyerswijk

A.2_ SYNTHESNOTA p6
Perimeter, diagnose, uitdagingen en doelstellingen

A.3_ EVOLUTIE VAN HET MASTERPLAN TIJDENS DE STUDIE p10
Instrumenten en werkwijze

A.4_ REGELGEVEND KADER p12
Bepaling van het bestaand regelgevend kader

A.5_ GEBRUIKSAANWIJZING p14
*Handleiding en uitleg van een nieuw instrument:
Het Richtplan van Aanleg*



A.1 DE AMBITIES VAN MEDIAPARK.BRUSSELS

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

CITY NEEDS MEDIA...

Door de plaats die Brussel op nationaal en internationaal vlak inneemt en door de politieke en diplomatieke rol die de stad speelt, onderhoudt Brussel sinds jaren een nauwe band met de mediasector. De metropool staat symbool voor internationalisering en verandering. Bovendien is Brussel een belangrijke stad geworden bij de organisatie van internationale evenementen die de aanwezigheid van internationale pers en media in de hoofdstad versterken.

De steeds snellere verspreiding van informatie en het proces van digitale convergentie verzwakken vandaag de traditionele media en vormen voor alle betrokken partijen nieuwe uitdagingen. «Content» is vanaf nu het gemeenschappelijke sleutelwoord voor alle actoren uit de mediasector. De oude grenzen van de traditionele communicatietools zijn overschreden. De nieuwe communicatietools en -diensten evolueren en vloeien in elkaar over, waarbij er nieuwe mogelijkheden ontstaan. «Content» neemt een steeds grotere plaats in de economie in en schept nieuwe dwarsverbanden met andere sectoren (cultuur, kunst, ...). De vitaliteit van de creatieve en culturele sectoren, en het aanbod van sportieve en recreatieve evenementen in Brussel bevestigen de eersterangsrol die de stad moet spelen.

Het is dus een uitdaging om al deze creatieve en dynamische projecten te verenigen en zo een Brusselse identiteit te creëren. In deze sector, nog meer dan in andere, ontstaan veel kleine startersbedrijfjes, vrij kwetsbaar en met een bijna artisanale dimensie, maar waarvan de activiteiten een belangrijke ontwikkeling op gang kunnen brengen.

mediapark.brussels wil een nieuwe wijk rondom de Reyerssite creëren, een plek waar de mediabedrijven van morgen kunnen groeien en waar de mediasector zijn plaats in de hoofdstad kan versterken.

De wens om de mediasector in deze wijk te verenigen bestaat al geruime tijd. De aanwezigheid van de vele bedrijven uit de sector is hier het bewijs van. De ambitie is om de wijk een urbane functie en een uitstraling te geven waardoor ze zelf de sector kan stimuleren.

...MEDIA NEEDS CITY

De stad heeft de media nodig, maar het omgekeerde is niet minder waar. De ontwikkeling van een creatief economisch weefsel is onlosmakelijk verbonden met het bestaan van een stedelijke functie die de meest creatieve bedrijven aantrekt. Een mengeling van stadsleven, economie en cultuur moet de gunstige voorwaarden scheppen voor de ontwikkeling van een hele sector.

Als we de opkomst van een mediawijk willen steunen, betekent dit concreet dat we er alles aan moeten doen om de productie te vergemakkelijken en ervoor zorgen dat iedereen onderling gebruik kan maken van de voorzieningen zodat ook de kleinere ondernemingen in goede omstandigheden kunnen werken en produceren.

Het gaat niet louter om een overdracht. Het is de ambitie van mediapark.brussels om de bestaande activiteiten te versterken en de oprichting van nieuwe bedrijven te stimuleren. Deze aanpak vraagt om een organisatie en een structureringstrategie van de sector die is opgevat als een «triple helix»: overheidsinvesteringen in sleutelinfrastructuur gekoppeld aan de ontwikkeling van banden tussen universiteiten (kennis, onderzoek en opleiding) en bedrijven, moeten op efficiënte wijze bijdragen tot het stimuleren van het dynamisme van de hele sector.

«mediapark.brussels is tegelijk een park met een grote concentratie van verschillende functies, een bewoond park dat woningen van hoge kwaliteit biedt en een geïntegreerd park dat de omringende buurt zal verrijken.»



AMBITIES

Alle ingrediënten zijn voorhanden om van deze wijk een icoon van de Brusselse identiteit te maken. De aanwezigheid van zowel de VRT als de RTBF maakt deze plek uniek.

Het zijn twee instellingen die op mediagebied het land vertegenwoordigen. Daardoor vertegenwoordigt deze site een deel van het beeld dat België van zichzelf wil geven.

Om de ambities van het project nog meer kracht bij te zetten, is de bouw van nieuwe hoofdzetels de gelegenheid bij uitstek om een extra programmatie rond de verschillende media te initiëren, die de verschillende plekken waar het nieuws wordt geschreven, gemaakt en uitgezonden, zal verenigen.

Al deze activiteiten zullen worden verbonden door een openbare ruimte van acht hectare, die aan de stad een plek teruggeeft die lange tijd was afgesloten. Het wordt een groen stadsdeel, met grootstedelijke allure door de voorzieningen die open zijn voor het publiek.

Het stadsproject benut de natuur die al aanwezig is, brengt de topografie nog meer naar voren en creëert verschillende nieuwe beelden: grootstedelijk aan de Reyerslaan, een centrumfunctie aan de Georganlaan en ook ruimte voor voorzieningen en evenementen.

A.2 SYNTHESENOTA

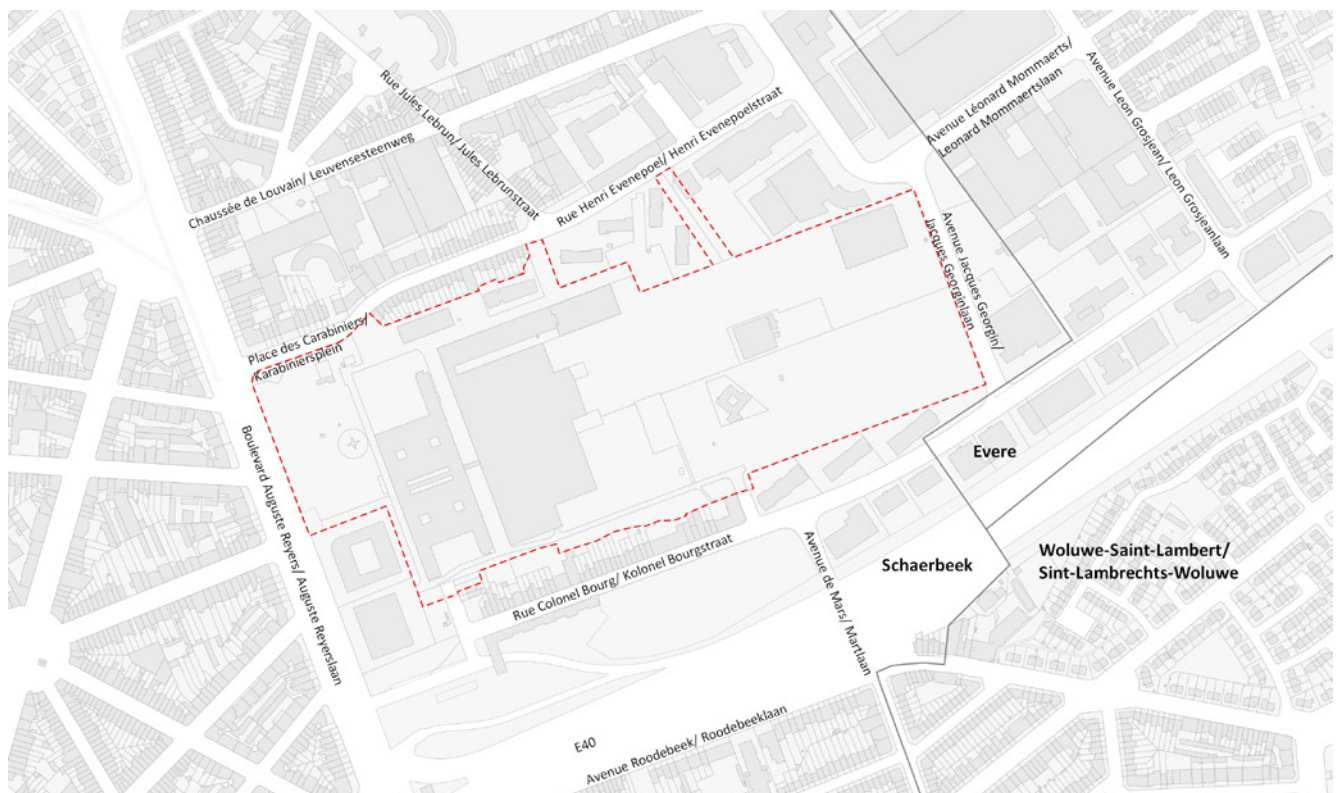
Perimeter, diagnose, uitdagingen en doelstellingen

A.2-1 PERIMETER

De perimeter van het ontwerp van RPA Mediapark stemt overeen met het huidige terrein van de Belgische openbare radio- en televisie. Hij strekt zich uit van de August Reyerslaan in het westen tot de Jacques Georinlaan in het oosten. In het noorden wordt hij afgebakend door de grens van de eigendom van de VRT, door de achterkant van de percelen van nr. 18 tot 74, 90 tot 100 en 102 van de Henri Evenepoelstraat of door een weg (het Karabiniersplein en de Evenepoelstraat). In het zuiden strekt de perimeter zich uit tot de grens van de eigendom van de RTBF en de achterkant van de percelen van nr. 3 tot 100B, 104 tot 116



Ligging in het gewest



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

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

□ Limites Communales/ Gemeentegrenzen



Kaart van de perimeter

A.2-2 DIAGNOSE

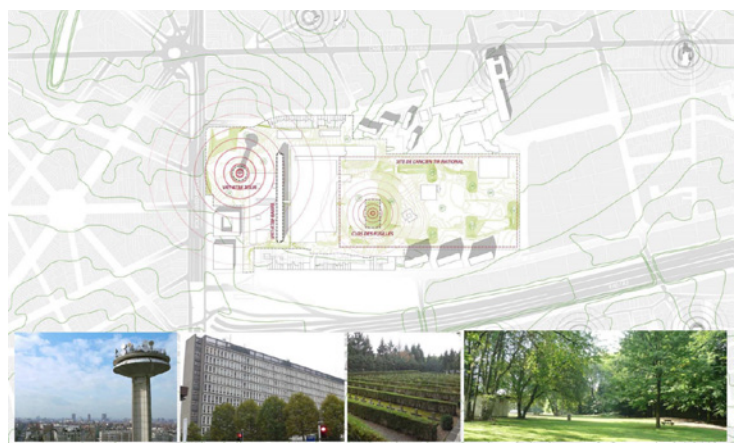
Historiek en erfgoed

De Reyerswijk heeft zich echt ontwikkeld vanaf de jaren 1950 na het einde van de werken aan de Reyerslaan en het -viaduct en de aanleg van de E40-autosnelweg. Begin jaren 1960 bleken de lokalen van het Flageyplein die in 1935 waren gebouwd te klein om tegemoet te komen aan de nieuwe behoeften die de opkomst van de televisie met zich bracht. De RTB-BRT besloot dan ook een Radio- en televisiewijk te bouwen op het oude terrein van de Nationale Schietbaan. De bouwwerken duren van 1964 tot 1978 en worden in 1979 voltooid met de bouw van de telecomunicatietoren, het symbolische herkenningspunt van de wijk. Het hele complex vertegenwoordigt een totale oppervlakte van 149 000 m² op een terrein van 19,6 hectaren. De achterkant van het terrein is weinig bebouwd en vormt een uitgestrekte private groene ruimte van 8 hectaren.

Een deel van de terreinen van de Nationale Schietbaan, gelegen aan de August Reyerslaan, werden door de RTBF verkocht en vervolgens gebruikt om er in 1993 twee kantoorblokken te bouwen, de gebouwen "Silver" en "Diamant".

Het hart van het terrein, het Ereperk der Gefusilleerden, herbergt een begraafplaats van de martelaren van beide wereldoorlogen. Onder de 365 graven bevinden zich die van Edith Cavelle en Gabrielle Petit. De ruimte is beschermd.

De perimeter van het ontwerp van RPA bevindt zich in het hefboomgebied nr. 12 RTBF-VRT dat in 2002 werd bepaald door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan en die het voorwerp heeft uitgemaakt van het richtschema "RTBF-VRT" dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2010 aannam. Het richtschema "RTBF-VRT" stelde met name voor in de Reyerswijk een mediawijk te realiseren en de grote groene ruimte aan de achterkant van de radio- en televisie-installaties op te waarderen om er huisvesting te realiseren.



Mobiliteit

Op grootstedelijke schaal lijkt de ligging van het terrein ideaal, in de buurt van de zetels van de Europese instellingen en de NAVO en halfweg tussen het stadscentrum van Brussel en de internationale luchthaven van Brussel. Het bevindt zich bovendien in de buurt van de plek waar de E40 de stad binnenkomt. De toegangen tot het premetronet aan Diamant en Meiser bieden belangrijke bereikbaarheidsalternatieven. Vanwege zijn gesloten karakter rijden de buslijnen 12, 21 en 79 vandaag om de perimeter van het ontwerp van RPA heen. De RTBF en de VRT beschikken momenteel over een parking met 1934 plaatsen.



Stedelijke ligging: een ruimte aan de rand van de dynamische stad

De Reyerswijk neemt tot op heden een tegenstrijdige positie in de Brusselse geografie in. Hoewel het op de grens van de dichtbebouwde woonwijken van Schaarbeek (19 000 inwoners/km²) ligt, op slechts twee kilometer van het Robert Schuman-rondpunt – het zenuwcentrum van de Europese Unie –, heeft het terrein toch de allure van een buitenwijk. Het stadsweefsel is er vrij "los" met grote infrastructuur (waaronder de technische keuring), woningen, kantoren, opslagplaatsen, concessiehouders van auto's en stedelijke industrieën. Langs de E40-autosnelweg vertoont de administratieve zone die zich in de jaren 1980 en 1990 heeft ontwikkeld een hoog leegstandspercentage dat schommelt tussen 15 en 20 % (tegenover een Brussels gemiddelde van ongeveer 10 %).



Plan van het openbaarvervoernet © STIB-MIVB

Een onevenwichtig en omsloten terrein

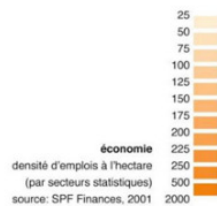
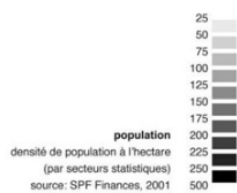
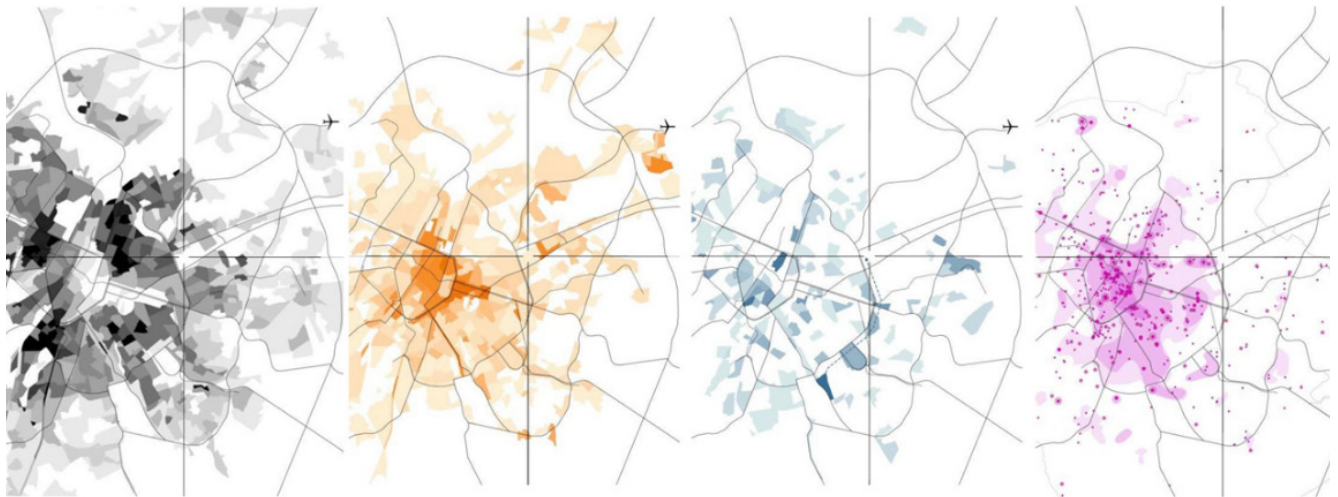
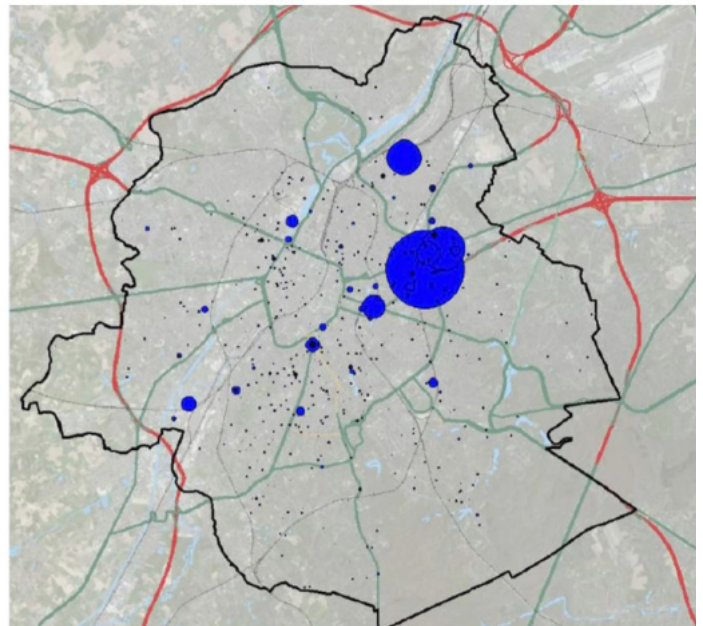
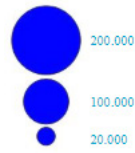
Sinds de tijd dat het dienst deed als Nationale Schietbaan, is het terrein ontoegankelijk voor de bewoners van de wijk. Het dicht beboste gedeelte in het oosten van het terrein is alleen toegankelijk voor de werknemers van de televisie-omroepen. Het geheel werkt momenteel als een heuse enclave en een barrière voor de bewoners.

Bovendien brengt de ligging van de radio- en televisie-infrastructuur aan de August Reyerslaan het terrein uit evenwicht. Met een "voorkant" waarvan het prestigieuze adres in heel België is gekend, en een "achterkant" die bestaat uit een weinig ingerichte groene ruimte die niet toegankelijk is voor het publiek en grenst aan het terrein van de technische keuring.

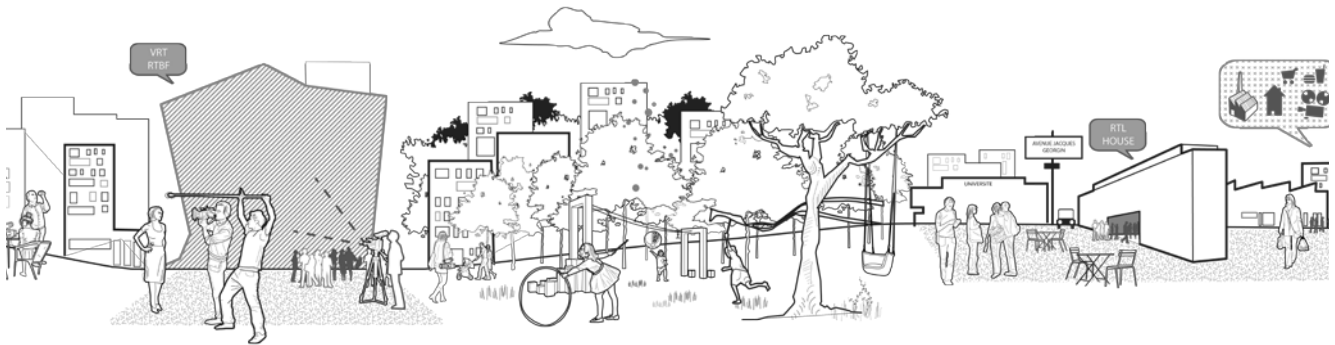
Een reeds bestaande mediawijk die moet worden opgewaardeerd:

jaren in de omgeving een vermenigvuldiging van de activiteiten in de mediasector teweeggebracht: een zeer sterke concentratie van werknemers van de sector is in de Reyerswijk gevestigd. Qua meerwaarde en tewerkstellingsdichtheid vormt de wijk reeds een belangrijke pool in het audiovisuele domein met de aanwezigheid van grote "trekkers" (VRT, RTBF, RTL, de groep ROSSEL, Be TV) en meer dan 70 kleine en middelgrote ondernemingen in mediagerelateerde sectoren.

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



A.2-3 UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN



Uitdagingen en doelstellingen

Op economisch vlak is de omvang van de Reyerswijk vergelijkbaar met mediapolen als het "Mediapark" van 22@Barcelona en MediaCityUK in Manchester, die veel bekender zijn in de wereld maar ook 5.000 tot 15.000 banen vertegenwoordigen. Voor het hele Brussels Gewest werd het aantal banen en de mediasectoren in 2010 geraamd op 53.598 (waarvan 7.000 in de audiovisuele sector, 4.464 in de geschreven pers, 4.955 in entertainment, 9.783 in reclame, 701 in hardware manufacturing, 953 in de uitgeverij en 23.758 in ICT). Het eerste doel is deze pool dus zichtbaar maken, met name door middel van een communicatie-, imago- en animatiestrategie aangepast aan het gebied. De tweede uitdaging is de spelers van de sector mobiliseren rond het project, met name de bedrijven die reeds aanwezig zijn in het gebied, en nieuwe vestigingen aantrekken (bedrijven maar ook gespecialiseerde scholen en culturele organisaties).

Gelet op voornoemde elementen, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitie uitgedrukt het terrein te doen gelden als een wijk die gewijd is aan de media in de ruime betekenis van het woord, maar niet alleen daaraan. Want mediabedrijven en -scholen zijn vragende partij om in het hart van gemengde en dynamische stadswijken te zijn gevestigd.

Zo zou een van de doelstellingen van het ontwerp van RPA erin bestaan een open stadsdeel te creëren met inderdaad de zetel van de openbare radio- en televisie-omroepen en andere media-activiteiten (waaronder startups en gespecialiseerde scholen), maar ook woningen, voorzieningen van collectief belang en/of openbare diensten en handel. Naast de vastgoedprogramma's kunnen een groot openbaar park met gewestelijke uitstraling en nieuwe openbare ruimten worden ingericht.

Het beoogde ontwerp van RPA moet aan de volgende doelstellingen beantwoorden:

- > De huidige stedelijke barrières wegnemen; het project moet functies en inrichtingen voorstellen die toelaten het terrein met de rest van de stad te verbinden;
 - > Het terrein verdichten en een nieuwe dynamische en structurende wijk creëren op schaal van de grootstad;
 - > De aanwezigheid van een grote groene ruimte op het terrein van de VRT en RTBF benutten om een groot park met gewestelijke uitstraling te creëren dat de structuur van grote open ruimten van Brussel komt versterken;
 - > Gebruikmaken van het atypische reliëf van het terrein om het stadsproject te definiëren (hoogteverschillen van meer dan 7 m);
 - > geschikte functies en inrichtingen voorzien om de mediapool te ontwikkelen;
 - > De plaats voor de wagen zoveel mogelijk verminderen met respect voor de beperkingen van elk van de programma's;
 - > Anticiperen op veranderende behoeften in termen van openbaar vervoer aanbod ;
 - > Toegang tot het terrein organiseren die een optimale toegankelijkheid garandeert en het residentiële karakter van sommige naburige wegen respecteert.
 - > Een inrichtingsproject voorstellen met milieu-ambities en bijzondere aandacht voor de volgende punten:
 - de klimaatverandering bestrijden,
 - de natuurlijke hulpbronnen bewaren (met name het lokale waterbeheer verbeteren),
 - de afdekkingsgraad van de bodem beperken en nadenken over de infiltratiemogelijkheden om zo weinig mogelijk in de riolering af te voeren.
 - water gebruiken als element in de samenstelling van de stedelijke inrichting;
 - het ruimtegebruik optimaliseren;
- > Een redelijk stadsproject ontwerpen dat een evenwicht biedt tussen kwaliteit en kostprijs van de openbare bouwwerken.

A.3 EVOLUTIE VAN HET MASTERPLAN TIJDENS DE STUDIE

A.3-1 Het RPA, strategisch en regelgevend instrument van het MASTERPLAN. (2014-2018)

Vanaf het moment dat de uitslag van de wedstrijd van 2014 bekend raakte, werden de volgende kwaliteitseisen voor mediapark, brussels nagestreefd:

- een leesbare programmatie met een uitstraling naar buiten, verbonden door media-activiteiten
- het ontwerp van een nieuwe ambitieuze wijk in termen van kwaliteit van de openbare ruimten en architectuur van de gebouwen

Het RPA is het referentie document van deze ambitie: het belichaamt de visie en de grondbeginselen van het project, zonder het nodige aanpassingsvermogen tijdens de uitvoering ervan uit het oog te verliezen.

Het hoofdconcept van het masterplan is op het moment van de wedstrijd ontstaan uit de nauwe verwevenheid tussen de vorm van de gebouwen en de landschappelijke sequenties. Het gaat uit van een «geïnfiltreerd» park waarin diverse blokken zijn ingeplant te midden van een dicht groen universum.

Voorbij de 20 ha van de VRT/RTBF-site loopt het park verder en verbindt de vroegere enclave met de wijken er omheen. Van de Reyerslaan tot aan het OGSO komt een grote openbare ruimte van ongeveer 8 ha die de site doorkruist en een nieuwe toegankelijke centrumplaats en bestemmingsplek creëert.

A.3-2 Een iteratief werkproces op het ritme van conceptuele workshops

► KRUISBESTUIVING

Dit masterplan is het resultaat van een multidisciplinaire aanpak die ernaar streeft om de expertise van de deskundigen te integreren in een coherent ontwerp: programmatie, stedelijke vormen, groenvoorziening en openbare ruimte, mobiliteit, milieu.

► GEDEELDE VISIES

Dit werk is in verschillende opeenvolgende fasen uitgevoerd om doelstellingen van iedereen zo goed mogelijk te delen en te integreren:

- een intense periode van besprekingen (januari > maart 2015) met alle institutionele en operationele partners in de vorm van thematische workshops over de ontwerpmaquettes die tot versie 0 van het masterplan geleid hebben.
- een wijkcomité in juli 2015 en daarna in april 2018 op basis van de eerste krijtlijnen van het project, zodat we de buurtbewoners konden inlichten en kennis konden nemen van hun vragen
- een «programmatische maieutiek» bij initiatiefnemers van mediaprojecten met interesse om zich in de mediawijk te vestigen
- een overleg met de architecten van de twee omroepgebouwen over de stedelijke integratie van deze projecten

Uit deze werkvergaderingen is gebleken dat de standpunten over bepaalde aspecten van het project soms overeenkwamen en soms uiteenliepen. Deze synthese wil een versie van het masterplan brengen die coherent en onderbouwd is in alle technische aspecten en waarin de gemaakte keuzen worden verantwoord

► CONTINUE MILIEUBEEOORDELING

In de aangenomen methodologie werd aanbevolen een masterplan op te stellen dat nauw verweven is met de milieubeoordeling van het project, en zo bijna in real time bij te dragen tot de evolutie van het project. Deze milieubeoordeling, gecoördineerd door BUUR en gestuurd door het begeleidingscomité, houdt de vinger aan de pols van alle milieueffecten van het project terwijl dit wordt uitgewerkt.

Deze milieubeoordeling maakte het mogelijk om verschillende programmatische scenario's te testen op basis van een initieel scenario van 425.000 m² en verschillende ruimtelijke scenario's.

Overeenkomstig de aanbevelingen van het begeleidingscomité is de programmering van het oorspronkelijk geplande masterplan verminderd en zijn de stedelijke vormen geëvolueerd om de milieuprestaties van het project te verbeteren en de effecten ervan te verminderen.

► CONCRETISERING VAN DE AMBITIE

Het bijzondere van het masterplan is dat de eerste projecten tegelijk plaatsvinden met het stedenbouwkundig onderzoek. Deze omstandigheid is ook een troef omdat we hierdoor vanaf het begin een zeer hoog architecturaal niveau kunnen nastreven. Het zal er nadien op aankomen dit niveau te behouden. De concretisering van deze ambitie speelt zich volgens ons af op twee sleutelmomenten van het project:

- de keuze van de ontwerpers via architectuurwedstrijden met bijzondere aandacht voor de programmatische functies, vooral voor de sokkels van de gebouwen.
- het vermogen om continu met de ontwerpers te overleggen tijdens kwaliteitskamers, een zeer belangrijk begeleidingsorgaan om de vooraf vastgestelde stedelijke doelstellingen te waarborgen.



Workshop mobiliteit bij de VRT, 5 februari 2015.



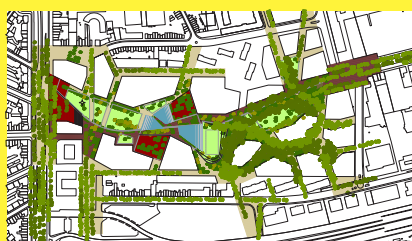
Workshop Het park bewonen bij de VRT, 13 februari 2015.



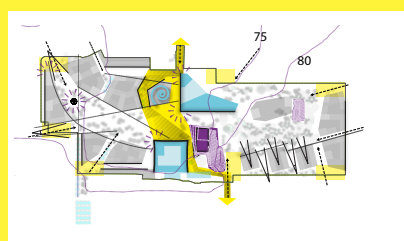
Workshop met het team Parkway over de interface tussen de projecten, 5 februari 2015.



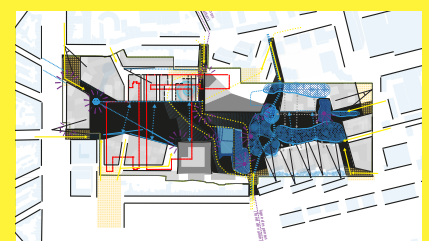
Syntheseworkshop 2015 met de bouwmeesters.



Inplantingsplan, wedstrijd, april 2014



Inplantingsplan, stuurgroep 2, maart 2015



Inplantingsplan, stuurgroep 2, mei 2016

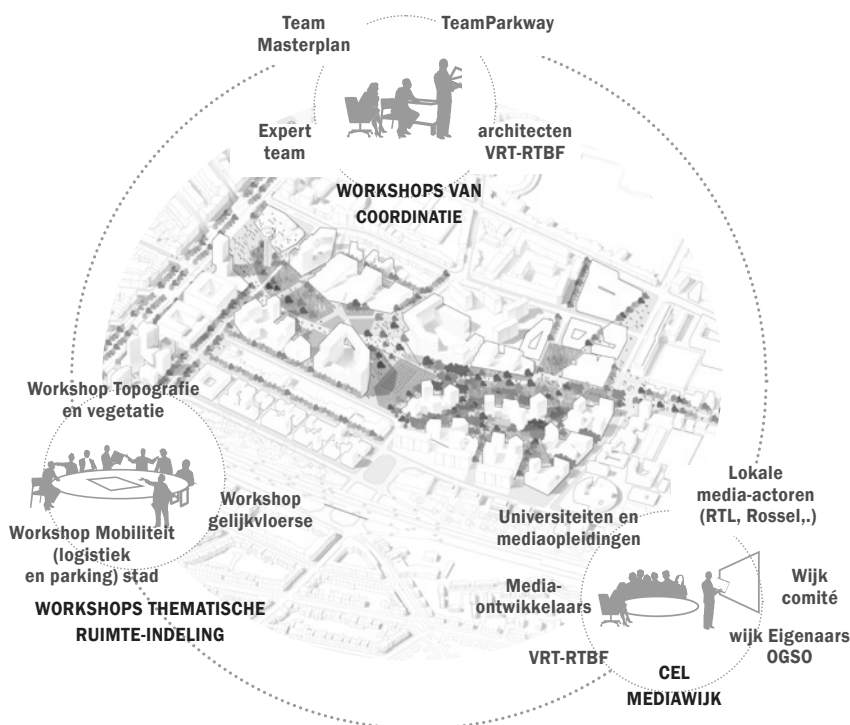
► GLOSSARIUM

RPA= Het Richtplan van Aanleg (RPA) is het bevoegde gewestelijke aanleginstrument dat toelaat om in één enkele beweging de strategische en regelgevende aspecten van een stedelijke strategie te definiëren.

PARKWAY = naam die gegeven is aan het masterplan voor de E40 en dat goedgekeurd is door de regering. De ambitie is om de toegangspoort naar de stad te verzachten, dat er plaats vrijkomt voor openbaar vervoer en actieve vervoermiddelen en dat de vrijgekomen ruimte van de snelweg zal gebruikt worden voor groenvoorzieningen en voor de uitbreiding van de wijk. Hoewel de Parkway- en Mediapark-masterplannen uitgewerkt zijn door verschillende studie bureaus, werden ze parallel door perspective.brussels georkestreerd. De twee studies hebben in real time hun diagnoses, programmatieprojecten, mobiliteitsstrategie en ruimtelijke continuïteiten moeten delen.

EXPERT TEAM= consortium van ADT (vandaag perspective.brussels), geleid door Egis Conseil, verantwoordelijk voor een expertisepdracht wat betreft de financiële, juridische en operationele aspecten. Naast Egis Conseil, dat gespecialiseerd is in het organiseren en beheren van stadsprojecten omvat het team twee andere studie bureaus : Ernst&Young België (financiële aspecten) en Publius (juridische aspecten).

OGSO= Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving, die bestemd zijn voor productieactiviteiten en diensten die geïntegreerd zijn in de onderneming, maar waarin ook woningen, handelszaken en voorzieningen kunnen worden ondergebracht. De sector gelegen ten oosten van het mediapark is een OGSO. Dit impliceert de geleidelijke introductie van een deel woningen in deze wijk met momenteel monofunctionele activiteiten.



Voorstel werkmethode, wedstrijd ontwerp maart 2014



Workshop Wijkcomité met bewoners, 2 juli 2015.



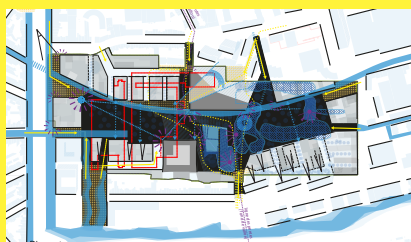
Workshop hervatting opdracht 2, 27 januari 2016.



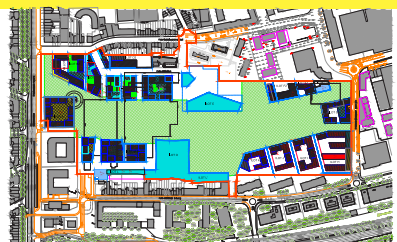
Gezamenlijke aansturing terugkeer 13 september 2016.



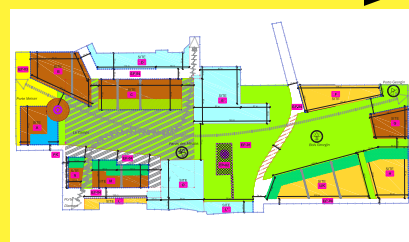
Informatievergadering mediapark, 5 juni 2018



Inplantingsplan, juli 2016



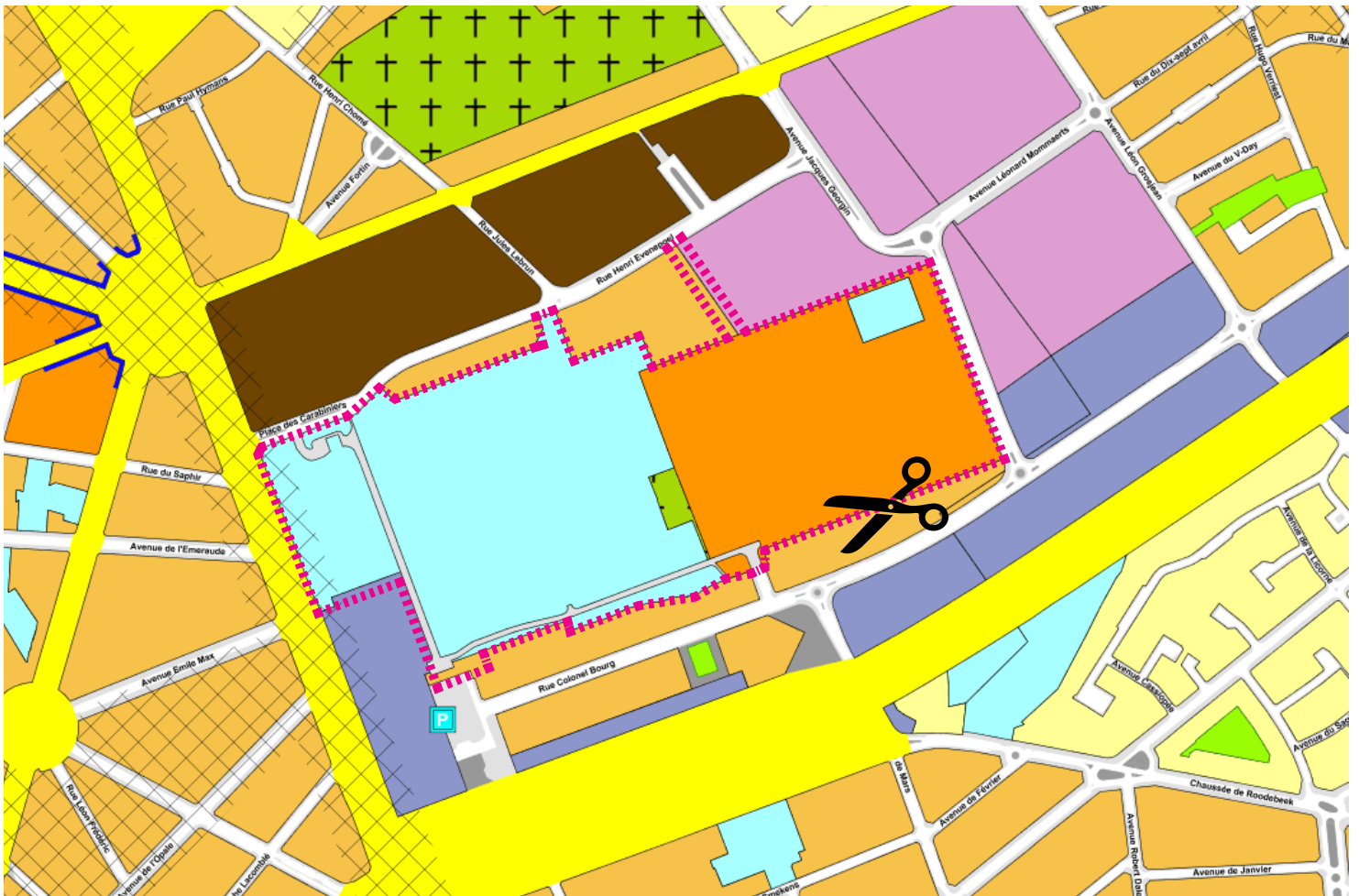
Voorkeursscenario RPA, februari 2018



Grafisch regelgevend luik, mei 2018

A.4 REGELGEVEND KADER

A.4-1 Wijziging van het bestaande GBP



Plan van bestaande GBP

schaal van het document: grafische schaal

0 25m 50m 200m

UrbisNL Gray



Volledige bodembestemming

Structurerende ruimten



Bestemmingen



Water



Woongebieden met residentieel karakter



Typische woongebieden



Gemengde gebieden



Sterk gemengde gebieden



Stedelijke-industriegebieden



Gebieden voor havenactiviteiten en



Administratiegebieden



Gebieden van collectief belang of van



Ondernemingsgebieden in stedelijk



Spoorweggebieden



Groengebieden



Goreengebieden met hoogbiologische



Parkgebieden



Koninklijk domein



Gebieden voor sport- of vrijetijdsac



Begraafplaatsgebieden



Bosgebieden



Landbouwgebieden



Gebieden van gewestelijk belang



Groenreservegebieden

Linten voor handelskern



GCHEWS



Punten van wisselend gemengd ruimten



Transitparkeerplaats



Winkelgalerijen



Gebieden van gewestelijk belang met uitg



Bos

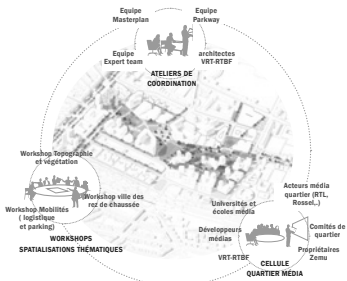
A.5 GEBRUIKSAANWIJZING

Handleiding en uitleg van een nieuw instrument: Het Richtplan van Aanleg

BIJLAGEN INFORMATIEF LUIK

>inleiding, ambitie en handleiding van het instrument RPA

MASTERPLAN STUDIE



>co-constructie van een strategisch masterplan, de definitie van de ambities en de kwaliteiten van het stadsproject

>Regelgevende doorvertaling van de strategische doelstellingen

> Masterplan, basis voor de regelgevende en strategische doorvertaling

STRATEGISCH LUIK

STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

DEFINITIE VAN EEN VOORKEURSSCENARIO





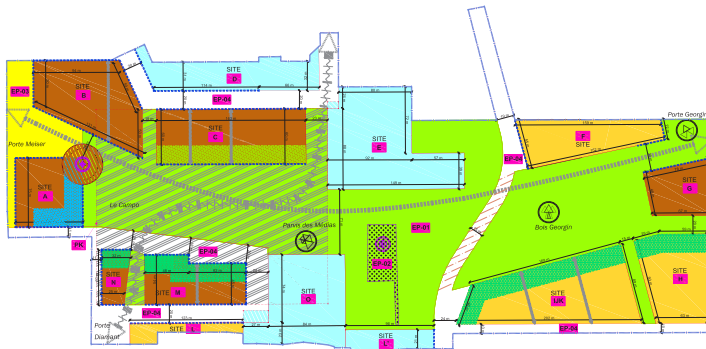
REGELGEVEND LUIK

2.1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD	
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD	
01	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
02	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
03	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
04	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
05	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
06	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
07	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
08	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
09	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.
10	Le territoire est divisé en zones d'habitat individuel, collectif et mixte, en zones d'habitat à densité moyenne et en zones d'habitat à densité élevée. Les prescriptions générales du PAD s'appliquent à l'ensemble du territoire.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

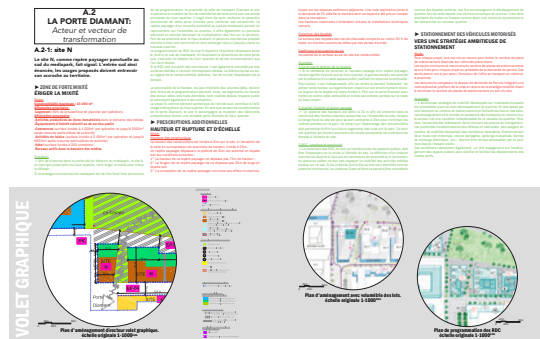
GRAFISCH LUIK

>Opstellen van een regelgevend bestemmingsplan



BIJLAGEN ATLAS VAN DE SECTOREN

>Informatieve synthese van de regels van toepassing per geografische site



>**informatief en niet regelgevend document**

één pagina per site met een overzicht van de stedenbouwkundige en strategische voorschriften die van toepassing zijn.

>informatieve synthese per geografische site van de strategische doelstellingen die van toepassing zijn

A.5 Gebruiksaanwijzing

Handleiding en uitleg van een nieuw instrument: Het Richtplan van Aanleg



> 1.1_TITEL VAN HET HOOFDSTUK

▶ 1.1.1_thematische subtitel

> grafische illustratie van de doelstellingen uiteengezet in de tekst

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

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

▶ **La verticalité punctuelle comme vecteur d'identité**
Le site est aujourd'hui défini par la monumentalité... La tour Rogers (190m) et la tour VET STREEP (190m) caractérisent les enjeux régionaux d'un site hors norme... L'inscription dans le tissu urbain existant, et révéler les qualités d'habiter la nature en ville.

▶ **S'inscrire dans la continuité du tissu existant**
La sédimentation de la ville favorise la création de différentes strates successives qui se caractérisent par la définition d'un front urbain rythmé et hétérogène.

Inscrites dans la continuité de cette sédimentation, les hauteurs placées et les émergences sont alors synonymes d'une variété de formes d'habiter. D'autres parts, certains lots (D et L, voir (K)) viennent rompre la forme urbaine existante. Afin de garantir une diversité des échelles, les gabarits des hauteurs sont définis suivant des règles de "bon voisinage" qui conservent les qualités des constructions existantes à l'image du projet de la RTBF. La graduation des hauteurs répond tout autant à l'insertion des projets urbains dans le tissu existant qu'à l'élaboration d'une nouvelle forme urbaine hétérogène et singulière.

▶ **renforcer le confort bio-climatique**
L'échelle du projet induit des contraintes bio-climatiques (ensoleillement, phénomène d'accélération du vent...) que les propositions de gabarits doivent anticiper afin de s'adapter aux contraintes.

▶ **hauteurs des façades sur parc : offrir des vues et gradations**
La construction d'un nouveau front bâti contribue à la définition d'un projet urbain singulier, grâce aux variations de hauteur et au jeu de superposition des plans. Les propositions doivent permettre d'offrir des vues depuis les fond des parcelles en composant des jeux de "doubleurs niveaux". Par des jeux de porosité, l'ensemble des logements doivent bénéficier de points de vue sur le parc environnant. La forme urbaine proposée répond également aux exigences de la qualité d'usage des espaces publics. La hauteur des bâtiments situés au Sud du parc est alors contrainte au regard de leur impact des ombres portées sur les espaces publics. Les émergences ont ainsi un impact moindre comparé à l'ombre portée d'un front bâti homogène (contre-stratégie).

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

MESURES

S'INSCRIRE DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

- ▶ Définir les hauteurs suivant les règles de "bon voisinage"
- ▶ Conserver les qualités des constructions existantes à l'image du projet de la RTBF
- ▶ 31m : seuil de la ville active

Les hauteurs supérieures des secteurs et voies réglementaires (P&Z)

ÉDIFIER DE NOUVEAUX REPÈRES

- ▶ Participer à la définition d'une forme urbaine hétérogène et particulière.
- ▶ 70m, monumentalité et hauteur d'icône

▶ 50m : repère paysager et ambiances métropolitaines

- Répondre aux ambiances métropolitaines et à la monumentalité qui caractérise le tissu urbain
- Favoriser le jeu de volumes
- Inscrire cette hauteur avec le plus grand respect au paysage "spectacle" de la tour Rogers, visible depuis l'ensemble du site et rayonnant par ses dimensions remarquables.

▶ Contribuer à l'élaboration d'une monumentalité pour léguer un paysage symbolique par l'implantation d'une émergence

▶ Signifier les portes Maszar et Diamant comme seconde métropolitaine

▶ Encourager et offrir une image aux ambiances métropolitaines

PRINCIPE A
Hauteur bâtie proportionnelle à la largeur des espaces publics.

Afin de garantir un maximum d'ensoleillement des façades existantes ainsi que l'espace public, la hauteur des bâtiments proposés s'adapte sur l'espace public est proportionnelle à la largeur de cet espace public.

PRINCIPE B1
Projetet par soles

Lorsque 2 bâtiments sont bâtis sur un même socle, la hauteur des constructions doit être proportionnelle à la distance qui les sépare.

PRINCIPE B2
Projetet et diversités

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

PRINCIPE C
Projetet entre deux parcelles mitoyennes

L'entente opérationnelle du plan est mise en évidence avec plusieurs parcelles dont les constructions existantes ont des échelles diverses, de la maison individuelle à la barre de R+20. Un principe de "bon voisinage" permet de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines.

Ces divers principes généraux ont été retravaillés dans le volet réglementaire. Selon les contextes, quelques exceptions à ces grands principes ont été mis au point. Afin d'optimiser l'implémentation, plusieurs exceptions sont prévues au sein d'un cadre plus précis et plus détaillé.

> De maatregelen in de gele kader maken de synthese van de uitdagingen, doelstellingen en bijbehorende maatregelen

> globale inhoud, uitleg over het thema en de manier waarop dit geproblematiseerd of aangepakt kan worden in het project

> De gele kader maakt de synthese van de uitdagingen, doelstellingen en bijbehorende maatregelen

16

2.1_ PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD	
<p>PRESCRIPTIONS PAD</p> <p>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU PAD</p> <p>0.0 Toutes les prescriptions du présent plan d'aménagement directeur (PAD) qui d'écarteront des prescriptions du PRAS, du RRU, du RCU ou du PRM et du PCM constituent des dérogations essentielles du plan. Elles abrogent les dispositions du PRAS, du RRU, du RCU ou du PRM et du PCM desquelles elles s'écartent.</p> <p>0.1 Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins les prescriptions générales du PAD 0.3, 0.4, 0.4.1, 0.13 et 0.16 sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.</p> <p>0.2 Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.</p> <p>Tout est mis en œuvre pour préserver et renforcer la qualité du patrimoine écologique. Les surfaces extérieures des constructions et de leurs abords sont végétalisées au maximum, afin d'optimiser le développement du biotope.</p> <p>Le second alinéa de la prescription générale 0.2 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.3 Les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de qualité, sauf si ces actes et travaux sont conformes à l'aménagement arrêté en application de l'article 24 du Code forestier, au plan de gestion ou au plan d'action adoptés en vertu de l'ordonnance du 3^e mars 2012 relative à la conservation de la faune.</p> <p>0.4 Sont interdits, les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau de plus de 100 m² et les travaux amenant à la suppression, à la réduction du débit ou au voûtement des ruisseaux, rivières ou voies d'eau.</p> <p>Sont néanmoins autorisés les actes et travaux qui impliquent le voûtement ou la réduction du débit des ruisseaux, rivières et voies d'eau (longue eau) et restaurant la qualité des eaux de surface par réparation ou la séparation des eaux d'égout de celles des cours d'eau et après qu'ils auront été soumis aux mesures particulières de qualité.</p> <p>L'aménagement et la gestion des plans d'eau, ruisseaux, rivières et voies d'eau favorisent la flore et la faune indigènes et/ou sauvages.</p> <p>0.5 La prescription générale 0.5 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.6 La prescription générale 0.6 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.7 Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.</p> <p>Toutefois, dans les zones de parc, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.</p> <p>Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de déplacement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de qualité.</p> <p>0.8 En vue de protéger le patrimoine, un immeuble, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans la totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu du titre V du CoBAT, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originale sans modifier sa</p>	
<p>PRESCRIPTIONS PAD</p> <p>conception architecturale ait été démontée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de qualité 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 mixed use du plan régional d'affectation du sol est comptabilisée conformément à la prescription 0.14 du présent plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans le maillage.</p> <p>0.9 Les immeubles existants dans la destination initiale dans les permis de bâtir ou d'urbanisme ou les consentement ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, ainsi que de changement d'utilisation ou destination, à l'exclusion de travaux de rénovation lourde et d'accroissement de superficie pendant la période préalable à la réalisation du plan.</p> <p>Ces installations, actes et travaux sont à durée limitée n'excédant pas 6 ans et sont soumis aux mesures particulières de qualité.</p> <p>0.10 La prescription générale 0.10 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.11 L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation requise.</p> <p>L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.</p> <p>0.12 La prescription générale 0.12 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.13 Les travaux d'infrastructure souterrains ne peuvent compromettre l'affectation des terrains ou sont exécutés les travaux et qui ne comportent pas ces infrastructures en surface.</p> <p>0.14 La prescription générale 0.14 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixed use du plan régional d'affectation du sol est comptabilisée conformément à la prescription 0.14 du présent plan pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans le maillage.</p> <p>0.15 La prescription générale 0.15 du PRAS n'est pas applicable dans le périmètre du plan.</p> <p>0.16 Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 23 juin 1999 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne peuvent être autorisés dans le périmètre du plan.</p> <p>0.17 Les glossaires du PRAS et du RRU au jour de l'approbation définitive du PAD sont d'application pour l'interprétation des présentes prescriptions.</p> <p>0.18 Le plan des affectations à l'onglet obligatoire et valeur réglementaire.</p>	

