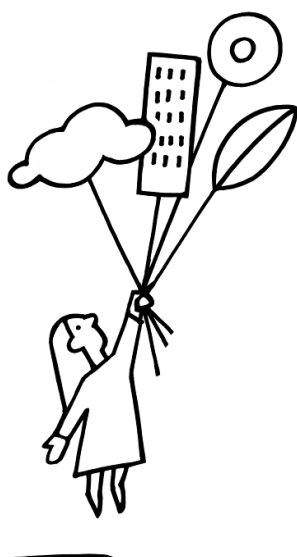




# NOTE DE SYNTHESE ZONE REYERS

Etat des lieux du développement de la zone Reyers – Février 2011



*Dossier réalisé par Louise Richard, chargée de projet, avec l'aide de Raphaël Magin et Juliette Duchange, sous la responsabilité d'Yves Rouyet, responsable du Développement Territorial.*

<b>I. INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. OBJECTIFS DE LA PRESENTE NOTE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. PRECISIONS METHODOLOGIQUES .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. PROBLEMATIQUE GENERALE ET PLAN DE LA NOTE .....</b>	<b>9</b>
<b>II. CONTEXTE GENERAL : REGLEMENTAIRE, STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1. CADRE REGLEMENTAIRE ET STRATEGIQUE .....</b>	<b>11</b>
2.1.1. DECLARATION DE POLITIQUE GENERALE 2009-2014.....	11
2.1.2. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (PRD) .....	11
2.1.3. PLAN DE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL (PDI).....	13
2.1.4. PLAN REGIONAL D’AFFECTATION DU SOL (PRAS) .....	14
2.1.5. PLANS PARTICULIERS D’AFFECTATION DU SOL (PPAS).....	15
<b>2.2. CADRE OPERATIONNEL .....</b>	<b>17</b>
2.2.1. DEUX ETUDES MOBILITE MAJEURES EN COURS.....	17
<b>2.2.1.1. METRO MOYENNE CEINTURE .....</b>	<b>17</b>
<b>2.2.1.2. TUNNEL MEISER .....</b>	<b>18</b>
2.2.2. DES PROJETS PUBLICS EN COURS, DETERMINANTS POUR LA ZONE .....	19
<b>2.2.2.1. PROJETS PUBLICS DE MOBILITE .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2.2.2. PROJETS PUBLICS DE LOGEMENT SOCIAL.....</b>	<b>19</b>
2.2.3. DES PROJETS PRIVES EN COURS, DETERMINANTS POUR LA ZONE .....	20
<b>III. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET LES CINQ GRANDS PROJETS.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1. GRAND PROJET 1 : « POLE ECONOMIQUE REYERS » .....</b>	<b>25</b>
3.1.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX.....	25
3.1.2. CADRE REGLEMENTAIRE .....	26
<b>3.1.3.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1.3.2. LES PPAS .....</b>	<b>27</b>
3.1.3. PROJETS EXISTANTS .....	28
<b>3.1.3.1. PROJET ESPLANADE EMERAUDE .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1.3.2. REAGENCEMENT DU SITE RTBF .....</b>	<b>30</b>
<b>3.1.3.3. RENOVATION DU SITE VRT .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1.3.4. PLAN LOGEMENT RUE COLONEL BOURG .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1.3.5. RUE COLONEL BOURG BIS .....</b>	<b>32</b>
<b>3.1.3.6. CRECHE VRT.....</b>	<b>33</b>
3.1.4. LES PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET ARTICULATION AVEC LES PROJETS EXISTANTS.....	34
3.1.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES IDENTIFIEES .....	35
<b>3.2. GRAND PROJET 2 : « PARKWAY DE BRUXELLES ».....</b>	<b>36</b>
3.2.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX.....	36
3.2.2. CADRE REGLEMENTAIRE .....	36
<b>3.2.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS .....</b>	<b>36</b>
<b>3.2.2.2. Les PPAS .....</b>	<b>37</b>
3.2.3. PROJETS EXISTANTS .....	38
3.2.4. PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR .....	39
3.2.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES .....	40
<b>3.3. GRAND PROJET 3 : « LA CHAUSSEE DE LOUVAIN RECUPERE SON IDENTITE ».....</b>	<b>41</b>
3.3.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX.....	41
3.3.2. CADRE REGLEMENTAIRE .....	41
<b>3.3.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS .....</b>	<b>41</b>
<b>3.3.2.2. Les PPAS .....</b>	<b>42</b>
3.3.3. LES PROJETS EXISTANTS .....	44

3.3.3.1. MEDIA GARDENS (ATENOR) – ANCIEN SITE MATERMACO .....	44
3.3.3.2. PROJET SMETS CONCEPT STORE .....	45
3.3.3.3. NOUVEAU BATIMENT DU HOME FAMILIAL BRUXELLOIS .....	45
3.3.3.4. PROJET D'AMENAGEMENT ROBELCO .....	47
3.3.3.5. PROJET D'AMENAGEMENT BOUYGUES – SITE VISHAY .....	48
3.3.4 PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET ARTICULATION AVEC LES PROJETS EXISTANTS .....	49
<b>3.4.    GRAND PROJET 4 : « PARC EDITH CAVELL ET TRANSFORMATION DU QUARTIER » .....</b>	<b>51</b>
3.4.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX .....	51
3.4.2. CADRE REGLEMENTAIRE .....	51
3.4.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS .....	51
3.4.2.2. Les PPAS .....	52
3.4.3. LES PROJETS EXISTANTS .....	52
3.4.3.1. INTERPNEU .....	52
3.4.3.2. VLAN - ROSSEL .....	53
3.4.3.3. BMW .....	53
3.4.4. PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR .....	54
3.4.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES .....	57
<b>3.5.    PROJET 5 : « MARCEL THIRY : POLE D'EQUIPEMENTS, LOGEMENTS, LOISIRS » .....</b>	<b>58</b>
3.5.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX .....	58
3.5.2. CADRE REGLEMENTAIRE .....	59
3.5.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS .....	59
3.5.2.2. Les PPAS .....	59
3.5.3. LES PROJETS EXISTANTS .....	60
3.5.3.1. LES JARDINS D'ARIANE .....	60
3.5.3.2. HOTEL RAMADA .....	60
3.5.3.3. CCR : RECONVERSION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN LOGEMENTS .....	61
3.5.3.4. PROJET BOOMERANG CORE COMPANY .....	61
3.5.4. PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR .....	62
3.5.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES .....	63
<b>IV.    ACTEURS DU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE .....</b>	<b>64</b>
<b>V.    LISTE ET DETAIL DES PROJETS DE LA ZONE .....</b>	<b>64</b>
<b>VI.    CARTOGRAPHIE SYNTHETIQUE DES PROJETS.....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXE 1 : LISTE DES ACTEURS .....</b>	<b>75</b>
<b>ANNEXE 2 : FICHES PROJETS .....</b>	<b>83</b>



## I. INTRODUCTION

### 1.1. OBJECTIFS DE LA PRESENTE NOTE

Pour rappel, l'Agence de Développement Territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale (ADT) a reçu pour mission expresse du Gouvernement d'opérationnaliser le développement des grandes zones stratégiques régionales. Elle est à ce titre « *mandatée par le Gouvernement pour assurer le rôle de coordinateur et de référent du projet urbain dans la phase de mise en œuvre et de réalisation opérationnelle du projet* », agissant « *en tant qu'interface entre tous les acteurs impliqués dans le développement de la zone, qu'ils soient publics ou privés* », et veillant « *à créer les conditions pour que les objectifs stratégiques élaborés au niveau régional soient respectés et que les principes d'aménagement actés pour chaque zone soient traduits concrètement* » (Conseil d'Administration de l'ADT du 15 janvier 2010).

Par décision du 25 novembre 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale a approuvé le Schéma Directeur (SD) pour le développement de la zone levier n° 12 « RTBF - VRT ».

Cette vaste zone levier présente un tissu urbain très divers et souvent « lâche », mélangeant logements, grandes infrastructures, bureaux, industries urbaines et quelques friches. Ce tissu se caractérise par l'émiettement du foncier et la multiplicité des acteurs du développement urbain.

Ainsi, à ce jour, de nombreux projets immobiliers d'échelles variées sont en phase de développement, à des stades allant de la simple esquisse au chantier de construction. Une partie de ces projets a pu être incluse dans les propositions de développement retenues par le SD. Ils l'ont été soit tels quels, soit après quelques suggestions d'adaptations par le bureau d'études (BUUR et STRATEC), pour une meilleure intégration de ces projets dans le cadre de développement plus global du schéma directeur. D'autres projets, plus récents, ou plus petits, n'ont en revanche pas pu être évalués ni intégrés dans le SD.

Le développement harmonieux de la zone stratégique Reyers<sup>1</sup> et des orientations d'aménagement mises en évidence par le Schéma Directeur implique que l'ensemble de ces acteurs et projets soient pris en compte et coordonnés.

Compte tenu du bouillonnement relatif entourant le développement de cette zone stratégique, il apparaissait nécessaire, et c'est l'objet de la présente note, de :

- revenir sur les grandes orientations et projets retenus par le SD,
- faire le point sur les différents projets situés dans le périmètre ou en bordure de la zone stratégique,
- mettre à jour la liste des acteurs, publics et privés, concernés par le développement de la zone.

---

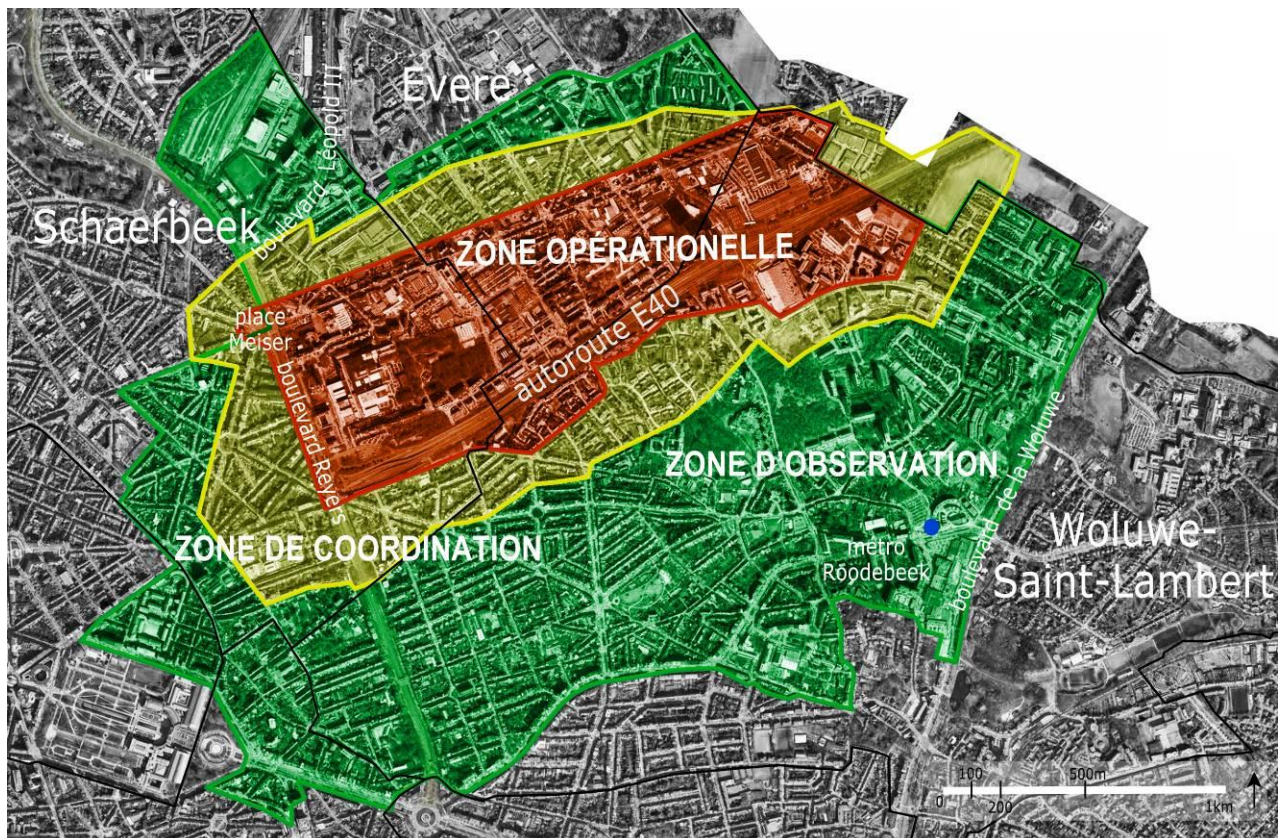
<sup>1</sup> Nous avons choisi de renommer la « zone levier RTBF-VRT » en « zone stratégique Reyers ». Et ce afin de ne pas utiliser, pour désigner l'ensemble de la zone, le nom d'un des opérateurs du site.

## 1.2. PRECISIONS METHODOLOGIQUES

### Périmètres

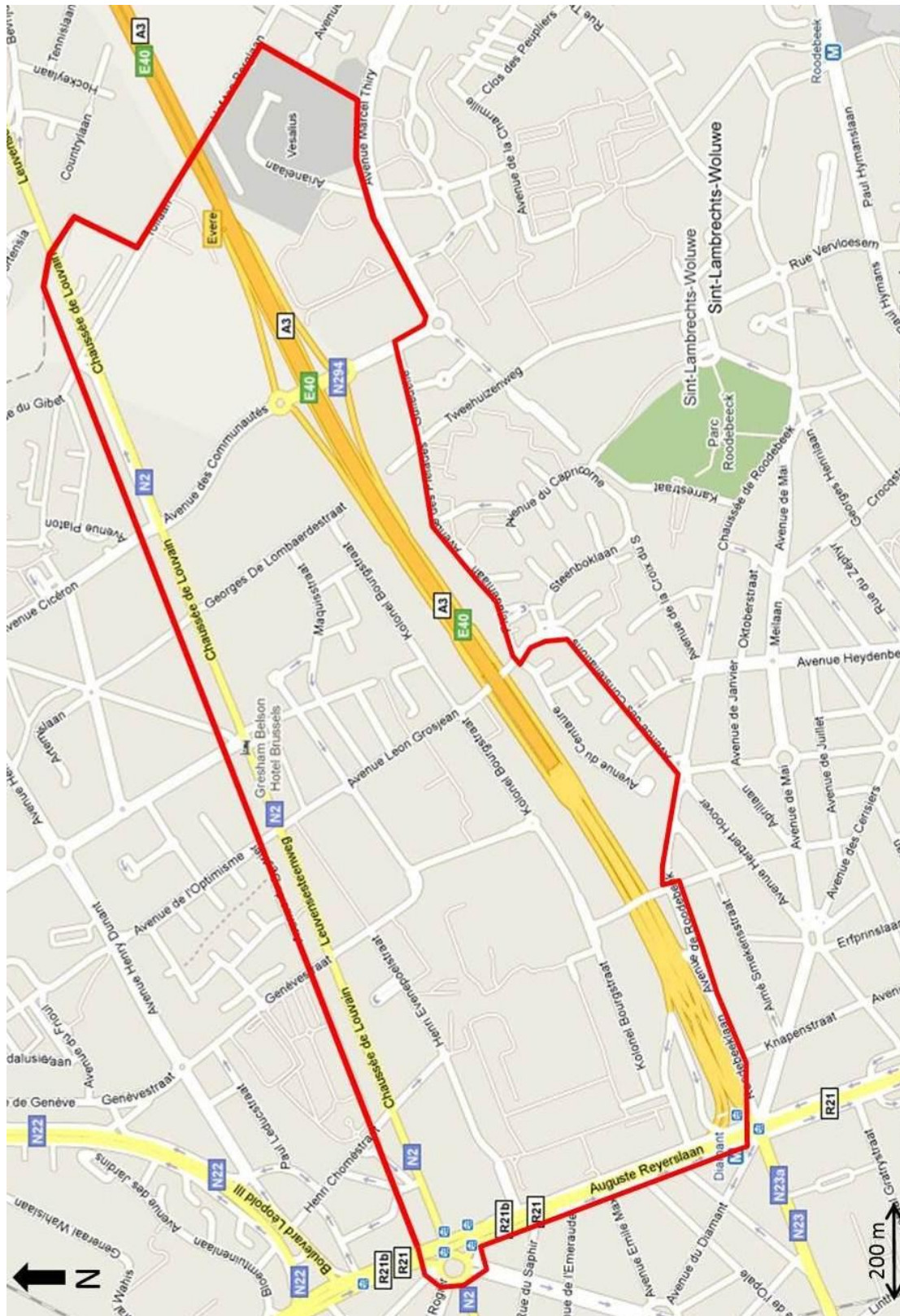
L'ADT travaillera à trois échelles différentes, la lecture des différents projets ayant conduit à la définition de trois périmètres distincts :

- la zone opérationnelle : circonscrite dans les limites de la zone levier, elle constitue l'espace d'action prioritaire de l'ADT.
- la zone de coordination : entreront également en ligne de compte les projets d'importance situés à proximité immédiate de la zone levier, ceci afin d'assurer un développement intégré de la zone dans son ensemble.
- la zone d'observation : circonscrite dans les limites extérieures des quartiers environnants, tels que listés dans le Monitoring des Quartiers, à savoir les quartiers « Reyers », « Paduwa », « Gulledele - Val d'Or », « Roodebeek - Constellations », « George Henri » et « Gare Josaphat ». Ce périmètre définit l'espace d'observation du développement de la zone levier.





La zone dite « opérationnelle », correspondant à la Zone Levier n°12 est présentée ci-dessous de manière plus détaillée :



**CARTE DE LOCALISATION DE LA ZONE-LEVIER n°12 « RTBF-VRT »**  
Réalisation : ADT, octobre 2010  
Source : [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com)

## Monitoring des projets

Chaque projet important situé dans la zone opérationnelle ou la zone de coordination fait l'objet d'une fiche détaillée (voir ci-dessous), reprenant :

- le descriptif complet du projet
- les acteurs concernés par le projet
- la zone dans laquelle celui-ci s'inscrit
- le montant des investissements nécessaires et éventuellement budgétisés
- l'état d'avancement du projet (ligne du temps schématique)
- un planning des actions à mener

RT/BA/01/OP

ADT  
ATO.

ESPLANADE EMERAUDE - BATI

ASSOCIATION ESPLANADE REYERS (IMMOBEL)

?

EN COURS - CE INTROUIT

DEFINITION PROJET
AUTORISATIONS
CHANTIER

LES ACTEURS

MAITRE D'OUVRAGE : ASSOCIATION ESPLANADE REYERS (IMMOBEL)

Propriétaire foncier : Fédéral/ RBC  
Autorité déléguée : Commune de Schaerbeek / Bruxelles Environnement et AATL  
Source de financement : Privé  
Maître d'œuvre : ?

DESCRIPTIF

Construction d'un nouveau bloc (bloc C) sur le coin E40/MB et addition d'un bâtiment au bloc B. Cela comprend :

- l'extension du site MICHA-GORIA : 8.051 m² de bureaux
- le pavillon D : 2.916 m² de bureaux + 117 m² de commerces
- le parking privé (MICHA-GORIA) de 138 places sur 3 niveaux
- l'îlot C (immeuble de bureaux de 35.207 m² + 2 sous-sols de parking de 300 places)
- le pavillon C : 2.920 m² de bureaux

A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : réorganisation de la voirie autour du nouveau bloc C dont modification des bretelles de sortie de l'E40 vers le site RTBP-VRT et vers le Bd Reyers (fiche p03T/OP/VOIE), parking de dissuasion Emeraude (fiche p03T/OP/BAUD), création de l'avenue des Médias ou rue Colonel Bourg bis (fiche p03T/OP/VOIE).

PLANNING

- Un premier certificat mise a été délivré en date du 26 juin 2009 par la Commune de Schaerbeek à l'Association Esplanade Reyers, concernant le projet de construction du bloc C et d'extension du Bloc B.
- Un certificat d'urbanisme a été délivré en date du 8 septembre 2009 par la Région de Bruxelles Capitale à l'Association Esplanade Emeraude, concernant les travaux de voirie correspondants.
- Un certificat d'environnement a également été introduit mais n'a pas été délivré à ce jour. (Recours du pétitionnaire pour dépassement délais)
- Aucun permis d'urbanisme n'a été introduit à ce jour.

BUDGET

Xxxx -> Voir association Esplanade Reyers.

Toutes ces fiches sont reprises en annexe de la présente note de synthèse.

## Comités de suivi

Afin d'assurer un suivi efficace des différents projets, et la définition des dernières lignes directrices le cas échéant, des Comités de Suivi (CS) seront constitués.

Dans la mesure où le territoire de la zone est particulièrement vaste et hétéroclite, ces Comités de Suivi seront établis non pas par thématiques (espaces verts, voirie, logement...), mais par « Grands Projets », tels que définis dans le SD (cf chapitre 2.1.3. Cadre stratégique - Schéma Directeur).

Ces CS seront composés des principaux acteurs publics concernés ainsi que, le cas échéant, d'experts invités. Toutes les solutions élaborées dans le cadre de ces groupes de travail devront par la suite être validées par les autorités compétentes.

### 1.3. PROBLEMATIQUE GENERALE ET PLAN DE LA NOTE

#### Principales caractéristiques de la zone et problématique pour son développement

Au contraire des grandes zones ferroviaires à reconverter (Tour & Taxis, Josaphat), la zone RTBF-VRT, listée au PRD en tant que « zone-levier n°12 », n'est pas une friche. C'est **un territoire urbanisé, mais à redynamiser, voire pour certains secteurs, à reconverter**.

**Entrée de ville stratégique**, accueillant les usagers quotidiens de l'E40 (qui traverse ce territoire de part en part), la zone-levier n°12 englobe **des quartiers aux typologies très différentes** :

- les quartiers d'habitat / commerce, se déployant de part et d'autre de l'axe historique que constitue la chaussée de Louvain,
- le site des chaînes de télévision publiques RTBF et VRT, à proximité desquelles se sont implantées par ailleurs BeTV, RTL et prochainement Télé Bruxelles. Cet ensemble peut être vu comme l'amorce d'un *Pôle Médias* au sein de la RBC,
- les zones de bureaux situées de part et d'autre de la E40, le long de l'avenue Marcel Thiry et de la rue Colonel Bourg. Elles connaissent un taux de vacance très important, incitant à une reconversion en quartiers mixtes de logements et commerces, services et équipements de proximité
- des zones d'industries urbaines vivantes mais constituant parfois des ruptures urbaines entre quartiers environnants

**Le schéma directeur (SD)** auquel il a été fait référence dans l'introduction **identifie les principaux enjeux de ce territoire hétéroclite et propose des réponses, à travers cinq « Grands Projets » structurants**, portant sur cinq secteurs distincts et déclinés en un certain nombre d'actions à entreprendre.

**Ces orientations d'aménagement** identifiées par le SD dans le cadre d'une large concertation avec les acteurs du territoire, publics et privés, et approuvées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, **constitueront la base du développement de la zone stratégique Reyers**.

Néanmoins, les propositions du Schéma Directeur s'inscrivent dans un contexte existant complexe, dont elles ont dû tenir compte et qui continuera d'influencer le développement de la zone. Parmi les éléments dynamiques du contexte, on compte évidemment l'évolution du cadre réglementaire et stratégique voulu pour la Région, ainsi que l'état d'avancement des projets existants sur ce territoire ; territoire qui recèle une multitude d'acteurs aux ambitions et aux stratégies diverses.

Ces contraintes existantes seront aussi les leviers d'action pour la mise en œuvre opérationnelle du schéma directeur : il s'agira de s'appuyer sur – et le cas échéant de réorienter – les outils réglementaires et les porteurs de projets du territoire.

Il est donc fondamental d'exposer ces éléments de contexte avant de présenter les propositions du Schéma Directeur.

#### Plan de la note

Ainsi, dans le chapitre « II. CONTEXTE GENERAL REGLEMENTAIRE, STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL », nous exposerons, de manière générale, ce contexte réglementaire, stratégique et opérationnel afin de fixer les principaux repères.

Dans le chapitre suivant « III. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET LES CINQ GRANDS PROJETS », nous présenterons un par un les cinq secteurs identifiés par le Schéma Directeur en explicitant pour chacun :

- le périmètre, ses principales caractéristiques et ses enjeux
- le cadre réglementaire détaillé : prescriptions du PRAS et des éventuels PPAS
- les projets existants, en cours ou à l'étude, y compris ceux qui ne sont pas évoqués dans le Schéma Directeur
- et enfin les projets proposés par le SD

## **II. CONTEXTE GENERAL : REGLEMENTAIRE, STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL**

### **2.1. CADRE REGLEMENTAIRE ET STRATEGIQUE**

#### **2.1.1. DECLARATION DE POLITIQUE GENERALE 2009-2014**

Le développement de la zone stratégique Reyers devra s'inscrire dans les grandes orientations souhaitées pour la Région. Celles-ci sont tout d'abord exprimées dans la déclaration de politique générale 2009-2014 de l'actuel Gouvernement Régional.

Cette déclaration cible 5 défis majeurs :

- « le défi de l'essor démographique », qui « commande une concentration des moyens pour la construction de nouveaux logements, de places dans des crèches, des écoles accessibles à tous »
- « le défi de l'emploi, de la formation et de l'enseignement, rendu plus important que jamais suite aux effets de la crise économique »
- « le défi environnemental qui implique que Bruxelles devienne un modèle en matière de développement durable »
- « le défi de la lutte contre la dualisation de la ville qui nécessite de mener des politiques transversales et territorialisées dans les domaines sociaux, économique et culturels »
- « le défi de l'internationalisation qui constitue plus que jamais la vocation de Bruxelles »

#### **2.1.2. PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT (PRD)**

Les orientations stratégiques pour le développement de la Région sont également précisées par le Plan Régional de Développement (PRD), document d'orientation stratégique portant un projet de ville et fixant les priorités de développement en RBC.

Le PRD en vigueur date de 2002 et devrait être remplacé, à moyen terme, par le nouveau Plan Régional de Développement Durable, actuellement en cours d'élaboration.

En particulier, le PRD de 2002, définit, au sein du territoire régional, 14 zones d'intervention prioritaire, dénommées « zones-leviers », pour lesquelles il précise<sup>2</sup> :

*« Le concept de zones-leviers renvoie à la nécessité de mieux organiser l'intervention régionale et de mieux coordonner les interventions d'autres acteurs sur des espaces urbains qui, soit présentent une opportunité majeure pour le développement régional, soit nécessitent un effort - ponctuel ou durable - pour les tirer d'une situation jugée problématique.*

*L'instrument de base qui organise la zone-levier est le schéma directeur. Il trace le contour précis de la zone et détermine les principales options d'intervention qui y seront développées, ainsi que les moyens requis. Le schéma directeur est adopté par le Gouvernement après avis de la CRD ».*

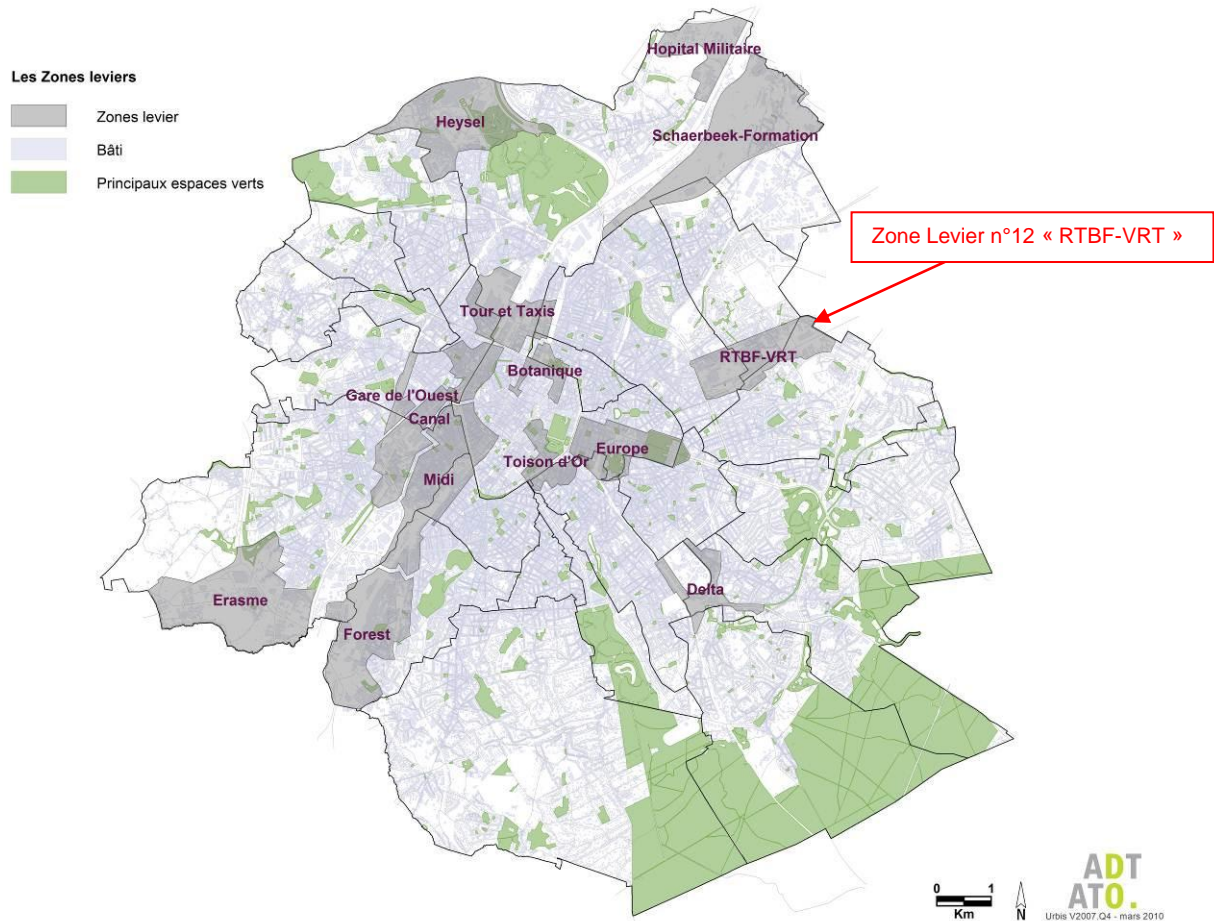
---

<sup>2</sup> <http://www.prd.irisnet.be/Fr/trans/trans01.htm#3>



La Zone Levier (ZL) n°12, dénommée « RTBF-VRT » s'étend sur un périmètre de 175 ha, délimité par :

- la frontière régionale à l'Est
- le boulevard Reyers à l'Ouest
- la Chaussée de Louvain au Nord, et
- les avenues situées au Sud de l'E40 : avenue de Roodebeek, avenue des Constellations, avenue des Pléiades, Gulledelle, avenue des Communautés et avenue Marcel Thiry.



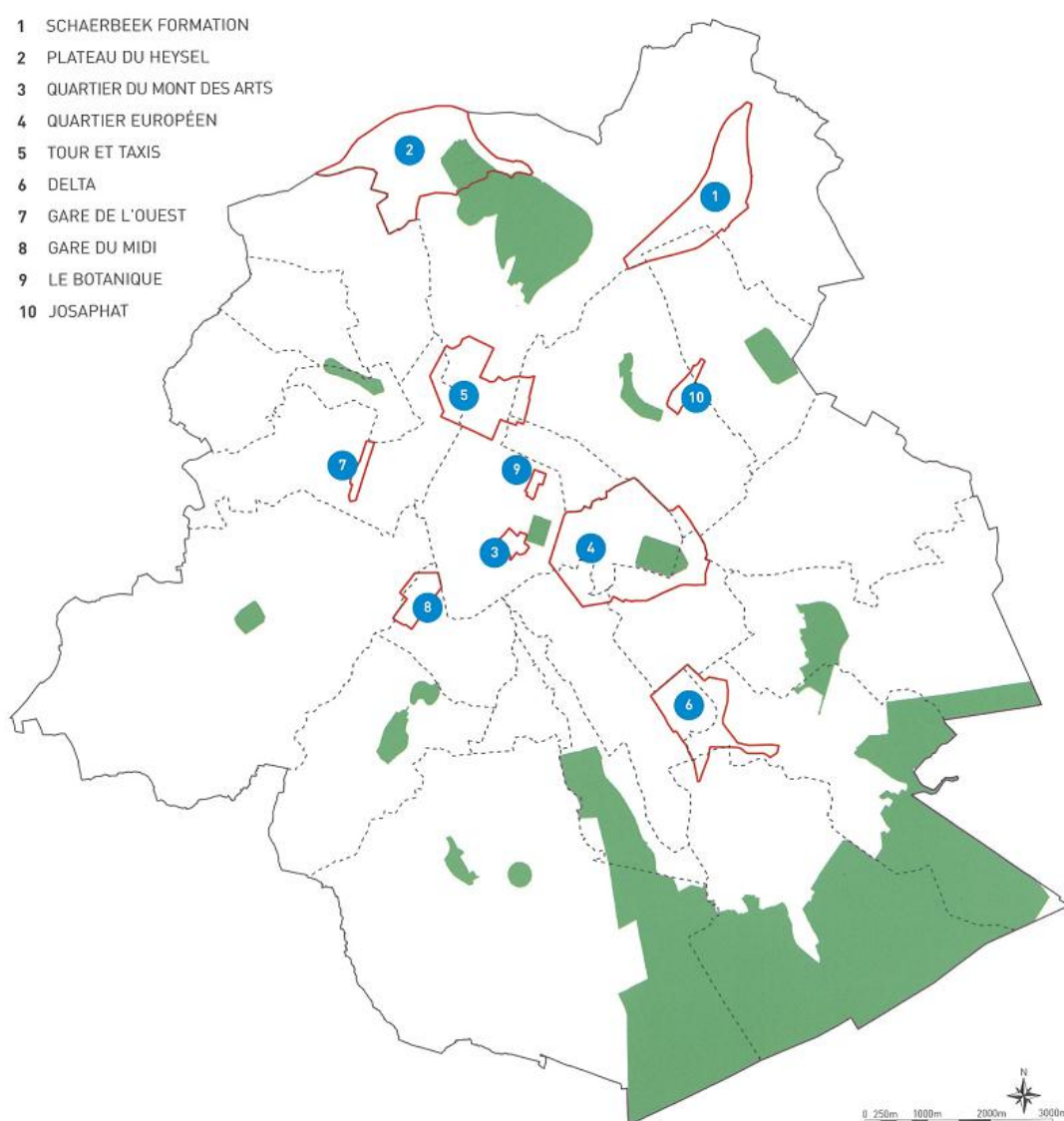
CARTE DES ZONES LEVIERS - PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE 2002  
Réalisation : ADT, 2010



### 2.1.3. PLAN DE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL (PDI)

Le PDI a pour ambition « *d'assurer dans un cadre international le développement économique, culturel et social de Bruxelles de manière durable et équitable, au profit de tous, usagers et habitants de la Ville-Région* ».

Il est intéressant de noter que la zone « RTBF-VRT », pourtant reprise au PRD comme zone levier, n'est pas renseignée dans le PDI au titre de Zone Stratégique (ZS).



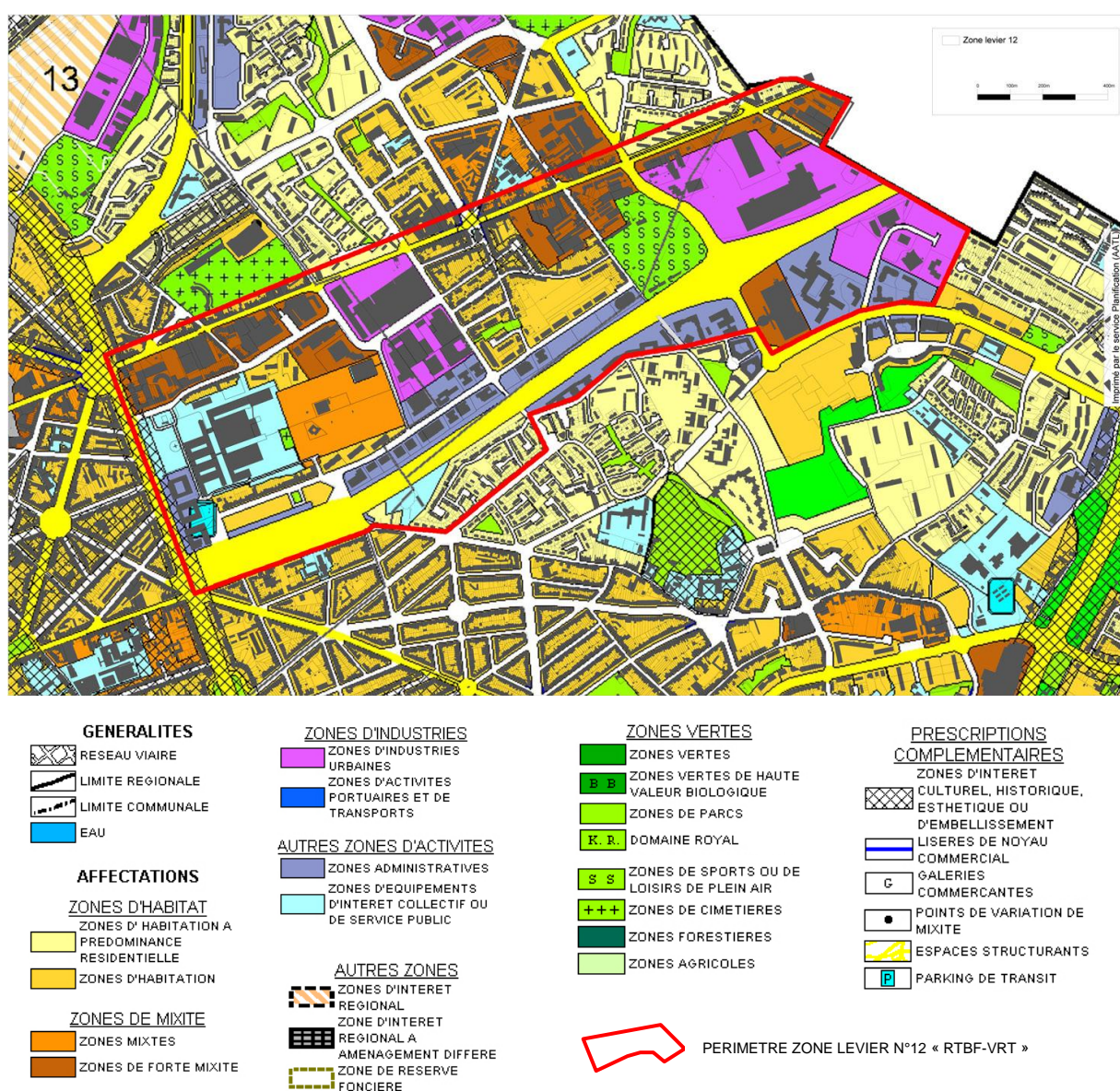
Source : Plan de Développement International, 2008

### 2.1.4. PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Les orientations indiquées dans le PRD se voient traduites à une échelle plus fine dans le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

La zone-levier « RTBF-VRT » ne constituant pas une « Zone d'Intérêt Régional » au PRAS, celui-ci prescrit, au sein du périmètre de la zone-levier, une grande diversité d'affectations : zone d'équipements d'intérêt collectif et / ou de services publics, zones d'habitation, zones mixtes et de forte mixité, zones d'industries urbaines, zone de parc, zones de sport ou de loisirs de plein air, zones administratives, ainsi que deux sites d'intérêt culturel et historique (l'Enclos des Fusillés, cimetière au sein du site privé RTBF – VRT, ainsi que le centre historique du quartier Paduwa).

**NB : Le détail de ces affectations sera repris dans le chapitre suivant, dans le cadre de la description des cinq grands projets.**



Source : Plan Régional d'Affectation du Sol / Cité dans Schéma Directeur RTBF-VRT, Rapport Final du 7 décembre 2009

### 2.1.5. PLANS PARTICULIERS D’AFFECTATION DU SOL (PPAS)

Enfin, les orientations du PRAS peuvent être traduites ou précisées dans des Plans Particuliers d’Affectation du Sol (PPAS).

Certains PPAS ont été récemment abrogés au sein de la zone Reyers :

- 1- Le PPAS n°42 « ilot 385 - Colonel Bourg », à Schaerbeek, abrogé en février 2009
- 2- Les PPAS n°27 et 39 « Abords de la RTB-VRT », à Schaerbeek, abrogés en 2007
- 3- Le PPAS n°54 bis « Chemin du Val d’Or », à Woluwé-St-Lambert, abrogé en 2008
- 4- Le PPAS n°23 « Philips », à Evere, abrogé en juillet 2005

Les PPAS en vigueur sont les suivants :

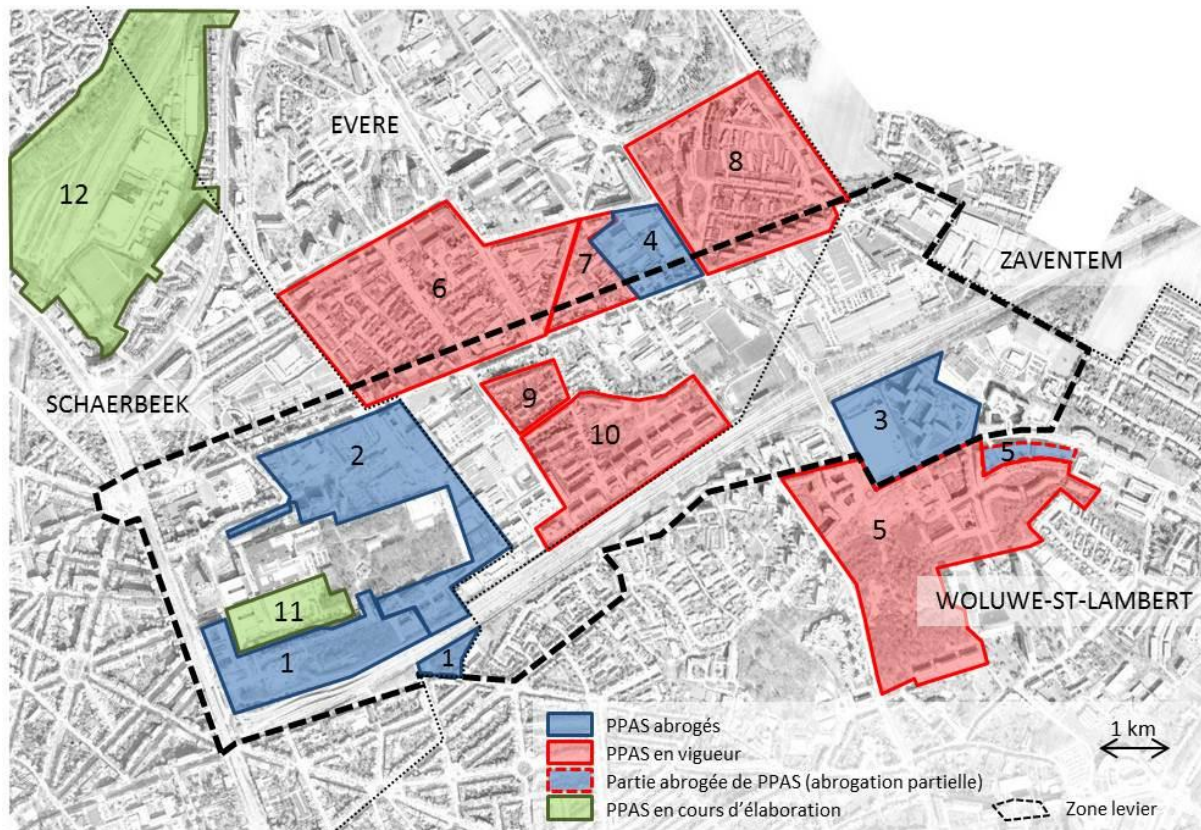
- 5- Le PPAS n°60 Val d’Or à Woluwé Saint-Lambert, datant de 1991, partiellement modifié par le PPAS n°60 ter « Val d’Or », qui sera prochainement adopté par le Conseil Communal.
- 6- Le PPAS n°700 « Bonheur », approuvé en 1990, en cours d’abrogation partielle en 2010.
- 7- Le PPAS n°201 « Aubier », approuvé en 1997
- 8- Le PPAS n°200 « Ieder Zijn Huis », datant de 1955 et modifié plusieurs fois depuis, le long de la Chaussée de Louvain à Evere
- 9- Le PPAS 4, 4 bis et 4 ter « 17 Avril » à Evere, datant de 1995 et partiellement abrogé en 2006 dans le cadre de l’adoption du Plan Communal de Développement
- 10- Le PPAS n° 211 « Colonel Bourg » à Evere, approuvé en 1999

Enfin, d’autres PPAS, en cours d’élaboration, sont déterminants pour la zone :

- 11- Le PPAS « RTBF », prévoyant la réorganisation des installations RTBF
- 12- Le PPAS « Josaphat », situé dans la zone d’observation, devrait fixer les grandes lignes de développement pour cette friche ferroviaire (éco-quartier).

**NB : Le détail de ces PPAS sera repris dans le chapitre suivant, dans le cadre de la description des cinq grands projets.**





LES PPAS EXISTANTS SUR ET AUTOUR DE LA ZONE LEVIER n°12 « RTBF-VRT »  
Source : BUUR-STATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Par ailleurs, n'ayant qu'une valeur indicative, le **Schéma Directeur pourrait également voir certaines de ses orientations de développement traduites dans des PPAS**, donnant ainsi un cadre légal aux développements souhaités.

Ces PPAS, qui s'inscrivent dans le cadre du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), permettent notamment de préciser l'implantation exacte des constructions ainsi que leurs volumes.

Néanmoins, dans certains cas spécifiques mis en évidence au sein de la zone Reyers, et sur des périmètres restreints, il pourrait être envisagé d'adopter des PPAS dérogeant au PRAS (art. 42 du CoBAT<sup>3</sup>).

<sup>3</sup> « Art.42 : Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) peut déroger au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur moyennant due motivation et aux conditions suivantes :

1. Il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du PRAS ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux PPAS ;
2. La dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé ;
3. Il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

En pareil cas, les dispositions du PRAS auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets. »

## 2.2. CADRE OPERATIONNEL

### 2.2.1. DEUX ETUDES MOBILITE MAJEURES EN COURS

Outre le plan Iris 2 récemment approuvé, deux études de mobilité, commanditées par Bruxelles Mobilité, actuellement en cours ou récemment achevées, concernent directement la zone-levier :

- le Schéma Directeur « Moyenne Ceinture », dont le rapport final de mars 2010 a été remis aux autorités régionales.
- le projet de réaménagement de la Place Meiser, dont les études sont en cours de finalisation.

#### 2.2.1.1. METRO MOYENNE CEINTURE

Le Plan Directeur « Moyenne Ceinture », réalisé par l'association momentanée BUUR-STRATEC pour la RBC entre 2007 et 2010, conclut à la nécessité de transformer à moyen terme le pré-métro de la moyenne ceinture en métro. En effet, si le Plan IRIS 2 (approuvé le 9 septembre 2010), ne prévoit que le renforcement des moyens de transports actuels, les données prospectives semblent pourtant démontrer, selon cette étude, que ce système arrivera à saturation à horizon 2020, y compris sans nouveaux développements dans la zone Reyers.

Le Plan IRIS 2 indique néanmoins que « *le PRDD permettra d'évaluer la nécessité de passer progressivement au métro sur la Moyenne ceinture, en fonction de la densification retenue sur les sites de Schaerbeek Formation, Josaphat, Reyers et Delta.* »

Par ailleurs, le Plan Directeur Moyenne Ceinture étudie plusieurs scénarios de tracé pour ce futur métro.

Il recommande de retenir un principe fondamental : relier ce métro à la Gare du Nord permettrait d'optimiser les connexions intermodales avec tout le réseau de transports en commun de Bruxelles.

De son côté, le Schéma Directeur RTBF-VRT souligne que ce nouveau métro améliorerait grandement la connexion de la zone et du nouveau pôle économique Reyers au réseau principal de transports en commun de la Région.<sup>4</sup>

Enfin, le SD « RTBF-VRT » met en exergue la nécessité de coordonner les projets de la zone levier avec ceux de la Moyenne Ceinture<sup>5</sup> :

*« Enfin, outre la création d'une piste cyclable continue sur la MC, le Schéma Directeur [Moyenne Ceinture] propose une réduction du nombre de bandes dans deux segments (Lambermont et Général Jacques) mais aussi dans les tunnels venant de la E40 en direction de Meiser et Montgomery. En entrant en ville, au niveau du complexe Reyers, les voitures n'auront donc plus que trois bandes: une vers Meiser, une vers Schuman et une vers Montgomery. Ceci remet inévitablement en question la nécessité des 6 bandes par direction actuellement présentes sur la E40. La zone levier n°12 étant un des pôles qui pourrait être développé le long de cette deuxième ceinture, il est indispensable que le Schéma Directeur intègre ces réflexions et que le calendrier de mise en oeuvre des développements immobiliers et de mobilité soient coordonnés. »*

<sup>4</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - page 35

<sup>5</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - page 19

### 2.2.1.2. TUNNEL MEISER

L'étude de mobilité de la place Meiser, actuellement en cours de finalisation, a également été confiée par la Région de Bruxelles Capitale aux bureaux BUUR et STRATEC.

Elle vise l'amélioration du fonctionnement de la place, le réaménagement de l'espace public et la restructuration des lignes de transports en commun.

Dans ce cadre, elle envisage des options de mise en tunnel du trafic routier et des transports publics.

La création d'un tunnel sous la place Meiser est évoquée comme une piste de réflexion par le Plan Iris 2, mais devant faire l'objet d'évaluation socio-économiques (p.51).

Le SD « RTBF-VRT » souligne l'enjeu que représentent ces projets pour le développement de la zone levier <sup>6</sup> :

*« L'aménagement éventuel d'un tunnel voitures sous Meiser a des implications importantes sur la configuration du réseau au niveau de Reyers et des entrées/sorties de la E40:*

*>> 1. Il permet l'élimination de la sortie en surface de la E40 vers Reyers et donc le réaménagement du carrefour sous le viaduc (possible grâce à la réduction du nombre de voitures générée par la coupure).*

[ NB : En effet, le Schéma Directeur recommande de couper la connexion directe entre l'E40 et le boulevard Reyers afin d'éviter l'engorgement que connaît actuellement le carrefour Diamant. Néanmoins, le trafic ne doit pas se reporter sur les tunnels qui débouchent sur la place Meiser, elle aussi extrêmement engorgée. C'est pourquoi le bureau d'étude défend l'idée d'un nouveau tunnel passant sous la place Meiser et débouchant au-delà de la place sur le boulevard Wahis.]

*>> 2. Il implique l'amélioration fondamentale du rond-point en surface et un gain substantiel pour les piétons et les cyclistes.*

*>> 3. La station souterraine de Meiser (pré-métro) [devra] favoriser les échanges avec les transports publics en surface. L'étude s'oriente vers l'aménagement souterrain d'une station unidirectionnelle place Meiser, orientée dans l'axe du Lambermont. (...) Au-delà de la place Meiser, l'étude envisage la création d'une station au niveau de Josaphat, qui laisse ouverte deux possibilités : aller dans la direction du Marché Matinal et du Heysel ou dans la direction de la Gare du Nord. Le choix du terminus de l'axe de la MC (...) dépasse [néanmoins l'échelle de] l'étude Meiser, [et devra être étudié dans le cadre des plans mobilité de la Région Bruxelloise à moyen et long terme.]*

*Vu son importance, le réaménagement de la Place Meiser est une étude sur laquelle les options du Schéma Directeur de la zone levier 12 s'appuient. »*



**LA PLACE MEISER**  
Réalisation : ADT, octobre 2010  
Source : www.ebru.be

<sup>6</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - page 20



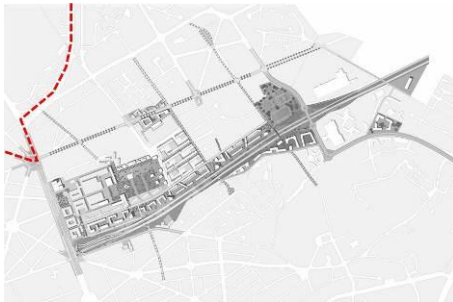
### 2.2.2. DES PROJETS PUBLICS EN COURS, DETERMINANTS POUR LA ZONE

Un certain nombre de projets existants, qu'ils soient à l'étude ou en construction déterminent fortement le développement de la zone stratégique. Ils sont listés ci-dessous.

Les projets concernant directement les cinq secteurs de projet du Schéma Directeur seront exposés plus en détail dans la partie suivante (**3. Les orientations du Schéma Directeur et les 5 grands projets**).

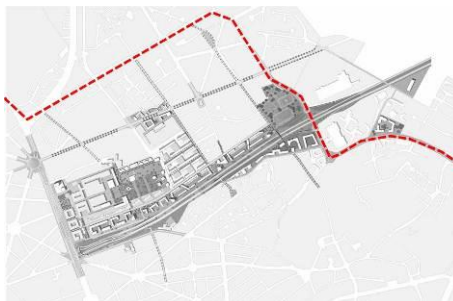
#### 2.2.2.1. PROJETS PUBLICS DE MOBILITE

- Le Tram 62 boulevard Léopold III



Les travaux de la mise en place de la nouvelle ligne de tram Bordet - Bienfaiteurs via le boulevard Léopold III et la place Meiser sont en cours. Sa mise en service est prévue pour mars 2011.

- Le prolongement du Tram 94



Les travaux du prolongement du tram 94 jusqu'au Musée du Tram sont en cours. La mise en service est prévue pour 2011.

Le PRD actuel de 2002 prévoit son prolongement jusqu'à la station de métro Roodebeek.

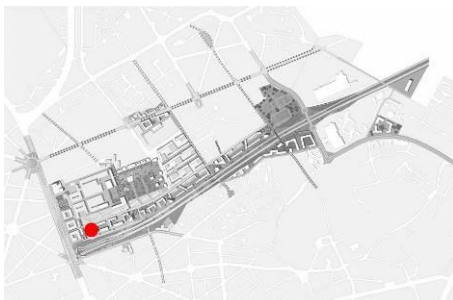
Le plan IRIS 2 approuvé en septembre 2010 prévoit, en seconde phase, son prolongement « vers la E40 et le long de l'avenue Marcel Thiry », à horizon 2018.

*NB : Dans la continuité de ces projets, le SD propose de le prolonger jusqu'à l'arrêt Josaphat sur la moyenne ceinture, afin de le connecter au métro et au RER, en empruntant l'avenue Henry Dunant, aujourd'hui mal desservie par les transports en commun.*

#### 2.2.2.2. PROJETS PUBLICS DE LOGEMENT SOCIAL

Les projets listés ci-dessous seront détaillés dans le chapitre suivant, par secteur.

- Plan Logement rue Colonel Bourg

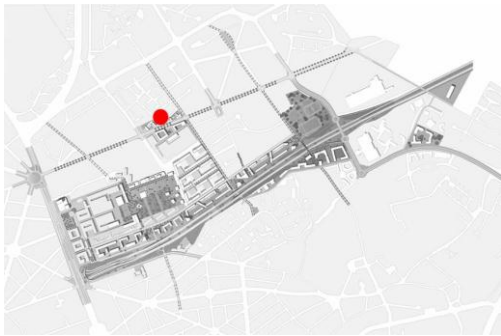


Un projet d'une centaine de logements sociaux a été prévu par la Région dans le cadre du Plan Logement de 2004 et devrait s'implanter à l'extrémité de la rue Colonel Bourg, au bord de la future esplanade Emeraude. Un permis de lotir est actuellement à l'étude et devrait être introduit prochainement.

Le Schéma Directeur intègre ce projet et, conformément aux prescriptions du PRAS, propose également la construction de

nouveaux logements sur toute la rive non bâtie de la rue Colonel Bourg (cf détails au chapitre 3, p.30).

- Nouveau bâtiment du Home Familial Bruxellois



Le site du Home Familial Bruxellois se situe au nord de la Chaussée de Louvain, à Evere. Sa densification est envisagée.

Le Schéma Directeur intègre ce projet et propose des principes d'aménagement pour le site du Home Familial, en cohérence avec les autres projets avoisinants, notamment l'aménagement du site Robelco, situé en face, sur l'autre rive de la chaussée de Louvain (cf détails au chapitre 3, p. 44).

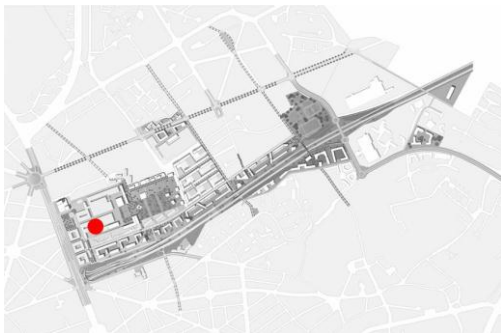
### 2.2.3. DES PROJETS PRIVES EN COURS, DETERMINANTS POUR LA ZONE

- Projet Esplanade Emeraude



Projet immobilier porté par le consortium « Association Esplanade Emeraude » (Immobel / CFE / MCM - Agoria), visant notamment la construction d'un nouveau bâtiment sur le boulevard Reyers à proximité du carrefour Diamant, et la réorganisation de toutes les circulations, automobiles et piétonnes, entre ce nouveau bâtiment, le site RTBF et l'E40. (cf détails au chapitre 3, p. 26)

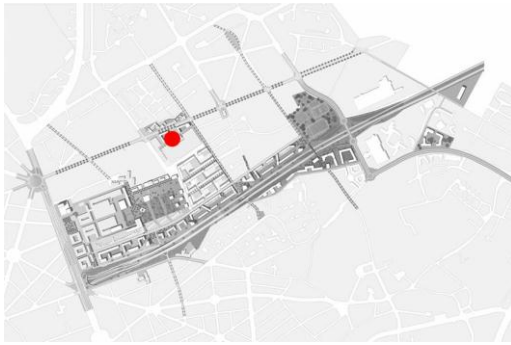
- Réagencement du site RTBF



La RTBF prévoit la restructuration de ses installations, en articulation avec le projet Esplanade Emeraude évoqué ci-dessus. Le projet comprend notamment la rénovation et l'amélioration des bureaux et studios d'enregistrement, la réalisation d'un nouveau dispositif d'accès et d'accueil, la valorisation des surfaces inoccupées de ses bâtiments à d'autres entreprises, éventuellement la création d'un bâtiment supplémentaire. (cf détails au chapitre 3, p. 28)



- Projet d'aménagement site « Robelco »



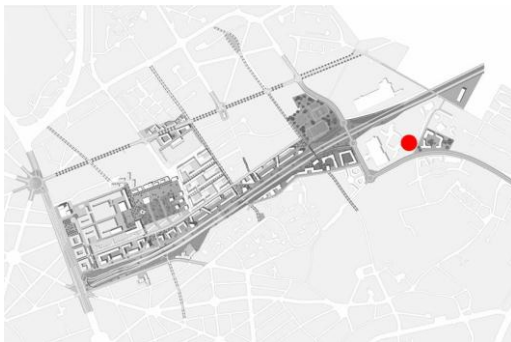
La parcelle dite Robelco est située entre le bâtiment RTL et le quartier de Paduwa sur la rive Sud de la chaussée de Louvain. A ce jour, ce terrain est en friche et appartient à la société IRET (anciennement Robelco). Un permis d'urbanisme avait été délivré pour une opération de bureaux, mais ce projet a été abandonné. Un nouveau projet est à l'étude prévoyant retail / showroom / entreposage et bureaux.  
(cf détails au chapitre 3, p. 45)

- Media Gardens : Logements Atenor (ancien site Matermaco)



Programme de 280 appartements en cours de construction, chaussée de Louvain, à Schaerbeek, mis en œuvre par Atenor.  
(cf détails au chapitre 3, p. 44)

- Les Jardins d'Ariane



Une maison de repos, avenue Ariane, mise en service récemment, et installée dans un ancien bâtiment de bureaux reconverti, dans la zone Marcel Thiry.  
(cf détails au chapitre 3, p. 60)

- Autres Projets

Par ailleurs de nombreux projets isolés peuvent être signalés et doivent être pris en compte dans la stratégie de transformation de la zone :

- Des sites en reconversion / en travaux :
  - Smets Concept Store : *department store* prêt-à-porter / décorations haut-de-gamme en cours de construction chaussée de Louvain, n°650-652, à Schaerbeek.
  - Projet Bouygues sur l'ancien site Vishay à Evere : projet immobilier mixte, comprenant 350 logements, des PME et des équipements.
- La rénovation des immeubles de logements sociaux « Ieder Zijn Huis » (une centaine de logements) : travaux en cours

- De nombreux acteurs privés (entreprises de la zone d'industries urbaines en particulier) ayant des stratégies de développement : VLAN, ALD Automotive, Fiat...

\* \* \*

### **III. LES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET LES CINQ GRANDS PROJETS**

Le bureau d'architectes-urbanistes BUUR, en collaboration avec le bureau d'études en mobilité STRATEC, a procédé à l'élaboration d'un schéma directeur (SD) pour la zone levier n°12 « RTBF-VRT ».

Ce SD a été approuvé par le Gouvernement de la RBC en novembre 2010.

En tant qu'outil de planification de la zone levier, le SD détermine les options stratégiques de développement de la zone et indique les actions à entreprendre pour sa mise en œuvre. Ainsi que le précise le PRD, les SD associés aux zones-leviers devront prendre en considération les éléments suivants : *« les mesures spécifiques visant à encourager la rénovation ou la création de logements ; le phasage dans le temps des [travaux] d'aménagement [...] ; [l'implantation] d'activités liées à d'autres fonctions présentes sur la zone ; les mesures d'aménagement des espaces publics et d'embellissement ; la définition des projets d'équipements d'intérêts collectifs ou des infrastructures ; les liaisons de transport à créer [...] ; les modes d'intervention publique [...] qui doivent garantir le développement harmonieux de la zone. »*

D'autre part, les objectifs définis dans l'appel d'offres lancé en 2008 par la Région pour la réalisation du SD « RTBF-VRT », sont<sup>7</sup> :

- la concentration d'activités économiques *« liées aux technologies de l'information et de la communication [...] autour des entreprises déjà établies dans la zone, notamment dans le domaine des médias (RTBF, VRT, RTL, Be TV, etc.) pour créer à terme un véritable pôle des médias »*
- *« la régulation du trafic [...] de l'autoroute E40, de la Chaussée de Louvain et de la place Meiser »* et la *« création d'une porte de ville »*
- *« la dissuasion du report de trafic de transit sur les voiries locales grâce notamment à hiérarchisation cohérente et renforcée du réseau [viaire...] »*
- l'amélioration *« de la desserte et du fonctionnement des transports en commun notamment par l'aménagement de sites propres »*
- l'amélioration *« de l'intermodalité par [...] l'extension du parking de transit »*
- l'amélioration du réseau de *« mobilité douce »*
- *« la protection et le renforcement de l'habitat dans la logique de la mixité fonctionnelle et sociale »*
- le *« développement durable, en particulier l'application des critères HQE [...] »*
- *« la requalification de l'espace public par des aménagements de grande qualité [...] »*
- L'étude approfondie de la problématique du stationnement dans la zone

Afin de répondre à ces objectifs, l'association BUUR-STRATEC a adopté la méthode suivante<sup>8</sup> :

- Analyse de la situation de droit et de fait de la zone et des potentialités d'évolution
- Relevé exhaustif des projets en cours
- Concertation auprès des acteurs de terrains
- Intégration des tous les projets des différents acteurs dans une vision à moyen ou long terme du développement de la zone

<sup>7</sup> Source : Cahier spécial des charges relatif à l'élaboration du schéma directeur de la zone-levier n°12 « RTBF-VRT », p.11, MRBC, AATL

<sup>8</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - page 10

- Déclinaison en actions à entreprendre à plus ou moins long terme et définition d'un phasage schématique
- Analyse de la faisabilité financière

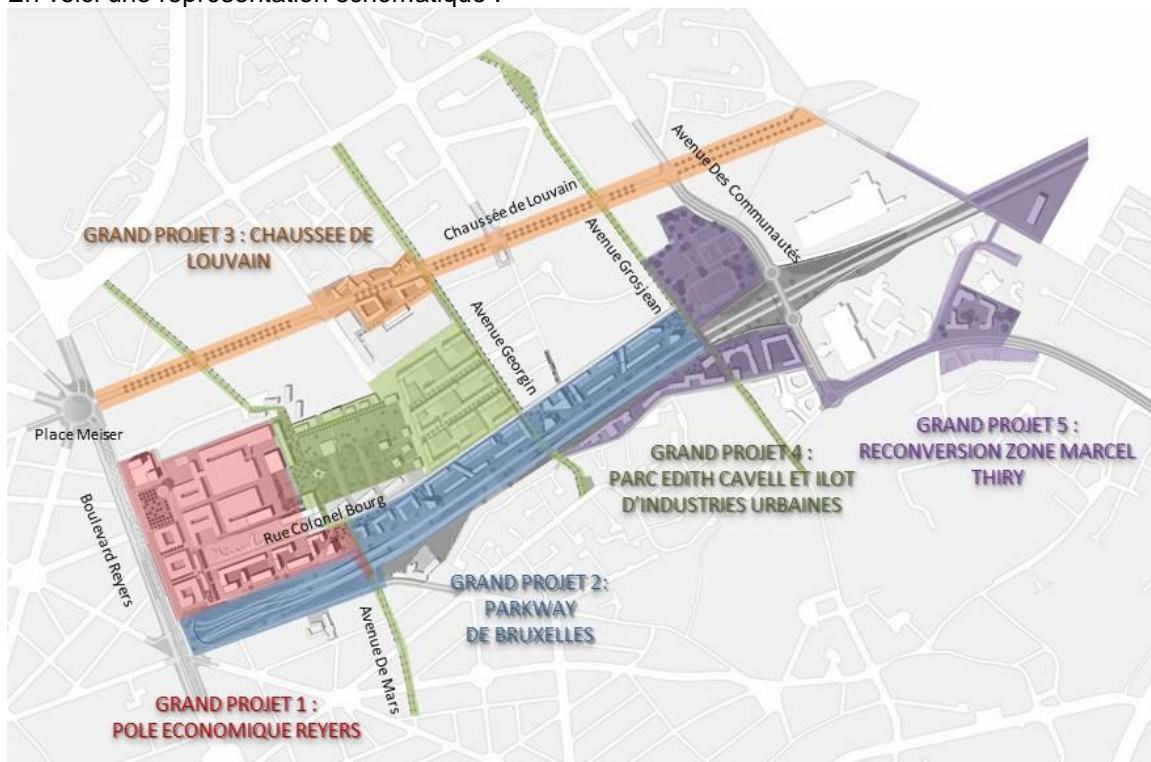
Sur la base de son analyse de la zone levier RTBF-VRT, le SD propose donc de suivre 6 grands objectifs<sup>9</sup> :

1. Transformation du quartier – Vers un équilibre sain entre les diverses activités du quartier
2. Elimination des barrières – Mieux intégrer le quartier dans le contexte urbain bruxellois
3. Combattre la fuite des industries urbaines hors de la RBC – Réinsertion des industries urbaines adéquates dans le tissu urbain
4. E40 : entrée de ville verte – Une expérience paysagère à plusieurs vitesses
5. La Chaussée de Louvain comme axe commercial urbain – Vers une typologie logements-commerce intégrée
6. Nouvelle polarité régionale sur la Moyenne Ceinture – Une densification d'activités économiques sur l'axe métro

En vue de répondre à ces objectifs et au vu de l'agencement du territoire, le SD a retenu 5 grands projets d'aménagement et de développement :

1. « Le Pôle Economique Reyers » : concentration des activités autour du pôle Reyers
2. « Le Parkway de Bruxelles » : transformation de l'E40 en « parkway » (route plantée d'arbres et d'herbe de part et d'autre)
3. « La Chaussée de Louvain récupère son identité »
4. « Le Parc Edith Cavell et la transformation du quartier »
5. « Marcel Thiry, pôle d'équipements, logements et loisirs »

En voici une représentation schématique :



**SYNTHESE DES GRANDS PROJETS DU SD**

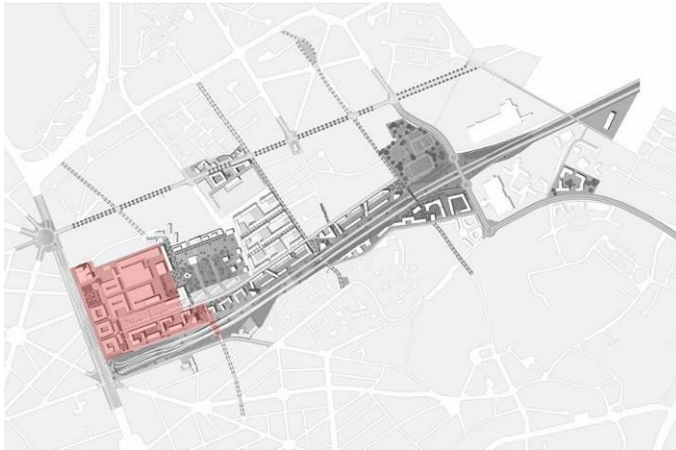
Réalisation : ADT, octobre 2010

Source : BUUR-STRATEC, Rapport Final, 7 décembre 2009

<sup>9</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - pages 40 et ss

### 3.1. GRAND PROJET 1 : « POLE ECONOMIQUE REYERS »

#### 3.1.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX



Compris dans un périmètre délimité par le Campus RTBF-VRT, la rue Evenepoel, la Moyenne Ceinture et l'E40, cet espace est considéré par les auteurs du SD comme étant à haut potentiel économique.

*« Le premier projet vise à **créer une polarité économique régionale à Reyers** basée sur les différents bureaux actuellement présents mais en y ajoutant, dans un ensemble cohérent, une surface considérable de nouveaux bureaux et de logements. Ce projet sert par ailleurs à redessiner la relation du quartier avec la E40 ainsi qu'à retisser les liens piétons avec le quartier Plasky. »<sup>10</sup>*

Ce premier projet s'appuie sur certains projets existants, très déterminants pour le développement de la zone, notamment le projet Esplanade Emeraude.

Il s'inscrit également dans le cadre des affectations définies par le PRAS, en prévoyant la construction de logements et bureaux au sud de la rue Colonel Bourg (cf ci-dessous p. 26).

<sup>10</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - page 51

### 3.1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

#### 3.1.3.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS



EXTRAIT DU PRAS SUR LE SECTEUR DU GRAND PROJET 1

Réalisation : ADT, octobre 2010

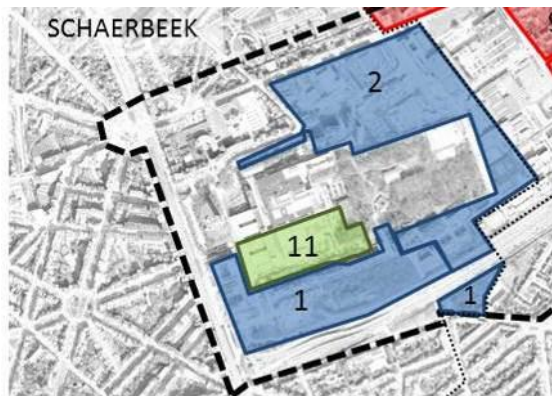
Source : PRAS, 2001

Ce secteur se compose, au PRAS, des zones suivantes :

- 1- Le site RTBF (partie bâtie) est classé en zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public
- 2- Le site RTBF (partie parc) est classé en zone mixte
- 3- Les bureaux le long du boulevard Reyers sont classés en zone administrative y compris l'emprise du futur projet Esplanade Emeraude (cf ci-dessous)
- 4- A l'exception d'une petite zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public correspondant au parking de dissuasion prévu dans le cadre du projet Emeraude (cf explications ci-dessous)
- 5- La bande non bâtie au sud de la rue Colonel Bourg est classée en zone d'habitation côté Colonel Bourg, y compris l'emprise du futur projet Plan Logement (cf explications ci-dessous)
- 6- Et en zone administrative côté E40



### 3.1.3.2. LES PPAS



SYNTHESE DES PPAS SUR LE SECTEUR DU GRAND PROJET 1  
Réalisation : ADT, janvier 2011  
Source : BUUR-STATEC, + commune de Schaerbeek

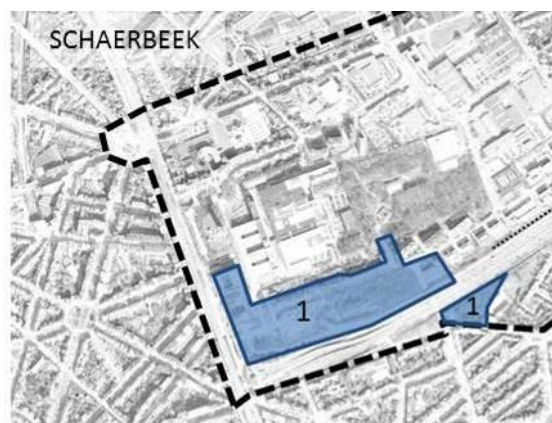
Ce secteur n'est plus concerné aujourd'hui que par un seul PPAS, en cours d'élaboration actuellement : le PPAS « RTBF » (n°11 sur le schéma).

Ce PPAS, dont la réalisation a été prescrite par l'arrêté du GRBC du 14 mai 2009, doit permettre la restructuration des installations de la RTBF.

Ce projet est détaillé ci-dessous, dans le chapitre « Projets existants » (p.28).

Précédemment, deux anciens PPAS ont concerné cette zone mais ont été abrogés :

- PPAS « Ilot 385 - Colonel Bourg » (n°1) :



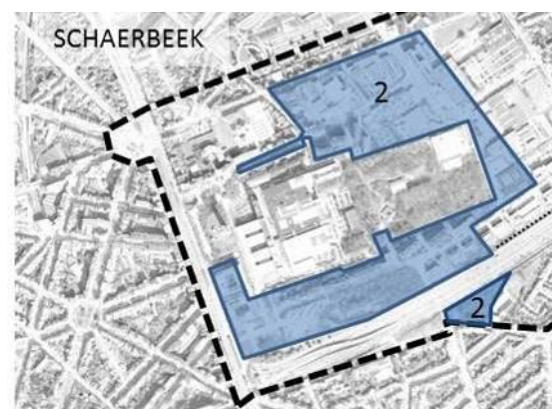
PERIMETRE DU PPAS n° 42 dit « Ilot 385 »  
Réalisation : ADT, janvier 2011  
Source : BUUR-STATEC, + commune de Schaerbeek

Datant de 1993, ce PPAS a été abrogé le 22 avril 2009 par la Commune de Schaerbeek. Il prévoyait un projet d'aménagement pour les terrains non bâtis situés entre la rue Colonel Bourg et l'E40.

Néanmoins, le contexte ayant évolué, le PRAS adopté en 2001 a largement modifié les orientations d'aménagement pour ce site. Le PPAS est donc devenu de fait obsolète.

Suite à son abrogation, un Plan d'Alignement a été adopté pour la rue Colonel Bourg par la Commune de Schaerbeek.

- PPAS n°27 « abords de la RTB-VRT » (n°2) :



Préalablement à l'adoption du PPAS « ilot 385 », le PPAS n°27, adopté en 1972 et complété par le PPAS n° 39 en 1975, couvrait à la fois le périmètre du PPAS « Ilot 385 », ainsi que tout le pourtour du site RTBF-VRT jusqu'à la Chaussée de Louvain et aux limites communales avec Evere et Woluwé. Ce PPAS a été abrogé en 2007, ses dispositions étant « jugées inappropriées et préjudiciables au développement harmonieux du quartier »<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Arrêté du GRBC en date du 22.06.2007 portant approbation de la décision de la commune de Schaerbeek d'abroger totalement le [PPAS n°27 et le PPAS n°39 « Abords de la RTB-VRT »].

### 3.1.3. PROJETS EXISTANTS

#### 3.1.3.1. PROJET ESPLANADE EMERAUDE



Projet immobilier porté par le consortium « Association Esplanade Emeraude » (Immobel / CFE / MCM - Agoria).

Ce projet doit permettre d'achever l'urbanisation des terrains situés entre la RTBF-VRT et le boulevard Reyers.

Il prévoit la construction de nouveaux immeubles de bureaux, mais s'accompagne également du réaménagement complet des voiries entre l'E40, le site RTBF-VRT, la rue Colonel Bourg et le boulevard Reyers.

Ce projet de voiries a un double objectif :

- régulariser et améliorer les conditions d'accès au site RTBF (l'accès actuel a été réalisé dans le cadre d'autorisations temporaires liées à la construction des bâtiments de bureaux le long du boulevard Reyers) ;
- créer des voiries et espaces publics, accessibles à tous et lisibles, reliant l'E40, le boulevard Reyers, le site RTBF-VRT et la rue Colonel Bourg.

Ces travaux de voiries sont également la condition sine qua non de la réalisation de l'opération immobilière susmentionnée.

Le projet immobilier comprend (les numéros ci-dessous sont reportés sur le schéma page suivante) :

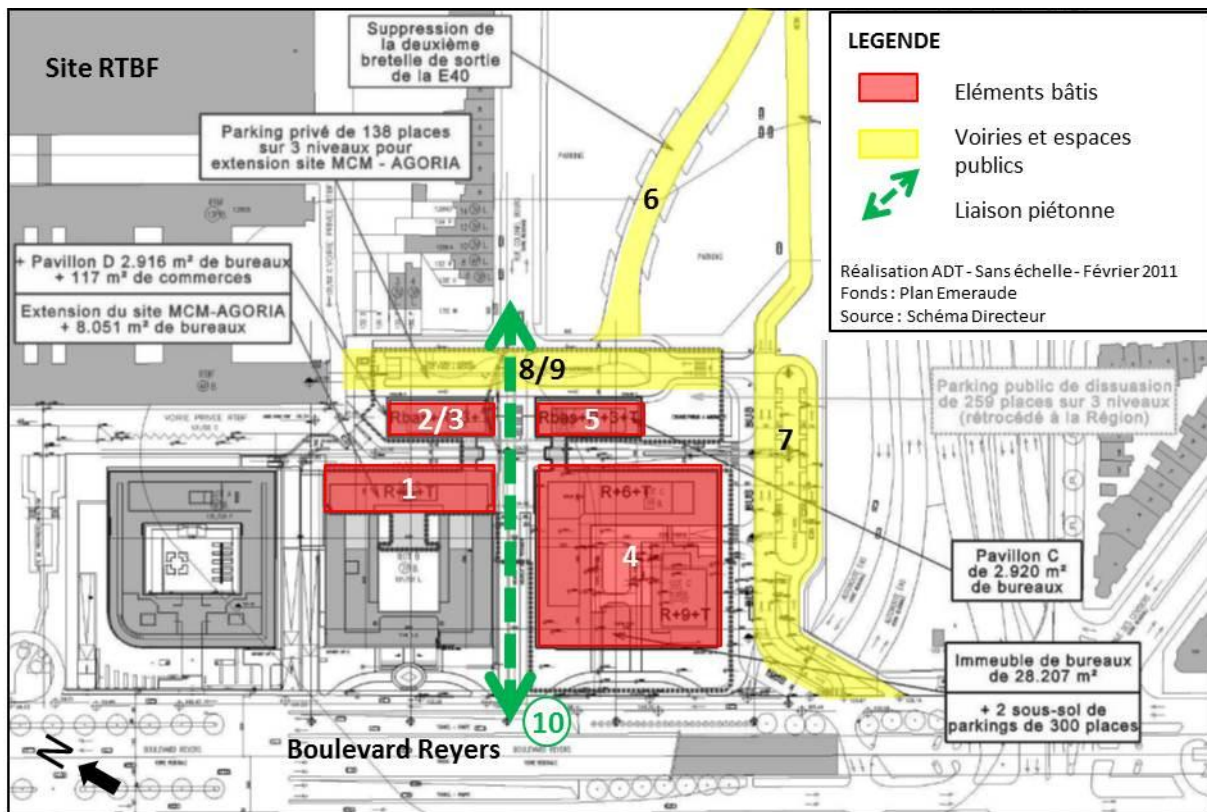
- 1- l'extension d'un bâtiment existant (dit « Bloc B »), situé le long du boulevard Reyers, et propriété de la société MCM-AGORIA : + 8.051 m<sup>2</sup> de bureaux
- 2- la construction d'un nouveau bâtiment (dit « pavillon D »), à l'Est du Bloc B et le long de la future Esplanade (2.916 m<sup>2</sup> de bureaux + 117 m<sup>2</sup> de commerces)
- 3- la réalisation, en sous-sol du Pavillon D, d'un parking privé de 138 places sur 3 niveaux à usage du Bloc B et du Pavillon D
- 4- la construction d'un nouvel immeuble de bureaux (dit « Bloc C ») au Sud du Bloc B et le long du boulevard Reyers (28.207 m<sup>2</sup> + 2 niveaux de parking privé de 300 places)
- 5- la construction d'un immeuble de bureaux de 2.920 m<sup>2</sup> (dit « pavillon C »), à l'Est du Bloc C et le long de la future esplanade

Le projet de voiries et espaces publics comprend :

- 6- Suppression de l'actuelle bretelle d'accès direct E40 – RTBF
- 7- En remplacement, réalisation d'un rond-point de distribution des flux en provenance de l'E40
- 8- Création d'une nouvelle place publique (esplanade) devant l'entrée RTBF (place des Carabiniers)
- 9- Création d'un parking de dissuasion de 300 places sous l'esplanade
- 10- Création d'un cheminement piétons et cyclistes entre les îlots B et C, reliant l'esplanade au boulevard Reyers

Il prévoit également l'adaptation des trottoirs du boulevard Reyers, et la création d'une voirie de desserte des différents parkings (parking de dissuasion et parkings privés des immeubles B, C et D)





Source : Schéma Directeur de la Zone levier n° 12 « RTBF-VRT », Rapport final, 7 décembre 2009, BUUR-STRATEC

Du point de vue réglementaire, ce projet a donc été scindé en deux procédures distinctes :

- Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite en juillet 2006 auprès de la Région pour le volet « public » : voiries et parking de dissuasion
- Une demande mixte de certificats d'urbanisme et d'environnement a été introduite en mars 2007 pour le volet « privé » : bureaux et parkings correspondants.

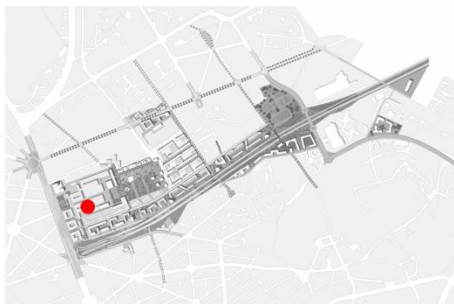
A ce jour, la situation est la suivante :

- Le **certificat d'urbanisme pour le volet « privé/bureaux » a été délivré le 26 juin 2009** par la Commune de Schaerbeek.
- Le certificat d'environnement correspondant **a été délivré en décembre 2010.**
- **Le certificat d'urbanisme concernant le volet « public/voiries » a été délivré en date du 8 septembre 2009** par la Région de Bruxelles Capitale.
- **Aucun permis d'urbanisme n'a été introduit à ce jour.**

Le SD intègre ce projet, mais prévoit les adaptations nécessaires à la création de l'« avenue des médias » (cf description des propositions du Grand Projet 1 p.34-35) :

- La création de l'avenue des médias nécessiterait le déplacement du poste de contrôle prévu pour les parkings souterrains des nouveaux immeubles
- Le schéma directeur propose également la création d'un escalier permettant aux piétons de rallier l'avenue des Médias depuis la nouvelle esplanade Émeraude (située au-dessus du niveau de l'avenue des médias du fait de la topographie).

### 3.1.3.2. REAGENCEMENT DU SITE RTBF



La RTBF s'est dotée d'un plan de réorganisation de ses installations dans le cadre de son plan « Magellan » de restructuration de l'entreprise publique. Les projets prévoient : la rénovation et l'amélioration des bureaux et studios, la réalisation d'un nouveau dispositif d'accès et d'accueil, la libération et la valorisation de certains espaces excédentaires.

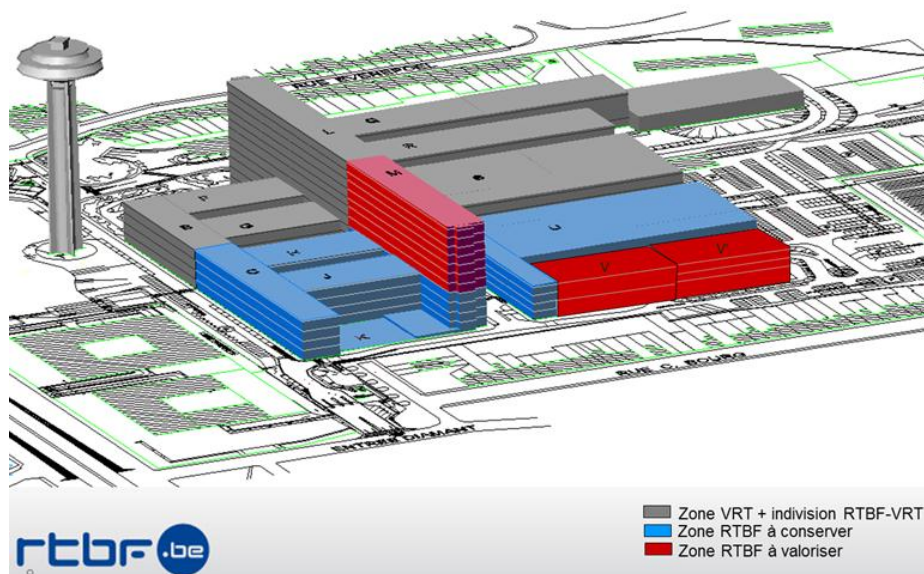
**Une demande mixte de PU/PE a été introduite le 19 décembre 2008 et l'étude d'incidence, qui a été réalisée courant 2010, devrait être soumise à enquête publique prochainement.**

Parallèlement, un **nouveau PPAS** est en cours de préparation en vue de permettre ces travaux. Le GRBC a adopté un arrêté en date du 14 mai 2009, prévoyant, notamment, de :

- « affecter 22 300 m<sup>2</sup> bruts maximum de plancher d'équipement d'intérêt collectif ou de service public existants à de l'activité de production de biens immatériels et/ou à du bureau. » (Schéma : bâtiment « M »)
- « étudier la possibilité de construire de nouvelles surfaces de plancher [max 15 000 m<sup>2</sup> bruts] le long de la voie de desserte interne au site, en particulier (...) dans un bâtiment V' prolongeant l'immeuble V existant ainsi qu'à l'arrière du bâti sis rue Colonel Bourg, à hauteur de l'enclos de fusillés. » (cf schéma ci-dessous).
- « [Etudier] la possibilité de créer un accès via l'enclos des fusillés »

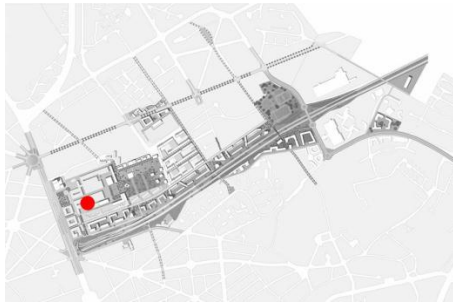
Le rapport d'incidences sur l'environnement est en cours d'élaboration depuis octobre 2010 par les bureaux d'études BUUR et STRATEC.

## Valorisation des surfaces excédentaires



Source : RTBF – présentation  
Campus des Médias Avril 2010

### 3.1.3.3. RENOVATION DU SITE VRT



En 2004, la VRT a élaboré un plan de rénovation pour ses installations du site Reyers.

Dans ce cadre, il était prévu :

- Rénovation des bâtiments existants (isolations, performances énergétiques, façades, mise aux normes PMR, etc...)
- Création d'un nouveau bâtiment « De Link » faisant le lien entre les deux bâtiments principaux et servant de nouveau lieu d'accueil des visiteurs.
- Démolition du bâtiment de stockage des décors situé à l'arrière du site, et création d'un nouveau bâtiment d'accueil du personnel, en lien avec le parking destiné au personnel à l'arrière.
- Réalisation de nouvelles circulations à l'intérieur du site.
- Réalisation d'une « piazza » à la place de l'actuel parking visiteurs le long du boulevard Reyers.

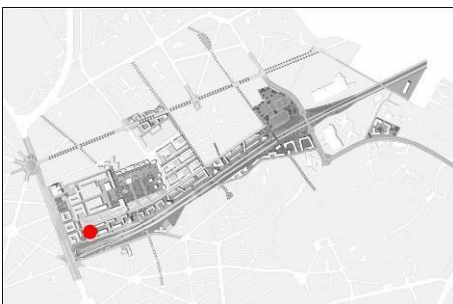
La réalisation de ces travaux devait s'étaler entre 2004 et 2014.

A ce jour, la VRT n'a pas encore réalisé ces travaux et envisage de nouvelles solutions alternatives pour ses installations :

- Soit démolition et reconstruction des bâtiments « avant » (vers Reyers) et mise en vente ou en location de cet ensemble, tandis que la VRT installerait ses activités dans les bâtiments « arrière » (côté parc)
- Soit mise en vente ou location de l'ensemble des bâtiments actuels et installation dans les futurs bâtiments à construire dans le futur parc Edith Cavell (cf Grand Projet 4)
- Soit mise en vente de l'ensemble du site et déménagement ailleurs.

La décision de la VRT concernant ces différentes solutions devrait être prise au second semestre 2011.

### 3.1.3.4. PLAN LOGEMENT RUE COLONEL BOURG



Projet de 84 logements sociaux prévu par la Région dans le cadre du Plan Logement.

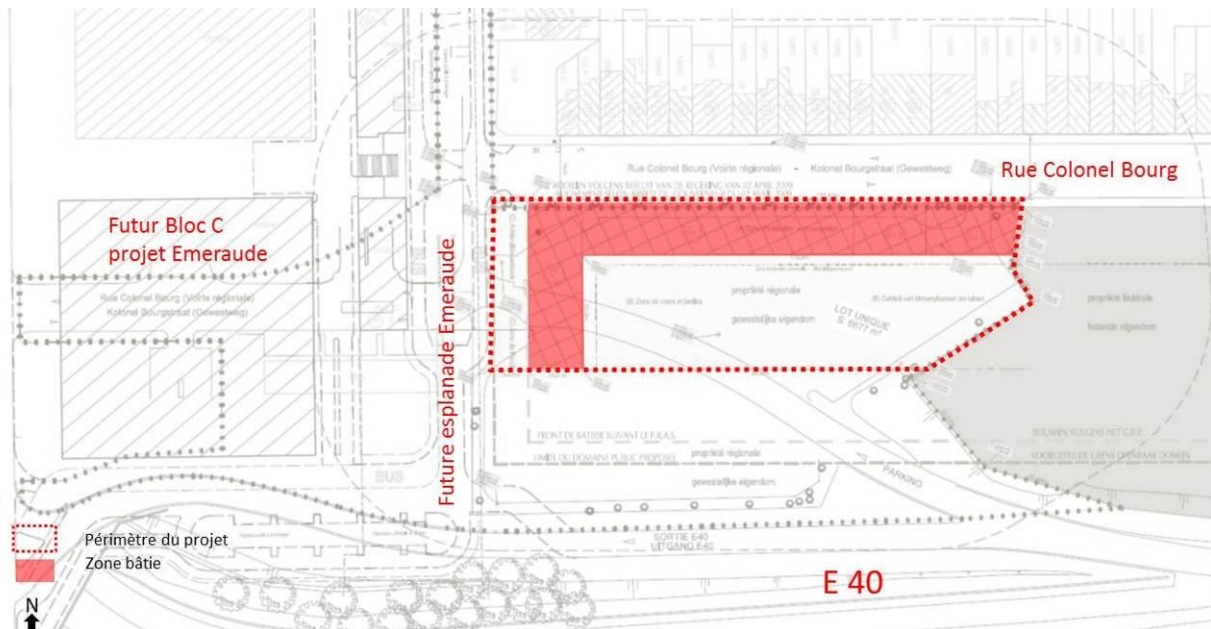
Il viendra s'implanter au bout de la rue Colonel Bourg, sur la rive Sud, à l'angle avec la future esplanade Emeraude.

Ancienne dépendance autoroutière, il s'agit d'une parcelle régionale d'une superficie de 6 622 m<sup>2</sup>, traversée par la bretelle de sortie E40-RTBF, et accueillant un parking de transit en surface et un terrain vague verduré parfois utilisé comme décharge informelle.

Elle a été transférée à la SLRB via un bail emphytéotique du 19 février 2009, et désaffectée par arrêté du GRBC le 11 juin 2009.

Le projet prévoit environ 11.000 m<sup>2</sup> de logements sociaux et une hauteur de R+3 à R+7 (ponctuellement, le long de l'esplanade Emeraude).



**SCHEMA EXPLICATIF DU PROJET PLAN LOGEMENT RUE COLONEL BOURG**

Sans échelle - Réalisation ADT, janvier 2011

Fonds de plan : Projet de permis de lotir

Source : Projet de permis de lotir, Bruxelles Mobilité, 30 septembre 2010

Du point de vue réglementaire, ce projet s'inscrit dans la zone d'habitation prévue au PRAS (cf ci-dessus p.25). En effet, l'ancien PPAS « îlot 385-Colonel Bourg » qui portait sur ce secteur a été abrogé le 2 avril 2009 (cf ci-dessus p.27). Aujourd'hui, en complément des prescriptions du PRAS, un plan d'alignement a été adopté par le Conseil Communal de Schaerbeek en février 2009.

### 3.1.3.5. RUE COLONEL BOURG BIS

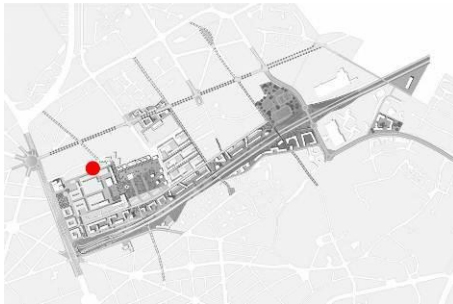


La Commune de Schaerbeek et la RBC envisagent la création d'une rue intermédiaire entre la rue Colonel Bourg et l'E40, parallèle à celles-ci.

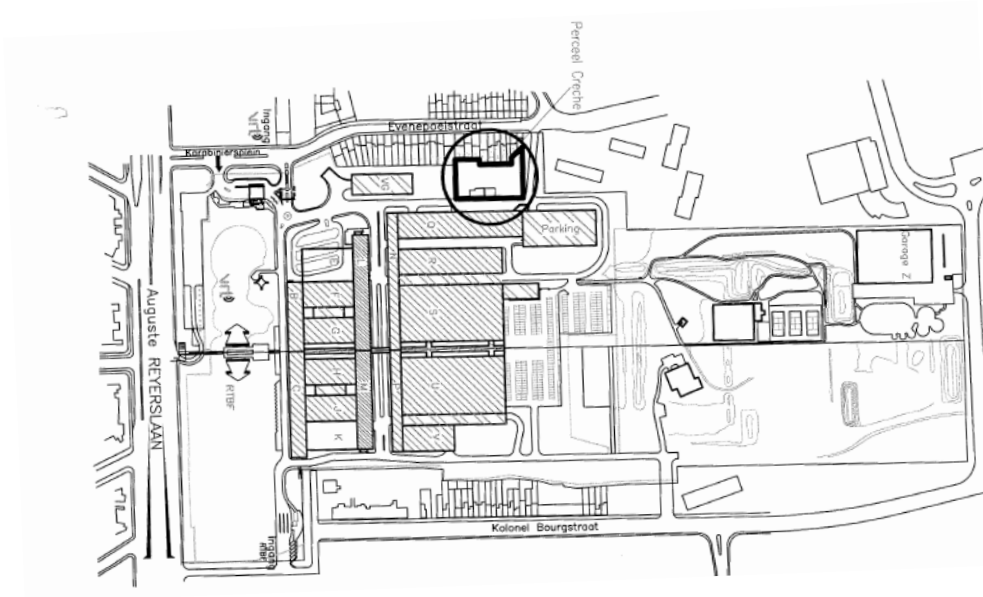
Cette nouvelle rue permettrait notamment de desservir les bureaux prévus au PRAS (cf p. 26)

NB : le SD reprend ce projet, mais propose de prolonger cette voie Est-Ouest vers le Nord, au travers du site VRT, afin de la connecter à la rue Evenepoel (cf projet « avenue des Médias », p.35).

### 3.1.3.6. CRECHE VRT

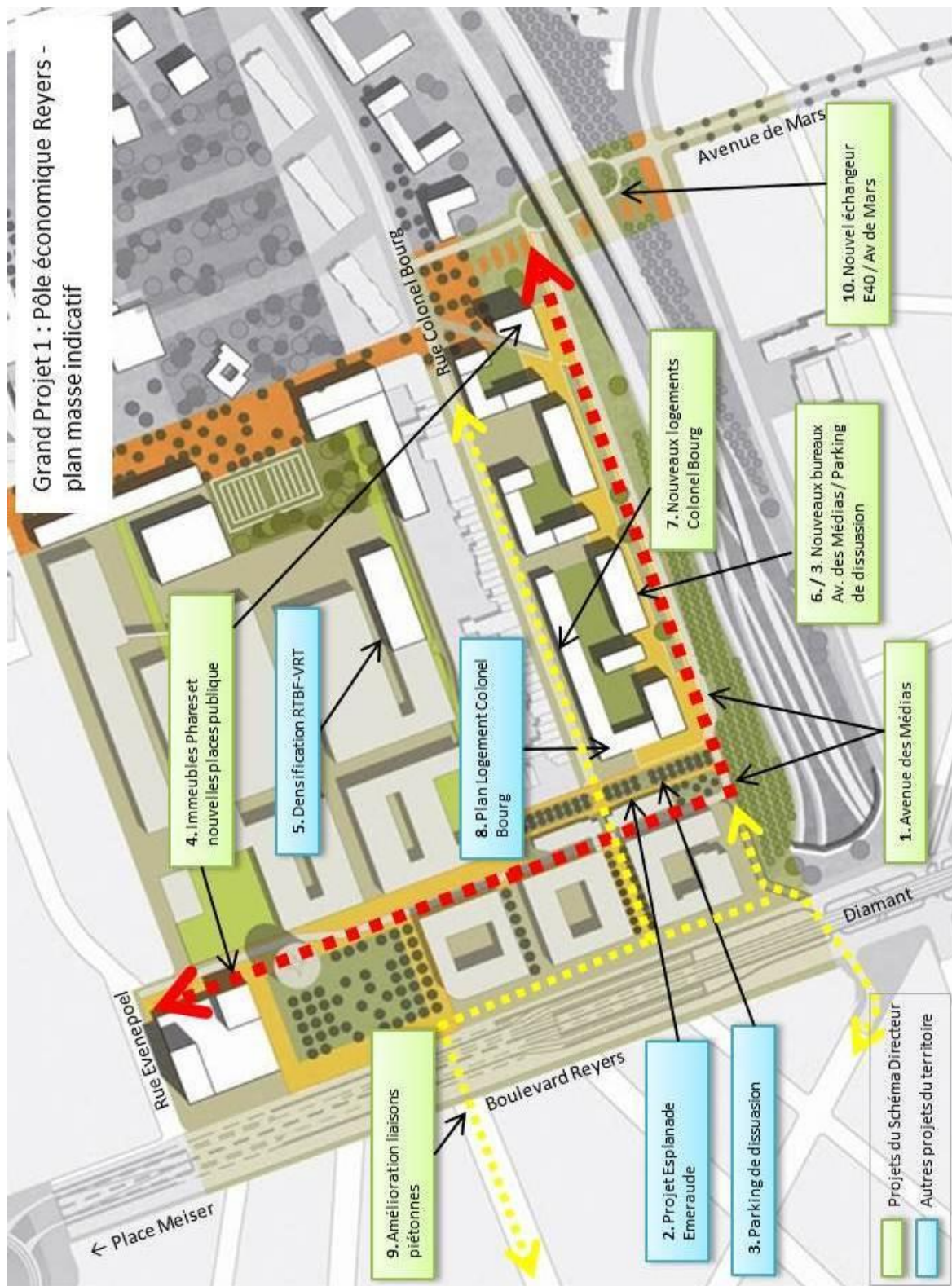


A signaler également : un certificat d'urbanisme a été délivré le 21 juin 2010 par la Région de Bruxelles Capitale pour la construction, par la VRT, d'une crèche de 775 m<sup>2</sup>, ainsi que l'aménagement d'une aire de jeux en plein air, au bénéfice du personnel de la VRT et des riverains. Elle sera implantée en bordure du campus sécurisé de la VRT, le long de la place des Carabiniers.



EXTRAIT DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME  
VRT, Août 2009

### 3.1.4. LES PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET ARTICULATION AVEC LES PROJETS EXISTANTS



#### LE GRAND PROJET 1 : POLE ECONOMIQUE MEYERS

Réalisation : ADT, octobre 2010

Fonds de plan : Illustration du Grand Projet 2, Schéma Directeur, BUUR-STRATEC

Source : BUUR-STRATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

- **Création de l'avenue des Médias (1)** (flèche rouge sur la carte). Depuis l'E40, elle reprend le tracé de la rue « Colonel Bourg bis » et s'étend à travers le site RTBF-VRT vers la rue Evenepoel.
- **Connexion de la station de pré-métro Diamant à un parking de transit régional**, tel que renseigné au PRAS. Il pourrait être réalisé en partie au sous-sol du projet Esplanade Emeraude (2) et pour le reste au sous-sol des bureaux prévus sur l'avenue des Médias, au plus près de la station de pré-métro Diamant (3).
- **Deux immeubles phares (4)**, l'un le long du boulevard Reyers sur un terrain appartenant aujourd'hui à la VRT, l'autre le long de l'avenue des Médias, à la nouvelle sortie de l'E40. Ils seraient implantés sur deux nouvelles places publiques. Programmation à définir, en privilégiant les commerces ou équipements au rez-de-chaussée.
- **Densification du site RTBF-VRT (5)** en cohérence avec les projets de la RTBF et de la VRT (cf p.29)
- **Un ensemble de bureaux le long de l'avenue des Médias (6)**, venant renforcer le pôle économique Reyers, en complément de l'ensemble RTBF-VRT et des immeubles de bureaux existants le long du boulevard Reyers. Ce pôle concentrerait la majeure partie des activités tertiaires de la zone levier, compensant ainsi l'obsolescence des zones de bureaux Colonel Bourg et Marcel Thiry. Ces nouveaux bureaux prendraient place sur la bande « zones administratives » du PRAS (cf ci-dessus, p. 25)
- **Renforcement de la fonction logement rue Colonel Bourg** : construction de logements côté Sud, sur le segment non bâti, classé en « zone d'habitation » au PRAS, et situé entre l'entrée RTBF-VRT et l'avenue de Mars (7). La construction du programme du Plan Logement enclenchera la dynamique (8).
- **Des connexions pour modes doux, vers les quartiers Diamant et Plasky (9)** (en pointillés jaunes sur la carte) : amélioration des franchissements existants du boulevard Reyers (tunnel piéton dans le prolongement de l'avenue Emile Max et passages piétons en surface) et réalisation de l'esplanade Emeraude (2).
- **Nouvel échangeur d'entrée-sortie de l'E40** : élargissement du franchissement inférieur de l'avenue de Mars et son réaménagement en rond-point, à destination de tous modes de déplacement y compris piétons et cyclistes. Ce projet est précisé dans le cadre du Grand Projet 2 « Parkway de Bruxelles » (p.38).

### 3.1.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES IDENTIFIEES

Il convient de souligner que la VRT, associée à l'élaboration du schéma directeur, n'a pas marqué son accord pour les projets la concernant : passage de l'avenue des médias à travers son campus, valorisation d'une partie de ses propriétés le long du boulevard Reyers pour la construction de l'immeuble-phare et de la place publique.

A noter également, l'imbrication des différents projets autour de la rue Colonel Bourg et du boulevard Reyers : la réalisation du projet du Plan Logement nécessite notamment la libération préalable du terrain concerné, aujourd'hui traversé par une bretelle de sortie de la E 40 et occupée par un parking de transit régional. Au vu du calendrier moins avancé du projet Emeraude, la région envisage la réalisation d'un parking provisoire, qui devrait être mis en service avant le démarrage des travaux du Plan Logement. Néanmoins, un accord doit d'abord être conclu entre la Région et le Fédéral car le parking provisoire occuperait en partie des propriétés fédérales.

Par ailleurs, la livraison de ces nouveaux logements nécessitera également des travaux préalables sur la rue Colonel Bourg, afin de rétrécir l'emprise de la chaussée, de réaliser des trottoirs, etc...



## 3.2. GRAND PROJET 2 : « PARKWAY DE BRUXELLES »

### 3.2.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX



Le deuxième grand projet du SD propose de réaménager l'entrée de ville, tout en atténuant les nuisances de l'E40 et son effet de coupure urbaine :

*« Le deuxième projet vise à transformer l'image de l'entrée de ville et éliminer les nuisances et la barrière que représente la E40 aujourd'hui. Il adapte la section de la E40 à la demande actuelle et future et n'en préserve donc que la moitié pour la voiture. Le reste renforcera le caractère vert de l'entrée et/ ou sera utilisé pour aménager*

*les bandes du RER-bus et les pistes cyclables interrégionales. Il prévoit aussi la construction progressive de 145.000 m<sup>2</sup> de logements et équipements qui remplaceront graduellement les bureaux trop loin de la Moyenne Ceinture et viendront renforcer le quartier de Paduwa. »<sup>12</sup>*

Son périmètre porte sur l'emprise de l'E40, ainsi que sur la partie Sud de la rue Colonel Bourg, sur le segment compris entre la rue de Lombaerde et l'avenue de Mars.

### 3.2.2. CADRE REGLEMENTAIRE

#### 3.2.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS



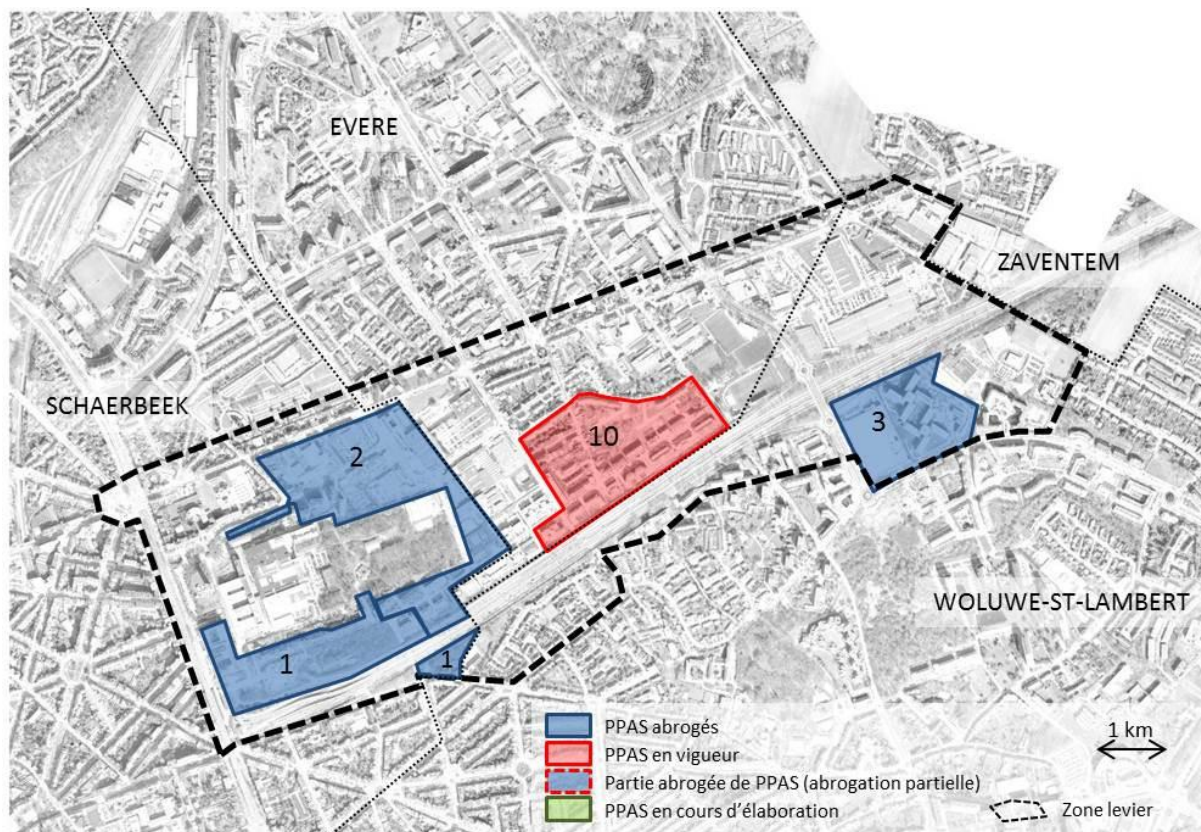
On peut distinguer deux zones dans ce secteur :

1. l'emprise autoroutière est classée en « espace structurant »
2. les îlots Sud de la rue Colonel Bourg sont classés en « zones administratives »

<sup>12</sup> Rapport Final du 7 décembre 2009 « Elaboration du schéma directeur de la zone levier n°12 RTBF – VRT » - page 51



### 3.2.2.2. Les PPAS



SYNTHESE DES PPAS SUR LE SECTEUR DU GRAND PROJET 2

Réalisation : ADT, octobre 2010

Source : BUUR-STATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Plusieurs PPAS maintenant abrogés, longeaient la E40 :

- les PPAS de la zone Colonel Bourg à Schaerbeek (n° 1 et 2 sur le schéma) : Cf Grand Projet 1 « Pôle économique Reyers », p. 27
- le PPAS n° 54 bis « Chemin du Val d'Or » à Woluwé-Saint-Lambert (n° 3 sur le schéma) : Cf grand projet 5 « Zone Marcel Thiry », p. 59.

Quant au PPAS n° 211 « Colonel Bourg » à Evere (n° 10 sur le schéma), approuvé le 3 juin 1999, il concerne principalement le vaste îlot délimité par les rues Colonel Bourg, du Maquis, de Lombaerde et l'avenue Léon Grosjean. Il prévoyait la construction de maisons le long de petites impasses à l'intérieur de l'îlot, et la préservation du cœur de l'îlot en espace vert public. La construction de ces maisons est aujourd'hui quasiment achevée. La Maison de répit, structure non médicalisée d'accueil d'enfants malades et de leurs familles, a trouvé place dans l'espace vert central. La Commune s'apprête enfin à réaliser un parc public pédagogique sur le thème de l'ancienne briqueterie qui était implantée sur ce site.

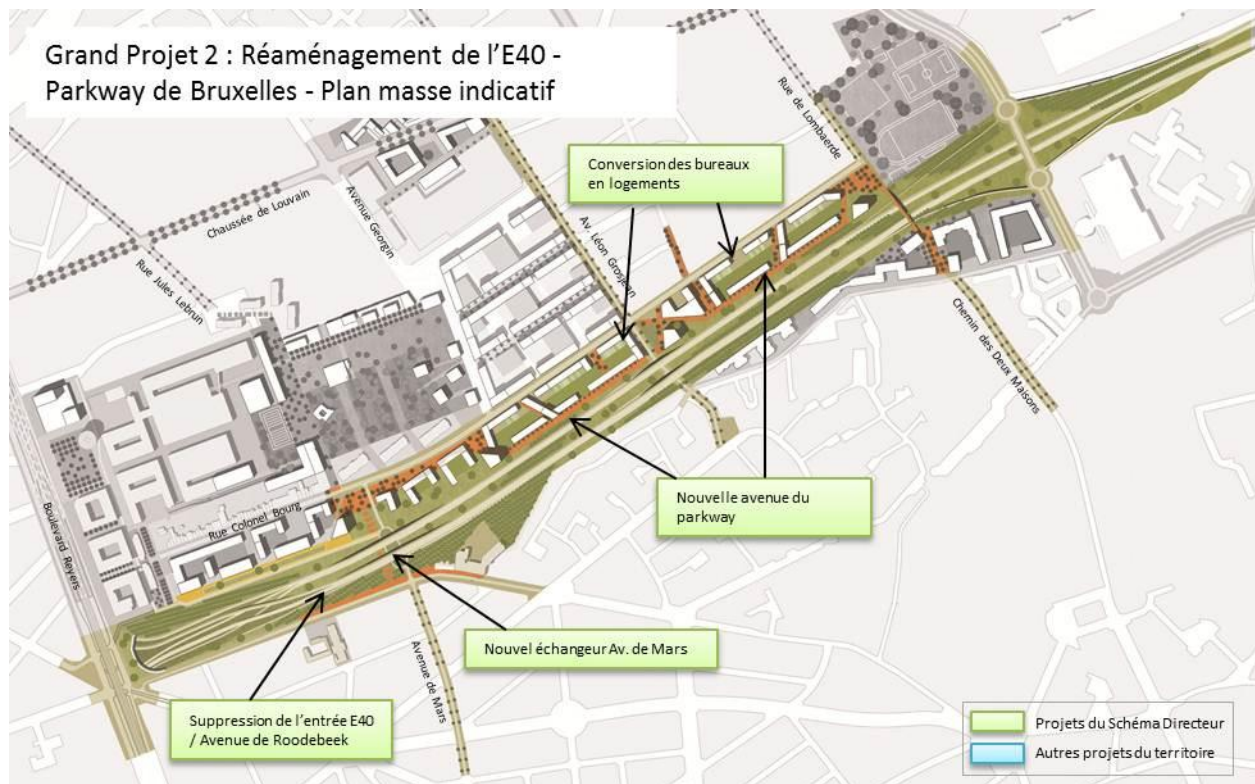
Par ailleurs, le PPAS inclut également les bureaux de la rue Colonel Bourg et classe cette zone en « zone d'entreprises à caractère urbain ».

Pour permettre la reconversion de ces bureaux en logements et équipements, une abrogation partielle de cette partie du PPAS pourrait être envisagée.

### **3.2.3. PROJETS EXISTANTS**

En dehors des éléments évoqués ci-dessus (PPAS n° 211 « Colonel Bourg » à Evere), aucun projet particulier n'est à signaler dans ce secteur.

### 3.2.4. PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR



#### LE GRAND PROJET 2 : PARKWAY DE BRUXELLES

Réalisation : ADT, octobre 2010

Fonds de plan : Illustration du Grand Projet 2, Schéma Directeur, BUUR-STRATEC

Source : BUUR-STRATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Les auteurs du SD distinguent principalement deux programmes au sein de ce projet :

- le réaménagement de l'E40 en « Parkway »
- la création d'une mixité fonctionnelle logements/petites activités rue Colonel Bourg

Pour ce qui est du **réaménagement de l'E40**, les lignes directrices préconisées par le SD sont les suivantes :

- **Végétalisation - entrée de ville qualitative** : transformation de l'E40 en « parkway », route traversant la végétation. Le rétrécissement de l'autoroute permettra de réaliser des espaces paysagers en bordure et au centre de l'emprise autoroutière.
- **Rétrécissement de l'E40** : adaptation aux besoins réels de la circulation automobile et au contexte urbain, permettant *in fine* la conversion de presque 50 % de l'emprise en zone verte.
  - o Réduction du nombre de voies de 12 à 7
  - o Rétrécissement des voies à 3 m de large.
  - o Création d'une bande réservée aux bus De Lijn entrant en RBC
  - o Création d'une piste cyclable à double sens de chaque côté.

- Ces mesures permettraient de réduire considérablement les nuisances (vitesse, bruit, etc.) sans pour autant compromettre la fluidité du trafic.
- **Nouvel échangeur d'entrée-sortie de l'E40** : au niveau de l'avenue de Mars (cf Grand Projet 1). Il se connecterait directement à l'avenue des Médias, permettrait de rejoindre le pôle économique Reyers depuis l'E40 et éviterait le trafic de transit via la rue Colonel Bourg. Pour les entrées sur l'E40, il remplacerait celle de l'avenue de Roodebeek qui pourrait être supprimée. Il améliorerait également le franchissement de l'E40 pour tous les modes de déplacement et serait un vecteur important de désenclavement des quartiers autour de l'E40.

Concernant **le redéveloppement de la rue Colonel Bourg**, le SD envisage deux scénarios dont le premier, est présenté ici. Il prévoit, sur le segment de la rue compris entre l'avenue de Mars et la rue des Deux Maisons :

- **Augmentation de la densité autorisée** sur les parcelles situées côté Sud si leurs propriétaires acceptent de remplacer les bureaux par du logement et des équipements
- **Elargissement de la surface au sol constructible par l'intégration des terrains régionaux** actuellement occupés par l'E40 et libérés par son réaménagement. La valorisation de ces terrains pourrait permettre de financer partiellement les travaux de réaménagement de l'E40. Les parcelles ainsi élargies feraient 57 m de profondeur. Elles pourraient accueillir des maisons unifamiliales côté rue C. Bourg et des immeubles bas côté parkway.
- **Création de l'avenue du Parkway** : nouvelle voie de desserte locale à l'arrière des parcelles de la rue Colonel Bourg afin de desservir les nouveaux développements

### 3.2.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES

En dehors des contraintes techniques nombreuses de la transformation de l'autoroute et de ses abords, il convient de souligner deux enjeux opérationnels pour ce grand projet :

- Le périmètre du grand projet 2 est à cheval sur les trois communes. Sa réalisation nécessitera une grande concertation entre acteurs communaux.
- La transformation des immeubles de bureaux dépend en grande partie des accords qui seront trouvés avec les propriétaires privés. Il pourrait être utile pour les pouvoirs publics de mettre en place des outils d'incitation, voire, de maîtrise foncière pour assurer la faisabilité de ce projet. Cette question devra être étudiée à court terme, afin d'éviter, d'une part, que des projets privés voient le jour, sans cohérence avec les principes du schéma directeur, et d'autre part, les phénomènes spéculatifs.

\* \* \*



### 3.3. GRAND PROJET 3 : « LA CHAUSSEE DE LOUVAIN RECUPERE SON IDENTITE »

#### 3.3.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX



Le troisième grand projet du SD prévoit la transformation de la chaussée de Louvain en vue de lui redonner un statut de voie interquartiers et de renforcer son rôle de centralité commerciale de quartier.

*« Le troisième projet propose un aménagement global qui répond à la fois aux problèmes de congestion (particulièrement aux carrefours), aux exigences des cyclistes, à la demande d'assurer un passage fluide des bus et à la nécessité de verduriser. (...) [Il vise également à redonner à la Chaussée de Louvain] une identité claire, aussi bien à travers l'aménagement de l'espace public qu'à travers la transformation de certaines parcelles vides. »*

Son périmètre couvre donc l'emprise de la chaussée de Louvain et les constructions qui la bordent, sur toute la longueur de la zone levier, ainsi que deux terrains aux enjeux particuliers : le Home Familial Bruxellois et le site Robelco.

#### 3.3.2. CADRE REGLEMENTAIRE

##### 3.3.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS



On peut distinguer de nombreuses zones dans ce secteur :

1. l'emprise viaire est classée en « espace structurant »

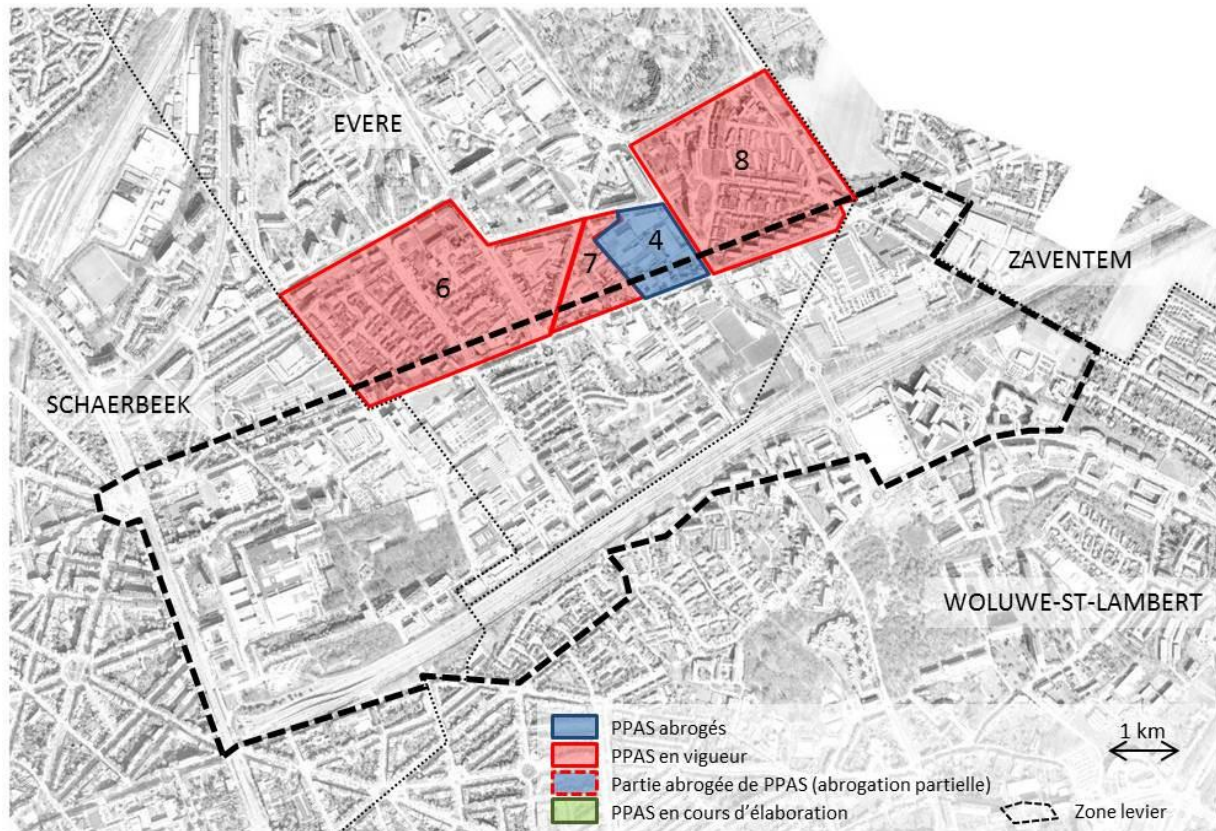
Les îlots qui la bordent sont classés :

2. soit en « zone d'habitation »



3. soit en « zone d'habitation à prédominance résidentielle » (c'est le cas notamment de l'ensemble du Home Familial Bruxellois)
4. soit en « zone de mixité ou de forte mixité »
5. soit en « zone d'industries urbaines » (la parcelle Robelco)

### 3.2.2.2. Les PPAS



SYNTHESE DES PPAS SUR LE SECTEUR DU GRAND PROJET 3  
 Réalisation : ADT, octobre 2010  
 Source : BUUR-STATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Le PPAS n°23 « Philips » (**n°4** sur le schéma) a été abrogé en 2005. Aujourd'hui, cet ancien site de l'entreprise Vishay fait l'objet d'un projet immobilier porté par Bouygues (cf p. 48).

Le PPAS n°700 « Bonheur » (**6**), sur la commune d'Evere, approuvé le 5 juillet 1990, doit être partiellement abrogé afin d'intégrer les orientations du SD concernant la densification du site du Home Familial Bruxellois (cf p. 45 et s.). En effet, le projet du schéma directeur prévoit la construction d'un nouveau bâtiment à l'alignement le long de la chaussée de Louvain, ce qui n'est pas compatible avec les prescriptions du PPAS. Son abrogation partielle est actuellement à l'étude par le bureau BRAT et en attente d'approbation par le Conseil communal, avant sa mise à l'enquête publique.

Les PPAS n°201 Aubier, approuvé le 17 avril 1997 (**n°7** sur le schéma), concerne un périmètre délimité par la chaussée de Louvain, l'avenue du Cimetière de Bruxelles, et la rue des Deux Maisons, à Evere.

Il prévoyait notamment la construction de nouveaux logements dans les dents creuses le long de la chaussée de Louvain et de l'avenue du Cimetière de Bruxelles, un square public le long de la rue des Deux Maisons, en face du site Vishay, un hall de sport en intérieur d'îlot, et la déviation de la rue des Deux Maisons au niveau de son croisement avec l'avenue du Cimetière de Bruxelles. A ce jour, la

plupart de ces projets sont achevés : hall de sport, déviation de la rue des Deux maisons, constructions dans les dents creuses de la chaussée de Louvain.

La commune est actuellement en discussion avec des promoteurs pour la réalisation de quelques logements sur ses terrains, le long de la rue des Deux Maisons réaménagée. Elle est également propriétaire de quelques maisons qu'elle loue à titre précaire, et qui devraient, à terme, être démolies pour laisser la place à de nouvelles constructions telles que prévues au PPAS.

Enfin, le PPAS prévoyait la création d'un square ou de terrains de sports, le long de la rue des Deux Maisons, en lien avec le hall de sports. Ce projet pourrait être repensé au vu de l'évolution du contexte, et notamment de l'émergence du projet de Bouygues sur le site Vishay, de l'autre côté de la rue.

En conclusion, ce PPAS existant pourrait éventuellement intégrer de nouvelles prescriptions pour la chaussée de Louvain, afin de garantir à l'avenir une évolution harmonieuse du bâti, conforme aux prescriptions du Schéma Directeur en termes d'affectation (logements + commerces) de gabarits et d'alignement.



PPAS N° 201 AUBIER, SCHEMA DES AFFECTATIONS, COMMUNE D'EVERE

Le PPAS « Ieder Zijn Huis » **(8)** date de 1982 et a permis l'aménagement de l'ensemble résidentiel situé le long de la chaussée de Louvain, en face du site BMW, et délimité par l'avenue Cicéron, la rue de Zaventem et la limite communale avec Woluwé-Saint-Lambert. Aucune intervention n'est prévue par le Schéma Directeur dans ce secteur.



### 3.3.3. LES PROJETS EXISTANTS

La chaussée de Louvain représente d'ores et déjà un axe attractif pour un certain nombre d'acteurs. De nombreux projets y ont vu le jour récemment.

#### 3.3.3.1. MEDIA GARDENS (ATENOR) – ANCIEN SITE MATERMACO



282 logements en accession à la propriété, avec 852 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée et deux locaux pour professions libérales, sont en cours de construction, chaussée de Louvain 710-832 à Schaerbeek, sur l'ancien site de la société Matermaco (vente de matériel agricole).

Il s'agit d'un ensemble de cinq bâtiments, construits sur un terrain de 1,25 ha, compris entre la Chaussée de Louvain et la rue Evenepoel, avec un jardin en intérieur d'îlot.

Le Permis d'Urbanisme a été délivré à la S.A. « Immobilière Deux Maisons », filiale du groupe Atenor, en date du 28 avril 2009.

Côté Chaussée Louvain, le projet respecte un ancien alignement prescrivant un retrait de 5 m.



VUE COMMERCIALE DU PROJET MEDIA GARDENS, ATENOR  
Source : <http://fr.atenor.be/>



VUE COMMERCIALE DU PROJET MEDIA GARDENS, ATENOR  
Source : <http://fr.atenor.be/>

### 3.3.3.2. PROJET SMETS CONCEPT STORE



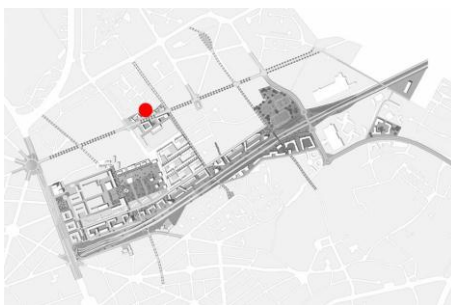
Un vaste bâtiment de 4 700 m<sup>2</sup> environ est en cours de construction, chaussée de Louvain 650-652. Ce terrain avait été laissé en friche par la SDRB depuis la démolition des bâtiments d'activités qui l'occupaient, en 1999.

Il sera constitué principalement d'un grand *department store* haut-de-gamme de 3 500 m<sup>2</sup> environ (vêtements, chaussures, décoration), d'un bar-restaurant de 800 m<sup>2</sup>, exploité par la même société, et de 170 places de parking couvertes environ.

Ainsi que le souligne le permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2008, le projet permet de retrouver l'alignement de la chaussée de Louvain ».

L'implantation de ce projet a fait l'objet d'un subside d'1,8M € de la Région bruxelloise dans le cadre des aides aux investissements en faveur des petites et moyennes entreprises.

### 3.3.3.3. NOUVEAU BATIMENT DU HOME FAMILIAL BRUXELLOIS



Le site du Home Familial Bruxellois comprend aujourd'hui 4 bâtiments et un vaste espace vert. La construction d'un 5<sup>ème</sup> bâtiment était prévue au PPAS n°700 « Bonheur » mais n'a jamais abouti. A ce jour, la construction de ce bâtiment, au centre du site, le long de la chaussée de Louvain, est de nouveau envisagée.

En effet, les orientations proposées par le SD pour la densification de cet ensemble « ont été intégrées dans la

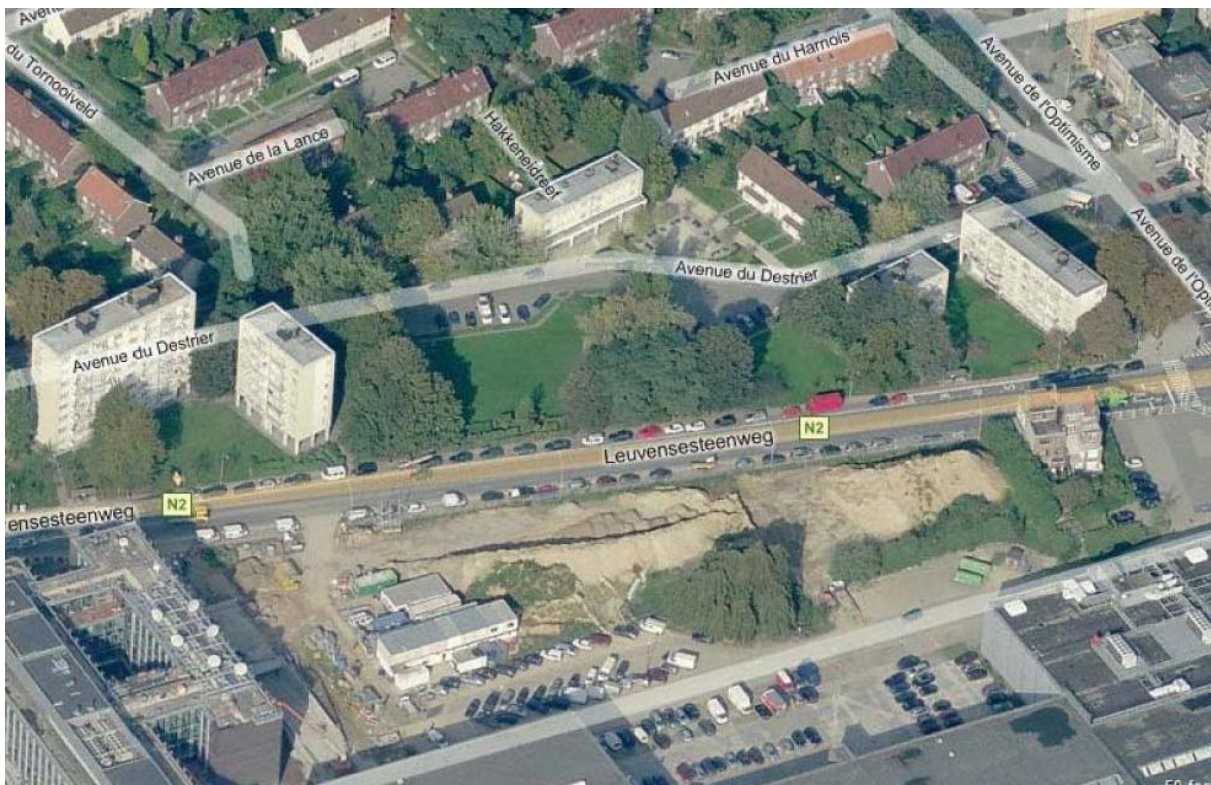


*définition de projet de la demande d'offres pour la construction de logements sociaux supplémentaires »<sup>13</sup>.*

Le SD propose un projet global, en cohérence avec les propositions faites pour l'aménagement du site Robelco :

- Privatisation des espaces autour de bâtiment du Home Familial Bruxellois (définition d'espaces verts semi-privatifs à usage des habitants)
- Création d'un espace public central autour de la nouvelle maison de quartier
- Intégration de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments existants, en face de la maison de quartier
- Construction de deux bâtiments avec activités ou commerces sur les deux carrefours Georgin et Grosjean

Le PPAS n°700 « Bonheur » doit être partiellement abrogé afin d'intégrer ces nouvelles orientations. Ce projet d'abrogation partielle, élaboré par le bureau d'études BRAT, est actuellement en attente d'une approbation par le conseil communal d'Evere, avant sa mise à l'enquête publique.

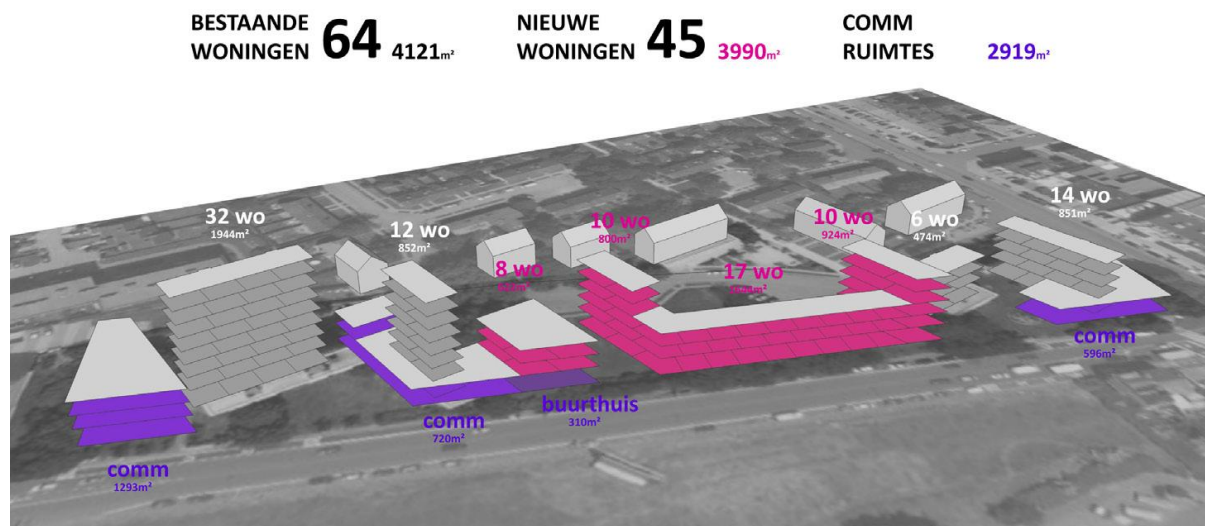


**VUE D'OISEAU DU SITE DU HOME FAMILIAL BRUXELLOIS ET DU SITE ROBELCO (AU PREMIER PLAN)**

Source : Projet d'abrogation partielle du PPAS n°700 Bonheur, Commune d'Evere

<sup>13</sup> Source : Schéma Directeur, Etat des lieux de la concertation, GP3-27





PROPOSITION DU SCHEMA DIRECTEUR POUR LA DENSIFICATION DU SITE DU HOME FAMILIAL BRUXELLOIS  
Source : Schéma Directeur, GP3-19

### 3.3.3.4. PROJET D'AMENAGEMENT ROBELCO



Ce terrain en friche, appartenant à la société IRET (anciennement Robelco), est situé entre le bâtiment RTL et le quartier de Paduwa sur la rive Sud de la chaussée de Louvain.

Un Permis d'Urbanisme a été délivré le 9 octobre 2007 à la société Evere Square SA pour l'aménagement de quatre bâtiments d'activités tertiaires, mais ce projet a été abandonné.

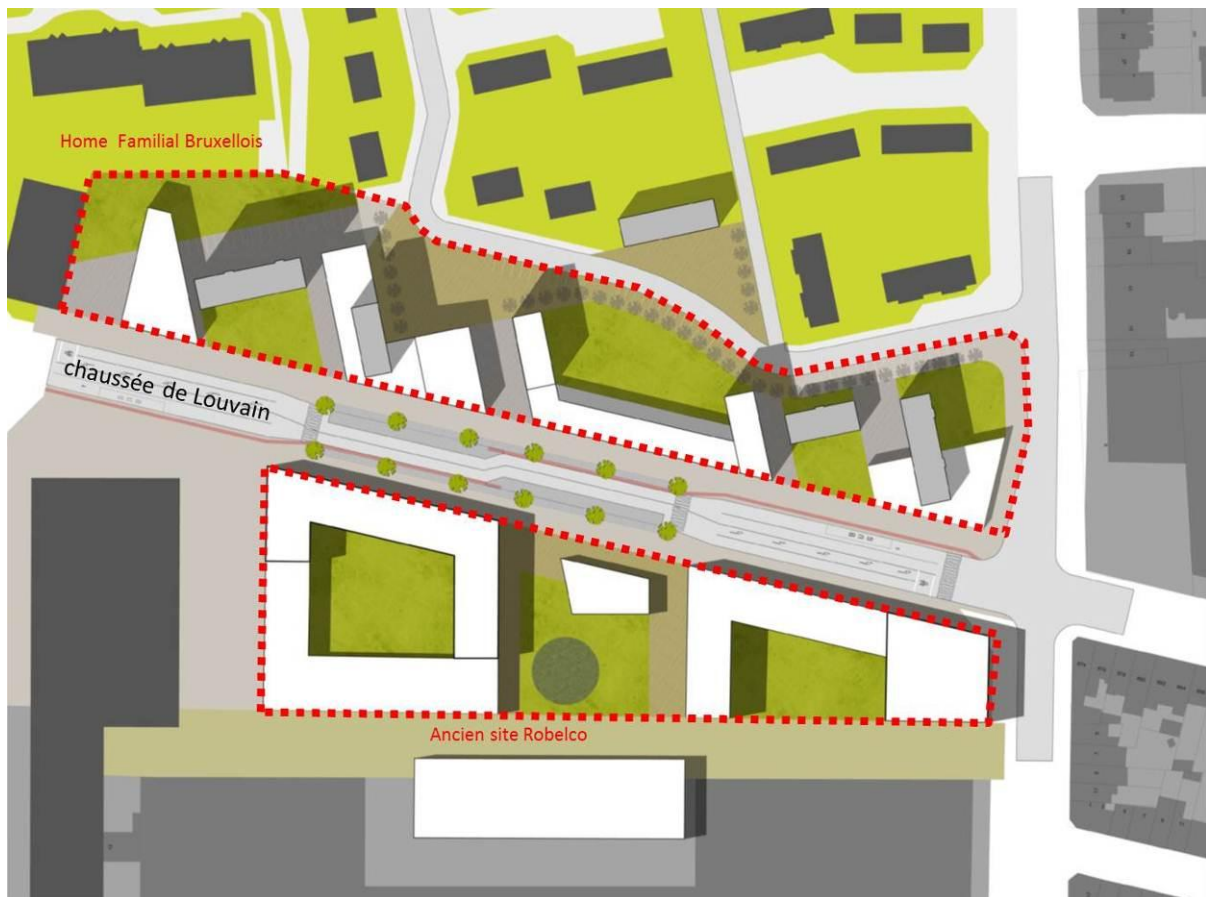
Aujourd'hui, IRET étudie un nouveau projet, pour lequel la société compte introduire une demande de permis d'urbanisme au printemps 2011. Le projet couvre non seulement le terrain en friche le long de la chaussée de Louvain, mais également l'ensemble des bâtiments situés entre la friche et l'avenue Mommaerts. Il s'agirait de surfaces de showroom, de commerce, d'entreposage et de bureaux. Une vaste restructuration des bâtiments existants est prévue, ainsi que l'urbanisation de la friche autour de l'arbre remarquable. IRET est actuellement en discussion avec ses deux occupants (FNAC et BMW) et deux nouveaux occupants potentiels.

A noter que le SD propose un projet alternatif consistant à implanter des bâtiments mixtes de logements avec commerces au rez-de-chaussée.

Il propose également :

- la création d'un espace vert public au centre du site, autour de l'arbre remarquable à préserver
- l'ouverture au public du cheminement existant en fond de parcelle afin de créer une nouvelle connexion entre l'avenue Grosjean et l'avenue Georgin.
- Le prolongement, à travers le site Robleco, des axes piétons transversaux existant sur le site du Home Familial Bruxellois.

Ce nouveau programme vise à affirmer la vocation résidentielle et le rôle de polarité de quartier de la Chaussée de Louvain. L'implantation de commerces au rez-de-chaussée permettrait de recréer une continuité entre les segments commerciaux de Paduwa et des abords de Meiser.



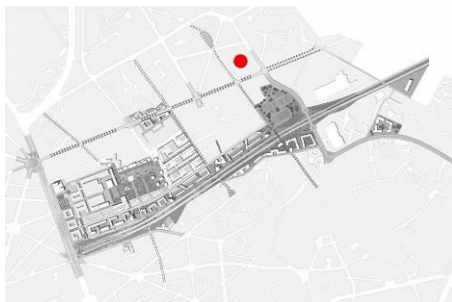
**PROPOSITION DU SCHEMA DIRECTEUR POUR UN AMENAGEMENT GLOBAL SUR LES SITES ROBELCO ET DU HOME FAMILIAL BRUXELLOIS**

Fonds de plan : Proposition du schéma directeur, GP3-19

Commentaires : ADT, janvier 2011

Source : Schéma Directeur, GP3-19

### 3.3.3.5. PROJET D'AMENAGEMENT BOUYGUES – SITE VISHAY

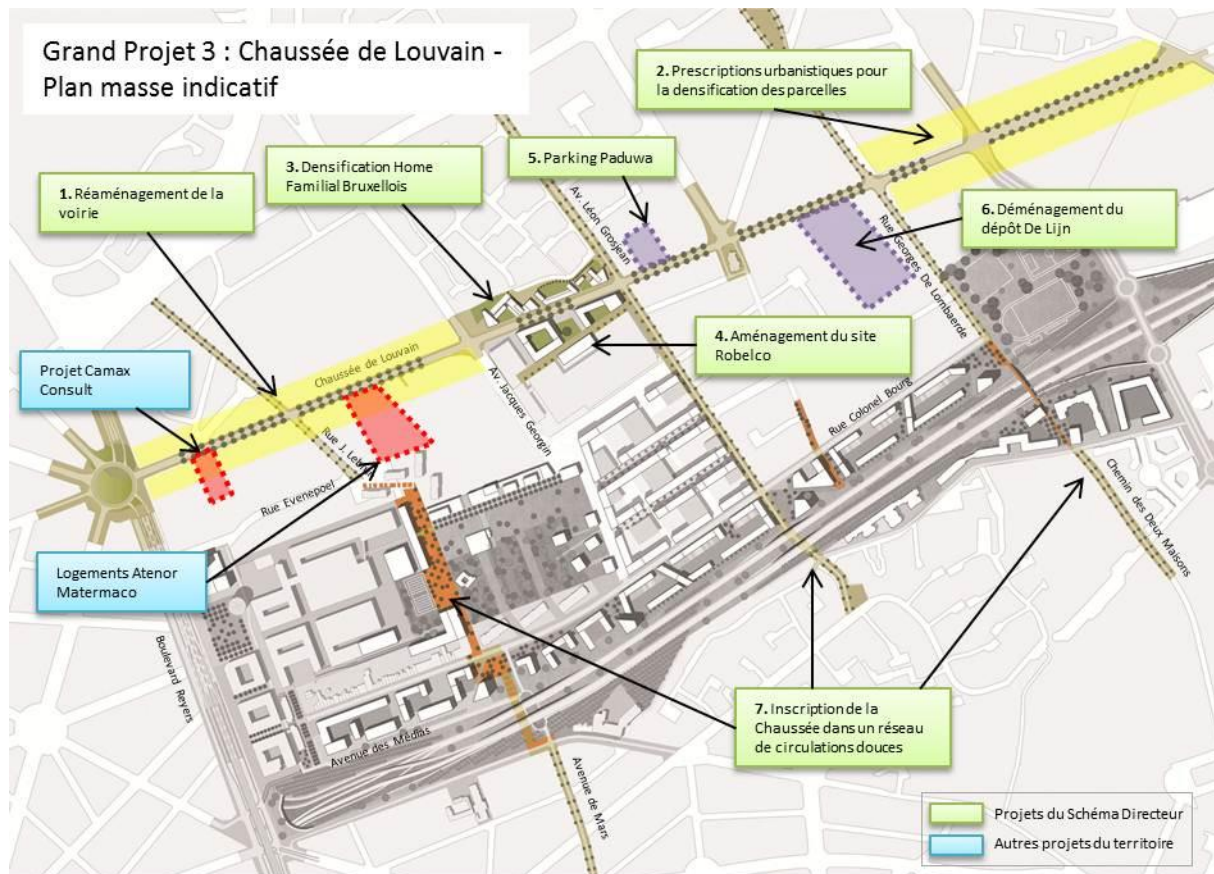


Initié par Bouygues Immobilier Belgium, ce projet mixte prévoit la création de 430 logements, une crèche, une maison de repos et des locaux destinés à des PME.

Il occupera l'ancien site de l'entreprise Vishay, situé entre la chaussée de Louvain, la rue des Deux Maisons, l'avenue Franz Guillaume et l'avenue Cicéron.

Un permis de lotir a été soumis à enquête publique en août 2010. La Commission de concertation a rendu un avis favorable sous conditions.

### 3.3.4 PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR ET ARTICULATION AVEC LES PROJETS EXISTANTS



#### LE GRAND PROJET 3 : CHAUSSEE DE LOUVAIN

Réalisation : ADT, octobre 2010

Fonds de plan : Illustration du Grand Projet 3, Schéma Directeur, BUUR-STRATEC  
Source : BUUR-STATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Les lignes directrices de ce projet sont les suivantes :

- Réaménager la voirie pour améliorer la cohabitation des différents types d'utilisateurs
- Retravailler les alignements et densifier le front bâti afin d'améliorer la lisibilité du paysage urbain
- Améliorer les connexions avec les quartiers environnants dans le but de faire de la chaussée de Louvain un centre local attractif

Le **réaménagement de la voirie (1)** inclurait la création d'une piste cyclable et d'un site propre bus alterné par section, ainsi que l'élargissement des trottoirs et la plantation d'arbres.

Les carrefours seront réaménagés de façon à ce que les bus à l'arrêt ne bloquent pas les voitures dans le carrefour : suppression des places de stationnement après les carrefours et implantation des arrêts de bus à la place, le long du trottoir. Cela permet de ne pas interrompre la circulation sur la chaussée quand le bus est à l'arrêt.

La **densification du front bâti** de la chaussée pourrait se faire à travers plusieurs pistes :

- Intégrer de nouvelles prescriptions urbanistiques dans les PPAS, sur les segments compris entre Meiser et Georgin à l'Ouest, et la rue de Lombaerde et Zaventem à l'Est, afin d'imposer des commerces en rez-de-chaussée, les parkings en sous-sols ou à l'arrière, des logements à



l'étage **(2)**. En effet, on observe sur ces deux segments de la chaussée de Louvain, « *les prémisses d'une transformation du quartier : les fonctions de grande envergure laissant place à des projets mixtes plus denses* »<sup>14</sup>

- Densifier le site du Home Familial Bruxellois (entre les avenues Georgin et Grosjean) **(3)**
- Développer des programmes à dominante d'habitation sur le site Robelco en créant des liaisons piétonnes avec le site du Home familial **(4)**
- Créer un nouveau parking pour les commerces à proximité du supermarché GB **(5)**. Le Schéma Directeur a identifié une parcelle, « *adjacente à un supermarché (GB), qui ne dispose pas de parking. Cette parcelle est occupée actuellement par des bâtiments peu denses et sous-utilisés (activités économiques, parkings couverts).* »<sup>13</sup>. Le Schéma Directeur propose un aménagement d'ensemble de cette parcelle avec la construction d'un immeuble logements + commerce en rez-de-chaussée, et la réalisation d'un parking de 60 places dont la moitié pourrait être dédiée au GB et l'autre moitié aux petits commerces.



PROPOSITION DU SCHEMA DIRECTEUR POUR LE PARKING PADUWA  
Source : Schéma Directeur, Rapport final, décembre 2009, BUUR-STRATEC

- Déplacer le dépôt de bus De Lijn sur un site identifié à Zaventem, le long de l'avenue Hof Ten Berg. **(6)** En effet, selon le Schéma Directeur, « *la présence de ce dépôt au sein d'un tissu urbain plutôt résidentiel (quartier Paduwa) provoque certains conflits (nuisances sonores, pollution et rupture morphologique de la rue)* ». Ainsi le Schéma Directeur « *préconise le déplacement à moyen terme de ce dépôt, dans l'intérêt de De Lijn (meilleure logistique) et du quartier (mixité de fonctions résidentielles, commerciales et de petites et moyennes entreprises)* ». <sup>13</sup> (cf. Grand Projet 5, p. 62)

Enfin, la requalification de la chaussée de Louvain devra s'accompagner d'une inscription de cette voie dans un **réseau plus vaste de circulations douces (7)** (reprises en détail dans les fiches projets).



PERSPECTIVE DU SCHEMA DIRECTEUR POUR LA CHAUSSEE DE LOUVAIN  
Source : Schéma Directeur, Rapport Final, Décembre 2009, BUUR-STRATEC

<sup>14</sup> Schéma Directeur, Rapport Final du 7 décembre 2009, p.GP3-16



### 3.4. GRAND PROJET 4 : « PARC EDITH CAVELL ET TRANSFORMATION DU QUARTIER »

#### 3.4.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX



Le quatrième grand projet vise à créer un quartier mixte à dominante résidentielle et PME autour de l'avenue Georgin et d'un nouveau parc public réalisé sur les terrains verts de la RTBF-VRT.

« Le quatrième projet profite des dynamiques créées par les autres projets, [et propose] la création d'un parc public sur une partie des terrains verts de la VRT-RTBF (deux tiers de la surface verte actuelle), afin de lancer une dynamique de transformation équilibrée (vraie mixité de fonctions, PME incluses) des macro-blocs industriel de la zone. L'objectif est

d'améliorer la qualité de vie, de rendre le quartier aussi agréable à vivre qu'à travailler et d'encourager les mouvements à pied et à bicyclette. En effet, ces mouvements ne dépendent pas seulement de l'aménagement des rues (lui aussi proposé par le projet) mais aussi de l'attractivité de l'espace construit. Outre les mètres carrés déjà permis dans les projets de réorganisation des deux campus, le projet propose de permettre la construction de 78.000m<sup>2</sup> de surface plancher [à usage] mixte sur les terrains constructibles de la VRT-RTBF (répartis sur un tiers de l'espace vert actuel et les campus). »

Le périmètre englobe le parc RTBF-VRT et l'îlot situé entre la rue Colonel Bourg et les avenues Georgin, Grosjean et Mommaerts, et affecté à l'industrie urbaine (¾) et à la fonction administrative (1/4). Pour plus de facilité, nous l'appellerons « îlot d'industries urbaines ».

#### 3.4.2. CADRE REGLEMENTAIRE

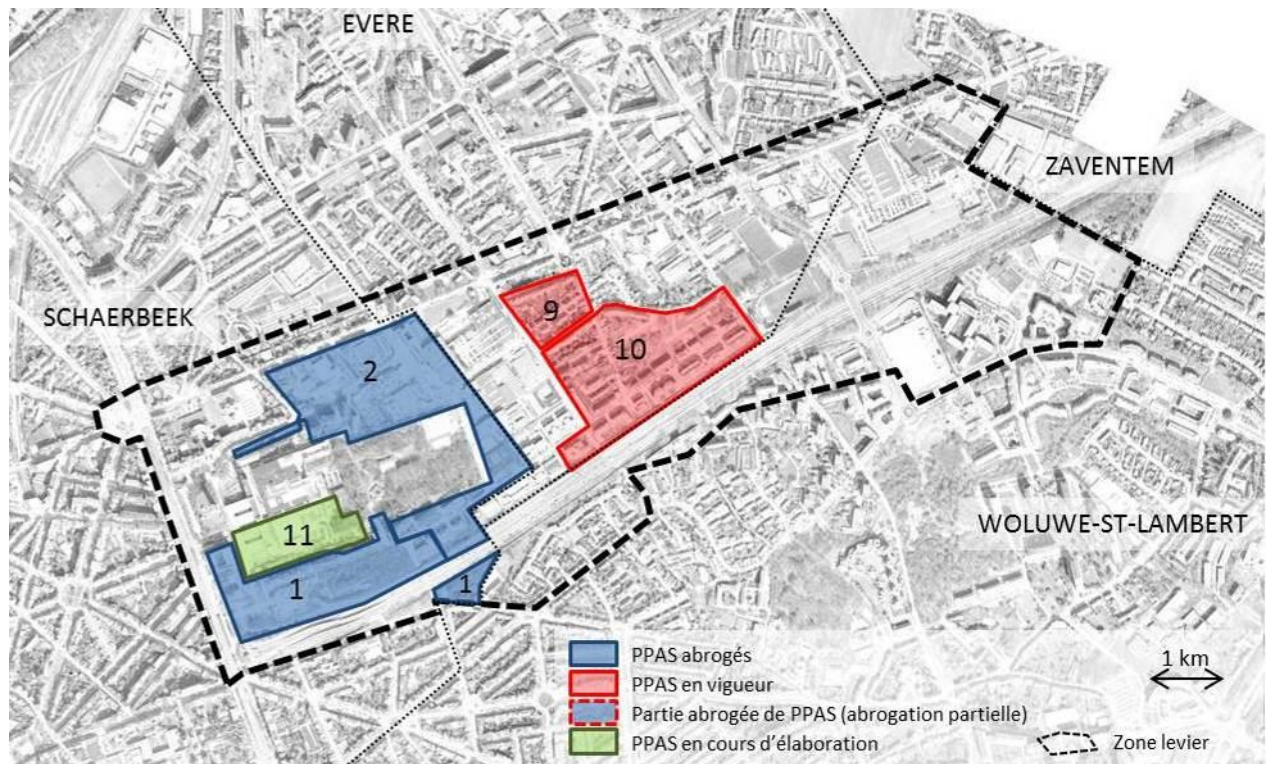
##### 3.4.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS



On peut distinguer deux zones dans ce secteur :

1. le parc RTBF-VRT est classé en « zones mixtes »
2. l'îlot d'industrie urbaine est classé en « zones d'industries urbaines » et en « zone administrative ».

### 3.4.2.2. Les PPAS



SYNTHESE DES PPAS AUTOUR DU SECTEUR DU GRAND PROJET 4

Réalisation : ADT, octobre 2010

Fonds de plan : Illustration du Grand Projet 3, Schéma Directeur, BUUR-STRATEC

Source : BUUR-STRATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

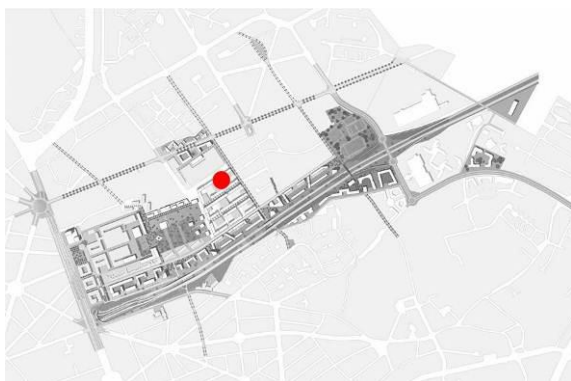
Le PPAS n°29 (n°2 sur le schéma) incluait la partie schaarbeekoise de l'îlot d'industries urbaines, mais il a été abrogé en 2007.

Le PPAS « RTBF » (n°11) en cours d'élaboration, porte sur la partie bâtie du campus RTBF, et non pas sur le parc. (cf « Réagencement du site RTBF », p.30).

### 3.4.3. LES PROJETS EXISTANTS

Trois entreprises de l'îlot d'industries urbaines portent des projets à ce jour :

#### 3.4.3.1. INTERPNEU



Projet d'extension et de restructuration des installations d'Interpneu, situé 10-12 Avenue Mommaerts.

Deux demandes de permis ont été introduites :

- Demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'un grand commerce spécialisé.
- Demande de permis d'environnement en vue de l'exploitation d'un atelier de placement de pneus (extension de la zone de stockage des pneus).

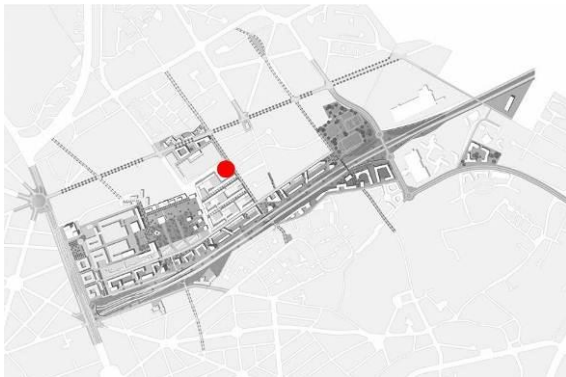
L'enquête publique s'est déroulée du 27/09/2010 au 11/10/2010 inclus. La commission de concertation du 18/11/2010 a émis un avis favorable sous réserves.

#### 3.4.3.2. VLAN - ROSSEL



Le groupe Rossel compte introduire prochainement une demande de permis d'urbanisme pour la réalisation d'un nouvel immeuble de bureaux sur le site Vlan / Rossel. Le bureau d'architecture Archi 2000 est en charge de ce projet, qui en est, à ce jour, au stade des premières esquisses.

#### 3.4.3.3. BMW



BMW Belgium souhaiterait relocaliser son front office, actuellement situé Avenue Mommaerts à Evere, dans l'îlot d'industries urbaines dont la restructuration est souhaitée par le SD. Les besoins de BMW ont été estimés à 35.000 m<sup>2</sup>.

A ce jour deux sites sont envisagés par BMW Belgium pour la relocalisation de son showroom et de ses bureaux :

Un site situé le long de la Chaussée de Louvain, appartenant à Robelco,

Un site situé avenue Léopold III, sur un site SDRB (ancien bâtiment HP)

BMW Belgium souhaite être opérationnel dans ses nouveaux locaux en janvier 2013.

Ce projet fait partie des discussions en cours avec la société IRET, propriétaire du site, dans le cadre du projet de restructuration complète de ces bâtiments et de l'urbanisation de la friche le long de la chaussée de Louvain.



### 3.4.4. PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR



LE GRAND PROJET 4 : PARC EDITH CAVELL ET ILOT D'INDUSTRIES URBAINES

Réalisation : ADT, octobre 2010

Fonds de plan : Illustration du Grand Projet 4, Schéma Directeur, BUUR-STRATEC

Source : BUUR-STATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Le schéma directeur propose trois ensembles d'actions pour ce secteur :

- L'ouverture au public du parc RTBF-VRT et l'urbanisation d'une partie de ces terrains
- La transformation de l'îlot d'industries urbaines
- La création d'un réseau de circulations douces sur les voies publiques et à travers les grands îlots

Pour ce qui est de la **transformation du parc RTBF-VRT**, les lignes directrices sont les suivantes :

- Création d'un espace vert public aux confins de plusieurs zones d'habitation aujourd'hui isolées par le campus sécurisé : Evenepoel, Colonel Bourg, Paduwa
- Aménagement, dans le parc, des cheminements piétons et cyclistes permettant de créer ces nouveaux liens : axe Nord-Sud entre la rue Jules Lebrun et l'avenue de Mars, axe Est-Ouest entre le quartier Plasky et l'avenue Georgin, connexion avec les axes de circulation au sein des campus RTBF et VRT...



- Construction de nouveaux immeubles mixtes à dominante d'habitation, avec équipements ou commerces en rez-de-chaussée, en bordure du Parc, à proximité de l'avenue Georgin, afin de renforcer la fonction résidentielle du secteur.



PROJET DE PARC EDITH CAVELL ET NOUVEAUX LOGEMENTS  
Source : BUUR-STATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

L'ouverture d'un parc public et la création de logements dans ce secteur devraient favoriser la transformation de **l'îlot d'industries urbaines** situé de l'autre côté de l'avenue Georgin.

Plusieurs raisons concourent en effet à encourager la transformation de cet îlot :

- Il s'agit d'une zone d'industries relativement petite et imbriquée dans le milieu urbain
- A l'échelle de Bruxelles, on constate, de plus en plus, que les activités les plus « lourdes » fuient vers la périphérie, trop contraintes par la proximité des quartiers d'habitation.
- La priorité dans ce secteur est donnée au logement et aux PME
- Ce type d'activités et les zones résidentielles voisines se nuisent mutuellement
- Enfin, avec les mesures proposées par le SD pour transformer ce quartier (parc, liaisons douces, logements), la fonction logement se verra encore renforcée

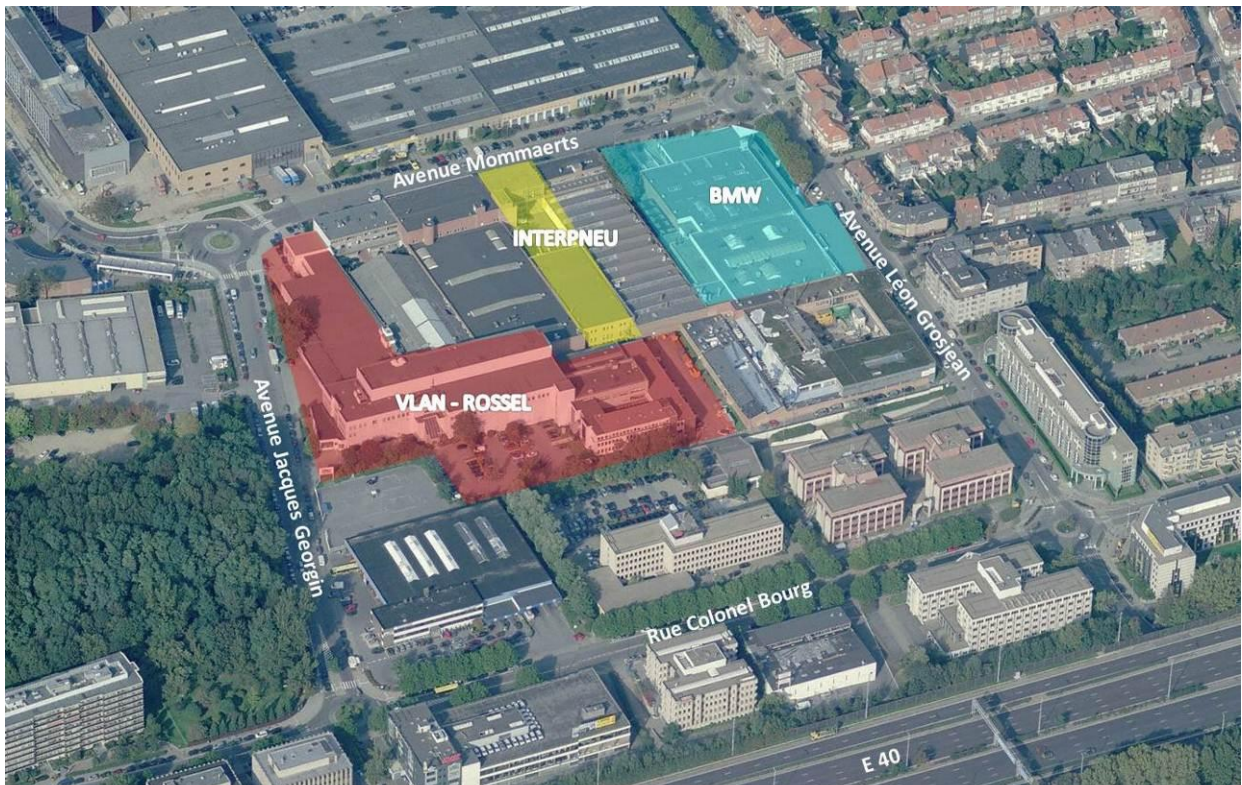
Le SD propose donc d'anticiper et de favoriser cette transformation à travers :

- La création de deux voies transversales au sein de l'îlot afin de créer des rues de desserte locales propices au développement de logements dans l'îlot
- La dissociation des flux de riverains et des chargements des camions (qui se feraient sur les avenues périphériques de l'îlot)
- Le maintien des PME et l'incitation à l'implantation de nouvelles sociétés tertiaires ou artisanales

- La densification du bâti avec la construction de logements sur les bâtiments d'activité. Cela nécessite un nouveau régime réglementaire au vu du classement de cet îlot en zone d'industrie urbaine au PRAS.

A noter que cet îlot se situe à la fois sur les territoires des trois communes de Schaerbeek, Evere et Woluwé-Saint-Lambert.

Afin de permettre l'appropriation de ce quartier par les résidents actuels et nouveaux, il est impératif de **favoriser les itinéraires de circulations douces**. Le SD propose la création de nouveaux cheminements ou le réaménagement de toutes les voiries du secteur afin d'y intégrer des pistes cyclables et des aménagements piétonniers. Ces projets sont détaillés dans les fiches-projets.



**VUE D'OISEAU DE L'ÎLOT D'INDUSTRIES URBAINES ET LOCALISATION DES ENTREPRISES PORTEUSES DE PROJETS ACTUELLEMENT**  
Fonds de plan : Schéma Directeur, Rapport final, décembre 2009 , BUUR-STRATEC  
Réalisation : ADT, janvier 2011



**TRANSFORMATION ÎLOT D'INDUSTRIES URBAINES SELON LE SCHEMA DIRECTEUR**  
Source : Schéma Directeur, Rapport final, décembre 2009 , BUUR-STRATEC

### **3.4.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES**

- La réalisation du parc public Edith Cavell et de l'opération de logements liée dépend de la RTBF et de la VRT, propriétaires des terrains. La conclusion rapide d'un accord formalisé avec elles pourrait éviter que d'autres projets ne voient le jour, sans cohérence avec le schéma directeur.
- La transformation de l'îlot d'industries urbaines dépend également des différents propriétaires fonciers. Dès maintenant, le projet d'extension d'Interpneu, ou le projet de bureaux du groupe Rossel pourraient obérer la réalisation des projets du schéma directeur. Il conviendra de mettre en place au plus vite les outils opérationnels nécessaires à la coordination de ces différents acteurs, voire, des outils de maîtrise foncière.

\* \* \*

### 3.5. PROJET 5 : « MARCEL THIRY : POLE D'EQUIPEMENTS, LOGEMENTS, LOISIRS »

#### 3.5.1. DESCRIPTION DU PERIMETRE ET DE SES ENJEUX



Le cinquième projet vise à accompagner la mutation du quartier de bureaux Marcel Thiry, en cohérence avec les objectifs généraux du schéma directeur : reconcentrer l'activité tertiaire autour du « pôle économique Reyers », le long du boulevard Reyers et de l'avenue des Médias, à proximité des principales dessertes de transports en commun et favoriser la reconversion en logements des surfaces administratives qui, pour des raisons d'accessibilité notamment, ne fonctionnent pas.

*« Le cinquième projet vise à transformer la zone dite Marcel Thiry (et qui n'est pas restreinte à l'avenue elle-même) en un pôle d'équipements et de loisirs. Le projet montre le potentiel de transformation de certains immeubles de bureaux existants en immeubles de logements ou équipements scolaires et indique une nouvelle vocation aux sites actuels de l'IBGE et Pléiades. Le projet intègre aussi la proposition d'aménagement sur l'Av. Hof ten Berg (côté Zaventem) d'un dépôt De Lijn qui remplacerait celui de Paduwa: l'accès des bus à partir de la chaussée se fera en première phase à travers les sites propres de la STIB sur Communautés et Marcel Thiry. En deuxième phase la rue du Péage et l'Av. Hof ten Berg pourraient être reconnectées par un viaduc sur la E40 qui servirait à desservir le dépôt et la zone industrielle de la SDRB. Ce nouveau viaduc permettra aussi une sortie directe de Marcel Thiry direction sortie de ville qui évite l'Av. des Communautés. »*

Son périmètre englobe l'ensemble de bureaux compris entre l'E40 et l'avenue des Pléiades, l'ensemble de bureaux à l'angle Avenue Marcel Thiry/Avenue Ariane, un site en friche situé à Zaventem (possible site pour le dépôt de bus De Lijn) et la rue du Péage, et le parc de sports de Saint-Josse.



### 3.5.2. CADRE REGLEMENTAIRE

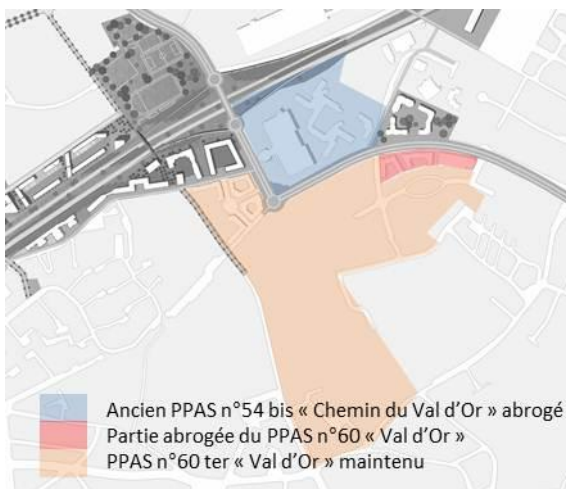
#### 3.5.2.1. PRESCRIPTIONS DU PRAS



Dans ce secteur, on peut distinguer :

1. L'ensemble de bureaux situé le long de l'avenue des Pléiades : en « zones administratives »
2. Ainsi que la majeure partie des bâtiments de l'avenue Marcel Thiry
3. Le bloc situé à l'angle de l'avenue Marcel Thiry et de l'avenue des Communautés (centre commercial Cora) : en « zone de forte mixité »
4. le secteur situé de part et d'autre de l'avenue Ariane, du côté de la frontière régionale : en « zones d'industries urbaines »
5. enfin, le parc de sports de Saint-Josse : en « zones de sports ou de loisirs de plein air »

#### 3.5.2.2. Les PPAS



Le périmètre du projet du SD n'est aujourd'hui plus couvert par aucun PPAS. Néanmoins, le PPAS n°60 ter « Val d'Or », qui devrait être approuvé prochainement par la Commune, aura un impact important sur le secteur Marcel Thiry.

En effet, le PPAS n°54 bis « Chemin du Val d'Or », datant de 1987, a été abrogé par la commune de Woluwé-St-Lambert en 2008 (en bleu ci-contre).

Le PPAS n°60 « Val d'Or », approuvé en 1991, a été abrogé partiellement par la commune de Woluwé-Saint-Lambert, conformément à l'arrêté du GRBC en date du 4 février 2010 l'y autorisant.

La partie figurant ci-contre en rouge a donc été exclue du PPAS. Le reste, figurant en orange, a été maintenu.

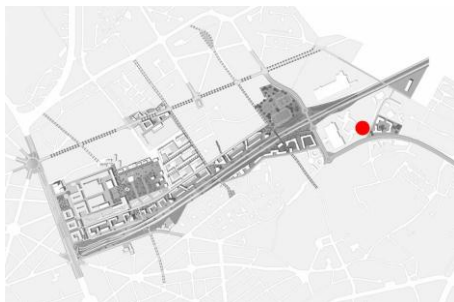
La partie abrogée était en effet classée en zone « d'entreprises quaternaires » dans le PPAS, affectation trop restrictive qui ne permettait pas l'évolution de ce secteur vers une diversification des fonctions. Aujourd'hui, il est donc de nouveau soumis à la prescription du PRAS de « zone

administrative » permettant des commerces, logements, établissements hôteliers, équipements d'intérêt collectif ou de service public.

La partie maintenue du PPAS, désormais appelée PPAS n°60 ter « Val d'Or », « concerne la construction de 1500 logements, de petites unités de bureau, de commerces, d'horeca et d'un hôtel sur l'avenue Marcel Thiry, au niveau du rond-point rue d'Attique / Avenue des Communautés. De larges coulées vertes parcourent le site et constituent des espaces de liaisons entre les zones vertes voisines<sup>15</sup>. » Ce nouveau plan particulier devrait être approuvé début 2011 par le Conseil Communal de Woluwé-Saint-Lambert.

### 3.5.3. LES PROJETS EXISTANTS

#### 3.5.3.1. LES JARDINS D'ARIANE



Il convient de signaler l'ouverture récente d'une maison de repos d'environ 150 lits, située avenue Ariane, n°1, à Woluwé-Saint-Lambert, dans les locaux anciennement occupés par les bureaux de RTL. Elle a été mise en service en 2010 et représente un premier exemple de reconversion de bureaux dans la zone Marcel Thiry.



LES JARDINS D'ARIANE, WOLUWE-ST-LAMBERT  
Source : [www.woluwe1200.be](http://www.woluwe1200.be)

#### 3.5.3.2. HOTEL RAMADA



Un bâtiment de bureaux, avenue des Pléiades 67, a été reconverti en complexe hôtelier comprenant 165 chambres.

<sup>15</sup> Schéma Directeur, Rapport final du 7 décembre 2009, BUUR-STRATEC, p.22

### 3.5.3.3. CCR : RECONVERSION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN LOGEMENTS

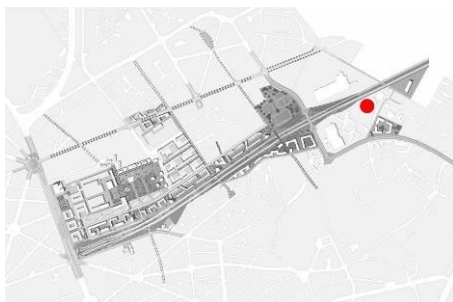


Un des quatre bâtiments de l'ensemble anciennement occupé par AXA puis Ernst & Young, avenue Marcel Thiry, a été racheté par le promoteur CCR récemment. Il sera reconverti en 120 logements de diverses catégories et un commerce en rez-de-chaussée. Le permis d'urbanisme a été introduit fin 2010. L'architecte en charge du projet est Jean-Paul Hermant.



IMMEUBLE CCR, MARCEL THIRY 216  
Photo ADT octobre 2010

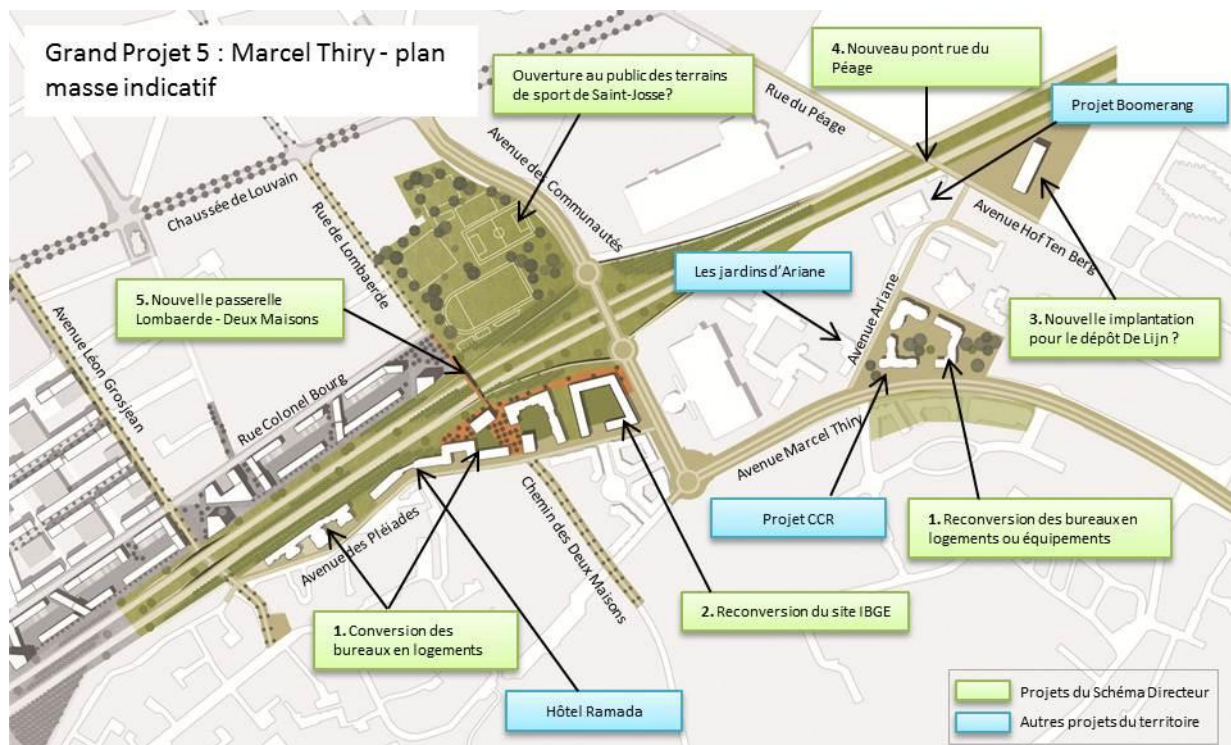
### 3.5.3.4. PROJET BOOMERANG CORE COMPANY



Nouvelle entreprise de logistique, comprenant également un bâtiment de bureaux de trois étages, et une crèche, en projet sur les terrains de la SDRB en haut de l'avenue Ariane. Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2010.



### 3.5.4. PROPOSITIONS DU SCHEMA DIRECTEUR



#### LE GRAND PROJET 5 : MARCEL THIRY

Réalisation : ADT, octobre 2010

Fonds de plan : Illustration du Grand Projet 5, Schéma Directeur, BUUR-STRATEC  
Source : BUUR-STRATEC, Rapport Final Schéma Directeur, 7 décembre 2009

Le SD analyse l'ensemble des bâtiments de bureaux situés entre l'E40, l'avenue des Pléiades, l'avenue Marcel Thiry et l'avenue Hof Ten Berg et identifie ceux qui présentent un potentiel de transformation en logements et équipements **(1)**. Le déménagement programmé de l'IBGE sur le site de Tour et Taxis pourrait constituer un déclencheur intéressant à ces transformations, étant donné que ce bâtiment appartient à la Région **(2)**.

Ce secteur présente également un certain nombre d'enjeux en termes de mobilité pour la mise en œuvre de l'ensemble du schéma directeur :

- Le SD identifie notamment un terrain, le long de l'avenue Hof Ten Berg, côté Zaventem, qui pourrait accueillir le transfert du dépôt De Lijn de la chaussée de Louvain, en lien avec les propositions du Grand Projet 3. **(3)**
- Dans ce cadre, il est également proposé de créer un nouveau viaduc de franchissement de l'E40 entre la rue du Péage et l'avenue Hof Ten Berg, qui permettrait aux bus De Lijn de passer de la chaussée de Louvain (où ils circulent actuellement) à l'E40 (avec ses nouveaux sites propres bus), et de rallier le nouveau dépôt bus via la rue du Péage. **(4)**
- Le SD propose enfin de créer un troisième franchissement de l'E40 pour les déplacements doux, permettant de désenclaver les quartiers d'Evere et de Woluwé-St-Lambert, avec une nouvelle passerelle piétonne entre la rue de Lombaerde et le chemin des Deux Maisons. **(5)**



### **3.5.5. PRINCIPALES CONTRAINTES OPERATIONNELLES**

Comme pour le Grand Projet 2 avec la reconversion des immeubles de bureaux de la rue Colonel Bourg, la principale difficulté résidera dans la coordination des acteurs privés et la convergence de leurs projets vers les objectifs du schéma directeur. Des outils d'incitation, mais également peut-être de maîtrise foncière, permettront aux pouvoirs publics de s'assurer de la mise en œuvre de ces projets.

#### IV. ACTEURS DU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

En vue d'assurer une coordination optimale de la mise en œuvre de ce Schéma Directeur, une première liste des différentes institutions, publiques ou privées, potentiellement concernées par les projets de la zone Reyers est annexée à la présente note. (cf Annexe 1)

#### V. LISTE ET DETAIL DES PROJETS DE LA ZONE

Ainsi que précisé en introduction, chacun des projets situés dans la zone opérationnelle ou la zone de coordination fait l'objet d'une fiche détaillée, reprenant :

- le descriptif complet du projet
- les acteurs concernés par le projet
- la zone dans laquelle celui-ci s'inscrit
- le montant des investissements nécessaires et éventuellement budgétisés
- l'état d'avancement du projet (ligne du temps schématique)
- un planning des actions à mener

**L'intégralité de ces fiches est annexée à de la présente note (annexe 2).**

Chaque projet est identifiable grâce à un **code spécifique**, attribué en fonction de la zone stratégique régionale dans laquelle il se situe, de la catégorie de projets à laquelle il appartient, de son numéro au sein de la catégorie et de la zone d'intervention. Ci-dessous, la liste des fiches-projets :

#### RTBF-VRT - LISTE DES PROJETS DU SCHEMA DIRECTEUR

Mise à jour 02/02/2011

<u>CODE PROJETS</u>	
<u>RT</u> /BA/01/OP	<u>NOM DE ZONE STRATEGIQUE:</u> RTBF - VRT
RT/ <u>BA</u> /01/OP	<u>CATEGORIES DE PROJET:</u> EV - ESPACES VERTS VO - VOIRIES BA - ENVIRONNEMENT BATI
RT/BA/ <u>01</u>	<u>NUMEROS DU PROJET:</u> 01
RT/BA/01/ <u>OP</u>	<u>ZONES:</u> OP - ZONE OPERATIONELLE CO - ZONE DE COORDINATION OB - ZONE D'OBSERVATION

A. ENVIRONNEMENT BATI		
CODE	NOM PROJET	LOCALISATION
RT/BA/01/OP	Projet Emeraude Bâti et parking	Schaarbeek
RT/BA/02/OP	Plan Logement rue C. Bourg	Schaarbeek
RT/BA/03/OP	Immeuble phare entrée E40 - Av. Médias	Schaarbeek
RT/BA/04/OP	Immeuble phare VRT-Reyers	Schaarbeek
RT/BA/05/OP	Bureaux Avenue des Médias	Schaarbeek
RT/BA/06/OP	Nouveaux logements rue Colonel Bourg	Schaarbeek
RT/BA/07/OP	Réaménagement campus RTBF	Schaarbeek
RT/BA/08/OP	Réaménagement campus VRT	Schaarbeek
RT/BA/09/OP	Crèche VRT	Schaarbeek
RT/BA/10/OP	Pôle Média	Schaarbeek
RT/BA/11/OP	INSAS	Schaarbeek
RT/BA/12/OP	Reconversion bureaux rue Colonel Bourg	Scha. / Evere
RT/BA/13/OP	PPAS 211 "Colonel Bourg" - Evere	Evere
RT/BA/14/OP	Maison de repos rue Colonel Bourg 128	Evere
RT/BA/15/OP	Prescriptions urbanistiques Chaussée de Louvain	Schaarbeek / Evere
RT/BA/16/OP	Aménagement site Robelco	Evere
RT/BA/17/OP	Densification Home Familial Bruxellois	Evere
RT/BA/18/OP	Parking Paduwa	Evere
RT/BA/19/OP	Déplacement Dépôt De Lijn	Evere - Zaventem ?
RT/BA/20/OP	Modification PPAS Aubier - Evere	Evere
RT/BA/21/OP	Media Gardens	Schaarbeek
RT/BA/22/OP	Smets Concept Store	Schaarbeek
RT/BA/23/OP	Bouygues - Vishay	Evere
RT/BA/24/OP	Ieder Zijn Huis	Evere
RT/BA/25/OP	Mediamarkt	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/26/OP	Transformation ilot Vlan - ZIU	Scha. / Evere
RT/BA/27/OP	Projet VLAN	Schaarbeek / Evere
RT/BA/28/OP	Projet BMW	Evere
RT/BA/29/OP	Déplacement contrôle technique	Schaarbeek / Evere
RT/BA/30/OP	Interpneu	Evere
RT/BA/31/OP	Italian Automotive Center	Evere
RT/BA/32/OP	Logements Edith Cavell	Schaarbeek
RT/BA/33/OP	Reconversion site IBGE	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/34/OP	Reconversion bureaux AXA	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/35/OP	Reconversion bureaux Gulledele 92-98	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/36/OP	Reconversion bureaux Thiry 75-83 Calabre	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/37/OP	Reconversion bureaux Pléiades	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/38/OP	Marcel Thiry 216 - CCR	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/39/OP	Boomerang	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/40/OP	PPAS 60 ter Val d'Or	St-Lamb-Woluwe
RT/BA/41/OP	Ecole communale De Lombaerde	Evere
RT/BA/42/OP	Maison de repos av. des Pléiades 15-19	Schaarbeek

B. ESPACES VERTS		
CODE	NOM PROJET	LOCALISATION
RT/EV/01/OP	Parc Edith Cavell	Schaerbeek
RT/EV/02/OP	Ouverture parc des terrains de sports de St-Josse	Evere / Woluwe-St-Lam.

C. VOIRIES		
CODE	NOM PROJET	LOCALISATION
RT/VO/01/OP	Projet Emeraude Voirie	Schaerbeek
RT/VO/02/OP	Parking de transit Reyers	Schaerbeek
RT/VO/03/OP	Avenue des Médias (r. C Bourg bis)	Schaerbeek
RT/VO/04/OP	Parking de transit provisoire - sortie E40	Schaerbeek
RT/VO/05/OP	Requalification rue Colonel Bourg	Schaerbeek
RT/VO/06/OP	Amélioration traversées piétonnes Diamant	Schaerbeek
RT/VO/07/OP	Réaménagement E40	Scha. / Evere / WSL
RT/VO/08/OP	Echangeur Avenue de Mars	Schaerbeek / Evere
RT/VO/09/OP	Suppression entrée E40 - Av. de Roodebeek	Schaerbeek
RT/VO/10/OP	Place VRT	Schaerbeek
RT/VO/11/OP	Avenue du Parkway	Scha. / Evere / WSL
RT/VO/12/OP	Requalification chaussée de Louvain	Schaerbeek / Evere
RT/VO/13/OP	Requalification Avenue Dunant	Schaerbeek / Evere
RT/VO/14/OP	Moyenne Ceinture	Schaerbeek
RT/VO/15/OP	Rénovation Tunnel piéton MC	Schaerbeek
RT/VO/16/OP	Liaison Galerie	Schaerbeek
RT/VO/17/OP	Place Meiser	Schaerbeek
RT/VO/18/OP	Liaison Piétonne Robelco	Schaerbeek / Evere
RT/VO/19/OP	Liaison Piétonne Clos de l'Argillère	Evere
RT/VO/20/OP	Liaison Piétonne De Lijn	Evere
RT/VO/21/OP	Liaison Piétonne Parc Edith Cavell	Schaerbeek / WSL
RT/VO/22/OP	Liaison Piétonne Deux Maisons	Evere / WSL
RT/VO/23/OP	Passerelle E40 Lombaerde-Deux Maisons	Evere / WSL
RT/VO/24/OP	Liaison Piétonne Mommaerts	Evere / Schaerbeek
RT/VO/25/OP	Tram 62 Bd Léopold III	Evere / Schaerbeek
RT/VO/26/OP	Prolongement Tram 94	Scha. / Evere / WSL
RT/VO/27/OP	Transfert des bus De Lijn E40- Chaussée de Louvain	Evere / WSL
RT/VO/28/OP	Pont E40-Rue du Péage	WSL / Zaventem
RT/VO/29/OP	Prolongement Avenue Ariane	WSL / Zaventem



## **VI. CARTOGRAPHIE SYNTHÉTIQUE DES PROJETS**

Ci-dessous, un rappel cartographique de l'ensemble des projets repris dans les fiches.

Les projets sont rassemblés en fonction des cinq grands projets du Schéma Directeur.

Chacune des cartes distingue :

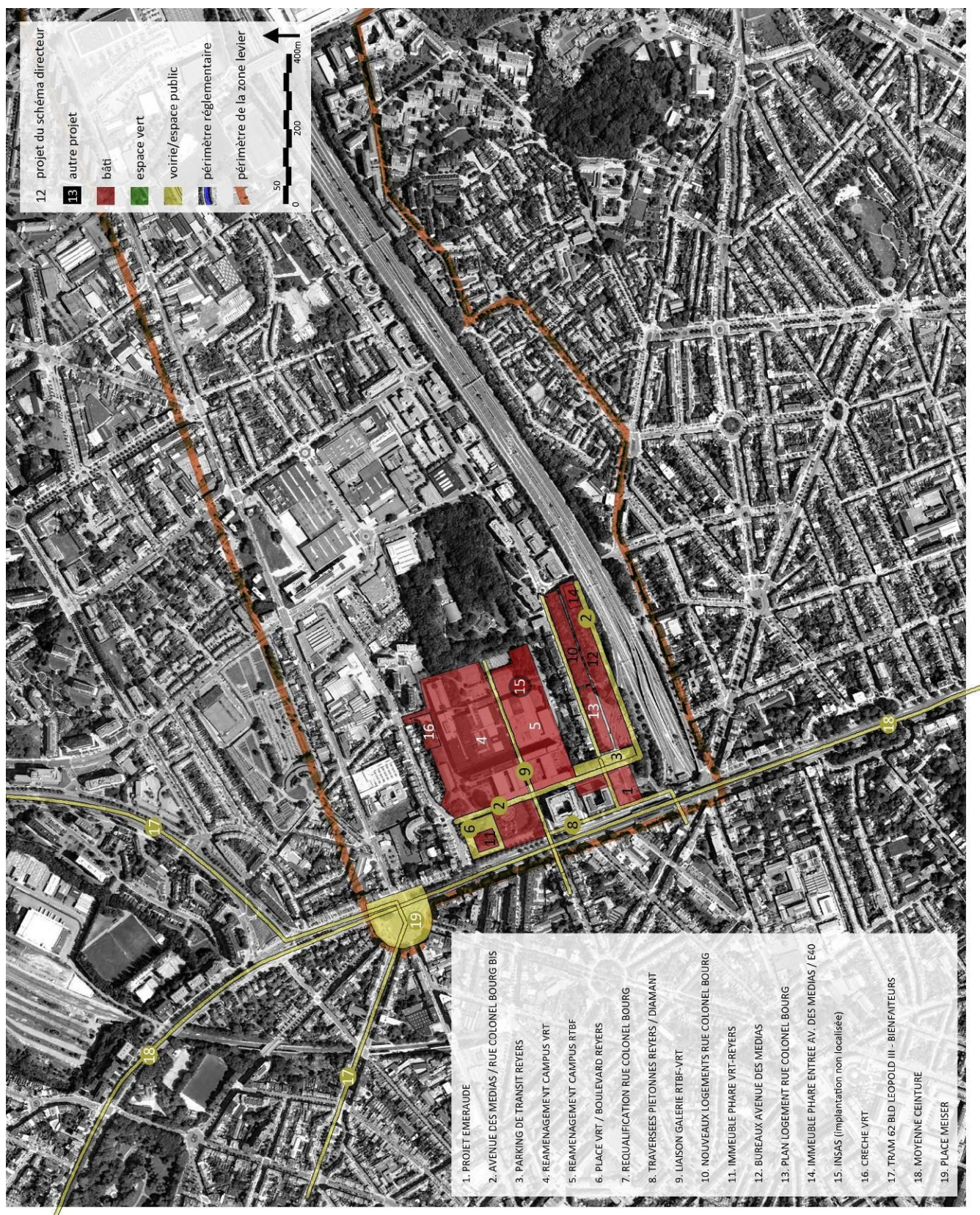
- d'une part les projets émanant du Schéma Directeur,
- d'autre part les « autres projets » de la zone, portés par ailleurs par différents acteurs du territoire.

Ces projets sont également classés par « nature » :

- projets concernant le bâti
- projets de voiries ou d'espaces publics
- projets d'espaces verts
- projets de documents réglementaires

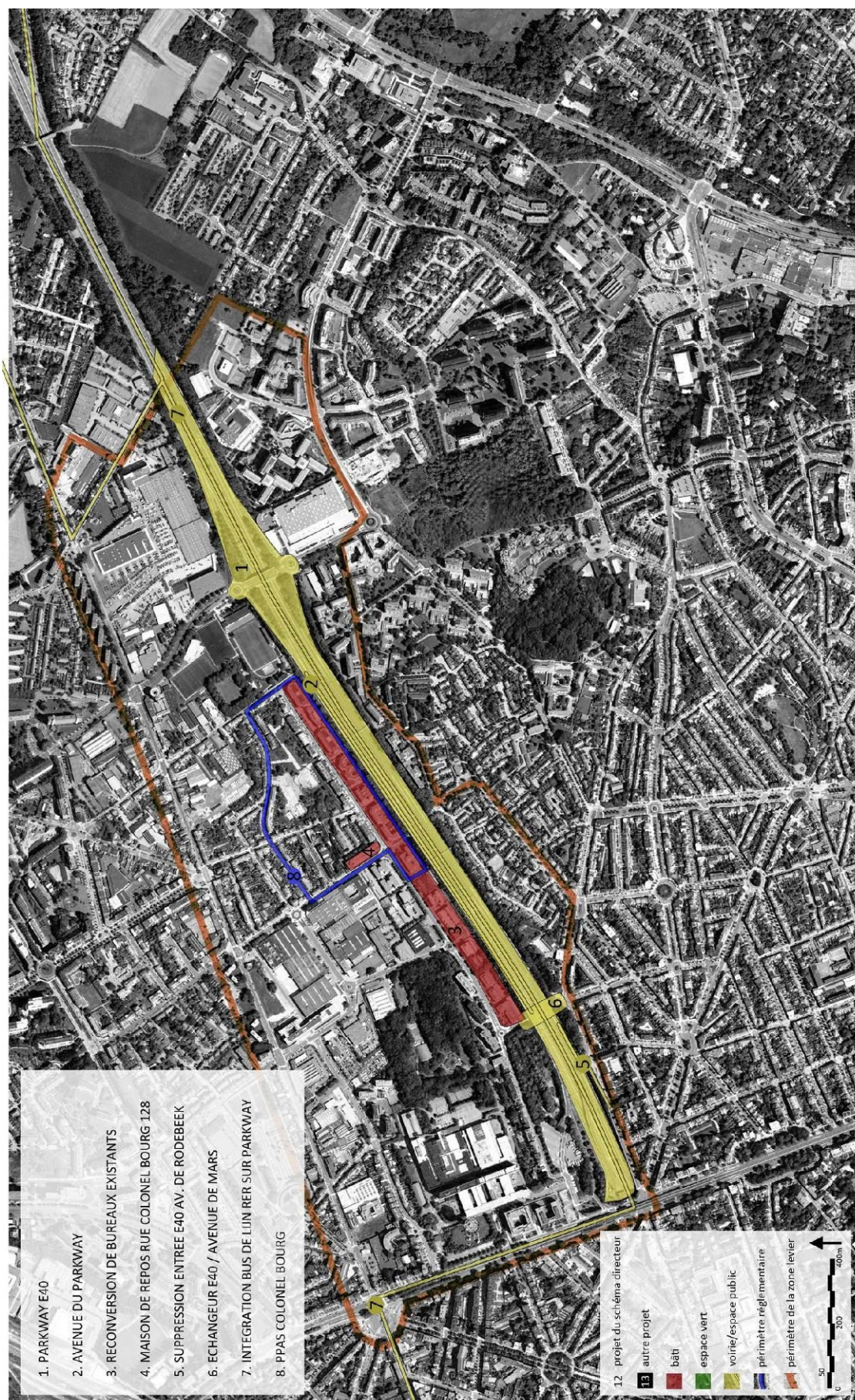


## SECTEUR DU GRAND PROJET 1 : POLE ECONOMIQUE REYERS





## SECTEUR DU GRAND PROJET 2 : PARKWAY DE BRUXELLES



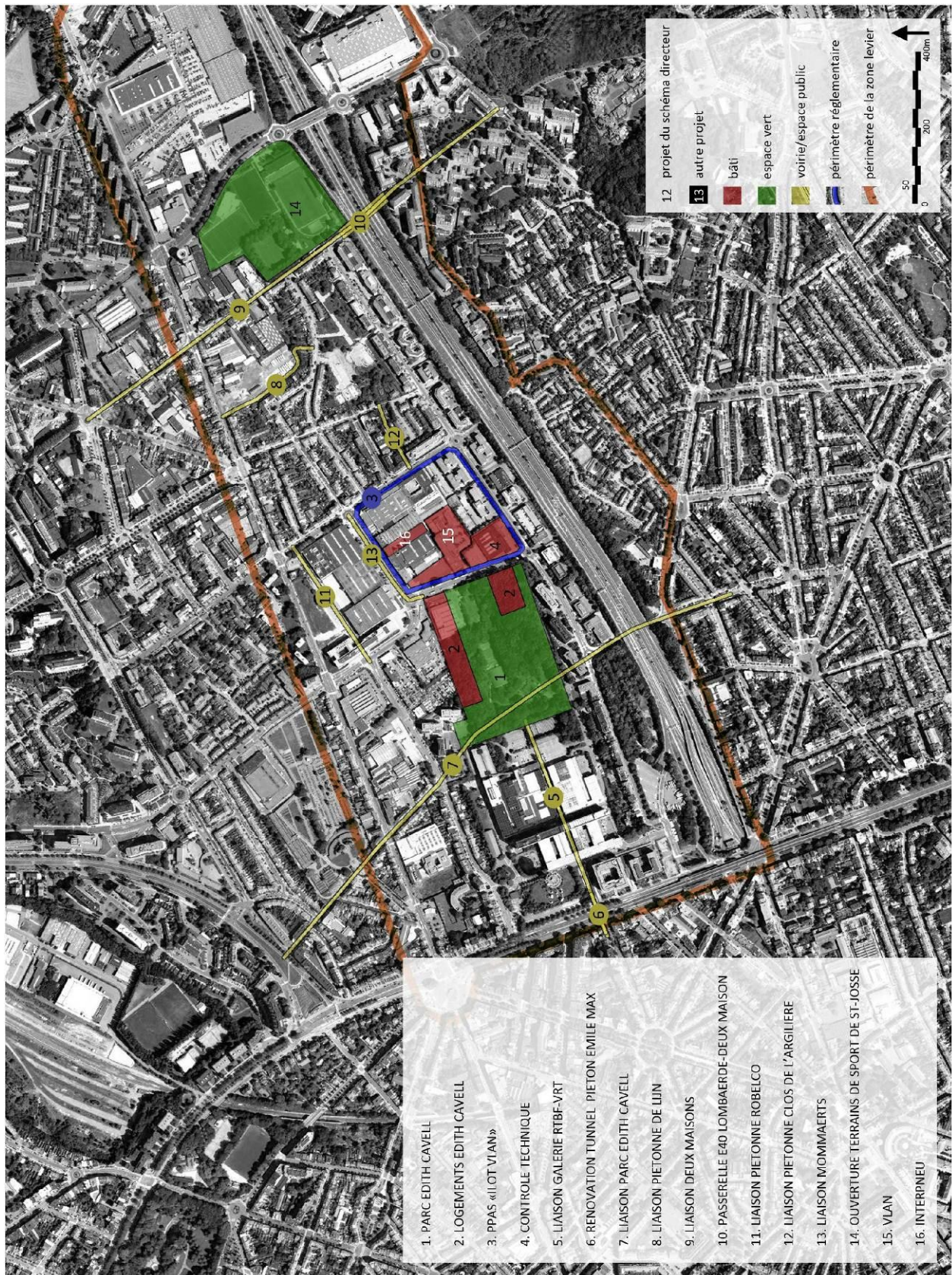


## SECTEUR DU GRAND PROJET 3 : CHAUSSEE DE LOUVAIN



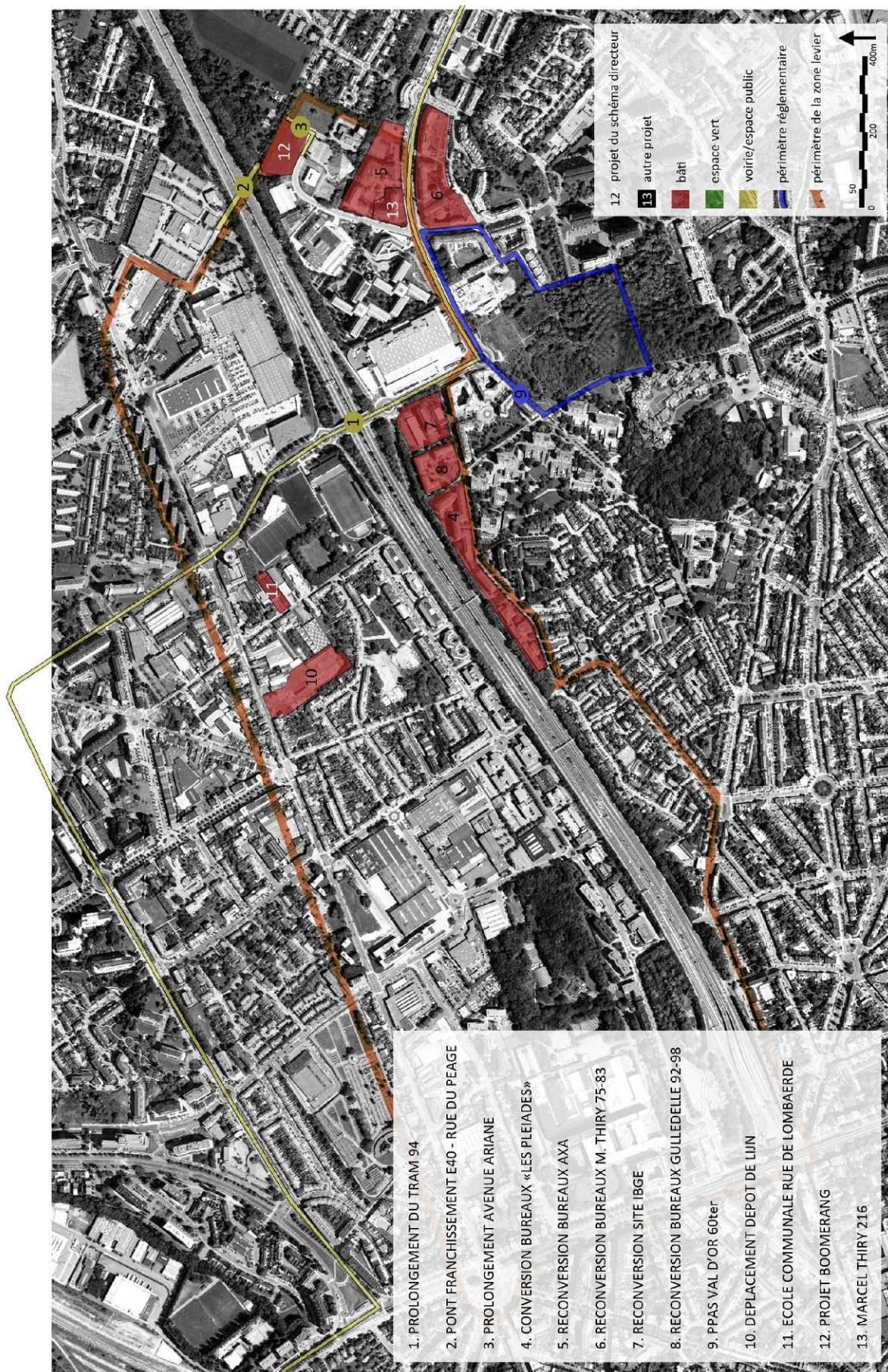


## SECTEUR DU GRAND PROJET 4 : PARC EDITH CAVELL ET ILOT D'INDUSTRIES URBAINES





## SECTEUR DU GRAND PROJET 5 : MARCEL THIRY





## SYNTHESE DE TOUS LES PROJETS SUR LA ZONE REYERS







## **ANNEXE 1 : LISTE DES ACTEURS**





## **ANNEXE 2 : FICHES PROJETS**