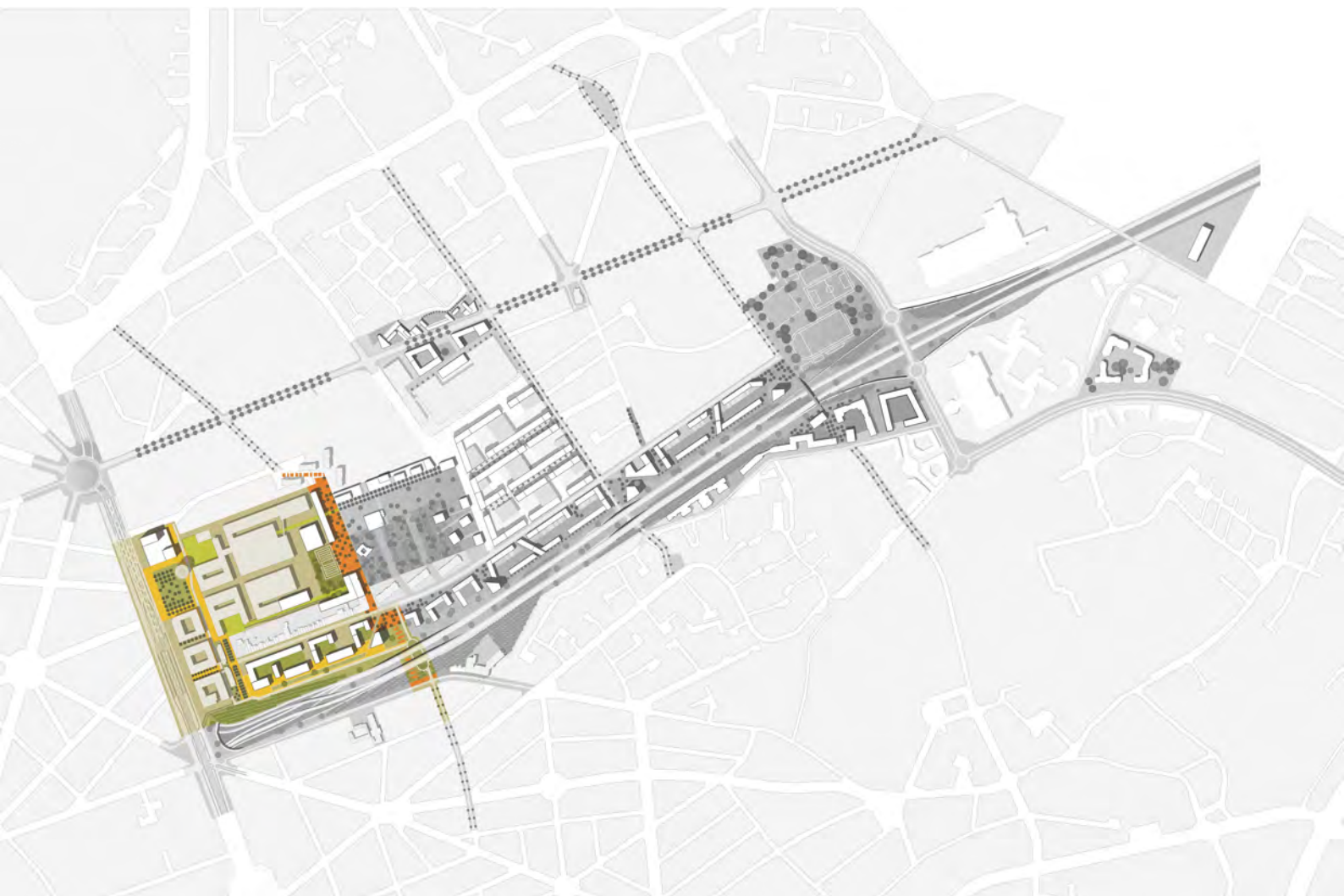


Grand Project 1 | Groot Project 1:
Pôle Économique 'Reyers'
Economische Pool 'Reyers'



Grand Projet 1:

Groot Project 1:

Projet | Project

Introduction | Inleiding

I. Description | Omschrijving

II. Analyse | Analyse

Schéma Directeur de la Moyenne ceinture de Bruxelles (MCB) | De studie van het
Richtschem van de Brusselse Middenring (MCB)

Le projet Esplanade Emeraude | Het project Esplanade Emeraude

Etude Pôle Média de Stratec | Studie Mediapool door Stratec

Les potentiels du sites | De potentiëlen van de site

III. Lignes directrices | Krijtlijnen

IV. Project | Project

IV.a Zone Colonel Bourg | Zone Kolonel Bourg

IV.b Zone projet Esplanade Emeraude | Zone project Esplanade Emeraude

IV.c Zone campus de la VRT | Zone VRTcampus

IV.d Plan | Plan

IV.e Phasage | Fasering

Plan d'action | Actieplan

Programme d'action | Actieprogramma

Etat des lieux de la concertation | Stand van zaken overleg

Lignes directrices pour les PPAS | Krijtlijnen voor de BBP's



Pôle économique 'Reyers' | Economische pool 'Reyers'

INTRODUCTION

La zone définie par le campus de la VRT-RTBF, la rue Evenepoel, la Moyenne Ceinture et la E40 jouit d'un haut potentiel économique.

La zone contient de grandes réserves de terrains appartenant au secteur public (la région et le fédéral possèdent chacun plus de 2ha). Ces terrains sont rendus encore plus intéressants du fait que leur exploitation ne nécessite pas de grand investissement, qu'ils sont situés sur l'entrée de ville et sur la Moyenne Ceinture à la fois, et qu'ils jouissent d'une bonne accessibilité autant en voiture qu'en transport en commun. Ils présentent donc des avantages similaires aux sites Josaphat et Delta, mais avec des contraintes moins importantes.

A condition de pouvoir modifier (à moyen terme) les limites du campus sécurisé de la VRT-RTBF et de pouvoir apporter quelques modifications ponctuelles au projet Emeraude, un nouvel ensemble de bureaux, d'espaces commerciaux et de logements pourra être développé dans la zone. Ce nouveau pôle sera très bien situé en termes de visibilité, de qualité du contexte urbain et d'accessibilité (tant en transport privé qu'en transport en commun).

Par contre, ce potentiel n'est réel que si la zone est planifiée dans son ensemble avec une approche globale à plusieurs échelles. Le Grand Projet 1 propose donc une vision d'avenir à moyen et long terme, mais tâche aussi de proposer les ajustements nécessaires au court terme sur les projets en cours afin d'assurer la faisabilité économique et urbanistique de ce pôle important.

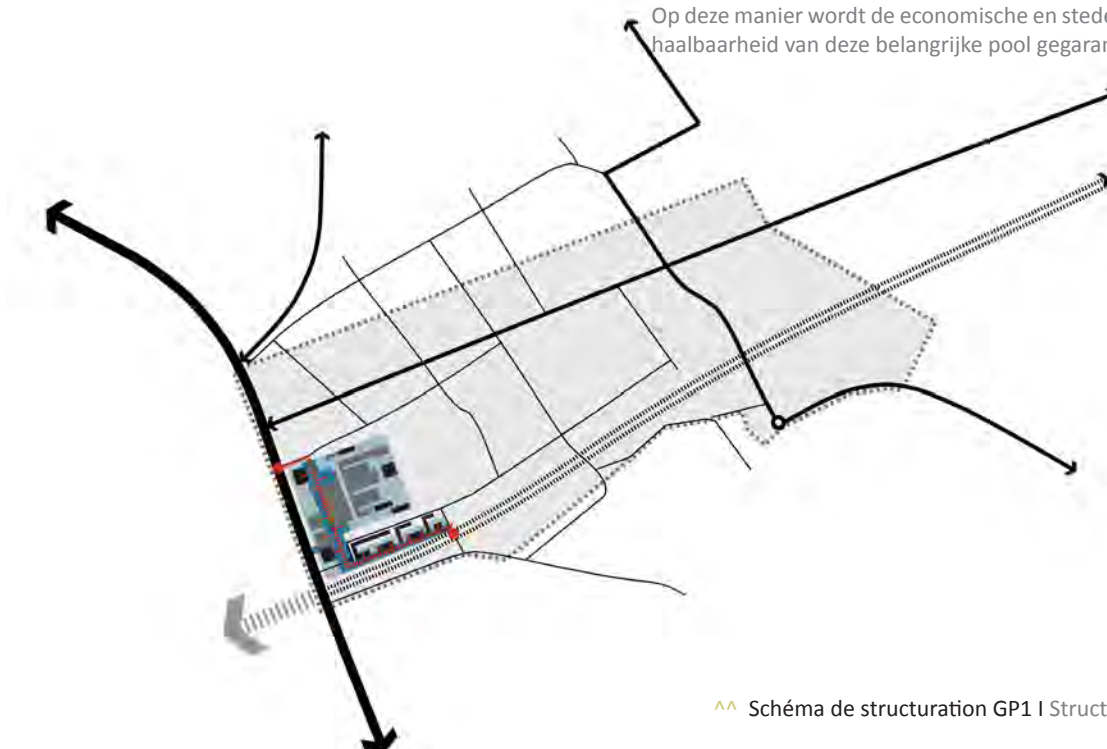
INLEIDING

De zone die begrensd wordt door de campus van de VRT-RTBF, de Evenepoelstraat, de Middenring en de E40, beschikt over een groot economisch potentieel.

De zone omvat heel wat beschikbare terreinen die eigendom zijn van de overheid (de gewestelijke en de federale overheid bezitten ieder meer dan 2ha). Deze terreinen worden nog interessanter gezien het feit dat de ontwikkeling ervan geen grote investeringen vereist, dat zij zowel aan de toegangswegen naar de stad als aan de Middenring liggen en ze gemakkelijk bereikbaar zijn met de wagen en het openbaar vervoer. De zone vertoont dus grotendeels dezelfde voordelen als de zones Josephat en Delta, maar met minder stedenbouwkundige verplichtingen.

Op voorwaarde dat de grenzen van de bewaakte VRT-RTBF campus gewijzigd mogen worden (op midden-langetermijn) en dat er enkele punctuele wijzigingen aangebracht kunnen worden in de reeds goedgekeurde plannen van het Emeraudeproject, is het mogelijk een nieuwe cluster van kantoren, commerciële ruimten en woningen te creëren die bijzonder goed gesitueerd is wat betreft zichtbaarheid, kwaliteit van de stedelijke context en bereikbaarheid met zowel privé als openbaar vervoer.

Dit potentieel kan echter enkel geëxploiteerd worden wanneer de zone in haar geheel beschouwd wordt met een algemene aanpak op verschillende niveaus. Het Groot Project 1 stelt dan ook niet enkel een visie op middellange en lange termijn voor, maar heeft ook oog voor de korte termijn door de nodige aanpassingen voor te stellen aan lopende projecten. Op deze manier wordt de economische en stedenbouwkundige haalbaarheid van deze belangrijke pool gegarandeerd.



^^ Schéma de structuration GP1 | Structuurschets GP1

I. DESCRIPTION | OMSCHRIJVING



L'antenne de la VRT-RTBF offre une visibilité unique à la zone et fait déjà partie du paysage Bruxellois.

De VRT/RTBF-antenne verleent de zone unieke zichtbaarheid en maakt reeds deel uit van het Brusselse landschap.

Le campus occupe la majorité de la zone et forme aujourd'hui une barrière urbaine importante: la zone sécurisée limite fortement les interactions entre les usagers des deux institutions et leur environnement, mais aussi entre les riverains des rues résidentielles au sud et au nord du campus (Rue Evenepoel et Colonel Bourg). Bien que les préoccupations de sécurité soient légitimes et doivent être prises en compte, l'ajustement du tracé de la barrière des campus de manière plus sensible à la structure urbaine environnante devient de plus en plus une nécessité pour la qualité de vie du quartier.

De VRT/RTBF-campus neemt het grootste deel van de zone in beslag en vormt vandaag een belangrijke stedenbouwkundige barrière: door de aanwezigheid van de beveiligde zone wordt de interactie tussen de gebruikers van beide instellingen en hun omgeving sterk beperkt. Dit geldt eveneens voor de bewoners van de woonwijken ten zuiden en ten noorden van de campus (Evenepoelstraat en de Kolonel Bourg). Ook al zijn de veiligheidsoverwegingen volstrekt gerechtvaardigd, toch wordt de aanpassing van de contouren van de campus aan de omringende stedenbouwkundige structuur een steeds grotere voorwaarde voor een verbetering van de levenskwaliteit van de wijk.

Les blocs Diamant et Silver (dits aussi: Bloc A et Bloc B) se sont implantés dans les anciens terrains de la RTBF le long de la Moyenne Ceinture d'une manière assez logique par rapport à la voirie régionale. Par contre, le côté est du bloc ne bénéficie d'aucune attention particulière et se contente de créer des façades arrières peut intéressantes.

De kantoorgebouwen Diamant en Silver (ook Blok A en Blok B genoemd) zijn op de vroegere terreinen van de RTBF gebouwd langs de Middenring, wat een logische ligging is ten opzichte van de gewestweg. De oostelijke zijde van deze gebouwen kreeg echter geen specifieke aandacht, waardoor de achtergevels weinig interessant zijn.

Aussi bien les Blocs A et B que le campus de la VRT-RTBF sont désenclavés aujourd'hui par la rue Colonel Bourg qui les relie, à travers l'Avenue de Mars, avec la E40. Cette connexion souffre d'une saturation complète et cause de longues files aussi bien le matin que le soir (voir Note Mobilité en annexe). Une solution doit donc être trouvée afin d'éviter les nuisances aux riverains de la Rue C. Bourg et d'améliorer l'accessibilité même de ce pôle de fonctions avec la E40.

Zowel de Blokken A en B als de VRT-RTBF-campus worden vandaag ontsloten door de Kolonel Bourgstraat die ze via de Maartlaan met de E40 verbindt. Deze verbinding is echter volledig verzadigd en veroorzaakt zowel 's ochtends als 's avonds lange files (zie Mobiliteitsnota in bijlage). Er moet dan ook een oplossing worden gevonden die zowel de overlast voor de bewoners van de Kolonel Bourgstraat vermindert als de verbinding tussen deze functiepools en de E40 verbetert.

GP1-4





^^ Localisation | Situering

La Moyenne Ceinture offre une très bonne accessibilité à la zone aussi bien en transport en commun (Pré-métro) qu'en transport privé, mais forme une barrière considérable avec le quartier résidentiel E. Plasky. La seule connexion est un tunnel insécurisant et long sous le boulevard Reyers au niveau de l'avenue Emile Max.

Enfin, il y a un grand nombre de terrains libres actuellement dans la zone, notamment le long de la E40, mais aussi le long de la Moyenne Ceinture. Les terrains le long de l'E40 appartiennent en partie à la région et en partie au gouvernement fédéral (environ 4ha). Le PRAS y préconise une tirette de bureaux qui protège les terrains dédiés à la fonction du logement (le long de la rue Colonel Bourg) des nuisances sonores de l'E40. Quand aux terrains longeant la Moyenne Ceinture, il y en a deux en particulier: le site du futur bloc C en face du viaduc Reyers, et les terrains de la VRT actuellement utilisés pour le parking d'entrée. Des projets sont planifiés sur une partie des terrains résidentiels appartenant au fédéral ainsi que sur le site du bloc C.

De Middenring schenkt de zone een zeer goede bereikbaarheid zowel met het openbaar vervoer (premetro) als met privévervoer, maar vormt anderzijds een aanzienlijke barrière ten opzichte van de woonwijk E. Plasky. De enige verbinding bestaat uit een lange en onveilige tunnel die ter hoogte van Emile Maxlaan onder de Reyerslaan loopt.

Ten slotte is er momenteel een groot aantal beschikbare terreinen aanwezig in de zone, voornamelijk langs de E40 maar ook langs de Middenring. De terreinen langs de E40 zijn deels eigendom van het gewest en deels eigendom van de federale regering (ongeveer 4ha). Het GBP bepaalt in een smalle strook de inplanting van kantoorgebouwen, die op deze manier de terreinen die voorbestemd zijn voor woonfunctie (langs de Kolonel Bourgstraat) beschermen tegen geluidsoverlast van de E40. Wat de terreinen langs de Middenring betreft, zijn er twee terreinen in het bijzonder die de aandacht verdienen: de site van het toekomstige blok C tegenover het Reyersviaduct en de terreinen van de VRT die momenteel gebruikt worden als parking. Er zijn projecten gepland op de site van blok C, en op een deel van de terreinen met als bestemming wonen op het eigendom van de federale overheid.

II. ANALYSE | ANALYSE

II.a Coups partis

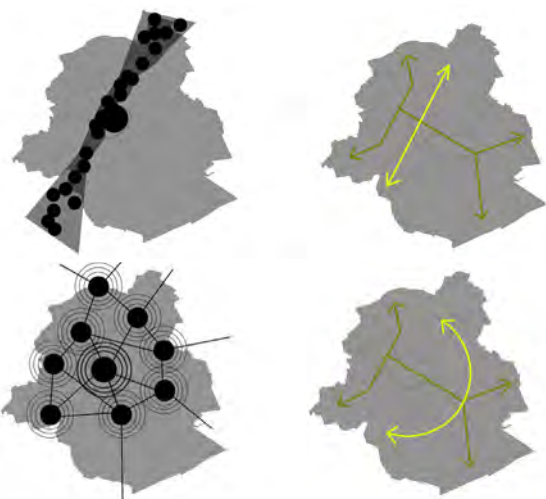
Les projets en cours ayant le plus d'impact direct sur la zone sont le Schéma Directeur de la Moyenne ceinture et le plan de mobilité de la place Meiser, ainsi que le projet Emeraude et le projet de logements sociaux de la région situé sur une petite partie des terrains libres entre la rue Colonel Bourg et la E40.

Etude du Schéma Directeur de la Moyenne Ceinture de Bruxelles (MCB)

Les polarités le long de la Moyenne Ceinture rendent Bruxelles plus attractif aux yeux des habitants et des investisseurs. La proximité du centre ville et de l'aéroport national constitue leur atout majeur. Ce sont surtout le site Josaphat et le site de la VRT-RTBF.

Le Schéma Directeur relatif à la Moyenne Ceinture de Bruxelles a clairement démontré ce phénomène. L'étude a recommandé d'adapter les plans qui devraient être développés sur le court terme au potentiel de la zone afin de ne pas les compromettre sur le long terme. L'étude a également signalé la nécessité d'intégrer au niveau de la Moyenne Ceinture une ligne de métro. Celle-ci, à réaliser sur le moyen terme, ne sera pas seulement nécessaire pour absorber la demande toujours croissante en transports en commun, mais également pour rendre ces polarités (y compris leurs activités) et les quartiers environnants plus accessibles.

Deux phases ont été proposés: la première se concentre sur le renforcement du centre et de l'axe nord-sud; la deuxième est basée sur une vision future selon laquelle la ville se développerait de manière polycentrique. Cette deuxième phase part d'un développement basé sur les centralités situées le long de la Moyenne Ceinture. Les interventions à effectuer sur le court terme devront donc permettre l'exécution de la première phase tout en permettant, à plus long terme, la réalisation de la deuxième phase.



^^ visions de ville | stadvisies ^^ visions de métro | metro visies

II.a Lopende projecten

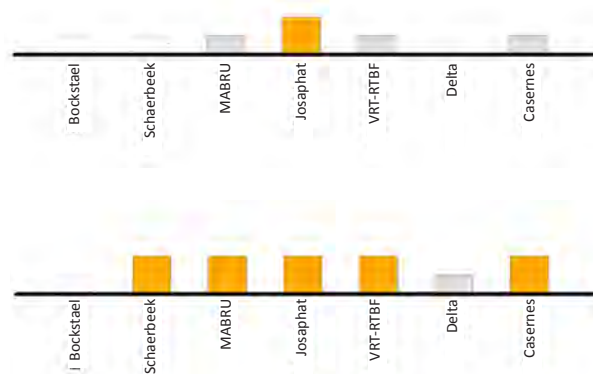
De lopende projecten die de grootste rechtstreekse impact hebben op de zone zijn het Richtplan voor de Middenring, het Mobiliteitsplan voor het Meiserplein, het Emeraudeproject en het project voor sociale woningen van het gewest dat zich situeert op een klein deel van de beschikbare terreinen tussen de Kolonel Bourgstraat en de E40.

De studie van het Richtschema van de Brusselse Middenring (MCB)

De polariteiten langsheen de Middenring versterken de attractiviteit van Brussel zowel naar investeerders als naar (toekomstige) inwoners toe. Ze genieten tegelijk van de nabijheid van het centrum van de stad als van de nationale luchthaven. Dit is erg uitgesproken voor de Josaphatsite en de site van de VRT-RTBF.

Binnen het Richtschema van de Brusselse Middenring werd dit fenomeen aangetoond. De studie beveelt aan om de plannen die op korte termijn ontwikkeld worden af te stemmen op de potentiële van de zone, zodanig dat deze op lange termijn niet in het gedrang komen. De studie toont tevens de noodzaak aan om op middellange termijn een metro op de Middenring te integreren. Deze is niet enkel noodzakelijk om de toenemende vraag naar openbaar vervoer op te vangen, maar daarnaast ook om de bereikbaarheid van deze polariteiten (en hun activiteiten) en van de omliggende wijken te verhogen.

Er werden twee fasen voorgesteld, waarvan de eerste zich concentreerde op de versterking van het centrum en de noord-zuidas en de tweede zich vervolgens baseerde op een toekomstvisie waarin de stad zou ontwikkelen in de richting van een polycentrische stad. Binnen deze tweede fase vormen de centraliteiten langsheen de Middenring de basis voor de ontwikkeling. De interventies op korte termijn dienen dus zowel een uitvoering van fase 1 als van fase 2, op langere termijn, toe te laten.



^^ potentialités de développement I
ontwikkelingsmogelijkheden





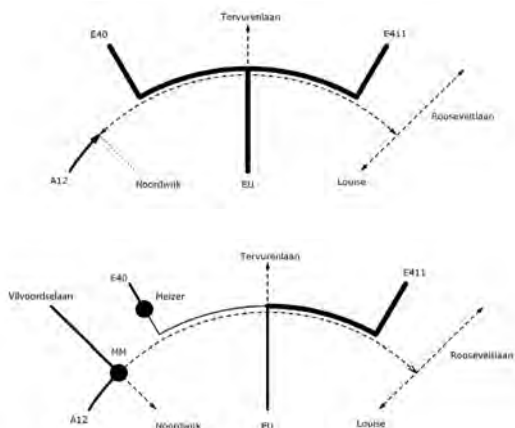
<< Terrains stratégiques à Bruxelles | Strategische gebieden van Brussel

Les propositions les plus importantes sur le moyen et le long terme comprennent notamment :

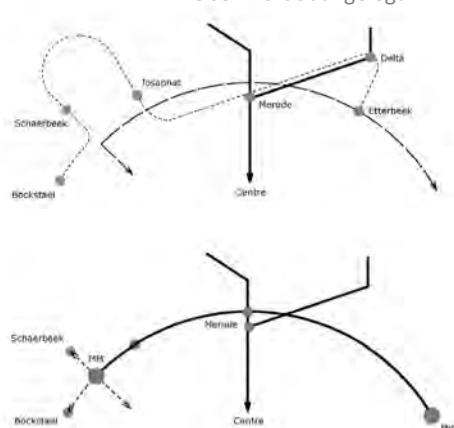
1. La transformation du pré-métro existant (tram souterrain) en un métro;
2. L'aménagement d'une piste cyclable sur toute la Moyenne Ceinture;
3. La réduction de 3 à 2 bandes des segments Lambermont et Général Jacques, mais le maintien à 3 bandes du segment Meiser-Station d'Etterbeek ainsi que le maintien à court et moyen terme du viaduc Reyers;
4. La densification de chacun des sites disponibles le long la Moyenne Ceinture ce qui permettra en outre d'y introduire de nouvelles activités économiques et équipements d'importance régionale;
5. L'amélioration de la cohérence et de la qualité des quartiers afin d'offrir aux riverains une meilleure qualité de vie et une desserte optimisée. Ainsi, ces zones deviendront une option intéressante pour les habitants potentiels de Bruxelles, lesquels leur ont toujours préféré la périphérie de la ville;
6. La suppression de la sortie depuis l'E40 vers la VRT/RTBF (afin de couper le trafic parasite à travers Diamant) et le renvoi dans les tunnels de Meiser. Ceci est conditionné par l'aménagement d'un tunnel routier sous Meiser.

De belangrijkste voorstellen op middellange en lange termijn houden volgende zaken in:

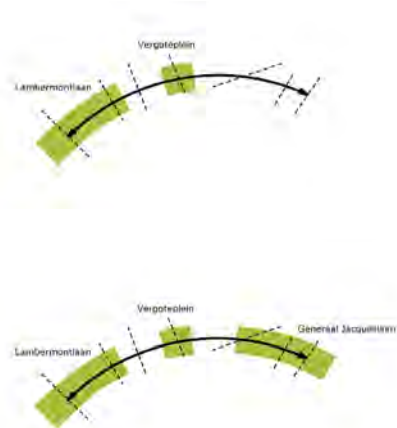
1. De transformatie van de bestaande pre-metro (ondergrondse tram) naar een volwaardige metro;
2. De aanleg van een fietspad op de hele Middenring;
3. Het terugbrengen van 3 rijstroken naar 2 op het segment Lambermont-Generaal Jacques, maar het behoud van 3 rijstroken op het stuk Meiser-Station in Etterbeek en het behoud van de Reyersviaduct op korte en middellange termijn;
4. De beschikbare sites langs de Middenring één voor één verdichten waarbij nieuwe economische activiteiten van gewestelijk belang geïntroduceerd worden;
5. De samenhang en de kwaliteit van de wijken verbeteren met het oog op het voorzien van een betere levenskwaliteit en een betere bediening voor de bewoners. Dit maakt van deze gebieden tevens een interessante bestemming voor potentiële inwoners van Brussel die tot op heden de periferie van de stad verkiezen.
6. De afschaffing van de afrit komende van de E40 in de richting van de VRT/RTBF (om zo het sluipverkeer via Diamant tegen te gaan) en de afleiding van het verkeer naar de Meiser tunnels. Dit is enkel mogelijk indien er een verkeerstunnel onder Meiser wordt aangelegd.



^^ Transport privé | prive vervoer



^^ Transport public | openbaar vervoer



^^ Transport doux | zacht verkeer

Plan de mobilité de la Place Meiser

Initié par la Région de Bruxelles Capitale, ce projet a les objectifs suivants:

- réaménagement de la place Meiser afin d'améliorer le cadre de vie et les espaces piétons et cyclistes;
- restructuration des moyens de transports en commun afin de maximiser la vitesse commerciale des trams et anticiper les travaux nécessaires à la conversion du pré-métro en Métro. L'aménagement éventuel de tunnel(s) sous la place Meiser est envisagé aussi bien pour les voitures que pour les transports en commun.

L'étude se dirige vers les conclusions suivantes:

- un tunnel pour voiture sous la place Meiser en direction de Lambermont est nécessaire afin de supprimer la quantité exceptionnelle de trafic automobile présente en surface et créer de la place pour les usagers doux et les transports en commun;
- le tunnel pour tram étudié sous la place Meiser sera probablement un tunnel droit dans l'axe des boulevards (accompagnant le tunnel voiture), ce tunnel devra permettre un passage ultérieur au métro;
- la ligne 25 supprimée dans le plan IRIS2 sera probablement maintenue à l'horizon 2015, l'étude de mobilité de la place Meiser ayant révélé l'intérêt du mouvement Montgomery-Gare du Nord;
- les aménagements d'une station souterraine de pré-métro au niveau de Josaphat doivent permettre le choix entre deux scénarios à long terme: d'une part la continuation du métro vers la zone du Marché Matinal et éventuellement plus loin (Heysel), et d'autre part la giration vers la Gare du Nord en passant sous la rue Stobaerts et ensuite l'avenue Rogier.

La conclusion définitive du terminus du futur métro sous la Moyenne Ceinture se fera hors du cadre des études de mobilité de la Place Meiser et du Schéma Directeur de la Moyenne Ceinture.

Mobiliteitsplan voor het Meiserplein

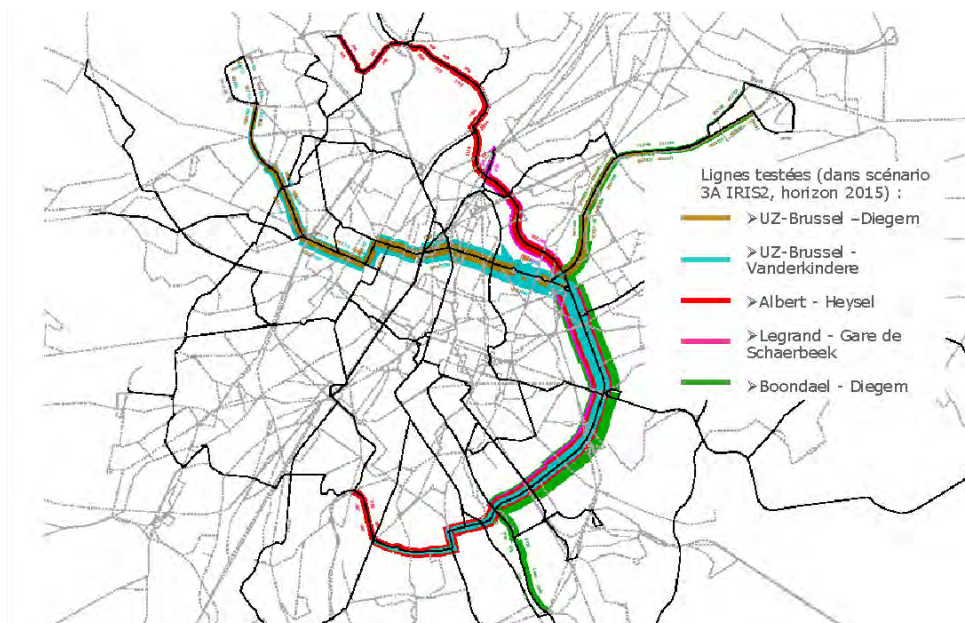
Dit project, dat er kwam op initiatief het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft de volgende doelstellingen:

- heraanleg van het Meiserplein om de levenskwaliteit in het algemeen en de ruimte voor de voetgangers en fietsers in het bijzonder te verbeteren;
 - herstructurering van het openbaar vervoer om de commerciële snelheid van de trams te maximaliseren en te anticiperen op de werken die nodig zullen zijn voor de omschakeling van premetro naar metro.
- De eventuele aanleg van tunnel(s) onder het Meiserplein worden zowel voor het gemotoriseerd verkeer als voor het openbaar vervoer beoogd.

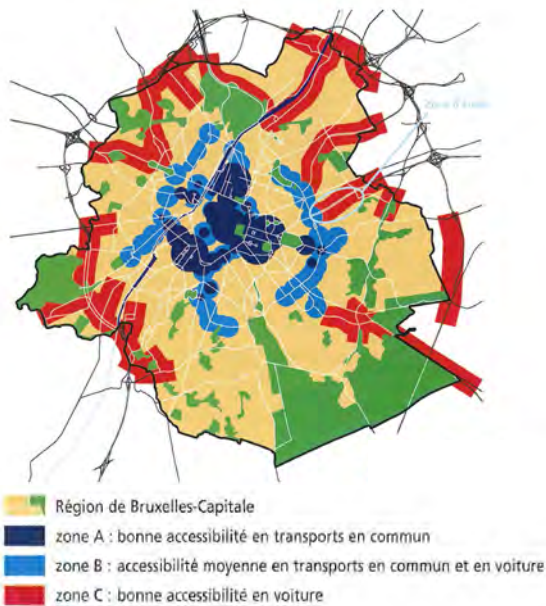
De studie gaat richting volgende besluiten:

- een tunnel voor wagens onder het Meiserplein in de richting van Lambermont is noodzakelijk indien men de huidige hoeveelheid bovengronds autoverkeer wil verminderen en plaats wil vrijmaken voor de zachte weggebruikers en het openbaar vervoer;
- de tunnel voor tram onder het Meiserplein die momenteel bestudeerd wordt, zal waarschijnlijk een tunnel worden in het rechtstreekse verlengde van de boulevards (samen met een tunnel voor autoverkeer); deze tunnel moet ook een latere overgang van premetro naar metro toelaten;
- lijn 25 die in het IRIS2-plan afgeschaft werd, zal waarschijnlijk tot 2015 behouden blijven aangezien het mobiliteitsplan voor het Meiserplein het belang van een as Montgomery-Noordstation heeft aangetoond;
- de aanleg van een ondergronds premetrostation ter hoogte van Josaphat moet de keuze laten tussen twee langetermijnsscenario's: enerzijds de verlenging van de metro tot aan de Vroegmarkt en zelfs tot aan de Heizel, en anderzijds de afslag in de richting van het Noordstation door ondergronds te gaan via de Strobaertsstraat en de Rogierlaan.

De uiteindelijke beslissing met betrekking tot het eindstation van de toekomstige metro onder de Middenring zal genomen worden buiten het kader van de Mobiliteitsstudies voor het Meiserplein en het Richtplan voor de Middenring.



^^ Lignes de désir | Trajecten volgens wens



Accessibilité A:

- > au moins 10 trains/heure ou
- > 35 passages de métro/heure ou
- > 35 passages de tram/heure entre la station de prémétro de la gare du nord et celle de la gare du midi en zone A

Accessibilité B:

- > au moins 6 trains/heure ou
- > 15 passages/heure de tram

Au cours d'au moins une heure complète, 2 fois/jour, les 2 sens confondus.

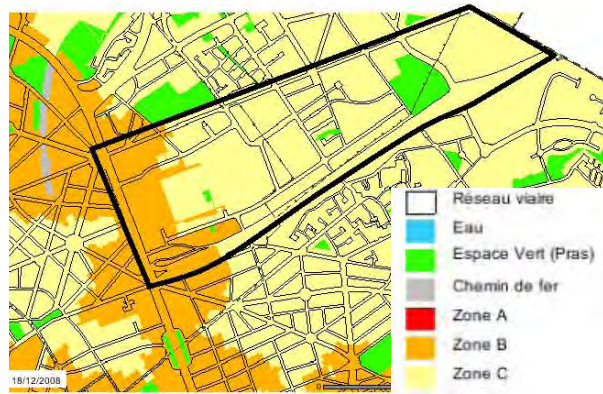
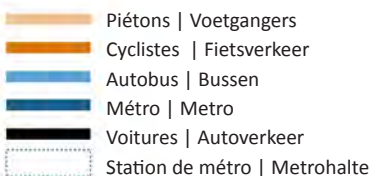
Bereikbaarheid A:

- > minstens 10 treinen/uur of
- > 35 voorbijkomende metrostellen/uur of
- > 35 voorbijkomende trams/uur tussen het premetrostation van het Noordstation en dat van het Zuidstation in zone A

Bereikbaarheid B:

- > minstens 6 treinen/uur of
- > 15 voorbijkomende trams/uur

In de loop van minstens één volledig uur, 2 maal/dag, in beide richtingen.



Critère zone A : temps pour arriver d'une gare nationale à destination: moins de 10 minutes (avec déplacements à pied).

Si métro MC vers Gare du Nord: on met 7,5 minutes entre Nord et Diamant. Hyp:

- 3 stations entre Diamant et Nord (3,5 km environ d'un point à l'autre)
- vitesse commerciale 30km/h

La zone devient une zone d'accessibilité A sur rayon correspondant à un déplacement à pied de 2 minutes environ (250 m autour de la station)

Par contre, si métro vers Schaerbeek-Voyageur, la zone reste en accessibilité B.

Criterium zone A: de tijd die nodig is om vanuit een nationaal station op zijn bestemming aan te komen: minder dan 10 minuten (verplaatsingen te voet inbegrepen).

Indien metro Middenring naar het Noordstation: men doet er 7,5 minuten over tussen Noord en Diamant. Hypothese:

- 3 stations tussen Diamant en Noord (ongeveer 3,5 km van het ene punt naar het andere)
- commerciële snelheid 30km/u

De zone wordt een zone met bereikbaarheid A over een gebied dat overeenstemt met een verplaatsing te voet van ongeveer 2 minuten (250 m rond het station)

Indien er echter een metro wordt aangelegd in de richting van Schaarbeek-Voyageur, dan behoudt de zone bereikbaarheid B.



^^ Projet de réaménagement de la Place Meiser | Project heraanleg Meiserplein

Le projet Esplanade Emeraude

Ce projet vient compléter l'ensemble des blocs A et B.

Situé en zone administrative, Av. A. Reyers, et initié par l'association momentanée Esplanade Reyers, ce projet a pour objectif la construction d'un nouveau Bloc (bloc C) sur le coin E40/MCB et l'addition d'un bâtiment au bloc B (voir plan ci-après). Cela comprend:

- > Extension du site MCM-AGORIA : 8.051 m² de bureaux
- > Pavillon D: 2.916 m² de bureaux + 117 m² de commerce
- > Parking privé (MCM-AGORIA) de 138 places sur 3 niveaux
- > Îlot C (immeuble de bureaux de 28.207 m² + 2 sous-sols de parking de 300 places)
- > Pavillon C: 2.920 m² de bureaux

Le projet inclut d'autres interventions nécessaires telles que:

- > Création et modification des voiries sur et aux abords de la rue C. Bourg du site RTBF et de la place des Carabiniers
 - > Modification des bretelles de l'autoroute E40, rue C. Bourg, place des Carabiniers, Av. A. Reyers
 - > Parking public de dissuasion (RBC) de 300 places sur 3 niveaux
 - > Suppression de la deuxième bretelle de sortie de la E40
- Statut : demandes de CU/CE obtenues et études d'incidences clôturées

Cependant le projet n'intègre pas l'élimination de la connexion entre la rue C. Bourg bis et le Blv Reyers, tel que prévu dans le Schéma Directeur de la Moyenne Ceinture à moyen terme.

Het project Esplanade Emeraude

Dit project vervolledigt het geheel van de blokken A en B.-

De projectzone bevindt zich in de administratieve zone A. Reyerslaan. Het project kwam er op initiatief van de voorlopige vereniging Esplanade Reyers en heeft als doel de bouw van een nieuw blok (blok C) op de hoek van de E40/Middenring en de toevoeging van een gebouw aan blok B (zie plan hierna). Dit houdt in:

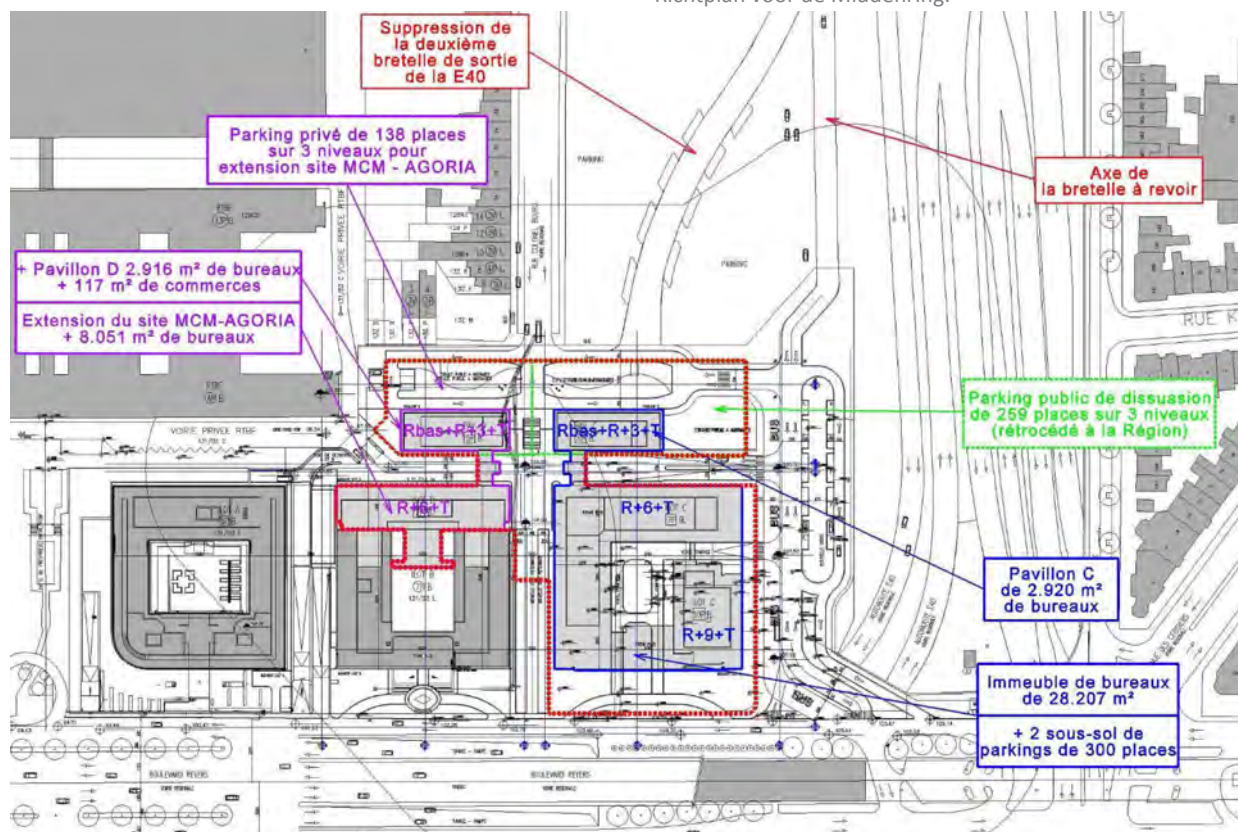
- > Uitbreiding van de site MCM-AGORIA: 8.051 m² kantoren
- > Paviljoen D: 2.916 m² aan kantoren + 117 m² winkels
- > Private parking (MCM-AGORIA) van 138 staanplaatsen over 3 verdiepingen
- > Blok C (kantoorgebouw van 28.207 m² + 2 ondergrondse verdiepingen parking met 300 staanplaatsen)
- > Paviljoen C: 2.920 m² kantoren

Het project omvat andere noodzakelijke ingrepen zoals:

- > Aanleg en aanpassing van de weginfrastructuur op en langs de Kolonel Bourgstraat aan de zijde van de RTBF en het Karabiniersplein
- > Aanpassing van de opritten aan de E40, Kolonel Bourgstraat, Karabiniersplein, A. Reyerslaan
- > Openbare pendelparking (BHG) van 300 staanplaatsen over 3 verdiepingen
- > Afschaffing van de tweede afrit van de E40

Statuut: de bouwvoorvragen werden toegekend en de effectenstudie werd afgesloten.

Het project houdt echter geen rekening met de afschaffing van de verbinding tussen de Kolonel Bourg bisstraat en de Reyerslaan zoals op de middellange termijn voorzien in het Richtplan voor de Middenring.



^^ Plan project Esplanade Emeraude | Plan project Esplanade Emeraude

La rue Colonel Bourg bis

A la demande de plusieurs acteurs, dont notamment la commune de Schaerbeek, la Région de Bruxelles Capitale a validé la création d'une rue parallèle à la rue Colonel Bourg, appelée à ce stade préliminaire: rue C. Bourg bis.

Le but est de désengorger la rue C. Bourg dont les habitants subissent le trafic d'une partie des employés de la RTBF et VRT.

Grâce à la mise en place de la rue C. Bourg bis d'une part, et de l'esplanade Émeraude d'autre part, la rue C. Bourg va pouvoir retrouver un caractère local.

Ce projet est une proposition à reprendre dans le projet Émeraude et les autres projets de la zone.

De Kolonel Bourg bisstraat

Op vraag van verschillende actoren, waaronder meer bepaald de gemeente Schaerbeek, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de aanleg goedgekeurd van een straat die parallel loopt met de Kolonel Bourgstraat en die in het voorbereidende stadium Kolonel Bourg bisstraat werd genoemd.

De bedoeling is om de Kolonel Bourgstraat te ontlasten zodat de bewoners minder hinder ondervinden van het verkeer dat veroorzaakt wordt door een deel van de werknemers van de RTBF en de VRT.

Door de aanleg van de Kolonel Bourg bisstraat enerzijds en van de Esplanade Émeraude anderzijds, krijgt de Kolonel Bourgstraat terug een lokaal karakter.

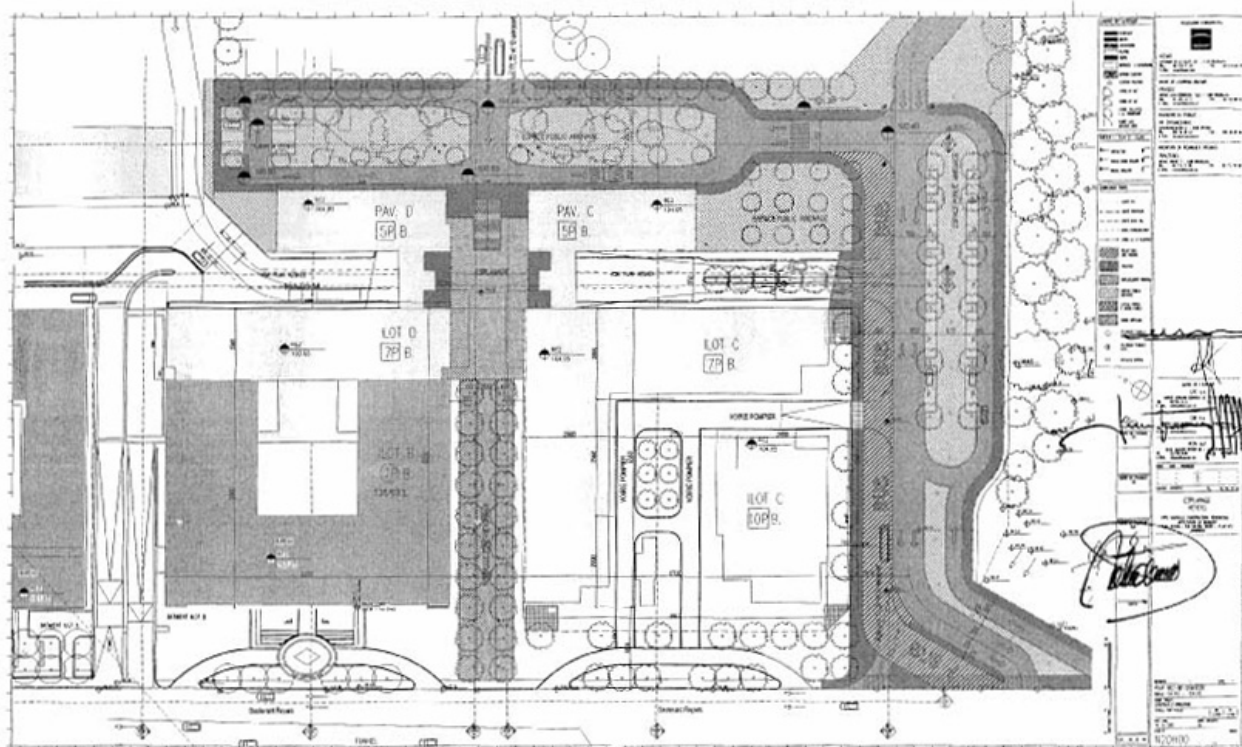
Dit project is een voorstel dat in het project Émeraude en in de andere projecten in de zone kan worden opgenomen.



^^ Organisation du trafic planifiée | Geplande verkeersafwikkeling



^^ Vue aérienne | Luchtfoto



^^ Plan espace public | Plan publieke ruimte

Etude Pôle Média

Introduction

L'implantation de la VRT/RTBF et les immeubles de la RTL sur le site, tout comme la proximité de Josaphat (où existent des maisons de production) sont des arguments pertinents qui plaident en faveur de la conception d'un pôle média au sein de la zone de projet. Le fait que le site constitue une des entrées principales de Bruxelles et la proximité d'infrastructures tant locales que régionales sont des atouts supplémentaires qui viennent encore renforcer la pertinence de cette localisation. A ce jour, aucune étude de marché n'est disponible pour justifier la nécessité d'un pôle média dans Bruxelles. Néanmoins, son existence aurait un impact positif sur l'économie bruxelloise et sur l'image de la ville. Pour cette raison la réalisation d'un pôle média au sein de la zone de projet a été étudiée à la demande de la région.

Le Schéma Directeur a donc tenu compte de deux scénarios:

- Un premier scénario partant de l'hypothèse d'une extension du pôle média existant;
- Un deuxième proposant le développement d'un pôle dans la zone, bien que pas nécessairement axé sur les médias.

La conclusion montre que la pertinence d'un pôle autour de la zone VRT-RTBF sur la Moyenne Ceinture est une potentialité à exploiter de toute manière. Elle est bien évidemment reliée à la mise en Métro de l'axe de la Moyenne Ceinture, mais elle est aussi une partie de la raison pour laquelle il faudra accélérer cette transformation.

(L'étude complète menée par STRATEC se trouve en annexe).

Potentiels Du Site

Avantages de localisation de la zone Reyers

- L'image et le landmark de l'implantation RTBF/VRT est un facteur attractif pour les grosses entreprises autour du secteur communication et médias;
- La situation à mi-chemin entre l'aéroport et le quartier européen est un facteur d'attraction pour les entreprises qui recherchent une visibilité internationale;
- La bonne accessibilité autoroutière convient aux entreprises ayant leur personnel dans tout le pays et dont l'activité nécessite des déplacements en voiture;
- L'abondance de services urbains à proximité de la zone (Place Meiser, Chaussée de Louvain, etc.) est un facteur attractif pour les entreprises ayant besoin d'une situation quasiment en ville.

Studie Mediapool

Inleiding

De inplanting van de VRT/RTBF en RTL-gebouwen op de site en de nabijheid van Josaphat (waar verschillende productiehuisen gevestigd zijn) zijn twee gegronde argumenten die in het voordeel pleiten van de inrichting van een mediapool binnen de projectzone. Bovendien is de site een van de belangrijkste toegangswegen tot Brussel en zijn er heel wat plaatselijke en regionale voorzieningen in de onmiddellijke omgeving aanwezig, wat de relevantie van deze mediapool nog komt versterken.

Er is vandaag geen enkele marktstudie ter beschikking die de noodzaak van een mediapool binnen Brussel rechtvaardigt. Toch zou het bestaan ervan een gunstige invloed kunnen hebben op de Brusselse economie en op het imago van de stad. Daarom heeft het Gewest gevraagd om de realisatie van een mediapool binnen de projectzone te onderzoeken.

Het Richtplan houdt rekening met twee scenario's:

- Het eerste scenario gaat uit van een uitbreiding van de bestaande mediapool;
- Het tweede scenario stelt de ontwikkeling van nieuwe pool binnen de zone voor, zonder dat deze noodzakelijk mediagericht is.

Het besluit toont aan dat de inrichting van een pool rond de VRT/RTBF-zone langsheen de Middenring een potentieel bezit dat in ieder geval moet worden geëxploiteerd. Dit is uiteraard gelinkt aan de aanleg van een metrolijn op de as van de Middenring; het is deels ook de reden waarom deze transformatie moet worden versneld.

(De volledige studie uitgevoerd door STRATEC bevindt zich in bijlage).

Potentieel van de site

Voordelen van de ligging van de zone Reyers

- Het imago en de landmark van de VRT/RTBF oefenen een aantrekkingskracht uit op grote bedrijven die actief zijn in de communicatie- en mediasector;
- De ligging op gelijke afstand van de luchthaven en de Europese wijk oefent dan weer een grote aantrekkingskracht uit op bedrijven die zich internationaal willen profileren;
- De goede autobereikbaarheid is een troef voor bedrijven die mensen terwerkstellen in het ganse land en waarvan de bedrijfsactiviteit verplaatsingen met de wagen vereist;
- Het rijke aanbod aan stadsvoorzieningen in de nabijheid van de zone (Meiserplein, Leuvensesteenweg, etc.) is een aantrekkingsfactor voor bedrijven die voor hun werking zo goed als in de stad moeten gevestigd zijn.



Connectivité multi-gigabite et data center

- Le site a l'avantage d'une bonne situation par rapport aux infrastructures de transport de données à haut débit (fibres optiques notamment);
- La situation de la zone est excellente pour la construction d'un Data Center pour équipements informatiques de stockage de données de très grande capacité dont la sécurité de conservation est assurée par leur implantation dans des bâtiments hyper sécurisés et hyper climatisés.

Acteurs Potentiels

Désavantages potentiels pour la création d'un Pôle Média visant les PME du secteur

- L'existence d'incubateurs de ce type situés dans d'autres quartiers : rue Bara (projet Egg), place Flagey, etc. ;
- Les PME ont généralement peu de moyens, et pas le besoin d'être près de leurs clients RTBF, VRT, etc. Ils cherchent plutôt les localisations les moins chères possibles.

Intérêt du lieu pour l'implantation pour l'INSAS?

- La proximité des sites de la RTBF/VRT est un avantage pour les activités d'enseignement et d'apprentissage sur le terrain;
- La concentration de plusieurs chaînes de radiotélévision, de l'INSAS et de plusieurs entreprises de l'audiovisuel est un plus en termes d'image pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- Localisation avec bonne accessibilité internationale et urbaine.

Type d'implication De La Région De Bruxelles Capitale

- Il y a une dualité des compétences Région/Communauté dans un domaine de nature culturelle autant qu'économique;
- Le secteur audiovisuel se sent actuellement lésé par rapport à la Wallonie et la Flandre, il souhaite une implication active de la Région de Bruxelles-Capitale dans le développement du secteur;
- Deux types d'aides dans le secteur audiovisuel sont possibles: des aides financières au développement de projets et une aide à la promotion nationale et internationale. L'image de Bruxelles, Capitale de l'Europe, est certainement valorisable dans un tel processus de promotion.

Conclusion

La mise en place d'un projet immobilier de pôle des médias (scénario 1) n'est pas clairement justifiée car elle exige un investissement régional très lourd dans un contexte très compétitif et très avancé (Liège, Vilvoorde). L'investissement n'est probablement pas assez profitable pour les PME du secteur.

Par contre, la présence d'un pôle économique (scénario 2) à cet endroit s'avère très intéressante (voir page GP1-15). Dans ce cadre, la spécialisation « média » du pôle n'est pas nécessaire, mais reste souhaitable.

Multi-gigabite verbindingen en data center

- De site is qua infrastructuur uitermate goed uitgerust voor gegevenstransport tegen hoog debiet (aanwezigheid van optische vezels);
- De zone is uitstekend gelegen voor de bouw van een hoogtechnologisch Data Center met alle IT-voorzieningen voor de opslag van grote hoeveelheden gegevens in gebouwen die hyperbeveiligd en hypergeklimateerd zijn, waardoor de optimale bewaring van deze data gegarandeerd is.

Mogelijke actoren

Eventuele nadelen van de creatie van een Mediapool voor de KMO's uit de sector

- Het bestaan van gelijkaardige 'broedplaatsen' in andere wijken: Barastraat (het Egg-project), Flageyplein, etc. ;
- De KMO's hebben over het algemeen weinig middelen en ondervinden niet de noodzaak om in de nabijheid van hun klanten RTBF, VRT, enz. gevestigd te zijn. Zij gaan liever op zoek naar goedkopere locaties.

Belang van de zone voor de vestiging van het INSAS?

- De nabijheid van de VRT/ RTBF -site is een voordeel voor de onderwijsactiviteiten en geeft studenten de kans om het vak op het terrein te leren;
- De concentratie van verschillende radio- en televisiezenders, van het INSAS en van verschillende audiovisuele bedrijven, komt ten goede aan het imago van het BHG;
- Ligging met een goede internationale en stedelijke bereikbaarheid.

Betrokkenheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Er bestaat een zekere dualiteit met betrekking tot de bevoegdheden van het Gewest/de Gemeenschap op zowel cultureel als economisch vlak;
- De audiovisuele sector voelt zich momenteel tekort gedaan t.o.v. Wallonië en Vlaanderen en zag het Brussels Hoofdstedelijk Gewest liever meer actief betrokken bij de ontwikkeling van de sector;
- Er zijn twee soorten hulp aan de audiovisuele sector mogelijk: financiële hulp bij de ontwikkeling van projecten en hulp bij nationale en internationale promotie. Het imago van Brussel als Hoofdstad van Europa kan binnen een dergelijk promotieproces zeker en vast benut worden.

Besluit

Het opzetten van een project voor de inrichting van een mediapool (scenario 1) is niet zonder meer gerechtvaardigd want het vereist zware regionale investeringen binnen een uitermate competitieve en geavanceerde context (Luik, Vilvoorde). De investeringen komen waarschijnlijk onvoldoende ten goede aan de KMO's uit de sector.

De aanwezigheid van een economische pool daarentegen (scenario 2) lijkt wel zeer interessant (zie pagina GP1-15). Binnen deze context is het « media » aspect van de pool niet langer noodzakelijk, al blijft het wel wenselijk.

Projet de logements sociaux de la Région

La zone située entre la rue C. Bourg, l'Avenue de Mars et la E40 est définie par le PRAS comme une large zone d'habitation en vis-à-vis des logements existants et une zone plus fine de bureaux qui fait écran avec la E40 et bénéficie de cette visibilité commerciale.

De zone gelegen tussen de Kolonel Bourgstraat, de Maartlaan en de E40 wordt in het GBP gedefinieerd als een brede woonzone tegenover de bestaande woningen en als een smallere kantoorzone die de site afschermt van de E40 en profiteert van deze commerciële zichtbaarheid.

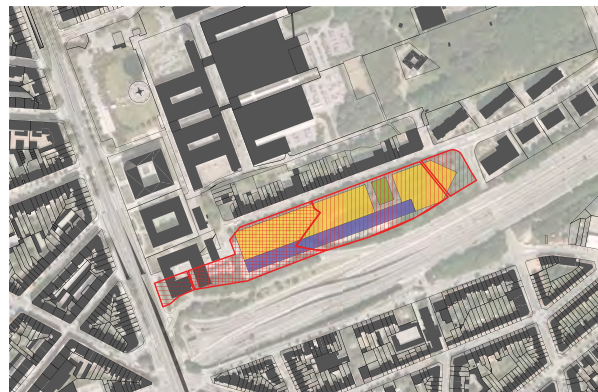
Project sociale woningen van het Gewest



PRAS | GBP

Le site est actuellement utilisé comme parking de transit en surface et partiellement couvert d'un terrain vague verduré faisant office de décharge informelle. Le terrain appartient d'une part au fédéral et d'autre part au régional.

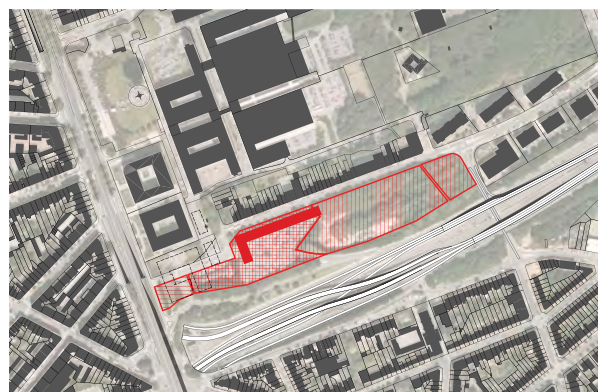
De site wordt momenteel gebruikt als een bovengrondse transitparking en bestaat gedeeltelijk uit een braakliggend beplant terrein dat grotendeels dienst doet als informele stortplaats. Het terrein is deels eigendom van de federale overheid, deels van de regionale overheid.



Propriétés Région/Fédéral | Eigendommen Regionaal / Federaal

Ce dernier a entamé un échange de terrain avec le fédéral afin de disposer d'une parcelle suffisamment large pour y développer 10.000 m² de logements sociaux (environ 100 logements) en un bâtiment de 3 à 5 niveaux, avec un accent plus élevé au long de l'axe de l'Avenue des Media.

De regionale overheid heeft een procedure opgestart om gronden te ruilen met de federale overheid, om zo een terrein te verkrijgen dat groot genoeg is voor de bouw van 10.000 m² sociale woningen (ongeveer 100 woningen) binnen een gebouw van 3 tot 5 verdiepingen, met een hoger accent langs de as van de Mediaaan.



Proposition Cabinet Dupuis Avril 2009 | Voorstel Kabinet Dupuis april 2009



II.b Les potentiels du site

Comme déjà mentionné, le site a de nombreux atouts qui lui donnent un grand potentiel de développement:

- > Une bonne accessibilité actuelle en pré-métro (qui passera au métro à moyen-long terme);
- > La connexion avec la E40 à travers l'avenue de Mars;
- > La position géographique sur l'entrée de ville;
- > La proximité et la bonne connexion avec l'aéroport (à travers l'Av. Léopold III);
- > La visibilité offerte par l'antenne de la VRT-RTBF;
- > La concentration dans la zone de fonctions administratives et de média (campus VRT-RTBF, Blocs Silver et Diamant);
- > La disponibilité de terrains dont 1,2ha régionaux, 2,1ha fédéraux, en plus des terrains libres à l'intérieur des campus VRT-RTBF (dont 2,6ha dans la partie avant et 8ha dans la partie verte arrière).

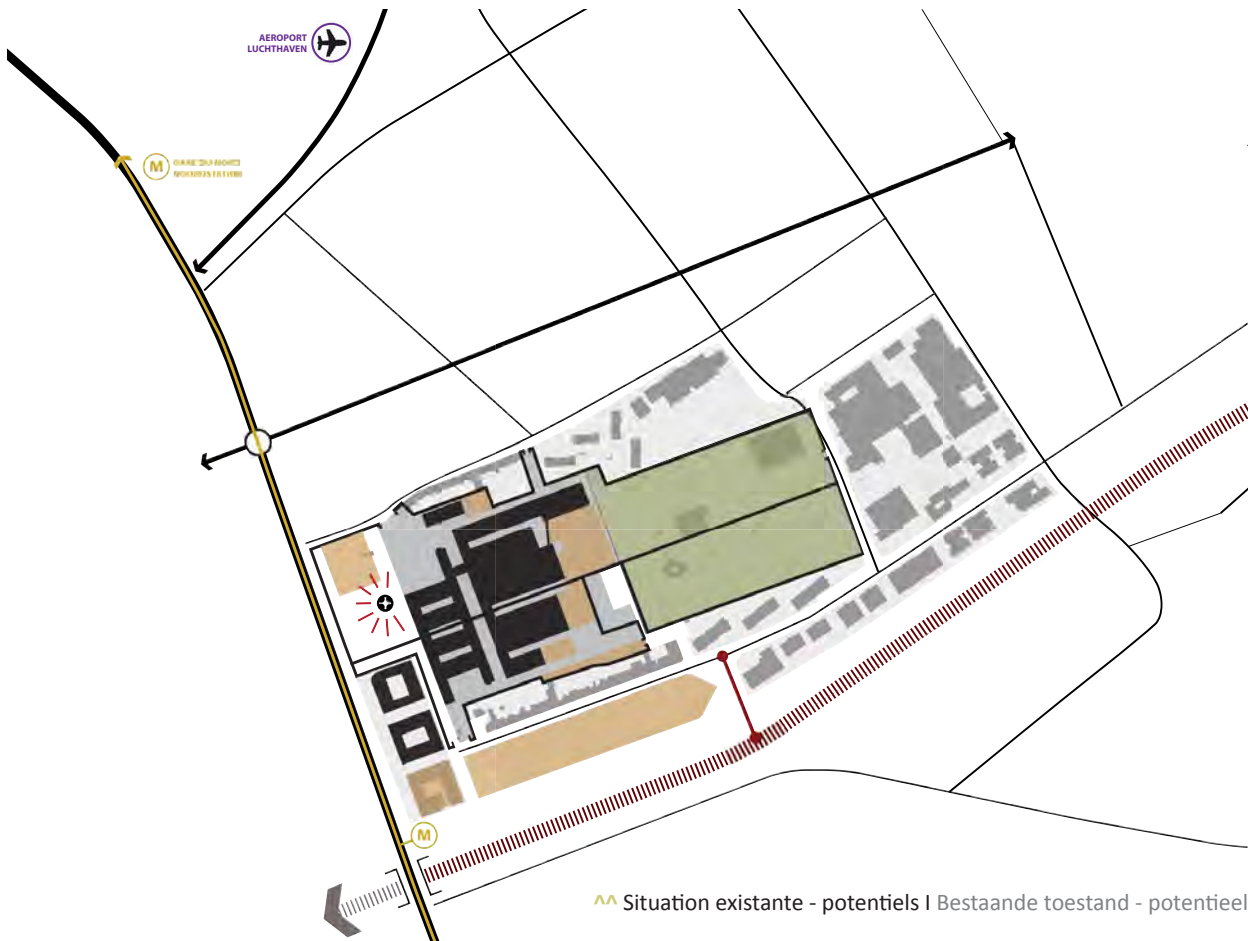
Le pôle Reyers actuel peut donc prendre une dimension beaucoup plus grande aussi bien au niveau régional qu'interrégional.

II.b De potentieel van de site

Zoals eerder reeds vermeld, beschikt de site qua ontwikkelingspotentieel over een hele reeks troeven:

- > Een goede bereikbaarheid met de premetro (die op middellange-lange termijn zal overgaan in metro);
- > De verbinding met de E40 via de Marslaan;
- > De geografische positie aan de toegang tot de stad;
- > De nabijheid van en de goede verbinding met de luchthaven (via de Leopold III-laan);
- > De zichtbaarheid door de VRT/RTBF-antenne;
- > De concentratie van administratieve en mediafuncties binnen de zone (VRT-RTBF-campus, de kantoorgebouwen Silver en Diamant);
- > De beschikbaarheid van terreinen waarvan 1,2ha in bezit van het Gewest en 2,1ha in het bezit van de federale overheid en vrije terreinen binnen de VRT/RTBF-campus (waarvan 2,6ha vooraan en 8ha in het groene gedeelte achteraan).

De huidige Reyerspool kan dus een veel grotere uitstraling krijgen, dit zowel op regionaal als op interregionaal vlak.



III. LIGNES DIRECTRICES | KRIJTLIJNEN

Lignes directrices du projet

Le Schéma Directeur propose que le développement du pôle économique suive les principes suivants:

+ La proposition de base de ce grand projet est l'ouverture de la rue en "L" entre la Moyenne Ceinture et la E40. Cette rue commence à la rue Evenepoel, passe par la place des Carabiniers (entrée RTBF) et se raccorde à la rue Colonel Bourg Bis pour enfin aboutir sur le nouvel échangeur proposé pour accéder à la E40. Dans la suite du document, nous nous référerons à cette rue par 'l'Avenue des Médias'.

Cette avenue désenclavera tous les immeubles de bureaux dans la zone, en ceci inclus les futurs bureaux le long de la E40 (tirette bleue du PRAS), les trois blocs Silver, Diamant et Émeraude ainsi que les campus de la VRT et de la RTBF. Elle donne à l'ensemble une structure claire et connecte les développements existants et prévus aussi bien le long de la E40 que de la Moyenne Ceinture. Le coin de cet 'L' est équipé d'un parking de dissuasion (sous le bâtiment Émeraude), d'un arrêt de Pré-métro (qui passera au Métro à moyen-long terme) et, enfin, une place publique qui joue un double rôle important: elle est aussi bien l'entrée officielle de la RTBF qu'une place locale pour le quartier (où débouche d'ailleurs la rue Colonel Bourg avec son nouveau profil local).

+ Développement de l'axe de transport en commun de la Moyenne Ceinture et son raccordement à une gare nationale. Le Schéma Directeur recommande vivement que le tracé du futur métro qui se dirige vers la Gare du Nord soit retenu. Le cas échéant, il faut créer une gare multimodale RER (toute direction vers la zone RER)-train-métro au dit « quadrilatère de Josaphat » (site du Marché Matinal, connecté à la Gare de Schaerbeek) ainsi qu'un parking de dissuasion. Dans ce cas, le deuxième tracé (direction Heyssel) devient aussi intéressant que le tracé « Gare du Nord » puisqu'il offrira à toute la Moyenne ceinture (et au site VRT-RTBF) une excellente connexion à toute la zone RER.

+ Aménagement de deux immeubles phares à chaque extrémité de l'Avenue des Médias: le premier donnant sur l'entrée de la E40, le deuxième donnant sur la Moyenne Ceinture et la place Meiser.

+ Réalisation d'un noyau de bureaux organisés autour de l'Av. des Médias (ensemble formé par le bloc C d'une part et par la zone bleue dans le PRAS face à la E40 d'autre part).

+ Densification du site RTBF – VRT et attraction d'institutions éducatives pertinentes (INSAS).

+ Développement de la zone de logement sur la rue C. Bourg (débarrassée du trafic de transit qui est reporté sur l'Av. des Médias) avec un souci pour la qualité de vie et la mixité programmatique et sociale (il y a en effet une concentration excessive de logements sociaux dans la zone et un manque en

Krijtlijnen van het project

Het Richtplan stelt voor dat de ontwikkeling van de economische pool op de volgende principes volgt:

+ Het basisvoorstel van dit project is de aanleg van een straat in "L"-vorm tussen de Middenring en de E40. Deze straat begint aan de Evenepoelstraat, loopt over het Karabiniersplein (ingang van de RTBF) en wordt verbonden met de Kolonel Bourg bisstraat om ten slotte uit te komen aan de nieuwe verkeerswisselaar die toegang zal geven tot de E40. Verder in dit document wordt naar deze straat verwezen als de 'Medialaan'.

Deze laan zal zorgen voor de ontsluiting van alle kantoorgebouwen in de zone, met inbegrip van de toekomstige kantoren langs de E40 (de blauwe zone in het GBP), de drie blokken Silver, Diamant en Émeraude en de VRT-RTBF-campus. Ze zal aan het geheel een duidelijke structuur verlenen en de bestaande en voorziene ontwikkelingen langsheen de E40 en de Middenring met elkaar verbinden. Op de hoek van de 'L' zal een pendelparking worden voorzien (onder het Émeraude gebouw), een premetrohalte (die op de middellange-lange termijn een metrohalte zal worden) en ten slotte, een openbaar plein dat een belangrijke dubbele rol zal vervullen: het vormt de officiële toegang tot de RTBF en is tevens een plaatselijk plein voor de buurtbewoners (waarop de Kolonel Bourgstraat met haar nieuw lokaal profiel zal uitkomen).

+ Ontwikkeling van de verkeerassen voor openbaar vervoer van de Middenring en de verbinding ervan met een nationaal station. Het Richtplan raadt ten stelligste aan dat het tracé van de toekomstige metro in de richting van het Noordstation, weerhouden blijft. Indien nodig, moet er een multimodaal GEN-station (alle richtingen naar de GEN-zone) trein-metro worden ingepland op de zogenaamde « vierhoek van Josaphat » (site van de Vroegmarkt, verbonden met het station van Schaerbeek), inclusief een pendelparking. In dit geval wordt het tweede tracé (in de richting van de Heizel) even interessant als het tracé « Noordstation » gezien het een uitstekende verbinding mogelijk maakt tussen de Middenring (en de VRT/RTBF-site) en de GEN-zone.

+ Aanleg van twee gebouwen als landmark aan ieder uiteinde van de Medialaan: het eerste geeft uit op de toegang tot de E40 en het tweede op de Middenring en het Meiserplein.

+ Realisatie van een kern van kantoren rond de Medialaan (een geheel bestaande uit enerzijds het blok C en anderzijds de kantoren uit de blauwe zone van het GBP tegenover de E40).

+ Verdichting van de VRT-RTBF-site en aantrekken van relevante onderwijsinstellingen (INSAS).

+ Ontwikkeling van de woonzone aan de Kolonel Bourgstraat

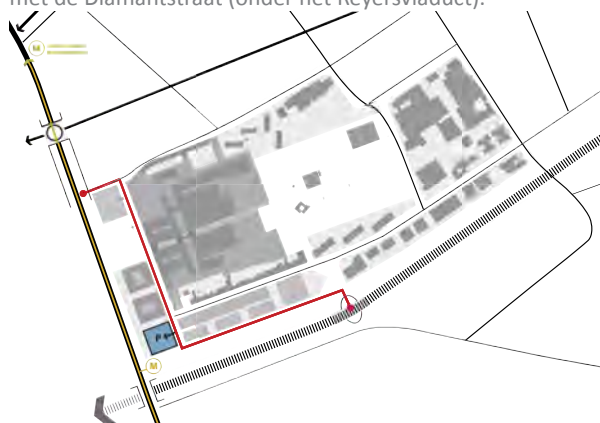


logements moyens). Création d'une liaison avec le quartier E. Plasky et avec la rue Evenepoel ainsi que le renforcement de la liaison piétonne et cycliste avec la rue de Diamant (sous le viaduc Reyers)

(verlost van het sluipverkeer dat wordt afgeleid naar de Medialaan) met speciale aandacht voor de levenskwaliteit en voor programmatorische en sociale mix (er is inderdaad een te hoge concentratie aan sociale woningen in de zone en een gebrek aan middenklassewoningen). Creatie van een verbinding met de Plasky-wijk en met de Evenepoelstraat en een versterking van de voetgangers- en fietsersverbinding met de Diamantstraat (onder het Reyersviaduct).



1. Ouverture de l' Av. des Médias | Opening van de Medialaan



2. Métro et parking de transit à Diamant | Metro en pendelparking aan Diamant



3. Deux immeubles phares | Twee gebouwen als landmark



4. 'L' de bureaux | 'L' van kantoren



5. Densification du site RTBF-VRT | Densificatie van de site VRT-RTBF



6. Logements sur C. Bourg bis | Woningen op Kolonel Bourg bis

IV. PROJET | PROJECT

Malgré son grand intérêt aussi bien pour la Région, les communes, les riverains et les acteurs privés concernés, le projet du pôle économique Reyers comporte certaines contraintes à ne pas négliger. Au moment du lancement de la présente étude, il y avait déjà des permis d'urbanisme introduits et des coups partis. La création du pôle y exige donc quelques adaptations (notamment dans le projet Émeraude). Le Schéma Directeur s'efforce de garder ces modifications limitées et ponctuelles; elles n'en sont pas, pour autant, moins nécessaires.

L'ouverture de l'Av. des Médias est cruciale pour la réussite de ce projet. Hors, sa réalisation ne peut se faire que sur plusieurs étapes (voir page GP1-24) afin de prendre en compte les éléments suivants:

- Il n'est pas envisageable de couper la connexion actuelle entre la E40 et le Blv. Reyers avant d'avoir résolu le problème de la place Meiser. En effet cette dernière n'est pas en mesure d'absorber tout le trafic en direction du Quartier Nord (si celui-ci venait à être dirigé vers la place à travers les tunnels reliant l'autoroute à la Moyenne Ceinture). L'étude de mobilité de la place Meiser est en cours, la connexion ne peut donc pas être coupée avant la réalisation des mesures proposées par cette étude.
- De plus, la VRT n'envisage pas d'ouvrir la rue dans un futur proche. Il est donc nécessaire de faire en sorte que l'Av. des Médias s'arrête à l'entrée RTBF au court terme, pour ensuite se prolonger jusqu'à la rue Evenepoel au long terme.

Le projet du pôle économique Reyers se divise en trois zones: Colonel Bourg, Projet Émeraude, et campus VRT.

Ondanks het grote belang van het project voor het Gewest, de gemeentes, de omwonenden en de privéactoren, is het project voor de economische pool Reyers onderworpen aan een aantal verplichtingen die men niet uit het oog mag verliezen. Aan het begin van deze studie waren er reeds een aantal bouwaanvragen ingediend en waren enkele projecten aangevat. De creatie van een economische pool rond Reyers vergt bijgevolg enkele aanpassingen aan deze projecten, vooral aan het Émeraude project. Het Richtplan stelt alles in het werk om deze aanpassingen zo beperkt en zo gericht mogelijk te houden, dit maakt ze echter niet minder noodzakelijk.

Het openstellen van de Medialaan is van wezenlijk belang voor het succes van dit project. Maar de realisatie ervan kan enkel stapsgewijs gebeuren (zie pagina GP1-24), zodat volgende elementen in rekening gebracht kunnen worden:

- Het is onmogelijk de huidige verbinding tussen de E40 en de Reyerslaan te verbreken zolang er geen oplossing geboden is aan het probleem van het Meiserplein. Dit plein zal al het verkeer in de richting van de Noordwijk niet meer kunnen verwerken als het verkeer naar het plein zal afgeleid worden via de tunnels die de autoweg verbinden met de Middenring. De mobiliteitsstudie voor het Meiserplein is nog lopende. De verbinding kan dus niet verbroken worden zolang de voorstellen van deze studie niet zijn verwezenlijkt.
- Bovendien is de VRT niet van plan om de straat in de nabije toekomst open te stellen. De Medialaan zal dus zodanig moeten worden ingericht dat ze op de korte termijn eindigt aan de ingang van de RTBF, om op de lange termijn te worden doorgetrokken tot aan de Evenepoelstraat.

Het project voor de economisch pool Reyers wordt opgesplitst in 3 zones: Kolonel Bourg, Émeraude project en VRT-campus.



IV.a Zone Colonel Bourg

Cette sous-zone s'étale entre l'Av. de Mars et le projet Emeraude d'un côté, et la rue Colonel Bourg et l'Avenue des Médias (dite rue Colonel Bourg Bis) d'un autre.

Principe d'aménagement

La rue Colonel Bourg (1) devient une rue résidentielle à caractère totalement locale tandis que l'Av. des Médias (2) reprend le trafic à destination des blocs A, B et C ainsi qu'au campus de la VRT-RTBF. Le caractère de ces voiries est renforcé par les fonctions qui y seront aménagées: du logement côté Colonel Bourg, des bureaux côté Avenue des Médias.

Approche d'ensemble

Le développement de logements (3) et de bureaux (4) qui est prévu dans le bloc ainsi créé par le PRAS devrait être conçu d'une manière intégrée. Le schéma directeur recommande que la tirette de bureaux le long de l'Av. des Médias ne soit pas continue à partir du deuxième étage afin de permettre l'ensoleillement des intérieurs d'îlots. Par ailleurs, il serait intéressant que ces derniers soient parfois visibles à partir de la rue Colonel Bourg malgré l'observation générale de l'alignement de rue. Cette alternance donne un caractère plus vert et animé à la rue.

Enfin, il faudra assurer une mixité sociale dans la zone: vu la haute concentration en logement sociaux dans le secteur, il serait intéressant de donner priorité aux logements 'moyens' (hors-mis le projet déjà en marche des logements sociaux sur l'extrémité Ouest de la rue).

IV.a Zone Colonel Bourg

Deze subzone strekt zich langs de ene kant uit tussen de Maartlaan en het Emeraude project en langs de andere kant tussen de Kolonel Bourgstraat en de Medialaan (of Kolonel Bourg bisstraat).

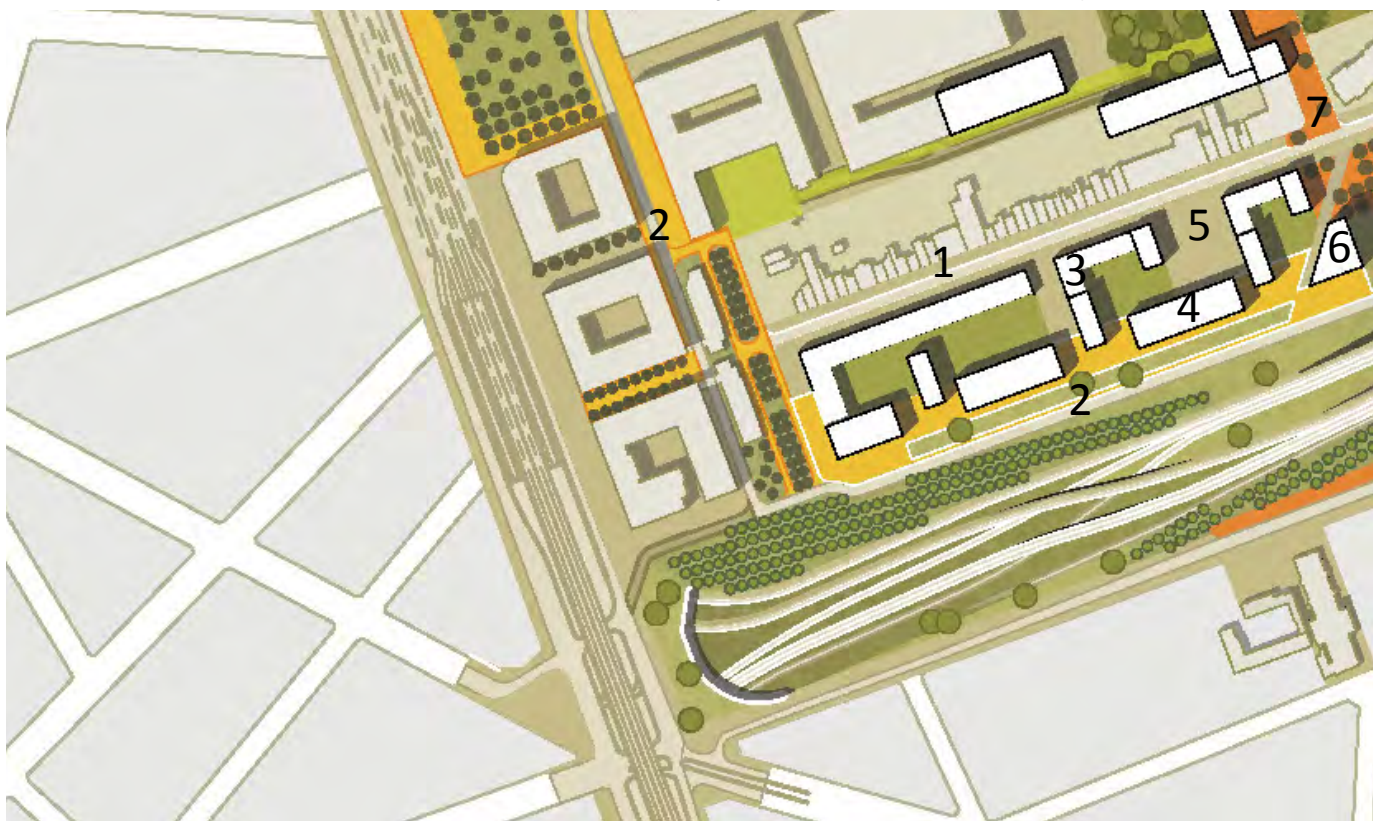
Inrichtingsprincipe

De Kolonel Bourgstraat (1) wordt een woonstraat met een volledig lokaal karakter terwijl de Medialaan (2) al het verkeer overneemt dat in de richting gaat van de blokken A, B en C en de VRT/RTBF-campus. Het karakter van deze wegen wordt versterkt door de functies die hier worden voorzien: woningen aan de kant van de Kolonel Bourg en kantoren aan de zijde van de Medialaan.

Totaalaanpak

De ontwikkeling van woningen (3) en kantoren (4) binnen het blok zoals voorzien in het GBP, zal op een geïntegreerde manier moeten worden aangepakt. Het Richtplan beveelt aan de kantoren langs de Medialaan niet hoger op te trekken dan de tweede verdieping zodat het zonlicht kan doordringen tot de binnengebieden van de bouwblokken. Het zou anderzijds interessant zijn dat enkelen soms zichtbaar zijn vanaf de Kolonel Bourgstraat ondanks het algemene rechtlijnige karakter. Deze afwisseling geeft een groener en geanimeerder karakter aan de straat.

Ten slotte dient er binnen de zone ook een sociale mix verzekerd te worden: gezien de hoge concentratie aan sociale woningen in de zone, zou het interessant zijn voorrang te geven aan de bouw van middenklassewoningen (het project voor sociale woningen dat reeds aan de gang is aan de uiterste oostelijke rand van de straat valt hier buiten).



Bâtiment phare

Le PRAS prévoit une place (5) du côté Est de la rue. Entre cette place et l'Av. de Mars, un bâtiment phare (6) devrait marquer l'entrée de l'Av. des Médias depuis la E40. Ce bâtiment se trouve à l'intersection entre la rue Colonel Bourg et le nouvel axe piéton Josaphat-Woluwe (voir GP4): il est donc convenable d'y prévoir (en rez-de-chaussée) un équipement collectif (telle une crèche ou une salle polyvalente) ou une fonction commerciale nécessaire au quartier (tel un supermarché). Le bâtiment pourrait aussi bien être un bâtiment de bureaux que de logement.

Accès E40

Un nouveau rond-point (7) sera aménagé sous la E40 au niveau de l'Avenue de Mars afin d'organiser les flux entrants et sortants de l'autoroute (devenue boulevard urbain, voir GP2). Ce rond-point large améliore la visibilité entre le côté Woluwe et le côté Schaerbeek et la qualité du passage piéton et cycliste sous la E40. L'Avenue des Médias y est directement connectée et reprend ainsi tout le trafic à destination des bureaux. Le trafic local suit l'Av. de Mars pour ensuite rejoindre la rue Colonel Bourg d'un côté et l'avenue de Roodebeek de l'autre.

Gebouw als landmark

Het GBP voorziet in een plein (5) aan de oostelijke zijde van de straat. Tussen dit plein en de Maartlaan zou een gebouw als landmark (6) de toegang tot de Medialaan vanaf de E40 moeten aangeven. Dit gebouw bevindt zich op de intersectie tussen de Kolonel Bourgstraat en de nieuwe voetgangersas Josaphat-Woluwe (zie GP4): er kunnen op de benedenverdieping collectieve voorzieningen worden ingericht (zoals een crèche of een polyvalente zaal), of een commerciële functie die nuttig is voor de wijk (zoals een supermarkt). Het gebouw kan zowel een kantoor- als een woonfunctie opnemen.

Toegang tot de E40

Er zal ter hoogte van de Maartlaan een nieuw rondpunt (7) onder de E40 worden aangelegd om het verkeer komende van en gaande naar de autosnelweg (die een stedelijke boulevard is geworden, zie GP2) vlotter te doen verlopen. Dit brede rondpunt verhoogt de zichtbaarheid tussen de kant van Woluwe en Schaerbeek en verbetert de kwaliteit van de doorgang voor voetgangers en fietsers onder de E40. De Medialaan is hier rechtstreeks mee verbonden en neemt al het verkeer in de richting van de kantoren op. Het plaatselijke verkeer volgt de Maartlaan om aan de ene kant de Kolonel Bourg en aan de andere kant de Roodebeeklaan te nemen.



IV.b Zone Projet Esplanade Émeraude

Esplanade

Le projet Émeraude propose la réorganisation de l'espace public et l'entrée de la RTBF (1). Le Schéma Directeur adopte ces propositions. Par contre, il est conseillé de modifier l'extrémité nord de la place en ajoutant des escaliers qui permettraient de rejoindre le niveau (inférieur) de l'Avenue des Médias (2). Le but est de faciliter le parcours piéton entre l'Esplanade (3) et la rue Colonel Bourg (4) d'une part, et la place E. Plasky et Meiser d'autre part (5). Cette liaison ne sera possible qu'à moyen terme, lorsque la VRT sera disposée à rendre publique la rue reliant l'entrée de la RTBF à la rue Evenepoel.

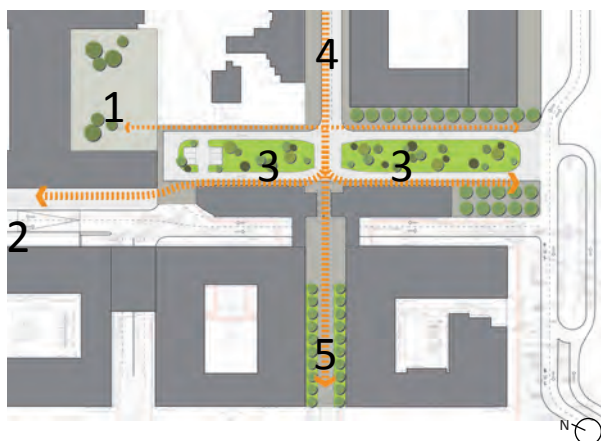
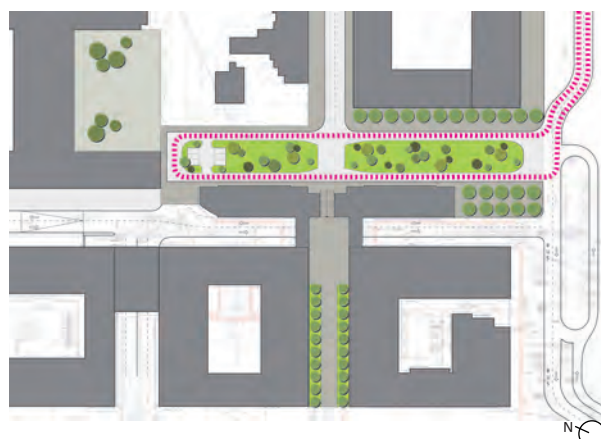
IV.b Zone Project Esplanade Émeraude

Esplanade

Het Emeraudeproject stelt de reorganisatie van de publieke ruimte en de toegang tot de RTBF (1) voor. Het Richtplan aanvaardt deze voorstellen. Er wordt echter aangeraden de uiterst noordelijke kant van het plein te voorzien van trappen waarmee het lager gelegen deel van de Medialaan (2) bereikt kan worden. De bedoeling is om het voetgangerstraject tussen de Esplanade (3) en de Kolonel Bourgstraat (4) enerzijds, en het E. Plaskyplein en Meiser (5) anderzijds te verbeteren. Deze verbinding zal enkel mogelijk zijn op middellange termijn, wanneer de VRT bereid is de straat die de ingang van de RTBF met de Evenepoelstraat verbindt, open te stellen voor het publiek.

vv **Legende** | Legende:

1. La nouvelle place de la RTBF | Nieuw toegangsplein RTBF
2. Avenue des Médias | Medialaan
3. L'esplanade | Voorplein
4. Rue Colonel Bourg | Kolonel Bourgstraat
5. Vers Plasky et Meiser | naar Plasky en Meiser

vv **Piétons** | Voetgangersvv **Accès RTBF - VRT** | RTBF - VRT toegangvv **Autobus** | Bussenvv **VIP** | VIP

Le (dé)connexion avec la Moyenne ceinture

En cohérence avec les conclusions du Schéma Directeur de la Moyenne Ceinture, la connexion (1) entre l'Av. des Médias (Cl. Bourg Bis) et Reyers sera coupée au trafic automobile provenant de l'Av. de Mars en direction du Blv. Reyers. Seul les bus pourraient continuer à utiliser ce tracé dans les deux directions. Cette connexion sera coupée afin d'éviter le trafic parasite qui passe par la rue Diamant (à destination du quartier nord), ou qui tente d'éviter les tunnels de liaison entre l'autoroute et la ceinture. Ces derniers offrent, en effet, la seule liaison qui respecte le principe de la hiérarchisation des voiries.

Les Blocs A, B et C pourraient garder leur connexion directe avec la E40 à travers l'Avenue des Médias si ils le désirent: dans ce cas, il suffit de rendre bidirectionnelles leurs sorties de parking (aussi bien arrières qu'avants). L'accessibilité du campus VRT-RTBF depuis la E40 et la Moyenne Ceinture ne change pas.

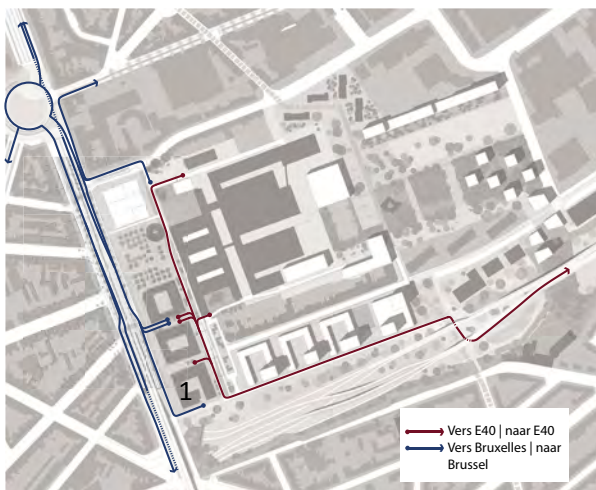
De verbinding (scheiding) met de Middenring

Conform de besluiten van het Richtplan m.b.t. de Middenring, zal de verbinding (1) tussen de Medialaan (Kolonel Bourg Bis) en Reyers afgesloten worden voor het autoverkeer komende van de Maartlaan en rijdende in de richting van de Reyerslaan. Enkel de bussen zullen dit traject in beide richtingen nog mogen gebruiken. De verbinding zal worden afgesloten om het sluipverkeer tegen te gaan dat nu de Diamantstraat neemt (in de richting van de Noordwijk) of dat de tunnels probeert te vermijden die de autosnelweg met de ring verbinden. Deze laatste vormen immers de enige verbinding die het principe van een gehiërarchiseerde wegennet respecteren.

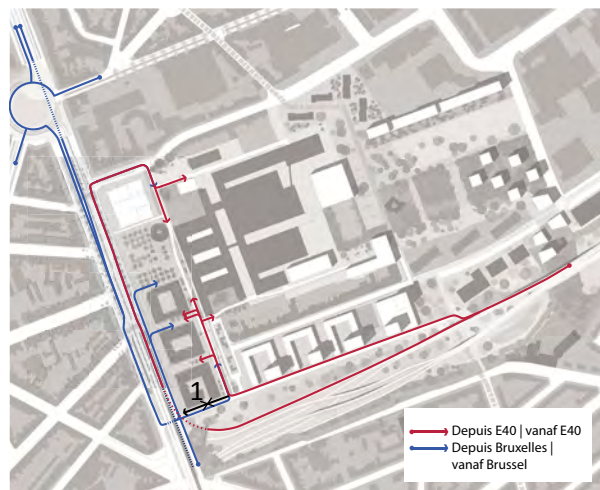
Indien gewenst, kunnen de Blokken A, B et C hun rechtstreekse verbinding met de E40 via de Medialaan behouden. In dat geval moeten de uitritten van hun parking (zowel die vooraan als achteraan) worden aangepast aan tweerichtingsverkeer. De bereikbaarheid van de VRT/RTBF-campus vanaf de E40 en de Middenring wordt niet gewijzigd.

vv Légende | Legende :

1. Connexion coupée | Onderbroken verbinding



vv Proposition - vers Bruxelles et E40 | Voorstel - naar Brussel en E40



vv Proposition - depuis Bruxelles et E40 | Voorstel - vanuit Brussel en E40

La prolongation de l'Av. des Médias vers Meiser

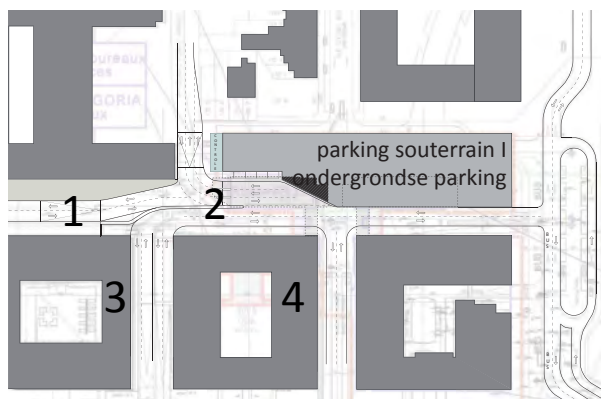
La VRT ne désire pas encore rendre publique la partie de l'Av. des Médias (1) passant dans son campus sécurisé. Le Schéma Directeur propose donc une petite modification sur le projet Émeraude de manière à permettre l'utilisation de l'Av. des Médias en cul-de-sac à moyen terme, tout en permettant son ouverture jusqu'à la rue Evenepoel à long terme. Cette modification permet d'ailleurs de mieux connecter les blocs A et B à la E40 (vue que la connexion entre l'Av. des Médias et la Moyenne ceinture est coupée).

Le changement implique un léger déplacement du poste de contrôle de la RTBF (2) de manière à ne pas bloquer l'avenue elle-même (le long de celle-ci, vers l'intérieur du campus). Par ailleurs, afin de permettre une meilleure connexion des parkings des bâtiments A (3) et B (4) à l'Av. des Médias (tant au court terme qu'au long terme), il est nécessaire d'élever le niveau de celle-ci de 80cm à la hauteur des entrées en question. Ceci implique quelques ajustements complémentaires simples qui ont été discutés avec les acteurs concernés ainsi qu'avec la commune de Schaerbeek et la Région.

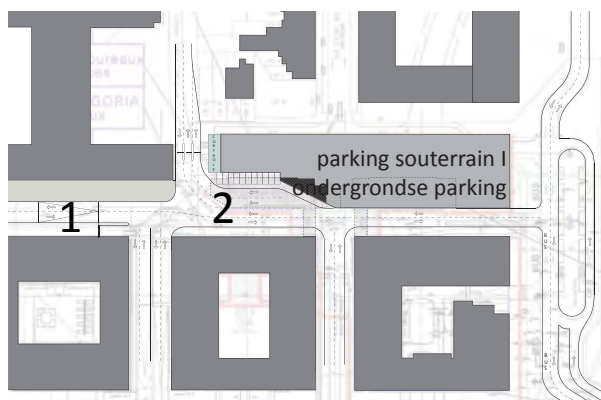
De verlenging van de Medialaan naar Meiser

De VRT wil het deel van de Medialaan (1) dat door haar bewaakte campus loopt, voorlopig nog niet openstellen voor het publiek. Het Richtplan stelt daarom een kleine wijziging voor aan het Émeraude project zodat de Medialaan op middellange termijn gebruikt kan worden als doodlopende straat, maar op lange termijn kan worden doorgetrokken tot aan de Evenepoelstraat. Met deze wijziging krijgen de blokken A en B trouwens een betere aansluiting op de E40 (gezien de verbinding tussen de Medialaan en de Middenring afgesloten wordt).

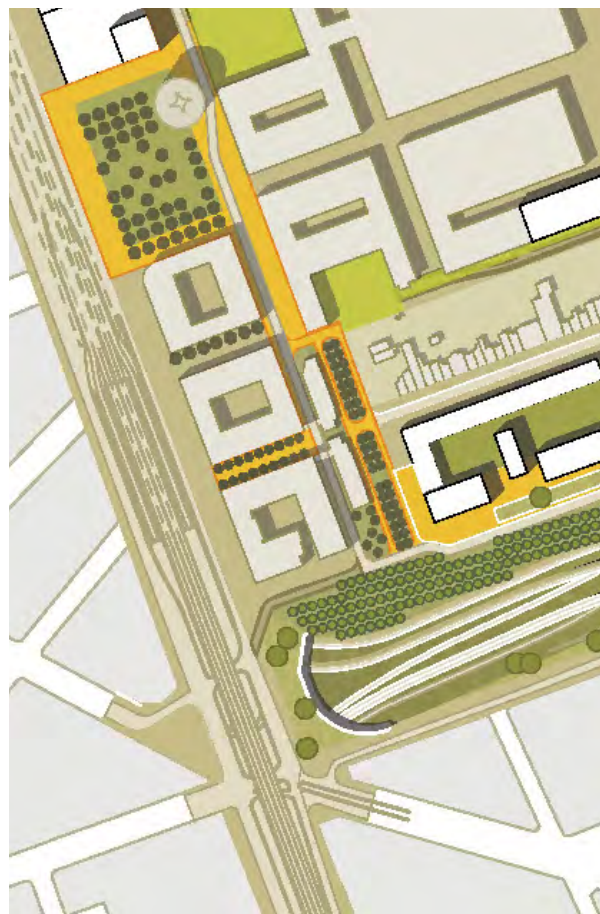
Door deze wijziging zal de controlepost van de RTBF (2) een beetje verplaatst moeten worden zodat hij geen hindernis vormt op de laan zelf. Hij zou dan langs de laan komen te staan, binnen de campuszone. Om een betere verbinding mogelijk te maken tussen de parkings van de gebouwen A (3) en B (4) en de Medialaan zal deze (zowel op korte als op lange termijn) met 80 cm verhoogd moeten worden ter hoogte van de inritten van deze parkings. Dit houdt enkele eenvoudige aanpassingen in die met de actoren in kwestie en met de gemeente Schaerbeek en het Gewest besproken zijn.



Phase 1 - nouvelle entrée de la RTBF et rue privée |
Fase 1 - nieuwe toegang RTBF en privéstraat



Phase 2 - ouverture de la rue | Fase 2 - opening van de straat



Phasage

L'élimination de la sortie de l'E40 vers le Bld Reyers dépend de la solution du Rond-point Meiser. La prolongation de la nouvelle Av. des Médias vers la rue Evenepoel dépend de la volonté de la VRT de rendre public le segment de voirie qui passe devant la façade de son bâtiment principal. Ces deux éléments retardent l'aménagement de l'Av. Des Médias et diminuent la lisibilité et la force du nouveau pôle économique souhaité.

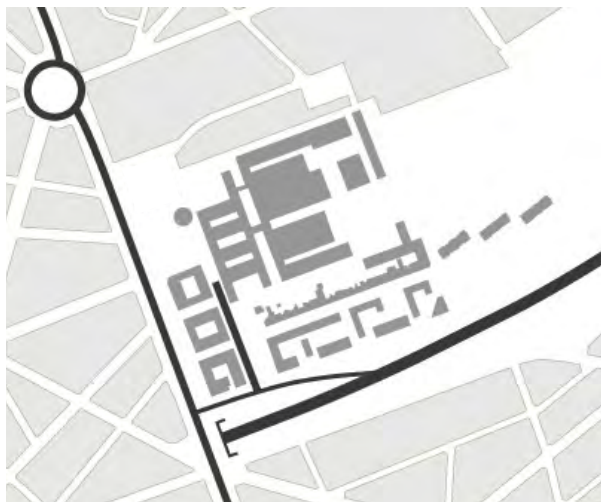
Ceci dit, rien n'empêche que ce pôle se réalise sur plusieurs étapes. Pour cela, chaque projet construit au court-terme doit être pensé de manière à permettre le passage à la phase suivante sans grandes complications. De même, il est souhaitable que l'accessibilité des bâtiments existants, à chaque phase, reste aussi bien par voiture que par Transport en Commun.

Le Schéma Directeur propose donc trois phases qui s'adaptent aux étapes en vue:

Phase 1: Court terme (1 à 5 ans)

Le projet Emeraude est construit, la bretelle de sortie de la E40 vers le Bld Reyers est maintenue, le rond-point Meiser n'est pas encore réaménagé.

Les modifications proposées au développeur du projet Emeraude s'adaptent à la situation à court terme. Les sorties des parkings sont maintenues tel quel (en sens unique, double bande), la voirie menant à l'entrée de la RTBF est élevée de 80cm par rapport à son niveau actuel afin d'être au même niveau que les entrées des parkings A, B et C. L'entrée commune de la RTBF-VRT est aménagée, de manière transitoire, dans le périmètre du nouveau parking de dissuasion (Il n'y a que 3 places de parking perdues). Une petite pente permet de rejoindre le niveau de la voirie interne de la RTBF, mais exige une petite modification du coin nord-ouest de l'esplanade (coins inutilisés) afin de permettre un gabarit adéquat aux camions de passer. Une autre pente, aussi courte et légère, permet de se raccorder à la voirie interne longeant le bâtiment principal RTBF-VRT.



Fasering

De eliminatie van de afrit richting Reyerslaan vanop de E40 is afhankelijk van de oplossing van het rondpunt Meiser. De verlenging van de nieuwe Medialaan tot aan de Evenepoelstraat is op haar beurt afhankelijk van de wil van de VRT om het segment van de straat, dat net voor hun hoofdgebouw loopt, publiek te stellen. Deze twee elementen vertragen de aanleg van de Medialaan en verkleinen zowel haar leesbaarheid als de kracht van de gewenste nieuwe economische pool.

Dit verhindert echter niet de pool te realiseren in verschillende etappes. Hiervoor dient elk project op korte termijn op zondanige manier bedacht te zijn dat de doorgang in een volgende fase mogelijk blijft zonder grote complicaties. Tegelijk is het wenselijk dat de bereikbaarheid van de bestaande gebouwen in iedere fase steeds even goed blijft, dit zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.

Het Richtplan stelt bijgevolg volgende 3 fasen voor, die zich aanpassen aan de verschillende stappen die in het vooruitzicht staan.

Fase 1: Korte termijn (1 tot 5 jaar)

Het project Emeraude is gerealiseerd, de afrit van de E40 richting Reyerslaan bestaat nog en het rondpunt van Meiser is nog niet heringericht.

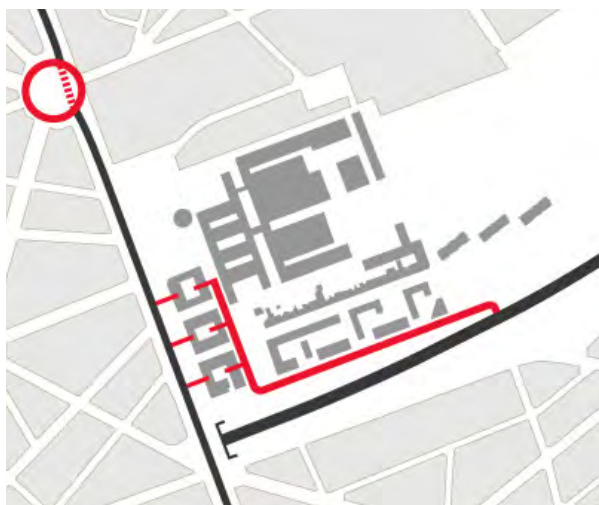
De aanpassingen die voorgesteld werden aan de ontwikkelaar van het project Emeraude zijn in functie van de situatie op korte termijn. De uitgangen van de parkings worden bewaard zoals ze zijn (dubbele rijstrook, enkele richting), de wegenis die leidt naar de ingang van de RTBF wordt 80cm verhoogd ten opzichte van het bestaande niveau, om op het zelfde niveau te komen als de toegangen tot de parkings van gebouwen A, B en C. De gemeenschappelijke toegang tot VRT en RTBF wordt tijdelijk heringericht zodanig dat hij binnen de perimeter van de nieuwe pendelparking valt (er gaan slechts 3 parkeerplaatsen verloren). Een kleine helling laat toe om tot op het niveau van de wegenis binnen de campus van RTBF te komen, al vereist dit een kleine aanpassing van de noordwestelijke hoek van de Esplanade (ongebruikte hoek). Deze ingreep laat toe een sectie te voorzien waarbinnen vrachtwagens kunnen manoeuvreren. Een andere korte en lichte helling zorgt voor de aansluiting op de interne wegenis, voor het hoofdgebouw van VRT-RTBF.

<< Phase 1 - Court terme |
Fase 1 - Korte termijn

Phase 2: Moyen terme (5 à 10 ans)

Meiser est réaménagé, la bretelle de sortie de la E40 est coupée, mais l'Avenue des Médias s'arrête à l'entrée sud de la RTBF-VRT.

Dans cette deuxième phase, il est nécessaire de rendre tous les accès des parkings A, B et C à double sens. De cette manière, malgré la coupure du raccord entre l'Av. des Médias et le Bld. Reyers, les trois parkings ont un accès aussi bien sur la Moyenne Ceinture que sur l'Av. des Médias (direction E40). L'Avenue des Médias reste en cul-de-sac au niveau de l'entrée commune RTBF-VRT.



Fase 2 : Middellange termijn (5 tot 10 jaar)

Meiser is heringericht, de afrit van de E40 is doorgeknipt, maar de Medialaan stopt voor de zuidelijke toegang van VRT-RTBF.

In deze tweede fase is het noodzakelijk om alle toegangen tot de parkings van de gebouwen A, B en C te voorzien van een dubbele rijrichting. Op deze manier hebben de 3 parkings een even goede aansluiting zowel op de Middenring als op de Medialaan (richting E40), ondanks het ontbreken van de aansluiting tussen de Medialaan en de Reyerslaan.

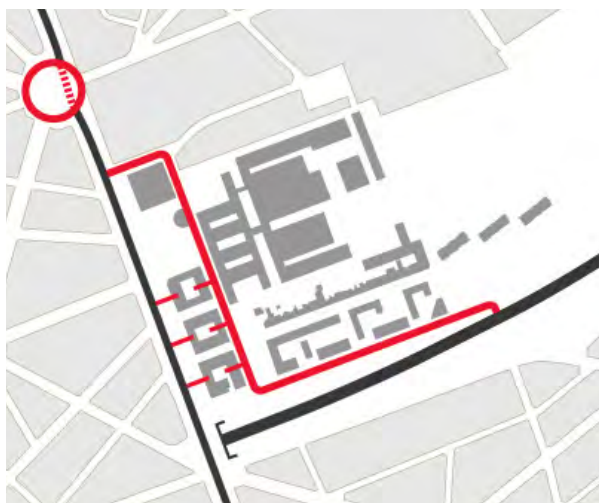
De Medialaan wordt een doodlopende straat ter hoogte van de gemeenschappelijke toegang van de VRT en RTBF.

<< Phase 2 - Moyen terme |
Fase 2 - Middellange termijn

Phase 3 : Long terme (5 à 15 ans)

La VRT développe son site stratégique sur la Moyenne Ceinture et permet la prolongation de l'Avenue des Médias jusqu'à la rue Evenepoel.

Le prolongement de l'Avenue des Médias se fait suivant le tracé de la voirie qui longe le bâtiment principal du campus RTBF-VRT. Une haie ou clôture peut être aménagée entre la chaussée et le bâti afin de garder le bâtiment à l'intérieur du périmètre sécurisé. Cette clôture peut être aménagée à une distance de 3m de la façade du bâtiment.



Fase 3: Lange termijn (5 tot 15 jaar)

De VRT ontwikkelt haar strategische site op de Middenring en laat de verlenging toe van de Medialaan tot aan de Evenepoelstraat.

De verlenging van de Medialaan gebeurt binnen het tracee van de bestaande weg die voor het hoofdgebouw van de VRT-RTBF-campus loopt. Om het gebouw binnen de perimeter van de bewaakte campus te houden, kan er een haag of afsluiting voorzien worden tussen de weg en gebouwen. Deze afsluiting kan geplaatst worden op een afstand van 3m voor de voorgevel van het gebouw.

<< Phase 3 - Long terme |
Fase 3 - Lange termijn



IV.c Zone campus de la VRT

1. Avenue des Médias

Les terrains originaux de la VRT-RTBF s'étendent entre la Bld. Reyers et l'Avenue Georgin. La partie longeant la Moyenne Ceinture, au sud de l'antenne, a été vendue par la RTBF et développée en trois immeubles de bureaux. Par contre, les terrains similaires au nord de l'antenne appartiennent toujours à la VRT.

Ces derniers ont un grand potentiel de développement. Ils pourraient contribuer à la création d'une nouvelle polarité économique forte, orientée non seulement vers la E40 mais également vers la Moyenne Ceinture. Or, ce développement ne sera possible que lorsque les terrains en question seront exclus du campus sécurisé. C'est pour cela que l'une des propositions-clés du Schéma Directeur consiste à limiter le campus de la VRT-RTBF au strict nécessaire pour le bon fonctionnement des deux institutions (tout en laissant suffisamment de marge pour des expansions internes).

Pour des raisons internes, la VRT ne désire pas encore considérer les possibilités de développement de ses terrains. De plus, elle désire garder privée la rue qui relie l'entrée de la RTBF à la rue Evenepoel (l'extension de l'Av. des Médias vers la place des Carabiniers). Le Schéma Directeur respecte cette volonté mais prend les mesures nécessaires pour ne pas bloquer la possibilité d'ouvrir cette rue à moyen ou long terme (voir les amendements proposés sur le projet Emerald).

Ceci dit, cette extension de l'Avenue des Médias étant une valeur ajoutée importante pour la perméabilité et l'accessibilité du quartier (notamment la rue Colonel Bourg), le Schéma Directeur propose de lier tout développement des terrains de la VRT le long de la Moyenne Ceinture à l'ouverture de cette rue (même si les bâtiments envisagés sont destinés à l'usage interne de la VRT). Ceci répond à un principe simple: tout développement devrait répondre aussi bien à l'intérêt privé qu'à l'intérêt public.



IV.c Zone VRTcampus

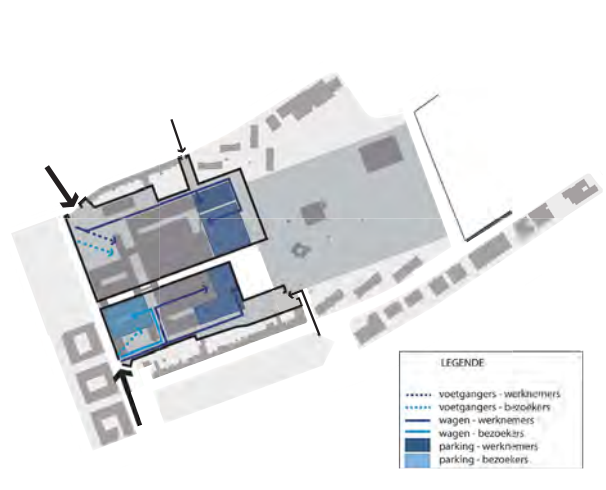
1. Medialaan

De oorspronkelijke terreinen van de VRT/RTBF strekken zich uit tussen de Reyerslaan en de Georginlaan. Het deel langs de Middenring, ten zuiden van de antenne, werd door de RTBF verkocht voor de constructie van drie kantoorgebouwen. De terreinen ten noorden van de antenne zijn nog steeds in eigendom van de VRT.

Deze omvangrijke terreinen bezitten een groot ontwikkelingspotentieel die een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan de creatie van een nieuwe sterke economische polariteit die niet enkel op de E40 gericht is, maar even sterk op de Middenring. Deze ontwikkeling is slechts mogelijk wanneer de terreinen in kwestie niet langer deel uitmaken van de beveiligde campuszone. Eén van de voornaamste sleutelkwesties van dit richtschema is daarom de beveiligde campus van VRT-RTBF te beperken tot de strikt noodzakelijke contouren, die nodig zijn voor de goede werking van beide instellingen (waarbij een grote marge gelaten wordt voor interne uitbreidingen aan de binnenzijde van de nieuwe perimeter).

Omwillen van interne redenen wil de VRT de ontwikkelingsmogelijkheden van deze terreinen nog niet in overweging nemen. Bovendien wil ze de straat die de toegang van de RTBF verbindt met de Evenepoelstraat (de uitbreiding van de Medialaan naar het Karabiniersplein) als privéterrein behouden. Het Richtplan respecteert deze wens maar neemt toch de nodige maatregelen zodat de straat op middellange of lange termijn alsnog opengesteld kan worden (zie de wijzigingen die werden voorgeteld mbt het Emerald project).

Aangezien de verlenging van de Medialaan een belangrijke toegevoegde waarde vormt voor de doorwaadbaarheid en de bereikbaarheid van de wijk (meer bepaald de Kolonel Bourgstraat), stelt het Richtplan voor om iedere ontwikkeling van de VRT-terreinen langsheen de Middenring te koppelen aan de openstelling van deze laan (zelfs wanneer de voorziene gebouwen bedoeld zijn voor intern gebruik van de VRT). Dit beantwoordt aan een eenvoudig principe: iedere ontwikkeling dient zowel het privé belang als het algemeen





6 7 3



^^ Coupe du côté RTBF | Snede zijde RTBF



7 6 3



^^ Coupe du côté VRT | Snede zijde VRT



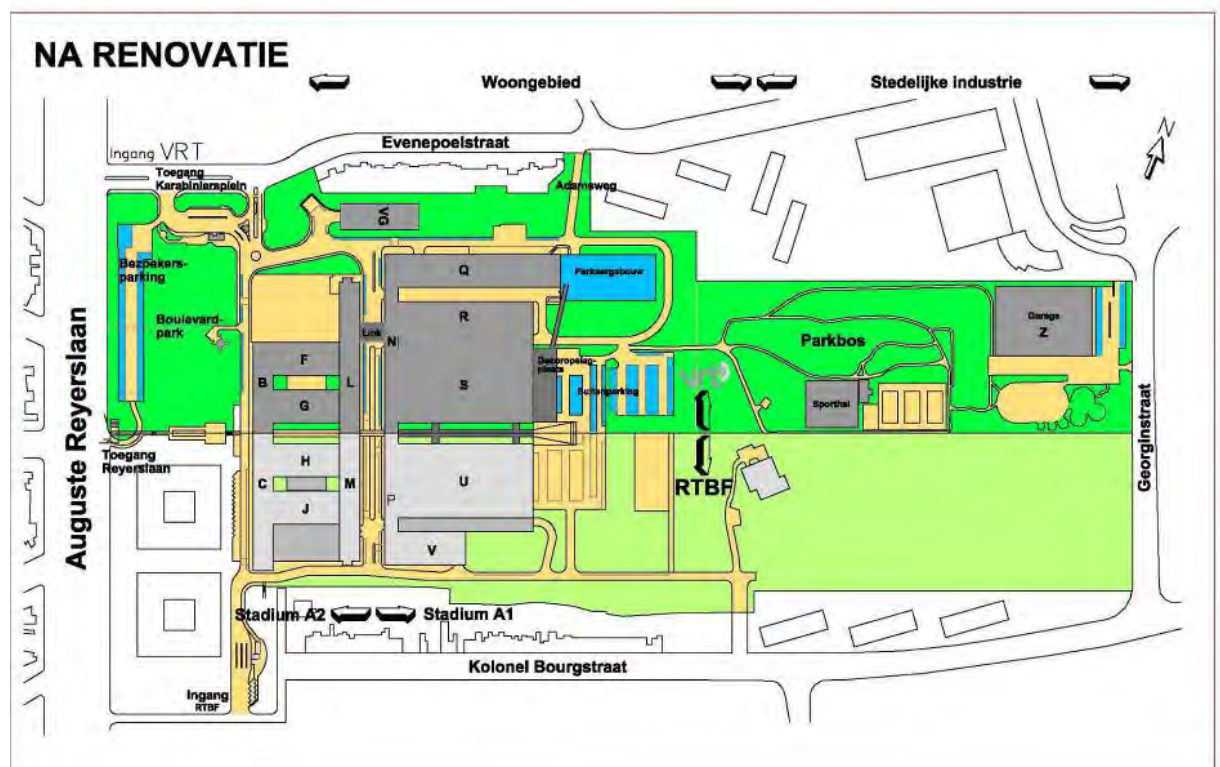
^^ Impression de la rue publique | Impressie publieke straat

La VRT (tout comme la RTBF) a déjà rédigé un masterplan afin de coordonner les travaux de rénovation internes ainsi que les expansions possibles sur son terrain. Ce masterplan propose d'améliorer l'entrée du campus et d'aménager une place là où se trouve aujourd'hui un parking pour les employés.

2. Nieuwe toegang tot de VRT en het gebouw als landmark op de Middenring

De VRT heeft (niet zoals de RTBF) een masterplan opgesteld om de interne renovatiewerken en de mogelijke uitbreidingen op haar terrein te coördineren. Dit masterplan stelt voor om de toegang tot de campus te verbeteren en een plein aan te leggen op de plaats waar zich vandaag de personeelsparking bevindt.

Overzicht renovatie mediacentrum



Plan du projet de rénovation du centre média de la VRT | Plan renovatie mediacentrum VRT

Par ailleurs, le GP1 du Schéma Directeur propose le développement des terrains faisant le coin entre la Moyenne Ceinture et la rue Evenepoel. Le programme de ce bâtiment est à définir dans le cadre des PPAS subséquents au Schéma Directeur, mais il pourrait s'agir d'un immeuble de bureau, d'un hôtel, de logements ou d'un immeuble associé aux activités de la VRT. Il s'agit en tout cas de donner une attention particulière à l'architecture de cet immeuble phare qui marque aussi bien l'entrée de l'Avenue des Médias en venant de Bruxelles que le paysage urbain de la place Meiser.

Quelque soit le programme du bâtiment, il ne pourra se réaliser sans rendre publique la rue longeant actuellement le bâtiment principal de la VRT-RTBF (et donc l'extension de l'Avenue des Médias jusqu'à la rue Evenepoel).

Le projet devra aussi inclure des parkings souterrains et, de préférence, des fonctions commerciales en rez-de-chaussée. L'aménagement en surface devra aussi prévoir une zone de parking pour les bus-visiteurs de la VRT-RTBF.

Enfin, la zone abritant actuellement les antennes des deux institutions restera privée et sécurisée.

Bovendien stelt het GP1 van het Richtplan de ontwikkeling voor van de terreinen die zich bevinden op de hoek van de Middenring en de Evenepoelstraat. Het programma van dit gebouw zal worden bepaald binnen het kader van het GBP volgend op het Richtplan, maar zou een kantoorgebouw, een hotel, een appartementsgebouw of een gebouw verbonden met de activiteiten van de VRT kunnen zijn. Er zal in ieder geval bijzondere aandacht moeten uitgaan naar de architectuur van dit gebouw dat zowel de toegang tot de Medialaan als het stedelijk landschap van het Meiserplein markeert.

Wat het programma van het gebouw ook mag zijn, het zal niet kunnen worden gerealiseerd zolang de straat, die nu langs het hoofdgebouw van de VRT/RTBF loopt, niet opengesteld wordt voor het publiek (en dus de uitbreiding van de Medialaan tot de Evenepoelstraat).

Het project zal ook ondergrondse parkings moeten omvatten en bij voorkeur ook commerciële functies op de benedenverdieping. De bovengrondse inrichting dient eveneens een bus-bezoekersparking voor de VRT/RTBF te voorzien.

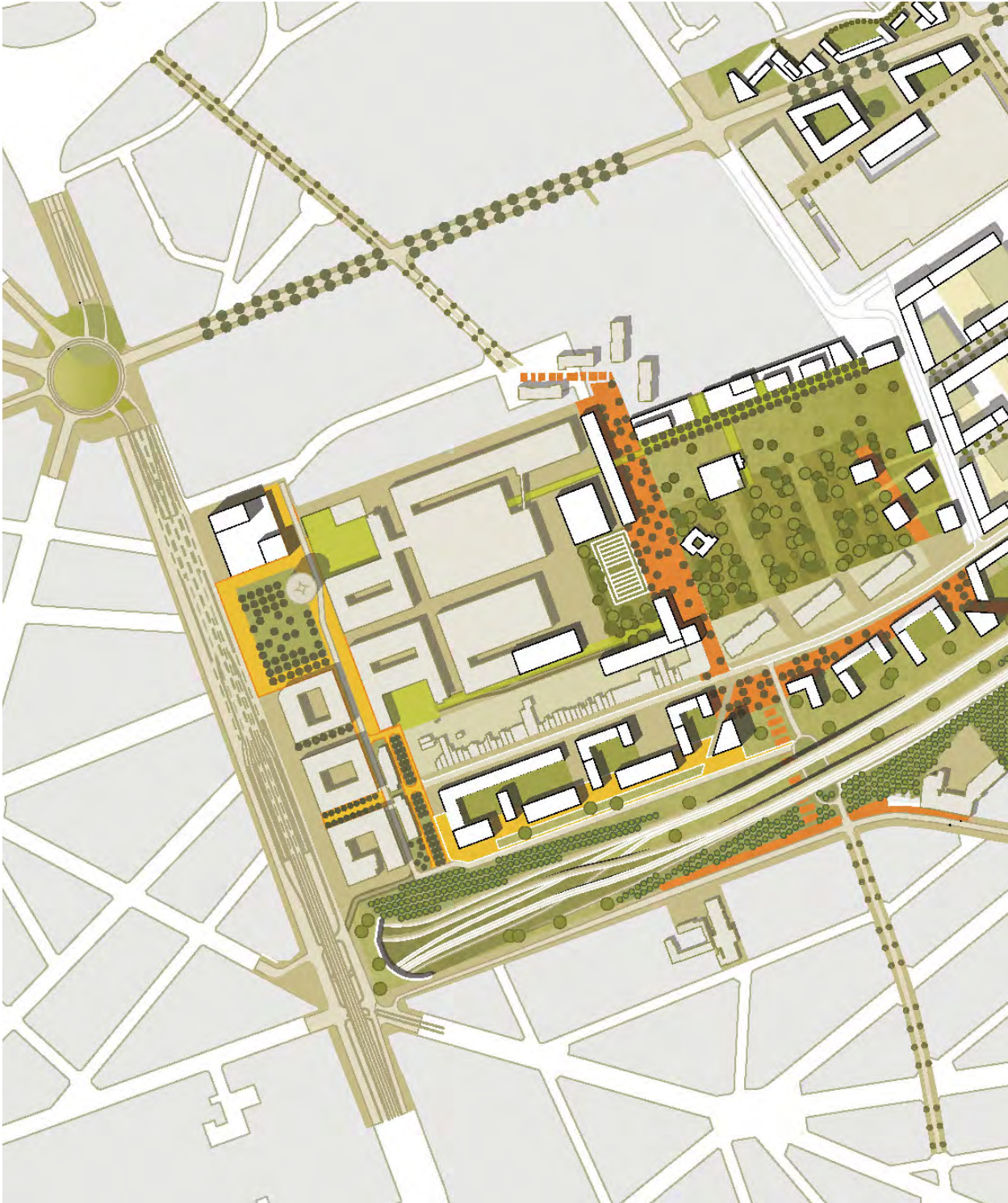
De zone waar momenteel de antennes van beide instellingen opgesteld staan, blijft steeds privéterrein en bewaakt.

GP1-30



La nouvelle place d'entrée - VRT | Nieuw toegangsplein - VRT

IV.d Plan



>> plan d'action >> actieplan

Programme d'action / Actieprogramma

UNE NOUVELLE POLARITE AUTOUR DE LA VRT / RTBF	
PARTENAIRES DE CONCERTATION - La VRT / RTBF - Les partenaires du projet Emeraude - La commune de Schaerbeek - La Région de Bruxelles-Capitale (ADT, DEP, BM) - La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) - Le Gouvernement Fédéral	
ACTION <u>Actions à court terme</u> - Suivre demande PU RTBF (entrée + parkings) - Réalisation PPAS RTBF selon l'arrêté du 10/05/2008 (voir page GP4-15) - Adaptation du permis d'urbanisme pour le projet Emeraude - Réalisation d'un Masterplan pour le développement des terrains constructibles délimité par la rue Cl. Bourg, Av. de Mars, rue Cl. Bourg Bis, et Esplanade Emeraude (intégration et développement du projet de concours lauréat logements sociaux) - rédaction de l'arrêté du GRBC concernant le PPAS Colonel Bourg Bis sur base du Masterplan - Réaménagement de la liaison pédestre Moyenne Ceinture – Emeraude – Colonel Bourg - Aménagement de la rue Colonel Bourg Bis (premier tronçon de l'Av. des Médias) <u>Actions à moyen terme</u> - Réalisation du PPAS Colonel Bourg Bis (voir page GP1-37) - Rédaction de l'arrêté du GRBC concernant le PPAS VRT (voir page GP1-35) - Suppression de la sortie Reyers de la E40 (après réalisation du tunnel sous Meiser) - Réaménagement de l'échangeur Av. de Mars <u>Actions à long terme</u> - Réalisation du PPAS VRT (voir page GP1-35) - Réorganisation du campus sécurisé VRT (du côté de la Moyenne Ceinture) - Aménagement de la voirie public Colonel Bourg Bis – Evenepoel - Aménagement du bloc à bâtir au coin Moyenne Ceinture – Place des Carabiniers	ACTEURS Schaerbeek /RTBF Schaerbeek /Emeraude RBC/Schaerbeek RBC/Schaerbeek RBC/Schaerbeek RBC/Schaerbeek RBC/Schaerbeek RBC/ADT/Schaerbeek RBC/Schaerbeek/VRT RBC RBC Schaerbeek/VRT RBC/Schaerbeek RBC/Schaerbeek VRT/Schaerbeek

GP1-32



1A EEN NIEUWE POLARITEIT RONDOM VRT / RTBF	
OVERLEGPARTNERS - VRT / RTBF - Partners project Emeraude - Gemeente Schaarbeek - Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ATO, DSP, MB) - Maatschappij voor Intercommunaal Vervoer Brussel (MIVB) - Federale Regering	
ACTIES <u>Acties korte termijn</u> - Opvolgen bouwaanvraag RTBF (ingang + parkings) - Realisatie BBP RTBF volgens het besluit van 10/05/2008 (zie pagina GP4-15) - Aanpassing bouwaanvraag project Emeraude - Opmaak masterplan ontwikkeling bebouwbare terreinen afgebakend door de Kol.Bourgstraat, Maartlaan, Kol.Bourg Bisstraat en de esplanade Emeraude (integratie en ontwikkeling wedstrijdontwerp laureaat sociale woningen) - Opmaak besluit van de RBHG aangaande het BBP Kolonel Bourg Bis op basis van het masterplan - Heraanleg voetgangersverbinding Middenring – Emeraude – Kolonel Bourg - Aanleg van de Kolonel Bourg Bisstraat (eerste deel van de Medialaan) <u>Acties middellange termijn</u> - Realisatie BBP Kolonel Bourg Bis (zie pagina GP1-37) - Opmaak besluit van de RBHG betreffende het BBP VRT (zie pagina GP1-35) - Knippen afrit Reyers vanop de E40 (na realisatie van de tunnel onder Meizer) - Herinrichting van de verkeerswisselaar aan de Maartlaan <u>Acties lange termijn</u> - Realisatie van het BBP VRT (zie pagina GP1-35) - Herorganisatie beveiligde campus VRT (zijde Middenring) - Aanleg publieke doorgang Kolonel Bourg Bis – Evenepoel - Ontwikkeling bouwblok hoek Middenring – Karabiniersplein	ACTOREN Schaarbeek/RTBF Schaarbeek/Emeraude BHG/Schaarbeek BHG/Schaarbeek BHG/Schaarbeek BHG/Schaarbeek BHG/Schaarbeek BHG/ATO/Schaarbeek BHG/Schaarbeek/VRT BHG BHG Schaarbeek/VRT BHG/Schaarbeek BHG/Schaarbeek VRT/Schaarbeek

Etat des lieux de la concertation / Stand van zaken overleg

ETAT DES LIEUX DE LA CONCERTATION	PROCESSUS
<u>Pôle médias</u> - Conclusion de l'étude de faisabilité du Pôle Médias terminée: pas de demande pour un pôle de sociétés principalement actives dans le secteur des médias <u>(De)Connexion entre l'Av. des Médias et la Moyenne Ceinture</u> - Le bureau d'étude a proposé d'apporter une modification au permis d'urbanisme Emeraude de façon à ce que la coupure de la connexion entre l'av. des Médias (Cl. Bourg Bis) et la MCB (en direction du Bld. Reyers) ne réduise pas l'accessibilité des trois Block A,B et C. Ces mesures impliquent quelques changements ponctuels et mineurs dans la demande de permis d'urbanisme Emeraude et l'organisation interne des parking sous-terrains actuels des block (rendre à double-sens toutes les entrées et sorties actuelles) - le consortium Emeraude a exprimé ses préoccupations par rapport aux propositions du BE au GRBC. Une note de clarification a été envoyée en réponse afin d'améliorer la compréhension des propositions du BE et de démontrer l'intérêt de la prise en compte de celles-ci aux intéressés. - La RTBF est favorable à la proposition - La commune de Schaerbeek et la Région de Bruxelles-Capitale ont donné un accord de principe. <u>Voirie publique Colonel Bourg Bis – Evenepoel</u> - La VRT n'est pas d'accord pour réorganiser la zone sécurisée en fonction de la réalisation d'une voirie public reliant l'esplanade Emeraude à la pl. Carabinier - Le bureau d'étude propose des mesures pour permettre un aménagement conséquent avec la situation désirée à court et moyen termes, mais qui permette le passage, dans une phase ultérieure, à la situation optimal pour l'intérêt public. <u>Colonel Bourg Bis</u> - Accord de principe relatif à l'aménagement de Colonel Bourg Bis - Accord de principe relatif à la suppression de la sortie Reyers après la réalisation des projets Moyenne Ceinture et Meiser	22-09-2008 concertation Schaerbeek 02-12-2008 atelier Pôle Médias 09-10-2008 atelier Mobilité 24-10-2008 concertation VRT / RTBF 07-11-2008 concertation mobilité VRT / RTBF 05-11-2008 concertation Cabinet Dupuis 01-12-2008 concertation Schaerbeek 12-12-2008 concertation Cabinet Dupuis et Esplanade Reyers 17-12-2008 CA n°2 06-03-2009 concertation Cabinet Dupuis 06-03-2009 concertation VRT 10-03-2009 CA n°3a 19-03-2009 concertation Schaerbeek 20-03-2009 concertation Esplanade Reyers 27-03-2009 CA n°3b 07-04-2009 concertation collège Schaerbeek

STAND VAN ZAKEN OVERLEG	PROCES
<u>Mediapool</u> - Besluit van het onderzoek haalbaarheid Mediapool afgerond: geen vraag naar bundeling media-gelinkte bedrijven <u>Verbinding (scheiding) tussen de Medialaan en de Middenring</u> - Het studie bureau stelde voor een zodanige wijziging aan te brengen in de bouwtoelating Emeraude zodat het knippen van de verbinding tussen de Medialaan (Kol. Bourg Bis) en de Middenring (in de richting van de Reyerslaan) de toegankelijkheid van de drie blokken A, B en C niet vermindert. Deze maatregelen impliceren enkele kleine punctuele wijzigingen in de bouwvraag Emeraude en aan de interne organisatie van de actuele ondergrondse parkings van de gebouwen (het voorzien van een dubbele rijrichting aan alle in- en uitgangen van de bestaande parkings). - Het consortium Emeraude heeft haar bezorgdheden uitgedrukt omtrent de voorstellen van het studie bureau aan de RBHG. Er werd als antwoord een verklarende nota gezonden om de voorstellen van het studie bureau beter te begrijpen en om aan de geïnteresseerden het belang aan te tonen deze voorstellen op te nemen. - De RTBF is voorstander van het voorstel. - De gemeente Schaarbeek en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben een principieel akkoord gegeven. <u>Publieke doorsteek Kolonel Bourg Bis – Evenepoel</u> - VRT gaat niet akkoord met de herorganisatie van de beveiligde zone in functie van de realisatie van een publieke doorsteek die de esplanade Emeraude verbindt met het Karabiniersplein - Het studie bureau stelt maatregelen voor voor een inrichting die overeen komt met de gewenste situatie op zowel korte als middellange termijn, maar die eveneens een doorgang toelaat in een latere fase, wat de optimale situatie is naar het publiek belang toe. <u>Kolonel Bourg Bis</u> - Principieel akkoord over de aanleg van Kolonel Bourg Bis - Principieel akkoord over de afschaffing afrit Reyers na de realisatie van de projecten op de Middenring en Meiser	22-09-2008 overleg Schaarbeek 02-12-2008 workshop MédiaPôle 09-10-2008 Workshop Mobiliteit 24-10-2008 overleg VRT / RTBF 07-11-2008 overleg mobiliteit VRT / RTBF 05-11-2008 Overleg Kabinet Dupuis 01-12-2008 overleg Schaarbeek 12-12-2008 overleg Kabinet Dupuis en Esplanade Reyers 17-12-2008 CA n°2 06-03-2009 overleg kabinet Dupuis 06-03-2009 overleg VRT 10-03-2009 CA n°3a 19-03-2009 overleg Schaarbeek 20-03-2009 overleg Esplanade Reyers 27-03-2009 CA n°3b 07-04-2009 overleg college Schaarbeek



Lignes directrices pour les PPAS | Krijtlijnen voor de BBP's

PPAS RTBF

Commune concernée: Schaerbeek

L'arrêté du GRBC du 10/05/2008 a défini le cadre du PPAS de la RTBF en conformité avec le Schéma Directeur.

PPAS VRT

Commune concernée: Schaerbeek

Le but principal de ce PPAS est d'assurer par un bon aménagement des lieux

- le renforcement de la qualité du campus de sécurisé de la VRT;
- la création, à long terme, d'un immeuble phare sur les terrains de la VRT longeant la Moyenne Ceinture (Rue Evenepoel);
- et enfin, également à long terme, la prolongation jusqu'à la rue Evenepoel de l'Av. des Médias proposée par le SD.

La liste ci-dessous contient les conditions de base à intégrer dans l'arrêté du GRBC visant à lancer le PPAS. La liste n'est pas exhaustive: il reviendra à l'étude du PPAS de la compléter.

Hiérarchie des voiries et liaisons piétonnes

- + La rue reliant la pl. des Carabiniers et l'entrée de la RTBF doit devenir, à terme, une rue publique. Cette rue fera partie de l'Av. des Médias et la prolongera afin de la connecter à la Moyenne Ceinture.

Le bâtiment phare sur la Moyenne Ceinture

- + Un bâtiment phare devrait être réalisé sur les terrains de la VRT, au coin entre le bld. Reyers et la rue Evenepoel. Il s'agit d'accorder une attention particulière à l'architecture de cet immeuble qui marque aussi bien l'entrée de l'Avenue des Médias que le paysage urbain de la place Meiser.
- + Il pourrait s'agir d'un immeuble de bureau, d'un hôtel, de logements ou d'un immeuble associé aux activités de la VRT.
- + Quel que soit le programme du bâtiment, sa réalisation doit être conditionnée par l'accomplissement de l'Av. des Médias (rendre publique la rue qui relie actuellement l'entrée de la VRT à celle de la RTBF).
- + Le projet devra inclure des parkings souterrains et, de préférence, des fonctions ouvertes au public en rez-de-chaussée (services, commerces, équipements, etc.). L'aménagement en surface devra aussi prévoir à l'arrière une zone de parking pour les bus-visiteurs de la VRT-RTBF.

BBP RTBF

Betrokken gemeente: Schaarbeek

Het Besluit van de RBHG van 10/05/2009 heeft het kader voor het BBP van de RTBF vastgesteld in overeenstemming met het Richtplan.

BBP VRT

Betrokken gemeente: Schaarbeek

De hoofddoelstelling van dit BBP is om volgende zaken te verzekeren door een goede inrichting van de site:

- de versterking van de kwaliteit van de beveiligde campus van de VRT;
- de creatie van een gebouw als landmark op de terreinen van de VRT langs de Middenring (Evenepoelstraat) op lange termijn;
- de verlenging van de Medialaan tot aan de Evenepoelstraat, zoals voorgesteld door het Richtplan, eveneens op lange termijn.

Onderstaande lijst bevat de basisvoorwaarden die te integreren zijn in het besluit van de RBHG, dat opgesteld wordt om het BBP te lanceren. Deze lijst is niet limitatief: tijdens de studie van het BBP dient deze vervolledigd te worden.

Hiërarchie van de wegen en voetgangersverbindingen

- + De straat die het Karabiniersplein verbindt met de toegang van de RTBF dient op termijn een publieke straat te worden. Deze straat zal onderdeel vormen van de Medialaan en verlengt deze zodanig dat ze verbonden wordt met de Middenring.

Het gebouw als landmark op de Middenring

- + Op de terreinen van de VRT zou op de hoek van de Middenring en de Evenepoelstraat een gebouw als landmark gerealiseerd moeten worden. Dit houdt in dat er een specifieke aandacht aan de architectuur geschonken dient te worden, zodat het gebouw zowel de toegang tot de Medialaan als het stedelijk landschap van het Meiserplein duidelijk markeert.
- + Het zou kunnen gaan over een kantoorgebouw, een hotel, woningen of een gebouw geassocieerd aan de activiteiten van de VRT.
- + Wat het programma van het gebouw ook is, de realisatie ervan dient afhankelijk te zijn van de vervollediging van de Medialaan (het publiek stellen van de straat die op dit ogenblik de toegang van de VRT en de RTBF verbindt).
- + Het gebouw moet ondergrondse parkings bevatten en bij voorkeur op het gelijkvloers een functie herbergen die open is voor het publiek (diensten, handel, voorzieningen, etc.). Bij de aanleg van het terrein dient aan de achterzijde eveneens ruimte voorzien te worden voor een parkeerzone voor bezoekersbussen van de VRT-RTBF.

Parties sécurisées

- + Toute la partie du campus actuel qui se trouve entre le futur Parc Edith Cavell et la future Av. des Médias restera privée et sécurisée par la VRT.
- + La zone où se trouvent les antennes de la VRT et la RTBF devrait également rester sécurisée.

Surfaces constructibles autorisées

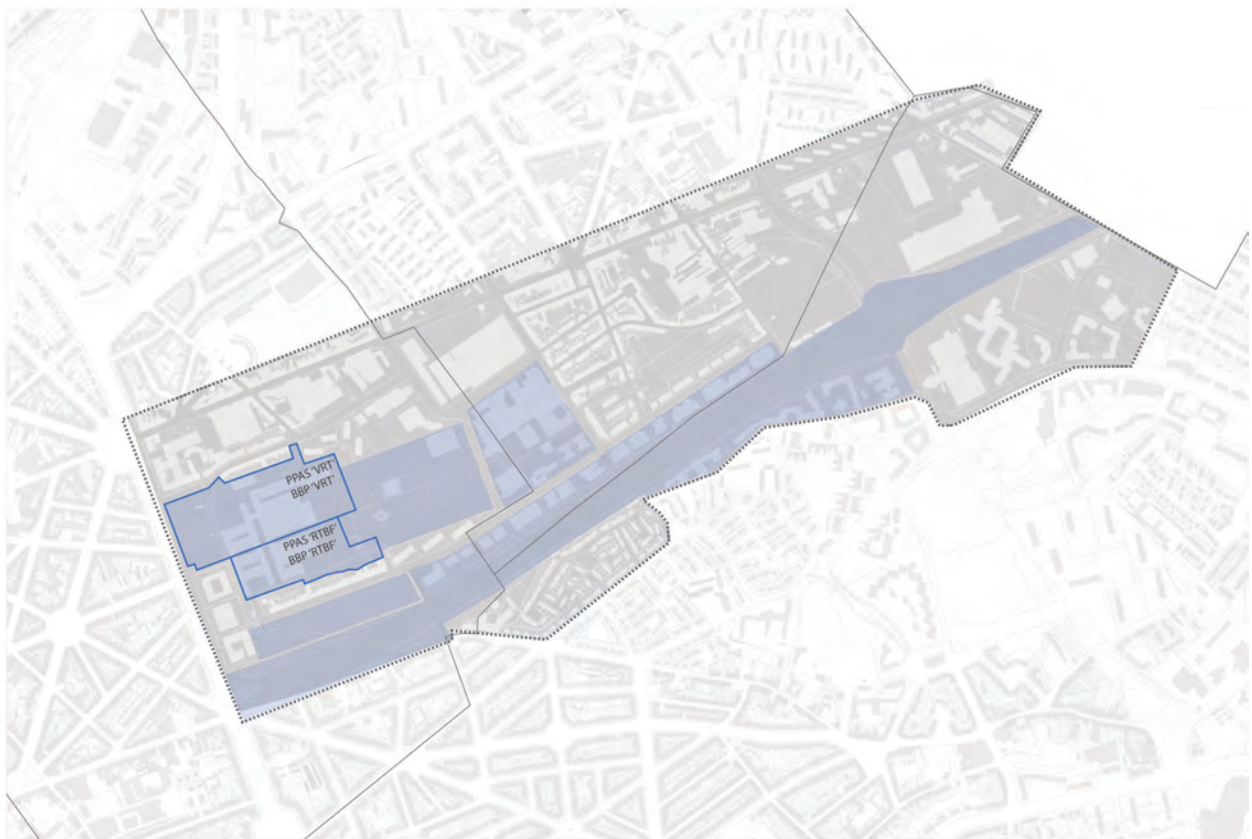
- + Au moins 8000m² supplémentaires de surface construite devraient être autorisés. Ces 8.000m² proviennent de l'accord avec la VRT de réduire les mètres carrés constructibles sur le parc à 31.000m² au lieu de 39.000m². Comme pour la RTBF, ces 8.000m² pourraient faire partie d'un projet plus vaste à condition que ceci se fasse dans le respect du bon aménagement des lieux.

Beveiligde delen

- + Het volledige deel van de actuele campus, dat gelegen is tussen het toekomstige Edith Cavellpark en de Mediaaan, blijft privé en bewaakt door VRT.
- + De zone waar zich de antennes van de VRT en RTBF bevinden, dient eveneens privé te blijven.

Toegelaten bebouwbare oppervlakten

- + Minstens 8.000m² bebouwbare oppervlakte dient toegelaten te worden. Deze 8.000m² komen voort uit het akkoord met de VRT om het aantal bebouwbare vierkante meter in het park terug te brengen van 39.000m² tot op 31.000m². Net zoals voor de RTBF zouden deze 8.000m² deel kunnen uitmaken van een grootschaliger project, op voorwaarde dat men hierbij de goede inrichting respecteert.



PPAS AVENUE DES MEDIAS (Colonel Bourg bis)

Commune concernée: Schaerbeek

Le but principal de ce PPAS est d'assurer par un bon aménagement des lieux le développement d'une zone mixte entre l'Av. de Mars, la rue Cl. Bourg, l'esplanade Emeraude, et l'Av. des Médias proposée par le SD (Cl. Bourg bis). Le PPAS devra assurer un développement intégré des bureaux et des logements envisagés de manière à créer une cohésion et une symbiose entre les deux types de fonctions. La liste ci-dessous contient les conditions de base à intégrer dans l'arrêté du GRBC visant à lancer le PPAS. La liste n'est pas exhaustive : il reviendra à l'étude du PPAS de la compléter.

Hiérarchie des voiries et liaisons piétonnes

- + La rue Cl. Bourg devient une rue résidentielle à caractère totalement local tandis que l'Av. des Médias (Cl. Bourg Bis) reprend le trafic à destination des blocs A, B et C ainsi que la VRT et la RTBF
- + La liaison connectant l'Av. des Médias à la Moyenne ceinture devient à sens unique pour les voitures (direction sortie de ville, en venant du boulevard Reyers)
- + Seuls les bus et les cyclistes peuvent y passer dans les deux sens. La liaison est donc destinée aux usagers doux et au transport public reliant la rue Cl. Bourg au quartier Plasky, la rue Diamant et l'Av. de Roodebeek.

Surfaces constructibles autorisées

- + Un développement mixte est autorisé avec un plafond de 75.000m² dont un minimum de 50% sera dédié au logement et un maximum de 40% pourrait être dédié aux bureaux. Une partie à définir des rez-de-chaussée de immeubles de logement le long de la rue Cl. Bourg devrait être dédiée aux commerces et aux équipements de proximité.
- + La part de logement sociaux ne pourra pas être inférieure à 20% ni supérieure à 30% du total de la surface dédiée au logement.

Principes d'aménagement des logements sur la rue Cl. Bourg.

- + Le logement se concentre du côté de la rue Cl. Bourg, avec une hauteur variable de 3 à 5 étages.
- + Malgré l'obligation générale de l'alignement de rue, le concept architectural doit permettre des vues et des ouvertures ponctuelles vers les espaces verts semi-privatifs derrière les immeubles de logement, en intérieur d'îlot.

BBP MEDIALAAN (Colonel Bourg Bis)

Betrokken gemeente: Schaarbeek

De hoofddoelstelling van dit BBP is door middel van een goede inrichting, de ontwikkeling van een gemengde zone, voorgesteld door het RP (Kol. Bourg bis), te verzekeren tussen de Maartlaan, de Kolonel Bourgstraat, de esplanade Emeraude en de Medialaan. Het BBP dient hierbij de geïntegreerde ontwikkeling van kantoren en woningen te garanderen. Deze stelt een coherentie en symbiose tussen de 2 verschillende functies voor. Onderstaande lijst bevat de basisvoorwaarden die te integreren zijn in het besluit van de RBHG, dat opgesteld wordt om het BBP te lanceren. Deze lijst is niet uitputtend: tijdens de studie van het BBP dient deze vervolledigd te worden.

Hiërarchie van de wegen en voetgangersverbindingen

- + De Kolonel Bourgstraat wordt een residentiële straat met een lokaal karakter, terwijl de Medialaan (Kol. Bourg bis) zowel het bestemmingsverkeer van de blokken A, B en C als dit van VRT en RTBF opneemt.
- + De verbinding tussen de Kolonel Bourgstraat en de Middenring wordt enkelrichting voor auto's (richting stadsrand, komend van de Reyerslaan).
- + Enkel de busstroken en de fietspaden behouden de doorgang in beide richtingen. De verbinding, die de Kolonel Bourgstraat verbindt met de Plaskywijk, de Diamantstraat en de Roodebeeklaan, is bijgevolg bestemd voor zachte weggebruikers en openbaar vervoer.

Toegelaten bebouwbare oppervlakten

- + Er wordt een gemengde ontwikkeling toegelaten met een plafond van 75.000m², waarvan minstens 50% bestemd is voor wonen en maximaal 40% bestemd kan zijn voor kantoren. Een te bepalen deel van de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen langsheen de Kol. Bourgstraat dient bestemd te worden voor handelsruimten en buurtvoorzieningen.
- + Het aandeel sociale woningen kan nooit minder zijn dan 20% en meer dan 30% van de totale oppervlakte bestemd voor wonen.

Inrichtingsprincipes voor de woningen op de Kol. Bourgstraat.

- + De woningen concentreren zich aan de zijde van de Kolonel Bourgstraat en hebben een variabele hoogte van 3 tot 5 verdiepingen.
- + Ondanks de algemene verplichting tot het uitlijnen van de bouwlijn in de straat dient het architecturaal concept doorzichten en punctuele openingen naar de achtergelegen semi-private groenen ruimten toe te laten. Deze ruimten zijn gelegen achter de woningen, centraal in het bouwblok.

Principes d'aménagement des bureaux le long de l'Av. des Médias

- + Les bureaux se concentrent dans la 'tirette' bleue affectée à la fonction administrative dans le PRAS. Ces bâtiments sont desservis par l'av. des Médias (Cl. Bourg bis). Leurs parkings sont sous terrains. Leurs rez-de-chaussée peuvent contenir des commerces.
- + La tirette de bureaux ne peut pas être continue (sur la longueur) à partir du deuxième étage afin de permettre l'ensoleillement des intérieurs d'îlots.

Le bâtiment phare sur l'Av. de Mars

- + Entre la place identifiée par le PRAS sur la rue Cl. Bourg et l'Av. de Mars, un bâtiment phare devrait marquer l'entrée de l'Av. des Médias depuis la E40. Il s'agit d'accorder une attention particulière à l'architecture de cet immeuble qui marque l'entrée du pôle économique depuis l'autoroute.
- + Le bâtiment pourrait aussi bien être un bâtiment de bureaux que de logement.
- + Le bâtiment devrait inclure au rez-de-chaussée un équipement collectif (telle une crèche ou une salle polyvalente) ou une fonction commerciale nécessaire au quartier (tel un supermarché)

Inrichtingsprincipe van de kantoorgebouwen langs de Medialaan

- + De kantoren concentreren zich in de smalle blauwe strook, die in het GBP bestemd is voor administratieve functies. Deze gebouwen worden ontsloten door de Medialaan (Kol. Bourg bis). Hun parkings bevinden zich ondergronds. Hun gelijkvloerse verdiepingen kunnen handelsruimten bevatten.
- + Vanaf de tweede verdieping mag de smalle strook kantoren niet meer gerealiseerd worden als een continu geheel (in de lengte), dit om bezonning in de binnengebieden toe te laten.

Het gebouw als landmark op de Maartlaan

- + Tussen het plein gelegen aan de Kol. Bourgstraat en de Maartlaan, dat vastgelegd werd in het GBP, dient een gebouw als landmark vanop de E40 de toegang tot de Medialaan te markeren. Dit houdt in dat er specifieke aandacht aan de architectuur geschonken dient te worden, zodat het gebouw de toegang tot economische pool vanop de E40 markeert.
- + Het gebouw kan zowel een kantoorgebouw als een woontoren zijn.
- + Het gebouw dient op het gelijkvloers een collectieve voorziening te bevatten (zoals een crèche of een polyvalente ruimte) of een commerciële functie waar de buurt nood aan heeft (zoals een supermarkt).

