

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/01/2022****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Colonel Bourg**OBJET :** Construire le nouveau bâtiment pour la Haute École Libre de Bruxelles (HELB Ilya Prigogine asbl) sur le site Médiapark**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
AUTRE : -**ENQUETE :** du 30/11/2021 au 03/01/2022**REACTIONS :** 6**La Commission entend :**

Le demandeur

Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- L'édifice fait entièrement partie du projet de PAD Mediapark lancé en 2018, or celui-ci est loin d'avoir été approuvé par le Gouvernement qui doit relancer en première lecture BIS en 2022 un nouveau Rapport d'Incidence Environnementale RIE et une nouvelle enquête publique : comment cet édifice peut-il demander son permis d'urbanisme alors que le PAD n'a rien décidé ?
- Au moment de l'introduction de cette demande, la conception s'écarte sur trois points du RRU : Titre I, articles 4, 6 et 10. Le projet a été négocié dans le cadre du projet de PAD, et il se retrouvera tel quel dans la deuxième enquête publique en 2022, mais cela est problématique car cela hypothèque les possibilités de réaménagement du terrain suite aux remarques de la deuxième enquête : ceci est à dénoncer.
- Il est illégal que le permis soit accordé avant le PAD Mediapark définitif approuvé par le Gouvernement car il hypothèque la possibilité de modifications de la morphologie du Plan : celui-ci doit faire l'objet d'une nouvelle enquête publique en 2022 et doit encore franchir plusieurs étapes avant que le projet HELB puisse recevoir son permis d'urbanisme et ce n'est que sur base de cette ultime approbation du PAD Mediapark, que l'entièreté du site de la future école HELB, aura comme affectation « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public média » ;
- L'enquête publique a été entachée d'erreurs et devrait être recommencée :
  - Les données officielles inscrites sur le site { [HYPERLINK "https://openpermits.brussels/fr/\\_15/PFD/1784806"](https://openpermits.brussels/fr/_15/PFD/1784806) } n'étaient pas disponibles dès le début de l'enquête publique ;
  - L'enquête publique a été modifiée le 4 décembre alors que le début de l'enquête date du 30 novembre 2021 ;
  - Les documents étaient incomplets, la présence des avis de BE, Services Pompiers, Urbanisme, Servitudes et canalisations et plans d'accès et mobilité manquaient complètement. Aussi ce dossier ne prend pas en compte l'existence du bâtiment Oasis, voisin, sur la { [HYPERLINK "https://www.google.com/maps/search/rue+Colonel+Bourg+98-100?entry=gmail&source=g"](https://www.google.com/maps/search/rue+Colonel+Bourg+98-100?entry=gmail&source=g) }. Des plans conformes selon les limites de propriété et avec des mesures précises et des photos des limites de l'emplacement et de l'étendue du chantier (limites du chantier) doivent être joint au dossier ;
  - Des documents mentionnant des 3D, ainsi que des vues rendant compte des bâtiments et jardins déjà en place étaient trop peu nombreux ;
- Le projet est vraiment accolé aux jardins des 4-5 maisons de la rue Colonel Bourg, ce qui va très fortement leur porter préjudice : ombres portées, création de vis-à-vis inévitables, etc. Il faudrait dès lors limiter les gabarits au moins à celui du 100B (présent depuis 2002) pour la profondeur, la largeur et la longueur (éventuellement une dérogation pour la hauteur) et pour la partie le long des jardins, un bâtiment de style pavillonnaire serait plus adéquat ;

- La demande de permis s'inspire et décrit une appréciation négative des espaces verts avec des termes injustifiés :
  - Les abattages d'arbres ne sont pas quantifiés (la note parle de "quelques arbres", le rapport d'incidences précise que l'étude d'abattage n'a pas encore eu lieu) : un inventaire des abattages d'arbre sur l'ensemble du site (démonstration de l'utilité – nécessité de ces abattages et planning) doit être réalisé et précisé ;
  - Les considérations « sans objet » sur la faune et flore ne sont absolument pas admissibles ;
- L'absence de propositions claires pour les questions de stationnement et d'encombrement de véhicules ventouses sur la rue Colonel Bourg et environs est inacceptable, sachant que l'école a un personnel de 30 personnes, un nombre d'étudiants de 525 personnes et que le stationnement est déjà limité dans cette partie de la rue; la justification du demandeur indiquant que cela ne s'est pas encore avéré nécessaire jusqu'à présent est infondée ;
- Afin d'anticiper la demande de capacité de stationnement pour les transports motorisés à l'avenir, le demandeur veut utiliser la capacité de stationnement de son voisin le plus proche, la RTBF, pour louer les places de stationnement nécessaires : un accord existerait actuellement mais il n'est pas possible d'approuver le projet tant que ne figure pas l'accord formel de la RTBF pour octroyer x places de parking à HELB ;
- L'expérience difficile de la gestion sur cette zone du chantier entre la RTBF, les entreprises de travaux publics et les riverains, a démontré la nécessité d'un règlement strict et appliqué drastiquement par le projet, rue Colonel Bourg salie et non nettoyée, camions garés intempestivement avec moteurs allumés et klaxons dès très tôt le matin ou jours de week-end ou fériés, stationnement indu devant des portes de garage empêchant les riverains de sortir, etc. Ceci doit être totalement revu et corrigé dans la demande de permis d'urbanisme de HELB ;
- Dans le chapitre MOBILITÉ du document, il manque la fin d'une phrase importante : « Le charroi se fera exclusivement par ??? texte absent ! Il faut compléter cette phrase et la communiquer à toutes et tous ; il est aussi essentiel que la route d'accès classée vers l'enclos des fusillés reste ouverte durant tout le chantier ;
- L'impact sur la voirie et les activités économiques du quartier n'est absolument pas négligeable, contrairement à ce qui est indiqué ;
- La demande prétend que le chantier n'aura que très peu d'impact sur la voie publique, ce qui est totalement erroné : Quelles mesures concrètes seront prises pour limiter l'entreprise sur la voie publique et pour assurer la sécurité de tous les usagers ?
- Les nombreux forages (144) vont entraîner de fortes nuisances ; le transport des déblais également ;
- Les riverains insistent pour que des experts géomètres payés par HELB réalisent préventivement un inventaire de chaque logement des voisins de part et d'autre de ce tronçon de la rue Colonel Bourg avant tous travaux ;

## PRÉAMBULE

- 1) Vu le Schéma Directeur (SD) de la Zone Levier n°12 « RTBF/VRT », approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) le 25 novembre 2010, qui détermine les options stratégiques de développement de la zone ;
- 2) Vu la convention de collaboration du 19 décembre 2013 entre la commune de Schaerbeek, la Région de Bruxelles-Capitale (RBC), la RTBF et la VRT visant la délégation de la passation de deux marchés publics concernant l'élaboration d'un Masterplan avec le suivi de sa réalisation et d'une mission d'expert-team (assistance générale à la maîtrise d'ouvrage) pour la conduite du projet de réaménagement du site RTBF/VRT ;
- 3) Vu l'AGRBC du 17 octobre 2015 approuvant le Périmètre d'intérêt régional (PIR) destiné à recevoir le projet d'intérêt régional Reyers ;
- 4) Vu l'AGRBC du 12 juillet 2018 arrêtant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) (MB 05/11/2018), reprenant notamment le périmètre du PIR dans lequel s'inscrivent le projet actuel de la Haute École Libre de Bruxelles (HELB) « Ilya Prigogine » ;
- 5) Vu le rapport final du Masterplan E40 « Parkway de Bruxelles », approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) le 19 janvier 2017, dont le projet fait partie du périmètre élargi ;
- 6) Vu le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Mediapark.brussels », approuvé en 1<sup>ère</sup> lecture le 7 février 2019 par le GRBC pour le site Reyers ;
- 7) Considérant que les propositions de prescriptions réglementaires et stratégiques du PAD « Mediapark » ont été mises à l'enquête publique du 27 février 2019 au 29 avril 2019 ;
- 8) Vu l'avis favorable conditionnel de la Commune de Schaerbeek du 27 mars 2019 portant sur le projet « Mediapark » et sur les ambitions de la Commune de Schaerbeek de développer un nouveau quartier mixte orienté vers le secteur des médias porteur d'une ambition environnementale forte diminuant la place de la voiture, développé

autour d'un grand parc urbain et d'une mixité composée de commerces de proximité, en emplois, en écoles et équipements public mais porteur également d'une dimension plus internationale et pôle régional majeur ;

- 9) Vu l'approbation du GRBC du 17 juin 2021 des différentes modifications à apporter au projet de PAD « Mediapark.brussels » en réponse à l'enquête publique et aux avis d'instances et communes consultées dans ce cadre ;
- 10) Vu la décision du GRBC du 7 février 2019 de réaliser un tram dans le cadre de Mediapark ;
- 11) Vu le plan bruit « Quiet.brussels » approuvés par le GRBC en date du 28 février 2019 ;
- 12) Vu la déclaration de politique communale du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Schaerbeek 2018-2024 favorisant le développement rapide du site « Reyers » et accueillant d'écoles secondaires et supérieures de communication ;
- 13) Vu la déclaration de politique générale du GRBC 2019-2024 ;
- 14) Vu que la demande est comprise à moins de 20 mètres de l'Enclos des Fusillés dont le site fait l'objet d'un arrêté de classement par AGRBC du 12 janvier 1983 ;
- 15) Vu les permis d'urbanisme et d'environnement délivrés par la Région en date du 3 septembre 2018 en vue de (pour la partie urbanisme) « démolir partiellement les bâtiments U et V faisant partie de l'ensemble du complexe de la RTBF afin de libérer l'espace pour les futures constructions du nouveau siège, supprimer 111 emplacements de parking (49 places intérieures et 62 places extérieures) et déplacer 86 emplacements de parking extérieurs », et de (pour la partie environnement) « supprimer 49 places de parking intérieures et 62 places extérieures ; déplacer 86 emplacements de parking extérieurs ; modifier les installations techniques du complexe de la RTBF comprenant des batteries stationnaires, un atelier pour le travail du bois de 14 kW, un dépôt de bois de 336 m<sup>2</sup>, un dépôt général de 560 m<sup>2</sup>, deux générateurs de 450 kVA, un dépôt de liquides inflammables de 6000 litres, 2 moteurs à combustion interne de 1050 kW, 2 transformateurs statiques de 630 kVA (rubr. : 3, 18 A, 19 A, 53 A, 55 1B, 68 B, 88 3A, 104 B, 148 A, 152 B) » ;
- 16) Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Schaerbeek du 17 juillet 2018 y relatif ;
- 17) Vu les permis d'urbanisme et d'environnement délivrés par la Région en date du 20 octobre 2020 en vue de (pour la partie urbanisme) « demande initiale : démolir partiellement des bâtiments, construire le nouveau siège de la RTBF et aménager un parking provisoire pour la durée du chantier (289 emplacements), demande amendée : démolir partiellement des bâtiments et construire le nouveau siège de la RTBF », et de (pour la partie environnement) : « exploiter un centre de radio-télévision » ;
- 18) Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Schaerbeek du 15 novembre 2019 y relatif ;
- 19) Vu la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement, en cours d'instruction (décision du demandeur d'introduire des plans modifiés conformément à l'art. 177/1 du CoBAT), qui vise la construction du nouveau siège de la VRT ;

#### OBJET DE LA DEMANDE

- 20) Considérant que la demande porte sur :
  - la construction d'un nouveau bâtiment pour la Haute École Libre de Bruxelles (HELB Ilya Prigogine asbl) sur le site Mediapark en dérogation à l'art. 4 (hors gabarit - profondeur), à l'art. 5 (hauteur de la façade avant), à l'art. 6 (hors gabarit - hauteur) et à l'art. 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 4 (terrain d'angle), à l'art. 6 (constructions en sous-sol), à l'art. 22 (éléments en saillie sur la façade à rue), à l'art. 29 (murs mitoyens) et à l'art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
  - l'abattage de deux arbres à haute-tige ;

PROCÉDUREInstruction

- 21) Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences environnemental (RIE) en application de l'article 175/15 du CoBAT et du point 24 de l'annexe B « équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol » ;
- 22) Vu l'avis préalable du printemps 2021 du Bouwmeester Maitre Architecte (BMA) ;
- 23) Vu l'avis favorable du 8 septembre 2021 de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- 24) Vu l'avis favorable conditionnel du 21 septembre 2021 de la Commission de Sécurité ASTRID ;
- 25) Vu l'avis conditionnel du 29 septembre 2021 d'« Acces and Go » ;
- 26) Vu la décision du 4 octobre 2021 du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de s'abstenir à cause d'un manque d'information, notamment la décision de la Commission de Dérogation du Service Public Fédéral (SPF) Intérieur en ce qui concerne la demande de dérogation à l'arrêté Royal (AR) du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, Annexe 3/1, art. 2.1 e) et art. 4.2.2.2 ;

Enquête publique

- 27) Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée du 30 novembre 2021 au 29 décembre 2021 et a été prolongée jusqu'au 3 janvier 2022 inclus ; que 6 lettres de remarques ont été formulées ;

SITUATION EXISTANTE

- 28) Considérant que l'emprise du projet s'étend en intérieur d'ilot sur des parcelles privées dans l'emprise d'un parking extérieur réservé aux membres du personnel de la RTBF et d'une partie des espaces plantés et arborés ;
- 29) Considérant que le projet se situe dans la proximité d'un site classé (l'Enclos des Fusillés) par AG du 12 janvier 1983, d'un site inscrit sur la liste de sauvegarde (Frêne commun) par AG du 29 mars 2007 et d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural (Ancienne Cité de la Radio et de la Télévision Belges, actuelles RTBF et VRT) ;
- 30) Considérant que la typologie de la rue Colonel Bourg se caractérise par des maisons mitoyennes principalement affectées au logement, mais aussi à des activités de service pour personnes âgées, dont la profondeur des parcelles est comprise entre 30 et 40 mètres ;
- 31) Considérant que l'entièreté du site Reyers et ses abords sont voués à se métamorphoser au regard des objectifs de densification, de mixité fonctionnelle et de création d'espaces publics dans le cadre des décisions du GRBC visant à y établir un « Pôle Médias » via le PAD « Mediapark.brussels » ;

PROJET DE CONCOURS

- 32) Considérant que le projet a fait l'objet d'un concours d'architecture en collaboration avec le BMA ;
- 33) Considérant que le projet de concours gagnant consiste en la construction d'un nouveau bâtiment pour la HELB « Ilya Prigogine » au sein d'un immeuble rectangulaire, à façades vitrées et partiellement recouvertes de l'acier étiré, de +/- 57 m de long et 21 m de large pour une hauteur de +/- 20 m (R + entresol + 3) comportant 1 niveau sous-terrain ;
- 34) Considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ; que le projet s'appuie directement sur la limite mitoyenne en fond de parcelle des immeubles sis rue Colonel Bourg n°s 90 à 98-100-100A-100B ; que le mur mitoyen s'en retrouve légèrement rehaussé ;
- 35) Considérant que la façade arrière est conçue comme une façade à biodiversité en terrasses végétalisées afin de respecter la règle du prospect à 45° par rapport aux immeubles voisins rue Colonel Bourg et de rendre cette façade plus verte et agréable ;
- 36) Considérant que l'entresol se connecte aux étages via une cage d'escalier en saillie par rapport à la façade principale ; que cet élément en saillie est finement travaillé et détaillé ;
- 37) Considérant que ce cage d'escalier et les circulations horizontales aux étages s'orientent vers le futur parc ce qui permet une interaction entre le nouveau bâtiment et les futurs espaces publics ;
- 38) Considérant que le rez-de-chaussée, de double hauteur, s'ouvre vers le Mediapark ; qu'il héberge les facilités collectives pour les étudiants et crée la possibilité d'organiser des activités pour le public en relation directe avec le parc ;
- 39) Considérant que les studios sont aménagés au sous-sol afin de profiter de l'effet isolant acoustique naturel ;

40) Considérant que l'entresol abrite la bibliothèque de la haute école ; que les étages 1 et 2 sont destinés aux locaux de cours et que le 3<sup>ème</sup> étage héberge les locaux de la direction et de l'administration et un auditoire à ciel ouvert (« ciné-club ») ;

#### RAPPORT D'INCIDENCES

41) Considérant que le RIE conclut que le projet n'aura pas d'impact négatif sur base des domaines évalués ;

42) Considérant néanmoins que le RIE reprend les recommandations suivantes :

- un inventaire des abattages d'arbres sur l'ensemble du site (utilité/nécessité de ces abattages et planning) doit être réalisé ;
- un panneau à l'entrée du site permettra de présenter et de mettre en valeur le projet en construction (durant le chantier) ;
- 10.421 m<sup>3</sup> de terre sera excavé et 44 forages seront réalisés à une profondeur d'environ 140 m. Une note de stabilité doit être réalisée afin de garantir la stabilité des constructions aux alentours ;

#### OBJECTIFS DE LA DEMANDE

43) Considérant que les locaux de la HELB se situent actuellement dans le complexe de bâtiments de la RTBF/VRT ; que la démolition future de ce complexe implique la relocalisation nécessaire de l'école ;

44) Considérant que le lien étroit entre la RTBF et la HELB ainsi qu'avec les autres activités futures du Mediapark font qu'un emplacement au sein du site Reyers est souhaitable ;

#### MOTIVATION

##### Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

45) Considérant que le projet se situe partiellement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et partiellement en zone mixte ;

46) Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de ces zones ;

47) Considérant que la prescription 8.4. du PRAS conditionne la réalisation des abords des équipements d'intérêt collectif à la réalisation du maillage vert ;

48) Considérant que le maillage vert est un principe d'aménagement écologique, social et paysager des espaces publics et privés ;

49) Considérant que les abords du site ne font pas partie de la demande de permis d'urbanisme en cours, mais que l'aménagement des abords en parc urbain est prévu par le projet de PAD « Mediapark.brussels » ;

##### Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

50) Considérant que le périmètre de la demande est inscrit au sein du PPAS « RTBF » qui prévoyait la réorganisation des installations de la RTBF ;

51) Considérant que ce PPAS, commandé par le Gouvernement en 2009, est resté à l'état de projet et a finalement été abandonné ;

##### Accord de majorité 2018-2024

52) Considérant que la déclaration politique du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Schaerbeek 2018-2024 décrit notamment les ambitions suivantes dans son chapitre relatif à la gestion du territoire :

*« La commune souhaite le développement rapide du site MEDIAPARC, regroupant les grands opérateurs nationaux (RTBF et VRT) et régional (BX1) de télévision relocalisés dans de nouveaux bâtiments modernes et fonctionnels, l'accueil d'un centre de presse internationale, l'aménagement d'espaces dédiés aux télévisions internationale présentes à Bruxelles, la mise en commun de studios et d'équipements, l'accueil d'écoles secondaires et supérieures de communication et l'aménagement d'un grand parc entouré de logements (et de crèches, de commerce de proximité, etc.). Nous voulons une réalisation rapide et intégrée des projets Reyers, Meiser et Parkway. Le boulevard Reyers sera réaménagé en boulevard urbain : 2x2 bandes avec pistes cyclables, trottoirs et arbres d'alignement et un carrefour à hauteur de l'avenue Emile Max, permettant le franchissement du boulevard. A cette occasion l'accès à la ville depuis la E40 sera réaménagé dans un sens plus urbain, l'autoroute pourrait être partiellement couverte pour y aménager des parkings recouverts d'un espace public et une porte de ville : la porte de Liège. La mise en œuvre de ce développement doit également être une priorité pour la Région. La place Meiser doit être réaménagée rapidement en porte de ville : nous plaçons pour l'enfouissement du tram sous la place, une sécurisation des trajets piétons et le lancement rapide d'un concours d'architecture pour réussir cette place d'envergure. Une œuvre d'art doit marquer le centre de la place. Tous ces projets doivent être concertés avec les quartiers voisins et assurer la transparence sur les plans et études. La mise en œuvre de ces développements doit être une priorité pour la région. »*

- 53) Considérant que, dans ce même chapitre, la Commune s'engage à veiller à la compatibilité de la densité prévue avec l'offre de transport public, la capacité d'absorption, les équipements collectifs et la qualité des espaces publics ; que ces points ont, entre autres, été étudiés dans le cadre du projet de PAD ;
- 54) Considérant dès lors que la présente demande de permis d'urbanisme est globalement conforme aux engagements de la Commune ;

#### Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

- 55) Considérant que le PRDD a été approuvé par le GRBC le 12 juillet 2018 ; que le développement régional est orienté par le PRDD qui désigne les grandes lignes sur lesquelles les décisions politiques et d'aménagement peuvent se construire à l'horizon 2040 ; que du point de vue du développement stratégique, le pôle Reyers y est repris comme un des douze pôles d'intervention prioritaire méritant un investissement public particulier sur le territoire de la RBC ; que l'urbanisation de ces pôles de développement se réalisera notamment par l'élaboration d'un PAD ;
- 56) Considérant que l'aménagement, autour de la nouvelle école, d'un parc urbain de 8 hectares sera le cœur d'un tout nouveau quartier bruxellois de grande qualité, créatif, mixte et animé ; que la Région et la Commune portent les ambitions d'ouverture, de convivialité et d'innovation de ce nouveau quartier ;
- 57) Considérant que, du point de vue de la mobilité, l'accessibilité du futur Pôle Médias, en lien avec la création de logements et d'équipements au regard du potentiel de densification du site, ainsi que les interactions (via les moyens de communication) qu'il peut entretenir avec d'autres pôles universitaires ou d'enseignement supérieur bruxellois (Campus du Solbosch, Campus du Centre, Campus du Ceria-Coovi, Campus de la Plaine, ...) doivent également être garanties ; que le PRDD prévoit le renforcement des axes de développement économique dont celui reliant le Campus de la Plaine à Reyers ;
- 58) Considérant par ailleurs que le SD et, en particulier, le Master Plan « E40 - Parkway », visent la revalorisation de l'image de l'entrée Est de la Région par une meilleure intégration urbaine et paysagère de l'autoroute E40 et de ses berges afin de connecter activement cet élément structurant du quartier Reyers avec les abords immédiats du site (boulevard Auguste Reyers, rond-point Meiser, chaussée de Louvain, ...), dans le but de renforcer les offres de transport et les options au report modal visées par la Région ;

#### Plan Régional de Mobilité (PRM) « Good Move »

- 59) Considérant que le projet Good Move identifie le réseau vélo sur la super-surface du Masterplan « Parkway » et vise à favoriser les modes actifs en liaison avec la « moyenne ceinture » et la périphérie ;
- 60) Considérant également que le projet Good Move programme la réalisation du projet « E40 - Parkway » et les accès à Mediapark à l'horizon 2025-2030 ;

#### Projet de PAD « Mediapark.brussels »

- 61) Considérant que le projet de PAD « Mediapark » prévoit l'implantation d'une « école média » au sein du futur îlot L' ; que cet emplacement correspond à l'implantation proposée dans la présente demande ; que les gabarits sont également compatibles ; que dès lors le projet et la demande sont compatibles avec les données essentielles de planification de ce projet de plan ;
- 62) Considérant que, consécutivement à l'enquête publique clôturée pour le PAD et aux avis d'instances et communes consultées dans ce cadre, le projet de plan devra faire l'objet d'amendements conséquents ;
- 63) Considérant en outre que l'entièreté du site Reyers deviendra la propriété de la RBC ; que les objectifs du Gouvernement visent à convertir la zone en domaine public ;
- 64) Considérant de plus que le volet stratégique du PAD aborde la définition des espaces publics sur le site ; que ces espaces publics doivent encore faire l'objet d'études complémentaires (dont la Société d'Aménagement Urbain (SAU), le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) et perspective.brussels sont en charge du pilotage) ;
- 65) Considérant que le planning opérationnel de la réalisation du « Mediapark » est contraint par l'adaptation du plan aux nouvelles volontés régionales ;

#### Urbanisme

- 66) Considérant que le projet vise à la construction d'un nouveau bâtiment pour la HELB « Ilya Prigogine », notamment pour le département Communication et Médias Audiovisuels, de +/- 57 m de long et 21 m de large pour une hauteur de +/- 20 m (R + entresol + 3) comportant 1 niveau sous-terrain ; que l'immeuble comprend :
- au sous-sol : des studios d'image et de son ;
  - au rez-de-chaussée : un foyer, deux grands auditoriums et un parking vélos (115 emplacements) ;
  - à l'entresol : une bibliothèque et des locaux de cours
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : des locaux de cours

- au 3<sup>ème</sup> étage : des locaux de la direction et de l'administration ;
- 67) Considérant que ce nouveau bâtiment ferme l'îlot entouré par la rue Colonel Bourg et deux chemins privés de la RTBF, qui seront réaménagés et rendus publics dans le cadre du PAD « Mediapark » ;
- 68) Considérant que la nouvelle construction est plus haute que les immeubles voisins au niveau de la façade avant et de la toiture (une différence de hauteur de 3,88 m par rapport à l'immeuble sis n°98-100-100A-100B, rue Colonel Bourg et de 11,87 m par rapport au nouveau bâtiment de la RTBF), ce qui déroge aux règlements en vigueur ; que ce volume est important au regard des immeubles de la rue Colonel Bourg (hauteur moyenne de +/- 13 mètres) mais qu'il reste en-deçà des immeubles actuels de la RTBF (hauteur de 49 mètres) ;
- 69) Considérant que l'entièreté de la parcelle est bâtie ce qui déroge également aux RRU et RCU ; que le projet s'appuie directement sur la limite mitoyenne en fond de parcelle des immeubles sis rue Colonel Bourg nos 90 à 98-100-100A-100B ; que le mur mitoyen s'en retrouve légèrement rehaussé (de +/- 60 cm) ;
- 70) Considérant que les murs mitoyens avec l'immeuble sis n°98-100-100A-100B, rue Colonel Bourg et le nouveau bâtiment de la RTBF dérogent au RCU ;
- 71) Considérant que la superficie de l'entresol dépasse 9/10<sup>ème</sup> de la superficie du terrain ce qui déroge au RCU ;
- 72) Considérant néanmoins que la façade arrière, recouverte d'une ardoise en gris clair, est amenée à un angle de 45° en vue de limiter l'impact de ce volume sur les immeubles existants de la rue Colonel Bourg ;
- 73) Considérant que la façade arrière du projet de concours était conçue comme une façade à biodiversité en terrasses végétalisées ; que la façade arrière du concours est beaucoup plus qualitative en ce qui est la vue depuis les immeubles de la rue Colonel Bourg, ainsi que celle depuis les locaux de cours ; qu'il y a lieu de retourner à la situation proposée au moment du concours ;
- 74) Considérant que le bâtiment, vu l'orientation du nouveau bâtiment (situé au nord des bâtiments existants de l'îlot) et le respect de la règle du prospect à 45° par rapport aux immeubles voisins, aura peu d'impact en matière d'ensoleillement ;
- 75) Considérant qu'une partie de la circulation verticale interne (connexion des trois étages et l'entresol) se fait via une cage d'escalier en saillie par rapport à la façade principale ; que cet élément en saillie déroge aux règlements en vigueur, mais que cet œuvre permet une connexion visuelle et une interaction entre le bâtiment et les futurs espaces publics du site Reyers ;
- 76) Considérant que le rez-de-chaussée, de double hauteur, s'oriente et s'ouvre vers le futur « Mediapark » ;
- 77) Considérant néanmoins que plus que la moitié de la façade au rez-de-chaussée, de la partie orientée vers le futur parc, est rendue aveugle (+/- 34 m), comparée au projet de concours (+/- 14,3 m) ; que le terrain présente un dénivelé naturel d'est en ouest ; que la hauteur de la façade aveugle au point le plus bas est de +/- 4,60 m ; qu'il y a lieu d'activer une plus grande partie de la façade du rez-de-chaussée orientée vers le futur parc ;
- 78) Considérant que les façades principales sont claires avec le verre, le métal déployé et le béton et que la façade arrière et les murs d'héberge sont recouverts des ardoises grises claires ;
- 79) Considérant que les façades principales sont conçues comme un mur-rideau vitré ;
- 80) Considérant que le mur-rideau est composé des bandes de verre opaque et des bandes transparents ; qu'il y a lieu d'affiner ce mur-rideau par la réduction au maximum de l'épaisseur des éléments opaques de la façade mur-rideau ;

#### Aménagement des abords

- 81) Considérant que le projet vise à l'abattage de deux arbres à haute-tige ; qu'il y a lieu de préciser les caractéristiques des arbres sur l'ensemble du site ;
- 82) Considérant que l'article 68, al. 7 de l'Ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à l'environnement indique qu'« il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août » ;
- 83) Considérant qu'une replantation sur site n'est pas envisageable vu que l'entièreté de la parcelle est bâtie ; que la minéralisation totale de la parcelle est une dérogation aux règlements en vigueur ;
- 84) Considérant néanmoins que le manque de surface aménagée en pleine terre est compensé par la végétalisation des toitures plates (579 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée extensive et 90 m<sup>2</sup> intensive) et la bonne gestion des eaux pluviales par l'installation d'une citerne de récupération d'eau de pluie ;
- 85) Considérant en plus que le projet s'inscrit dans le périmètre du projet de PAD « Mediapark » qui sera partiellement affecté en zone de parc ;

Mobilité

- 86) Considérant que l'entrée du projet se situe en zone C d'accessibilité du RRU (moyennement desservi par les transports en commun) ; que plusieurs gares, stations et arrêts des transports publics se situent aux alentours du projet :
- pour le train (SNCB) : la gare Meiser (à 1,5 km) et la gare Schuman (à 2,2 km)
  - pour le tram (STIB) : la station Diamant (à 550 m) et la station Meiser (à 1 km)
  - pour le bus (STIB et De Lijn) : l'arrêt Bourg (à 150 m), l'arrêt Diamant (à 550 m), l'arrêt VRT (à 1 km) et les arrêts Meiser (à +/- 1,2 km)
- 87) Considérant que le projet ne prévoit qu'un emplacement de voiture au sein du bâtiment ;
- 88) Vu le Plan d'Action Communal de Stationnement (PACS) du 25 mai 2016 reprenant l'évolution de la demande en stationnement sur base d'analyses du taux de congestion ;
- 89) Considérant que, au niveau des alentours du projet, le taux de congestion en voirie (2014) est plus que 90% de 5h à 7h et entre 75% et 90% de 10h à 12h ;
- 90) Considérant que les professeurs et étudiants présents sur le site Reyers viennent principalement en transport en commun ; que la note explicative précise qu'il est peu probable que le nombre de professeurs et d'étudiants augmentera fortement dans le futur ;
- 91) Considérant que le nombre maximal d'étudiants va de pair avec la taille des locaux de cours ; que même avec une croissance maximaliste du département Communication et Médias Audiovisuels, le nouveau bâtiment de la HELB n'entraînera pas de pression de stationnement supplémentaire dans l'environnement proche ;
- 92) Considérant qu'un accord entre la HELB et la RTBF existe actuellement pour que des emplacements de parking de la RTBF restent réservés pour le personnel de la HELB ; qu'il concerne 3 emplacements réservés au total ; qu'au moment de la mise en service des nouveaux bâtiments de la HELB et de la RTBF, un rejet de ces 3 emplacements dans les rues avoisinantes n'entraînera que peu de pression de stationnement supplémentaires ;
- 93) Considérant que le projet favorise l'utilisation du vélo tant par un aménagement qualitatif du local vélos ; que le parking vélos localisé au rez-de-chaussée peut accueillir 115 vélos (dont 2 places pour les vélos cargo et 16 places pour les vélos pliants) ; que le parking vélos est couvert et sécurisé et accessible depuis le futur parc et depuis le foyer au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- 94) Vu l'avis favorable conditionnel du bureau « Acces & Go » concernant la conformité du projet au RRU, Titre IV « accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (PMR) » ;
- 95) Considérant que, selon l'analyse effectuée par « Acces & Go », le projet déroge au RRU en ce qui est l'aménagement des toilettes et des auditoires ; qu'il y a lieu de revoir l'emplacement des lavabos dans les toilettes PMR afin de ne pas entraver l'aire de rotation dans la pièce ; que tous les auditoires doivent comprendre minimum 1 emplacement réservé aux PMR et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 50 places, desservis par une aire de rotation de 150 cm de diamètre ;

Patrimoine

- 96) Considérant que le projet se situe dans la proximité d'un site classé (l'Enclos des Fusillés), d'un site inscrit sur la liste de sauvegarde (Frêne commun) et d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural (Ancienne Cité de la Radio et de la Télévision Belges, actuelles RTBF et VRT) ;
- 97) Vu l'avis favorable du 8 septembre 2021 de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- 98) Considérant que le projet n'a pas ou peu d'impact sur le site classé et se situe à plus de 20 m du site inscrit sur la liste de sauvegarde et du bien repris à l'inventaire ;

Sol, eau, énergie et nuisances sonores

- 99) Considérant que l'enveloppe du bâtiment est conçue comme une enveloppe performante passive ; que la consommation de chauffage et de refroidissement est compensée par la production d'énergie renouvelables ;
- 100) Considérant que le bâtiment est équipé d'un système géothermique afin de fournir 50% de la capacité requise en chauffage et refroidissement et d'un système de ventilation D avec récupération de chaleur ;
- 101) Considérant que le fonctionnement de ce système géothermique doit être précisé en tenant compte des caractéristiques hydrogéologiques de la parcelle qui sont pour l'instant inconnues ; qu'il est nécessaire d'indiquer la localisation exacte des forages sur le plan des fondations et de fournir une étude de préfaisabilité ;
- 102) Considérant que les évacuations de l'air du système de ventilation (Group 1 et 2) se trouvent en façade arrière, mais qu'il est préférable de prévoir ces évacuations en toiture afin de garantir les qualités résidentielles du voisinage ;

- 103) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 104) Considérant que le projet ne prévoit pas le maintien ni la création de surfaces de pleine terre de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluies soit préservé ;
- 105) Considérant néanmoins que les toitures plates sont végétalisées dont 579 m<sup>2</sup> de la toiture par une végétation extensive et 90 m<sup>2</sup> par une végétation intensive ; qu'il est souhaitable de prévoir une végétation intensive ou semi-intensive sur la totalité des toitures plates ;
- 106) Considérant que ces toitures végétalisées absorbent une partie des eaux pluviales et que le reste des eaux de pluie sont collectées dans une citerne mixte (= citerne + citerne de tampon en cas de fortes pluies) ; que les différents éléments de la demande de permis d'urbanisme ne sont pas cohérents en ce qui concerne le volume de la citerne (65000 litres selon le rapport d'incidence et 62500 litres selon les plans) ; qu'il y lieu de préciser le volume de la citerne ;
- 107) Considérant que ces eaux pluviales doivent être utilisées pour les chasses d'eau des toilettes après filtrage ; que ces interventions limitent au maximum le rejet des eaux de pluie aux égouts ;
- 108) Considérant que deux locaux techniques se trouvent en toiture ; que ces locaux peuvent générer des nuisances supplémentaires pour les logements voisins ; qu'ils sont recouverts par un isolant, mais qu'il est souhaitable de prévoir un bardage acoustique recommandé par un expert acousticien ;
- 109) Considérant que le projet envisage l'exploitation de diverses installations classées soumises à permis d'environnement, notamment :
- Système géothermique fermé et un éventuel captage d'eau souterraine et/ou rabattement de nappe (rubriques 62) ;
  - Des pompes à chaleur (rubrique 132) ;
  - Une cabine haute-tension (rubrique 148) ;
  - Des systèmes de ventilations (rubrique 153) ;
  - Un bassin d'orage (rubrique 179) ;
- 110) Considérant qu'il est donc nécessaire d'introduire une demande de permis d'environnement auprès de Bruxelles Environnement le plus rapidement possible afin d'évaluer la faisabilité de ce type de projet compte tenu des conditions d'exploiter à respecter et des contraintes liées aux installations classées concernées ;

#### Chantier

- 111) Considérant que le site du projet est en friche et actuellement utilisé en tant que zone de chantier pour la construction du nouveau siège de la RTBF ;
- 112) Considérant que la phase chantier du projet dont question n'aura pas d'impact supplémentaire ;
- 113) Considérant que les travaux projetés concernent un chantier de construction soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et qu'une telle déclaration doit être introduite, auprès de l'Administration Communale, préalablement à l'entame des travaux ;
- 114) Considérant que l'entrée du chantier se trouve entre le n°98-100B et le n°104-108, rue Colonel Bourg ;
- 115) Considérant qu'un volume de +/- 10.421 m<sup>3</sup> de terre est excavé et que 44 forages sont réalisés à une profondeur d'environ 140 m ; qu'une note de stabilité doit être réalisée afin de garantir la stabilité des constructions aux alentours ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- revoir la façade arrière en terrasses végétalisées au lieu d'une façade en pente ;
- prévoir une végétation intensive et semi-intensive sur la totalité des toitures plates ;
- activer une plus grande partie de la façade du rez-de-chaussée orientée vers le « Mediapark » ;
- réduire au maximum les épaisseurs des éléments opaques de la façade mur-rideau ;
- préciser les caractéristiques des arbres sur l'ensemble du site et prévoir les abattages en dehors des périodes de nidification (du 1<sup>er</sup> avril au 15 août) ;
- revoir l'emplacement des lavabos dans les toilettes PMR afin de ne pas entraver l'aire de rotation dans la pièce ;
- prévoir, dans tous les auditoires, minimum 1 emplacement réservé aux PMR et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 50 places, desservis par une aire de rotation de 150 cm de diamètre ;

- fournir une étude de pré faisabilité du système géothermique en tenant compte des caractéristiques hydrogéologiques de la parcelle ;
- indiquer la localisation exacte des forages sur le plan des fondations ;
- préciser la capacité totale de la citerne mixte (62.500 ou 65.000 litres) installée et quelles parts sont destinées respectivement à la fonction tampon et récupération ;
- prévoir les évacuations de l'air du système de ventilation (Groupes 1 et 2) en toiture ;
- prévoir un bardage acoustique recommandé par un expert acousticien pour les locaux techniques en toiture ;
- obtenir les dérogations nécessaires du SPF Intérieur en vue de l'obtention d'un avis favorable du SIAMU ;

Abstention : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Lien DEWIT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*