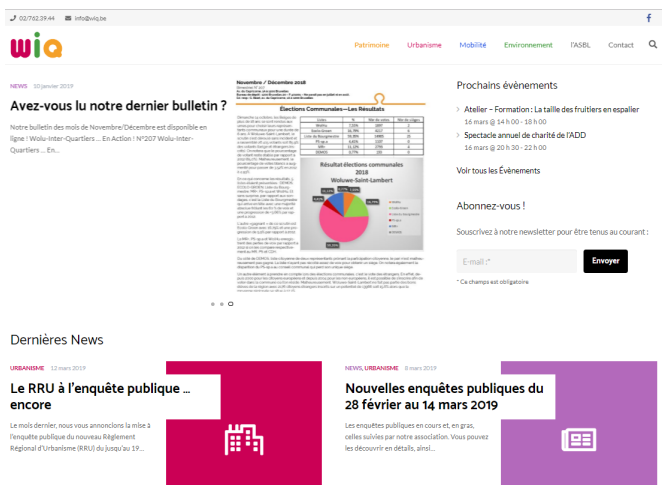


Bimestriel N° 208

Av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles

Bureau de dépôt : 1200 Bruxelles 20 – P 401001 – Ne paraît pas en juillet ni en août.

Ed. resp.: G. Ralet, av. du Capricorne, 1A à 1200 Bruxelles



Le site de WIQ fait peau neuve !

Dans la prolongation de la modernisation de nos outils de communication, le site de Wolu-Inter-Quartiers a été entièrement remanié ! Outre la présentation, le contenu a également été retravaillé et enrichi pour répondre le plus possible aux attentes de nos visiteurs.

La newsletter a également été retravaillée afin de vous offrir un visuel plus clair et au goût du jour.

Le site internet, la newsletter ainsi que la page Facebook de notre association sont les trois méthodes de communication officielle de notre association, n'hésitez pas à y faire un tour régulièrement pour être tenu informé des dernières actualités.

Le PAD Mediapark à l'enquête publique

Dans notre numéro 205 de mai/juin 2018, nous vous faisons déjà part des projets de développement urbain nourri par la Région avec la présentation au public de 10 Plan d'Aménagement Directeur (PAD). Ces 10 plans, concernent tous de grandes zones urbaines à rénover ou en friche permettant d'accueillir des projets de développement urbain ambitieux. Si lors des présentations (juin 2018), l'objectif était clairement d'adopter ses PAD avant la fin de la législature, seulement 4 sont actuellement à l'enquête publique.

Parmi ces projets, on retrouve : les casernes d'Ixelles, la Gare de l'Ouest, la Porte de Ninove et celui qui nous intéresse plus particulièrement Mediapark (Reyers).

Rappel : c'est quoi un PAD ?

PAD c'est l'abréviation de Plan d'Aménagement Directeur. C'est un nouveau type de plan mis en place grâce à la réforme du CoBAT entamée en 2018 qui sera d'ailleurs, entièrement en vigueur au 1^{er} septembre 2019. Les PAD, complètement inédit dans l'histoire de l'urbanisme bruxellois, permettent, après une procédure spécifique, de déroger à l'ensemble des autres plans et règlements en urbanisme. Cette possibilité pour la Région de faire fi des règlements a d'ailleurs fait l'objet de nombreux questionnements de la part de la société civile, dont Inter-Environnement Bruxelles. Néanmoins, le texte a été voté et les quatre premiers PAD sont aujourd'hui à l'enquête publique, étape permettant aux riverains et autres usagers de la zone d'émettre un avis et/ou des remarques sur le plan.

Mais avant de nous plonger dans le contenu du PAD Mediapark, un point sur la procédure. En effet, les PAD, par leur nature spécifique, disposent également d'une procédure spécifique.



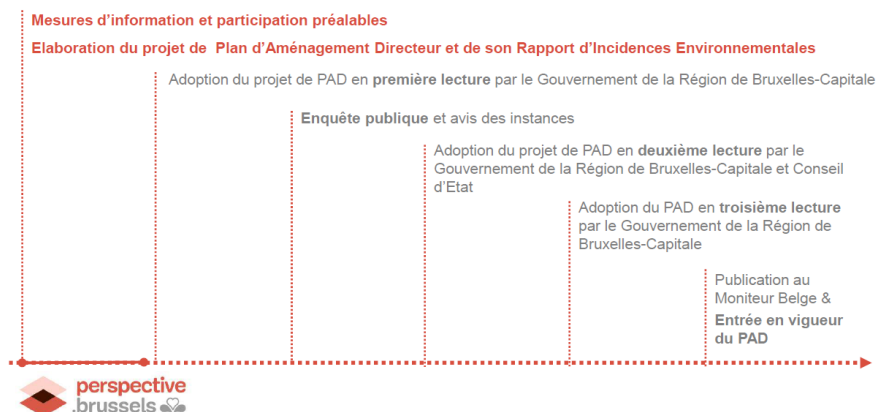
2020 : grâce à la 32^{ème} réforme du CoBAT dérégulant l'aménagement du territoire, tout devient possible ! Une solution a été trouvée pour le nouveau stade national.

Illustration faite par Inter-Environnement Bruxelles (IEB) pour la réforme du CoBAT et l'introduction des Plan d'Aménagement Directeur (PAD)

L'élaboration d'un PAD passe par de nombreuses recherches en amont puis par la réalisation d'un rapport d'incidences environnementales. Pendant la réalisation de ce rapport, une phase d'information, vers les citoyens, doit être réalisée.

Après la réalisation de l'étude d'incidence et l'adaptation ou non du projet de PAD, le document passe au Gouvernement Régional. Après amendements et/ou remarques, le Gouvernement adopte la PAD en première lecture. Il passe ensuite par l'étape de l'enquête publique pour une durée de 60 jours. Enquête publique, qui est l'occasion pour les riverains et usagers de faire ces remarques/propositions, mais l'est également pour les Communes. Après la récolte de l'ensemble de ces remarques, le Gouvernement répond aux remarques émises, en modifiant le PAD ou en justifiant la non prise en compte de la/les remarque.s. Ensuite, il adopte le texte, en seconde lecture ou troisième lecture, qui sera publié au moniteur belge et entrera en vigueur.

Plan d'Aménagement Directeur : procédure



En suivant le cheminement du PAD on constate, qu'au vu des délais, la seconde lecture du plan se fera sous la prochaine législature et donc, avec une possible majorité différente.

La composition d'un PAD

Un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) est composé de deux grands volets : un volet stratégique et un volet réglementaire.

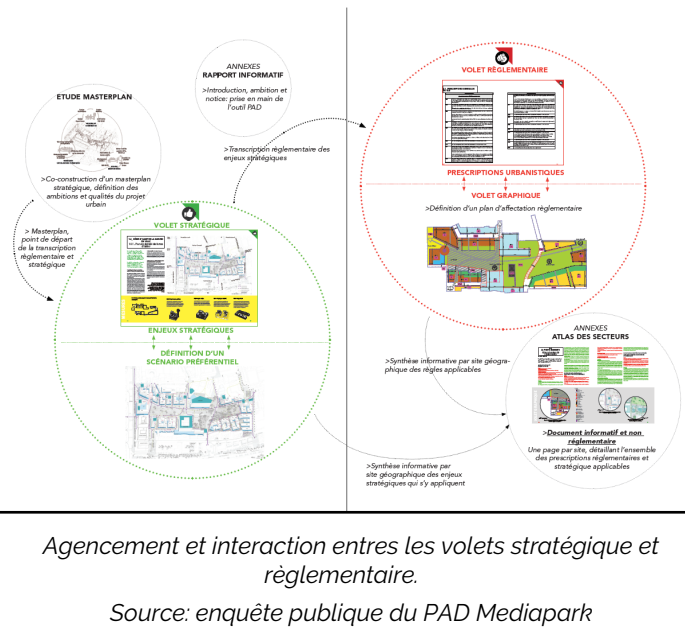
Le volet stratégique contient une étude dite « masterplan » et un rapport informatif qui définissent les ambitions, les objectifs et la philosophie générale du projet. Ce volet n'est qu'un volet informatif et n'a donc aucune valeur réglementaire en d'autres termes, il est demandé au projet de respecter la philosophie du volet stratégique, mais rien ne l'y oblige.

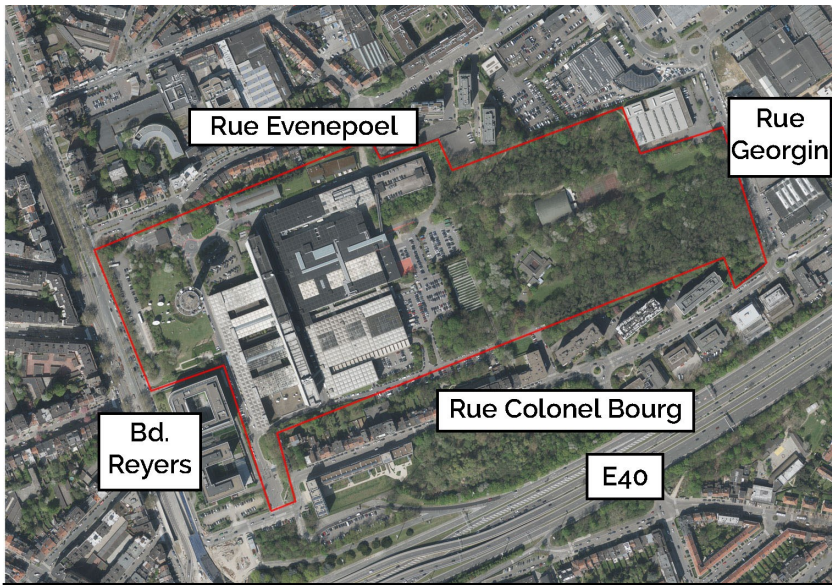
Le volet réglementaire est constitué d'un texte contenant les prescriptions urbanistiques (gabarit, hauteur, affectation ...) et d'une partie graphique précisant les implantations dans l'espace et définissant des zones. Contrairement au volet stratégique, ce volet est, comme son nom l'indique, réglementaire. Le projet devra se plier aux règles émises dans ce volet.

Nous reviendrons plus tard sur les différentes propositions et règles émises dans ces deux volets concernant le PAD Mediapark.

Le Projet Mediapark

Le PAD Mediapark, c'est l'ambition pour la Région de transformer le site « Reyers » en un nouveau quartier mixte et dynamique, accueillant une cité des médias (avec les sièges de la RTBF et de la VRT), des logements, des commerces, des bureaux, mais également des équipements (écoles, crèches) ainsi qu'un espace public (dont une partie de parc) de 8 hectares.





Situation du site « Reyers » en vue aérienne

Le site Reyers

Le site d'implantation du Mediapark est l'ancienne parcelle détenue par la RTBF et la VRT que la Région de Bruxelles-Capitale a rachetée en mai 2017 pour une somme de 136 millions d'euros. Elle se situe sur l'ancien site du Tir National entre le Boulevard Reyers, la Rue Henri Evenepoel, la Rue Colonel Bourg et l'Avenue Jacques Georgin. La parcelle s'étale sur une superficie totale d'environ 20 hectares et abrite actuellement les sièges de la RTBF et de la VRT, leurs équipements, l'iconique tour Reyers ainsi qu'un large espace vert, aménagé à certains endroits et laissé à lui-même à d'autres endroits. En outre, le site comprend également « l'enclos des fusillés », petit cimetière et mémorial en l'honneur des victimes des deux guerres mondiales, classé depuis les années 80.

L'ensemble de cette zone des 20 hectares est actuellement strictement privé (excepté l'enclos des fusillés) avec des accès contrôlés et des barrières empêchant toute intrusion sur le site, situation qui profite activement à l'utilisation de l'espace vert comme zone de refuge pour la faune et la flore.

Actuellement, le site est occupé par plus de 4100 employés qui travaillent à la RTBF et à la VRT et abrite plus de 1600 emplacements de parkings pour les accueillir.

De nouveaux sièges pour la RTBF et la VRT



En haut : Nouveau siège de la RTBF
En bas : Nouveau siège de la VRT

Les deux chaînes nationales ont d'ores et déjà pris les devants et ont commencé leur procédure de demande de permis d'urbanisme pour la construction de leurs deux nouveaux sièges sur le site Reyers. Les études étant actuellement en cours, on peut s'attendre à une mise à l'enquête publique avant la fin de l'année. Suite à la construction et au déménagement de la RTBF et de la VRT dans leurs nouveaux sièges, les anciens seront complètement démolis pour faire place au reste du projet Mediapark.

Les nouveaux sièges des chaînes de télévisions publiques sont, bien entendu, intégrés dans le PAD Mediapark, néanmoins, ils pourront prendre place sur le site même si le PAD est rejeté. En effet, les nouveaux sièges sont déjà compatibles aux règles urbanistiques en vigueur sur le site Reyers et n'ont pas spécialement besoin des adaptations qu'offre le PAD contrairement aux restes du projet.

Le projet de PAD Mediapark

Comme expliqué ci-dessus, le PAD Mediapark définit une série d'implantations, de gabarit et d'affectations que nous allons vous détailler :

Les implantations

Premièrement, grâce à la valeur réglementaire graphique, des plans indiquent les futures implantations possibles. Ces implantations sont toutes désignées par des lettres allant de « A » à « M » distinguant sur 14 sites d'implantations. On constate directement que le choix a été fait d'implanter les futures constructions sur les pourtours du site permettant ainsi de dégager un espace public en son centre.





Plan réglementaire reprenant les différents sites d'implantation repris du projet de PAD

Les gabarits

Chaque zone, définie par une lettre, se voit attribuer des hauteurs maximales. Ces hauteurs maximales, généralement raisonnables sont doublées de possibilités « d'émergence » localisée permettant des hauteurs bien plus importantes. Par exemple, la zone « A » qui est accolée à la tour Reyers dispose d'une hauteur limitée à 31 mètres (+- 10 étages) par endroit puis à 50 mètres (+- 17 étages) et enfin des émergences possibles à 70 mètres de haut (+- 23 étages). L'émergence la plus haute pouvant alors atteindre la même hauteur que le pilier en béton de la tour de télécommunication laissant uniquement la « soucoupe » dépasser.

Ainsi les sites A, B, C, N, G, L', F se voient offrir des possibilités « d'émergences » ou « de repères paysagers » allant respectivement jusqu'à 70, 50, 50, 70, 50, 31 et 50 mètres. Les sites E et O ne bénéficient pas d'émergences, mais peuvent directement et sur la totalité de leurs surfaces atteindre des hauteurs de 50 mètres.

Les affectations

Les prescriptions réglementaires du PAD définissent également les affectations par site. C'est-à-dire, quel type d'activité seront autorisés dans quel bâtiment et avec quelle superficie. Par exemple, le site A est une zone dite de « forte mixité ». Principalement dédiée aux logements, elle accueillera néanmoins du commerce au rez-de-chaussée (limité entre 1000 et 3500m²) et pourra accueillir des bureaux, des activités de loisir, des équipements d'intérêt collectif et même un établissement hôtelier limité à 250 chambres.

Sur la quasi-totalité des sites, le projet de PAD prévoit une certaine mixité. Des rez-de-chaussée ouverts au public avec des commerces par exemple, et des étages mélangés entre bureaux, logements ou encore équipement d'intérêt collectif (crèches, écoles, ...).

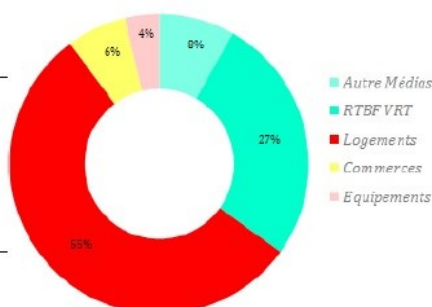
Les espaces publics

Le PAD apporte également des précisions réglementaires sur l'espace public au centre du projet.

Cet espace est divisé en deux zones : une zone de parc dénommée « bols Georgin » et une zone minéralisée dénommée « Parvis des Médias » qui pourra accueillir une programmation événementielle en lien avec les activités médias du site.

Programme	Surface (m ²)	%
Autre Médias	30438	8%
RTBF VRT	99487	27%
Logements	203835	55%
Commerces	23975	6%
Equipements	13849	4%

TOTAL 371584



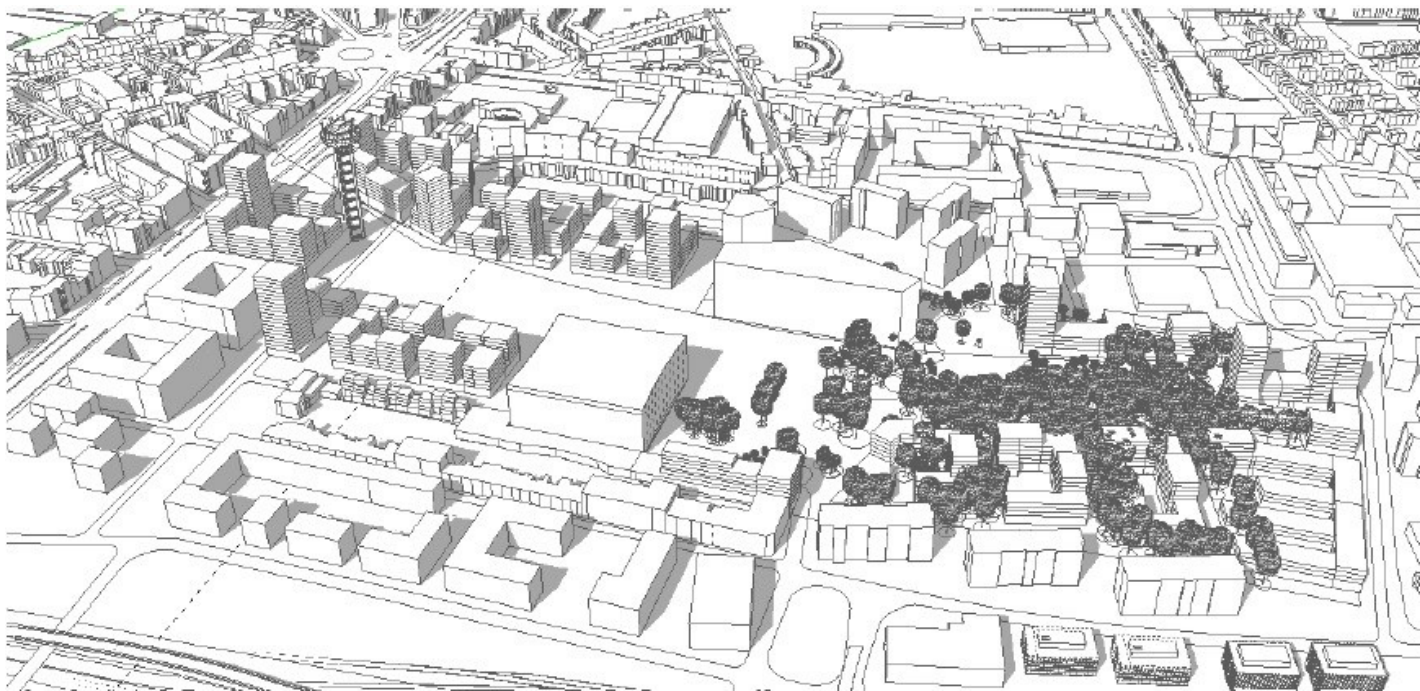
Répartition du programme retenue pour l'élaboration du Scénario Préférentiel

En résumé

Suite à l'ensemble de ces obligations, le PAD présente différents scénarios possibles dont un préférentiel qui donne une idée de ce à quoi pourrait ressembler le site une fois complètement urbanisé.

Il faut garder en tête que ces scénarios ne restent que des visions de l'esprit, chaque construction allant encore faire l'objet d'un traitement spécifique par les futurs promoteurs qui les construiront. Les projections ne représentent donc pas réellement le rendu final des bâtiments.

Néanmoins, au vu des possibilités laissées par le PAD le site du Mediapark devrait abriter à terme : plus de 370 000 m² plancher de bâtiment et accueillir, selon le scénario préférentiel, plus de 1900 logements, environs 5000 travailleurs média, 24 000m² de commerces et 14 000m² d'équipement collectif (dont 2 crèches et 2 écoles fondamentales).



Plan axonométrique du scénario préférentiel issu du résumé non technique du rapport d'incidences environnementales du projet de PAD

Nos inquiétudes

Suite à notre analyse et lecture du dossier (plus de 1400 pages), des contacts avec Perspective.brussels, la RTBF et la VRT ainsi qu'une visite sur le site, notre association reste inquiète sur de nombreux sujets et n'est pas favorable au projet tel que présenté à l'enquête publique.

La mobilité

Notre première inquiétude porte sur la mobilité. En effet, le projet étant situé sur le territoire de Schaerbeek, nos comités de quartier sont faiblement concernés par les impacts des gabarits. Néanmoins, la question de la mobilité nous concerne. En effet, le site se situe à proximité immédiate de notre commune, juste de l'autre côté de l'actuelle E40 qui constitue une barrière difficilement franchissable. En conséquence, l'impact de la mobilité des futurs utilisateurs et habitant du Mediapark se déploiera jusque dans nos quartiers limitrophes avec la E40.

Le site actuellement occupé par environs 4100 employés va voir sa fréquentation augmentée drastiquement via la création de commerces, de bureaux, d'écoles et de logements. En suivant le scénario préférentiel, on peut extrapoler le nombre de personnes travaillant et habitant sur le site à plus de 9500 personnes soit plus du double de la fréquentation actuelle sans compter les utilisateurs extérieurs (élèves des écoles, clients des commerces ...). L'afflux de l'ensemble de ces utilisateurs risque de venir percoler jusque dans les quartiers limitrophes et plus spécifiquement via les quelques traversées de la E40 que constituent le tunnel « Mars » ou le pont Léon Grosjean. Le rapport d'incidence environnementale propose d'ailleurs de réaménager une série de carrefours et ronds-points autour du site, mais malheureusement le périmètre d'étude de ce rapport ne reprend pas les quartiers limitrophes de Woluwe-Saint-Lambert.

De plus, le projet actuel ne présente qu'une desserte en transport en commun via une à deux lignes de bus qui transiteraient au centre du site. Cette hypothèse est bien insuffisante pour absorber le flux de possibles passagers dû à la densité prévue sur le site. Bien conscient de la problématique des transports en commun, le Gouvernement régional a demandé à la STIB d'étudier la possibilité de faire passer un tram (à priori le 25) dans ou le long du site. Il est néanmoins inquiétant que la demande d'une telle étude arrive si tardivement, surtout au vu

du temps de réalisation de telle infrastructure alors que le PAD pourrait être approuvé avant la fin de l'année. La région ne met-elle pas la charrue avant les bœufs ?

La densité

La question de la densité va de pair avec le problème de la mobilité, la Région n'est-elle pas trop gourmande au vu de la densité projetée dans le projet ? Bien entendu, l'argument de la rentabilisation de l'achat du terrain (138 millions d'euros) est mis en balance, mais est-ce aux riverains de payer le prix du terrain via ses incidences ?

Une réduction de la surface bâtie et du programme prévus ne seraient que bénéfique pour la qualité de vie des riverains du projet, mais également pour ses futurs habitants. De plus la densité proposée impose la réalisation de tours et d'émergences qui posent également question.

Le patrimoine

Le PAD Mediapark pose le choix de garder la tour de télécommunication « tour Reyers » comme symbole. Choix justifié, à notre sens, par la présence forte de ce symbole dans l'imaginaire collectif. Néanmoins, le PAD projette également de le mettre en concurrence avec les nombreux autres bâtiments de grandes hauteurs qui vont l'entourer. Les sites A et B vont, en effet, permettre des émergences à 70 et 50 mètres laissant dépasser uniquement la soucoupe de la tour Reyers.

De plus, le site abritait d'autres morceaux du patrimoine régional :

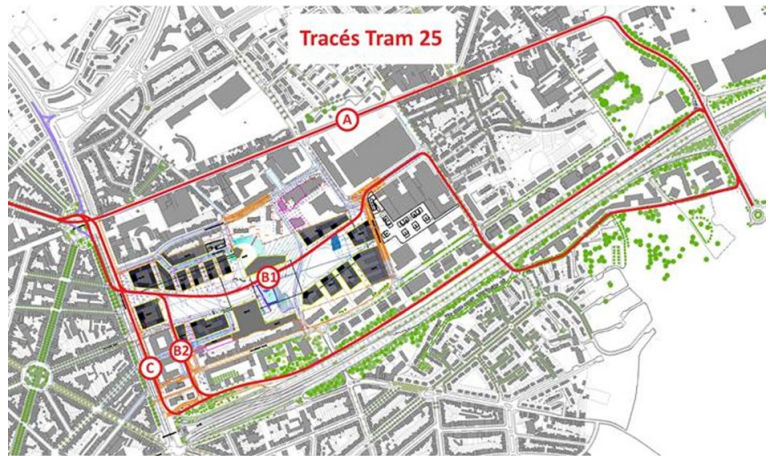
L'ancien Tir National, qui a fortement marqué topographie du site, par des buttes (à l'est du site) servant à arrêter les tirs et au pied desquelles l'on trouve encore des tunnels permettant aux utilisateurs de se mettre à l'abri lors des tirs.

Et si l'on remonte encore plus loin dans l'histoire, le site était plus que probablement traversé par le Roodebeek (cours d'eau), venant de Josaphat et qui rejoignant bien plus bas la Woluwe. Pourtant le projet, dans son état actuel, n'impose pas la mise en valeur de ses éléments patrimoniaux dans les futurs aménagements.

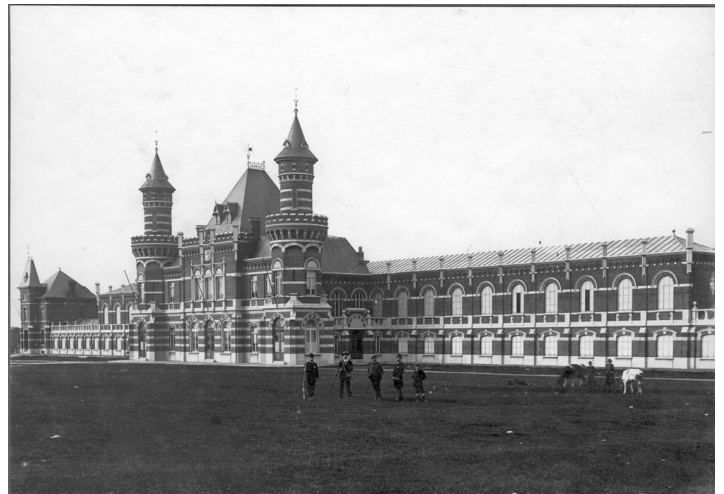
L'environnement

En ce qui concerne les espaces verts, la réalisation du projet Mediapark et son ouverture au public imposent la domestication, voire la destruction d'une bonne partie du bois occupant actuellement la partie est du site. Si l'ouverture au public de cette zone apportera un confort supplémentaire aux riverains, qui sont actuellement dans une zone en carence d'espace vert, elle détruira par contre une zone de refuge pour la faune et la flore qui a pu se développer sans contrainte et sans intervention humaine sur une bonne partie du bois. Cette zone est d'ailleurs aujourd'hui le refuge de nombreuses familles de renards, mais également du lérot (petit mammifère de la famille du loir), de colonies de corbeaux freux et de nombreux autres oiseaux, mammifères et insectes.

Tout bien considéré, le projet de PAD Mediapark ne nous semble pas assez abouti. Il propose encore une



Différents tracés (A; B1;B2 et C) mis à l'étude par le Gouvernement régional lors de l'adoption en première lecture du PAD Mediapark



*Carte postale du Tir National dans les années 1920.
Source : BruCiel collection : IRPA*



Photographie d'un Lérot, petit rongeur nocturne de la famille des loirs. Il mesure environs 15 centimètres sans la queue.

densité trop importante entraînant des problèmes de mobilité qui risque d'impacter jusqu'aux quartiers limitrophes de Woluwe-Saint-Lambert. Il ne propose pas de solution confortable pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle avec la proposition de création d'un réseau de transport en commun bien insuffisant. Il ne prend pas assez en compte l'histoire du site et ne permet pas de mettre en valeur le patrimoine qu'il reflète.

Et pour finir, d'un point de vue plus général, nous trouvons que le projet manque d'ambitions et n'impose pas aux futurs promoteurs de réaliser des projets d'exceptions venant pourtant combler une des dernières (si pas la dernière) grandes zones constructibles de l'est de la Région Bruxelles-Capitale.

Si vous souhaitez en savoir plus sur le projet :

Une réunion d'information est organisée par notre association:

Quand ? le mardi 23 avril à 19h00

Où ? au centre « Les Pléiades » situé Avenue du Capricorne, 1A à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Avec ? en présence de Perspective.Brussels et également de représentants communaux.

Vous pouvez également nous contacter directement par courriel ou téléphone pour de plus amples informations.

Si vous souhaitez réagir, merci de faire parvenir vos remarques par courrier à :

Perspective.brussels

Direction stratégique territoriale

Rue de Namur, 59

1000 Bruxelles

Avant le 29 avril 2019.

Vous pouvez également réagir en ligne via un formulaire disponible sur le site de perspective.brussels

Ci-dessous quelques clichés du site Reyers dans son état actuel. De haut en bas et de gauche à droite : la zone verte de la VRT; la tour de télécommunication et le bâtiment de la RTBF, une tranchée datant du Tir National, la zone verte de la RTBF.



Conférence / débat

Quels sont les enjeux pour les élections européennes ?

Climat, justice et paix !

Par Pierre Defraigne

Directeur exécutif du Collège d'Europe et Directeur général honoraire de la Commission européenne

Vendredi 26 avril 2019
à 20h30
Salle des Conférences
Hôtel Communal de WSL niv -1
Av. Paul Hymans, 2 - 1200 WSL

Entrée Gratuite
Accueil à pd de 20h00

Une initiative des
Comités du Haut Woluwe et
de Wolu-Inter-Quartiers



Editeur responsable : Luc Jamouille - Av. Marie-José, 6 - 1200 Woluwe-Saint-Lambert

N'oubliez pas de visiter de temps en temps
notre site

internet www.wiq.be

Et de vous abonner à notre lettre d'information
électronique



Des informations sur nos activités, sur les comités de quartiers et leurs représentants ?

Contact : Nicolas Moulin, coordinateur : Tél.: 02 762 39 44

Email : woluintertiers@hotmail.com - Site : www.wiq.be - Argenta n° BE77 9795 4933 4142



Wolu-Inter-Quartiers asbl reçoit le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles,
de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert et d'ACTIRIS.

