

perspective.brussels

Direction Stratégie territoriale
rue de Namur 59
1000 Bruxelles

C O N C E R N E : PAD MEDIAPARK
RÉACTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 26 avril 2019

TRANSMIS À :

- **perspective.brussels (mail + courrier)**
- **Commune de Schaerbeek (mail)**
- **Commune de Woluwe-Saint-Lambert (mail)**
- **Commune d'Evere (mail)**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous prions de trouver ci-dessous nos remarques, questions, demandes de corrections et suggestions relatives au dossier de Plan d'Aménagement Directeur Mediapark mis en enquête publique.

Au regard du caractère essentiel de certains éléments que nous souhaitons voir précisés ou corrigés, nous demandons des réponses écrites et argumentées, ainsi qu'une nouvelle mise en enquête publique du dossier corrigé.

En tant que représentants des comités de quartier situés autour du boulevard Reyers, nous focaliserons principalement nos remarques sur les relations entre le site Mediapark et le boulevard.

1/ AMBITIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES : PROCÉDURES DE DÉSIGNATION DES CONCEPTEURS

Les Plans d'Aménagements Directeurs doivent, pour atteindre leurs objectifs, permettre l'émergence d'une architecture de qualité, prospective, contemporaine et signifiante.

À l'instar des « Internationale Bauausstellungen » d'Allemagne, le développement des sites doit permettre de promouvoir des concepts innovants en matière d'architecture, de paysage, d'urbanisme – et intégrant des éléments culturels.

Nous déplorons l'absence d'ambition architecturale à Bruxelles – en témoignent les récentes tours qui ont été construites, à l'architecture moyenne et aux ambitions perdues.

Nous vous renvoyons ainsi à l'excellent reportage de Christophe Dessouroux – « Caviar – UP-Site » <https://caviar.archi/up-site-brussels-belgium/> témoignant d'une nouvelle occasion ratée de faire valoir l'image de notre capitale.

Ainsi, nous demandons :

Dans le volet stratégique 1-1 Ré-enchantement de Reyers, que soit clairement indiquée la volonté d'ambition et de qualité architecturale et paysagère – orientée vers l'innovation, la durabilité, l'usage de matériaux et de techniques respectueux de l'environnement, la signification des actes architecturaux en rapport avec leur fonction.

Dans le volet réglementaire, que **tous les sites** soient, lors de leur attribution à des développeurs privés ou lors des développements de projets par les pouvoirs publics, soumis à des concours d'architecture et d'urbanisme.

Pour les sites privatisés, la désignation des promoteurs doit avoir lieu sur base de leur projet d'architecture.

Nous demandons également que les **espaces publics** soient soumis à des concours de concepteurs.

Nous demandons que ces concours soient jugés par un **jury** qui intègre des **experts en architecture et urbanisme**, mais aussi les **développeurs du PAD**, afin d'assurer l'adéquation entre les volontés stratégiques du PAD et la formalisation des projets présentés.

2/ PERIMÈTRE DU PAD

Nous demandons que soient intégrés au périmètre du PAD, les immeubles voisins situés à front du boulevard Reyers : **Silver Building + Diamant Building + futur projet Frame**.

En effet, les immeubles Silver et Diamant Buildings, construits il y a environ 15 ans, risquent d'être assez vite obsolètes. Le Silver building est par ailleurs resté vide pendant plus de 4 ans avant l'arrivée du CPAS de Schaerbeek.

Ces deux immeubles sont des erreurs urbanistiques monumentales, tant dans leur gabarit, leurs proportions, que dans leur fonction et la coupure qu'ils créent entre le boulevard et le futur Mediapark. Leur architecture peut être aisément qualifiée de médiocre.

Il nous paraît dès lors primordial que ces immeubles soient intégrés au PAD, de manière à ce que dans le futur, lors de leur rénovation et reconversion, ils puissent répondre au volet stratégique du PAD, et améliorer l'interface du Mediapark avec le boulevard Reyers.

Le futur projet Frame, par son implantation stratégique par rapport au carrefour Diamant, devrait lui aussi être intégré au PAD en vue d'assurer une relation cohérente au niveau de la « porte Diamant ».

Nous demandons que le petit cul-de-sac de la rue Colonel Bourg vers la porte Diamant soit aussi intégré au PAD, de même que les parcelles attenantes jusqu'à la E40 y compris la rue Colonel Bourg, les voiries entourant le site incluant le rond-point Lebrun-Evenepoel, le rond-point Georgin-Mommaerts et le boulevard Auguste Reyers .

Cette demande rejoint l'avis de la Commune de Schaerbeek.

3/ ACCÈS AU MEDIAPARK

Porte Meiser

Nous demandons que les développeurs du PAD soient en constant dialogue avec Bruxelles Mobilité et Beliris, afin que le projet de réaménagement définitif du boulevard Reyers et le projet de transformation de la place Meiser soient mis en œuvre le plus rapidement possible, de manière cohérente et concertée. La porte Meiser doit absolument permettre de créer des relations tentaculaires physiques des espaces piétons vers la future place Meiser multimodale.

Porte Diamant

Telle que dessinée, la porte Diamant nous paraît anecdotique, alors qu'elle devrait permettre de prolonger l'espace public et paysager vers la dalle Diamant.

Comme décrit plus haut, le cul-de-sac Colonel Bourg vers Mediapark devrait être intégré au PAD.

De plus, les sites N, M et L devraient permettre d'assurer une accroche architecturale avec le « Parvis des Médias ». L'espace public EP-04 nous paraît inapproprié pour créer la porte Diamant qui devrait être plus généreuse.

L'implantation des sites N et M nous semble donc devoir être revue.

Porte Georgin

Nous demandons que le carrefour Georgin-Mommaerts soit repensé autrement que sous la forme d'un rond-point, afin de donner du sens à la porte Georgin.

4/ TRANSPORTS EN COMMUNS

En plus de la ligne de bus permettant la traversée Nord-Sud, nous demandons qu'un **tram en surface** puisse desservir Mediapark

- Soit d'Est en Ouest : cela n'est pas notre option préférentielle puisqu'elle risquera de perturber le « Parvis des Médias ».
- Soit à l'arrière des sites A, Silver et Diamant Building, de manière à permettre un tracé en surface qui relie la Place Meiser au futur Parkway.
Nous privilégions cette option pour peu que
 - o La traversée du boulevard Reyers par le Tram soit réalisée suivant une cohérence paysagère qui prolonge la « porte Reyers »
 - o Que soient aménagée(s) une (des) passerelles piétonne(s) au-dessus de la E40 – futur Parkway, de manière à ce que ce tram puisse facilement profiter aux habitants du quartier Cerisier au regard de ses arrêts qui seraient situés le long du Parkway.

5/ FRONT DE BÂTISSE DU BOULEVARD REYERS

À l'instar de ce que l'on peut trouver dans de nombreuses villes verticales, nous demandons que l'émergence potentielle (« tour ») prévue au sein du **site A** soit en recul du front de bâtisse prévu. Ce repère paysager pourrait se situer dans la continuité du front de bâtisse des autres immeubles du boulevard. Seul les niveaux inférieurs s'avanceraient de ce front de bâtisse pour peu qu'il forme une articulation architecturale de la porte Meiser, sur une hauteur réduite.

Cette configuration de façade avec recul permettrait de garantir une certaine échelle humaine au boulevard Reyers en évitant aux piétons de se trouver au pied de tours hautes (cf. urbanisme new-yorkais)

6/ TOPOGRAPHIE

Nous demandons que le plan des implantations et le volet réglementaire indiquent et imposent des **niveaux de références** à respecter au travers du site.

Ces indications sont essentielles afin de pouvoir garantir le respect de la riche topographie existante

Par ailleurs, nous demandons que, dans le volet réglementaire, les **hauteurs des bâtiments** et repères paysagers soient exprimés par rapport à un **niveau 0 de référence**, afin que ces hauteurs soient définies par rapport à des données topographiques non contestables et non sujettes à interprétation, mais surtout **prenant en compte la topographie du terrain et les niveaux d'implantation**.

Il est en effet impossible, dans l'état actuel du dossier, d'appréhender la hauteur réelle des bâtiments par rapport au bâti environnant, sachant que les niveaux d'implantations des sites ne sont pas connus.

7/ REPÈRES PAYSAGERS

Sans remettre en question la nécessité de créer des émergences sur le site, permettant de densifier tout en réduisant l'emprise au sol, nous pensons que le volet réglementaire permet de trop nombreux repères paysagers. Cette multiplication de repères paysagers va à l'encontre même de la définition de ce terme – des repères paysagers devant rester des exceptions volumétriques emblématiques.

Cette demande de réduction du nombre de repères paysagers a pour but de :

- assurer la lisibilité des interventions à travers le site
- éviter de déformer le caractère emblématique de la tour Reyers

Nous notons une grande crainte des riverains de la rue Henri Evenepoel / Carabiniers et boulevard Reyers sur les très grandes émergences qui seraient créées au niveau des sites A et B, enclavant complètement la tour Reyers et entravant l'orientation Sud des logements existants.

Pourquoi dès lors ne pas envisager de très grandes émergences au niveau de la porte GeorGIN, sites G et F ?

Celles-ci permettraient de créer une articulation avec une nouvelle urbanisation de la rue Mommaerts, en n'impactant nullement la bonne orientation des logements existants avoisinants.

Nous souhaitons donc qu'une **réflexion globale sur les repères d'entrée de ville** soit menée.

Celle-ci ne doit pas se limiter au site Mediapark, mais doit être élargie à l'ensemble du boulevard Reyers.

Dans ce cadre, plutôt que les repères paysagers envisagés sur les sites A et B, de hautes tours ne seraient-elle pas plus pertinentes également au droit de la dalle Diamant surplombant la E40, afin d'urbaniser cette grande dent creuse urbanistique et de créer une articulation entre le Parkway, le Mediapark et le boulevard de la moyenne ceinture ?

8/ RELATIONS AVEC LE TISSU URBAIN AVOISINANT

Raccord au parcellaire du cul-de-sac Colonel Bourg

Le site L doit prendre en compte deux maisons isolées en respect du RRU et de la zone de recul avant, afin de réparer l'hiatus urbanistique de ce cul-de-sac et de gérer de manière l'urbanisme de la porte Diamant au raccord avec la future place Diamant.

Respect des mitoyennetés arrières des terrains voisins

Tant au niveau des sites L – O et L', permettant une implantation de bâtiments jusqu'aux mitoyennetés des terrains de la rue Colonel Bourg - qu'au niveau du site D permettant une implantation de bâtiment jusqu'au mitoyennetés arrières des maisons de la rue Evenepoel, nous demandons que le volet réglementaire impose que les étages (sauf le rez-de-chaussée) des futures constructions respectent un **recul de minimum 10 m par rapport aux axes mitoyens**, afin de ne pas créer des façades mitoyennes aveugles et d'assurer une distance minimale par rapport aux parcelles voisines.

Il est en effet important de prendre en compte l'urbanisme du parcellaire en ordre fermé des rues Henri Evenepoel et Colonel Bourg, qui dans l'urbanisme bruxellois auraient dû se prolonger de manière à créer un îlot urbanistique avec un intérieur d'îlot verdurisé.

Les sites respectifs L – O – L' et O ne proposent aucunement de retisser un intérieur d'îlot, s'implantant frontalement au droit des jardins. Nous déplorons ce principe, et demandons, dans un souci de transition urbanistique entre Mediapark à ordre ouvert et le parcellaire existant en ordre fermé, d'imposer des reculs minimums.

Par ailleurs, si les rez-de-chaussée de ces sites pouvaient tout de même être construits jusqu'aux mitoyennetés des parcelles avoisinantes, il y aurait lieu d'en imposer des toitures vertes.

9/ RESPECT DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET HISTORIQUE EXISTANT

Nous demandons que, dans le volet réglementaire, soit imposée un mode de conservation du bois Georgin :

- pas d'installation de chantier à cet endroit
- clôture du bois pendant le chantier
- définition sur plan des arbres à maintenir
- imposition quant aux modes d'aménagements des chemins

Au niveau du respect des monuments existants :

- Nous sommes satisfaits de la mise en valeur de l'enclos des Fusillés.
- Il y a lieu d'imposer l'endroit dans l'espace public où le monument aux victimes de la Guerre - Georges Vandevoorde et Henri Jacobs - sera reconstruit.
- Il y a lieu, dans le volet réglementaire, de préciser les affectations possibles de la tour Reyers, sachant que nous voulons que celle-ci soit accessible au public.

10/ DEFINITIONS

Nous déplorons l'absence de **glossaire** devant définir certains termes du volet réglementaire. Ainsi, nous demandons des précisions quant aux termes suivants, qui nous empêchent de comprendre certains aspects essentiels du dossier :

- **IMMEUBLES** : Il est évoqué dans le volet réglementaire des surfaces maximales par immeuble
 - o Quelle est la définition d'un immeuble ?
 - o Doit-on comprendre que les sites sont divisibles en plusieurs entités ?
 - o Si oui, comment ces parties de sites vont-elles être divisées ?
 - o Comment vont-elles être attribuées ?
 - o Comment assurer la cohérence architecturale entre ces parties de sites ?
 - o Il y aurait lieu de définir le nombre d'immeubles possibles par site, puisque sans cette précision, les limitations imposées en termes de « surfaces maximales par immeuble » seraient de facto inutiles

- **M² DE SURFACES**
 - o Les surfaces évoquées dans le volet réglementaire sont-elles des surfaces brutes ou nettes
 - o Nous supposons, dans notre analyse, qu'il s'agit de **surfaces brutes extra-muros hors sol**. Est-ce correct ? Si non, toute analyse du dossier nous semble caduque

- **ACTIVITE DE LOISIR** : définition du terme ?
De manière générale, il y aurait lieu de bien définir chacune des affectations.

11/ REMARQUES PARTICULIÈRES QUANT AU VOLET RÉGLEMENTAIRE

Remarques complémentaires sur les prescriptions générales du PAD

Nous déplorons la légèreté du volet réglementaire qui ne traduit en rien les ambitions du volet stratégique.

Ainsi, nous estimons que le volet réglementaire doit intégrer des éléments qui puissent **traduire dans les actes constructifs les volontés stratégiques**, telles que :

- Le niveau des 1^{er} étages des constructions doit être de minimum 4m par rapport au sol extérieur moyen de manière à permettre la création de rez-de-chaussée amples.
Cette règle devrait compléter le point O.10.

- Typologie et mixité des logements
 - o éviter la multiplication des studios et logements de petite taille
 - o imposer des espaces extérieurs aux logements
 - o imposer des espaces communs partagés (au-delà du RRU) : locaux vélos, bornes électriques

- Équipements des espaces extérieurs
 - o Bornes électriques
 - o Poubelles enfouies
 - o Éclairage public led et ambiances lumineuses

- Imposer la réversibilité des locaux du rez-de-chaussée et de certains espaces de logements de manière à pouvoir les customiser au regard des compositions familiales ou des habitudes culturelles
- Imposer l'absence de clôtures physiques entre les sites et les espaces publics. Les limites entre espace public et espaces privés devraient être physiquement absentes ou soulignées par des haies d'essences indigènes imposées.
A contrario, le site de l'Enclos des Fusillés devrait être clôturé de manière adéquate afin de préserver sa quiétude et d'éviter tout vandalisme.
- Imposer la présence d'eau dans l'espace public
- Imposer le respect de la topographie existante dans l'implantation des sites comme dans l'aménagement des espaces publics → indiquer des niveaux d'implantation sur le plan des implantations, avec référence aux niveaux existants
- Imposer l'usage de matériaux à haut bilan écologique
- Imposer l'organisation de concours d'architecture jugés par des jurys composés d'experts, de concepteurs du PAD, de gestionnaires des projets alentours (Reyers, Parkway,,...), de riverains, de représentants des communes et de la Région
- Imposer des règles en matière de publicité urbaine et d'enseignes, propres au PAD
- Imposer des règles d'aménagements urbains permettant l'accessibilité à tous les cas de personnes à mobilité réduite
- Imposer la mutualisation de certains parkings
- Imposer un minimum et un maximum d'emplacements de parkings voitures et vélos
- Imposer la présence d'interventions culturelles ou artistiques dans l'espace public et dans certains sites

Remarques complémentaires sur les prescriptions en surimpression

PS 1 :

- Site A : imposer que le front de bâtisse, au-delà du 3^{ème} étage maximum, s'aligne au front de bâtisse général du boulevard Reyers (aligné sur le Silver Building)
- Site N : corriger l'implantation du site de manière à permettre la mise en place d'une ligne de tram entre lui et l'arrière du Silver Building
- Site M : pourquoi imposer un front de bâtisse orthogonal sur la face Est ?

PS 2 :

- Sites L – O – L' – D : imposer des restrictions de hauteur de construction sur une bande de 10m par rapport aux mitoyennetés des fonds de jardins du voisinage. Hauteur maximale constructible sur cette zone : 4m + toiture verte

- SITES I – J – K – H : les zones de restrictions de hauteur devraient se situer du côté Sud des constructions plutôt que de côté Nord, de manière à éloigner les nouvelles volumétries des immeubles voisins

PS 6 :

En plus de la tour Reyers existante, il pourrait y avoir un autre élément architectural remarquable au sein du PAD – symbole d’une architecture contemporaine et volontariste. Comme expliqué plus haut, cet élément architectural pourrait prendre la forme d’une émergence singulière pouvant se situer sur le site G.

Remarques complémentaires sur les prescriptions relatives aux zones de construction

SITE A : Nous déplorons la présence d’un repère paysager sur site pour les raisons suivantes :

- Conflit de proximité avec la tour Reyers
- Endroit peu convaincant pour un symbole d’entrée de ville, que nous préfererions voir émerger au niveau de la future place Diamant
- Conflit avec le voisinage, tant en termes d’ensoleillement (la tour serait située au Sud des voisins de la rue Henri Evenepoel et à l’Est du boulevard Reyers), que de rupture dans la skyline du boulevard Reyers, non justifiée à cet endroit.

SITE B : nous déplorons la présence de deux repères paysagers, pour les mêmes raisons que pour le site A.

De plus, la multiplication des repères paysagers rend anecdotique les interventions en hauteur, et rend le nouvel urbanisme illisible, non hiérarchisé et autocentré.

SITE C : À nouveau, nous déplorons la possibilité de créer 2 repères paysagers, en totale contradiction avec la notion de repères, vu leur multiplication

SITE N :

- Nous pensons pertinente l’implantation d’un repère paysager à cet endroit
- La largeur de ce repère devrait être limitée à 25m (équivalent à la largeur de site minimum)
- Pour rappel : corriger l’implantation du site de manière à permettre la mise en place d’une ligne de tram entre lui et l’arrière du Silver Building

SITE M : ne pas imposer le front de bâtisse Ouest

SITE G :

- Permettre la mise en place d’un repère paysager de plus grande hauteur – pour peu que les possibilités d’émergences des sites A et B soient limitées

SITE D :

- Respecter un recul de 10m par rapport aux axes mitoyens des maisons voisines, pour les étages au-delà du rez-de-chaussée - afin d’éviter les façades mitoyennes aveugles
- Coefficient d’occupation du sol à limiter à 75%

SITE E :

- Limiter la hauteur des constructions au droit des mitoyennetés avec les voisins à 2 niveaux, de manière à éviter l’érection de mitoyens aveugles trop hauts

PLATE-FORME INTERCOMITÉS DE QUARTIERS
BOULEVARD AUGUSTE REYERS

SITE O :

- Respecter un recul de 10m par rapport aux axes mitoyens des maisons voisines, pour les étages au-delà du rez-de-chaussée - afin d'éviter les façades mitoyennes aveugles

SITE L'

- Respecter un recul de 10m par rapport aux axes mitoyens des maisons voisines, pour les étages au-delà du rez-de-chaussée - afin d'éviter les façades mitoyennes aveugles

Site L :

- Respecter un recul de 10m par rapport aux axes mitoyens des maisons voisines, pour les étages au-delà du rez-de-chaussée - afin d'éviter les façades mitoyennes aveugles
- imposer une zone de recul avant au raccord avec les deux maisons du cul-de-sac Colonel Bourg
- Imposer une zone non constructible au niveau de la partie arrière de site en continuité avec les jardins des deux maisons voisines du cul-de-sac C.Bourg. Imposer une zone de jardin.

SITE F :

- Coefficient d'occupation du sol à limiter à 75%

SITES I – J – K et H

- les zones de restrictions de hauteur devraient se situer du côté Sud des constructions plutôt que de côté Nord, de manière à éloigner les nouvelles volumétries des immeubles voisins
- Reculer la zone constructible à 20m au lieu de 10m par rapport aux propriétés voisines, sachant que cet espace public permettra les accès au site
- Imposer que les entrées aux immeubles ne s'effectuent pas via le bois Georgan, de manière à le préserver

Remarques complémentaires sur les prescriptions relatives aux espaces ouverts

ZONE DE PARC :

Il est indiqué que cette zone peut être affectée aux commerces ou activités de loisirs

Nous demandons de conditionner cette possibilité par :

- o la délivrance de permis de **durée limitée**
- o uniquement l'autorisation de construction dites légères et démontables
- o la **limitation de la surface globale** possible dans le parc pouvant être affectée à ces activités

BOIS GEORGIN

- Imposer que les chemins soient dissociés du sol
- Empêcher que les sites F , G , H, I-J-K ne possèdent des accès donnant directement sur le bois

Nous vous remercions de l'analyse que vous pourrez porter sur nos considérations et remarques, au regard du travail collectif que nous avons nous-mêmes mené pour prendre connaissance du dossier. Nous attendons dans ce cadre des réponses concrètes à nos questions et à notre analyse, ainsi que la **remise en enquête publique du dossier amendé.**

Nous avons le même souci que les auteurs de projet du PAD de voir émerger un nouveau quartier de qualité, contribuant à l'image durable, prospective et innovante de notre Capitale, dans le respect de ses habitants et de ses acteurs actuels et futurs.

Très cordialement,

Gregory Hye (boulevard Reyers, Schaerbeek, coordinateur de la plate-forme)

Emmanuel de Patoul (Comité de quartier Lambeau et alentours)

Bob Nyssen (Comité de quartier Opale – Opaal Wijkcomité)

Michel Lefébure (Comité de quartier Pelletier)

Philippe Delstanche (Comité de quartier Plasky-Étoile)

Nicolas Moulin (Wolu-Inter-quartiers)

Charlotte Van der Auwera (Riverains rue Colonel Bourg)

Luc Degraer (GRACQ-Les Cyclistes Quotidiens asbl, section Schaerbeek)