

Projet de PAD Médiapark

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles

Avril 2019

à Perspective.Brussels,
Centre d'expertise régional et initiateur de la
stratégie de développement du territoire de la RBC,
rue de Namur 59,
1000 Bruxelles

Objet : Développer un nouveau quartier mixte sur le site Reyers : Réinstaller dans de nouveaux bâtiments les sièges de la RTBF et de la VRT, construire jusqu'à 3.000 nouveaux logements, des équipements collectifs, des surfaces commerciales et de bureaux, créer un parc public, développer un pôle économique et de formation axé sur le secteur des médias.

À monsieur Miguel Vanleene et Raphaël Magin de Perspective Brussels.

Inter-Environnement Bruxelles énumère par cet avis ses remarques concernant l'urbanisation et le développement du site Reyers.

L'instrument PAD

Initié par la réalisation d'un master plan, suivi d'un schéma directeur et d'un concours devant aboutir à un PPAS, c'est l'outil PAD - récemment concocté par la Région - qui sera utilisé pour le développement du site Reyers, du moins dans son périmètre le plus restreint.

- La particularité de l'instrument PAD (Plan d'Aménagement Directeur) est qu'il a été conçu de manière à pouvoir déroger à tout autre plan, régional ou communal, en application. Si la modification du CoBAT qui lui a donné naissance vise à une accélération des procédures, et ce, afin de répondre aux attentes du secteur immobilier, celle-ci n'a pas prévu que le PAD puisse être un outil à même de fixer des typologies de logement. Alors que Bruxelles traverse une grave crise du logement abordable, que l'ensemble des PAD s'inscrivent sur des terrains publics et que le boom démographique est utilisé comme argument pour densifier la ville, il est regrettable qu'un PAD

ne soit pas à même de renseigner la part de logements publics et sociaux (et leurs nombres de chambres) prévu dans un projet. D'ailleurs vu la rareté du foncier public à Bruxelles, les PAD devraient, selon nous, systématiquement prévoir 100 % de logements publics. Le flou entretenu sur le programme du logement n'est pas à même de rassurer quant au potentiel des PAD à répondre aux besoins des habitants.

- Inter-Environnement Bruxelles est particulièrement dérangée d'une part que les projets de PAD ne soient pas tenus de faire réaliser d'étude d'incidences environnementales conséquente, et d'autre part que selon motivation, un projet de PAD puisse également s'exonérer de réaliser un rapport environnemental.
- Sur la motivation de l'utilisation de l'outil PAD dans le cas de Médiapark : L'arrêté du gouvernement de la RBC adoptant le projet de PAD Médiapark considère « *que le périmètre du projet de plan se limite au périmètre strictement nécessaire à la réalisation et à l'accessibilité du projet urbain Médiapark...* ». Nous considérons que ce n'est pas le cas étant donné le nombre de projets connexes développés à part du projet de PAD.
- L'arrêté du gouvernement considère « *que le projet de plan se justifie tant par la vision d'aménagement stratégique et réglementaire d'ensemble de portée régionale qui y est déclinée que par la diversité d'acteurs impliqués dans sa réalisation, ce qu'aucun autre instrument ne permet* ». Nous sommes d'avis que la concertation entre les acteurs a été trop restreinte, que ceux-ci n'ont vraisemblablement pas eu le temps ou les moyens d'élaborer pleinement leur réflexion sur ce projet de PAD, notamment en ce qui concerne l'offre en transports en communs prévue sur le site, et particulièrement vu de l'étude postérieure de la STIB pour le détournement du tracé de tram 25.

Enquête publique

Pour commencer, nous voulons signaler la difficulté d'étudier simultanément les quatre PAD mis à enquête publique (Gare de l'Ouest, Porte de Ninove, Caserne et Médiapark). Pour les associations dont c'est la mission et bien plus encore pour les citoyens, il relève d'un grand effort et d'un important temps à investir pour analyser au mieux les documents.

- Si la durée d'enquête publique de 2 mois semble un absolu minimum pour rédiger un avis exhaustif, la particularité de l'introduction de l'outil PAD pour l'aménagement de la zone levier prioritaire n°12 aurait mérité de plus nombreuses séances d'information, et que Perspective ait pris l'initiative d'ouvrir à plusieurs reprises le site privé pour les habitants.
- Nous regrettons que le comité d'habitants Médiapark ait dû tant

insister pour pouvoir accéder au site encore privatisé, alors que les responsables de la VRT et de la RTBF se sont montrés coopératifs à cette fin.

- Nous déplorons au sein du dossier, l'absence de documents indispensables mais pourtant mentionnés tel l'étude phytosanitaire réalisée par le bureau Aliwen en 2014, le plan cadastral détaillant la passation de propriété en regard du phasage des constructions prévues, ainsi que de l'absence de l'étude de faisabilité économique du schéma directeur concernant le parc régional Reyers.
- Nous nous interrogeons sur la mise à disposition, sur le site Perspective.be, d'un questionnaire pour les commentaires et remarques que les habitants pourraient fournir. Cette initiative pose question sur la transparence des procédures de réception des avis d'associations et d'habitants, orientant les réponses possibles par des questions dirigées.
- Les documents volumineux (+ de 1300 pages), ne décrivent cependant pas avec assez de clarté la tenue du projet prévu. Il mériterait que soit mieux explicitée la coordination entre les différents projets alentours et connexes au projet (Parkway, réaménagement du boulevard Reyers et du rond-point Meiser, maison des médias Frame), dont certains sont déjà en cours d'élaboration (démolition de l'actuelle barre de bureaux de la RTBF, parking temporaire de la VRT).

Mobilité (parking, engorgement, voiries)

- L'adoption des PAD est illogique sans avoir obtenu préalablement l'approbation du Plan Mobilité Régional.
- L'échelle de réflexion sur la mobilité au regard du programme du PAD est beaucoup trop restreinte. Au vu de l'ambition et de la densification prévue, la mobilité devrait être abordée au niveau régional.
- En l'état, le PAD Médiapark mise sur le détournement ou la création d'une ligne de bus devant traverser le site pour desservir à terme quelques 6.000 habitants et plusieurs milliers de travailleurs. La desserte par une unique ligne de bus sur le site nous apparaît hautement sous-estimée.
- Si l'intention est de faire traverser le site par une ligne de bus performante, une bande devrait y être dédiée et les stationnements en voirie éloignés pour ne pas gêner la circulation.
- La tenue de discussions avec la STIB, en aval de l'enquête publique, sur le détournement de la ligne de tram 25 au travers du site révèle une programmation insuffisamment mûrie. Considérant les incidences qu'entraîne le passage d'un tram sur le site et au travers d'un espace vert, une nouvelle enquête publique devra être menée pour valider son tracé. IEB se prononce en faveur d'une solution qui

ne mettrait pas à mal la liaison importante entre Schaerbeek et l'Université Libre de Bruxelles, important pôle de déplacement.

- La voirie d'accès à l'actuel site, côté rue Colonel Bourg et incluse dans le périmètre est à déclasser comme voirie publique.
- Une nouvelle voirie est projetée, devant relier les rues colonel Bourg à Henri Evenepoel. Les plans d'alignements sont imprécis et semblent avoir été pensés après le bâti. En témoigne la largeur de certains trottoirs projetés, qui laissent bien peu de place aux piétons pour un projet aussi centré sur la circulation piétonne.
- En matière de stationnement, il y a lieu de veiller à ce qu'un prix trop élevé de stationnement dans les parkings n'incite les habitants des appartements à se garer en voirie.

Environnement (bois, faune flore)

- Nous déplorons qu'aucune nouvelle étude phyto-sanitaire n'ait été réalisée pour le cas du projet de PAD, et que le bureau d'étude en charge de la réalisation de l'étude d'incidence environnementale se soit contenté de recycler l'étude phytosanitaire du bureau Aliwen, datant de 2014. Nous considérons que cette étude, réalisée dans un contexte totalement différent (celui d'une demande de permis pour l'installation d'un parking dans le coin nord-est du bois), est de manière générale faible et imprécise, elle n'est pas adéquate dans le cadre du projet Médiapark. En outre, les massifs sélectionnés par l'étude sont une simplification de la représentation végétale présente.
- Étant donné qu'il n'est pas du ressort du projet de plan de détailler l'aménagement du parc, que dès lors il est impossible de statuer sur la véritable forme que prendra ce parc urbain, qu'il est incertain vu la densité des implantations prévues que le résultat final sera bel et bien proche d'un parc d'ampleur régionale avec des qualités paysagères, sanitaires et récréatives. Il y a lieu de déterminer le gestionnaire qui sera en charge de ce futur parc.
- S'il est annoncé que le bois et le dénivelé des talus de la partie Est du site seront partiellement préservés, nous doutons qu'il en subsiste une part substantielle après avoir dépollué les sols, creusé les parkings sur plusieurs étages et avoir terrassé le terrain pour y construire.
- Il est regrettable de constater que la végétalisation du site doit prendre place sur une partie d'ores et déjà boisée, que le projet prévoit de réduire à néant pour y réaliser un espace public. Cela va à l'encontre d'un renforcement du maillage vert, identifié dans le quartier par le PRDD, et conduit à une logique de compensation de la nature (par la création d'un parc urbain en lieu et place du bois).

- Le projet de PAD utilise des formulations qui peuvent induire le public en erreur en promettant un espace de parc de 8 ha, mais en incluant dans le décompte de surface de parc véritablement planté les zones de transition entre les bâtiments, le parc urbain minéralisé et les zones d'entrées en bordure du périmètre.
- IEB se positionne en faveur de la préservation de la partie boisée sur le site Reyers en vertu non seulement de sa valeur biologique, mais également car celle-ci permet de prévenir les effets d'îlots de chaleur et fait office de barrière visuelle et auditive naturelle à l'E40. Nous ajouterons à ce sujet que tout élagage et abattage est proscrit du 1er avril au 15 août.
- La présence de deux espèces protégées en RBC par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 sur la conservation de la nature, à savoir des corbeaux freux et des lérots devrait inciter à ce que des mesures soient prises pour protéger leurs habitats des travaux.
- Une barrière verte verte de 50 mètres minimum devrait être conservée entre les nouvelles implantations et les rues H. Evenepoel et Colonel Bourg.
- Le chemin des Ifs devrait lui aussi être conservé.

Un cluster de médias

- Concernant le soutien programmatique au secteur des médias sous forme de subventions : le soutien au secteur des producteurs de contenus et les nombreux incitants pour installer l'activité au sein du cluster Médiapark semblent dirigés vers les industries locales, pourtant l'offre impressionnante de bureaux et le rayonnement du projet de cluster sont tournés vers les acteurs internationaux.
- Nous craignons, comme développé dans l'étude de Brussels Studies « Un médiapark à Bruxelles » :
 - que l'offre importante d'espaces de bureaux médias ne répondent pas à une demande réelle du secteur des producteurs de contenus,
 - que les prix à la location de ces espaces soient supérieurs aux moyens des entreprises œuvrant dans le secteur,
 - que la concentration du secteur des médias sur le site Reyers siphonne les activités des autres clusters de médias locaux.

Urbanisme (phasage, projet, intégration, saucissonnage)

- De grandes incertitudes subsistent concernant le phasage entre les différents projets prévus sur et à proximité du site, à considérer : le projet Parkway issu du schéma directeur, le réaménagement du boulevard Reyers et du rond-point Meiser en porte d'entrée en ville, la maison des médias Frame, propriété de la SAU.
Il est incompréhensible pour un projet de cette ampleur, et en présence du très souple outil PAD, que le périmètre du PAD

Médiapark n'intègre pas la totalité de ces projets connexes, partagés entre les administrations Bruxelles Mobilité, Perspective et la SAU. L'impression de saucissonnage du projet et de précipitation à la réalisation laisse pressentir l'absence de vision d'ensemble cohérente pour les réaménagements du site Reyers et abords.

- Le périmètre retenu par le PAD Médiapark nous apparaît très clairement sous-dimensionné, il est à statuer clairement de la tenue prochaines d'enquêtes publiques pour la réalisation des portes d'entrées sur le site, étrangement exclues, ainsi que de concours d'architecture pour les édifices qui seront à construire sur le site.
- Considérant qu'en présence d'un foncier public, le Gouvernement Régional devrait commander la construction de logements publics à 100 % dont 60 % de logements sociaux.
- Nous saluons le fait d'avoir veillé à la réversibilité des affectations prévues. Cependant, le RIE du projet de plan suggère que l'affectation de bureaux médias et activités productives médias soit autorisé, mais considérant que ces affectations ne sont pas reprise au PRAS et qu'aucune garantie n'est apportée de voir ces espaces accaparés par des bureaux non destinés aux activités médias, que l'offre d'espaces de bureaux dans le quartier Reyers est déjà suffisante, que les petites entreprises productrices de contenus sont à la recherche d'espaces à bas prix et n'auraient pas tant à gagner à se rapprocher de Médiapark, IEB estime que l'offre de bureaux prévue est trop importante, qu'il manque de garanties de voir ces espaces effectivement affectés à ce pourquoi il sont conçus.
- Nous demandons à ce que les charges d'urbanisme soit accordées à la construction de logements sociaux, directement sur le site et prioritairement dans le phasage.
- Le projet de PAD persiste à construire en vis à vis des nouvelles constructions de l'ancienne imprimerie VLAN, privant dès lors les habitants de leur vue sur le bois actuel.

Gabarit et densité

- Il est à considérer pour un projet de cette importance, d'évaluer la pertinence et la faisabilité de la densité projetée en regard des capacités d'absorption de la mobilité induite par l'arrivée de nombreux nouveaux habitants, de l'offre d'équipements publics (écoles, crèches,...). De veiller au bon aménagement des lieux pour aboutir à des espaces publics de qualité.
- Nous demandons que les nouvelles constructions s'inscrivent dans des gabarits similaires à celles des rues alentours. IEB plaide plutôt pour une densification qui ne passe pas forcément par une augmentation des hauteurs de bâtiments. Des gabarits moindres et plus compacts sont tout à fait à même de répondre à la densification. Et sont même préférables du point environnemental :

les hautes tours présentent des inconvénients environnementaux connus : effets micro-climatiques impossibles à éliminer, performances énergétiques médiocres, pertes de surfaces utiles liées aux fonctions techniques nécessitées par leurs gigantisme,...

Patrimoine

- Il est regrettable, pour un projet de cette ampleur, de ne voir conservé des bâtiments existants que la tour des télécommunications. La barre de bureau à front de boulevard, et bâtiments connexes étant destinés à complètement être démolis.
- Le parvis minéralisé, prévu comme une esplanade à remplir d'animations, s'étendra jusqu'en bordure de l'Enclos des Fusillés, une partie classée nécessitant des aménagements respectant le recueillement de ses visiteurs. Nous recommandons, à la façon de l'avis de la CRMS, d'étendre la zone de parc à l'Enclos des Fusillés, de respecter sa nature d'espace de quiétude en tenant à distance, et par une délimitation physique, le parvis minéralisé et les animations prévues dessus, pouvant en déborder. La conservation de talus boisés pourrait être un moyen d'isoler visuellement et phonétiquement l'Enclos. L'Enclos, en tant que parcelle classée et témoin d'une époque passée mériterait une mise en valeur pédagogique qui informerait les passants de l'histoire du lieux, de sa symbolique et de l'usage qu'il doit en être fait.
- La tour des télécommunications est détaillée dans le dossier mis à enquête publique comme un repère paysager et un élément isolé, à conserver et mettre en valeur sur le projet. Pourtant la hauteur des bâtiments prévu à front de boulevard et du coté de la rue Evenepoel et place des Carabiniers dissimulent la tour des télécoms. Si sa visibilité depuis toute la région voulait être conservée, une réflexion plus approfondie d'intégration de la tour dans l'environnement projeté devrait être menée et les hauteurs des bâtiments environnants réduites. Si le projet de plan prescrit que tout geste architectural devra prendre en compte la présence de la Tour Reyers, et de veiller à ne pas l'invisibiliser, nous demandons à ce que cette précaution soit étendue aux implantations prévues à ses pieds.
- Étant en présence d'un site qui connu autrefois des activités humaines, des précautions doivent être explicitées, dans le cas de découvertes archéologiques sur le site. L'important terrassement prévu sur la moitié du site réservera certainement ce genre de surprises.

Conclusion

Au regard du périmètre restreint du projet de PAD, nous ne sommes pas en présence d'un projet suffisamment exhaustif pour la transformation de tout un quartier, de nombreuses parties seront développées à part : la démolition de la barre de bureaux, la construction du bâtiment Frame, le projet Parkway, le réaménagement du boulevard Reyers et de la place Meiser, le projet de construction de parking provisoire pour la VRT, le tracé de tram 25 au travers du site. Cette subdivision du projet de refonte du quartier en petits morceaux détachés induit le public en erreur et conduit les pouvoirs publics à accepter un projet de plan rempli d'incertitudes.

Considérant que la Région - par le PRDD et son plan Good Move - s'inscrit dans une optique de transformation des habitudes de déplacement en faveur d'une mobilité plus douce, considérant le nombre d'emplacements de parkings prévu, considérant que le quartier et ses voiries en travaux - en cours et à venir - congestionnent grandement les artères à proximité, considérant que la desserte du quartier se fera par une unique ligne de bus, nous considérons que le projet ne propose pas de solutions viables et suffisantes pour répondre à l'afflux de plusieurs milliers de nouveaux habitants et travailleurs.

Considérant qu'aucune nouvelle étude phytosanitaire n'a été réalisée dans le contexte du rapport d'incidence du projet de PAD, que ce dernier recycle une étude de 2014, qu'il y a lieu de ne pas induire le public en erreur en précisant clairement la nature des opérations sur la partie boisée qui consiste en la coupe et la replantation d'arbres.

Considérant que le projet n'intègre pas de tracé de tram, que celui ci est réfléchi en aval du projet et qu'il aurait fallu l'y intégrer pour permettre une vision d'ensemble de la mobilité sur le site. Nous considérons le projet de PAD Médiapark comme précipité et insuffisamment mûri.

L'urbanisation du site telle qu'envisagée se fera au détriment des habitants actuels installés à la frontière extérieur du site, tel que la nouvelle construction avenue Jacques Georgin, les trois immeubles de l'avenue Colonel Bourg ainsi que les petites habitations de la rue Evenepoel

Nous estimons le projet incomplet et imprécis au regard de la bonne information du public concernant la programmation des chantiers, de la tenue d'enquêtes publiques prochaines au sein du projet, et du déroulement des aménagements sur le site pour la prochaine décennie.