

PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE,
ADOPTANT LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR « MEDIAPARK »

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

19 novembre 2019

Vu la demande d'avis sollicitée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le **projet d'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale, adoptant le projet de plan d'aménagement directeur « Mediapark**" reçue en date du 23 septembre 2019 ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 21 mars ,23 mai,27 juin, 17 octobre et 14 novembre 2019.

Après avoir entendu le représentant du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort;

La Commission émet en date du 19 novembre 2019, l'avis suivant :

0.1. RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN TEL QUE DÉFINI DANS LE PRDD ET DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PAD MEDIAPARK

Le PRDD s'emploie à mobiliser le territoire :

1. Pour **construire l'armature du développement territorial** et développer de nouveaux quartiers. Ceci, selon une armature polycentrique et aux différentes échelles en mobilisant les ressources foncières, en maîtrisant et répartissant la croissance démographique au sein du territoire, tout en privilégiant le logement public.
2. Pour **développer un cadre de vie agréable**, durable et attractif, tout en préservant l'équilibre entre les quartiers et au travers de nouveaux équipements, d'espaces publics et espaces verts de qualité, tout en promouvant le patrimoine, en renforçant, préservant et améliorant le paysage naturel.
3. Pour le **développement de l'économie urbaine**, en renforçant les axes économiques, (pôles de compétitivité à rayonnement international), tout en soutenant l'économie de proximité.
4. Pour **favoriser le déplacement multimodal** en renforçant les portes d'entrée dans la région (échelle internationale et nationale), en renforçant l'infrastructure routière et les corridors de mobilité (échelle métropolitaine – régionale et locale qui met l'accent sur les nœuds multimodaux (ferroviaire, transports en commun, routier, les modes actifs,)), y compris pour la logistique intra-régionale.
5. La concertation avec les différents acteurs aux différentes échelles, des instruments régionaux qui permettent une planification dynamique et cohérente pour un développement régional qui associe le citoyen font partie du processus de réussite du PRDD.

Il faut souligner que le PAD est un « nouveau morceau de ville » où peut s'exercer de façon privilégiée et décisive l'action publique régionale, dans le cadrage de la ville multipolaire décrite dans le PRDD.





Son insertion dans le tissu urbain peut porter sur le voisinage immédiat ou sur un environnement plus large.

D'une manière générale, le voisinage immédiat doit se définir au cas par cas, en fonction des projets potentiels et des nécessités de compléter les maillages viaires et verts.

SITE MÉDIAPARK

Pour rappel, le site de Médiapark, ainsi que le projet Parkway qui requalifie l'entrée de l'autoroute (E40) en boulevard urbain et le réaménagement du boulevard Reyers et de la chaussée de Louvain font partie de la zone de redéveloppement du pôle Reyers, tel que prévu au PRDD. Le schéma directeur ZL 12RTBF-VRT de 2010 en définissait déjà les grandes lignes.



Armature spatiale		Ruimtelijke ruggengraat
Centre de quartier		Wijkcentrum
Centre interquartier		Interwijken centrum
Centre urbain		Stedelijk centrum
Hypercentre ville		Hyperstadscentrum

Ainsi, le site verra se développer :

- les nouveaux sièges de la RTBF et de la VRT,
- un nouveau quartier mixte de grande qualité avec la construction de 2.000 à 3.000 logements et les équipements (19.000m²), commerces (24.000m²), cinéma, crèche, école qui leur sont complémentaires
- un pôle économique de compétitivité et de la communication et de l'image (30.000m²),
- un parc urbain de 8 hectares,
- une mobilité apaisée ;

Ce site se trouve dans un endroit stratégique (mi-chemin entre le quartier européen et l'aéroport) très bien desservi en transports en commun – (entre les stations Diamant et Meiser).

0.2. AVIS

Outre l'avis qui suit, la Commission se réfère également à ses remarques générales relatives à l'ensemble des PAD qui examinent entre autre, la manière dont les grands objectifs du PRDD sont rencontrés.

1. VOLET STRATEGIQUE

1.1. Périmètre

Le PAD se trouve dans une position centrale à l'échelle métropolitaine entre la moyenne ceinture et l'autoroute E40 (futur Parkway), proche de Zaventem. Il se situe sur l'actuel site des radios télévisions

publiques belges, compris dans le périmètre entre le boulevard Reyers, la place des Carabiniers, la rue Henri Evenepoel, l'avenue Georgin et la rue Colonel Bourg.

De très nombreux réclamants demandent que le périmètre pris en compte pour l'étude de mobilité soit élargi aux quartiers limitrophes de Woluwe-Saint-Lambert (quartier Capricorne-Pléiades-Constellations; Quartier Andromède et Quartiers des « Mois »).

Des réclamants demandent que soient intégrés au périmètre du PAD, les immeubles voisins situés à front du boulevard Reyers : Silver Building + Diamant Building et le futur projet Frame, de manière à améliorer l'interface du Mediapark avec le boulevard Reyers.

Des réclamants demandent que le 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.

Avis

La Commission relève la vocation régionale et métropolitaine du site de Mediapark.

Un pôle, tel que celui-ci, a un développement qui va au-delà de la logique de quartier et présente un pouvoir d'attractivité potentiel large. La Commission est d'avis que le PAD ne met pas suffisamment en avant l'envergure régionale et métropolitaine de ce pôle.

Le développement de ce site comme pôle « média du 21^e siècle » pourrait être plus clairement affirmé dans la programmation des futurs développements prévus. Ainsi, la notion de campus pourrait être mise en valeur de la même manière qu'est mise en valeur la réflexion sur l'espace public. Il serait nécessaire, à ce titre, de préciser les ambitions poursuivies en matière culturelles, d'équipements scolaires ou de formation, d'occupation des lieux, de formes de communication, d'intégration d'éléments relatifs à l'intelligence artificielle, etc.

La Commission propose d'ajouter un bref historique du projet dans le volet informatif en mentionnant les études et réflexions préliminaires réalisées en amont. Cela permettrait de résumer toutes les questions de contexte et d'analyse et de mieux comprendre le PAD.

Par ailleurs, le changement attendu dans la structure urbaine et la requalification de l'autoroute E40 posent la question des liens avec la rue Colonel Bourg. De même, l'interface entre le site et les bâtiments Diamant et la Silver Tower devrait être questionnée.

La Commission souligne, comme mentionné dans son avis global pour l'ensemble des PAD, qu'il ne s'agit pas tant d'élargir le périmètre du PAD, mais plutôt de prendre en compte, au sein d'un périmètre d'observation et d'analyse, les projets dans les quartiers alentours. Cela permet d'avoir une vision globale de ces futures interventions pour que le PAD puisse préciser les orientations souhaitables afin d'assurer le développement de ces projets en cohérence avec le PAD.

1.2. Espaces publics

Le PAD vise à créer des espaces publics de qualité tout en créant une accessibilité intermodale renforcée au travers du site.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Inscrire le quartier dans le tissu urbain existant : les portes du projet

Le PAD développe 3 nouvelles centralités de proximité : « Diamant », « Georgan », et « Meiser ». Ces portes seront marquées par une architecture remarquable et permettront d'inscrire le quartier dans le tissu urbain existant, tout en offrant une vitrine rayonnante pour Médiapark.

Des réclamants estiment que le projet doit être revu et corrigé par rapport aux « portes » prévues, dont celle de Meiser (et Place des Carabiniers), qui ne peut être satisfaisante dans sa version actuelle, et encore moins après une restructuration conséquente ultérieure suite à la future enquête publique pour le nouveau tracé du tram 25.

Avis

La Commission estime que la place Diamant est appelée à devenir un croisement important suite à la requalification de la E40. La Commission relève que le projet met l'accent sur la porte « Meiser » et ne développe pas d'analyse concernant l'articulation avec la Place Diamant (station du métro, entrée de Médiapark et Parkway). Le projet Frame, situé hors périmètre, contient par ailleurs, un enjeu important relatif au développement du parvis et de la sortie de la rue Colonel Bourg. Elle demande que le PAD soit complété sur cette question.

Elle plaide ainsi pour qu'une articulation soit créée entre la station de métro, l'entrée de Médiapark et le futur Parkway.

Ouvertures et continuités urbaines au travers du site en relation avec le Patrimoine

Des réclamants soulignent la possibilité de mettre en valeur le patrimoine public du site, en donnant le rôle du portail historique sur le Boulevard Reyers, pour amener les citoyens sur un chemin allant diagonalement au Cimetière (Enclos des Fusillés), actuellement caché derrière l'entrée d'un parking. Ainsi, le projet aurait une dimension d'urbanisme public, qui manque complètement au projet actuel.

Avis

La Commission n'a pas de remarque particulière sur ce point, elle estime que l'enclos des fusillés est bien pris en compte et mis en valeur dans le projet de PAD, dans le respect d'un lieu de quiétude.

La Commission plaide cependant, pour préserver les perspectives de et vers la rue Emile Max et celles adjacentes, pour renforcer les liens avec Médiapark.

La « Tour Reyers » devra également faire l'objet de la plus grande attention dans le tracé du projet, afin que sa visibilité, en tant que signal iconique, soit maintenue et mise en valeur.

1.3. Logement

Le PAD instaure un programme mixte au sein même de la fonction résidentielle pour répondre à l'évolution des modes d'habiter (intégration d'espaces travail /productifs dans les logements). Le PAD veut garantir une mixité sociale et prévoit une diversité de typologies d'habitat pour une diversité d'habitants, avec une répartition entre du logement public, privé, spécifique. Ces logements seront répartis à l'ouest et à l'est du site.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

La Commune de Schaerbeek demande :

- De définir dans le volet stratégique des proportions minimales de 15 % de logement publics dont 9% de logements sociaux;
- De préciser dans le volet stratégique, les divers mécanismes à actionner en vue d'assurer l'accès à la propriété à des prix accessibles au plus grand nombre (logement de type conventionné, logement moyen ou d'entrée de gamme par exemple);
- De préciser dans le volet stratégique la mise en œuvre de formes d'habitat innovant, telles que : habitat groupé, logements intergénérationnels ou communautaires, accès à la propriété via le Community Land Trust ou formule similaire, ...

Des réclamants demandent de prendre en compte et en priorité, la rénovation des nombreux immeubles et maisons vides aux alentours de la zone avant de construire des logements dans le site.

Avis

La Commission soutient la demande de la Commune. Elle prend acte de la volonté du Gouvernement, exprimée dans sa Déclaration de Politique Générale, de consacrer une part importante du foncier régional à la construction de logement public.

La Commission estime, par ailleurs, que ce n'est pas au public d'assumer, à lui seul, la construction de logement social. Un pourcentage minimum devrait être exigé également pour les investisseurs privés. Ainsi, l'on pourrait imaginer, comme cela se fait dans d'autres pays, une répartition, au sein d'un même immeuble, d'un quota de logements public qui soient destinés aux revenus moyens et bas. Cela permettrait, par ailleurs, d'éviter les phénomènes de ghettoïsation.

La Commission soutient la demande de prendre en compte, à cette fin, la rénovation de manière concomitante, des nombreux immeubles et maisons vides alentours.

Elle rappelle l'importance de garder la propriété publique du terrain. Une des pistes à poursuivre pourrait être de séparer les droits réels entre propriété du bâti et du terrain (emphytéose).

En outre, avec l'évolution des manières d'habiter, la Commission demande que soit précisé le type d'habitat social qui est envisagé et d'en réserver une part à de nouvelles formes d'habitat.

1.4. Mixité fonctionnelle : Bureaux/entreprises - Commerce/économie

Le PAD propose une offre diversifiée de locaux pour l'accueil d'une diversité d'entreprises média.

Les prescriptions réglementaires générales PG 04 et 07 et particulières des différentes zones du site déterminent entre autres, la superficie plancher affectée aux bureaux et activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité (cf P0.14 du PRAS).

Par ailleurs, du commerce de proximité est prévu en périphérie du site. L'aménagement des rez-de-chaussée permettra d'accueillir diverses activités dont du commerce. Sa surface sera toutefois plafonnée par projet.

Le PAD ambitionne également de développer un éco-système media et l'économie de la connaissance. Une série d'initiatives de développement économique vise à encourager les synergies entre acteurs du secteur (par exemple clustering et mise en réseau, présence d'institutions de recherche et d'enseignement, coworking place, Fab-Lab, ...).

Des réclamants demandent un phasage du projet en fonction de la réponse du marché à l'offre de bureaux pour le secteur média, afin d'éviter de faire gonfler une bulle immobilière.

Des réclamants demandent de préciser quelles sont les stratégies mises en place pour réellement faire de ce nouveau quartier un Médiapark accueillant les entreprises à la pointe sur le site (spécialisées en 40/30, effets spéciaux, créations graphiques, studios d'enregistrement, codage informatique, réalité virtuelle, drone, etc.)

Des réclamants demandent de tenir compte des résultats de l'étude « *Le projet Media Clusters Brussels (MCB)* » visant le développement urbanistique et immobilier du quartier Reyers, autour du site actuel des organismes publics de radiotélévision que sont la VRT et la RTBF.

Un réclamant précise qu'il faudrait limiter les commerces car le site est très proche des zones commerciales du nouveau shopping docks et de la rue commerçante G. Henri.

Avis

La Commission trouverait intéressant d'inclure dans la fonction « Média » et notamment dans le domaine culturel et créatif, des activités productives de type start-up et artisanat (fabrique d'éléments, production graphique). Ainsi, le projet devrait prévoir, par exemple, des bâtiments permettant l'accueil de grands centres data, d'espaces de prototypage, ... Ces entreprises sont nécessaires à la mise en place d'une dynamique innovante pour ce pôle autour de la thématique des médias.

La Commission soutient, par ailleurs, le commerce de proximité qui contribue à un cadre de vie agréable et à la ville « marchable ».

1.5. Equipements

Le PAD prévoit les équipements en périphérie pour assurer les échanges et les liens avec les habitants des divers quartiers.

Il prévoit la mise en place de synergies entre acteurs du secteur media dans le cadre de l'organisation d'événements culturels autour du numérique et des nouveaux médias.

Le PAD planifie également un parvis cinéma et commerces pour permettre les échanges avec l'extérieur du site.

Des réclamants dont la Commune de Schaerbeek demandent:

- de préciser que les charges d'urbanisme devront en priorité servir à la réalisation des équipements communaux (écoles et crèches) ;
- de céder à la Commune le plus rapidement possible sur les sites D et F , les surfaces nécessaires afin que les services communaux puissent développer des projets scolaires (2 écoles secondaires techniques à spécificité« média » (1 fr+ 1 nl) et 2 écoles fondamentales (1 fr et 1 nl) ainsi qu'une crèche de 48 places ;
- de garantir, en dehors des sites O et F (écoles prévues), la volonté de réaliser une série d'équipements collectifs indispensables à la vie en ville : crèche, sports; santé, école de devoirs, locaux à destination de la vie sociale du quartier,...;

- de favoriser les occupations ponctuelles des espaces publics pour des activités culturelles et des formes de culture de rue (installations artistiques, concerts, cinéma de quartier en extérieur, animations diverses, kiosque à musique...);
- d'intégrer de l'art urbain (sculptures permanentes, installations numériques, etc. etc.) dans la conception des espaces publics ;

perspective.brussels rappelle que le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du projet de PAD a mis en évidence le besoin de construction d'une école secondaire dans les environs du périmètre du plan. Il conviendra de garantir la mise en œuvre concrète de cette option, si nécessaire en la sécurisant plus dans le PAD.

Avis

La Commission rencontre les demandes des réclamants sur la question des besoins en matières scolaires. Elle est d'avis que le PAD devrait garantir la mise en œuvre de ces fonctions. Des formations portant sur les nouveaux métiers en lien avec les médias autres que celles dispensées par des écoles, devraient également pouvoir trouver leur place sur le site.

Dans le cadre du rôle emblématique du pôle et de son ouverture sur l'extérieur, la Commission recommande qu'une « intendance Médiapark » soit mise sur pied. Elle jouerait le rôle de levier pour centraliser des événements culturels en lien avec les thématiques des communications et des médias. Cela permettrait de garantir une animation constante du site, notamment par la présence d'une activité permanente (par exemple la présence d'une bibliothèque aux thématiques ciblées).

1.6. Charges d'urbanisme

Des réclamants dont la Commune de Schaerbeek demandent de préciser au volet stratégique

- que les charges d'urbanisme devront en priorité servir à la réalisation des équipements communaux (écoles et crèches);
- que les charges d'urbanisme soient accordées à la construction de logements sociaux, directement sur le site;

Avis

La Commission prend acte de ces demandes. Elle n'est pas en mesure de déterminer quelles sont les priorités en termes d'affectation des charges, ni à quelles fins celles-ci doivent être réservées.

1.7. Gabarits/ Densité/effet sur l'environnement

La grande densité d'usage découlant de la programmation du PAD aura un impact important à différents niveaux et entre autres sur la qualité de vie. Des dispositifs adéquats (au niveau des espaces publics, paysagers, de la conception et de la qualité architecturale du bâti et du logement en particulier, ...) devront contribuer à créer une composition urbaine spatialement équilibrée et à apaiser la densité bâtie.

La Commune de Schaerbeek demande :

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

- De mieux intégrer les aspects propres au développement d'un quartier durable en prenant en compte dans la conception du projet les indicateurs reconnus tels que BREEAM, HQE, etc. ;
- De réduire l'emprise maximale au sol à 0.75 pour les îlots F et D.

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert considère que la densification urbanistique de ce site est susceptible de bouleverser l'équilibre urbanistique des quartiers limitrophes.

La CRMS invite les concepteurs à réfléchir les projets non en termes de gabarit mais selon le bon aménagement des lieux. Les possibilités offertes devraient être prises comme d'éventuelles opportunités architecturales et non comme des hauteurs à atteindre absolument.

Bruxelles Environnement insiste sur le besoin de désenclavement et de diminution de densité (en ce compris les gabarits, notamment dans la zone est du site). Cela permettrait une perméabilité de vues vers le parc et profiterait également aux usagers.

perspective.brussels recommande de garantir que le dispositif global du projet de plan soit suffisamment incitatif, voire contraignant pour atteindre les objectifs de rez-de-chaussée actifs et leur usage suffisamment flexible.

Des réclamants demandent de respecter et d'appliquer la proposition de la page 20 du PAD : Les rues, plantées et actives doivent apporter une plus-value aux bâtiments qui les longent en évitant les prospects trop importants entre les façades d'un quartier dense. Ainsi par exemple, entre les bâtiments des îlots I, J et H et les immeubles de la rue Colonel Bourg.

Des réclamants sont favorables à l'alternative 3 reprise dans le RIE (page 824-CHIII.3.1-49) en ce qui concerne la densité. Cette alternative propose une variation des gabarits pour apporter un rythme aux espaces publics ; une diminution des volumes dans le front du bord du parc pour réduire le sentiment de densité depuis l'espace public. Par contre, l'espace public en lien avec Diamant perd de son envergure par le manque de volume qui permette de donner de l'ampleur au lieu. Une diminution de la densité dans la partie est du site, avec des immeubles isolés qui contribuent toutefois au sentiment de densité sur le site et par ailleurs qui permet de donner à l'espace central une plus grande ouverture.

De nombreux réclamants demandent que les « émergences » des édifices ne dépassent pas les hauteurs telles que prévues à l'avant des constructions selon les zones du site, comme repris dans le document stratégique du PAD.

D'autres réclamants demandent que le volet réglementaire soit modifié afin de fixer la hauteur maximale des îlots D1 et D2 à une hauteur de RDC+2, car telle est la taille des maisons avoisinantes.

De nombreux réclamants soulignent que la hauteur des bâtiments est nettement exagérée, surtout dans le Nord du site. Ils estiment qu'elle nuit à la qualité du paysage et impacte négativement la luminosité et l'ensoleillement dans et vers l'extérieur du site. Ils suggèrent de revoir fortement à la baisse, le nombre de logements et la hauteur des bâtiments.

De très nombreux réclamants s'opposent à l'option des tours iconiques et « repères paysagers » de niveau élevé excessif. Des réclamants proposent leur déplacement vers le coin proche du Parkway et de Diamant.

Avis

La Commission ne s'oppose pas au principe de densification du site, dans le respect toutefois d'une hauteur maximale. Elle rappelle, en effet, comme elle l'a soutenu dans son avis relatif au PRDD, que les tours ne sont pas la réponse la plus adéquate à la demande de densification, les contraintes liées aux hauteurs étant plus importantes à partir de 12 étages (normes pompiers : 25 m).

Il s'agit ainsi d'aborder la question du positionnement de cette densité sur le site. Elle suit la demande de Bruxelles-Environnement de revoir la programmation de la partie est du site qui lui paraît trop dense. La Commission est d'avis qu'il faut préserver le côté sauvage du parc et permettre une perméabilité de vues vers le parc. Elle soutient, par ailleurs, les réclamants qui s'opposent à l'option des tours iconiques et « repères paysagers » de niveau élevé excessif. Il s'agira de reconsidérer les hauteurs et d'analyser le possible déplacement de ces repères paysagers vers le coin proche du Parkway et de Diamant.

Les prescriptions réglementaires devraient être revues en ce sens.

1.8. Patrimoine

Le PAD remet en scène les divers éléments patrimoniaux de l'ancien site du Tir national en

- Inscrivant l'enclos des fusillées et le monument aux martyrs dans le paysage du parc
- Rendant accessible l'enclos tout en gardant sa quiétude
- Intégrant les buttes existantes

Le patrimoine végétal sera recomposé également.

Il prévoit, dans la mesure du possible (étude de faisabilité), la réaffectation de la Tour Reyers, pour sa valeur iconique.

La CRMS insiste pour que le monument aux Martyrs soit maintenu et pleinement respecté et intégré dans le projet.

La CRMS demande que le sort de ce monument soit défini dans le volet stratégique ainsi que dans le volet réglementaire du PAD.

Elle regrette le fait qu'en dehors de la tour de télécommunication, tous les autres bâtiments du parc sont destinés à être démolis dans le projet alors qu'ils sont inscrits à l'inventaire. Elle demande qu'une étude patrimoniale complète de ces bâtiments soit réalisée, incluant les décors et les œuvres d'art.

Elle relève par ailleurs que les enjeux de développement durable d'une réaffectation du bâti existant voire de l'économie circulaire n'ont pas été pris en compte par le projet et suggère de réétudier le projet en tenant compte de ces options.

Des réclamants s'inquiètent de la prescription réglementaire relative à l'enclos des fusillés (« *En cas de désaffectation, les actes et travaux admissibles en zone de parc sont autorisés après que ceux-ci auront été soumis aux mesures particulières de publicité* »). Ils demandent de clarifier l'intention sous-jacente à cette prescription.

Avis

La Commission partage l'ensemble des remarques formulées par les réclamants sur les questions de patrimoine. Elle propose d'élargir la question du réemploi ou du recyclage aux différentes composantes du bâtiment (y compris éléments de mobilier et de décors).

Pour l'Enclos des Fusillés, il s'agira de reconsidérer l'évolution possible de son environnement, en fonction des demandes qui seront formulées, lors de la demande de Permis d'Urbanisme du futur parc Edith Cavell (ou Georgin).

La Commission considère que l'avenir du Monument aux Victimes de la Guerre situé place des Carabiniers devra être défini dans le volet stratégique ainsi que dans le volet réglementaire du PAD.

La Commission apprécie, par ailleurs, que la tour de télécommunication soit maintenue. Elle prend acte de la volonté de porter une attention particulière à son intégration dans son futur environnement proche, bâti et non bâti et de prescriptions réglementaires imposant de maintenir sa visibilité. La Commission souligne, en effet, l'importance de sa mise en valeur à la fois par rapport au site lui-même, mais également par rapport à sa visibilité depuis la moyenne ceinture (comme entrée de Bruxelles).

Dans le cadre de l'analyse des diverses solutions envisageables, elle suggère d'étudier une variante permettant de la garder isolée, en dehors de tout aménagement d'îlot. Il faudra ainsi qu'un dégagement suffisant soit maintenu à son pied, afin qu'elle puisse rester visible de pied en cap au sein du Landmark. La tour joue, en effet, un rôle important au niveau de la symbolique urbaine qu'elle véhicule et qu'il y a lieu de préserver.

1.9. Espaces verts / Environnement

1.9.1. Espaces verts/espaces publics

Le PAD propose un parc urbain qui a la particularité d'avoir des caractéristiques spatiales contrastées. La nature y aura toute sa place malgré sa haute densité et ses variétés d'usages. Les espaces publics qui le traversent permettront d'en renforcer les usages.

Les contraintes de densité d'usage induisent un traitement spécifique des espaces publics avec des surfaces « capables » pour l'accueil des diverses programmations.

De nombreux réclamants dont le Conseil Economique et Social demandent de préserver au maximum le caractère vert et boisé du parc de 8 hectares, d'autant que cette partie de la Région est faiblement pourvue en espaces verts. Ils souhaitent un véritable parc depuis l'Enclos des Fusillés jusqu'à l'avenue Georgin. Ils craignent, en effet, la trop grande part réservée aux espaces minéralisés dans les aménagements.

1.9.2. Environnement

Biotope

Le PAD tend à favoriser le développement de la biodiversité notamment au niveau des toitures végétales et de l'espace boisé (Bois Georgin).

De nombreux réclamants estiment que le projet de Mediapark ne suit pas les politiques de la Région (Bruxelles Environnement) et de la Commune de Schaerbeek sur les questions de biodiversité et d'environnement. (Etude phytosanitaire contestée, ...)

Certains proposent que les zones boisées soient gérées par Bruxelles Environnement.

Pour d'autres, la relation ville-nature du projet Mediapark, devrait se rapprocher le plus possible d'une véritable ville végétale.

Microclimat : vent et ombrage

Le PAD prend en compte, dans le meilleur des cas, les effets microclimatiques du projet en limitant le « repère paysager » à 50 m de haut pour les constructions, sauf sous certaines conditions (A.2, 4°).

Le RIE relève par ailleurs, les effets négatifs des tours (« repères paysagers ») en termes de vents et d'ombrage et fait de nombreuses recommandations afin d'optimiser l'ensoleillement, de minimiser les effets vent et îlots de chaleur.

Des réclamants demandent, qu'un travail sur l'architecture des bâtiments et la définition des volumes soit réalisé en ce sens.

Energie

Le PAD prône une conception bio-qualitative des logements (éclairage naturel, orientation des logements traversant), sans mentionner pour autant les panneaux photovoltaïques.

Le RIE recommande l'exploitation d'énergies renouvelables.

Des réclamants insistent pour qu'il y ait un maximum d'installations de panneaux photovoltaïques sur les édifices du site, et aussi que les dernières technologies en matière d'énergies respectueuses de l'environnement soient appliquées dans le projet ;

Des réclamants insistent pour que soit réalisée une étude spécifique sur la stratégie énergétique à mener à l'échelle du quartier telle qu'inscrite dans le RIE.

Eau

Le PAD prévoit une gestion hydraulique raisonnée. La récupération des eaux pluviales, en s'appuyant sur la topographie des lieux viendra agrémenter au mieux le paysage.

Le RIE recommande une gestion des eaux pluviales également à l'usage des constructions.

Il recommande également de réaliser des réseaux séparatifs pour différencier les eaux usées des eaux pluviales

Des réclamants attirent l'attention sur la nécessité de séparer les eaux de ruissellement des eaux d'égouttage, tout comme le recommande le RIE. Cette nouvelle urbanisation risque en effet de possibles surcharges du réseau d'égouttage.

De très nombreux réclamants demandent de mettre en valeur et d'appliquer les développements et conclusions de leur étude complémentaire phytosanitaire actualisée.

Bruit

Le PAD mentionne que les actes et travaux doivent avoir pour effet de limiter la percolation et la réverbération du bruit vers les affectations sensibles (logements, écoles,).

Le RIE émet de nombreuses recommandations pour lutter contre :

- la propagation et la réverbération du bruit (architecture des façades,..),
- le bruit lié au trafic (vitesse, revêtement, zones arborées, etc...)

- le bruit lié aux activités(horaires, isolation, 1 façade calme, ...)

La CRMS insiste pour que tout soit mis en œuvre pour assurer une cohabitation des fonctions sensibles telles que le logement et le parc, ...

Qualité de l'air

Le PAD ne met pas spécialement l'accent sur la qualité de l'air, même s'il encourage les mobilités actives. Le RIE fait des recommandations pour les pollutions liées au trafic.

Des réclamants contestent la validité de l'analyse de l'impact sur la qualité de l'air faite dans le RIE ; Certains demandent de respecter les critères de la Commission européenne qui a constaté le mauvais état de la situation en Région bruxelloise ;

D'autres demandent l'installation de compteur de mesures de qualité de l'air aux alentours du PAD

Sécurité et Santé

Le PAD ne met pas l'accent sur les aspects de la sécurité (à l'exception des accès aux véhicules sécuritaires) ou de la santé.

Le RIE fait des recommandations pour améliorer la sécurité subjective (au niveau de l'espace public).

Des réclamants relèvent que le RIE n'a pas réellement pris en compte ces aspects (tels que le vol de voitures, des squats, problèmes de drogue) dans le quartier Reyers, ...

Des réclamants craignent que la suppression du bois existant dans toute la zone Sud le long de la rue Colonel Bourg ne soit une menace pour la santé des gens (maison de soins et de repos, des enfants -crèches et écoles primaires).

Avis

D'une manière générale, la Commission partage les observations des réclamants relatives aux questions environnementales. Elle est d'avis, également, que la Région doit profiter de la maîtrise foncière qu'elle a sur une grande partie de la zone, pour ancrer l'exemplarité des pouvoirs publics dans ce projet : un éco-quartier innovant dans ses technologies, sa conception et son utilisation des espaces verts et bâtis. Ainsi, par exemple, la Commission est d'avis de privilégier un système de chauffage collectif pour les projets d'une certaine envergure, afin d'avoir une meilleure maîtrise des Gaz à effet de serre. (Voir principe 'Nieuw ZUID à Anvers). Elle insiste aussi pour que soient appliquées, lors de la mise en œuvre, les recommandations du PREC, notamment en matière d'énergie circulaire et de réemploi des matériaux.

La Commission soutient la demande des réclamants, de préserver au maximum le caractère boisé du parc de 8 ha, d'autant qu'il y a très peu d'espaces verts dans cette partie de la Région.

Elle estime que le PAD pourrait être plus volontariste en proposant des mesures destinées à préserver, à la fois, les caractéristiques écologiques et historiques du site. En effet, l'aménagement du bois existant en parc et son ouverture au public risquent de mettre à mal la diversité écologique existante qui s'est développée au cours du temps.

La Commission recommande de revoir l'implantation des bâtiments de part et d'autre de la nouvelle voie à créer, qui permette une meilleure conservation du bois sauvage « Georgin ».

La Commission insiste, en effet, de pouvoir préserver les caractéristiques naturelles de ce bois afin d'y conserver sa biodiversité. Une gestion par Bruxelles Environnement permettrait de garantir la bonne cohabitation d'un usage public des lieux avec cette nature.

Elle jugerait également utile de préciser l'accessibilité des lieux par les autres quartiers et la manière dont les liens seront créés avec les alentours.

Pour plus de lisibilité, la Commission demande que l'on puisse distinguer les zones vertes des zones qui seront davantage minéralisées, par une mention en surimpression.

1.10. Les Mobilités

Le PAD vise une mobilité vertueuse et exemplaire par :

- Une mobilité active et l'amélioration des transports en commun avec l'intégration du bus dans le parc urbain ;
- L'amélioration de la perméabilité du site par les modes actifs, avec un espace public de qualité ;
- Un stationnement en sous-sol mutualisé avec accès en périphérie du site.

Plan de mobilité/cohérence autres projets

La venue d'un grand nombre d'usagers (5.000 travailleurs et les habitants des 2.000 logements prévus au PAD) va générer une forte pression sur la mobilité.

De nombreux réclamants dont la Commune de Woluwe-St-Lambert, le CES :

- Craignent la trop grande densité sur le site et l'augmentation du trafic de transit dans les quartiers avoisinants qui en découlera ;
- Demandent que des mesures de réduction et d'apaisement de la circulation soient étudiées en tenant compte du contexte de voiries déjà saturées en heure de pointe (ex. Passage sous l'autoroute et en amont).

Ainsi, la Commune de Schaerbeek demande de compléter le volet stratégique par un plan de mobilité clair, à l'échelle du site et du quartier accompagné d'un phasage de mise en œuvre

Le Conseil Economique et Social(CESRBC) et la CRM recommandent que le projet englobe, dans son volet stratégique, le boulevard Reyers et ses abords afin d'assurer la cohérence et la compatibilité avec les projets Parkway (Masterplan sur l'E40) et Mediapark et son accessibilité pour lequel des mesures d'accompagnement seront nécessaires.

De nombreux réclamants estiment que l'étude d'incidences n'étudie pas suffisamment les aménagements des voiries avoisinantes actuellement en projet : Parkway, Boulevard Reyers. Ils souhaitent que soit envisagé de réaménager les carrefours, ponts et sorties/entrées menant vers le Mediapark depuis Woluwe-Saint-Lambert avant la mise en œuvre du projet Mediapark.

La CRM propose, pour éviter le report de la circulation venant de l'E40 sur les quartiers, de rendre traversable et directement accessible, le parking en sous-sol prévu à l'ouest du site.

Traversées/liens

Le PAD met principalement l'accent sur l'aménagement de traversées nord-sud.

Le RIE recommande de faciliter les traversées est-ouest, de même qu'un franchissement aisé du boulevard (requalification de la moyenne ceinture).

Des réclamants demandent de prévoir un ou plusieurs accès de mobilité douce (piétons, cyclistes...) reliant le quartier situé à l'ouest du bd. Reyers au projet Mediapark.

Des réclamants déplorent, dans le projet actuel, la gestion de l'accès piétons par la place Meiser. Ils demandent de revoir ce point en profondeur.

La Commune de Woluwe-saint-Lambert plaide pour une amélioration des liaisons avec le futur Parkway mais aussi pour un enrichissement du réseau de voies piétonnes et cyclistes sécurisées (passerelles, pistes cyclables, aménagements qualitatifs) qui feraient le lien avec les « quartiers à venelles » que sont les quartiers Capricorne et des Constellations.

Il lui semble important de l'aérer et de l'inscrire dans un réseau de « voies lentes ».

Transports en commun

Le PAD prévoit l'intégration d'une ligne de bus (à haut niveau de service) dans le parcours du parc qui renforcera les connexions nord (rue Evenepoel) et sud (rue Colonel Bourg).

La CRM demande :

- d'améliorer l'offre radiale en transports publics notamment vers les gares SNCB, pour répondre au développement du site (dont une ligne qui traverserait le site) ;
- de renforcer des connexions structurantes du réseau de transports publics avec la chaussée de Louvain, la station de préméto Diamant, une éventuelle future station Meiser et les différentes lignes de bus alentours,

La Commune de Woluwe-saint-Lambert, renjointe par d'autres réclamants, est favorable à une traversée du site de Médiapark par une ligne de tram venant de Rogier/Meiser et rejoignant l'UCL via le Parkway et l'avenue Thiry.

Des réclamants demandent que la traversée du boulevard Reyers par le Tram soit réalisée suivant une cohérence paysagère qui prolonge la « porte Reyers » et 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.

De nombreux réclamants s'étonnent que le PAD ne prenne pas en compte le futur tracé du tram 25 qui passerait sur le site ou à proximité. L'étude d'incidence leur paraît donc caduque pour son volet mobilité.

Stationnement

Le PAD propose un stationnement mutualisé en sous-sol avec accès en périphérie du site.

Des réclamants demandent une information claire sur la politique de stationnement qui sera adoptée avec la possibilité d'accès à ces stationnements par les riverains.

Bruxelles Environnement demande que le point (P13) « développer une offre qualitative de stationnement adaptée (mise à jour régulière) » se retrouve également dans le volet réglementaire. Cela est primordial pour s'assurer que cette mise à jour soit réalisée via les permis d'environnement et permettre au plus vite une transition modale.

Vu l'objectif de réduction du stationnement voiture affichée par le PAD (où il préconise que « tout projet immobilier dans la zone du PAD tentera de minimiser le nombre d'emplacements destinés aux véhicules motorisés particuliers », la Commission régionale de Mobilité estime qu'il y a lieu :

- d'adapter le volet réglementaire/dérogation RRU : En effet, s'il y a dérogation au RRU, il conviendra pouvoir justifier d'une demande de réduction du volume de stationnement classique par un volume plus élevé de stationnement réservé aux voitures partagées et aux vélos.
- d'avoir des normes plus ambitieuses que le RRU : Le volume du stationnement vélo et les normes de sécurisation devraient être plus ambitieuses que les minimas du RRU. Le stationnement vélo en surface, non sécurisé et de courte durée, à proximité des équipements collectifs, doit aussi être ambitieux et réparti sur l'ensemble du site.

Un autre réclamant estime qu'il y a lieu de séparer le stationnement à destination des habitants. Le stationnement mutualisé devrait se faire selon elle entre les autres fonctions du site.

Par ailleurs, l'intégration d'une offre en véhicules partagés au sein des parkings du périmètre est à encourager.

Vu le manque actuel d'accessibilité des transports publics, la CRM insiste pour que soient prévus plus de parkings pour personnes à mobilité réduite que ce que fixe le Plan régional de Stationnement.

Certains membres de la CRM plaident pour le maintien d'un P+R sur le site de Mediapark, alors que d'autres estiment qu'un P+R nuira au caractère de parc du site et souhaiteraient qu'il soit aménagé plus loin du centre-ville. Des liens sont à faire avec le projet « Parkway/E40 » et le déclassement de l'autoroute.

Avis

Mobilité et périmètre

La Commission est d'avis que le principe même de la densification, comme c'est le cas dans ce projet, doit s'accompagner de mesures de mobilité fortes. Pour ce faire, elle rappelle, comme mentionné dans ses remarques générales, l'importance de prendre en compte un périmètre d'analyse afin d'intégrer les divers projets alentours qui auront un impact important, notamment en mobilité, sur le développement de ce projet.

Ainsi, ce nouveau développement doit faire preuve d'exemplarité en matière de mobilité (mobilité « Good Move »). L'étude MUSTI de Bruxelles Mobilité a clairement démontré que le projet va générer une augmentation du trafic sur les voiries radiales et les voiries interquartiers. Il faudra donc porter une attention particulière sur cette question.

Traversées et liens entre quartiers

La Commission soutient la demande des réclamants en ce qui concerne les traversées et les liens reliant les quartiers alentours. Elle souligne l'importance des projets en cours et qui y seront développés. Elle demande, ainsi, d'être vigilant quant à la question de l'articulation de ces projets d'importance régionale avec le projet Mediapark.

Dans cet ordre d'idée, la Commission met l'accent, sur la liaison transversale nord-sud qui n'est pas clairement marquée dans le projet et pour laquelle le lien fonctionnel ne s'accompagne pas d'une image mentale. Elle souligne donc la nécessité de mieux mettre en évidence cette liaison dont la trame sera dictée notamment par le traitement paysager. Un texte explicite devrait ainsi appuyer l'image mentale de cette liaison.

Desserte fine de transports en commun

La Commission est d'avis qu'il s'agit de renforcer d'une manière générale, la desserte en transports en commun. Elle soutient l'idée d'une desserte fine qui se greffe aux grands axes de TC et puisse desservir à la fois Mediapark et les autres projets alentours. Elle prend acte d'une étude en cours pour une ligne qui desservirait le site, ainsi que du déficit de liaisons est-ouest, compte-tenu du projet et de la future utilisation du site. La Commission attire cependant l'attention afin que le tracé de la ligne de tram s'intègre en harmonie à proximité de la grande esplanade prévue, en tenant compte des activités qui s'y tiendraient

Le développement d'une bonne desserte en TC est, en effet, une condition préalable, selon elle, au développement de nouveaux quartiers pour garantir la bonne habitabilité des lieux dès le départ.

Articulation avec la Moyenne Ceinture

La Commission souligne l'importance de l'articulation à faire du site Mediapark avec le boulevard de la Moyenne Ceinture. Il s'agit notamment de privilégier les traversées vers la rue Emile Max et le square Plasky, mais également de mieux prendre en compte l'intégration des stations Meiser et Diamant.

Intégration des différentes échelles des projets

La Commission constate la grande emprise du projet Parkway, de dimension métropolitaine, sur lequel devrait venir se greffer le projet Mediapark, au risque de le voir autrement refermé sur lui-même.

La Commission rappelle ainsi l'importance d'avoir une vision régionale et métropolitaine qui nécessite un imaginaire plus large intégrant à la fois le projet de ville et son histoire et pas seulement un centre de média. Cette dimension doit faire partie du projet et donc être mieux explicite au sein du PAD.

Elle estime, dès lors, qu'il faut mieux ancrer le projet sur le futur boulevard afin qu'il participe à l'urbain. Ainsi, le cinéma aurait avantage à être implanté le long du boulevard.

De même, la place Diamant, dans l'optique du futur Parkway, deviendra un espace public majeur. Il nécessite donc que l'on anticipe sur son développement en proposant déjà un programme, des gabarits, ...

De cette manière, le projet Mediapark s'intégrera mieux au futur Parkway et en lien avec celui-ci.

Mutualisation des parkings/voitures partagées

La Commission suit la demande de mutualisation des parkings. Elle considère, en effet, que les parkings liés à des institutions et qui sont vides à certaines heures devraient être mis à disposition des habitants et autres utilisateurs du quartier.

La mutualisation des parkings permet en outre un gain de surface.

Par ailleurs, elle estime qu'il faut anticiper sur la disparition progressive de la voiture individuelle au profit de voitures partagées pour prévoir un nombre suffisant d'emplacements pour ces véhicules, y compris pour les camionnettes.

Parking PMR

La Commission soutient la demande d'une offre plus importante de stationnement réservé aux PMR.

Parking P+R

La Commission suit la demande des réclamants sur la question des P+R. Elle renvoie à la logique d'implantation des P+R du PRDD

Phasage de la mise en œuvre

Enfin, la Commission appuie les demandes des réclamants et de la Commune de Schaerbeek sur le phasage de la mise en œuvre du projet : un phasage est nécessaire pour qu'une cohérence soit garantie avec d'autres projets éventuels ou en cours. Ainsi, le bon fonctionnement du PAD doit être estimé en fonction de ses phases de développement et des phases prévisionnelles et scénarii proposés par le réaménagement du Bd Reyers, la place Meiser et le masterplan Parkway E40;

2. VOLET REGLEMENTAIRE**2.1. Prescriptions Particulières Zone de forte mixité :**

Un réclamant estime qu'il serait prudent de ne pas interdire totalement les logements et bureaux des rez-de-chaussée afin de pouvoir faire face à certaines nécessités éventuelles.

Avis

La Commission partage la demande du réclamant et demande de permettre l'occupation des rez-de-chaussée par du logement ou du bureau également. Elle estime, en effet, qu'il faut laisser une certaine souplesse réglementaire, afin de ne pas bloquer une demande justifiée relative à ces affectations. La Commission souligne, par ailleurs, que le projet prône de renforcer la qualité des logements, avec, notamment, la possibilité de jardins de plain pieds.