

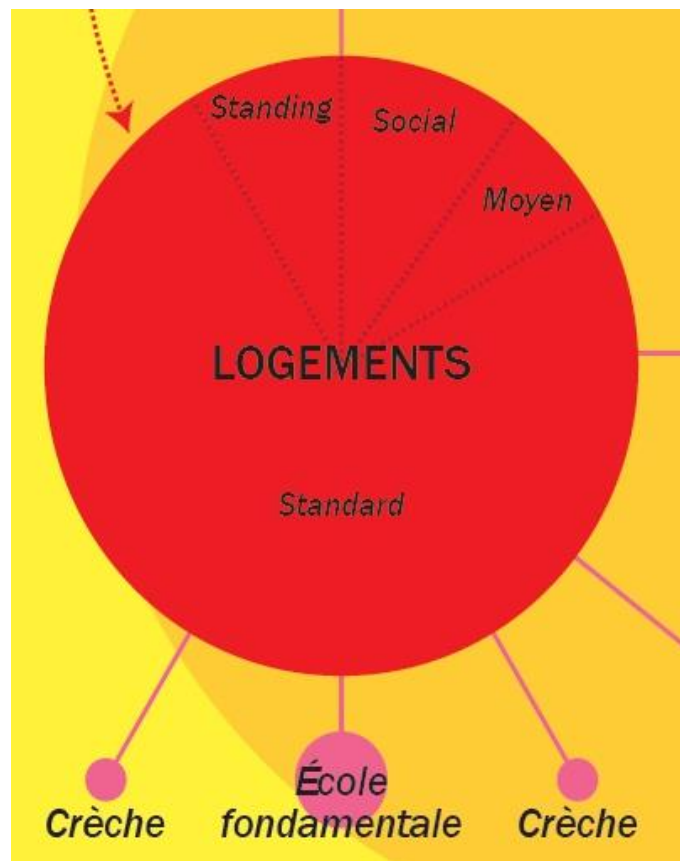
Avis de l'ARAU du lundi 29 avril 2019 sur le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Mediapark »

## Le PAD Mediapark n'est pas mûr : attention aux risques de dérives

Les questions de mobilités, la densité trop élevée, le programme des fonctions non balisé demandent une révision du PAD !

### À terrain public, logements publics !

Le site Reyers est devenu propriété de la Région en 2017. Pourtant, le projet de PAD ne mentionne pas si les logements qui y seraient développés seraient publics ou privés. La seule indication est le graphique ci-dessous, extrait du volet stratégique :



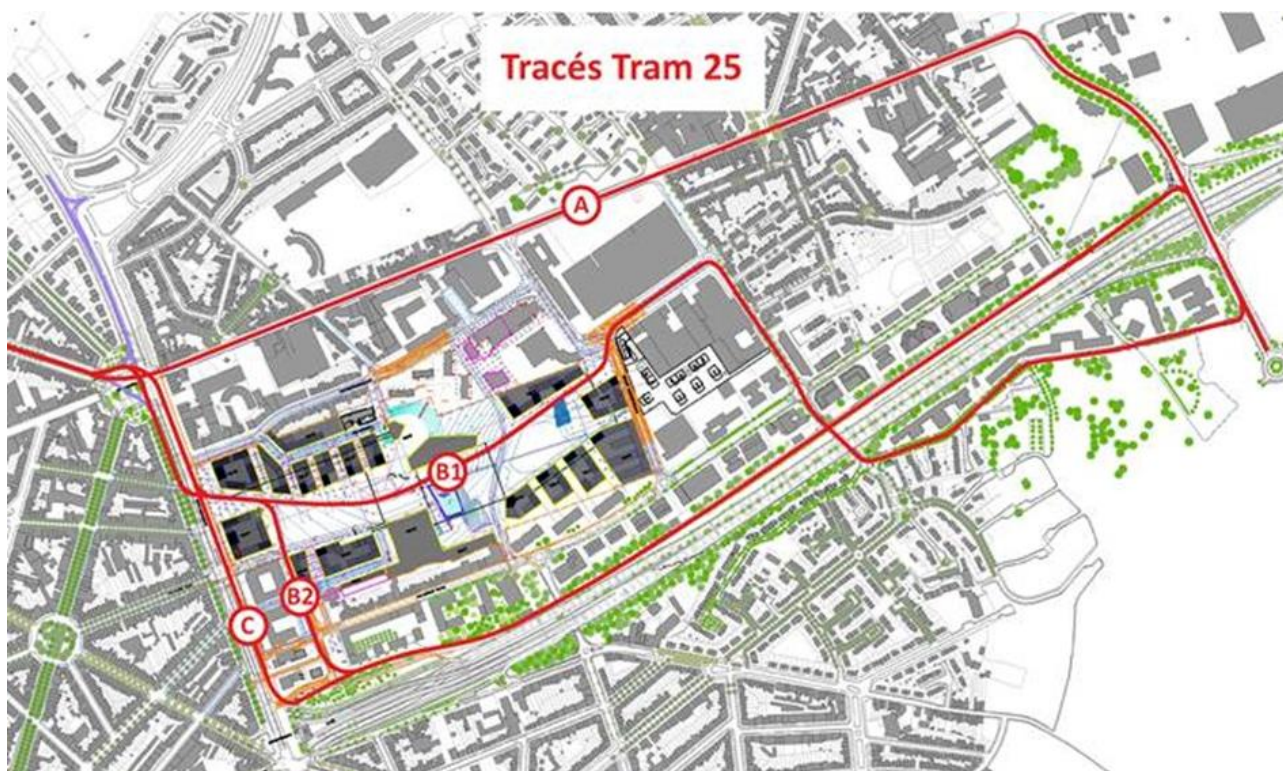
Pour rappel, **la Région a récemment annoncé que les logements du PAD Casernes seraient 100% publics ; elle doit faire de même pour ce projet de PAD.** Afin de conserver la maîtrise foncière de manière pérenne, il faudra privilégier le logement locatif ou, pour l'acquisitif, le démembrement du foncier sur le modèle du community land trust par exemple. Si la Région opte pour de l'acquisitif « traditionnel », les terrains reviendront, à terme, sur le marché privé.

Concernant le type de logements, **l'ARAU demande une proportion minimale de 30% de logements sociaux.** Le quartier Reyers est déjà « bien pourvu » avec 27,91 logements sociaux pour 100 ménages, il s'agit de maintenir ce bon niveau : la Région doit donner l'exemple sur des terrains dont elle est propriétaire.

### Des questions de mobilité non résolues

Seul l'ouest du site bénéficie aujourd'hui d'une bonne accessibilité en transports en commun. C'est pourquoi la STIB et la Région envisagent la desserte par une ligne de tram. Il s'agirait de dévier la ligne 25 (Rogier – Boondael Gare), afin de la faire passer à travers le site, le long de la E40 ou sur la chaussée de Louvain.

La STIB entend évacuer le 25 pour isoler le 7 sur la moyenne ceinture dans une perspective, non avouée publiquement, de « métroïsation » ultérieure éventuelle.



Cette déviation signifierait une perte de lien direct entre toute une partie de Schaerbeek et les quartiers universitaires en imposant une correspondance supplémentaire aux usagers au niveau de la place Meiser. En fonction de l'option choisie, cette correspondance pourrait impliquer des cheminements piétons inconfortables (traversées multiples d'axes au fort trafic). Ces projets de desserte ont également des implications sur le projet en cours d'élaboration du réaménagement du boulevard Reyers au niveau de l'ancien viaduc : ce projet a déjà pris du



retard, y intégrer des aménagements pour un tram en surface ne ferait que le reporter plus loin encore...

Rappelons également qu'un projet de tunnel tram sous Meiser est dans les cartons de la STIB et qu'un réaménagement en surface, pourtant bien nécessaire au regard de la situation chaotique, n'est toujours pas à l'ordre du jour.

Bref, ce projet risque fort de connaître un scénario d'enlisement « à la Tour et Taxis » où le développement immobilier s'est basé sur une accessibilité voiture faute de desserte efficace en transports en commun. Le site Reyers pourrait connaître le même sort ; d'ailleurs, aucune mesure de limitation du stationnement automobile n'est prise dans le projet de PAD : on se retrouverait dès lors dans un quartier « voiturecentré ».

Le projet « Parkway » de requalification de l'autoroute E40 en boulevard urbain est toujours au point mort, ce qui n'aide pas non plus le projet de PAD à prendre la voie de la mobilité durable.

**Ces questions de mobilité et de désenclavement doivent être résolues avant le développement immobilier du site.**

### **Une densité gonflée par des fonctions commerciales surreprésentées**

Le volet réglementaire du projet de PAD autoriserait jusqu'à 373.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher. Les zones de forte mixité du site pourraient accueillir un maximum de 91.500 m<sup>2</sup> de fonctions autres que le logement, le commerce pouvant atteindre 6.500 m<sup>2</sup> par immeuble, sans compter les bureaux ou encore des hôtels jusqu'à 250 chambres. Rappelons que les sites de la RTBF et de la VRT (en vert sur le plan ci-dessous) ne sont pas comptabilisés dans ces 91.500 m<sup>2</sup>, pas plus que le projet « Frame » de centre médias (10.000 m<sup>2</sup>) situé hors du périmètre du PAD.



*Les zones de forte mixité (en brun) pourraient accueillir jusqu'à 91.500 m<sup>2</sup> de fonctions autres que le logement.*

Le volume potentiel des fonctions commerciales, impossible à précisément déterminer sans détails quant au nombre d'immeubles, pourrait être très élevé et entrer en concurrence avec les noyaux commerçants des alentours s'il dépasse le cadre des besoins des nouveaux habitants et utilisateurs du site.

Ce fort volume implique en outre une importante densification du site se traduisant par une réduction des espaces verts (abattage d'une importante partie du bois existants) et par la possibilité d'ériger des bâtiments élevés (plusieurs « repères paysagers » de 50 et 70 mètres) sources de nuisances potentielles.

Par ailleurs, le volet réglementaire du projet de PAD ne définit pas les notions de « dans le domaine des médias » ni de « commerce affecté aux activités de loisir », ce qui pourrait se traduire par l'implantation de « bêtes » bureaux et de « bêtes » commerces, faute de réflexion et d'encadrement...

L'ARAU demande que les fonctions commerciales et de bureaux soient mieux encadrées : les prescriptions du volet réglementaires sont trop vagues, tant sur le nombre de mètres carrés constructibles que sur la détermination des fonctions souhaitées.

Concrètement, **la partie « parc » du projet (est du site) pourrait accueillir jusqu'à 96.000 m<sup>2</sup> de constructions**, réparties dans les 3 zones de logement (en jaune foncé) et la zone de forte mixité (en brun) situées sur la droite du plan. Or, **le schéma directeur Reyers, approuvé en 2010, ne préconisait que 62.000 m<sup>2</sup> dans cette zone**. Une augmentation de près de 55% difficile à justifier.

### **La tour de télécommunication pas assez protégée**

S'il y a un élément qui symbolise le site de Reyers c'est bien sa tour de télécommunication. Sa préservation est prévue dans le projet de PAD, contrairement aux bâtiments qui l'entourent qui sont pourtant repris à l'inventaire, comme le rappelle la CRMS dans son avis du 29 mars 2019 qui demande leur maintien.

Le volet réglementaire du projet de PAD autorise la construction d'une tour de 70 mètres à proximité de la tour de télécommunication. Dans le but de garantir la visibilité de cette dernière, une prescription est ajoutée : « *La position de ce repère paysager ne masque pas la visibilité de la Tour Reyers depuis la place Meiser, ni depuis la porte Diamant* ». C'est très vague et susceptible de trop d'interprétations. Si l'intention est bien de maintenir la visibilité de la tour Reyers, pourquoi ne pas simplement limiter les gabarits alentour ? Cette limitation permettrait également d'éviter les nombreuses nuisances provoquées par les bâtiments élevés (ombres portées, vents, effets de masque, etc.).

Ces gabarits élevés ne s'accordent pas non plus avec le bâti des quartiers environnants, le travail de composition urbaine mérite d'être approfondi.

## **Conclusion : un PAD pas assez mûr, une programmation à revoir !**

Le projet de PAD manque visiblement de maturité, ce qui se traduit par un volet réglementaire trop lâche : aucune garantie sur le type de logements (public ou privé ? minimum de logement social ?), sur la mobilité (scénario d'enlèvement « à la Tour et Taxis » ?), une densité très élevée fruit d'une absence de programmation des fonctions autres que le logement et qui se traduit par des formes urbaines qui menacent les qualités naturelles (bois) et patrimoniales (tour Reyers) du site. Les riverains n'ont pas obtenu de réponses aux nombreuses objections formulées lors des consultations du mois de juin 2018, ce qui pose question quant au rôle de ces procédures de « participation », à moins qu'il ne s'agisse que d'« information »...

Pour ces raisons, l'ARAU demande de surseoir à l'adoption de ce PAD afin de revoir la programmation mais aussi de permettre d'approfondir les études, notamment celles liées à l'état phytosanitaire du bois que seuls Bruxelles Environnement et des experts indépendants sont à même d'arbitrer. Par ailleurs, il est regrettable que la chaussée de Louvain, important enjeu du schéma directeur de 2010, ne fasse pas partie du périmètre car sa requalification serait fort pertinente.

---

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl  
Boulevard Adolphe Max, 55  
B-1000 Bruxelles  
T. +32 2 219 33 45  
F. +32 2 219 86 75

[info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
[www.arau.org](http://www.arau.org)