
AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur « Mediapark »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	2 mai 2023
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	24 mai 2023

Préambule

Brupartners rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumette les projets de plans d'aménagement directeur (PAD) et leur rapport sur les incidences environnementales (RIE) aux avis de diverses instances (dont **Brupartners**) simultanément à l'enquête publique.

Les PAD s'inscrivent dans les orientations du plan régional de développement et déterminent :

- Les affectations ;
- La structuration des voiries, des espaces publics et du paysage ;
- Les caractéristiques des constructions ;
- La protection du patrimoine ;
- L'organisation de la mobilité et du stationnement.

Un PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions réglementaires des autres plans qui lui sont contraires (dispositions réglementaires du PRAS, des PPAS, des règlements d'urbanisme, des plans régionaux et communaux de mobilité et des permis de lotir en vigueur).

Le projet de PAD « Mediapark » prévoit le redéploiement du site Reyers afin d'en faire un pôle économique et plus particulièrement un cluster des médias (nationaux et régionaux) attractif tant pour les entreprises que pour les établissements d'enseignement actifs dans ce secteur. Par ailleurs, le projet de PAD ambitionne également de :

- Désenclaver le site Reyers pour en faire un quartier habité (en veillant à inclure une offre diversifiée en logements), connecté à son environnement urbain et où des équipements (crèches, écoles...) et des commerces sont accessibles ;
- Améliorer l'accessibilité du site par les transports en commun (via l'aménagement d'une nouvelle ligne de tram, la valorisation des cheminements de mobilité active et des parkings vélos) ;
- Intégrer la préservation de la biodiversité locale (via la réduction du nombre de zones constructibles par rapport au projet de 2019 et l'inscription de 10 hectares dédiés aux espaces verts dans le projet de PAD) ;
- Mettre en œuvre des principes d'économie circulaire.

Une précédente version du projet de PAD « Mediapark » avait fait l'objet d'un processus de consultation en 2019 lors duquel **Brupartners** avait émis un avis le 21 mars 2019 ([A-2019-034-CES](#)). Afin de prendre en considération les commentaires et les remarques émis lors de cette consultation, le projet a été modifié de manière significative (principalement afin de réduire la densité et revoir le nombre de logements potentiels sur le site). Outre l'actualisation du rapport sur les incidences environnementales, cette situation impose l'organisation d'un nouveau processus de consultation incluant la consultation de Brupartners.

Enfin, deux éléments de contexte doivent être pris en considération afin d'appréhender correctement le projet de PAD « Mediapark ». D'une part, aussi bien la VRT que la RTBF ont demandé et obtenu leur

permis réciproque qu'elles peuvent donc exécuter (sans attendre la mise en place du PAD). D'autre part, la Région est en passe de récupérer la maîtrise de l'ensemble du solde du foncier du PAD.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Affectations

Brupartners constate que la zone constructible a été réduite dans la version 2023 du projet de PAD par rapport à sa version 2019. Comme illustré dans le tableau ci-après, il constate également que cette réduction n'a pas été faite de manière proportionnée dans la mesure où l'espace prévu pour les équipements publics et les logements a été fortement réduit, tandis que l'espace commercial n'a quant à lui que légèrement diminué. Par ailleurs, il semble que ces modifications soient envisagées sans analyse ni réflexion quant aux possibilités pour atténuer les réductions de surfaces à consacrer aux fonctions « logement » ou « équipements publics ».

Le projet de PAD 2019 prévoyait	Le projet de PAD 2023 prévoit	
Maximum 370.000 m ² construits	Maximum 310.000 m ² construits	– 16%
200.000 m ² de logements (soit environ 2.000 logements)	152.000 m ² de logements (soit environ 1.400 logements)	– 24%
24.000 m ² de commerces	23.000 m ² de commerces	– 4,1%
19.000 m ² d'équipements publics	12.000 m ² d'équipements publics	– 36,8%

Face à ce constat, **Brupartners** interroge l'équilibre global de l'évolution du projet. Il soutient le fait qu'une fonction fondamentale de ce PAD reste l'activité économique centrée sur l'activité média. Néanmoins, **Brupartners** regrette que l'ajustement soit fait en baissant principalement les superficies à consacrer aux fonctions « logement » et « équipements publics ». Il estime qu'un autre équilibre, plus proche de celui initialement prévu, aurait pu être trouvé. La réduction projetée du « maximum construit » dans la version 2023 du projet de PAD pourrait par exemple être moindre en autorisant, sans remettre fondamentalement en question la philosophie du PAD, la construction de bâtiments raisonnablement plus hauts au profit de superficies à consacrer aux fonctions les plus impactées par la modification du projet.

1.1.1. Logement

Brupartners prend acte que la diminution de surfaces à consacrer au logement est la conséquence de la suppression de certains bâtiments dans la version 2023 du projet de PAD (par rapport à celle de 2019), sans analyse du nouvel équilibre ainsi obtenu. Il rappelle l'importance de la fonction « logement » en Région de Bruxelles-Capitale, *a fortiori* sur du foncier public, et eu égard au nombre important de personnes inscrites sur les listes d'attentes afin d'obtenir un logement social et au manque de logements abordables (ayant comme conséquence une fuite des ménages disposant de revenus moyens). **Brupartners** rappelle sa demande pour que la proportion à consacrer aux logements sociaux soit clairement définie. A ce titre, il note l'absence de seuil minimum de logements à finalité

sociale ou de mesures contraignantes pour répondre à cette problématique. Il rappelle que l'objectif gouvernemental consiste à *disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier*¹. Il souhaite voir ce projet de PAD s'inscrire dans le cadre de cet objectif (en tenant compte de l'offre de logements à proximité du périmètre du projet de PAD).

Par ailleurs, **Brupartners** insiste particulièrement pour qu'il soit prévu une diversité de typologie de logements au sein des bâtiments élevés envisagés sur le site. Il considère en effet que la mixité sociale doit se faire non seulement sur le site mais également au sein même des bâtiments.

Enfin, **Brupartners** insiste sur la nécessité d'avoir une mixité en matière de type de logements proposés dans un périmètre donné.

1.1.2. Services et équipements

Brupartners salue la volonté d'accroître l'offre de services/équipements dans cette zone de la ville et rappelle avoir insisté en 2019 pour que soit menée une réflexion autour des services et équipements collectifs favorisant le bien-être et la cohésion sociale d'un quartier. A ce titre, il prend acte avec satisfaction que le projet de PAD comprend toujours la création de places en crèche et en milieu scolaire (adaptée au regard de l'évolution des besoins mis en évidence par l'étude réalisée).

Brupartners demande néanmoins de rester attentif à l'équilibre des fonctions développées sur le site. A cet égard, **Brupartners** réitère ses considérations relatives au changement d'équilibre initialement prévu entre les fonctions (voir supra).

Brupartners rappelle qu'un espace public a besoin d'équipements publics qui répondent en premier lieu aux besoins du quartier tels que des organismes d'insertion, une maison de quartier, une maison des jeunes, un espace pouvant être utilisé pour des initiatives locales, des espaces pour l'économie sociale, une crèche, une maison de repos... Il estime également nécessaire de rester attentif à la mixité des services disponibles (cela pourrait être régulé à travers les permis d'exploitation). Il insiste enfin sur l'importance de mettre à disposition gratuitement des services de base tels que des toilettes publiques accessibles (pas seulement des urinoirs) ou des points d'eau potable.

Eu égard à la spécificité du site, **Brupartners** suggère d'accorder une réflexion à propos du développement spécifique d'espaces culturels. De plus, s'il estime opportun la création d'espaces où des événements pourraient être organisés, **Brupartners** demande néanmoins de veiller à la compatibilité de tels événements avec l'objectif de préservation de la biodiversité (notamment en matière de nuisances sonores). Il souligne également l'importance que revêt le développement de services de soins (type centre ou cabinet médical...).

Enfin, **Brupartners** insiste sur le fait que l'offre de services/équipements doit être développée concomitamment aux logements et que leur usage local doit être favorisé afin de renforcer l'habitabilité du quartier.

1.1.3. Commerces

Estimant pertinent de permettre le développement d'une offre commerciale sur le site « Mediapark », **Brupartners** insiste néanmoins sur l'opportunité de développer des petits commerces de proximité.

¹ Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019-2024, p. 13.

En outre, **Brupartners** suggère que la surface destinée aux commerces puisse également être destinée au secteur tertiaire car il estime que cela permettrait, parallèlement à une offre commerciale de proximité et de qualité, de développer sur le site une offre en services de proximité (ingénieur son indépendant, radio, métiers de l'art et audiovisuel...).

1.2 Emploi

Pour construire et renforcer le tissu social du quartier, **Brupartners** considère que le projet de PAD « Mediapark » devrait ambitionner la création d'emplois durables et favoriser l'emploi local via la fonction économique marchande et non-marchande dont l'économie sociale d'insertion.

1.3 Espaces verts et biodiversité

Ayant souligné en 2019 l'importance de la présence d'espaces verts et demandé explicitement la préservation au maximum de la partie boisée déjà présente sur le site, **Brupartners** salue l'inscription de 10 hectares dédiés aux espaces verts (dont 2 réservés à la préservation de la biodiversité) dans le projet de PAD notamment eu égard au fait que cette partie de la Région est faiblement pourvue en espaces verts. En outre, il rappelle sa demande pour que les parties imperméabilisées présentes dans ces espaces verts soient limitées au maximum.

1.4 Mobilité

Brupartners constate que de nombreux projets en lien avec la mobilité et le réaménagement des infrastructures sont en cours ou projetés aux alentours du périmètre du site. Il insiste donc pour que ces aménagements soient compatibles avec l'accessibilité du site Mediapark et pour que les ambitions en matière de mobilité puissent être concrétisées dans les faits par la mise en place d'alternatives cohérentes (augmenter la fréquences des transports en commun, favoriser les modes de déplacements partagés...). La volonté de réduire la place de la voiture ne se fera pas sans des mesures concrètes d'accompagnement d'autant qu'actuellement les usagers du site semblent privilégier la voiture individuelle.

Brupartners insiste pour que ces nouveaux aménagements et l'augmentation de trafic induite par les nouveaux logements et les activités du projet sur les rues avoisinantes soient étudiés en tenant compte du contexte de voiries déjà saturées en heure de pointe. En outre et bien que cette problématique ne puisse pas être directement réglée dans le cadre du PAD « Mediapark », **Brupartners** insiste également pour qu'il soit tenu compte des projets envisagés aux alentours, notamment les projets de réaménagement du rond-point Meiser et de l'E40.

Brupartners constate que le projet de PAD fait référence à l'accessibilité universelle du site. **Brupartners** insiste pour que cette intention se confirme effectivement lors de la concrétisation du projet « Mediapark ». En effet, **Brupartners** estime essentiel que les personnes à mobilité réduite (fauteuil roulant, poussettes...) puissent toutes utiliser le parc ainsi que la route qui le traverse. En outre, **Brupartners** estime que la notion d'accessibilité universelle signifie aussi, par exemple, qu'il faut prévoir suffisamment de bancs et de toilettes accessibles à tous. Enfin, dans la mesure du possible, **Brupartners** insiste pour que les arrêts des transports publics soient également accessibles à tous.

1.5 Stationnement

Brupartners estime essentiel de répondre aux enjeux liés au stationnement. A cet égard, **Brupartners** considère que la mise à disposition de places de stationnement souterraines pour les visiteurs (et pas seulement pour les riverains) est une piste de solution.

Afin de rendre cette solution possible, **Brupartners** estime qu'un ratio « 1 appartement/1 place de parking » adjoint de dispositions permettant l'accessibilité des parkings concernés au public est nécessaire. En effet, il considère que cela devrait permettre de soulager la pression sur le stationnement en surface mais également d'améliorer la qualité de l'espace public et l'accessibilité de la zone et d'y maximiser le potentiel des activités socio-économiques.

Plus globalement, **Brupartners** rappelle que la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale était de diminuer le nombre d'emplacements de parking « en voirie » mais de compenser cette diminution par une augmentation équivalente de l'offre de stationnement « hors voirie ».

Cela signifie aussi selon **Brupartners** qu'il faut prévoir des espaces de stationnement suffisants et sécurisés pour les vélos (notamment électriques) et étudier la possibilité de fournir un « kit vélo » avec lequel les gens peuvent effectuer de petites réparations (gonflage de pneus, ajustement de la selle...).

Enfin, **Brupartners** insiste pour qu'il soit prévu un nombre suffisant de stations de recharge et la rotation des véhicules sur celles-ci pour tenir compte de la transition en cours dans le parc automobile. Il insiste également pour qu'il soit tenu compte des prescriptions du SIAMU en matière de stationnement souterrain des véhicules électriques.

1.6 Durabilité et circularité

Brupartners insiste pour que ce projet de PAD ait l'ambition de développer un projet qui soit durable (gestion des déchets, de l'eau...) et tourné vers l'économie circulaire. Il constate positivement les évolutions à cet égard entre les versions 2019 et 2023 du projet de PAD « Mediapark ».

1.7 Tour Reyers

Brupartners soutient le principe de reconversion et de réaffectation de la tour Reyers afin d'en faire un espace partiellement ouvert au public.

1.8 Planification des travaux

Constatant la multiplication de projets de réaménagement concernant ce quartier (au-delà du périmètre du projet de PAD « Mediapark ») et soulignant que ces projets impliqueront la réalisation de travaux de grande ampleur, **Brupartners** insiste pour que ceux-ci soient, autant que possible, organisés de manière rationnelle et complémentaire.

En outre, **Brupartners** insiste pour que les impacts induits par la réalisation de ces travaux soient anticipés et réduits au maximum.

*
* *