

## Avis d'Inter-Environnement Bruxelles

### Enquête publique sur le projet de plan d'aménagement directeur «Médiapark »

À l'aide d'un plan d'Aménagement directeur, la région bruxelloise ambitionne de créer sur le site Reyers 1400 nouveaux logements, un parc urbain de 9,8 hectares, des commerces, des crèches et des écoles, le tout intégré au sein d'une nouvelle cité des médias, comportant le siège des radio-télévisions publiques et d'autres activités médias (dont des start-up et des écoles spécialisées). Ce nouveau programme a été établi suite à la précédente enquête publique de 2019, les changements concernent notamment : une baisse du nombre de logements, la suppression de quatre îlots et une légère baisse de certains gabarits, une augmentation de la taille du parc, l'ajout d'une nouvelle ligne de tram traversant le site, la suppression totale du stationnement en voirie ...

Si le logement fait partie intégrante et centrale du PAD, la spécificité du présent programme par rapport à d'autres plans d'aménagement directeurs tient dans la volonté de création d'un village des médias qui vise à « conforter les activités existantes et stimuler la création d'entreprises », de créer une synergie entre la formation universitaire, les hautes écoles et les entreprises pour stimuler le dynamisme de la filière. La vision qui sous-tend ce développement est exprimée en page 28 du volet informatif : « *L'émergence d'un tissu économique créatif est indissociablement liée à l'existence d'une qualité urbaine qui attire les plus créatifs. Cette synthèse de la vie urbaine, d'économie et de culture permettra de créer les conditions favorables au développement de toute une filière* ».

Le pari de vouloir attirer une « classe créative », afin que le talent attire le talent et dans son sillage, les entreprises, le capital et les services, ressemble fortement à la thèse du géographe américain Richard Florida qui entend démontrer une corrélation entre la présence de ces "classes créatives" dans les villes et un haut degré de développement économique. Au-delà du fait que la définition claire de cette « classe créative » demeure très floue, les études<sup>1</sup> démontrent que les catégories professionnelles qui pourraient y être rattachées ne diffèrent pas du reste de la population quand il s'agit de choisir la ville où ils vont habiter : leur histoire personnelle, leur famille, leurs réseaux et leurs possibilités de trouver un emploi contraignent leur liberté à se mouvoir dans une ville plutôt qu'une autre.

La priorité n'est donc pas tant de tabler sur un aménagement du territoire qui vise à transformer le paysage urbain pour plaire à une certaine « classe » relativement imaginaire, mais plutôt de concevoir un réel projet de ville qui s'adresse à toutes et tous, c'est-à-dire notamment en y développant du logement abordable et les équipements publics qui doivent l'accompagner.

Ces prérogatives rentrent en tension avec le fait que le terrain de 17,7 hectares racheté à la RTBF et la VRT en 2017, l'a été pour le montant conséquent de 136 millions d'euros. Cette montée aux enchères, suite aux menaces des télévisions publiques de quitter la région bruxelloise, a pour effet de pousser la Région à vouloir rentabiliser son investissement en maximisant le développement des fonctions fortes et commerciales sur le terrain plutôt que des fonctions faibles et publiques, tout en autorisant des gabarits démesurés.

1 : ECKERT D., GROSSETI M., MARTIN-BRELOT H., "La classe créative au secours des villes ?". [La Vie des Idées](#).

Si les documents mis à l'enquête publique concernant la vision stratégique du PAD reprennent toute une série d'objectifs louables qui ne sont pas toujours clairement traduits dans son volet réglementaire. Ainsi le PAD garde une grande flexibilité (pour ne pas dire un flou) autour de son programme de bureaux, commerces, équipements et typologies de logement en laissant la porte ouverte à des adaptations en fonction de la demande future, c'est-à-dire en fonction du marché.

Cette flexibilité se fait au détriment des fonctions faibles qui, hormis l'espace vert sécurisé suite aux réclamations de la première enquête publique, ne sont ni clairement définies ni inscrites dans le volet réglementaire (logement public et logement social, équipements publics divers, commerces de proximité...). Cette absence ouvre la porte à une concurrence entre les fonctions qui risque de donner la priorité au développant de « ce qui rapporte » : le logement haut de gamme, les équipements supralocaux ou à rayonnement international, centre commercial ou chaînes de magasins...

Pour IEB, il est impératif que la Région développe en priorité sur ce terrain qui lui appartient du logement public et social et des équipements publics et que ces objectifs soient chiffrés et coulés dans son volet réglementaire.

## **1. Commentaires généraux sur la méthodologie**

IEB remarque de façon générale que l'ensemble des PAD sont problématiques sur le plan de la démocratie urbaine. Les garanties démocratiques qualitatives qu'ils présentent sont insuffisantes au regard de leur impact territorial très important agissant tant à l'échelon local que régional. Sans compter qu'ils combinent tout à la fois l'orientation stratégique et la force réglementaire avec la capacité de déroger aux normes supérieures (PRAS, RRU,...). À l'instar du Collectif Bas-les-PAD, IEB souhaite un moratoire sur l'ensemble des PAD qui ont démarré à l'automne 2019 aussi longtemps que n'a pas été évaluée la réforme du COBAT qui a introduit les PAD dans l'arsenal réglementaire<sup>2</sup>.

Sur les huit premiers PAD lancés en 2019, cinq ont été largement revus ou remis fondamentalement en question (Josaphat, Loi, Porte de Ninove, Midi et Mediapark) démontrant que l'outil est très problématique.

La rapidité avec laquelle sont adoptés ces différents PAD a pour conséquence que :

- 1) les instances consultées n'ont pas le temps de se pencher de façon suffisante sur les documents soumis au vu de l'ampleur des enjeux des territoires concernés et de rendre dès lors des avis aidant à une prise de décision convenablement éclairée ;
- 2) les PAD sont assez flous sur leur articulation avec les autres textes stratégiques et réglementaires de la Région. Ceci rend la compréhension de leur impact très difficile à estimer ;
- 3) les PAD ne s'accompagnent pas d'études d'impact suffisantes et reposent sur des données obsolètes dès lors qu'ils concernent souvent des dossiers en cours depuis de nombreuses années avec des données non actualisées ;

<sup>2</sup> : <https://baslespadbrussels-65.websself.net/file/si1539746/download/FR%202020-03-12-Bas-les-PAD-FR-fi23861431.pdf>

- 4) tous les PAD ont été lancés quasiment en même temps sans qu'il y ait d'étude d'impact des effets cumulatifs ;
- 5) alors que l'impact local et dans les quartiers des PAD est évident, ceux-ci ne font pas l'objet de commission de concertation (contrairement aux PPAS).

### **Concernant plus spécifiquement le PAD Médiapark :**

- Le PAD Médiapark jouxte le périmètre du PAD Josaphat, qui lui même jouxte le périmètre du futur PAD Bordet. Pourtant dans les documents mis à l'enquête publique, rien ne permet de disposer d'une vue d'ensemble de l'impact cumulé de ces 3 PAD sur l'environnement urbain ni de saisir leurs articulations.

- Comme mentionné précédemment le caractère régional de l'enquête publique prive les habitant.es d'une commission de concertation. Or, ces commissions de concertation permettent non seulement de réaliser le « droit pour quiconque d'être entendu », en autorisant aux personnes qui maîtrisent moins bien l'écrit de formuler oralement leur avis, mais constituent également l'unique lieu où les habitant.es peuvent argumenter avec les porteurs de projets, les administrations et... d'autres riverains ! En effet, la participation n'a pas beaucoup de sens si elle ne constitue qu'un agrégat de positions prises individuellement. Celle-ci se doit plutôt d'être collective, car elle les positions se construisent par la diffusion d'avis divergents, voire contradictoires, sans crainte du dissensus, du conflit et du débat.

À ce titre, nous regrettons l'abandon de la tenue d'une ou plusieurs soirées d'information et de débat organisées par Perspective durant l'enquête publique, comme ce fut le cas pour les étapes ultérieures du PAD Médiapark. Si la tenue de deux jours de permanence sur site par Perspective permet de proposer un éclairage plus individuel sur le contenu de l'enquête publique aux personnes qui le désirent, ces moments ne constituent nullement des espaces de débat démocratique.

- L'enquête publique, initialement prévue sur une durée de deux mois, a été prolongée de deux mois supplémentaires, en raison d'un document incomplet et de l'alerte d'un citoyen à ce sujet. IEB demande que des enquêtes publiques de 3 mois minimum deviennent la norme et pas l'exception, à l'instar de ce qui a déjà pu être testé par le passé (notamment dans le cas du PAD Midi) en publiant les documents avant la date officielle de début d'enquête.

- Cette augmentation de la durée de l'enquête publique ne peut rien faire en revanche pour combler le manque d'intelligibilité de certains documents soumis à enquête publique. La décision d'étudier les nouvelles incidences environnementales des changements apportés au PAD Médiapark via la création d'addendums à l'étude d'incidences originale peut se comprendre pour des raisons de timing et de limitation du travail effectué par le bureau d'étude. Néanmoins, l'addendum de 2023, s'il ne comporte que 98 pages, vient se rajouter à plus de 1300 pages existantes, dont le caractère encore actuel n'est pas très bien déterminé. À ce titre, il aurait été judicieux de produire, plutôt qu'un résumé technique d'un addendum de 98 pages, un véritable résumé non technique global et final de l'entièreté de l'étude d'incidences (version 2019 + 2023).

Ceci est d'autant plus regrettable que le résumé non technique de l'enquête publique originale est fort peu satisfaisant. En effet, il ne reprend pas avec clarté les différentes incidences environnementales étudiées et ne propose aucun tableau comparatif et synthétique des incidences des différents programmes étudiés.

Cet état de fait avait d'ailleurs été souligné par la commune de Schaerbeek qui dans son avis du 19/03/2019 notait « *considérant que le RNT est totalement incomplet et insuffisant, qu'il est incompréhensible sans avoir lu le RIE, qu'en ce sens il ne répond pas au cahier des charges et à ce qui a été demandé à savoir un résumé non technique, qu'il y a donc lieu de le réécrire entièrement afin de le rendre compréhensible, accessible et synthétique pour un individu lambda qui n'est pas technicien en urbanisme ou qui n'a pas le temps de lire les 1200 pages du RIE (...)* » (point 123 du dit avis).

Force est de constater que c'est pourtant le même RNT qui a été mis à l'enquête publique en 2023 et que donc cette remarque reste pleinement d'actualité.

## **2. Où sont passés les logements accessibles et qualitatifs ?**

La nouvelle mouture du PAD propose un programme remanié qui vise à diminuer la densité initiale au profit, notamment, des espaces verts. La suppression des îlots, H, I, J et K et la diminution des gabarits de certains autres îlots induit une diminution de 600 unités de logement par rapport au programme initial. On passe donc de 4500 habitants projetés à 3700. La question qui se pose dès lors est de savoir quel sera l'impact de cette diminution sur le programme en termes de typologies de logement.

La question se pose d'autant plus que le programme du PAD a toujours entretenu un certain flou sur cette répartition. Bien qu'aucun chiffre n'ait jamais été fixé dans le volet réglementaire, la précédente mouture tablait sur un chiffre de 15 % de logement public, dont seulement 9 % de logements sociaux. Un chiffre qui correspondait au maximum de la construction de logement public pouvant être imposée aux promoteurs privés via le mécanisme des charges d'urbanisme.

Dans un communiqué daté du 21 juin 2021<sup>3</sup>, le Ministre-Président Rudi Vervoort annonçait que 38 % des 1600 logements prévus (finalement 1400 dans la mouture actuelle) seraient à finalité sociale. Si l'on restait encore loin des 100 % de logement public, dont 60 % de logements sociaux que l'on est en droit d'attendre sur un terrain dont la Région est propriétaire, cette annonce faisait un pas dans la bonne direction.

Il ne fallut pas longtemps pour déchanter, car dans la foulée, il fut annoncé que ce chiffre était en réalité le résultat d'un calcul qui établissait cette répartition sur le quartier entier et non sur le terrain à bâtir. En d'autres termes, ces 38 % englobaient l'ensemble des logements sociaux existants jouxtant le site, ce qui faisait retomber la future production autour des 15 % initiaux.

---

3 : [https://rudivervoort.brussels/news\\_/pad-mediapark-le-gouvernement-bruxellois-modifie-significativement-le-projet-sans-abandonner-son-ambition-initiale/](https://rudivervoort.brussels/news_/pad-mediapark-le-gouvernement-bruxellois-modifie-significativement-le-projet-sans-abandonner-son-ambition-initiale/)

L'élargissement de l'aire géographique de calcul est non seulement malhonnête, mais aussi trompeur sur la réalité du logement social dans les environs. En effet, si selon le monitoring des quartiers, Reyers compte 18 % de logement social, les quartiers qui jouxtent Reyers ont un taux de logement social quasi inexistant (Plasky, Dailly, Squares, George-Henri...), quant à la commune de Schaerbeek, elle ne compte que 4,56 % de logements sociaux, ce qui la classe donc à la seizième place sur dix-neuf des communes les plus pourvues en logement social.

Le calcul de la typologie de logement du PAD devrait donc se faire sur une aire géographique cohérente, soit restreinte à l'échelle du terrain, soit élargie aux quartiers environnants et non pas sur une aire géographique du quartier Reyers qui donne une vue tronquée de la réalité.

Et ce d'autant plus dans un contexte de crise aiguë du logement en région bruxelloise, qui est une crise du logement abordable. Il existe aujourd'hui bien assez de logements privés. La Région doit dès lors saisir toutes les opportunités dont elle dispose pour développer du logement public et en particulier social sur les terrains en sa possession.

Cet état de fait est rappelé à plusieurs reprises dans les documents mis à l'enquête publique : « *le parc de logements à finalité sociale est relativement peu développé sur Schaerbeek. Le projet mediapark doit faire la part belle à ces logements publics tout en offrant une diversité des typologies dans l'intention de mixer les générations et les différents publics* » (page 38 du volet stratégique).

En page 27 du RIE, on peut lire : « *Le projet Mediapark reste un projet majoritairement consacré au logement (en termes de superficies construites). Ceci rencontre un besoin régional exprimé de développer le parc de logements afin d'accompagner l'évolution démographique à Bruxelles. Il semble toutefois utile de préciser que c'est pour le Logement à Finalité Sociale (LFS) que les besoins sont les plus manifestes, en même temps que les plus difficiles à rencontrer* ».

Alors que la fonction logement constitue l'un des objectifs principaux du PAD, rien n'est précisé de manière concrète ni dans le volet stratégique ni dans le volet réglementaire sur la volonté régionale d'y produire du logement abordable, et en particulier du logement social.

On ne trouve ni objectifs chiffrés ni proportions quant à la quantité de logements publics et sociaux à construire par rapport aux logements privés. Les typologies de logement explicitées ne concernent pas le caractère abordable des logements ni les besoins en termes de composition familiale (logements familles nombreuses, par exemple), mais annoncent des logements pouvant faciliter le télétravail via la création de pièces de bureau ainsi que des espaces extérieurs proportionnels aux nombres de chambres des logements.

Si ces caractéristiques sont pertinentes à expliciter pour la création de logement privé ou de logement moyen, elles ne sont pas de nature à garantir le caractère abordable des logements à construire, que du contraire.



**IEB demande de revoir en profondeur l'ambition régionale et de fixer celle-ci dans le volet réglementaire du PAD. Nous demandons sur ce terrain public la construction de 100 % de logement public, dont 60 % de logement social locatif (sont donc exclus de cette catégorie, le logement acquisitif ainsi que la gestion locative via une AIS de logements privés), seul type de logement permettant de garder la maîtrise foncière publique tout en permettant une propriété publique des logements à long terme.**

Contrairement à ce qui est souvent évoqué par le pouvoir politique, il n'existe pas de frein légal à inscrire les typologies de logement dans le volet réglementaire d'un PAD puisque cela a été réalisé dans le cadre du PAD Heyvaert et validé par le Conseil D'État.

### **3. Une densité toujours problématique...**

Si la suppression des îlots I, J, K et H a permis de revoir le programme en vue d'un meilleur respect de la biodiversité et que certains gabarits ont été (légèrement) revus à la baisse, le programmation du site reste dense et marquée par la possibilité de construire des bâtiments très hauts sous la forme de tours. Alors que les documents précédents s'exprimaient encore en termes d'étages (R+...), les nouveaux documents font curieusement une conversion en mètres, ce qui est moins parlant pour les lecteurs. Quoi qu'il en soit, le PAD permet la construction d'une tour de 70 mètres et d'au moins deux autres de 50 mètres à proximité de l'avenue Georgin (sites G et F), soit des bâtiments respectivement de R+20 et R+15. A l'est du site, la programmation laisse la porte ouverte à la construction de trois bâtiments de 45 mètres de hauteur.

Les tours, les « émergences » et les « repères paysagers iconiques » permettent aux promoteurs de maximiser la rentabilité de leurs projets en utilisant moins de terrain au sol, mais ces constructions sont synonymes de toute une série de nuisances tant pour les habitants actuels que futurs (pertes d'ensoleillement, problème de vents élevés et de turbulences, difficulté de disposer d'un aménagement qualitatif de l'espace public au pied des tours, obstruction des vues,...).

Dans son avis du 19/11/2019, la Commission Régionale de Développement écrivait au point 1.7 : *«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). 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.»*

Une diminution des gabarits en vue d'une densité réduite sur le site, couplée à une politique volontariste du logement social (dont les habitants sont généralement peu motorisés) permettra aussi de développer un programme dont les incidences de mobilité, en particulier l'utilisation intensive de l'automobile, pourront être maîtrisées à l'échelle du projet et non pas en espérant que le Plan régional de Mobilité ne vienne corriger les externalités négatives induites par le PAD Médiapark dans sa morphologie actuelle.



**Pour ces raisons, IEB demande que les gabarits des constructions soient encore revus à la baisse afin que ceux-ci s'inscrivent dans la morphologie actuelle du quartier (c'est-à-dire autour de R+7) avec un maximum constructible de R+10.**

#### **4. ... qui engendre une mobilité compliquée !**

La nouvelle mouture du PAD fait preuve d'une réflexion volontariste en matière de réduction de l'usage de l'automobile, principalement via la création d'une nouvelle ligne de tram qui passe par le site et à travers l'option d'un espace public dégagé de la voiture. Nous saluons ces orientations qui répondent, en partie, aux objections exprimées lors de la précédente enquête publique. Nous restons toutefois encore sceptiques sur la capacité du PAD à contribuer pleinement aux ambitions régionales de diminution de l'usage de la voiture.

D'une part, car la réussite du report modal dépend d'un phasage clairement établi entre différentes adaptations de l'espace public qui doivent être mises en œuvre préalablement ou de façon concomitante à la réalisation du PAD. Ainsi le RIE précise que « *pour saisir pleinement cette opportunité de transfert modal, le tram doit arriver avant les développements. Dans ce cas, la baisse des déplacements automobiles pourrait être diminuée jusqu'à ~25 %.* », mais le réaménagement du Boulevard Reyers et de la Place Meiser ainsi que la mise en œuvre du masterplan Parkway E-40 compte aussi parmi les chantiers nécessaires avant la réalisation du PAD. Si la région a annoncé un début des travaux pour 2025 en ce qui concerne la Place Meiser, nous n'avons aucune nouvelle de la mise en œuvre du projet Parkway. Les documents mis à l'enquête publique ne contiennent ni calendrier ni phasage de ces différents chantiers qui dépendent pourtant tous d'une manière ou d'une autre de la Région.

D'autre part, pour que le report modal soit une réussite, il est nécessaire de rendre les déplacements en voiture plus contraignants. Certes, la qualité de vie sur le site sera améliorée par l'absence de véhicules automobile en surface, mais la présence de stationnement en nombre continuera d'être un incitant à se rendre sur le site en voiture. Que le stationnement soit souterrain ne change rien à cet état de fait.

Malgré l'ambition de mutualisation d'une partie du stationnement (que nous soutenons, mais qui se révèle dans les faits souvent très complexe à mettre en place), le nombre d'emplacements projeté demeure conséquent avec trois parkings et 2900 emplacements projetés. Ce qui est d'autant plus problématique que le développement de larges parkings souterrains n'est pas sans incidences environnementales dommageables. A minima en termes d'imperméabilisation des sols, mais surtout au niveau du bilan carbone qui risque d'être déplorable, en raison de la quantité de béton nécessaire à la construction de 90.000 mètres carrés d'emplacements de parking.

Enfin, il convient de replacer les augmentations de flux dans la situation actuelle. Il est vrai que le programme de 2023 entraîne une diminution générale de la demande en déplacement par rapport au programme de 2019, en raison principalement d'une diminution du nombre de logements sur le site. Cette diminution des déplacements se marque en premier lieu chez les piétons et les utilisateurs du transport en commun, avant les automobilistes et les cyclistes.



Il n'en reste pas moins que le PAD ambitionne l'arrivée de 3700 nouveaux habitants, sans même parler de tous les travailleurs en lien avec le futur site. Il est d'ailleurs regrettable que ni le RIE de 2019, ni l'addendum de 2023 ne présente de carte des flux actuels et des flux attendus à l'échelle du quartier. Les documents mis à l'enquête sont lacunaires et ne permettent pas de se faire une idée raisonnable de la situation projetée.

Or, comme le reconnaît le RIE dans ses conclusions (CH1.1 – 35) : *« la situation reste contraignante en matière de mobilité : malgré l'optimisation du schéma de circulation, malgré la diminution de densité et le report de mètres carrés vers d'autres fonctions que le logement... La situation dans le quartier est saturée et le développement du site est conséquent en termes de mètres carrés construits. (...) La réalisation de parkings ne constitue plus une nécessité dans la ville de demain, mais bien un luxe avec un impact environnemental conséquent ».*

Certes, la nouvelle mouture du programme promet une diminution de la demande initiale en déplacements voiture, mais celle-ci reste estimée à 5448 déplacements par jour. Ceux-ci devront s'inscrire dans une situation extrêmement saturée puisqu'en page 523 du RIE de 2019, le nombre total de déplacements dans le quartier à l'heure de pointe est estimé à 11.720 véhicules par heure ! Ce qui fait dire au RIE en page 967 qu' *« idéalement le nombre de véhicules à l'origine et à destination du site devrait être maintenu dans un ordre de grandeur similaire à la situation actuelle. L'organisation de la circulation relèverait alors d'une réorganisation des flux et non en une augmentation pure et simple.*

*L'évolution des comportements est en effet une nécessité pour permettre le développement du site dans un contexte de mobilité ».*

**Pour IEB, il est illusoire de tabler sur un changement des comportements sans mise sur des mesures drastiques pour l'inciter. La construction de 90 000 mètres carrés de parkings souterrains ne constitue aucunement une mesure drastique, en plus d'être dommageable environnementalement parlant. Le programme du PAD Médiapark entraînera une augmentation des flux de déplacements et non pas une simple réorganisation comme le souhaiterait le RIE. La saturation automobile dans le quartier dépend également de facteurs sur lequel le PAD n'a aucune prise. Si la mutualisation est un horizon positif, elle reste très compliquée à mettre en œuvre financièrement et juridiquement. Pour IEB, le meilleur moyen de diminuer le nombre d'emplacements de parking et donc de dissuader l'usage de la voiture est de revoir la densité du programme à la baisse et de fixer un pourcentage élevé de logement social sur le site, typologie de logement qui s'adresse à un public moins motorisé.**

## **5. Quels équipements pour les habitants, actuels et futurs ?**

En ce qui concerne les équipements, le programme de 2019 générerait un besoin théorique d'approximativement 1,3 crèche, 1,5 établissement maternelle/primaire et 0,6 établissement secondaire. La nouvelle mouture du PAD revoit ces proportions à la baisse en raison de la diminution du nombre d'habitants attendus et identifie le besoin de créer une crèche ainsi qu'une école maternelle/primaire.





Ce sont là les seuls équipements qui sont précisés dans le programme, et ce, alors que celui-ci entend rajouter 3700 nouveaux habitants dans un quartier qui manque déjà d'équipements sociaux, culturels et sportifs, en particulier pour les personnes âgées et les jeunes. Concernant ces équipements, le volet informatif précise (l'on notera le conditionnel) : *« outre la réalisation d'une série d'équipements collectifs indispensables au projet urbain mediapark, comme les écoles et les crèches notamment, d'autres équipements publics à rayonnement local ou régional pourraient être envisagés sous réserve d'analyses (contexte, foncier disponible). Ces équipements complémentaires ont vocation à être mutualisés entre les programmes existants et les usagers (occupations pendulaires élèves/salariés). Ces besoins seront réajustés lors des phases opérationnelles »* (page 18, volet informatif). En d'autres termes, le PAD ne donne aucune garantie pour le développement d'équipements publics pour les habitants actuels et futurs.

La place ne manque pourtant pas puisque le RIE précise : *« les besoins en équipements (crèches, écoles) et aménités (commerce) induits par l'urbanisation du site peuvent être réévalués légèrement à la baisse vu la diminution des superficies de logement. Toutefois, les espaces initialement prévus pour les accueillir ne sont que très peu impactés par les modifications du projet »*. Le RIE précise toutefois que ces espaces ne devraient pas être utilisés pour développer des services ou des installations directement au bénéfice des habitants : *« ils constituent en effet une opportunité pour répondre à des besoins émanant d'une échelle supra- locale (qui dépassent les besoins induits par le développement propre du site) »*.

À nouveau le PAD prend l'orientation de défendre le développement de fonctions fortes et d'activités commerciales et/ ou à fort rayonnement supralocal plutôt que de sécuriser dans son volet réglementaire les fonctions faibles, publiques, sociales, culturelles et sportives. La définition des zones d'intérêt collectif ou de service public que donne le PAD va d'ailleurs dans le sens d'une flexibilisation qui ouvre la porte à n'importe quelle fonction *« ces zones peuvent également être affectées aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux logements et aux commerces »*.

**IEB demande que les équipements publics à construire dans le cadre du PAD soient choisis collectivement par la commune et les habitants en fonction des besoins établis et que ceux-ci soient sécurisés dans le volet réglementaire du PAD.**

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Thyl Van Gyzegem

28/08/2023