

# **MEDIAPARK**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR**

**Rapport sur les incidences environnementales  
(addendum)**

**ÉTUDE RÉALISÉE PAR**

BUUR-SWECO

pour la Direction Stratégie Territorial, [perspective.brussels](https://perspective.brussels)

**CONTACT**

[mediapark@perspective.brussels](mailto:mediapark@perspective.brussels)

**ÉDITEUR RESPONSABLE**

Antoine DE BORMAN, Directeur général de [perspective.brussels](https://perspective.brussels) -  
Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les informations présentés ici le sont à titre d'information et n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2023 [perspective.brussels](https://perspective.brussels)

D/2022/14.054/37

# MEDIAPARK

PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR

Rapport sur les incidences environnementales  
(addendum)

MARS 2023



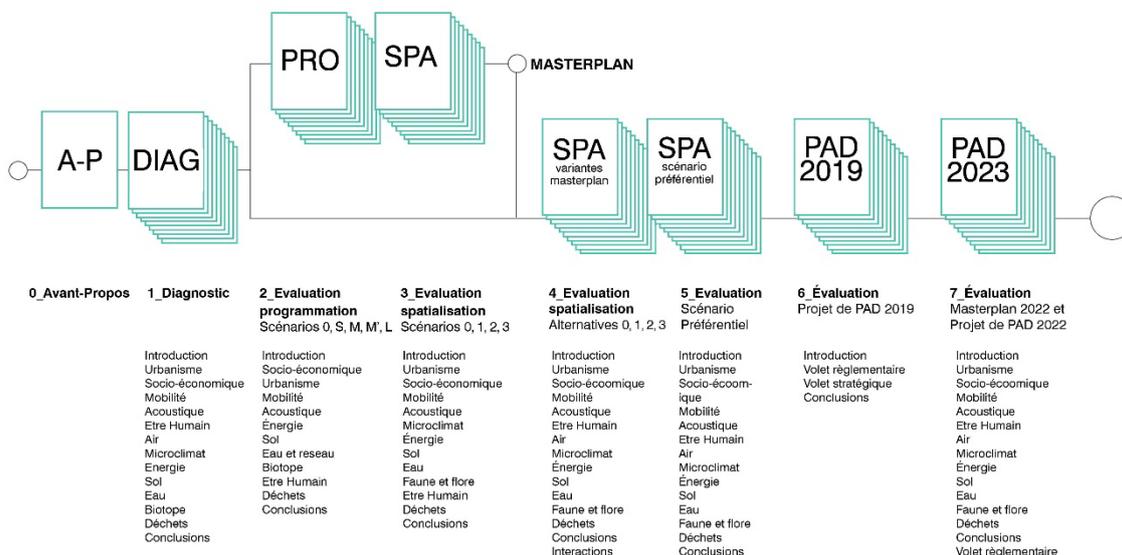
# 0

## Introduction

## 00.01. Rétroactes

Le présent rapport analyse les incidences de la mise à jour du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Media-park », faisant suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 février au 29 avril 2019.

Les modifications n'étant pas considérées comme mineures, l'ensemble des documents seront soumis à une nouvelle enquête publique avant l'adoption définitive du PAD.



Depuis la première version du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) et du Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE), approuvés en première lecture par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) le 7 février 2019, plusieurs changements sont intervenus :

- × Dans le PAD lui-même, suite à la décision du GRBC de le modifier pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique ;
- × Mais aussi sur le terrain et dans certains projets des opérateurs privés.

La nouvelle version du PAD propose donc une version amendée du projet qui tient compte de l'ensemble de ces nouveaux paramètres. Le présent document vise à mettre en avant les incidences, tant positives que négatives, qui découlent de ces modifications.

## 00.02. Structure du document

Le présent rapport forme un addendum à la version initiale du RIE.

Si les modifications sont suffisantes pour justifier une nouvelle enquête publique, le projet n'est pas fondamentalement revu, si bien qu'une refonte totale du RIE n'est pas pertinente : dans un nouveau rapport complet, le lecteur perdrait la trace des modifications imprimées au projet. Par souci de lisibilité, le présent rapport se focalise donc sur les différentes modifications apportées au projet de PAD.

Les modifications sont analysées en mettant en évidence les différences entre la dernière version du scénario préférentiel du PAD (2019) et la version modifiée (2023), tout en gardant un niveau de détail comparable. L'analyse intègre la relecture des documents composant le projet de PAD proprement dit (volets stratégique et réglementaire). Les modifications apportées au projet sont passées au crible de l'ensemble des thématiques du RIE, selon la trame utilisée lors des étapes antérieures de réflexion.

Des recommandations en découlent, par thématiques. Elles visent à améliorer le projet de PAD 2023, ou à orienter les étapes d'études ultérieures en vue de la mise en œuvre du Plan.

La structure suivie offre ainsi l'avantage de refléter le processus d'élaboration et de concertation du PAD, tout en conservant la grille d'analyse initiale.

## 00.03. Principales modifications au PAD

Pour entrer dans le vif du sujet nous pouvons dès à présent citer les **invariants**, qui restent des fondamentaux du projet :

- × Le périmètre ;
- × Le positionnement média du site, avec notamment la présence de la VRT et de la RTBF dans leurs nouveaux sièges ;
- × La mixité des fonctions initialement prévue pour la zone, selon une répartition (pourcentages) comparable ;
- × L'ouverture des espaces publics pour réaliser un parc public au cœur du site.

Les **principales modifications** de fond apportées au PAD 2019 peuvent être énoncées comme suit :

- × Suppression des sites H, I, J, et K et de la voirie desservant ces îlots au bénéfice du parc public central et de la protection de la biodiversité. Cette diminution (comme les suivantes reprises ci-dessous) induisent en effet une diminution de la pression de l'activité humaine sur le parc donc, une perturbation moins forte pour la faune au sein du périmètre ;
- × Diminution des superficies bâties et des hauteurs maximum des sites M et N :
  - réduction de 5.000 m<sup>2</sup> au total sur ces deux sites ;
  - réduction du repère paysager à 50 m au lieu de 70 m de haut ;
  - reconfiguration de ces sites, pour former un seul site repris dorénavant sous l'appellation « J » ;
  - élargissement de l'entrée Sud-Ouest du Mediapark pour permettre le passage d'une ligne de tram ;
- × Diminution des superficies bâties et des hauteurs maximum des sites A, B, F, G :
  - Réduction de 5.000 m<sup>2</sup>, répartis entre -1000 m<sup>2</sup> pour le site A, -1000m<sup>2</sup> pour le site B, -2000m<sup>2</sup> pour le site F, -1000m<sup>2</sup> pour le site G ;
  - Réduction de la hauteur maximum des repères paysagers sur les sites G et F à 45 m au lieu de 50 m ;
- × Réduction de l'emprise au sol du site E ;
- × Agrandissement de la superficie de parc (de 7,5 à ~10 ha) et affirmation du caractère boisé de ce parc en particulier dans la zone est du périmètre ;
- × Création de périmètres de protection accrue de la biodiversité au sein du parc (min. 2 ha) ;
- × Reconfiguration de la voirie bus en une « voie centrale » réservée en priorité aux modes actifs, pouvant être affectée à la circulation des transports en commun si ce besoin se confirme. Le tracé de la voie centrale est indicatif. Il est marqué en surimpression au sein de la zone de parc ;Création d'une continuité végétalisée à l'arrière du site F ;
- × Obligation de planter les voiries, traversées de parc et venelles ;
- × Obligation de végétaliser les espaces non-bâties ;
- × Obligation d'aménager les surfaces non-bâties des sites constructibles de façon à maximiser la biodiversité ;
- × Amélioration de la gestion des eaux de ruissèlement au sein du périmètre ;
- × Minimisation du stationnement construit et maximisation du stationnement vélo lors des constructions ;

- × Volonté de favoriser les principes de l'économie circulaire : tant pour la mise en œuvre du plan que dans les fonctionnements ultérieurs du quartier ;
- × Diminution de l'emprise du parking souterrain sur la zone de parc ;
- × Elargissement de la zone d'espaces structurants pour inclure le tracé de la ligne de tram ;
- × Ouverture de la mixité des fonctions en zone de forte mixité aux activités productives media ou non media ainsi qu'aux bureaux non media.

Par ailleurs une série de **nouveaux éléments** apparus depuis 2019 sont à prendre en compte dans la réflexion, sur une série de thématiques :

- × Mobilité : la desserte du périmètre par une ligne de tram a été décidée par le GRBC ;
- × Biodiversité : l'étude phytosanitaire a fait l'objet d'un complément (2020). Une étude sur la population de lérots au sein du périmètre du PAD a livré ses résultats en novembre 2022 ;
- × Patrimoine : la volonté d'activer la Tour Reyers grâce à une fonction ouverte au public.

#### 01.01.01. Sources utilisées

---

- × Eikelmuisonderzoek, Mediapark Brussel, Natuurpunt, 2022 ;
- × Analyse critique de l'étude complémentaire réalisée par le comité de quartier Mediapark, Aliwen, 2020 ;
- × Etude de faisabilité pour l'installation d'un réseau de chaleur à Mediapark, Tractebel ;
- × Etude d'optimisation des réseaux d'égouttage - Eaux pluviales + eaux usées, Elleny et Vivaqua, 2018 ;
- × Etude de faisabilité pour la reconversion de la Tour Reyers et son intégration urbaine, Sculp IT Achitecten, Styfhals, Arcadis, 2021.
- × Recommandations pour l'intégration d'une population de lérots dans le projet urbain Mediapark, 2022
- × Rapport sur l'état de la nature en Région de Bruxelles Capitale, Bruxelles Environnement, 2022

# 1.0

## **Evaluation des modifications apportées au Scénario Préférentiel**

## 02.01. TABLE DES MATIERES

---

02.01.	Table des matières .....	- 2 -
02.02.	URBANISME .....	- 5 -
02.02.01.	Compatibilité réglementaire .....	- 5 -
	Fonctions autorisées sur site .....	- 5 -
	Carte des affectations .....	- 5 -
	Inventaire des arbres remarquables .....	- 7 -
	Fonctions prévues par le programme .....	- 7 -
02.02.02.	Densité et forme urbaine .....	- 9 -
	Contexte Bruxellois et du quartier Reyers .....	- 9 -
	Espaces ouverts .....	- 9 -
	Tram .....	- 9 -
	Topographie .....	- 12 -
02.02.03.	Mixité fonctionnelle .....	- 13 -
	Fonctions médias.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
	Composante logement .....	- 14 -
	Equipements induits.....	- 14 -
	Commerce .....	- 14 -
	Parc.....	- 14 -
02.02.04.	Composition et Intégration paysagère.....	- 15 -
02.02.05.	Patrimoine .....	- 16 -
02.02.06.	Phasage.....	- 17 -
	Phase 1 - 2021-2026 .....	- 17 -
	Phase 2 - 2026-2029 .....	- 17 -
	Phase 3 - 2029-... .....	- 18 -
02.02.07.	Recommandations.....	- 18 -
02.03.	SOCIAL ET ECONOMIQUE .....	- 20 -
02.03.01.	Ambitions et besoins .....	- 20 -
02.03.02.	Population .....	- 20 -
02.03.03.	Répartition du programme.....	- 21 -
	Caractère médias du projet.....	- 23 -
	Mixité résidentielle.....	- 25 -

Commerce de proximité.....	- 25 -
02.03.04. Aspects financiers.....	- 26 -
02.03.05. Recommandations.....	- 26 -
02.04. MOBILITÉ .....	- 28 -
02.04.01. Déplacements supplémentaires.....	- 28 -
02.04.02. Organisation de la mobilité .....	- 31 -
02.04.03. Stationnement.....	- 33 -
Evaluation des besoins .....	- 33 -
Spatialisation des besoins en stationnement.....	- 34 -
Stationnement vélo .....	- 35 -
Conclusions.....	- 35 -
02.05. ACOUSTIQUE .....	- 36 -
02.06. ÊTRE HUMAIN.....	- 38 -
02.07. AIR .....	- 40 -
02.08. MICRO-CLIMAT.....	- 42 -
02.09. ÉNERGIE.....	- 44 -
02.10. SOL.....	- 45 -
02.11. EAU ET RÉSEAU.....	- 46 -
02.12. FAUNE ET FLORE.....	- 48 -
02.12.01. Modifications du PAD et rôle des espaces verts .....	- 48 -
02.12.02. Contexte réglementaire et droit applicable en Région de Bruxelles-Capitale .....	- 48 -
02.12.03. Situation existante.....	- 49 -
Région naturelle et réseau écologique.....	- 49 -
Habitats et flore.....	- 50 -
Lérots ( <i>Eliomys quercinus</i> ).....	- 52 -
Chauves-souris : méthodologie et résultats.....	- 56 -
Autres espèces animales .....	- 58 -
02.12.04. Incidences du projet en phase de réalisation et d'exploitation .....	- 60 -
Evolutions du PAD 2023 par rapport au PAD 2019 .....	- 60 -
Impact du projet sur les habitats.....	- 60 -
Impact du projet sur les lérots .....	- 61 -
Impacts du projet sur les chauves-souris .....	- 62 -
Impacts du projet sur les autres espèces .....	- 62 -
02.12.05. Recommandations.....	- 63 -

Recommandations en faveur du lérot.....	- 63 -
Recommandations en faveur des habitats et de la faune sauvage.....	- 64 -
02.12.06. Aspects phytosanitaires.....	- 65 -
02.12.07. Interactions pour les volets Faune, Flore et Espaces Verts.....	- 66 -
02.13. FLUX DE MATERIAUX - DÉCHETS .....	- 67 -
02.14. CONCLUSIONS ET INTERACTIONS.....	- 73 -
Tram .....	- 73 -
Chantiers.....	- 74 -
Spécialisation économique.....	- 74 -
Faune et Flore.....	- 75 -
Programme de transition .....	- 75 -

## 02.02. URBANISME

### 02.02.01. Compatibilité réglementaire

#### Fonctions autorisées sur site

Les changements d'affectation de la version 2023 par rapport à la version 2019 ne sont pas contradictoires avec le cadre réglementaire actuel, à savoir le PRAS.



*Extrait du Plan d'affectation du PRAS – cadre réglementaire de référence dans la situation existante*

La zone initialement prévue pour l'implantation des sites H et IJK se situe en zone mixte au PRAS. La zone mixte est affectée au logement et permet également d'autres activités. La possibilité de réalisation d'espaces verts y est garantie par la prescription générale 0.2 du PRAS, sans restriction. L'adaptation du projet de PAD visant à la suppression des immeubles H ainsi que IJK ne déroge donc pas au PRAS. La nouvelle carte des affectations n'amène pas de dérogation supplémentaire au PRAS par rapport à la version 2019.

#### Carte des affectations

La carte des affectations évolue sur 7 points :

1. Regroupement des sites M et N (site J), qui forment un nouvel ensemble traversé par deux venelles accessibles au public. La façade ouest du site est ainsi décalée vers l'est, ce qui élargit la voirie et rend possible le passage du tram.
2. La parcelle de la VRT (site E) est réduite pour être au plus proche de l'emprise de la construction prévue.
3. La voirie bus est reconfigurée en une « voie centrale » réservée en priorité aux modes actifs, et pouvant être affectée à la circulation des transports en commun. A son extrémité nord uniquement, elle permet la desserte motorisée du site F ;
4. Le site H, le site IJK (zone d'habitation) et une partie de EP-04 (voirie) deviennent zone de parc, avec des prescriptions spécifiques, visant la préservation des qualités du biotope (périmètre d'espace vert en surimpression) ;
5. La zone de parking en surimpression a vu ses dimensions réduites dans une logique de minimisation des espaces de stationnement pour véhicules automobiles ;

6. La zone d'espaces structurants a été élargie afin de relier les portes Meiser et Diamant et ainsi permettre le passage du tram ;
7. L'arc nord et le franchissement nord-sud, repris dans le plan des implantations dans la version 2019 du projet de PAD, sont dorénavant repris sur le plan des affectations dans un souci de cohérence (leur tracé n'a pas évolué).



Carte des affectations, version 2019 et principales modifications



Carte des affectations, version 2023

Les superficies au sol par affectation sont dès lors modifiées comme suit :

- × Une forte diminution de la superficie au sol des zones d'habitation (-20.000 m<sup>2</sup>) ;
- × Une diminution des zones de voirie (de ~5.000 m<sup>2</sup>) ;
- × Une augmentation de la taille de la zone de parc, qui passe de ~ 7,5 ha à environ ~ 10 ha.

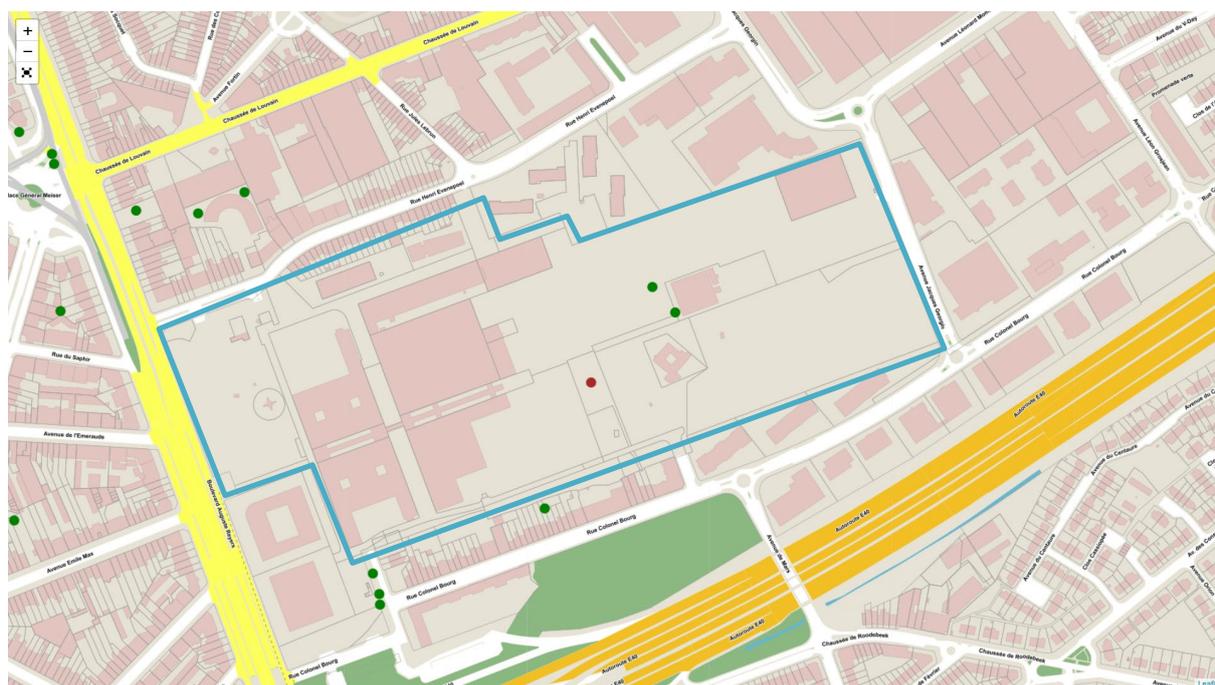
Cette évolution se fait surtout grâce à la suppression des sites H et IJK, qui diminue la zone d'habitation de plus de la moitié de sa superficie initiale. La voirie de desserte de ses immeubles est également supprimée au bénéfice du parc. La voirie nord-sud (« voie centrale ») est supprimée au bénéfice de la zone de parc (en termes

d'affectation) : une plus grande flexibilité est ainsi donnée au futur profil et tracé, afin de limiter son impact sur les espaces verts adjacents. En effet les prescriptions relatives à la zone de parc y sont désormais également d'application.

Si la zone d'habitation est fortement diminuée, l'impact de ce changement sur la part des superficies de plancher de logement est quant à lui limité (voir « Fonctions prévues par le Programme », ci-dessous). Ceci indique une plus grande parcimonie dans l'utilisation du sol, ce qui est très positif du point de vue environnemental.

### Inventaire des arbres remarquables

Aucun arbre remarquable n'est a priori repris à l'emplacement initialement prévu pour des immeubles. Dans tous les cas, la suppression des sites IJK et H implique une plus grande préservation du patrimoine naturel du site.



Extrait de la carte de localisation des arbres remarquables (en vert, les arbres ; en rouge, le site classé du cimetière  
<https://sites.heritage.brussels/fr/cartographie/>)

### Fonctions prévues par le programme

Le principal changement apporté par la modification du projet de PAD 2019 sur la programmation est lié à une diminution des superficies de plancher projetées de ~62.000 m<sup>2</sup>. Celle-ci se répartit entre :

- × La suppression des sites résidentiels H et IJK ;
- × La diminution des superficies constructibles des immeubles sur la partie est du site.

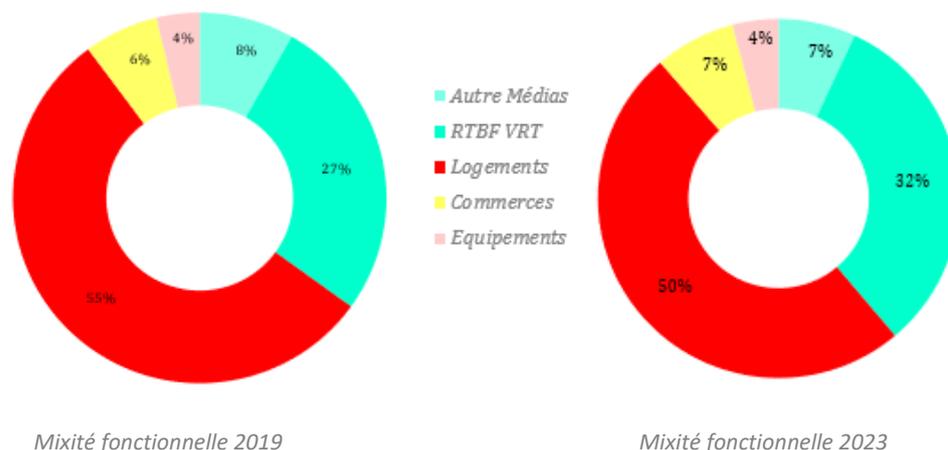
Les superficies concernées étaient majoritairement destinées au logement, car d'une part les sites H et IJK étaient essentiellement résidentiels et d'autre part les autres immeubles dont la superficie est diminuée le sont surtout par une réduction des gabarits. Celle-ci se faisant par définition sur les étages supérieurs, ce sont surtout les logements qui voient leur superficie diminuer.

Toutefois, des superficies médias, commerces et équipements sont quelques peu réduites, comme le montre le tableau suivant.

Programme	Surface (m <sup>2</sup> )			%		
	2019	2022	Différence	2019	2022	Différence
Autre Médias	30.438	21.211	-9.227	8,2%	6,9%	-1,3%
RTBF VRT	99.487	99.487	0	26,8%	32,2%	5,4%
Logements	203.835	152.670	-51165	54,9%	49,3%	-5,5%
Commerces	23.975	23.185	-790	6,5%	7,5%	1,0%
Equipements	13.849	12.811	-1038	3,7%	4,1%	0,4%
<b>TOTAL</b>	<b>371.584</b>	<b>309.364</b>	<b>-62.220</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

En termes de part relative de chaque fonction, la version 2023 ne diffère que très légèrement de la version 2019 :

- × Les modifications sont surtout liées à la diminution de la superficie absolue de logements ;
- × Si cette fonction reste majoritaire (~50%), on voit que les changements sur la mixité globale des fonctions sont relativement minimes et que le caractère de mixité du quartier en sort renforcé, ce qui est conforme aux objectifs initiaux du PAD et au PRAS ;
- × Pour les grands îlots mixtes, les activités « autres médias » sont élargies à l'ensemble des activités productives : elles n'y sont donc plus uniquement limitées aux activités productives de biens immatériels dans le secteur des médias.
- × Pour les grands îlots mixtes la possibilité est également offerte d'y implanter des activités productives ou des bureaux en dehors du domaine des médias,.
- × Outre les variations au sein des programmes bâtis, il est également important de souligner que la suppression des sites H et IJK et dans une moindre mesure la réduction de l'emprise du site E s'opèrent au bénéfice de la zone de parc qui s'accroît de plus de 25.000 m<sup>2</sup> au sol. Cette évolution est positive, tant pour la densité au sein du site que pour les usages rendus possibles au sein des espaces ouverts, la préservation de la biodiversité en présence et la résilience du site (voir chapitre Faune et Flore à ce sujet).



## 02.02.02. Densité et forme urbaine

### Contexte Bruxellois et du quartier Reyers

Le projet initial amenait sur le site une densité bâtie et une densité de logements largement supérieures à la situation existante, mais aussi largement supérieure aux valeurs prévalant dans les environs.

Les modifications apportées vont dans le sens d'un apaisement du site par rapport à la version précédente, grâce à une baisse des volumes construits. Elles sont donc positives par rapport à l'intégration du site dans ce contexte. Notons toutefois, que la configuration du quartier reste dense par rapport à son contexte.

### Espaces ouverts

La conversion des sites H et IJK et de leur voirie d'accès en espace vert permettra d'augmenter sensiblement la taille du parc (+25.000 m<sup>2</sup>) et de renforcer la trame des espaces ouverts. Les évolutions souhaitées en termes de caractère planté pour l'aménagement de ces espaces vont également dans ce sens : renforcement du caractère planté des voiries, plantation des parties non bâties des sites constructibles, évolution de la voie centrale vers un aménagement paysager intégré, maintien de la liaison écologique prévue à l'arrière du site F...

Même si toute la superficie supplémentaire d'espace ouvert ne sera pas directement destinée aux occupations humaines, il est certain que la masse végétale maintenue offrira des bénéfices multiples au projet de quartier et à son contexte :

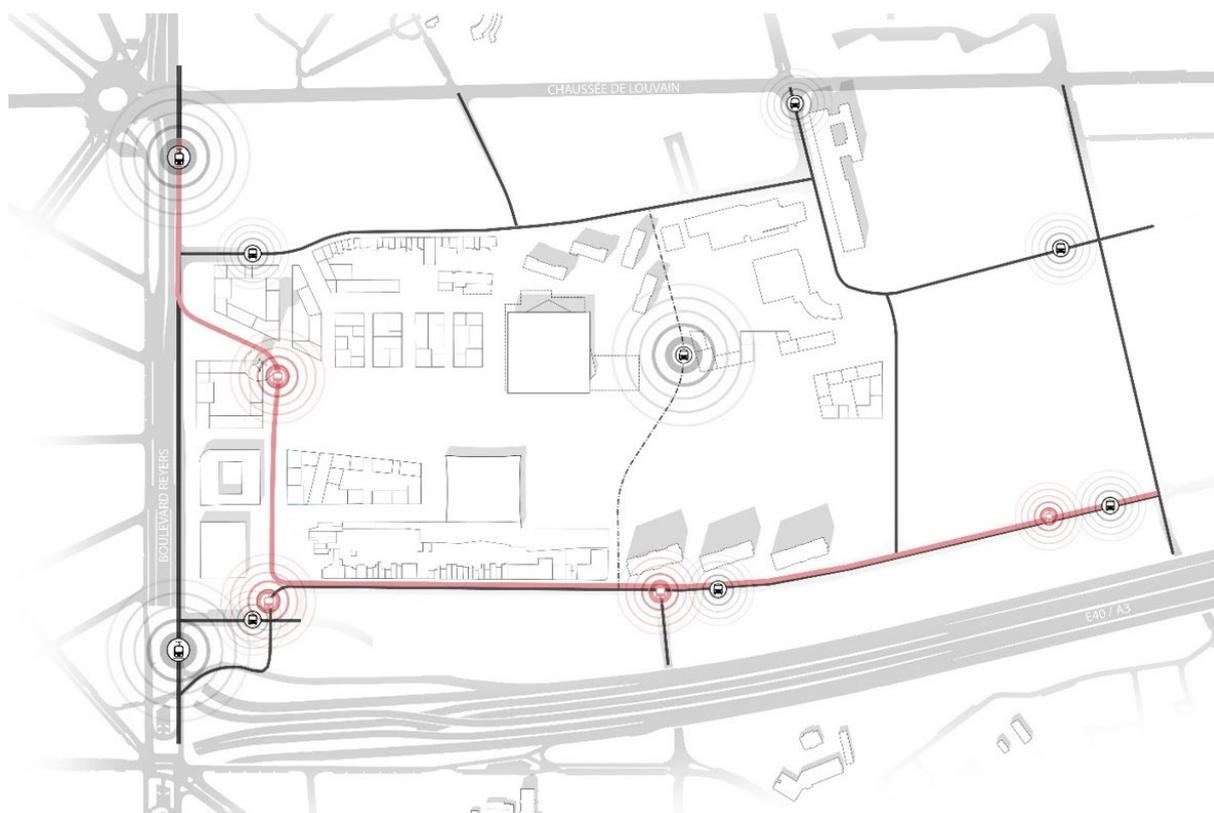
- × Marges de manœuvres supplémentaires pour le maintien du biotope existant (voir chapitre Faune et Flore à ce sujet) ;
- × Masse végétale maintenue, augmentation des services écosystémiques rendus ;
- × Renforcement du caractère planté, ce qui aura un gros impact sur l'aménagement paysager de l'ensemble.

A propos de la liaison écologique sur le site F : la liaison n'augmente pas la superficie de parc mais permet une plus grande proportion d'espaces verts et un meilleur recul vis-à-vis des bâtiments existants hors périmètre, au nord. Il est à noter que ces réductions d'emprise auront aussi un impact potentiel sur les gabarits, puisqu'à superficie maximale autorisée inchangée mais emprise au sol réduite, la hauteur moyenne des constructions devrait légèrement monter.

### Tram

Le passage annoncé d'un tramway à travers le site Mediapark est une opportunité pour le projet urbain du point de vue de la mobilité (voir chapitre mobilité à cet égard) : il est l'assurance d'une meilleure desserte en transport en commun et permet d'envisager une mobilité plus favorable (légèrement si le tram est installé après la commercialisation des nouveaux immeubles, et sensiblement si le tram est préalable). D'un point de vue urbanistique, ce tramway est aussi le vecteur d'une plus grande visibilité du site :

- × celui-ci est ainsi intégré au sein d'un axe important de desserte, ce qui contribue à la placer sur la carte mentale des bruxellois.
- × l'intégration centrale du tramway, entre les sites A et B, dans le nouveau tissu urbain, renforce son statut de porte d'entrée du site. Il offre une visibilité accrue pour les établissements horeca et les commerces envisagés aux rez-de-chaussée des constructions, mais également pour l'espace public central, la VRT, et la RTBF.
- × Le tracé est sinueux, ce qui a un effet positif en termes de vitesse de circulation.



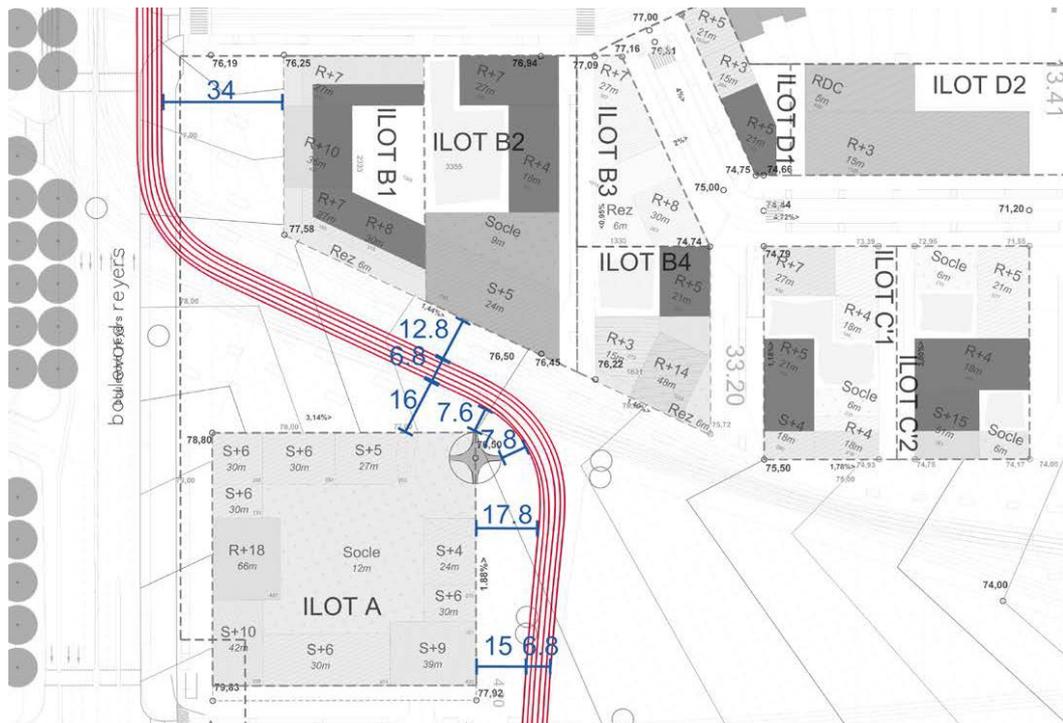
*Tracé du tram sur le site et aux abords*

Cependant, l'impact du passage du tram à cet endroit du site n'est pas négligeable. L'ajout d'une ligne de tram rend l'aménagement du domaine public plus complexe en multipliant ses fonctions dans un espace déjà intensément utilisé, surtout dans le goulet situé entre la Tour Reyers et le site B.

L'espace public à proximité aura un caractère plus "infrastructurel" avec la présence de rails, de porte-caténaires, d'abris, de panneaux publicitaires, etc. Dans la version précédente du Masterplan, il constituait un lieu de rencontre pour les piétons et les cyclistes, avec de larges espaces pour les terrasses et les événements. Le positionnement de la Porte Meiser comme prolongement de l'espace vert est dès lors modifié au bénéfice d'un positionnement plus urbain et fonctionnel.

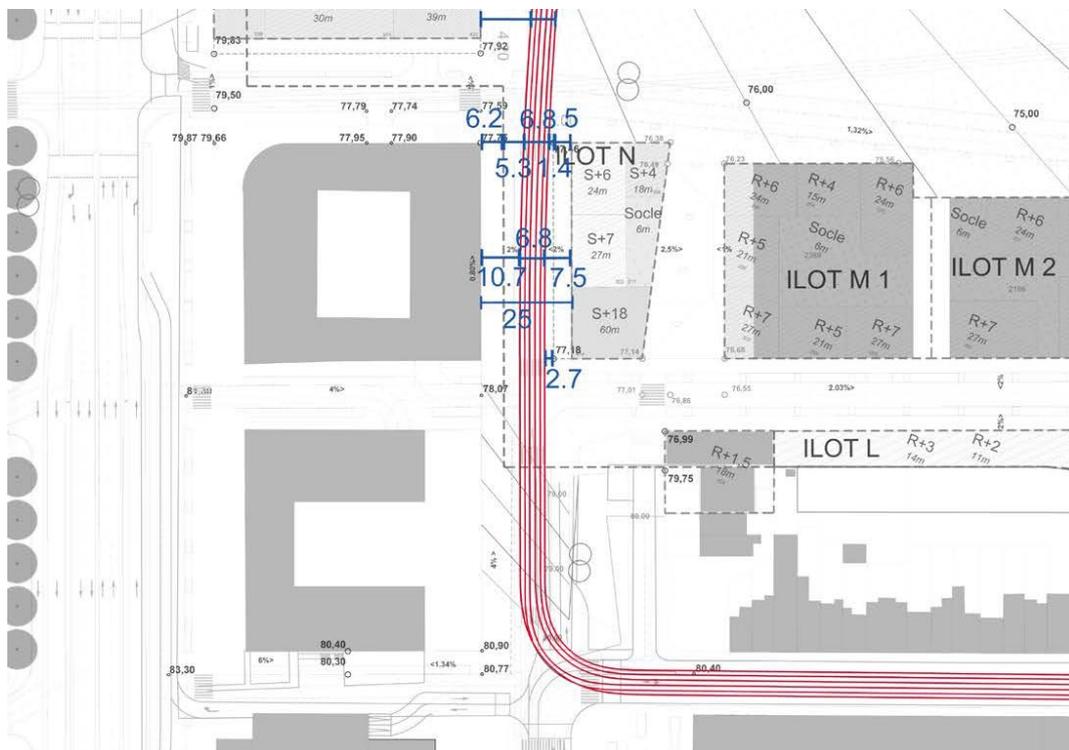
Le développement des terrasses sur la façade sud du site B sera contraint par la présence des rails à 12,8 m des façades. La profondeur de ces terrasses devra être limitée à environ 7,5 m. Cette contrainte est plus forte encore pour l'organisation d'événements d'extérieur entre les sites A et B.

Enfin, la voie de tram passerait à 7,6 m de la Tour Reyers, ce qui intensifie encore l'usage de cette zone. Notons que cet effet sera atténué si le pied de la Tour Reyers n'est pas intégré aux constructions du lot A (comme exploré dans l'étude de faisabilité susmentionnée). Ceci aurait en effet pour avantage de limiter au maximum les constructions susceptibles de réduire l'espace ouvert à cet endroit. Toutefois, s'il n'est pas intégré au site A, un pavillon d'entrée restera nécessaire pour assurer l'accès la tour. Ceci reste donc un point d'attention à prendre en compte.



Détail du tracé de tram - Porte Meiser

Plus au sud, l'intégration d'une voie de tram est plus aisée, compte tenu notamment du décalage du site J vers l'est. Le long du site J et jusqu'à la Porte Diamant, la voirie devient plus multimodale que dans la version 2019. Ceci constitue un appel positif vers une urbanité plus durable.



Détail du tracé de tram - Porte Diamant

L'intégration de cette ligne de tram en fin de course, dans un projet qui a été initialement planifié sans tram (plutôt que construit autour/avec une ligne de tram) s'apparente très fort à la création d'une ligne de tram dans

un quartier existant... Comme dans ce type de situation, le tracé précis nécessitera dès lors une analyse complémentaire détaillée pour minimiser les aspects négatifs et tirer le meilleur parti des opportunités dégagées. Cette observation est valable que le chantier tram ait lieu avant les chantiers des sites et de l'espace public, ou qu'il ait lieu après. Un benchmark sera utile pour ce faire, d'autant que le passage d'une ligne de tram en zone piétonne est chose encore peu courante en RBC. Les quelques exemples repris ci-dessous illustrent que ce type de configuration n'est évidemment pas une exception. Au contraire, la redéfinition de la place dévolue à la voiture dans nos centres impliquera de plus en plus souvent ce type de partage de l'espace public.

## ROTTERDAM



## BORDEAUX



*Exemples d'espaces partagés traversés par des infrastructures de tram - Etude de cas Agence François Leclercq*

### Topographie

L'absence de construction sur les sites H et IJK aura la conséquence très positive de ne pas modifier la topographie dans le bois Georgin (ou de ne la modifier le cas échéant que dans des buts de gestion de l'espace vert) et de favoriser le maintien de plus de buttes au sein du parc.

### 02.02.03. Mixité fonctionnelle

#### Activités

La version 2023 reste dans l'esprit de la version 2019 quant au positionnement du site sur le plan programmatique : celui-ci reste un site dédié prioritairement aux médias, avec les médias publics comme locomotives, ainsi que les établissements d'enseignement et nourrissant l'ambition d'attirer des entreprises et associations du secteur, de manière à former, à terme, un cluster.

Une modification importante porte toutefois sur la volonté d'apporter plus de flexibilité pour accueillir différentes catégories d'entreprises au sein du projet, afin de garantir la dynamique du quartier et faciliter l'opérationnalisation du plan. Les évolutions que ceci implique en terme de dynamique fonctionnelle sont abordées au chapitre social et économique. La présente section se penche sur la question de leur implication spatiale et de leur impact sur le fonctionnement du quartier. L'augmentation de la flexibilité voulue se traduit en trois points spécifiques :

- Elargir la possibilité d'implantation de **bureaux qui ne seraient pas actifs dans le domaine des médias** au sein du site. L'implication spatiale de cette modification reste limitée : ces opportunités étaient déjà autorisées sur le site dans leur coloration media. Les conditions d'implantations possibles de ce type d'activité ont donc déjà été préfigurées au sein du masterplan : sur le plan spatial, l'occupation de ce type de locaux reste similaire. Les différentes composantes que le masterplan veut susciter en terme d'activation, de lien au quartier, de fréquentation reste similaire (et également dépendante d'une culture d'entreprise, que celle-ci soit media ou non media).
- Ne plus restreindre aux **activités productives de biens immatériel** dans le secteur des médias, mais laisser la porte ouverte à toutes les activités productives dans le secteur des médias. Ces activités sont par nature assez différentes d'un fonctionnement de bureau classique. La volonté est de permettre l'implantation d'activités de productions qui seraient nécessaires au sein du cluster médias et pourraient très bien trouver leur place dans la dynamique de socles mise en place par le masterplan : fabrication de décors, costumes, production et réparation de matériel spécifique... Cette ouverture semble souhaitable dans la mesure où elle renforce la diversité des services qui pourront apporter leur dimension particulière au site. Dans le masterplan 2019, il était envisagé que ce type d'activités pourraient trouver leur place dans la ZEMU voisine du périmètre. Ceci reste d'application. L'ouverture à des activités productives qui seraient compatibles avec les exigences en matière d'habitabilité sur le périmètre de Medipark ne semblent toutefois pas nécessairement à exclure : il s'agit donc plutôt d'évaluer le fonctionnement spécifiques des entreprises pour juger de leur compatibilité, que de les exclure d'emblée.
- L'introduction de **l'activité productive qui ne seraient pas directement actives dans le domaine des médias** reflète la volonté de laisser les portes ouvertes pour le plus possible d'activités au sein du projet. Elles sont différentes d'une entreprise à l'autre et nécessiteront une bonne prise en considération de leur pertinence au sein d'un quartier résidentiel, en bordure d'un parc. Les craintes pour la compatibilité entre les différents usages au sein du périmètre sont légitimes et devront être évaluées en conséquence lors du développement de projet concret. Au stade du masterplan, il n'y a toutefois pas d'éléments qui permettraient de justifier qu'une activité productive média est plus ou moins impactante qu'une activité productive non média : celles-ci peuvent prendre par exemple la forme d'activités de production liée à la dimension événementielle du site ou de production en deuxième ligne par rapport aux activités média du site (catering, location et réparation de matériel technologique ou autre dans le cadre de services mutualisés...). Les possibilités sont multiples et difficiles à cerner de manière exhaustive à ce stade.

Ainsi, ces activités sont de nature à participer à la création d'une dynamique du quartier. Sur le plan de leur implication spatiale, la dimension productive ou la non spécificité media n'en font pas directement un facteur d'exclusion. Leur contribution à l'activité media au sein du site peut prendre différentes formes qui ne sont pas nécessairement préjudiciables au fonctionnement global du quartier. Ceci porte à penser que la flexibilité doit rester la première composante du projet, tout en exigeant les garanties de compatibilité nécessaires pour juger de la compatibilité avec l'habitabilité au sein du projet. Cet examen doit se faire sur base de projets concrets en aval.

### Composante logement

Les différentes modifications apportées au projet de PAD entraînent une diminution des superficies constructibles qui se traduiront principalement par une diminution des superficies de logement dans le projet et une diminution de la part relative du logement par rapport aux autres fonctions.

La part du logement dans le mix fonctionnel du scénario préférentiel passe ainsi de 55% à 50%, ce qui ne modifie pas sensiblement l'équilibre du projet et renforce à la marge son caractère de mixité. Il n'est donc pas à craindre que les qualités des logements soient mises en cause par les autres fonctions, compte tenu :

- × De leur quantité (de l'ordre de ~1.400 unités dans le scénario préférentiel 2023) ;
- × De leur localisation (aux étages supérieurs à l'ouest, la partie multifonctionnelle, en quartier plus résidentiel à l'est, avec socles actifs).

### Equipements induits

Les besoins en équipements (crèches, écoles) et aménités (commerce, cf. ci-dessous) induits par l'urbanisation du site peuvent être réévalués légèrement à la baisse vu la diminution des superficies de logement (voir ci-dessous pour le détail des chiffres).

Toutefois, les espaces initialement prévus pour les accueillir ne sont que très peu impactés par les modifications du projet. 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). Ceci nécessitera toutefois une prise en main plus approfondie mobilisant la Task Force Equipements et le cas échéant les autorités locales. Quoi qu'il en soit, la possibilité d'implantation de cette mixité est bien maintenue dans le volet réglementaire du projet de PAD, de façon à garantir les flexibilités souhaitées dans les futurs usages.

### Commerce

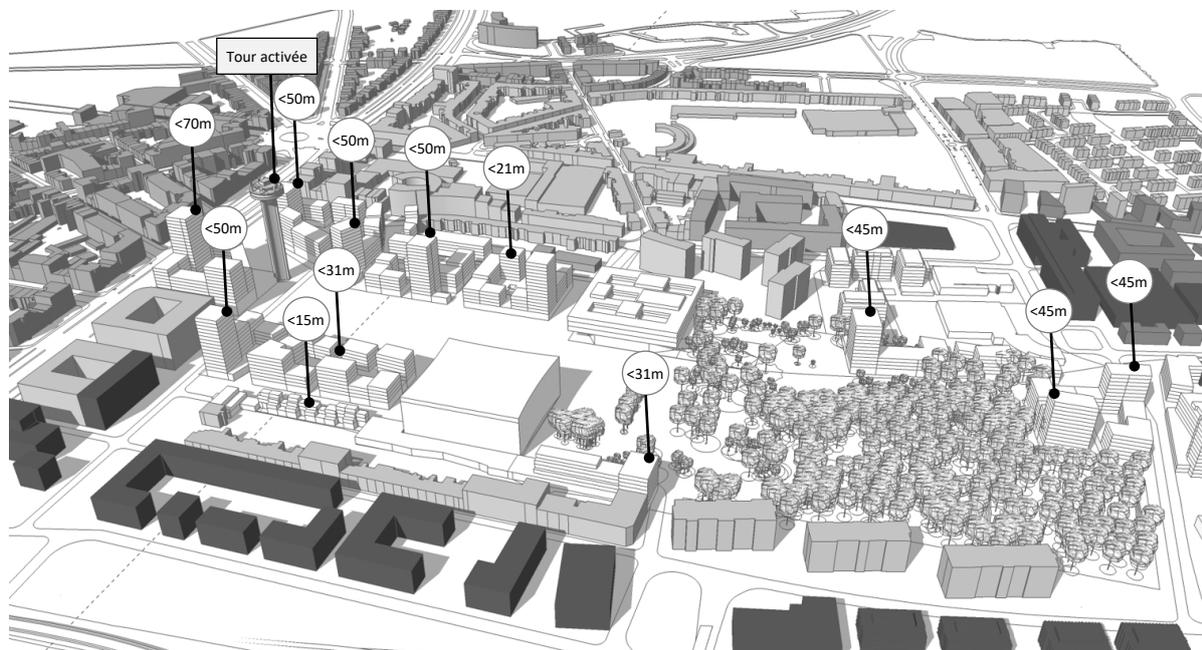
Vu la diminution de la superficie de logement, les besoins induits en commerce de proximité diminuent. Il est donc possible de revoir à la baisse la superficie de commerce estimée, en lien avec la possibilité de développement d'un nouvel équipement.

### Parc

L'agrandissement sensible de la superficie d'espace vert modifie le positionnement du site en accentuant sa proximité avec une nature riche en biodiversité. Cela permet aussi d'envisager une gradation plus marquée dans les intensités d'usage des différentes zones, du plus intense à l'ouest au plus restrictif vers le Bois Georgin et à ses abords.

## 02.02.04. Composition et Intégration paysagère

Les grands principes de hiérarchie et de structure des espaces publics ne sont pas modifiés dans la nouvelle mouture du projet de PAD 2023 : l'arc est-ouest est maintenu, de même que les zones d'entrée, de transition, de parc urbain et planté.



*Disposition et hauteur maximale des repères paysagers (à titre illustratif)*

Comme déjà spécifié préalablement, les différences notables sont les suivantes :

- × Le renforcement du Bois grâce à l'augmentation de la zone de parc à l'est du site. Ce dernier est en effet considérablement agrandi quantitativement (de ~2,5 ha) et renforcé qualitativement. Le maintien du caractère boisé à l'est du périmètre fait également évoluer le statut de « l'arc nord ». Il prend un caractère beaucoup plus apaisé que dans le scénario 2019. De plus, la voirie de desserte initialement prévue pour les sites IJK est supprimée du projet, ce qui permet de mieux raccorder le Bois Georquin aux espaces paysagers des immeubles de la rue Colonel Bourg.  
De ce fait, sous l'angle des constructions et des circulations, la partie ouest du site est plus retranchée par rapport au cœur du site que dans la version 2019.
- × La modification du projet architectural de la VRT : la version 2023, plus compacte, laissera davantage de place au parc boisé à l'est. Ce dernier se « rapproche » donc du parvis des médias.
- × Le regroupement des sites M&N (site J). La partie de zone de parc qui séparait les deux sites est remplacée par une seconde « venelle accessible au public », et la voirie située à l'est est élargie en conséquence. Cette reconfiguration permet de donner plus d'ampleur à la porte Diamant. Son rôle iconique s'en trouve renforcé.
- × Diminution légère des volumes des sites A, B, F et M&N (site J).
- × Le passage du tram à l'ouest, qui modifie la nature des espaces qui jouxtent son tracé et renforce la différence entre les deux zones d'espace ouverts au sein du périmètre : plus grande intensité d'usage à l'ouest, plus apaisée et à l'est.

En termes de composition, les différentes modifications tendent à renforcer l'intensité d'usages et le caractère urbain de la partie ouest du site, tout en apaisant la partie est. La version 2023 renforce donc le contraste souhaité dans la version 2019, tout en opérant une baisse de densité généralisée sur le site.

## 02.02.05. Patrimoine

### La cité des médias

La cité des médias, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural<sup>1</sup>, est impactée par le projet. Le projet de quartier 2023 prévoit toujours la démolition de cet ensemble architectural, comme dans la version 2019 : malgré la perte patrimoniale que cela représente, il a en effet été acté, en amont du projet de PAD que cela était nécessaire au redéveloppement du site : la refonte du site vers une nouvelle cité des médias qui réponde aux besoins actuels de ces médias, plus accessible, mieux intégrée au sein de son contexte avec la mise à disposition d'un grand parc urbain constitue en effet une ambition de base du projet. La configuration actuelle des bâtiments ne permet pas cette évolution. Le projet est donc incompatible avec la conservation de la cité des médias en l'état.

Notons toutefois que :

- × La connotation « média » du quartier est préservée.
- × Les éléments patrimoniaux qui peuvent être maintenus le sont (en particulier la tour des télécommunications, voir infra).
- × Les œuvres artistiques présentes au sein du bâtiment pourront être préservées.
- × La revalorisation des composants architecturaux présents au sein de cet ensemble sera à privilégier au cours du démantèlement, en vue de réintégrer des filières de réemploi, et idéalement de trouver une nouvelle vie dans les futurs projets au sein du site. (voir chapitre matériaux et circularité).

### La tour de télécommunications

Une étude de faisabilité récente a été menée pour étudier les possibilités envisageables pour la réaffectation de la **Tour Reyers**. Les réflexions ont exploré la possibilité de dégager les constructions du site A du pied de la tour, tout en prévoyant un accès au public par le rez-de-chaussée et une rehausse de la « soucoupe » supérieure.

Cette option n'entre pas en contradiction avec les principes du PAD, mais explore un scénario d'aménagement supplémentaire parmi les différents possibles. L'incidence sur la mise en valeur de la tour elle-même est positive d'un point de vue patrimonial dans la mesure où cela permet de maintenir la position en *stand alone* actuelle. Toutefois, cette diminution de l'emprise au sol du site A a plusieurs conséquences :

- × elle implique une augmentation des gabarits des bâtiments attenants au sein du site A (pour rester dans l'enveloppe constructible envisagée) ;
- × la conception architecturale des bâtiments formant le site A devra être envisagée finement pour assurer un jeu de vues intéressant vers la tour depuis le contexte urbain environnant. Les questions de morphologie urbaine déjà évoquées précédemment restent donc d'application. Etant donné la proximité entre les volumes, elles ne seront pas « réglées » par la simple distanciation entre ces volumes.
- × veiller à ce que l'espace ouvert ainsi restitué au public dans l'emprise du site A bénéficie d'un traitement s'inscrivant dans la continuité de l'espace public (aménagement et gestion). En effet, si le pied de la tour ou ses abords immédiats ne sont pas bâtis, cela impliquera que les zones non bâties qui se situeraient dans l'emprise du site A au PAD soient pris en compte comme une prolongation de l'espace ouvert



Illustration à titre indicatif - Rehausse de la Tour Reyers et recul de l'îlot A

<sup>1</sup> Pour plus d'information sur cet ensemble, voir <https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/20694>

structurant tel que défini à proximité. Les prescriptions réglementaires devront être adaptées en ce sens.

### **L'enclos des Fusillés**

Parmi les autres modifications apportées au projet de PAD 2019, notons que la suppression des sites IJK est relativement proche du site classé de **L'Enclos des Fusillés** (il en est toutefois séparé par la nouvelle voirie nord-sud). La suppression des sites IJK permet d'envisager un accès au cimetière plus intimiste et probablement plus facile à aménager pour préserver la dimension mémorielle, d'autant que la largeur de la voirie bus est réduite. Cette suppression est donc plutôt de nature à apporter une amélioration par rapport à la version antérieure du point de vue patrimonial.

## **02.02.06. Phasage**

Le phasage est un sujet à part entière pour la réalisation du projet. De multiples éléments vont en effet contribuer à paramétrer la réalisation du projet, depuis les procédures administratives (et études préparatoires), les phases temporaires et déménagements, les différents chantiers, leurs interactions, sur site et aux abords (bâtiments, espaces ouverts, faune et flores, etc.)... Ces paramètres ne sont pas tous connus aujourd'hui et devront faire l'objet d'études et de calibrages au fur et à mesure de la réalisation des projets. Les éléments connus à ce jour sont repris dans la présente section.

Le développement du site est initié par la construction des deux nouveaux sièges des médias publics à l'est des bâtiments existants. Le démantèlement de leur siège existant est ensuite possible. La fin de cette phase est un jalon important car c'est à partir de là que le bénéfice des nouvelles constructions, plus compactes, se fera sentir pour Mediapark.

Selon les premières prévisions, le nouveau siège de la RTBF serait pris en occupation fin 2025. Le démantèlement de la partie RTBF des bâtiments existants pourrait alors commencer. Pour la VRT, le transfert aurait lieu en 2027 et le démantèlement complet des bâtiments existants serait terminé en 2029. Le chantier de la HELB démarrerait en 2023. Les premiers chantiers liés aux autres nouveaux bâtiments démarreraient au plus tôt en 2026. Ils se succéderaient ensuite « en cascade » jusqu'à la fin du développement, début 2037. Evidemment, ces éléments de phasage constituent par définition une approximation optimiste, puisque les chantiers sont beaucoup plus susceptibles d'être prolongés pour des raisons externes que raccourcis. Selon le planning ci-dessus, les périodes-clés sont les suivantes :

### **Phase 1 - 2021-2026**

Phase des « chantiers médias » : les (chantiers des) nouvelles constructions côtoient les bâtiments existants. La densité bâtie est temporairement très importante au cœur du site.

En 2026 et pour environ 4 ans, les démantèlements sont opérés.

Le chantier de l'HELB démarre en 2023 et se poursuit jusqu'en 2025.

La construction des immeubles démarre avec les sites F, G et D (en 2026).

### **Phase 2 - 2026-2029**

Période des démantèlements pour les anciens sièges VRT et RTBF. Les chantiers de construction sont en période intensive (jusqu'à 4 chantiers simultanément). C'est la période la plus intense parce qu'elle concentre le plus de chantiers simultanés alors même que le cœur de site n'est pas encore aménagé.

Les premiers lots (hors sites médias) sont livrés, les nouveaux occupants (surtout population résidente et scolaire) commencent donc à fréquenter le site.

Le chantier de l'espace public démarrerait au début de cette période, de manière phasée en fonction des développements. Le charroi est encore essentiellement destiné à l'apport/évacuation de matériaux sur le site.

### Phase 3 - 2029-...

Jusque fin 2030, les chantiers sont en cours tant à l'est qu'à l'ouest du site. A partir de 2034, c'est uniquement la partie ouest du site qui sera active, avec deux chantiers importants : la fin du site B et la totalité du site C. Le charroi lié aux chantiers diminue progressivement tandis que la mobilité des nouveaux occupants s'installe.

En plus des chantiers sur les sites eux-mêmes, entrent également en compte les chantiers à vocation technique (voiries temporaires, zones de stockage, parkings temporaires...). Compte tenu de l'ampleur et de la durée du chantier, les incidences environnementales de ces installations ne peuvent être considérées comme négligeables et devront faire l'objet en temps utiles d'une analyse approfondie et de mesures de réduction. Il est également à noter que ce programme (à titre indicatif au moment de boucler le présent rapport) ne comprend pas le chantier d'installation de la ligne de tram prévue.

Les incidences directes des chantiers peuvent être divisées en deux catégories :

- × Les incidences sur le site, directement liées aux emprises des chantiers, aux diffusions de poussières générées et nuisances sonores par les travaux (avec en particulier les incidences sur la faune présente au sein du site) ;
- × Les incidences sur le quartier : d'abord les nuisances sonores surtout liées au démantèlement de l'existant, ensuite l'augmentation de charroi et l'adaptation des schémas de circulation qui couvrent toutes les périodes de chantier.

**Ce phasage reste une première esquisse. Il évoluera au gré des différents chantiers, mais aussi de la capacité d'adaptation de la faune locale (voir chapitre Faune et Flore à ce sujet).**

### 02.02.07. Recommandations

L'analyse des modifications apportées par la version du projet de PAD 2023 par rapport à la version 2019 montre que les principes du plan sont préservés. Les recommandations qui peuvent être formulées complémentaires à celles qui avaient été formulées sur la mouture précédente sont les suivantes :

- × La baisse de densité constitue une avancée positive au plan morphologique. Cette baisse va dans le sens des recommandations formulées précédemment. Cette baisse de densité offre une possibilité de rééquilibrer les équipements et le commerce en affinant les différentes possibilités offertes par la diminution des besoins induits directement par le projet.
- × L'élargissement des activités productives de biens immatériels aux activités productives de manière large accroît les possibilités d'occupation des socles prévus par le Masterplan. L'implantation de ce type d'activité soulève toutefois des questions d'habitabilité et doit faire l'objet d'une prise en considération particulière lors du développement des projets, en particulier pour assurer la compatibilité avec l'habitabilité des lieux (résidentiel, parc, mais également autres usages au sein du site).
- × L'élargissement des fonctions autorisées au sein du site aux bureaux et activités productives non média n'induisent pas de modification spatiale substantielle par rapport à ce qui était autorisé préalablement. La question de la compatibilité de ces fonctions avec les autres fonctions du site et de la proportion que cela représentera dans le panel des fonctions autorisées doit cependant faire l'objet d'une attention particulière. Des dispositions en ce sens devraient être intégrées au sein des volets stratégique et réglementaire.
- × Les options supplémentaires autorisées par le plan pour les développements à proximité de la tour offrent plus de marge pour son aménagement dans une composition architecturale. Lors des étapes ultérieures l'attention devra être portée sur la qualité des propositions d'un point de vue patrimonial et d'intégration esthétique et paysagère. Les vues depuis l'espace public vers la Tour Reyers devront être prises en considération.

- × Analyser précisément le tracé des voies de tram et la qualité de leur intégration paysagère. Veiller spécifiquement à :
  - Minimiser leur impact contraignant sur les activités en pied d'immeuble (terrasses horeca) du site B ;
  - Garantir la mise en valeur de la Tour Reyers ;

Il est à noter que la reconfiguration de la voirie offre des opportunités de revoir l'aménagement des rez-de-chaussée des bâtiments Silver et Diamant en lien avec ces nouveaux espaces publics et le passage du tram.

- × Les emprises des différents chantiers sont à anticiper pour minimiser les incidences négatives de leurs débordements (zones de manœuvres, espaces de stockage, locaux de chantier...). Ceci se fera en tenant compte autant que possible du projet final, en ce compris les espaces publics, à réaménager ou non.
- × Les installations temporaires (voiries, parkings, zones de stockage...) seront tracées et dimensionnées avec la plus grande parcimonie afin de minimiser l'impact sur la faune et la flore (voir le chapitre Faune et Flore).
- × Le planning d'urbanisation veillera à gérer le nombre et la localisation des chantiers ayant lieu simultanément, en évitant de créer des situations trop critiques localement. Un étalement « en cascade » sera privilégié, afin que les derniers chantiers ne démarrent que lorsque les premiers seront achevés.
- × Il conviendra de mettre en place une gestion du charroi lié aux chantiers, en particulier à travers la planification des accès, de manière à minimiser l'impact de la phase de chantiers sur l'environnement naturel et humain ainsi que sur la mobilité au sein du quartier.
- × Les mesures pouvant minimiser les nuisances acoustiques sont à privilégier, surtout durant la phase de démantèlement des installations existantes (horaires de travail...).

## 02.03. SOCIAL ET ECONOMIQUE

### 02.03.01. Ambitions et besoins

Toute comme la version 2019, la version 2023 du projet contribue à répondre aux grands besoins régionaux identifiés :

- × Création de logements et leurs compléments usuels, équipements et commerces ;
- × Création d'un parc d'ampleur comportant une multiplicité d'usages, du plus urbain au plus naturel.

Mediapark entend en outre développer une offre complète autour des **médias**, au départ des sièges des médias publics, mais aussi étendue à l'enseignement, aux entreprises et aux commerces. Plusieurs accords sont déjà en cours qui permettront de renforcer le positionnement média du site, essentiellement avec des établissements d'enseignement secondaires et supérieurs qui viendront s'articuler aux sièges RTBF-VRT.

Concomitamment, la réalisation d'une nouvelle ligne de tram suivant un axe général est-ouest renforce l'idée d'un quartier porté sur l'avenir. Son passage étant prévu en cœur de site renforcera considérablement l'accessibilité du quartier.

### 02.03.02. Population

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. Bien que le PAD ne mette pas en place de mesures contraignantes à cet effet, c'est une ambition positive de préserver cet objectif pour faire de Mediapark un contributeur aux nouveaux défis régionaux.

Comme détaillé plus haut, la superficie de logement du projet 2023 diminue par rapport à version 2019 essentiellement en raison de la suppression des immeubles H et IJK. Le projet 2023 est donc proportionnellement plus mixte que sa version 2019. Cette évolution permet de réévaluer les **nouveaux usagers directs** attendus sur le site (donc hors médias nationaux, déjà présents) de la manière suivante :

SC 2022	Surface (m <sup>2</sup> )	%	Nbre Hbttts	Nbre Emploi (Nbre dép.)	Nbre visiteurs	Nbre livraisons
Autre Médias	21.211	7%	0	848		32
RTBF VRT	99.487	32%	0	0		
Logements	144.670	47%	3707	0		
Hôtel	8.000	3%	0	40	305	12
Commerces	17.185	6%	0	246	2062	26
Cinéma	6.000	2%	0	43	1500	
Equipements	12.811	4%	0	256	929	
<b>TOTAL</b>	<b>309.364</b>	<b>100%</b>	<b>3.707</b>	<b>1.433</b>	<b>3.765</b>	<b>8.905</b>
			42%	16%	0%	42%
					baisse d'usagers	2.089

La version 2019 totalisait ~11.000 nouveaux usagers, la baisse est donc de plus de 2.000 personnes. Cette baisse est directement proportionnelle à la baisse des superficies prévue par le Masterplan 2023.

L'estimation des **besoins d'équipements scolaires induits** pour le scénario 2023 est révisée de la manière suivante :

<b>SC 2022</b> Besoins en équipements scolaires induits						
Part de la classe d'âge dans la population totale	Nombre d'enfants	Correctif	Berceaux / Classes	Crèches / Ecoles	Surfaces	
0 - 3 ans	0,057	211	180	56	<b>0,9</b>	<b>891 m<sup>2</sup></b>
3 - 5 ans	0,048	179	206	8	<b>1,1</b>	<b>5.938 m<sup>2</sup></b>
6 - 11 ans	0,078	288	288	12		
12 - 17 ans	0,069	255	255	10	<b>0,5</b>	<b>3.056 m<sup>2</sup></b>
			<b>929</b>			<b>9.885 m<sup>2</sup></b>

La version 2019, générait un besoin théorique propre au site, de ~13.000 m<sup>2</sup>, soit approximativement 1,3 crèche, 1,5 établissement maternelle/primaire et 0,6 établissement secondaire. Ces besoins doivent bien évidemment être mis en parallèle des places existantes au sein des institutions existantes au sein du quartier de manière plus large, hors site : les études réalisées sur le quartier font état d'une offre actuelle et projetée d'ici à 2030<sup>2</sup> suffisante.

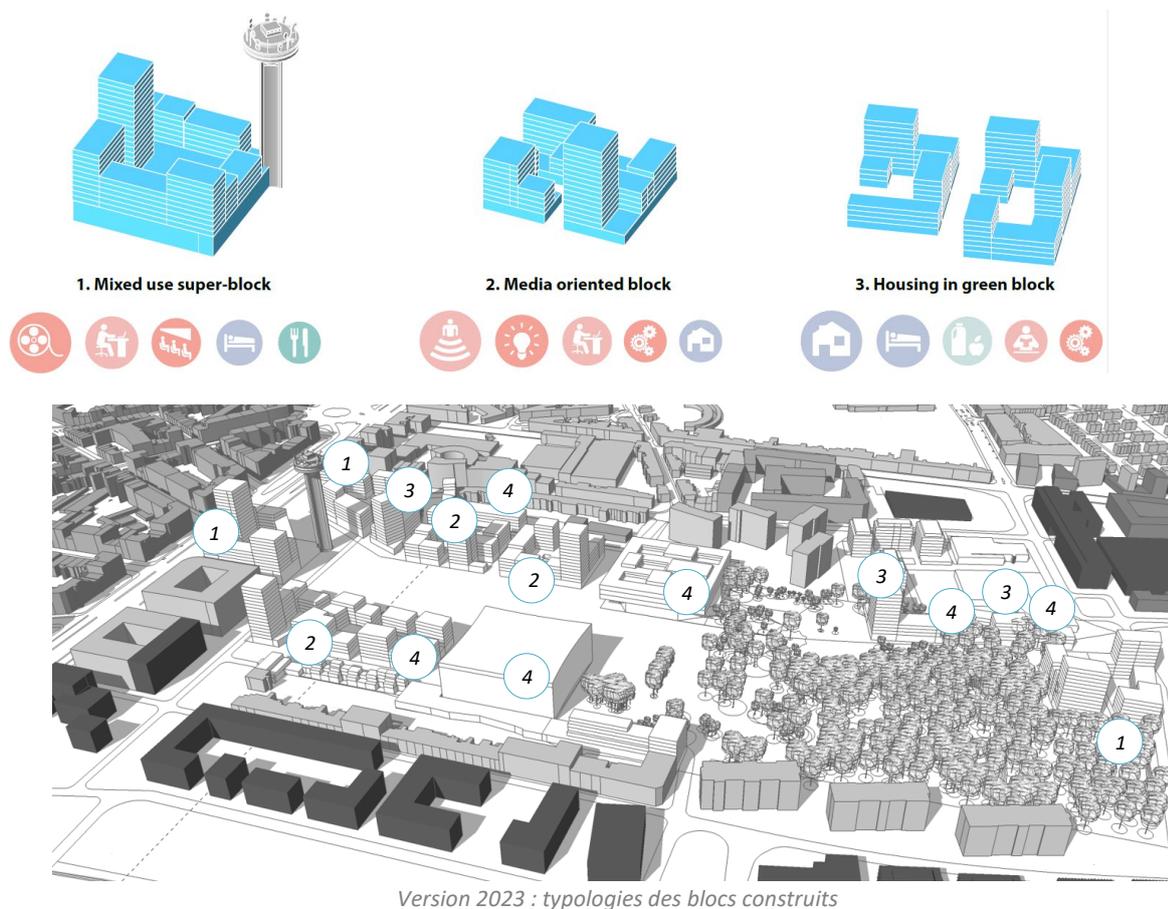
La baisse des superficies nécessaires est de + de 2.000 m<sup>2</sup>, le total nécessaire pour le scénario 2023 est de ~10.000 m<sup>2</sup>, pour une superficie disponible de ~12.800 m<sup>2</sup>. Cela laisse un total de 2.800 m<sup>2</sup> disponibles pour d'autres besoins d'équipements. Cette valeur est une estimation, mais elle indique une marge de sécurité par rapport à ce besoin précis.

### 02.03.03. Répartition du programme

La typologie général des îlots n'est pas modifiée, il reste dans la version 2023, 4 grandes catégories :

- × **1\_ Les méga îlots mixtes** : il s'agit des îlots identifiés comme « jalons » dans la lecture de la trame urbaine. Ils présentent un grand potentiel en termes de mixité de fonction avec la présence d'un socle pouvant accueillir différents types d'activités et du logement dans les développements aux étages ;
- × **2\_ Les blocs urbains à destination média** : ces blocs, de moins grande envergure, intègrent la fonction média grâce à la création de vastes socles permettant de répondre aux besoins spécifiques de ce type d'entreprise. Les développements au-dessus de ces socles sont destinés à la fonction résidentielle ;
- × **3\_ Les blocs urbains à destination résidentielle** : d'une typologie plus classique, il s'agit d'îlots principalement à destination du logement et permettant le développement d'activités types commerces et services en pied d'immeuble. Ils s'articulent le plus souvent autour d'espaces verts privatifs ;
- × **4\_ Les blocs spécifiques** : destinés à de l'équipement, tel que les sièges VRT et RTBF, équipements scolaires...

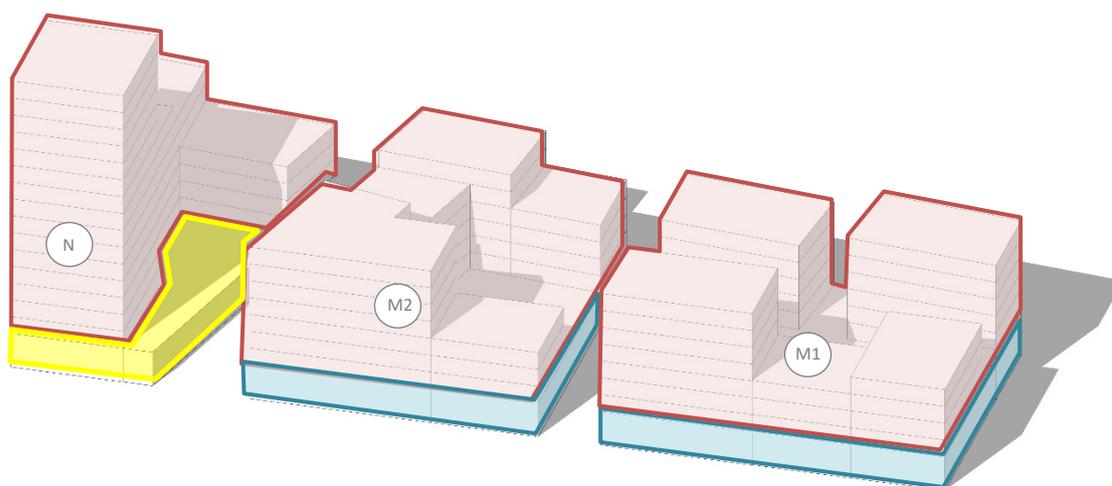
<sup>2</sup> Etude réalisée par le Service Ecole de Perspective, 2021.



Le principe général d’alternance entre mixité verticale et mixité horizontale n’est pas remis en question. La différence avec la version 2019 se joue principalement au niveau des immeubles de logement des sites H et IJK.

Le regroupement des sites M&N (site J) ne modifie pas en tant que tel les principes de fonctionnement et d’occupation. Cependant le positionnement orienté entreprises médias de l’ancien site M2 est revu pour être en mesure d’accueillir un établissement d’enseignement supérieur orienté médias.

Le nouveau site M (site J) est ainsi traversé par deux venelles accessibles au public. Dans la version 2019, le socle du site N donnait côté est sur une placette prolongeant le parc, ce qui est modifié mais sans réduire sensiblement la flexibilité de l’aménagement et des prises en occupation.



Exemple de mixité fonctionnelle - les îlots M et N (site J)

### Caractère médias du projet

Plusieurs accords sont déjà en cours qui permettront de renforcer le positionnement médias du site, essentiellement avec des établissements d'enseignement qui viendront s'articuler aux sièges RTBF-VRT.

S'il est compréhensible que ce ne soit pas encore le cas pour les **activités économiques** (plus petites, et/ou travaillant sur des échelles de temps plus courtes), il importe encore de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la volonté de spécialisation économique du site. Cet objectif ambitieux, qui est un des facteurs de succès du développement du projet, nécessite d'importants efforts pour être atteint et ainsi faire bénéficier la Région des retombées positives escomptées. Concrètement, il conviendrait de mettre en place une organisation capable de d'influencer, voire de gérer la prise en occupation des espaces dédiés aux activités de médias. Les pôles de compétitivité wallons peuvent servir d'inspiration. Les acteurs publics bruxellois de stimulation de l'économie peuvent être dès à présent associés aux réflexions pour définir les besoins programmatiques en même temps que le cadre de gouvernance (la plateforme de soutien aux Industries Culturelles et Créatives, le cluster Screen, notamment). A défaut, il est vraisemblable que la spécialisation sera faible et que Mediapark sera un nouveau quartier plutôt qu'un pôle médias. Une partie des superficies prévues pour des activités « Autres Médias » pourrait rester vide, ou être occupée par d'autres activités.

Pour limiter ce risque, l'évolution du Masterplan 2023 vise à offrir plus de flexibilité aux activités autorisées au sein du site, en ouvrant aux activités productives et bureaux non media. Cette flexibilité est souhaitable, car porteuse de plus de souplesse, pour autant, il est important de rester vigilant à ce qui constitue la force du projet : concrétiser un cluster identifié comme tel, c'est également donner un fort pouvoir attracteur à Mediapark, bien au-delà de ses limites propres, bien au-delà des limites de la Région. L'ambition est ainsi de former un moteur sur le périmètre, en renforçant également les opportunités connexes pour les sites qui gravitent autour du périmètre du PAD : zones administratives, ZEMU au sein du quartier seront idéalement positionnées pour offrir des lieux d'implantation complémentaires au cluster et bénéficier du dynamisme du nouveau quartier.

En ouvrant les zones de forte mixité de Mediapark à tout type d'activités productives, il faut rester vigilant sur les points suivants :

- × Ne pas faciliter une gestion opportuniste, qui laissera la porte ouverte à toute possibilité. Si c'est rassurant pour l'opérationnalisation aujourd'hui, c'est également un vrai risque de diluer ce qui fait la spécificité du site, donc son pouvoir d'attraction pour un secteur d'activité en particulier. Si la flexibilité se traduit par une perte d'ambition sur la dimension média, il y aura une perte d'attractivité de manière plus globale. A l'inverse, s'inscrire activement dans cette direction en y impliquant des acteurs médias est une plus-value (hub.brussels).

- × Ne pas diminuer ce qui fait l'intérêt des autres zones d'activités qui gravitent autour de Mediapark : elles bénéficieront de la proximité d'un pôle d'activité fort pour leur (re)dynamisation, dans des conditions d'implantation parfois moins contraignantes (car moins étroitement imbriquées au sein d'un quartier mixte). A l'inverse, si le pôle en tant que tel n'est pas suffisamment dynamique, le reste du quartier ne bénéficiera d'aucune hausse d'attractivité non plus. Assurer le succès de Mediapark est en ce sens une priorité. Avoir plus de flexibilité pour le garantir est donc ici également synonyme de résilience.
- × Cadrer la dimension « media » reste un point d'attention à l'échelle du PAD : il reste difficile à ce stade de déterminer précisément ce qui entre dans cette catégorie ou non, surtout dans la mesure où ces métiers sont en constante évolution. Ouvrir à la flexibilité c'est également ouvrir le PAD aux évolutions possibles du cluster dans son ensemble. La dimension Media devra être déterminée au fur et à mesure de l'opérationnalisation du projet, avec les acteurs du secteur.

Ainsi, le succès du cluster media réside dans son opérationnalisation. Cette dimension dépasse le cadre de compétence du PAD. Plusieurs facteurs vont concourir à la vocation média du PAD, comme :

- × garder la main sur le foncier public ;
- × établir une ligne de conduite à destination des futurs occupants pour la mise en location ;
- × faire des appels à projet qui visent les entreprises que l'on souhaite voir arriver ;
- × impliquer le secteur qui est déjà actif dans cette dimension (via hub.brussels).

### Bureaux et Activités productives de biens immatériels

Ouvrir le périmètre à la fonction bureau qui n'est pas directement en lien avec les Médias : quelles incidences positives ou négatives peut-on attendre de cette évolution ?

L'aspect positif, comme évoqué précédemment, réside dans le volonté d'introduire plus de flexibilité pour l'opérationnalisation du projet.

Le risque par contre serait de voir la fonction bureau renverser l'équilibre souhaité pour le site. Sans limite de superficie par affectation et sans spécification du caractère Media, peut-on s'attendre à voir Mediapark devenir un quartier de bureaux ?

- × Dans la mouture précédente, le bureau était déjà autorisé, mais en spécifiant « bureau actif dans le domaine des médias », il y avait une orientation très forte qui privilégiait le renforcement du cluster, plutôt que de laisser la porte ouverte à la réalisation d'un quartier de bureaux ;
- × Pour éviter ce type de risques, le PRAS a défini d'une part des zones administratives et mis en place le mécanisme de monitoring de la CASBA. Au sein du PAD, la CASBA n'est pas d'application, il n'y a donc pas ce garde-fou. Par contre, en réalisant du bureau au sein de Mediapark, le solde admissible par ailleurs dans le quartier (en zone d'habitation et zone mixte) se trouverait diminué, puisque les mètres carrés admis seront comptabilisés.
- × Ce n'est évidemment l'ambition de personne à l'heure actuelle de voir arriver un nouveau quartier de bureaux : au contraire, nos zones administratives monofonctionnelles font l'objet de toutes les attentions pour y réintroduire une mixité de fonctions. Toutefois, il est impossible de préjuger de l'évolution des différents marchés et besoins dans les années à venir ;

Ainsi, il semble souhaitable de préserver des marges d'appréciations possibles en fonction de l'évolution du contexte :

- × L'opérationnalisation par les opérateurs publics doit être garante de la dimension Media souhaitée. Idéalement, cette mainmise des opérateurs publics devraient être préservée afin de faciliter la vocation média du plan ;
- × Si aucun seuil n'est établi dans la version règlementaire du Plan, il est toutefois important de préserver la notion d'affectation secondaire pour le bureau média et non media ;
- × La réalisation de bureau non media devrait être justifiée par le demandeur et faire l'objet de mesures particulières pour leur autorisation.

### Mixité résidentielle

Le scénario 2023 offrira moins de diversité en termes de types de logements, compte tenu de la suppression des sites H et IJK.

### Commerce de proximité

Le positionnement du quartier n'étant pas fondamentalement modifié par les modifications au projet, le rapport au commerce reste similaire à la version 2019, moyennant de légères adaptations.

Mediapark reste un projet qui induit de nouveaux besoins de proximité, pour les habitants mais aussi les autres nouveaux usagers du site (travailleurs, visiteurs, ...). Les besoins induits étant légèrement diminués, les besoins en superficie diminuent également, ce qui est le cas en chiffres absolus (la part relative progressant légèrement avec +0,4%).

Il est à rappeler que le bon fonctionnement de l'activité commerçante – surtout de proximité – suppose dans l'idéal un environnement sans chantier et des immeubles occupés. Ceci renforce l'importance d'un parcours de transition, car les rez-de-chaussée à vocation commerçante ne prendront leur pleine valeur que relativement tard dans le processus. Dans l'intervalle, il peut donc être utile d'utiliser les certains espaces à d'autres fins (communautaires, culturelles, ...)

A noter toutefois, le passage du tram au cœur du périmètre est également de nature à favoriser l'arrivée de visiteurs extérieurs au bénéfice des différentes activités du site.

### Activité productive

La nouvelle version du Masterplan ouvre le périmètre à la fonction d'activité productive qui n'est pas seulement immatérielle et qui n'est pas directement en lien avec les Medias. Il y a des implications spatiales liées au fonctionnement de ce type d'entreprises. Comme cela a été mis en avant dans le chapitre « Urbanisme », ces implications restent propres à chaque entreprise et il est très difficile de les anticiper à ce stade. L'imposition de règles spécifiques pour leur aménagement devra permettre de juger de la compatibilité lors du développement des projets en aval. La question complémentaire qui se pose d'un point de vue social et économique est de savoir si la présence de ce type d'activités présente des incidences positives ou négatives pour le fonctionnement social et économique du quartier.

Du point de vue du fonctionnement du cluster, avoir plus de typologies d'entreprises possibles au sein du quartier équivaut à permettre plus de synergies possibles entre les entreprises : ceci est donc clairement un avantage. D'un point de vue social, avoir plus d'opportunités d'occupation des espaces par des fonctions actives représente également la garantie d'un quartier plus vivant, donc plus dynamique. C'est évidemment souhaitable contrairement à l'idée de rester avec des socles inoccupés.

Le risque que soulèvent ces nouvelles opportunités réside, comme pour le bureau, dans l'équilibre que l'on peut en attendre : quelle place pourraient prendre les activités productives (media et non media) au sein du quartier ?

Peut-on voir émerger une dominance de ce type d'activités, au détriment de l'équilibre de fonctions souhaité pour un quartier résidentiel convivial ?

La dynamique actuelle de ce secteur, les contraintes spatiales imposées par le plan (donc leur implication économique pour la réalisation des constructions), les opportunités existantes en marge du périmètre (avec la ZEMU attenante) sont autant de paramètres qui ne laissent pas présager un vrai risque de domination de l'activité productive au sein du périmètre.

Toutefois, pour être tout-à-fait complet, il conviendrait :

- × De préserver la notion d'affectation principale (logement) et d'affectations secondaires au sein des zones concernées ;
- × D'imposer des conditions spécifiques pour l'activité productive (en particulier celle non média) visant à justifier la pertinence pour le quartier.

#### 02.03.04. Aspects financiers

Les estimations pouvant être réalisées pour les charges d'urbanisme sont réduites au prorata des diminutions de superficies concernées.

	SC 2019		SC 2022	
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Charges (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Charges (€)
Autre Médias	30.438	3.804.750	21.211	2.651.375
Logements	195.835	12.729.275	144.670	9.403.550
Hôtel	8000	1.000.000	8.000	1.000.000
Commerces	17.975	2.246.875	17.185	2.148.125
Cinéma	6000	750.000	6.000	750.000
<b>TOTAL</b>	<b>258.248</b>	<b>20.530.900</b>	<b>197.066</b>	<b>15.953.050</b>

*Evaluation rapide des charges d'urbanisme pour le développement (ordre de grandeur)*

#### 02.03.05. Recommandations

Les principales recommandations qui peuvent être prises en compte pour le chapitre Social et Economique, à l'analyse de la nouvelle mouture du projet de PAD sont les suivantes :

- × Vu l'absence de seuil minimum de logements à finalité sociale, voir comment établir une stratégie spécifique permettant d'atteindre cet objectif. Ceci peut se faire à travers les fiches de lots qui seront réalisées ultérieurement.
- × Il conviendrait de mener une veille active, tout au long des développements, sur les besoins réels en équipements et commerces, afin de pouvoir les ajuster au mieux selon les besoins, qui sont par nature évolutifs. La Task Force Equipements ainsi que hub.brussels peuvent être mobilisés en support.
- × Avec l'ouverture aux bureaux et activités productives non media, la plus-value « media » du projet devient la responsabilité exclusive de l'opérationnalisation. Cette ouverture est positive pour plus de flexibilité donc de résilience du projet de quartier. Mais cela demande un niveau d'exigence plus fort au moment du développement des projets pour garantir les ambitions initiales. Des justifications sur la pertinence du choix d'implantation pourraient être imposées aux demandeurs pour nourrir la réflexion sur ces points lors de l'instruction des futurs projets.

**Parcours de transition pour l'occupation des rez-de-chaussée : de façon générale, le développement du projet Mediapark nécessite la mise en place d'un parcours de transition permettant notamment de communiquer sur le projet, de susciter de l'adhésion, d'organiser des animations, de mettre à jour le diagnostic de terrain, etc. Les immeubles en attente de démantèlement sont une opportunité pour le faire dans une première phase, et les rez-de-chaussée en attente d'occupants peuvent l'être dans une seconde phase.**

## 02.04. MOBILITÉ

Bruxelles dans son ensemble connaît des évolutions en matière de mobilité. Cependant le constat de base établi par le RIE et par toutes les études de mobilité sur les environs reste d'application : la situation reste contrainte en matière de mobilité automobile. Ni les évolutions du réseau, ni l'évolution démographique ne vont améliorer ce fait. Au contraire toutes les évolutions qui participent au report modal acté par les politiques régionales sont une évolution positive.

Partant de ce constat, le présent chapitre se penche sur les évolutions attendues en matière de mobilité induite entre le projet de PAD 2019 et le projet 2023.

### 02.04.01. Déplacements supplémentaires

**Les flux supplémentaires attendus dans le cas du scénario 2023 sont inférieurs aux flux estimés dans la version 2019 : la baisse de mètres carrés construits a pour effet direct de diminuer les déplacements. Ce constat s'étend à tous les modes de déplacement.**

Les tableaux ci-dessous détaillent les nombres de déplacements supplémentaires attendus et leur répartition modale selon la nouvelle mouture du scénario préférentiel.

- × De ~25.000 déplacements attendus, la baisse de densité prévue permet de **descendre à ~20.000**.
- × Parmi cette diminution de déplacements, l'on peut attendre une baisse de ~1.200 déplacements automobiles par jours ;
- × La baisse de fréquentation attendue pour les transports en commun est autour des 1.250 déplacements ;
- × Enfin l'impact sur les modes actifs peut se chiffrer par une baisse de ~800 déplacements pour les Vélos et de ~2.500 déplacements pour les piétons.

Cette baisse concerne en premier lieu des déplacements au départ du site par les habitants, puisque la baisse des mètres carrés vise en premier lieu une baisse de mètres carrés de logements.

Profil	Hypothèses					Hypothèses				
	N°	Pers.se déplaçant	N° de dép.	Taux Origine	Dep/ jour	N°	Pers.se déplaçant	N° de dép.	Taux Origine	Dep/ jour
<b>Logements</b>										
Habitants (pers)	5.018,00	0,90	3,20	0,80	11.561,47	3.707,17	0,90	3,20	0,80	8.541,32
Visiteurs (pers)					489,56					361,68
<b>HORECA / Equipements</b>										
Employés Com / Equip (pers)	617,00	0,85	2,40		1.258,68	584,58	0,85	2,40		1.192,54
Visiteurs (pers)	1.078,34	1,00	2,00		2.156,69	1.031,10	1,00	2,00		2.062,20
Elèves ext (pers)	314,41	1,00	2,00		628,83	236,25	1,00	2,00		472,50
Elèves originaire du site (pers)	943,24	1,00	2,00		1.886,48	708,75	1,00	2,00		1.417,50
Visiteurs / Clients Cinema (pers)	1.500,00	1,00	2,00		3.000,00	1.500,00	1,00	2,00		3.000,00
Visiteurs / Clients Hôtel (pers)	305,00	1,00	3,00		915,00	305,00	1,00	3,00		915,00
Livraisons Com / Equip (m2)	45.824,00		2,00		458,24	43.996,00		2,00		439,96
<b>Bureaux (Autres média)</b>										
Employés Bureaux (pers)	1.218,00	0,85	2,40		2.484,72	848,44	0,85	2,40		1.730,82
Livraisons Bureaux			2,00		81,20			2,00		56,56
					<b>24.920,67</b>					<b>20.190,07</b>

Comparaison du nombre de déplacements supplémentaires entre le scénario 2019 et le scénario 2023

Profil	PM	TR	Dep/jour	Voiture			
				8h-9h	9h-10h	17h-18h	18h-19h
<b>Logements</b>							
Habitants (pers)	0,28	1,00	2.391,57	478,31	167,41	286,99	239,16
Visiteurs (pers)	0,31	1,00	112,12	22,42	7,85	13,45	11,21
<b>HORECA / Equipements</b>							
Employés Com / Equip (pers)	0,31	1,15	321,47	32,15	48,22	32,15	160,73
Visiteurs (pers)	0,31	1,00	639,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Elèves ext (pers)	0,31	1,00	146,48	73,24	0,00	36,62	0,00
Elèves originaire du site (pers)	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Visiteurs / Clients Cinema (pers)	0,30	1,50	600,00	0,00	0,00	0,00	180,00
Visiteurs / Clients Hôtel (pers)	0,30	1,00	274,50	54,90	19,22	32,94	27,45
Livraisons Com / Equip (m2)	1,00		439,96	44,00	44,00	22,00	0,00
<b>Bureaux (Autres média)</b>							
Employés Bureaux (pers)	0,31	1,15	466,57	102,65	46,66	88,65	93,31
Livraisons Bureaux	1,00		56,56	2,83	8,48	8,48	2,83
			<b>5.448,50</b>	<b>810,49</b>	<b>341,83</b>	<b>521,28</b>	<b>714,69</b>

Estimation des besoins supplémentaires en déplacements automobiles

Profil	PM	Dep/jour	Transport en Commun			
			8h-9h	9h-10h	17h-18h	18h-19h
<b>Logements</b>						
Habitants (pers)	0,34	2.904,05	580,81	203,28	348,49	290,40
Visiteurs (pers)	0,22	79,57	15,91	5,57	9,55	7,96
<b>HORECA / Equipements</b>						
Employés Com / Equip (pers)	0,22	262,36	26,24	39,35	26,24	131,18
Visiteurs (pers)	0,22	453,68	0,00	0,00	0,00	0,00
Elèves ext (pers)	0,22	103,95	51,98	0,00	25,99	0,00
Elèves originaire du site (pers)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Visiteurs / Clients Cinema (pers)	0,50	1.500,00	0,00	0,00	0,00	450,00
Visiteurs / Clients Hôtel (pers)	0,50	457,50	91,50	32,03	54,90	45,75
Livraisons Com / Equip (m2)						
<b>Bureaux (Autres média)</b>						
Employés Bureaux (pers)	0,22	380,78	83,77	38,08	72,35	76,16
Livraisons Bureaux						
		<b>6.141,89</b>	<b>850,21</b>	<b>318,31</b>	<b>537,51</b>	<b>1.001,45</b>

Estimation des besoins supplémentaires en transport en commun

Profil	PM	Dep/jour	Vélos			
			8h-9h	9h-10h	17h-18h	18h-19h
<b>Logements</b>						
Habitants (pers)	0,18	1.537,44	307,49	107,62	184,49	153,74
Visiteurs (pers)	0,13	47,02	9,40	3,29	5,64	4,70
<b>HORECA / Equipements</b>						
Employés Com / Equip (pers)	0,13	155,03	15,50	23,25	15,50	77,51
Visiteurs (pers)	0,13	268,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Elèves ext (pers)	0,13	61,43	30,71	0,00	15,36	0,00
Elèves originaire du site (pers)	0,21	297,68	148,84	1,00	74,42	1,00
Visiteurs / Clients Cinema (pers)	0,10	300,00	0,00	0,00	0,00	90,00
Visiteurs / Clients Hôtel (pers)	0,10	91,50	18,30	6,41	10,98	9,15
Livraisons Com / Equip (m2)						
<b>Bureaux (Autres média)</b>						
Employés Bureaux (pers)	0,13	225,01	49,50	22,50	42,75	45,00
Livraisons Bureaux						
		<b>2.983,18</b>	<b>579,75</b>	<b>164,07</b>	<b>349,14</b>	<b>381,11</b>

Estimation des flux cyclistes supplémentaires

Profil	PM	Dep/jour	Piétons			
			8h-9h	9h-10h	17h-18h	18h-19h
<b>Logements</b>						
Habitants (pers)	0,54	4.612,31	922,46	322,86	553,48	461,23
Visiteurs (pers)	0,48	173,60	34,72	12,15	20,83	17,36
<b>HORECA / Equipements</b>						
Employés Com / Equip (pers)	0,48	572,42	57,24	85,86	57,24	286,21
Visiteurs (pers)	0,48	989,86	0,00	0,00	0,00	0,00
Elèves ext (pers)	0,48	226,80	113,40	0,00	56,70	0,00
Elèves originaire du site (pers)	0,79	1.119,83	559,91	1,00	279,96	1,00
Visiteurs / Clients Cinema (pers)	0,60	1.800,00	0,00	0,00	0,00	540,00
Visiteurs / Clients Hôtel (pers)	0,60	549,00	109,80	38,43	65,88	54,90
Livraisons Com / Equip (m2)						
<b>Bureaux (Autres média)</b>						
Employés Bureaux (pers)	0,48	830,79	182,77	83,08	157,85	166,16
Livraisons Bureaux						
		<b>10.874,61</b>	<b>1.980,31</b>	<b>543,39</b>	<b>1.191,94</b>	<b>1.526,86</b>

Estimation des flux piétons supplémentaires

La révision du scénario préférentiel constitue donc un impact positif sur les contraintes observées précédemment en matière de mobilité. Bien sûr cette évolution ne nous permet pas d'affirmer que le développement du site ne sera pas contraignant en matière de mobilité pour le quartier. Les recommandations formulées précédemment pour encourager l'évolution des transferts modaux restent donc tout à fait d'application. Toute action qui permettra (ici comme ailleurs à Bruxelles) d'avoir un impact sur l'utilisation de la voiture individuelle au profit des autres modes de transport **doit être mise en œuvre** pour assurer un fonctionnement harmonieux du quartier et des quartiers avoisinants (et bien évidemment contribuer à limiter l'impact considérable de ce mode de transport sur notre environnement).

Le passage d'une ligne de bus en cœur de périmètre sera évaluée ultérieurement, selon les besoins et compte tenu de l'offre structurale constituée par la nouvelle ligne de tram sur le site. Le maintien de cette opportunité reste toutefois importante car elle permettra de répondre aux besoins réels selon l'évolution des parts modales.

Pour réussir le report modal, l'occasion donnée par le présent développement est un moment important pour influencer sur les comportements. Ce développement va induire un moment de rupture dans les habitudes de chacun des usagers du site : il est essentiel de saisir ce moment pour influencer sur ces habitudes. Les leviers pour soutenir ou provoquer ces évolutions nécessaires ne sont pas fréquents voire même souvent impopulaires (taxes, réduction du nombre de bandes carrossables, réduction des possibilités de stationnement...). Par contre, dans ce cas-ci, le simple fait de déménager (au sens large, pour tous les usagers du site) est un moment de rupture positif. Il s'agit d'une occasion d'unique de susciter de nouveaux comportements de mobilité. Il est de la responsabilité des pouvoirs publics de **savoir saisir cette opportunité**.

Pour y parvenir, plusieurs aspects sont essentiels :

- × Le renforcement de l'offre en transport en commun aux abords ET au sein du site : la possibilité de desservir le site par une ligne de tram est un enjeu considérable. Ce passage permettrait d'envisager une baisse des déplacements automobiles supplémentaires de ~10 à 15 % (et du nombre de places de stationnement à prévoir en conséquence) ;
- × Le phasage de l'arrivée du tram est un élément clé de cette réussite. 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 %. On peut estimer que cette augmentation ne serait que de ~10% si le tram arrivait après les développements. A minima, un service alternatif de transport public devrait être mis en place autour et sur le site Mediapark dans l'attente de la mise en œuvre de la ligne de tram, et en fonction du développement du projet ;

- × Enfin la mise à distance de la voiture par rapport aux logements, grâce à la construction de parking mutualisés adéquats (cf. section sur le stationnement ci-dessous), est une façon efficace de mettre la desserte en transport en commun sur un pied d'égalité avec le confort de la voiture.

**Ces ordres de grandeurs sont importants : ils montrent ce qu'il est possible d'atteindre grâce à une conception adéquate et un phasage judicieux.**

## 02.04.02. Organisation de la mobilité

**L'organisation de la mobilité au sein du site** selon la version adaptée du scénario préférentiel, préserve les grands principes mis en place dans la version précédente :

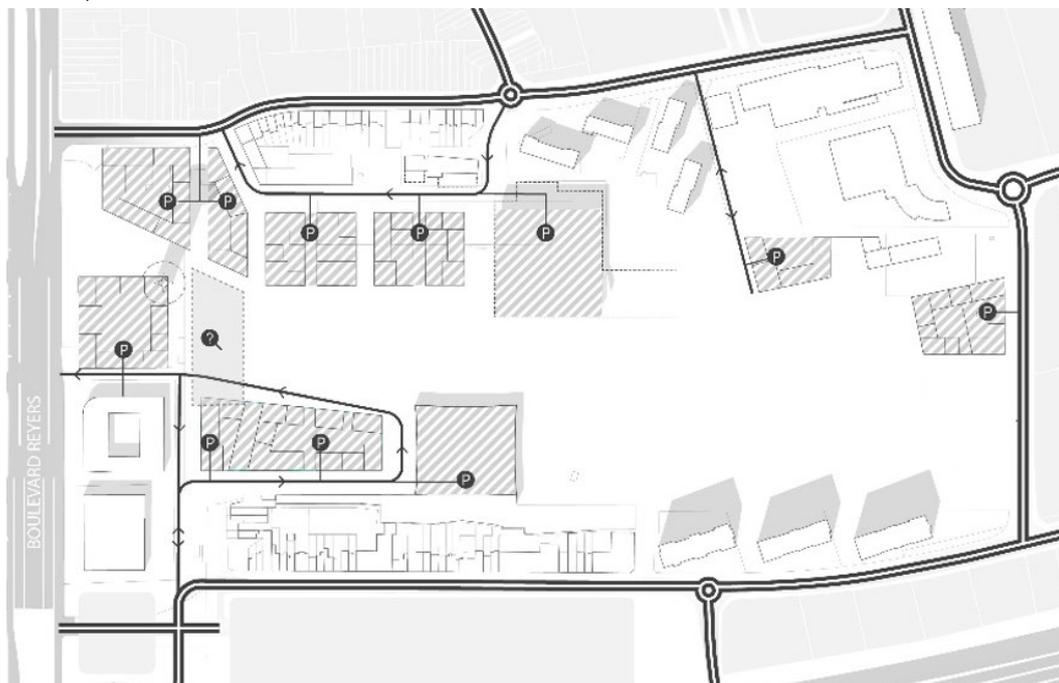
- × Mise à distance de la voiture par rapport au réseau d'espace public et en particulier au parc, grâce au passage des différentes boucles à l'arrière des bâtiments ;
- × Les axes traversant le site de part en part sont réservés aux modes actifs. Il pourrait potentiellement permettre le passage des transports en commun dans le cas de la voie nord sud ;
- × Les rues arrières permettent de se rapprocher au plus près des différents immeubles et fonctionnent selon un système de boucles ;
- × Un réseau de parking est accessible pour les « initiés » et permet de retirer la voiture de l'espace public. Ce réseau permet aux usagers de se rendre au pied de leur immeuble ;
- × Moyennant le maintien du parking en ouvrage actuellement situé sous les immeubles RTBF-VRT, la création d'un passage nord-sud serait rendu possible à l'ouest du site en souterrain. Cette opportunité offre plus de possibilités dans la répartition des flux. Elle semble toutefois fortement compromise par les contraintes techniques liées à la démolition du bâtiment. A cet égard, travailler la mutualisation possible des stationnements reste une opportunité pour améliorer la répartition des flux dans le quartier ;
- × Les axes présents au sein des espaces ouverts permettent de constituer une trame capable d'accueillir les véhicules de secours et de service, de manière occasionnelle.



*Réseau des modes actifs*

### Deux éléments apportent toutefois des modifications au sein de ces principes :

- × la suppression des sites I, J, K permet de supprimer la boucle automobile initialement prévue au sud-est du site ;



*Organisation de la mobilité automobile au sein du site*

- × **Le passage du tram** à travers la partie ouest du site et le long de la rue Colonel Bourg modifie considérablement la qualité de la desserte en transport en commun. Ce faisant, elle diminue les impacts attendus par les flux automobiles. De nouveaux arrêts sont prévus au sein du site et sur ses abords immédiats. En termes d'organisation des flux au sein du site, ce passage aura un impact non négligeable sur l'aménagement de l'espace public, sur l'espace disponible pour les autres fonctions le long du tracé et sur les usagers, donc sur les fronts bâtis des îlots A, B et M&N (site J) (cf. chapitre urbanisme à ce sujet). Il permettra surtout d'améliorer la desserte en transport public sur le site.

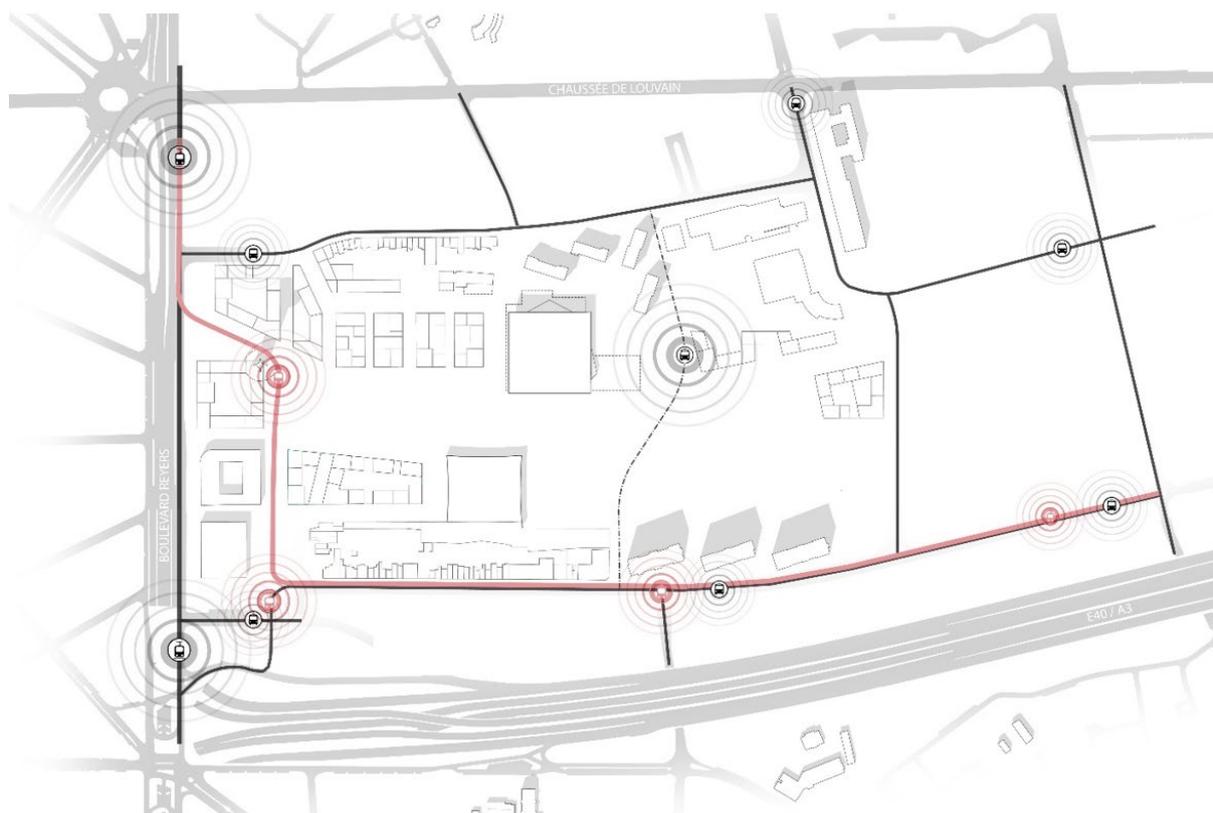
Sur le scénario retenu pour le passage du tram, celui-ci pénètre dans le site depuis le boulevard Reyers via la Porte Meiser entre les sites A et B. La Porte Meiser fait office de porte d'entrée principale du Mediapark. L'itinéraire se poursuit ensuite entre les bâtiments Silver/Diamant et les sites M&N (site J), en direction de la rue Colonel Bourg. L'espace public y est élargi dans le scénario 2023 afin de laisser plus de marge pour organiser ce passage. L'espace public entre le bâtiment Diamant et la nouvelle crèche RTBF/talus devrait également être aménagé en conséquence pour accueillir le potentiel arrêt de tram donc une plus grande intensité d'usage lié au passage des usagers.

Un arrêt de tram est prévu le long du parc face au site A (façade est), limitant ainsi l'impact sur l'espace public entre les sites A et B. Cet arrêt, à proximité de la tour Reyers jouira ainsi de sa visibilité et de sa dimension identitaire. Un deuxième arrêt sera situé du côté de la porte Diamant. Un troisième arrêt serait situé dans la rue Colonel Bourg, éventuellement à l'interface avec la potentielle ligne de bus.

L'aménagement devra veiller à assurer :

- × La lisibilité de l'offre de transports publics pour l'utilisateur ;
- × Qu'il n'y ait pas de risque de conflits avec les piétons et cyclistes au sein de l'espace partagé ;
- × Qu'il n'y ait pas de risque de conflits tram / vélos descendants (vers Meiser) ;

Ces risques de conflit avec des piétons et des vélos restent toutefois marginaux si l'on se réfère à d'autres villes européennes qui ont des trams dans des espaces partagés.



*Offre de transport public projetée, avec la ligne de transport en commun potentielle le long de l'axe nord-sud*

### 02.04.03. Stationnement

#### Evaluation des besoins

L'estimation des besoins en stationnement automobile, selon le scénario préférentiel 2023 est récapitulée, par site, dans le tableau ci-dessous. Cette estimation se base sur les hypothèses suivantes :

- × La zone ouest, mieux desservie en transports en commun, pousse une politique plus volontariste que la zone est, en matière de répartition modale, donc de besoins en stationnement. Les besoins associés aux logements situés en zone d'accessibilité A (au sens du RRU) sont limités à 0,5 place de stationnement par logement. Les besoins associés aux logements situés en zone d'accessibilité B sont fixés à 0,6 place par logement ;
- × A cette masse s'ajoutent les places pour les visiteurs, fixées à 0,3 place par logement. Ces parkings supplémentaires permettent d'absorber une demande supplémentaire ou d'être associés à des usages plus performants (voitures partagées, place de parking partagées, etc.) ;
- × Pour associer les besoins liés à la présence de différentes fonctions, une même logique s'applique pour les parkings des médias, commerces en zone A et commerces en zone B avec respectivement, la prise en compte d'une place par 250 m<sup>2</sup>, 1 place par 175 m<sup>2</sup> et 1 place par 150 m<sup>2</sup>.

Ces critères appliqués aux masses bâties selon le scénario préférentiel 2023 induisent la nécessité de prévoir ~2.900 places de parkings (contre plus de 3.700 places de parkings dans le scénario 2019). Ce nombre de places reste donc très élevé. Il représente un nombre considérable de mètres carrés à construire, de l'ordre de 90.000 m<sup>2</sup>. Du point de vue de l'aménagement urbain, ces espaces sont préférablement localisés en sous-sol... mais ceci représente un grand impact environnemental. Les bilans carbone établis sur la construction de

nouveaux développements montrent en effet que 10 à 15% de l'impact est à imputer à la construction de parkings en sous-sol. Il y a donc un réel enjeu à minimiser ce type d'infrastructure.

A cet égard il est utile de rappeler qu'un parking de 800 places existe, sous le siège actuel de VRT / RTBF. Cette réalité pourrait constituer une opportunité de diminuer cet impact :

- × Diminution des coûts de construction (liés à la réalisation de nouveaux espaces de stationnement en sous-sol des autres constructions) ;
- × Conception circulaire, valorisation de l'existant ;
- × Possibilité pour l'exploitation d'un parking mutualisé, permettant une optimisation de l'utilisation des places de stationnement construites ;
- × Mise à distance des places par rapport aux lieux de destination, ce qui rend le transfert modal beaucoup plus facile à réaliser.

Ces opportunités de valorisation devraient faire l'objet d'une étude de faisabilité qui tienne compte des contraintes techniques.

Ilots	Stationnements						Parking à créer			
	Parking Soie (Média 194500sp) (Com A: 194775sp) (Com B: 194500sp)	Parking Logements (Zone A: 0.6p/mg) (Zone B: 0.6p/mg)	Parking Visiteur en supplément (0.3 p/mg)	Total parking (avec supplément)	suppléments mutualisés	Parkings à créer sur place	Surface parking (27m²/s)	Surface parking/niveaux (x2)	Longueur (largeur 16, 32, 48 ou 64m)	
Ilot A	59	120	72	252		252	6798	3399	53	
Ilot B1	5	61	36	102		102	2970	1485	46	
Ilot B2	21	26	15	62		62	1808	904	19	
Ilot B3	4	22	13	40		40	1165	583	12	
Ilot B4	5	36	21	62		62	1797	898	19	
Ilot C'1	4	36	22	62	22	41	1684	842	18	
Ilot C'2	2	46	28	76	28	49	2065	1032	22	
Ilot C''	20	87	52	159	52	107	4291	2146	45	
Ilot D1	0	20	10	31	10	20	827	414	26	
Ilot D2	20	0	0	20	0	20	539	270	17	
Ilot E	900			900		600	24300			
Ilot F1	0	42	21	63		63	1704	852	27	
Ilot F2	0	0	0	0		0	0	0	0	
Ilot F3	0	22	11	33		33	897	449	14	
Ilot F4	0	0	0	0		0	0	0	0	
Ilot G	17	110	55	183		183	4938	2469	51	
Ilot K	11	0	0	11	0	0	0	0	0	
Ilot I+I'	600			600		600				
Ilot J1	10	45	27	82	27	82	2132	1066	13	
Ilot J2	15	39	23	78	23	78	2020	1010	13	
Ilot J	2	31	16	49	16					
<b>TOTAL</b>	<b>1697</b>	<b>745</b>	<b>424</b>	<b>2866</b>	<b>178</b>	<b>2394</b>	<b>59937</b>			

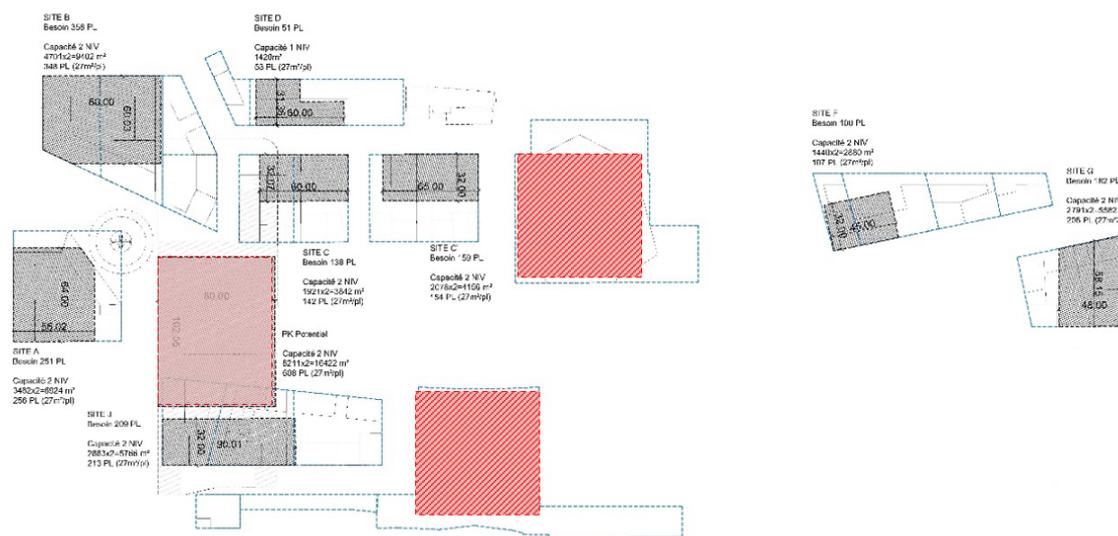
*Estimation des besoins en stationnement automobile*

### Spatialisation des besoins en stationnement

Plusieurs stratégies se dessinent pour la réalisation de ces espaces de stationnement. L'on peut raisonnablement estimer que ces parkings soient réalisés sur deux niveaux, mais pas en dessous.

Il est souhaitable de compacter au maximum ces espaces afin de limiter les zones de constructions en sous-sol sous l'emprise des constructions hors sol. Pour ce faire les modules de parkings sont ici dessinés avec des largeurs qui sont multiples de 16 m (soit 16 m, 32 m, 48 m ou 64 m), pour un système de parking en épi avec une voie de circulation dans chaque sens).

Ces différents éléments mis ensemble permettent de schématiser l'emprise nécessaire pour la réalisation des parkings. Ceux-ci peuvent être réalisés selon plusieurs logiques, dépendant de la stratégie de phasage qui sera développée.



Localisation des parkings souterrains (scénario préférentiel) — Les parkings des deux sièges médias sont en projet/en construction

## Stationnement vélo

L'organisation des stationnements vélos n'est pas fondamentalement changée par les modifications apportées au scénario 2023 : la nécessité de prévoir des emplacements privés hors-voirie, facilement accessibles reste une priorité, de même que de prévoir des espaces de stationnement dans l'espace public, à destination des visiteurs : sans parking, pas (ou peu) d'utilisation possible. La facilité d'accès et le bon aménagement de ces emplacements aura un impact non négligeable sur la pratique du vélo également.

Le besoin en emplacement est lié aux mètres carrés bâtis et la programmation du site. Avec la baisse de mètres carrés bâtis entre le Masterplan 2019 et la version 2023, le nombre d'emplacements à prévoir diminue donc également.

## Conclusions

**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.**

Les recommandations énoncées pour accompagner le développement de la zone restent d'application (nous renvoyons le lecteur aux conclusions et recommandations formulées dans le cadre du rapport d'incidences 2019). Les principaux éléments complémentaires à mettre en avant à ce stade sont les suivants :

- × Prévoir le phasage de la ligne de tram pour qu'elle puisse être opérationnelle dès l'arrivée des nouveaux usagers. C'est essentiel d'un point de vue stratégie de mobilité pour saisir cette grande opportunité de report modal. C'est évident du point de vue de la conception des espaces publics également (éviter le chantier tram dans un espace public tout juste aménagé).
- × Affiner la stratégie de stationnement automobile, pour réduire à minima les taux de d'emplacements de parking/unité de logement ou de surface. La réalisation de parkings ne constitue plus une nécessité dans la ville de demain, mais bien un luxe avec un impact environnemental conséquent. La réalisation de ces parkings doit être optimisée, en favorisant la mise à distance de ces infrastructures par rapport aux lieux de destination et en concevant des parkings mutualisables. Pour rendre ce partage possible,

concevoir les parkings en conséquence : entrées séparées étages / parking, prises en compte des normes en vigueur, accès séparés pour les sorties de parkings vers l'espace public...

- × Creuser l'opportunité représentée par la présence d'un parking souterrain existant sur le site.
- × Veiller ultérieurement à ce que le passage des véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien au sein du site soit organisé en minimisant l'impact sur les espaces environnants, ainsi que la faune et la flore locale.

## 02.05. ACOUSTIQUE

---

Les **sources de bruits** identifiées au sein du site ont été quelque peu modifiées par les adaptations du projet. D'une part, la diminution des mètres carrés bâtis tend à diminuer le nombre de ces sources, d'autre part, l'arrivée du tram constitue une source de bruit supplémentaire à considérer. Les principales sources peuvent donc être récapitulées comme suit :

- × Le bruit lié au trafic sur les voiries extérieures ;
- × Le passage du tram : passage des véhicules et le fait qu'un signal sonore du tram en piétonnier sera sans doute à prévoir ;
- × Le bruit lié aux activités sur le site : entreprises, équipements et activités horeca, activités productives media et non media ;
- × Les activités de loisirs ou événementielles ;
- × Le charroi et la manutention des camions de livraison pour les différentes activités.

Notons toujours la présence d'une plus forte **activité nocturne** sur la partie ouest du site par rapport à la situation existante (en particulier avec l'ouverture d'activités de type cinéma et horeca) qui sera de nature à générer du bruit supplémentaire. Ceci impactera les nouveaux développements, mais également pour les constructions existantes à front du boulevard Reyers. Toutefois, aucune de ces activités n'est *a priori* incompatible avec l'activité résidentielle. Des mesures d'aménagement devront être prises pour assurer une cohabitation harmonieuse entre catégories d'usagers. Une gestion adaptée à la source permettra de limiter les impacts potentiels identifiés. La qualité de l'architecture devra également permettre de traiter ces aspects.

Notons encore un fort impact à attendre en matière de **bruits liés aux chantiers** pour l'aménagement des constructions et espaces ouverts. Ceux-ci peuvent s'avérer particulièrement longs et pénibles pour les usagers du site, les riverains et la faune locale. Cette réalité qui risque de s'étendre durant des années plaide une nouvelle fois sur la nécessité de réaliser un trajet de transition qui intègre les (futurs) usagers du site dans une dynamique positive autour de la réalisation du nouveau quartier et un Plan de Gestion qui suive l'évolution des populations animales (en particulier le lérot) sur le site (voir chapitre faune et flore).

Par ailleurs, le fait que la synchronisation des chantiers du site (en ce compris l'espace publics) et du chantier d'installation de la ligne de tram soient à ce stade impossible renforce les nuisances liées aux chantiers.



*Localisation des sources de bruit potentielle liées au trafic*



*Localisation des sources de bruit liées aux activités*

Certaines évolutions du plan sont **positives** pour cette thématique :

- × Le nombre de sources de bruits sont diminuées par la diminution des mètres carrés bâtis ;
- × La suppression des sites I, J, K et de la voirie attenante permet de mieux préserver la partie boisée en limitant la présence d'activités humaines. La diminution du nombre de constructions diminuera également les risques d'effets de réverbération du son entre les sites construits. Ceci constitue une plus grande zone de calme possible au cœur du site ;
- × La préservation de zones plantées inaccessibles ou peu accessibles au sein du périmètre, seront de nature à renforcer le rôle de zone de calme dans les espaces ouverts ;
- × Les abords du site, restant principalement construits, jouent un rôle d'écran par rapport au trafic circulant sur les voiries périphériques, sauf dans la partie sud est du site.
- × Le caractère planté accru souhaité sur l'entièreté du site permettra d'augmenter les effets de masque, ainsi que de limiter les risques de réverbération du bruit.

Certaines évolutions sont **négatives** pour cette thématique : le passage du tram au cœur de la partie ouest du site est une source de bruit supplémentaire. Notons que cette partie du site est déjà la plus soumise aux bruits en raison de sa proximité avec le boulevard Reyers.

L'ouverture aux activités productives (de services matériels et biens immatériels) sur les site A, B, C, J et G constitue une source de bruit potentielle supplémentaire. Ce risque rejoint toutefois le risque identifié précédemment et lié à la volonté de réaliser des socles actifs qui accueillent des activités. Les mesures de protection adéquates devront être développées au sein des projets pour garantir la compatibilité avec les fonctions attenantes (résidentielles, parc, ...)

## Conclusions

Les recommandations suivantes, liées aux modifications du plan, peuvent donc être formulées en termes d'acoustique :

- × Effectuer le chantier du tram en même temps que les chantiers des immeubles voisins ;
- × En plus des mesures pour limiter la propagation du bruit liée au trafic routier sur les voiries internes au site (mesures sur la vitesse et le revêtement routier), prévoir des mesures pour atténuer le bruit liée au passage du tram ;
- × Adapter l'architecture des nouvelles constructions aux contraintes sonores constantes liées à la circulation routière, au passage du tram, au passage des avions... ;
- × Au sein du parc, prévoir un aménagement paysager de voie centrale et de ces abords, qui contribue à minimiser la présence sonore et visuelle du passage possible des transports en commun ;
- × Suite à l'identification des sources de bruit et aux incidences identifiées, il est possible de limiter ces dernières en suivant certaines recommandations :
  - Dans les espaces les plus susceptibles d'être soumis à des impacts de bruit : prévoir des normes adaptées pour l'architecture des façades (de manière à protéger les fonctions adjacentes et absorber les bruits pour éviter les effets de réverbération et propagation) ;
  - Recourir à des matériaux acoustiquement performants : que ce soit au niveau des murs, des plafonds ou des vitrages, il est possible de limiter la propagation du bruit ;
  - Imposer des conditions particulières pour garantir la compatibilité des fonctions entre elles, en particulier pour les activités de production.

## 02.06. ÊTRE HUMAIN

---

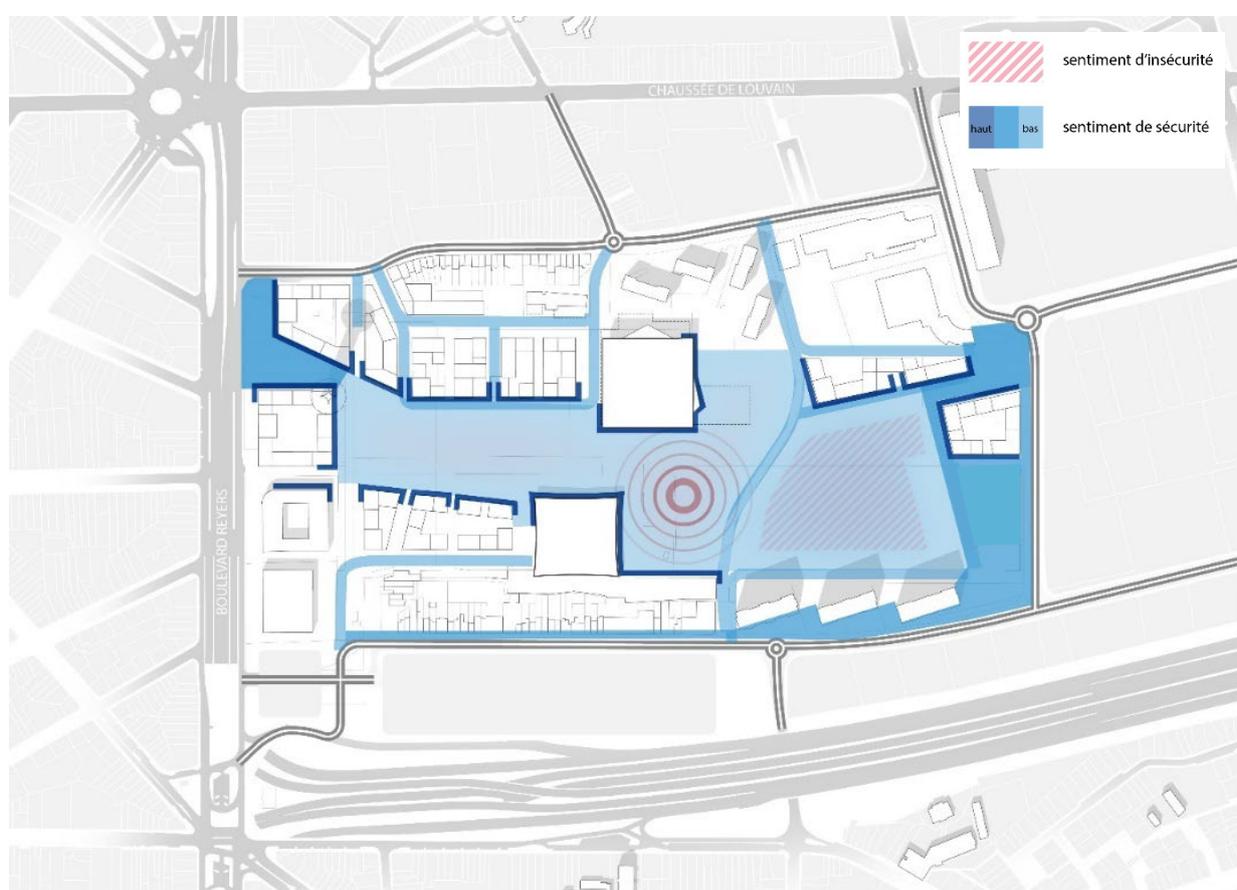
Les modifications apportées au projet 2023 n'apportent pas de grandes modifications aux constats établis sur le projet 2019. Les grands points d'attention qui restent d'application en matière de sécurité objective et subjective peuvent être récapitulés comme suit :

- × La **sécurité objective** reste possible dans l'aménagement du site. Toutefois :
  - l'aménagement de la connexion nord-sud pour le passage des transports en commun et qui traverse la zone de parc reste un point d'attention à traiter finement dans le projet ultérieur d'espace public ;
  - la cohabitation entre les différents modes actifs au cœur du site devra être prise en compte dans l'aménagement : les points de conflits entre cyclistes et piétons peuvent s'avérer problématiques en particulier sur le parvis des médias.
  - Le passage du tram au cœur de l'espace partagé est un point d'attention à ne pas négliger. Il est bien sûr souhaitable de favoriser la proximité entre les lieux d'activité et les transports en commun, toutefois l'aménagement de cette proximité devra assurer la qualité optimale des différents groupes d'usagers : croisement des flux, signalement du tram, mise à distance des activités de séjour, etc. Notons que le passage d'un tram dans un site piétonnier serait une première pour Bruxelles.

- × L'opportunité que représente l'ouverture du site Reyers est essentielle pour améliorer la **qualité de vie** dans le quartier : le percement de nouveaux liens, le repositionnement de l'échelle piétonne dans le quartier, la création d'espaces ouverts, d'espaces publics et d'espaces de parc améliorera la structure urbaine par rapport à la situation actuelle. Elle renforcera la place des usagers actifs dans l'espace ouvert.
- × L'organisation de la mixité sur le site permet d'assurer une animation des différents espaces de manière mieux échelonnée dans le temps. L'aménagement du parc, comme lieu de convergence des espaces alentours devra être conçu pour assurer le **sentiment de sécurité** des différents usagers tout au long de la journée et de l'année.

A cet égard, la suppression des sites H, I, J et K, qui étaient implantés en plein cœur de parc, facilite cette question. Ce point d'attention reste d'application pour les parties des sites F et G qui ne seraient accessibles que depuis le parc, donc plus isolées par rapport au reste.

A l'inverse, au sein du bois Georgin et des parties du périmètre maintenues inaccessibles le sentiment d'insécurité pourrait être renforcé pour certains groupes d'usagers, particulièrement à la nuit tombée.



*Schématisme du sentiment de sécurité à travers le site*

Du point de vue des **usages**, les points d'attention qui ressortent au vu des évolutions du projet sont les suivants :

- × Les phases transitoires de réalisation du projet seront contraignantes pour les riverains. Une stratégie de transition est souhaitable pour accompagner cette longue période de mutation du site.
- × La conservation et la mise en valeur du milieu naturel existant permettent d'offrir des espaces naturels de qualité dès l'origine du projet : les premiers usagers ne sont pas contraints à attendre de voir pousser la végétation alentour pendant des années. Cet aspect est renforcé par la décision de maintenir une plus grande partie de parc.

- × La suppression des sites I, J, K constitue également une facilité pour la transition entre les immeubles existants au sud du périmètre et le parc. Ce choix permet de diminuer ce risque de proximité entre les constructions existantes et celles qui auraient été implantées en face par le projet.

**Les quelques recommandations suivantes viennent compléter ces différents points :**

- × **Travailler à la constitution d'une identité sur le site, avec les usagers et riverains du site. Que ce soit en termes de projets, de qualité architecturale, de programmation des espaces ouverts et d'appropriation possible. Le programme (même bâti) devrait pouvoir conserver des lieux à définir par la communauté locale.**
- × **L'établissement d'une stratégie de transition sera nécessaire pour l'activation du site, de ces espaces ouverts par les futurs usagers, mais également pour apporter des solutions adéquates en termes de qualité de vie tout au long des phases de développement du projet.**
- × **Veiller à la qualité de la gestion des espaces ouverts plantés de façon à assurer le confort d'utilisation par les différents groupes d'usagers (feuilles, fruits, etc.).**

## 02.07. AIR

---

Le développement du site sera à l'origine d'un accroissement inévitable des **émissions de polluants**, liées à la présence de nouvelles activités sur le site. L'émission de polluants dans l'air liée aux logements, aux équipements et aux commerces sera majoritairement constituée par les rejets issus des systèmes de chauffage. La présence de ces activités s'inscrit dans la volonté de développer un quartier urbain mixte sans activité polluante qui soit incompatible avec les fonctions résidentielles.

De plus, il est à noter que la création de nouveaux bâtiments implique le respect des normes en vigueur dans le cas de nouvelles constructions. Étant donné les nouvelles exigences en termes de performance énergétique, les émissions résultantes seront probablement réduites par rapport à celles observées dans les bâtiments actuels. Dans tous les cas, le développement du site devra en effet s'inscrire dans la politique régionale (et européenne) pour l'amélioration de la qualité de l'air en appliquant les mesures visant à la réduction des émissions et à leur dispersion quand il y en a.

En matière de pollutions de l'air liées au **trafic automobile** : les besoins en déplacement seront diminués par la diminution des mètres carrés bâtis selon le scénario 2023. Ceci induit une minimisation des impacts sur la qualité de l'air mis en avant par l'évaluation du scénario 2019. De plus, le caractère végétalisé de plus en plus poussé par le PAD sera bénéfique pour cette qualité (filtre, poussières, CO<sub>2</sub>).

Les parkings en sous-sol seront à la source d'émissions assez concentrées, pouvant avoir un impact sur la qualité de l'air : d'une part à hauteur des entrées et sorties et d'autre part au niveau des bouches d'aération assurant leur ventilation. Leur localisation devra être pensée pour ne pas déboucher dans des zones extérieures de séjour telles que des placettes, espaces de jeux, etc. Idéalement ces rejets devraient s'effectuer en toiture pour favoriser la dispersion des polluants.

**Les recommandations formulées dans le cadre du scénario 2019 restent donc d'application :**

- × **Favoriser le recours à des énergies non polluantes ;**
- × **Prévoir des aménagements qui contribuent à minimiser la présence et l'impact des véhicules motorisés sur la qualité de l'air (favoriser les modes actifs, développer des alternatives à la voiture individuelle, notamment grâce au développement de l'offre en transports en commun...) ;**
- × **Disposer les bouches d'aération des parkings de manière à ce qu'elles ne débouchent pas dans des zones extérieures de séjour telles que des placettes, espaces de jeu... Idéalement ces rejets devraient s'effectuer en toiture pour favoriser la dispersion des polluants ;**

- × **Plus particulièrement, la création d'un écran végétal à front du boulevard Reyers contribuera à limiter la propagation des pollutions liées au trafic automobile.**

## 02.08. MICRO-CLIMAT

Pour les questions liées à l'**ensoleillement** des volumes construits et des espaces ouverts attenants, la version 2023 fait évoluer sensiblement la situation :

- × Les sites I, J, K constituaient la façade sud du parc, et projetaient des ombres directement sur celui-ci. Malgré le travail de profilage qui avait été réalisé dans le scénario 2019 pour minimiser cet impact, il est certain que la suppression de ces volumes bâtis aura une influence directe sur la qualité d'ensoleillement dans ces zones.
- × Similairement, la diminution des mètres carrés constructibles autorisés au sein des sites A, B, F et J aura un impact positif sur l'éclairage au cœur de ces sites et sur les volumes au nord de ces sites construits. A noter toutefois, que, comme dans la version 2019, les volumes les plus hauts sont situés le long de l'arc nord dans le Masterplan : le principal impact de ces volumes en termes d'ombres projetées reste donc projeté sur le îlots au sein desquels ils sont implantés, l'espace de voirie au nord et le site D. Il devra être pris en compte dans la manière dont sont conçus ces îlots : les règles morphologiques données par le PAD offrent la marge de manœuvre possible pour que la conception architecturale minimise ces impacts. Il s'agit donc d'un point d'attention dans les phases ultérieures de développement des projets d'architecture.

Il est important en effet de souligner que les volumes représentés constituent des volumes capables et non des projets d'architecture. Certaines volumétries sont en effet plus favorables aux apports solaires au sein des volumétries des sites comme par exemple :

- × les formes en escalier vers le Nord ;
- × les failles profondes sur le côté Sud ;
- × Le découpage des sites avec plusieurs petites ruelles permet d'amener de la lumière plus profondément dans les cœurs d'îlots.
- × les reculs (côté sud) de l'implantation des volumes hauts de manière à avoir moins d'impact sur la zone de parc.

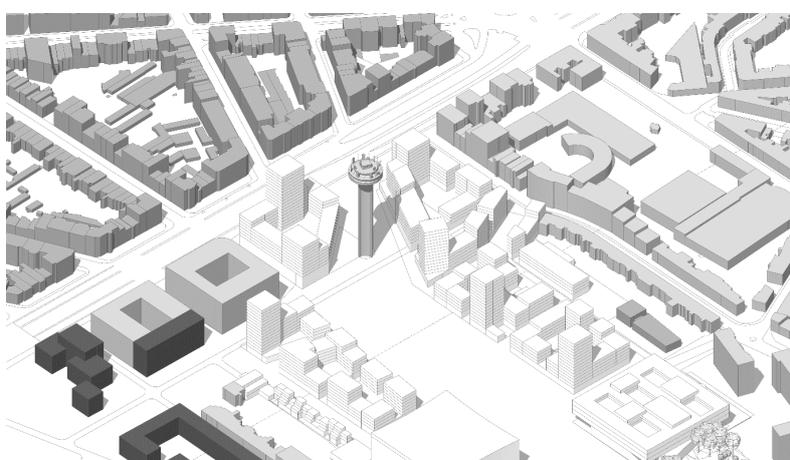
Ainsi, comme le montrent les extraits ci-dessous à l'équinoxe et au Solstice d'été, l'impact attendu des nouvelles constructions sur les constructions existantes est fort diminué par la mise à distance des volumes (en particulier les volumes hauts). Il en résulte une situation moins impactante que ce que l'on peut souvent observer en milieu urbain, comme dans la Rue du Saphir et l'Avenue de l'Emeraude juste de l'autre côté du boulevard Reyers par exemple.



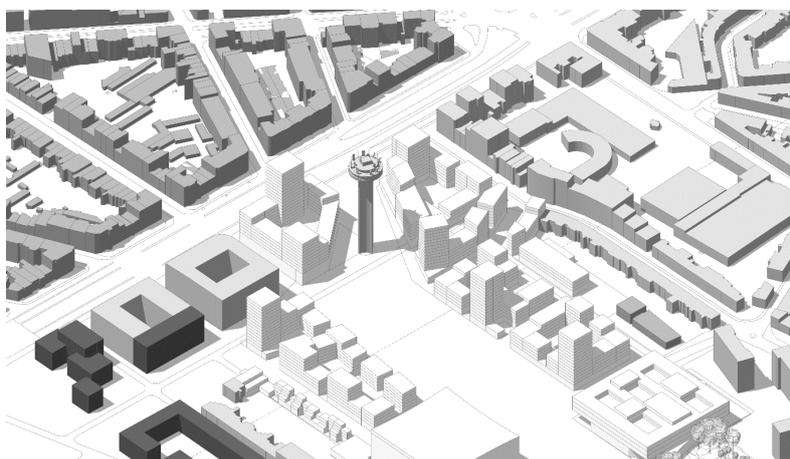
*Ombres projetées au 21 Mars – 12h*



*Ombres projetées au 21 Mars – 14h*



*Ombres projetées au 21 Juin – 12h*



*Ombres projetées au 21 Juin – 14h*

Les phases précédentes ont montré l'impact potentiel de la reconfiguration du site sur les **effets aérodynamiques**. L'implantation de différents types de gabarits au sein du périmètre et la création d'une nouvelle trame urbaine provoqueront inévitablement des risques d'effets de vent qui n'existaient pas en situation initiale, dans la partie ouest du site surtout et en lien avec les hauteurs élevées de constructions. Des études aérodynamiques plus poussées dans le cadre des procédures ultérieures seront nécessaires pour évaluer de manière plus précise les effets du vent, en fonction de l'architecture des bâtiments. Notons toutefois que les

évolutions entre les scénarios 2019 et 2023 sont de nature à diminuer ces risques (baisse de densité, baisse de hauteur, préservation de la végétation existante et renforcement du caractère planté).

Le remaniement du site et en particulier le traitement de ces espaces ouverts offre des possibilités pour leur participation à la constitution d'un **réseau de fraîcheur**, en continuité des espaces alentours. Pour maintenir une température agréable au fil de l'année, il est en effet souhaitable de travailler à la constitution de ce réseau par un travail sur la végétalisation, la gestion des eaux... et de manière prioritaire le maintien des sols vivants permettant le développement de la nature en ville. Ceci afin de lui permettre de remplir pleinement son rôle dans la réalisation de services écosystémiques de tous types.

Les évolutions du scénario 2023 sont une nette évolution en ce sens : elles permettent de renforcer la contribution du parc à cette problématique de plus en plus actuelle et de maintenir des espaces de pleine terre de grande qualité.

**Les recommandations qui découlent de ces constats restent similaires à celles formulées sur le scénario 2019 sur les différents aspects micro-climatiques : le PAD offre la marge de manœuvre nécessaire pour que les projets minimisent leur impact sur leur environnement proche. Ce point devra néanmoins être pris en compte dans l'élaboration des projets architecturaux.**

## 02.09. ÉNERGIE

---

Les analyses menées précédemment en termes de consommations énergétiques ont permis de faire ressortir les apprentissages suivants :

- × L'importance d'optimiser les **synergies internes** possibles au sein des bâtiments pour en optimiser le bilan ;
- × Optimiser les options **d'approvisionnement énergétique** de façon à optimiser le recours aux énergies renouvelables ;
- × Equiper le quartier de deux **réseaux de chaleur(s)** à très haut rendement. Ces installations techniques seront contraintes par la présence des arbres existants, qui sont à maintenir au maximum (cf. recommandations du chapitre Faune et Flore à ce sujet) ;
- × Valoriser la concertation rendue possible grâce à l'ampleur du projet de développement pour mettre en place une **stratégie énergétique optimisée**.

Les modifications apportées au scénario 2023 ne changent pas ces différents constats. Elles ont toutefois un impact positif sur les incidences du projet dans le sens où la demande en électricité et en chauffage se trouve diminuée par la baisse des mètres carrés constructibles.

Etant aux commandes du développement du site, **la Région dispose d'une opportunité unique d'en faire un quartier exemplaire** en termes énergétiques. Il convient donc d'être ambitieux et de se donner les moyens d'y parvenir. La poursuite de l'étude spécifique sur la stratégie énergétique à mener à l'échelle du quartier serait intéressante pour mettre en avant les synergies potentielles entre les bâtiments, mais également dans la gestion de l'espace public.

## 02.10. SOL

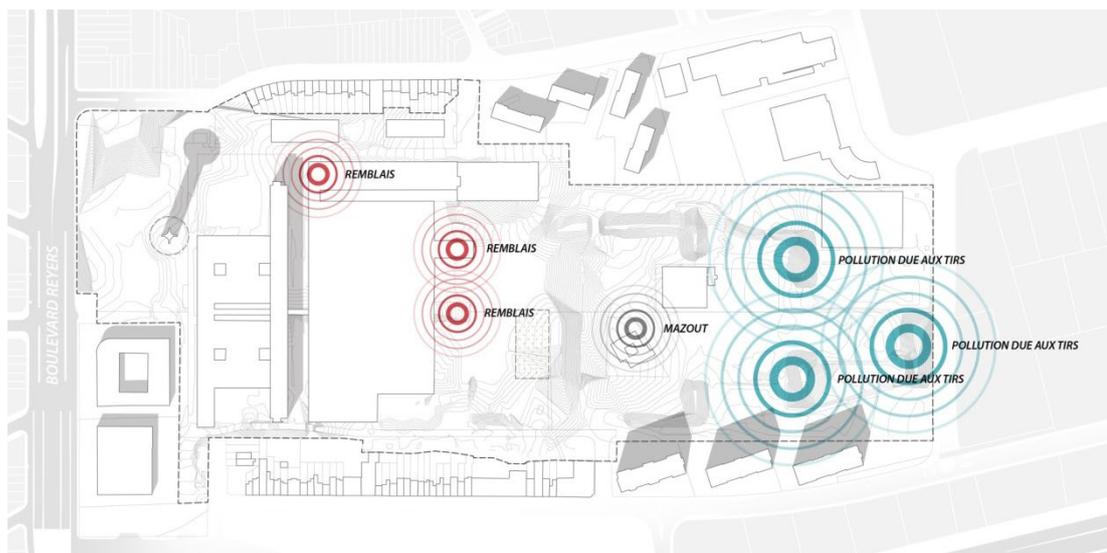
---

Pour rappel, l'analyse du contexte a permis de faire ressortir les éléments suivants :

- × Les valeurs de perméabilité mises en évidence sur une infime partie du site démontrent la possibilité d'infiltrer les eaux dans le terrain. Une étude sur l'ensemble du site devra venir confirmer cette tendance.
- × L'absence d'étude géotechnique ne permet pas de tirer de conclusion quant aux types de fondations requises en fonction des ouvrages envisagés.
- × Le périmètre d'étude présente une topographie chahutée dans sa partie Est. Cette partie du site est également marquée par la présence de tranchées et passages souterrains voutés. Une attention particulière devra être portée à ces éléments techniques.
- × Selon le type de traitement préconisé, la gestion de la pollution du sol sur le site pourrait avoir un impact sur le projet (modification du relief du terrain sur certaines parties du site, confinement de certaines zones par du sol propre ou autre...). En particulier, le profil du site pourrait être amené à être modifié si les traitements préconisés induisaient l'excavation des zones contaminées sur les différentes buttes.
- × Aucun captage d'eau souterraine à vocation d'alimentation en eau potable ne concerne directement le site d'étude.

Les modifications apportées au scénario 2023 sont plutôt favorables face à ces différents constats. En effet :

- × la diminution des mètres carrés au sein du périmètre (suppression sites H et I J K et remodelage des différents îlots) ainsi que la diminution de l'emprise au sol vont limiter les **modifications apportées au profil naturel** du terrain par rapport au scénario 2019. Le relief du terrain est utilisé comme support pour l'aménagement paysager et comme support d'usage.
- × Un équilibre « théorique » entre **délais et remblais** avait été estimé avec le scénario préférentiel 2019. Cet équilibre nécessitera une réévaluation, à coupler avec, les options prises pour le maintien ou non des parkings existants en sous-sol, les contraintes de phasage pour la réalisation des différentes parties qui composent le projet de quartier, les options d'aménagement des espaces ouverts, le maintien des buttes, la valorisation des terres comme matériau de construction...
- × Les informations relatives à la présence de **pollutions dans les sols** restent d'application. Une des zones identifiées comme polluées par la présence des balles dans le talus des buttes de l'ancien Tir National (contamination orpheline du sol en cuivre, plomb et nickel) n'est plus construite dans le scénario 2023 (anciennement le site H). Toutefois, ceci ne change pas la nécessité de gérer cette pollution en éliminant le contact direct des usagers avec le sol, dans les parties de la zone de parc qui seraient maintenues accessibles au public. Les mesures à prendre seront définies par un projet de gestion des risques. Elles doivent également prendre en compte la nécessité de maintenir au maximum la végétation existante, afin de ne pas perturber les écosystèmes en place (cf. chapitre Faune et Flore à ce sujet).

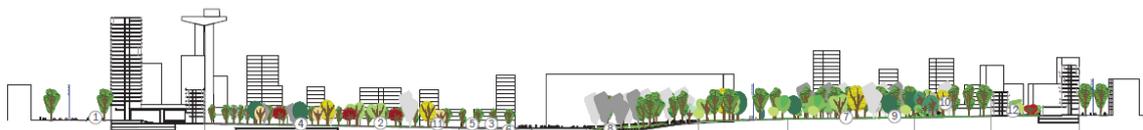


Localisation indicative des pollutions sur le site (inchangée par rapport à 2019)

- × La mise en œuvre du projet nécessitera la réalisation de travaux de **dévoisement de réseaux existants et la création de nouveaux réseaux**. Une optimisation possible des travaux pousse à la mutualisation du génie civil entre les différents opérateurs et de travailler en tranchée commune. Le tracé de ces réseaux devra être réalisé dans le respect du biotope à maintenir.

## 02.11. EAU ET RÉSEAU

Les analyses relatives aux caractéristiques de sols et de la position des nappes phréatiques (voir diagnostic chapitre 9 Sol) ont conclu à la possibilité d'infiltrer les eaux de ruissellement sur le site. Les valeurs de perméabilité mises en évidence sur une infime partie du site démontrent la possibilité d'infiltrer les eaux dans le terrain.



Profil est-ouest du terrain : la ligne de fond de vallon se situe au cœur du site

Pour répondre aux objectifs régionaux en matière d'écoulement des eaux pluviales, l'imperméabilisation des terrains doit être limitée au maximum. Pour ce faire, plusieurs aspects devront être pris en compte dans le développement du projet et des recommandations dans les parties construites, notamment en optimisant les possibilités de gestion des eaux de pluviées par bloc de construction (dispositifs de temporisation, dispositifs de dispersion in situ, des surfaces imperméables dans les abords de constructions...)

Les modifications apportées au scénario préférentiel 2023 sont de nature à faciliter la mise en application de ces différents principes :

- × La moins grande emprise due à de nouvelles constructions sur la partie est du site, laisse plus de marge manœuvre pour une gestion intégrée des **eaux de ruissellement** grâce au maintien de la pleine terre. Rappelons que les études de sols ont mis en évidence une perméabilité de l'ordre de  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s ce qui permet d'envisager d'y infiltrer la totalité des eaux de ruissellement de cette partie.

- × Le site est ceinturé par un **réseau d'eau potable maillé**. De la même manière que les réseaux d'énergie, la mise en place des canalisations sera réalisée par le gestionnaire sur les espaces publics ou futurs espaces rétrocédés en tranchée ouverte par l'aménageur.  
Dans le cadre des travaux, une préétude est en cours par Vivaqua (gestionnaire du réseau de distribution) pour dimensionner le réseau à mettre en place afin de répondre d'une part aux besoins du programme et d'autre part à garantir les débits et pressions nécessaires à la défense incendie.
- × L'ensemble des voiries bordant le site du PAD sont équipées d'un **réseau d'égouttage gravitaire**. Rappelons que la partie est du site n'est pas directement raccordée dans la situation actuelle : le réseau devra être étendu à l'intérieur du site afin de connecter les futures constructions. La mise en œuvre du projet nécessitera la réalisation de travaux de dévoiement de réseaux existants, d'une part, et la pose de nouvelles canalisations destinées à assurer la distribution domestique, la prévention incendie et l'évacuation des eaux usées.
- × La **consommation d'eau potable et la production d'eaux usées** est directement proportionnelle à la densité de programme développé. Le scénario préférentiel 2023 impliquant une baisse d'usagers sur le site, les demandes sont donc moins importantes que dans le scénario 2019.

**A ce stade, les principales recommandations sur ce thème peuvent être récapitulées comme suit :**

- × **L'aménagement du programme envisagé va augmenter l'occupation du site et le potentiel de ruissellement par rapport à la situation existante. Bien que la version 2023 soit plus favorable que la version 2019, une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales in situ. En particulier, des opportunités pour la création d'ouvrages de rétention pourraient être offertes par la présence d'espaces en sous-sol existants (parkings VRT et RTBF).**
- × **L'ambition pour la gestion des eaux pluviales in situ doit être maintenue dans les phases ultérieures de développement du projet. Pas uniquement sur le plan paysager, mais également en tant qu'ambition pour la gestion technique des eaux, au sein de chaque construction.**
- × **L'évaluation de l'imperméabilisation sur le site dans les phases ultérieures de développement devra se faire compte tenu des constructions en sous-sol.**
- × **Le projet devra réaliser des réseaux séparatifs pour différencier la gestion des eaux usées de celle des eaux pluviales recueillies sur le site et minimiser les quantités d'eau envoyées à la station d'épuration pour être traitées.**
- × **Le dimensionnement et les raccordements exacts de réseaux devront être réalisés en coordination avec les concessionnaires compétents, afin de respecter les caractéristiques techniques spécifiques.**
- × **Le tracé des réseaux, sera réalisé dans le respect du biotope à maintenir.**

## 02.12. FAUNE ET FLORE

---

### 02.12.01. Modifications du PAD et rôle des espaces verts

Sur les aspects « faune et flore » les aspects complémentaires à prendre en compte avec les modifications du projet de PAD se concentrent sur quatre aspects principaux :

- × La présence du lérot sur le site de Mediapark ;
- × La présence d'autres espèces animales et végétales sur le site ;
- × L'analyse critique de l'étude complémentaire réalisée par le comité de quartier Mediapark, Aliwen 2020 ;
- × L'impact de la reconfiguration des espaces ouverts sur le site et leur rôle au sein du projet.

La présente section revient sur ces aspects et leurs interactions potentielles.

La version 2023 maintient le positionnement de Mediapark comme un site articulé autour d'un espace vert majeur et présentant une palette large de fonctions ou d'atmosphères réparties sur l'ensemble du périmètre.

D'ouest en est, le projet 2023 développe ainsi :

- × La porte Reyers ;
- × Le Campo ;
- × Le Parvis des médias ;
- × L'Enclos des Fusillés ;
- × La Clairière ;
- × Le Bois ;
- × La Porte Georgin ;

La suppression des sites H et IJK au bénéfice des espaces verts et leur programmation constitue le principal changement entre la version 2019 et 2020 : cette modification constitue une plus-value pour les espaces ouverts et leur programmation. Outre la préservation du Bois Georgin, elle permet d'augmenter la taille du parc, de maintenir une zone boisée plus dense et d'ajouter ainsi au programme des périmètres de protection accrue de la biodiversité. De plus, la réduction de la densité générale du projet (voir chapitre urbanisme) permet de réduire l'intensité d'usage du parc, ce qui sera favorable à une meilleure conservation de la biodiversité.

Les espaces ouverts de Mediapark sont conçus pour accueillir une large diversité d'usages, des plus récréatifs et intensifs aux plus naturels et apaisés. Compte tenu de leur ampleur, ces espaces ouverts répondent non seulement aux besoins locaux présents et futurs, mais aussi potentiellement à des besoins supra-locaux qu'il s'agira de prendre en compte lors de la conception, de l'aménagement et de la gestion de cet espace.

### 02.12.02. Contexte réglementaire et droit applicable en Région de Bruxelles-Capitale

En droit régional bruxellois, l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la Nature est d'application. Elle retranscrit les deux directives européennes suivantes :

- × La 'Directive Habitats' 92/43/CEE du 21/05/1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages. Cette directive européenne a pour but principal le maintien de la biodiversité, tout en considérant les exigences sociales, culturelles, économiques et régionales des sites concernés. La directive comprend deux annexes (types d'habitats naturels et habitats des espèces).
- × La 'Directive Oiseaux' 2009/149/CE du 2/04/1979 a pour objectif la conservation des oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen.

### 02.12.03. Situation existante

#### Région naturelle et réseau écologique

Le site concerné se trouve en zone urbaine, dans la partie nord-est de la région de Bruxelles-Capitale. Cette zone est caractérisée par de nombreuses infrastructures anthropiques, un réseau routier dense et quelques espaces verts composés des parcs et jardins.

Le réseau écologique bruxellois est une mesure-clé du Plan Nature<sup>3</sup>. Il comprend un ensemble cohérent de sites (semi-)naturels sur le territoire régional. Ces zones doivent contribuer de manière active à la protection et la conservation de la biodiversité (voir figure suivante). On y observe la position du périmètre à l'étude au sein du réseau du nord est de Bruxelles.

La carte du réseau écologique identifie également (en rose) les continuités vertes importantes au sein de la Région. Ces continuités permettent le déplacement des espèces le long du maillage écologique bruxellois. Selon l'extrait repris ci-dessus, une continuité nord-sud importante se trouve sur le Boulevard Reyers à l'Ouest du site : cette connectivité confère un important potentiel de zone réservoir (ou stepping stone<sup>4</sup>) du site au sein du réseau écologique bruxellois. Le Bois Georgin constitue en effet l'une des trois seules zones boisées dans le quadrant nord-est de la métropole avec le Val d'Or et le Parc de Roodebeek.



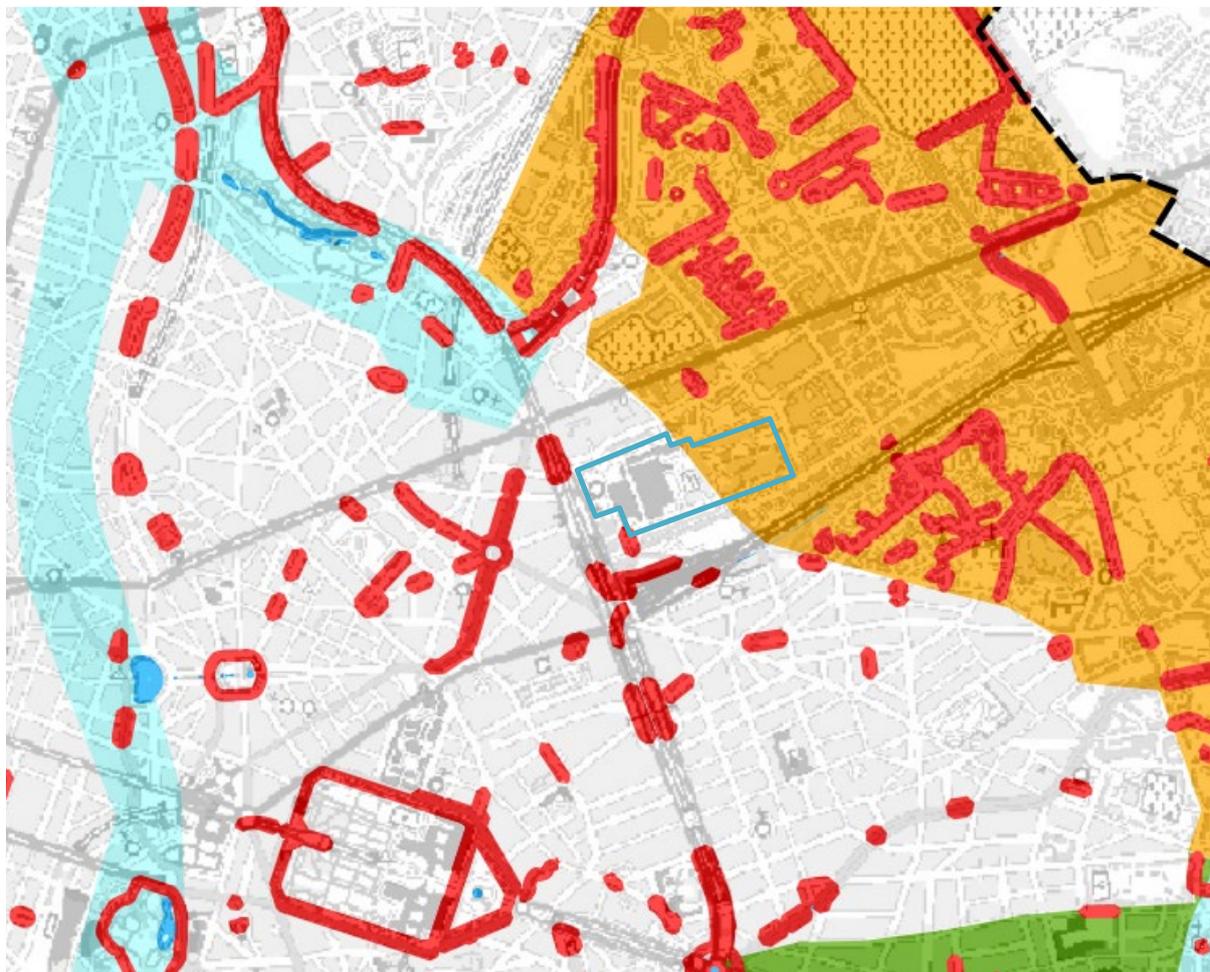
Réseau écologique bruxellois (Bruxelles Environnement, 2021)

<sup>3</sup> Adopté par le Gouvernement le 14 avril 2016, le Plan Nature propose une vision pour le développement de la nature et de la biodiversité en Région bruxelloise à l'horizon 2050. Plan régional nature 2016-2020

<sup>4</sup> Un "stepping stone", également appelé "pas japonais" ou "relais" est un type de corridor écologique discontinu. Il désigne une succession de secteurs naturels ou semi-naturels, distants les uns des autres mais s'intercalant entre deux réservoirs de biodiversité (<https://www.trameverteetbleue.fr/>)

En parallèle de la caractérisation du réseau écologique, la carte du contexte écologique des voiries identifie les parties de voiries bénéficiant d'un important couvert végétal : les parties couvertes à plus de 50% y sont répertoriées en rouge comme l'on peut le voir sur l'extrait suivant.

Les voiries arborées autour du site, qui permettent une certaine continuité écologique se trouvent le long de la rue Colonel Bourg et sur une partie du Boulevard Reyers. A noter que le couvert arboré est interrompu sur le Boulevard Reyers au niveau du site, entre la rue Colonel Bourg et les abords de la tour Reyers.



Contexte écologique des voiries sous un important couvert de végétation (>50%, traits rouges) en Région de Bruxelles Capitale (Bruxelles Environnement – BE, 2015)<sup>5</sup>

### Habitats et flore

L'ensemble du site de Mediapark est repris dans la carte d'Evaluation Biologique en tant que « zone de valeur biologique importante » (voir figure suivante). A noter toutefois qu'une partie du site est construite, limitant sa valeur biologique actuelle.

<sup>5</sup> les zones colorées représentent les zones d'influence paysagères de Bruxelles. Vert = forêt, Jaune = zones ouvertes, bleu = milieu humide



Carte d'évaluation biologique (Bruxelles Environnement, 2023)

Le Bois Georgin est une forêt urbaine qui s'est développée à partir d'une large bande de talus plantés autour de stands de tirs. Les arbres y ont été plantés au plus tard en 1935. Il recouvre environ 9 hectares de surface végétalisée et compte approximativement quelques 20.500 arbres dont l'âge moyen est estimé à 55 ans. Quelques sujets sont centenaires. Les principales essences sont représentatives des peuplements pionniers et/ou secondaires avec principalement des robiniers et des frênes ainsi que des ailantes, bouleaux, saules, cerisiers et érables.

**Une forêt de ce type est rare en région bruxelloise : elle constitue l'habitat forestier le plus performant qu'il soit possible d'atteindre dans une forêt urbaine. Sa préservation constitue donc un enjeu important.**

Actuellement composé majoritairement de frênes et de robiniers, le site est en train d'évoluer naturellement vers une forêt climacique de type Chênaie-charmaïs ou chênaie-frênaie. Ce type d'évolution implique un mauvais état phytosanitaire temporaire, puisque les arbres pionniers laissent la place aux arbres secondaires et tertiaires, moins nombreux et de plus grande taille. Pour constituer véritablement un cluster d'habitat fonctionnel pour ce type d'habitat, il devrait compter une superficie minimum de 15 ha<sup>6</sup>. La superficie du bois Georgin est donc inférieure au seuil minimum idéal : il y a de ce fait un véritable enjeu à maintenir la plus grande superficie possible dans les caractéristiques existantes.

Deux arbres au sein du site sont inscrits dans l'inventaire du patrimoine naturel de Bruxelles-Capitale :

- × un Merisier (*Prunus avium*, code 6283, le plus au nord) : il faisait 21 m de hauteur et 360 cm de circonférence 2013, ce qui en fait le 2<sup>ème</sup> plus gros de son espèce en région de Bruxelles-Capitale.
- × un cerisier à grappes (*Prunus padus*, code 6282), de 12 m de hauteur et de 236 cm de circonférence en 2013. Il est considéré comme le plus gros de son espèce en région de Bruxelles-Capitale.

<sup>6</sup> Parmi les critères Natura 2000 pour l'habitat 9160

Ces arbres ont naturellement continué leur croissance depuis 2013 et sont actuellement encore plus imposants (voir figures suivantes).

NB : Selon les critères de classement selon l'Inventaire du patrimoine naturel en Région de Bruxelles-Capitale, un arbre est considéré comme remarquable lorsqu'il atteint certains critères (circonférence, longévité, bonne santé, rareté pour la région, critère historique...).



Massifs boisés et présence d'arbres remarquables (étoiles) – (BUUR sur base orthophotoplan)



Les deux arbres remarquables du site : Merisier (à gauche) et cerisier à grappes (à droite) (Inventaire du Patrimoine Naturel de Bruxelles-Capitale, 2013).

## Lérots (*Eliomys quercinus*)

### Introduction

Il existe sur le site Reyers une population de lérots (*Eliomys quercinus*). Nous renvoyons le lecteur aux fiches<sup>7</sup> établies par Bruxelles Environnement pour une description plus approfondie de cette espèce et de ses habitudes. Il est toutefois important de noter qu'il s'agit d'une espèce vivant aussi bien dans les arbres et arbustes qu'à

<sup>7</sup> Pour une description de l'espèce, voir notamment : [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/electfile/20191015Doelsoortenbeheer\\_fr.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/20191015Doelsoortenbeheer_fr.pdf)

terre. Il peut aussi habiter des végétations arbustives, haies, jardins, rochers, murs, granges et remises encombrées de bric-à-brac et bâtiments, à condition que ces lieux offrent suffisamment d'abris et soient proches d'un bois ou d'un couvert arbustif. C'est donc une espèce qui supporte dans une certaine mesure la proximité de l'homme.

Il s'agit toutefois d'une des espèces de rongeurs qui décline rapidement en Europe<sup>8</sup>. Le lérot bénéficie dès lors d'un statut de protection en vertu de l'Ordonnance du 1/3/2012 relative à la conservation de la nature selon les deux aspects suivants :

- × Annexe II.2 – espèce bénéficiant d'une protection stricte sur l'ensemble du territoire régional ;
- × Annexe II.4 – espèce d'intérêt régional.

Une étude a été menée en 2021-2022 pour approfondir la compréhension de la population de lérots présente sur le site Reyers ainsi que leurs comportements<sup>9</sup>. Les apprentissages de cette étude sont pris en compte dans le présent document.

#### Contexte de la population de lérots du bois Georgin dans le contexte bruxellois

Depuis 2001, une augmentation des observations de lérots a été constatée, en particulier à l'est de Bruxelles (voir carte suivante).



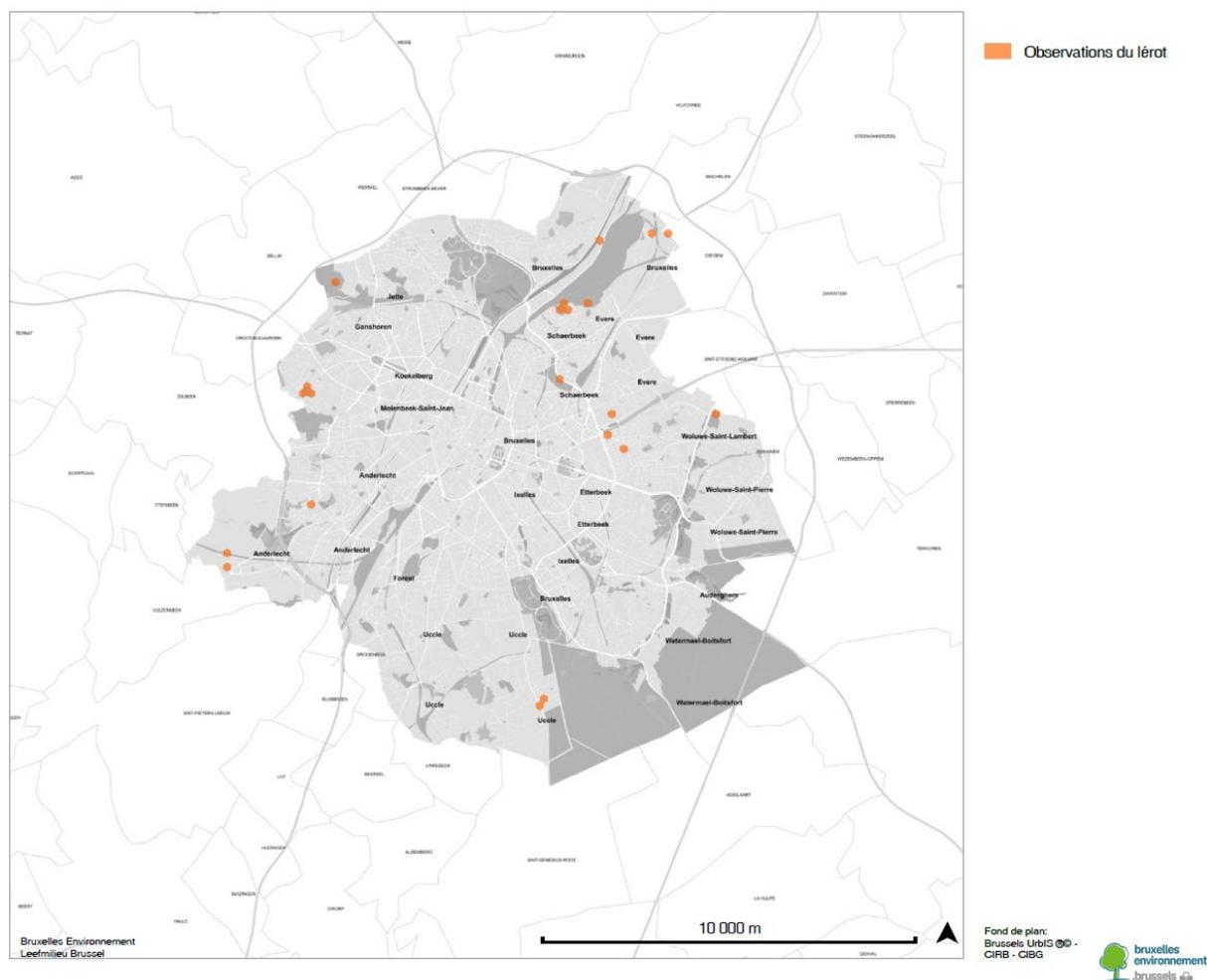
*Observations de lérots à Bruxelles (Bruxelles-Environnement, 2017)*

Les observations, remises à jour en 2021, confirment ce constat. De plus, le « Rapport sur l'état de la nature en Région de Bruxelles Capitale » publié par Bruxelles Environnement en décembre 2022 mentionne également que : « Si l'aire de répartition de 13% des espèces est en diminution, celle de 65% d'entre elles est en augmentation, dont notamment celle de 2 espèces d'intérêt régional, la fouine et le lérot » (p.19)<sup>10</sup>. Ces observations récentes sont donc rassurantes sur l'évolution de la population de lérots au sein du territoire régional.

<sup>8</sup> Euro\_mammals\_status\_prelims2 (europa.eu). IUCN: Status and distribution of European mammals (2007). L'espèce est endémique en Europe, classée NT (proche d'être menacée). Elle a décliné plus que n'importe quel autre rongeur en Europe, perdant près de 50% de ses effectifs en 30 ans.

<sup>9</sup> Verbeylen, G. (2022). Eikelmuis Mediapark Brussel – Gedetailleerde onderzoekresultaten. Rapport Natuurpunt Studie 2022/1b, Mechelen, Belgique.

<sup>10</sup> [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/SYNTH\\_Etat\\_Nature\\_2022\\_FR\\_DEF.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/SYNTH_Etat_Nature_2022_FR_DEF.pdf)



Observations de lérots à Bruxelles depuis 2000<sup>11</sup> (Bruxelles-Environnement, 2021)

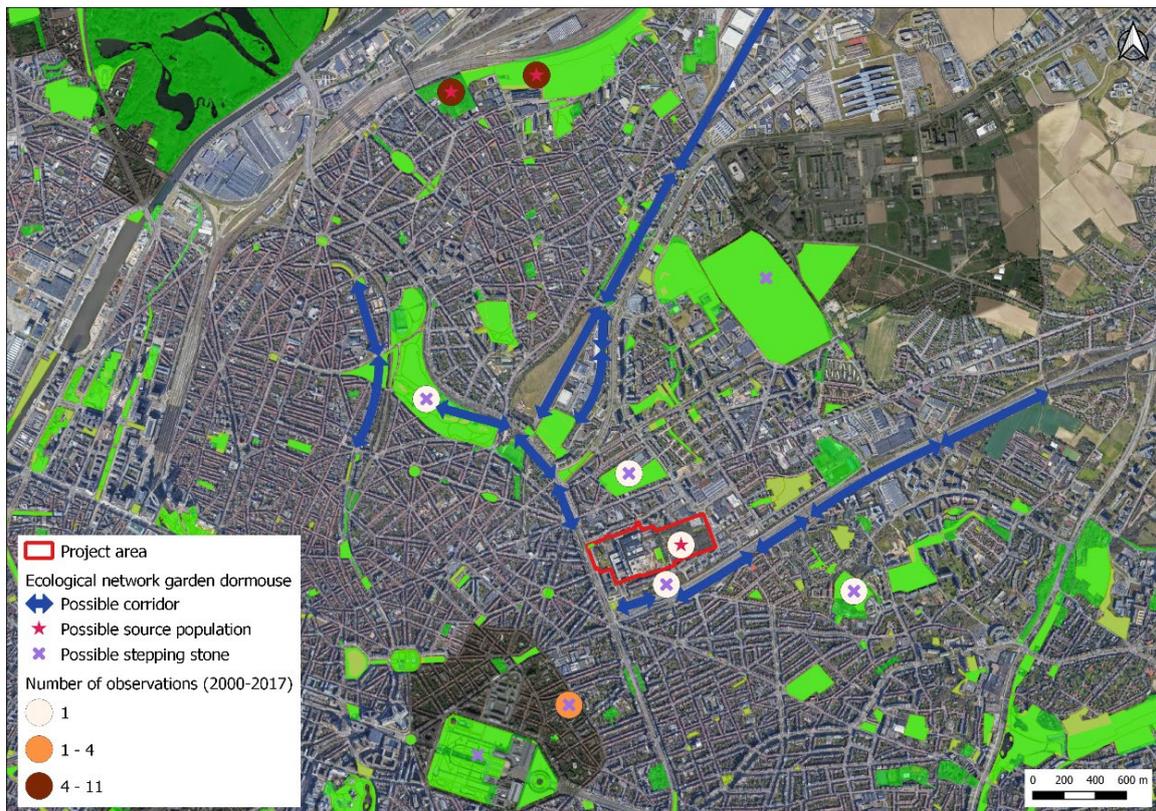
La figure suivante, extraite de l'Atlas des mammifères bruxellois et annotée sur base du rapport de Natuurpunt, illustre le réseau écologique des lérots au nord-est de Bruxelles. Les données sur leur répartition et leurs déplacements étant incomplètes, les corridors sont indiqués en tant que « possibles » pour l'espèce. Il semble que la population de lérots dans le nord-est bruxellois et qui s'étend vers la Flandre soit composée d'une métapopulation avec plusieurs zones-noyau. Outre, la population bien établie au sein du bois Georgin (voir plus loin), les zones vertes les plus importantes à proximité du site sont : Le Moeraske, le parc Josaphat ainsi que les cimetières au nord, et le Parc du Cinquantenaire vers le centre de Bruxelles. Le Bois Georgin agirait en tant que stepping stone important pour relier les différents noyaux de populations, qui serait sinon trop éloignés (2,5 à 3 km à vol d'oiseau). Cette hypothèse est confirmée par la présence d'une large population au sein du site. Le site a également une fonction potentielle de réservoir écologique pour les lérots (parce que c'est un endroit où le léroty y passe au moins une partie de son cycle de vie (reproduction, par exemple)).

Ainsi, le Bois Georgin peut être qualifié d'"îlot-refuge" puisqu'il remplit une fonction de corridor écologique mais également de réservoir étant donné qu'il offre habitat et ressources à plusieurs espèces dont le léroty.

Il convient ici de préciser que lorsque des éléments d'une métapopulation deviennent isolés, l'effectif des populations devient à terme trop faible pour sa survie. L'extinction d'un noyau peut donc avoir des répercussions

<sup>11</sup> <https://geodata.leefmilieu.brussels/client/view/6d88eb17-8c0f-419a-84da-3f9272c3cee3>

sur les autres populations. Il est par conséquent crucial de maintenir un réseau écologique de corridors et d'espaces verts, en particulier les zones de réservoirs comme le bois Georgan.



*Espaces verts à Bruxelles et réseau écologique du lérot au nord-est de Bruxelles  
(BUUR, observations basé sur Zoogdierenatlas (Natuurpunt 2017) et Rapport lérot (Natuurpunt, 2022))*

### Population locale sur le site

Les lérots ont été observés (directement et/ou par tracking) dans à peu près toutes les zones non-bâties du site, ainsi qu'aux abords des constructions. Ainsi, si le site Mediapark est sans doute central pour cette population, les sites alentours ont aussi leur importance, notamment la friche située au sud entre la rue Colonel Bourg et l'autoroute (marquée par une croix violette sur la carte).

La population du site Reyers est estimée en 2022 à 13 femelles et 13 mâles. Son maintien est donc relativement précaire, y compris en situation actuelle car il ne s'agit pas d'un groupe très vaste. Il est toutefois à noter que les recensements effectués établissent un minimum : il est vraisemblable que la population soit plus conséquente, en particulier au sein du bois Georgan.

Les lieux d'activités des femelles sont les plus importants à préserver pour la pérennité de la population. En effet, ces dernières sont moins mobiles que les mâles (surtout en raison du nid), donc moins adaptables.

Au moins 3 clans de femelles occupent le site du projet (voir figure suivante). Le clan le plus important (clan 1) se trouve au sud-est du projet dans le Bois Georgan, l'habitat le plus approprié pour l'espèce.

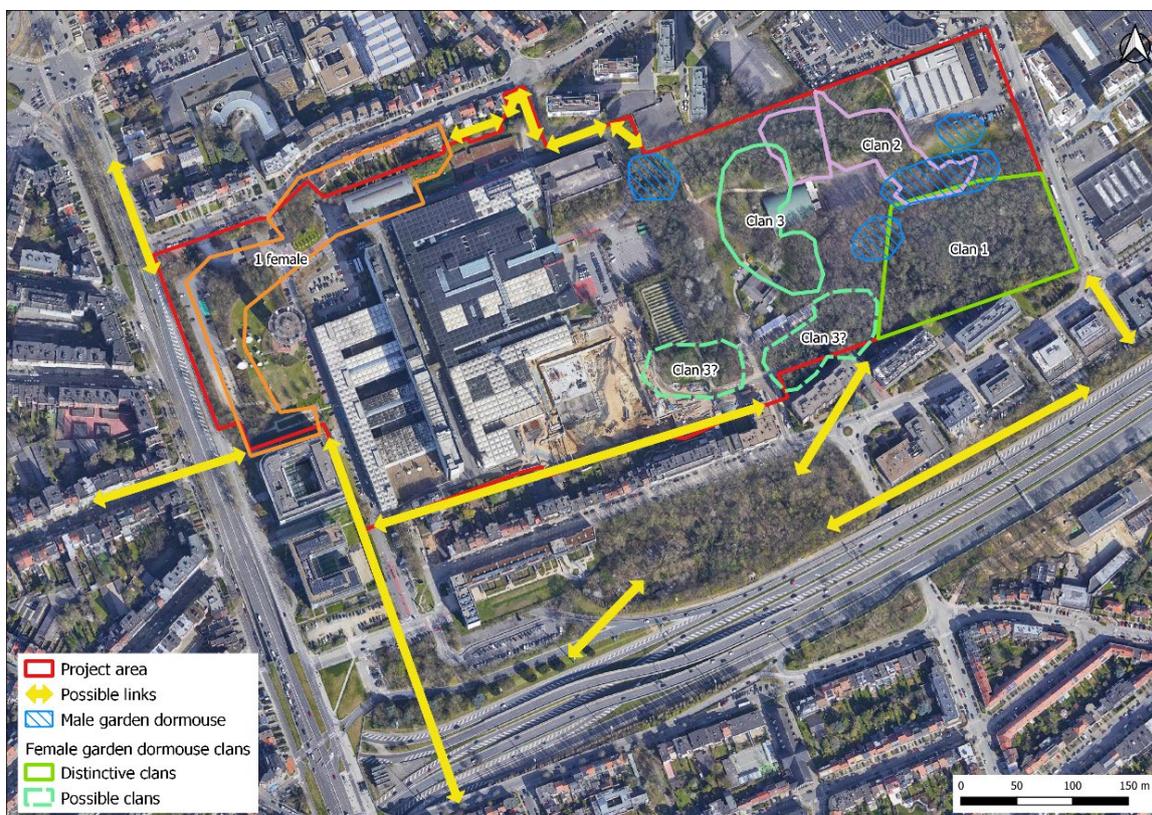
Cette zone est la plus propice au maintien des femelles, tant pour la nidification que pour l'alimentation, car :

- × Vu la maturité du massif boisé, une continuité au niveau des couronnes des arbres est assurée ;
- × La strate herbacée est bien présente et le sol est couvert de débris végétaux, ce qui contribue à la sécurité des lérots lorsqu'ils descendent au sol.

Un autre clan occupe le coin nord-est (clan 2), une forêt moins dense et à priori un peu moins adaptée au lérot. Le territoire du clan 3 est moins clair. Il est possible qu'un 4<sup>ème</sup> clan occupe l'espace au sud de l'enclos des fusillés. Une femelle occupe également le coin nord-ouest du site (nichant dans une antenne), mais cet habitat dépourvu

d'éléments naturels où nicher est peu adapté à l'espèce. Les lérots de cette zone seront par conséquent plus sensibles aux prédateurs (rats bruns, renards, chats domestiques...).

Les lérots mâles sont moins exigeants et territoriaux que les femelles. Ils élargissent leur territoire pendant la saison de reproduction pour recouvrir le territoire des femelles, puis retournent dans leur territoire.



*Schématisation des clans de femelles (représentées par les contours orange, vert et violet), de la présence des mâles (en bleu) et des connexions écologiques possibles pour les lérots (en jaune)  
(Croisement des données, BUUR sur base de Natuurpunt, 2022)*

### **Chauves-souris : méthodologie et résultats**

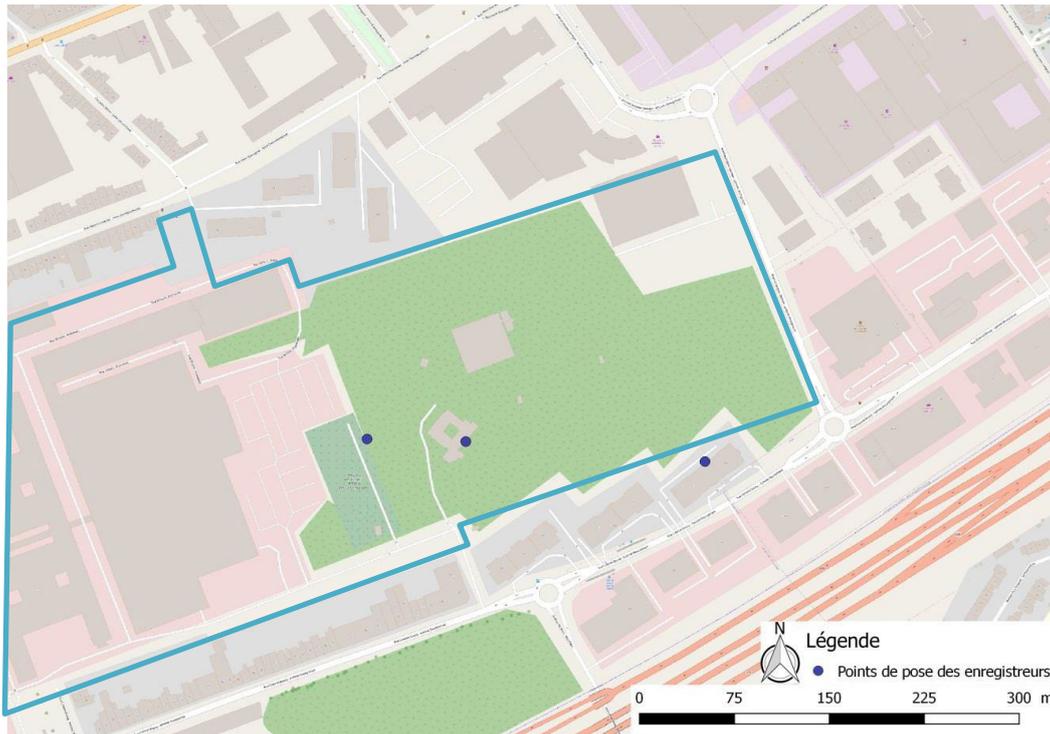
La région de Bruxelles-Capitale compte 20 espèces de chauves-souris (dont la majorité en forêt de Soignes). Celles-ci sont toutes protégées par la directive Habitats européenne, retranscrite dans l'Ordonnance régionale du 1/3/2012 :

- × Annexe II.2 – espèce bénéficiant d'une protection stricte sur l'ensemble du territoire régional ;
- × Annexe II.1.1 – espèce d'intérêt régional (quelques espèces uniquement).

Etant donnée la présence d'une zone boisée et de six tunnels sous les talus propices à l'hivernage des chauves-souris, deux études<sup>12-13</sup> ont été menées sur le site. Les six tunnels ont été inventoriés en 2018 et, malgré leur potentiel de gîte d'hivernage, n'hébergeaient aucune chauve-souris en hibernation. Plusieurs inventaires ont été menés en 2020, sur base de points d'écoute et d'un enregistreur fixe, localisés dans des potentielles zones d'intérêt disséminées sur le site (drève forestière, bande boisée, lisière...) en fonction de l'accessibilité du site (voir figure suivante).

<sup>12</sup> Inspectie naar potenties van tunnels voor vleermuizen op het VRT-domein, Natuurpunt & Vleermuizewerkgroep Natuurpunt, mars 2018.

<sup>13</sup> Inventaire des chauves-souris de Mediapark, Natagora-Plecotus, 2020.



Points de pose des enregistreurs fixes de chauves-souris (Natagora-Plecotus, 2020)

Au moins 5 espèces sont présentes sur le site : La Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), la Noctule commune (*Nyctalus noctula*), la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*), la Sérotine commune (*Epstesicus serotinus*) et une espèce de Murin indéterminée (*Myotis* sp.).

La Pipistrelle commune est l'espèce la plus fréquente, au niveau des points d'écoutes et des enregistreurs fixes. Elle est de loin la chauve-souris la plus uniformément répandue dans la Région de Bruxelles-Capitale et celle qui se rencontre dans le plus de milieux variés. Les individus en transit entre terrains de chasse et gîtes ont été observés, comme partout en Europe, se déplaçant le long de lisières, haies, rangées d'arbres ou traversant des unités boisées, pour autant qu'elles ne soient pas encombrées par le sous-bois. *Pipistrellus pipistrellus* est la seule espèce bien représentée en dehors des espaces verts à haute valeur biologique. La présence d'arbres lui est toutefois indispensable, forêts et bois caducifoliés, ou encore éléments ligneux linéaires tels que haies arborées, rideaux d'arbres et bords d'allées forestières.

Plusieurs cris sociaux de pipistrelles communes ont été émis à proximité des zones 2 et 3. Les cris sociaux ayant été émis sans cris d'écholocation<sup>14</sup>, cela signifie que les individus sont posés (et non en vol). Or, dans ce contexte il existe deux types d'émissions de cris sociaux possibles :

- × cris de communication mère-jeune (dans la colonie) ;
- × cris de parade émis par les mâles (posés dans un gîte).

**La présence de ces cris signifie qu'un gîte estival se trouve à proximité de la zone. Rappelons que les gîtes à chauves-souris sont strictement protégés. Il existe très peu de gîtes estivaux connus en région bruxelloise et ces gîtes regroupent souvent plusieurs individus ce qui en fait des éléments d'intérêts en région bruxelloise.**

La Sérotine commune *E. serotinus* est présente dans une grande partie du Paléarctique, elle peut être localement très commune, voire abondante. C'est une espèce des milieux ouverts mixtes qui affectionne le bocage, les prairies, les zones humides, les lisières et les allées des sous-bois, les parcs et jardins. Assez grande, elle se nourrit souvent en plein ciel, tirant profit des émergences de hannetons ou des insectes attirés par les luminaires.

<sup>14</sup> L'écholocation est une technique utilisée notamment par les chauves-souris. Elle consiste à envoyer des sons et à écouter leur écho pour localiser, et dans une moindre mesure identifier, les éléments d'un environnement.

L'espèce est répandue assez uniformément dans toute la Belgique et est bien présente en région bruxelloise avec une nette concentration des observations dans la partie sud-est de la région, surtout dans les milieux forestiers et dans les parcs et jardins.

**Plusieurs cris d'écholocation ont été enregistrés au niveau des zones 2 et 3, signifiant que l'espèce utilise ces zones pour chasser.**

La Noctule de Leisler *Nyctalus leisleri* est méridionale et migratrice. Son aire de répartition englobe le Paléarctique méridional et le nord de l'Inde. La noctule de Leisler a une écologie très forestière. Elle peut migrer à haute altitude sur de très longues distances (plus de 1000 km) entre son gîte d'été et son gîte d'hiver. Ses gîtes d'été et d'hiver sont dans les arbres creux. Cette espèce chasse en poursuite aérienne en milieu forestier, en lisière, au-dessus de la canopée et en altitude au-delà de 100 mètres.

La région bruxelloise se situe en limite nord-ouest de l'aire européenne continentale de cette espèce. La population bruxelloise est centrée sur la forêt de Soignes et les parcs adjacents. L'espèce a aussi été observée à une certaine distance de la forêt de Soignes dans le nord-ouest de Bruxelles dans le Zavelenberg (Berchem-Sainte-Agathe), dans le sud d'Uccle (Kauwberg, plateau Engeland, allée du Linkebeek), à l'étang Ter Linden (Watermael-Boitsfort) et au Parc du Cinquanteaire.

**Cette espèce a été observée en zone 1 et 3. Les observations de cette *N. leisleri* sont rares au nord-est de Bruxelles sont rares, confirmant l'importance du site pour le maillage écologique de l'espèce.**

La Noctule commune *Nyctalus noctula* a une large répartition, principalement paléarctique. Elle est migratrice à long parcours. C'est une espèce initialement forestière mais qui s'est bien adaptée à la vie urbaine, ce qui explique la présence de l'espèce à l'est de Bruxelles.

Elle est observée en forêt de Soignes et dans la vallée de la Woluwe. D'autres individus ont été observés dans d'autres zones de Bruxelles, mais très peu dans la zone nord-est de Bruxelles.

**Cette espèce a été observée en zone 2 et 3. Les observations de cette *N. noctula* au nord-est de Bruxelles sont rares, confirmant l'importance du site pour le maillage écologique de l'espèce.**

Le groupe des Murins *Myotis* sp. regroupe 7 espèces de chauves-souris en région bruxelloise. Ce groupe est très diversifié, les différentes espèces peuvent avoir un gîte dans les arbres ou dans les habitations, leurs terrains de chasse sont très variés. Les seuls cris d'écholocation obtenus à Mediapark en zone 3 ne permettent pas d'aller plus loin dans la détermination, certainement car le(s) spécimen(s) chassent dans la forêt et l'enregistreur posé sur la terrasse est trop éloigné. Cependant le groupe des Murins ne réunit que des espèces lucifuges (qui évitent la lumière). **Il conviendra dès lors de prendre en compte cette donnée dans les aménagements futurs et de proposer un plan d'éclairage adapté sur le site de Mediapark.**

#### Points d'attention

**La structure du site semble à priori très favorable aux chauves-souris.**

**La forêt urbaine, habitat boisé dense, est favorable à la présence de chauves-souris qui peuvent y trouver une zone d'habitat, de nourrissage et de reproduction (certaines espèces de chauves-souris gîtent été comme hiver dans les arbres creux).**

**Le site présente une belle diversité en espèces de chauves-souris. Cette diversité pourrait être plus grande sans l'éclairage des voiries contiguës qui empêche l'accès au site pour un certain nombre d'espèces de chauves-souris lucifuges.**

### **Autres espèces animales**

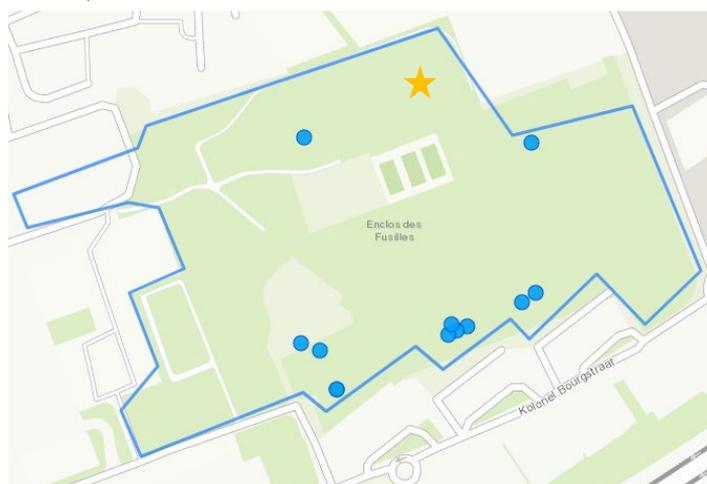
#### Autres espèces forestières

Nombreuses espèces relativement communes ont été observées sur le site au cours des inventaires lérots : mésange, fauvette, pinson, pic vert, renard (de nombreux terriers ont été observés dans les buttes), campagnol

rouge, hérisson, certains papillons... Certaines espèces observées sur le site (ou recensées dans la base de données observations.be) sont répertoriées comme « rares<sup>15</sup> » et/ou bénéficient d'un statut de protection<sup>16</sup> :

- × **Bécasse des bois, roitelet triple-bandeau** : il s'agit d'espèces rares à Bruxelles ;
- × **Fouine** (Annexe II.4, protection régionale) : une seule observation. Au vu de la grande superficie de leurs territoires, il s'agit probablement d'un individu de passage ;
- × **Faucon pèlerin** (II.1, intérêt communautaire) : niche dans la tour Reyers et se nourrit (partiellement) dans le site ;
- × **Pic mar** (II.1) : cette espèce n'a plus été observée depuis 2016. Cette espèce affectionne les bois denses et calmes ;
- × **Corbeaux freux** : Plusieurs nidifications au sein du site à partir de 2016 (voir figures suivante). Jusqu'en 2020, 20 nids étaient occupés au sud du site. Après une disparition de la colonie en 2021 (due à une perturbation importante, aujourd'hui inexplicée), une recolonisation (3 nids) au nord du site a été observée. Les corbeaux freux tentent donc de se réinstaller sur le site. D'après les données de « Observations.be » en 2022, plusieurs individus nichent dans la partie nord-est du site. Cette espèce est considérée comme rare en région Bruxelloise, mais ses effectifs sont en augmentation. Comme toutes les espèces vivant naturellement à l'état sauvage (Ordonnance Nature 2012), il est interdit de détruire ses nids ou de la déranger en période de reproduction. Les nids peuvent toutefois être déplacés hors période de nidification.

Cette espèce, qui vit en grandes colonies, fait régulièrement l'objet de plaintes du voisinage en raison des nuisances sonores qu'elles occasionnent.



Observations de Corbeaux freux de 2017 à 2022 (points bleus) et localisation de la colonie actuelle (étoile, 3 nids en 2022) (source : observations.be et Atlas des Oiseaux Nicheurs et Hivernants de Bruxelles). Le périmètre bleu correspond à un périmètre délimité par observations.be et non à une donnée du PAD.

### Martinet noir (*Apus apus*)

Cette espèce fait l'objet de plusieurs programmes de préservation à différentes échelle (communale, provinciale...) ainsi que d'un groupe de travail de Natagora. Le martinet noir est une espèce migratrice insectivore qui niche à l'origine dans les grottes et falaises. Elle s'est adaptée au milieu urbain et est capable de nicher dans les interstices des vieux bâtiments en ville. A Bruxelles, les martinets nichent en colonies isolée dans le centre de la ville. Ils sont protégés, ainsi que leurs nids et leurs œufs. De nombreuses observations de l'espèces ont été faites sur le site, en particulier au nord-est (voir figure suivante).

<sup>15</sup> Observations.be

<sup>16</sup> Ordonnance Nature 2012



Présence et densité des observations du Martinet noir à Bruxelles depuis 2008 (Carte Martinets de Bruxelles - Geodata.environnement.brussels)

#### 02.12.04. Incidences du projet en phase de réalisation et d'exploitation

##### Evolutions du PAD 2023 par rapport au PAD 2019

La conservation d'une partie du bois Georgin constitue une évolution favorable par rapport à la conservation des habitats et des espèces présentes sur le site, en particulier le lérot. La préservation d'une zone cœur du bois Georgin permettra de conserver les habitats nécessaires pour une partie de la population des lérots, ainsi que pour toute une faune forestière associée.

##### Impact du projet sur les habitats

En situation projetée, la construction des sites A et B à l'ouest et E, F, G à l'est ainsi que des chemins d'accès entraînera la destruction d'espaces boisés.

Les zones boisées du site de Mediapark sont de grande importance à la fois comme élément du maillage écologique et à la fois en tant que forêt urbaine. Les forêts de cette taille non-entretenues sont rares en ville et offrent à la faune des zones calmes et qui regorgent d'habitats (bois morts, trous d'arbres, talus...). La coupe d'arbre ou enlèvement d'arbre mort ou moribond, que ce soit dans la zone cœur au sud-est ou dans les autres zones boisées aura un impact sur la capacité fonctionnelle du site.

La fragmentation du site par des chemins (mobilité active, liaison nord-sud potentiellement pour passage de transports en commun) pourrait nécessiter des coupes sanitaires pour la sécurité des usagers, ce qui risque d'augmenter les effets de bordure au sein de la zone est, diminuant les zones refuges pour la biodiversité. La traversée ou le passage à proximité directe de cette zone entraînera également des nuisances sonores et lumineuses pour la faune.

En phase de chantier, le bruit des travaux de construction et de destruction des bâtiments existants risque d'effaroucher la faune sauvage qui profite du calme de cette zone-refuge. De surcroît, tout chantier engendre des risques de pollutions. La compaction des sols et la destruction des racines risque également d'endommager les arbres existants.

En situation projetée, les incidences positives et potentialités principales sont :

- × La création du « parvis des médias » à l'ouest et plus généralement d'un espace ouvert fortement végétalisé. Le type d'aménagement paysager sera déterminant : il peut engendrer une réelle incidence positive pour la population de lérots notamment ;
- × Avec le fort caractère planté du site et une gestion adaptée de ses parties boisées : la régénération et le renforcement des habitats en présence, le renforcement de la biodiversité ;
- × La suppression d'immeubles (hall de sports, crèche, box de stationnement) au sein même du bois Georgin : ceci permettra d'organiser un reboisement propice au maintien de la population de lérots.

### Impact du projet sur les lérots

En situation projetée, les incidences négatives principales sont la construction d'immeubles dans des lieux actuels de nidification :

- × Sites A et B à l'ouest, qui impactent le maintien de la zone boisée à l'ouest du site et de sa fonction de corridor écologique ;
- × Site E qui interrompt le corridor écologique au nord du site et qui occasionne une perte d'habitats pour un groupe de mâles au moins ;
- × Site F à l'est, qui entraîne une perte d'habitats pour les clans de femelles 2 et 3, et diminue la qualité du maillage écologique au nord-est du site. A terme, une partie de la surface végétale perdue sera récupérée par la démolition du parking existant et la revégétalisation de la porte Georgin ;
- × Le site G à l'est, qui occasionne une perte d'habitat pour les femelles du clan 1, ainsi que des perturbations une fois les travaux terminés en raison de sa proximité avec la forêt ;
- × Dépendant des aménagements paysagers du parc, d'autres impacts sont à craindre : la création d'espaces récréatifs et de voies d'accès de mobilité active et bus pourront nécessiter la coupe sanitaire d'arbres. Cela occasionnera des nuisances sonores et lumineuses qui risquent d'effaroucher les lérots à long terme ;
- × Tous les travaux ayant lieu sur le site à proximité des zones boisées présentent un risque d'effarouchement des populations de lérot.

L'inventaire réalisé récemment (par Natuurpunt) donne un premier aperçu des populations de lérots au sein du périmètre. Dès lors qu'au stade du plan, les conditions de sa mise en œuvre (planning, phasage, organisation des chantiers, taille, emprises au sol, implantations) sont trop imprécises, il est impossible de prédire avec certitude l'impact de telle ou telle partie du projet avec la survie de la population de lérots. De manière globale, sans compensation ni atténuation, les atteintes à l'habitat des lérots (aucun clan de femelles n'évitera de perturbations) sur le site ainsi que la modification de continuités écologiques ne permettent pas de prédire avec certitude la survie de cette population de lérots. En effet, les lérots étant très territoriaux, les femelles ayant perdu leur habitat trouveront difficilement un habitat libre au sein du site. Etant donnée l'importance du site en tant que réservoir potentiel et stepping stone pour le nord-est de Bruxelles et la Région Bruxelloise en général, il n'est pas exclu que les effets négatifs se répercuteraient alors sur d'autres sites bruxellois. En vertu du principe de précaution et au regard du statut de protection des lérots il est donc essentiel de considérer les mesures suivantes :

- × Optimiser les **conditions d'aménagement** des espaces ouverts au sein du site, de façon à y favoriser l'habitat du lérot : la partie est du site doit être considérée intrinsèquement comme une zone de conservation de l'habitat forestier nécessaire au lérot et aux autres espèces. Des aménagements peuvent cependant prendre place au sein de la forêt : construction des bâtiments E, F et G, voie réservée aux modes actifs et transport en commun, cheminements de mobilité active, clairière centrale... La finalité du site doit rester la conservation de la forêt et minimiser les perturbations et les pertes d'habitats pour le lérot.

De manière complémentaire, toute mesure permettant d'étendre les continuités écologiques dans et autour du site sont de nature à renforcer ce maintien.

- × Prendre en compte l'impact des **phases de chantier** sur les populations de lérots : si cette espèce peut s'accommoder d'une cohabitation en milieu urbain une fois le projet réalisé, la phase de transition pour y parvenir sera une phase délicate pour l'adaptation des populations. L'organisation des chantiers ainsi que leur phasage joueront un rôle déterminant dans la capacité de ces différentes populations à s'adapter au fur et à mesure des changements pressentis sur le site. Le renforcement préalable (le plus rapidement possible) de toutes les connexions écologiques possibles ainsi que de zones plantées complémentaires sont des éléments importants à prendre en compte pour offrir des lieux de substitutions aux zones naturelles impactées (cf. recommandations).

Des mesures de compensation (c'est-à-dire sur un autre site à distance) ne sont pas envisageables pour ce projet pour le lérot. En raison de la grande territorialité des lérots, celles-ci requerraient un site adapté aux lérots en région bruxelloise mais non encore colonisé par ceux-ci. La translocation d'individus n'est également pas adaptable pour cette espèce faute de sites disponibles.

En revanche, les zones déboisées peuvent être compensées à distance en reboisant d'autres sites sur la même superficie (voir recommandations), en particulier à proximité directe du site. Cela permettrait de renforcer le maillage écologique autour du site et par extension de bénéficier aux populations du site.

**Au vu de la superficie prévue de déboisement causant une perte directe d'habitats et au vu des perturbations attendues par les chantiers sur plusieurs années, le projet nécessite des mesures d'accompagnement pour permettre le maintien dans un état de conservation favorable des populations de lérots dans leur aire de répartition naturelle sur le site de Médiapark. Les recommandations ci-dessous détaillent les mesures pratiques pour la mise en œuvre de ces deux points.**

### Impacts du projet sur les chauves-souris

A l'instar des lérots, les chauves-souris, dont certaines espèces rares pour cette zone de Bruxelles dépendent des zones boisées sur le site, diminuant de manière modérée leur espace pour chasser. Le site est utilisé comme gîte d'été par au moins une espèce de chauves-souris. La préservation d'une grande partie du bois Georgin devrait permettre aux individus observés à proximité de se reproduire. Des cris sociaux ont été enregistrés à l'est de l'enclos des fusillés. La reproduction de ces individus dépendra de la conservation des vieux arbres dans cette zone.

La pipistrelle, qui gîte, elle, dans les bâtiments (et non dans les arbres) nécessitera une attention particulière lors de la démolition de bâtiments existants. Chaque demande de démolition devra préalablement être accompagnée d'une vérification sur la présence de la pipistrelle pour le cas échéant demander la dérogation à l'ordonnance nature.

### Impacts du projet sur les autres espèces

Toutes les espèces forestières seront impactées par la perte d'habitats et par l'interruption des corridors écologiques, ainsi que par les nuisances dues aux activités récréatives et aux cheminements. En fonction des espèces, l'impact sera faible à modéré selon la configuration finale du parc (maintien des zones boisées hors bois Georgin ou non) et le type d'aménagement des espaces ouverts sur l'ensemble du site.

Concernant le Corbeau freux en particulier, l'abattage des arbres où il niche actuellement (site F) risque d'impacter la colonie. Celle-ci risque d'être abandonnée ou au mieux déplacée de quelques dizaines de mètres si un habitat approprié est disponible. La recolonisation du bois Georgin est incertaine étant donné l'abandon du bois en 2021 pour des raisons inexpliquées. Un accompagnement est à prévoir à cet effet.

## 02.12.05. Recommandations

### Recommandations en faveur du lérot

Les évolutions du scénario 2023 pour le développement du site Mediapark constituent des avancées substantielles pour la préservation du lérot (et de manière plus large de la biodiversité sur le site par rapport au scénario 2019. Certaines recommandations restent toutefois à prendre en compte pour les phases ultérieures du développement.

- × Un suivi spécifique sera nécessaire pour observer les évolutions, monitorer la présence de lérots sur le site Mediapark et calibrer la mise en œuvre en conséquence : la première recommandation consiste donc à imposer un « plan de gestion lérots » au sein du PAD. Celui doit assurer un **suivi** de la population de lérots au fur et à mesure de l'avancée du projet Mediapark et de **mettre en œuvre les actions** nécessaires. Le plan de gestion permettra ainsi de lever les incertitudes qui subsistent aujourd'hui, sur la capacité du lérot à se relocaliser et à se maintenir tout au long des différentes phases de chantier. Il demeure un caractère expérimental qui nécessite d'assurer des observations continues pour :
  - Vérifier la présence de lérots ou d'autres espèces de la faune sauvage avant tout abattage ;
  - Mesurer les conséquences des changements, singulièrement pendant les chantiers ;
  - Mesurer l'effet des mesures d'atténuation (installation de nichoirs, de végétation spécifique,...) et les adapter au besoin.

Pour **l'aménagement des différentes zones**, les recommandations suivantes sont d'application :

- × Maintien de tous les espaces boisés possibles en partie est, dont le déboisement n'est pas strictement nécessaire à la construction des bâtiments, de l'arc nord ou de la voie centrale. Ceci comprend : la partie principale du bois Georgin au sud-est du site, la bande boisée sur le talus à l'est de l'enclos des fusillés et la partie boisée restante aux abords du site F. Ces parties (à l'exception des parties du bois sanctuarisées) peuvent accueillir la mobilité active si les perturbations (bruit, lumière) sont minimisées. Autours des bâtiments, minimiser également le déboisement nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de déménagement, de livraison et entretien ;
- × Création de périmètres de protection inaccessible aux usagers, d'une superficie minimale de 2 ha. Cette zone peut être divisée en plusieurs « poches » dont une d'au moins 1 ha dans la zone de densité de lérots la plus forte (le bois Georgin) et plusieurs autres zones d'au moins 0,25 ha réparties sur la zone de parc. Ces petites réserves ne sont pas suffisamment larges pour couvrir un territoire entier de lérot mais permettront au lérot de se retirer dans un endroit calme pendant la journée ;
- × Une bande de clairière ouverte accessible au public peut être aménagée si les écotones (bordures de forêts) sont travaillées pour créer un gradient de végétation (buissons, herbacées) et constituer une zone tampon. La programmation de la clairière doit toutefois éviter les perturbations fortes pour les espèces forestières à proximité ;
- × Prévoir la végétalisation des voiries et venelles. La végétation doit être plantée de manière suffisamment dense et continue pour permettre à la petite faune de se déplacer et pour fournir des habitats supplémentaires. La continuité végétale vers d'autres zones végétalisées doit être assurée (pour renforcer le réseau dans son ensemble). Les arbres et arbustes à petits fruits seront préférés pour favoriser la biodiversité et offrir des sources de nourriture aux lérots (liste d'essences en fin de paragraphe) ;
- × Veiller à ce que les aménagements des espaces ouverts facilitent la circulation des lérots afin de connecter tous les potentiels habitats sur et à proximité du site (jardins privés adjacents), permettant les échanges avec les populations voisines de lérots. Ceci concerne non seulement le bois Georgin, mais aussi les espaces verts résiduels entre les sièges médias et la voie centrale, et même au cœur du site le parvis des médias. Les toitures végétalisées des sites B et C, combinées avec des façades végétales, peuvent aussi constituer des opportunités à étudier en ce sens, de même que la façade nord du site K et sa toiture plate. Ceci se traduit notamment dans le choix des essences plantées, les possibilités de passages en hauteur... Ces éléments seront précisés grâce à la recherche-action au sein du Plan de Gestion ;

- × Les corridors écologiques ne s'arrêtant pas au site, planter ou gérer les voiries adjacentes de manière à permettre le passage des lérots, en particulier sur le boulevard Reyers. Cette recommandation est importante non seulement pour faciliter les mouvements entre les différents sites, mais également pour fournir des habitats de substitution aux lérots durant les phases de forte perturbation sur le site même.
- × Fournir le plus possible d'habitats de substitution pour le lérot avant la destruction des habitats existants. Les plantations doivent être prévues le plus tôt possible en vue de constituer des habitats fonctionnels à divers stades de développement afin de garantir une offre en continu sur le long terme pour le lérot. Le choix des essences et le type de plantation prendra en compte cette contrainte de temps. Une possibilité est de planter des massifs forestiers selon la méthode Miyawaki (massifs denses à croissance rapide) aux endroits que l'on souhaite déminéraliser (crèche, parking...)<sup>17</sup>;
- × Dans le cas où les connexions par la végétation sont interrompues, il est possible de les remplacer par des corridors artificiels : cordages, pergolas... L'efficacité globale de ces solutions étant incertaine (par exemple par rapport à l'attractivité pour les prédateurs de lérots), celles-ci ne doivent être utilisées que lorsque qu'une connexion végétale est impossible ou pour renforcer une connexion existante ;
- × Mise en place de nichoirs à lérots fournissant des refuges pour se cacher, se reposer et se reproduire. Ceci permet d'augmenter la qualité des habitats et augmenter la vitesse de colonisation de nouveaux espaces. Les nichoirs doivent être placés à proximité des arbres et des zones vertes, à une hauteur minimale de 4 m pour éviter les prédateurs ;
- × Adapter les éclairages pour affecter au minimum la faune nocturne, en ce compris les lérots et les chauves-souris (en particulier les espèces lucifuges comme les Murins). Voir la fiche technique de Bruxelles environnement<sup>18</sup> ;
- × En phase de chantier, limiter le passage des machines aux zones strictement nécessaires qui seront choisies pour leur impact limité sur les habitats (zones déjà artificialisées, zones non boisées) ;

### Recommandations en faveur des habitats et de la faune sauvage

L'entièreté de la faune sauvage bénéficiera de la plupart des aménagements en faveur du lérot. Quelques recommandations complémentaires peuvent être spécifiées pour préserver la faune et la flore. Celles-ci seront également bénéfiques pour les lérots.

- × Ne pas dépolluer les sols des zones boisées qui seront maintenues inaccessibles au public. Les risques écotoxiques pour la faune sont largement inférieurs à ceux encourus par la destruction de l'habitat forestier ;
- × Placer des bordures en bois le long des sentiers pour dissuader les piétons et les chiens de se balader dans la forêt et de causer des nuisances à la faune ;
- × En cas de déboisement, éviter les périodes sensibles pour la faune : période de reproduction, d'hivernage... Cette recommandation peut être délicate à suivre puisqu'elle doit être adaptée en fonction des espèces présentes ; par exemple déboiser en novembre pour les Corbeaux freux, mais éviter les sites d'hivernage de lérots d'octobre à avril (en plus de la période de reproduction et de naissance d'avril à juin). Les mois de juin à septembre sont eux plus délicats car les chauves-souris peuvent utiliser certains vieux arbres comme gîte d'été. Un compromis est à trouver entre les différentes zones en fonction des espèces présentes ;
- × Avant tout abattage, inspecter les grands arbres à la recherche de gîtes ou de colonies de maternité de chauves-souris et inspecter la couronne pour les nids d'oiseaux (par exemple le Corbeau freux) et de lérots. Déplacer les nids dans des arbres préservés le cas échéant ;
- × Avant toute démolition de bâtiment existant, inspecter les grands arbres à la recherche de gîtes ou de colonies de maternité de pipistrelles. Des mesures spécifiques devront être mises en œuvre le cas échéant ;

<sup>17</sup> Pour une introduction à ce sujet : <https://semeursdeforets.org/la-methode-miyawaki/>

<sup>18</sup> <https://environnement.brussels/content/fiche-thematique-17-eclairage-raisonne-dans-les-espaces-verts>

- × Dans les espaces jugés à risque phytosanitaire, utiliser des techniques de gestion bien établies. Il s'agit d'une combinaison d'éclaircissement et d'entretien en taillis des arbres adultes et de régénération spontanée et plantation d'arbres et arbustes additionnels ;
- × Préserver les arbres situés à proximité des futures voies de circulation en évitant les dommages accidentels aux branches et racines et la compaction des sols ;
- × Adopter un tracé pour la liaison nord-sud et l'arc nord qui permette de déboiser au minimum. Constituer une connexion écologique de part et d'autre de ces traversées, afin de ne pas constituer un obstacle au passage de la faune. Celle-ci peut prendre la forme de rangées d'arbres aux larges canopées qui se touchent ou d'autres solutions (pergolas végétalisées, cordages, passerelles à petite faune...) ;
- × Eviter les activités récréatives trop bruyantes à proximité des espaces boisés ;
- × Récréer d'autres types d'habitats au sein des espaces ouverts, notamment les prairies fleuries indigènes, qui bénéficieront à toute la faune du site (liste de plantes en fin de paragraphe) ;
- × Prêter une attention particulière aux frênes (*Fraxinus excelsior*) : ceux-ci sont sensibles à une maladie fongique, l'antracnose du frêne. Inclure cette espèce aux seins de zones denses où l'espace sera repris par une autre espèce en cas de mort de l'arbre, plutôt qu'en tant qu'arbre solitaire en milieu urbain ;
- × Maintenir, voire aménager des tunnels sous les buttes : ceci pourrait permettre à certaines espèces de chauves-souris d'y établir leur gîte d'hibernation, augmentant la valeur écologique du site ;
- × Veiller à ce que les projets d'aménagement de l'espace public proposent des solutions adaptées pour l'abri et/ou la nidification de la petite faune, à travers l'installation de nichoirs différenciés au niveau des arbres ou d'autres structures adjacentes au parc. En plus des lérots, des nichoirs à chauves-souris et martinets noirs peuvent également être incorporés au bâti ;

Les essences recommandées sont les suivantes (liste non exhaustive) :

- × Pour la strate arborée : Bouleau, tremble, saule, charme commun, merisier... ;
- × Pour la strate arbustive : aubépine, bourdaine, sorbier, églantier... ;
- × Pour les prairies fleuries adaptées au sol sec : Achillée millefeuille, Barbarée commune, Carotte sauvage, Centaurée, Gallium, millepertuis, lotier corniculé, mauve musquée, plantain lancéolé...

### 02.12.06. Aspects phytosanitaires

Un complément à l'étude phytosanitaire a été réalisé suite à l'enquête publique de 2019, en vue d'affiner les connaissances sur ce sujet, en particulier sur la situation phytosanitaire au sein du bois Georgin et la nécessité de procéder à de nombreux abattages dans cette zone. Cette analyse confirme que la situation phytosanitaire dans le futur Bois Georgin se dégrade généralement. Cette situation peut être critique localement en raison surtout des problèmes de pollution de sol déjà identifiés. Ceci entraîne notamment des chutes d'arbres prématurées.

Cependant, l'état phytosanitaire des parties boisées du site est à considérer comme l'évolution normale et attendue de ce type de milieu forestier. Les arbres morts ou moribonds offrent refuge et nourriture pour quantité d'espèces végétales, animales et fongiques, alors que d'autres essences remplacent peu à peu les espèces pionnières. Dans le cas où les espaces boisés sont conservés et partiellement rendus inaccessibles, une coupe phytosanitaire ne doit être envisagée qu'à proximité directe des cheminements pour des raisons de sécurité.

Le complément d'étude conclut à la nécessité de procéder à terme à la dépollution des zones polluées (tant pour la santé de la flore et de la faune que pour la santé humaine). Ceci implique des excavations, donc des suppressions d'arbres inévitables. Cependant, le gain pour la biodiversité en terme de dépollution via un déboisement est largement inférieur au gain en cas de conservation des habitats tels quels (Voir point suivant à ce sujet).

## 02.12.07. Interactions pour les volets Faune, Flore et Espaces Verts

Il existe une tension entre trois objectifs pointés au sein de ce chapitre :

- × La préservation de la population de lérots ;
- × La dépollution des sols ;
- × La mise à la disposition d'une partie du Bois Georgin pour les usagers, dans une dimension récréative.

En effet, la mise à disposition du Bois Georgin (comme *speelbos* par exemple) suppose la dépollution du sol, au moins sur les parties où les pollutions sont les plus fortes, à savoir les buttes de l'ancien Tir National. Cette dépollution nécessite au minimum l'excavation d'une tranche de 2,50 m sur l'ouest des buttes du Tir National qui seront maintenues.

Cette dépollution ne sera pas sans impact sur l'habitat du lérot, durant la durée de ces travaux. Pour rappel, cette contrainte s'ajoute à la contrainte représentée par les chantiers de construction ailleurs sur le site. Ceci constitue un risque pour le maintien de la population de lérots, risque dont l'importance n'est à ce jour pas mesurée.

Si une analyse plus approfondie de la faisabilité de rencontrer ces trois objectifs simultanément était négative, il conviendrait de les prioriser. Il faudra pour cela garder à l'esprit que le lérot est une espèce d'intérêt régional protégée par l'Ordonnance relative à la protection de la nature de 2012, ce qui en fait ici l'objectif prioritaire.

Il est dès lors probable que, en vue de préserver la population de lérots, il soit nécessaire de reporter à long terme la dépollution des sols et dans l'intervalle de maintenir la plus grande partie possible du Bois Georgin inaccessible au public. Sauf si les garanties nécessaires à la compensation de la perturbation de l'habitat actuel du lérot pouvaient être données.

En conséquence, le sol devra uniquement être dépollué dans les zones de passage, où il pourrait avoir un impact sur la santé humaine. Les périmètres réservés à la protection accrue de la biodiversité (inaccessibles au public) seront maintenus le plus possible en l'état, donc sans dépollution de sol ni coupes sanitaires.

## 02.13. MATÉRIAUX ET CIRCULARITÉ

---

Le scénario 2023 n'apporte pas de modification majeure aux principes rendus possible par le scénario 2019 en termes de circularité au sein du projet de quartier. La ligne directrice consiste à s'inscrire dans les principes régionaux et communaux, en menant une politique volontariste pour contribuer à faire émerger des opportunités en ce sens. Afin de clarifier ces concepts et les opportunités du PAD à cet égard, le présent chapitre met en avant la mesure selon laquelle les principes de l'économie circulaire sont déjà présents, ou rendus possibles par le projet de PAD selon le niveau de détail déjà présent à une échelle « quartier ». Nombre de ces concepts devront en effet se développer en aval du PAD proprement dit, dans la mise en œuvre de chacun des projets et dans le mode de fonctionnement en tant que quartier.

Le présent chapitre est structuré sur base de 3 grandes catégories d'enjeux pour la ville en termes de circularité : Flux, Economies et Usages. Au sein de ces enjeux, 7 piliers de l'économie circulaire sont identifiés (selon la répartition et les principes proposés par l'ADEME<sup>19</sup>). Le projet de quartier est passé au crible de ces 7 piliers, à savoir :

### FLUX

- **L'approvisionnement durable** concerne le mode d'exploitation et extraction des ressources vers une exploitation efficace et durable des ressources limitant l'impact environnemental ;
- **L'écologie industrielle et territoriale** est un mode d'organisation inter-entreprises via des échanges de flux ou une mutualisation de besoins<sup>20</sup>.

### USAGES

- **L'éco-conception** vise, dès la conception d'un produit ou service, à prendre en compte les impacts environnementaux de l'ensemble du cycle de vie et de les réduire au maximum. Ici, on ne parle plus de flux ou filières mais bien de l'utilisation de ces produits et matériaux issus de la filière durable.
- **Le réemploi** vise à limiter l'utilisation de ressources en privilégiant la réparation, le reconditionnement et la réutilisation. Selon ce principe, les objets et matériaux ne sont pas jetés mais bénéficient d'une seconde vie.
- **Le recyclage** vise à utiliser les matières premières issues de déchets.

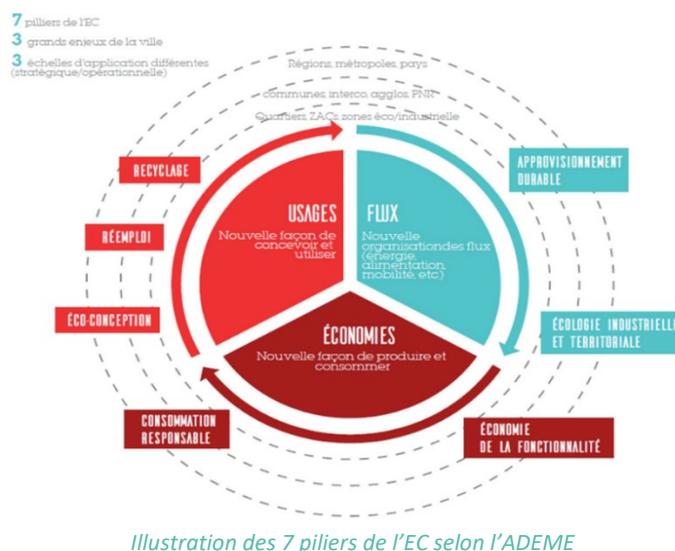
### ECONOMIES

- **L'économie de la fonctionnalité** favorise l'usage à la possession. Elle vise en ce sens à vendre des services liés aux produits plutôt que les produits eux-mêmes ;
- **La consommation responsable** : permettre à l'acheteur (citoyen ou acteur économique) d'effectuer des choix de consommation en tenant compte des impacts environnementaux durant tout le cycle de vie d'un produit ;

---

<sup>19</sup> Agence française publique : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

<sup>20</sup> L'écologie industrielle est une démarche opérationnelle qui s'inspire des écosystèmes naturels pour tendre vers une gestion optimale des matières et de l'énergie. Aussi appelée symbiose industrielle, ce mécanisme cherche à avoir une approche globale du système industriel en le représentant comme un écosystème et où le déchet d'une entité devient la ressource d'une autre. Ainsi, elle crée une approche collective entre entreprises et industries considérés comme distinctes et permet l'échange de matières, d'énergie, d'eau ou de sous-produits (OREE - <http://www.oree.org/index.html>, association multi-acteurs engagés pour une dynamique environnementale au service des territoires).



## FLUX

### 1. Approvisionnement durable

#### 1er levier : Favoriser les filières d'approvisionnement durable et matériaux biosourcés

Les matières premières biosourcées comprennent les matières végétales principalement issues de la sylviculture et de l'agriculture. Elles ont des cycles de régénération relativement courts (quelques dizaines d'années tout au plus) et sont, par conséquent, renouvelables (contrairement aux ressources fossiles ou minérales). Dans le domaine du bâtiment, les matières les plus utilisées sont le bois, les dérivés de fibres de bois, la paille, le chanvre et l'ouate de cellulose. Hormis leur utilisation dans les structures en bois, ces matières connaissent de nombreuses autres applications sous forme de matériaux divers : isolants, panneaux, peintures, colles, granulats légers... Outre le fait qu'elles soient de nature renouvelable et potentiellement biodégradable, elles permettent également :

- De stocker temporairement du dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) ;
- De développer des filières locales.

Le projet de PAD rend possible le recours aux filières d'approvisionnement durables et matériaux biosourcés : il stipule la nécessité de recourir à des matériaux pérennes.

2ème levier : Déployer des sources d'énergie locales (panneaux solaires, pompes à chaleur... )  
(voir chapitre énergie à ce sujet).

Au sein du PAD, les principes d'approvisionnement durables sont rendus possibles par les typologies proposées et l'ambition d'architecture bioclimatique cité par le volet stratégique. Les possibilités d'implantation des infrastructures nécessaire à leur exploitation au sein des différentes zones (excepté les zones fragiles comme les espaces verts et le cimetière) sont également prévues au sein du volet réglementaire.

### 2. Écologie industrielle et territoriale

1er levier : Optimisation des flux entrants et sortants. Au départ de la connaissance des besoins de production locale et l'anticipation des déchets qui seront produits dans le futur. Cette connaissance permet d'anticiper les éléments dont pourront être extraits des composants ou matériaux revalorisables.

Le projet de quartier une fois réalisé, cette optimisation pourra être menée sur la dimension « quartier résidentiel » d'une part, mais peut prendre une tournure plus spécifique sur l'angle de sa dimension « média » également.

2ème levier : Mise en place de réseaux de chaleur alimentés par une chaleur fatale industrielle ou de synergie entre quartiers avec un réseau de chaleur existant : recherche en cours pour le quartier. (voir chapitre énergie)

3ème levier : Développer les synergies entre acteurs ou la mutualisation d'équipements et d'activité

Les synergies ou partages d'équipements peuvent être favorisés par la mise en relation des usagers du site. Cette mise en relation est souvent rendue possible au travers de multiples opportunités : pépinières d'entreprises, partenariats, locaux de coworking, appropriation possible d'espaces ouverts ou couverts (espace public, halles, jardins, potagers collectifs... ).

Ainsi, au sein du projet de PAD, la mixité et la connotation média du quartier sont pensées de façon à favoriser les synergies possibles entre entreprises et la mutualisation. L'essence même du projet vise la création d'un écosystème d'entreprises, d'acteurs de tailles diverses, d'échanges avec le monde académique... L'ouverture de la mixité des fonctions aux activités productives (media ou non media) ainsi qu'aux bureaux non media sont autant d'opportunités supplémentaires de trouver des synergies de fonctionnement. En ce sens, cette plus grande flexibilité est favorable aux opportunités de circularité au sein du périmètre.

Le projet rend également possible de multiples autres actions liées à la dimension « quartier » du projet. La présence d'équipements, la présence d'espaces ouverts au cœur du site sont des opportunités en ce sens.

L'opérationnalisation du projet permettra de soutenir et concrétiser ces dimensions, à travers l'implications des usagers, des dynamiques de co-constructions, d'appropriations, échanges, etc.

## USAGES

---

### 3. L'éco-conception

1er levier : Développer des stratégies pour maximiser l'usage foncier (notamment en anticipant les différents usages au maximum) et du bâti non occupé. Il s'agit de développer également une stratégie pour éviter l'utilisation des terrains naturels ou agricoles et limiter l'artificialisation des sols : La nouvelle mouture du projet de PAD est une nette évolution en ce sens, avec le maintien d'une plus grande zone de pleine terre, préservation des sols vivants et parc existant. La densité de construction prévue, vise à rationaliser les nouvelles implantations, de façon à limiter les emprises bâties.

2ème levier : Anticiper des besoins futurs via la concertation des usages, l'architecture évolutive/modulable/mutable et anticiper des changements climatiques (inondations, îlots de chaleur urbains, ...). Pour éviter de devoir intervenir régulièrement avec des travaux lourds, il est important d'intégrer dans la conception les usages et contraintes futurs. Les îlots de chaleur urbains et les inondations sont de réels problèmes pour la Région bruxelloise. Ils impactent l'utilisation et le confort des espaces publics mais également des bâtiments. Ces contraintes doivent être anticipées, en étudiant la place donnée à la végétation et à l'eau au sein du projet de quartier, mais également en pensant à la couleur, à l'inertie des matériaux utilisés, à l'impact des gabarits sur les vents en présence...

Ces principes sont au cœur du projet de PAD :

- × Les principes développés dans le projet de quartier pour les espaces construits visent une flexibilité d'usage, une mutabilité possible des constructions : voir en particulier, les principes de double-hauteur prévus pour l'aménagement des socles des constructions. Les réalisations ultérieures gagneront à concrétiser ces principes ;
- × Les espaces ouverts publics d'envergure dessinés par le PAD induisent un grand niveau d'attente en terme de qualité de vie offerte, de performance environnementale (services écosystémiques, gestion intégrée des eaux pluviales...) et de résilience.

3ème levier : prolonger de la durée de vie d'un bâtiment en y proposant de nouvelles fonctions.

Ce principe est mis à mal par le démantèlement des bâtiments existants au cœur du site. Cette direction a été prise à la base du projet, avec le constat que, outre l'âge des constructions, celles-ci ne permettraient pas de répondre de manière optimale aux évolutions souhaitées pour la « cité des médias » et de leurs besoins spécifiques.

Toutefois des opportunités seront également valorisées avec la redéfinition du programme de la Tour Reyers, afin de lui donner une nouvelle vie.

4ème levier : Développer une analyse du cycle de vie à l'échelle du bâtiment et/ou de l'espace public.

Le recours à ces outils pourra avoir lieu dans les phases ultérieures de développement des différents projets.

#### 4. Le réemploi et la réutilisation

1er levier : Promouvoir l'urbanisme transitoire, afin de permettre une utilisation et une appropriation des espaces par les habitants ou utilisateurs d'un quartier, de favoriser la mise en place d'une dynamique positive et d'amorcer la vie au sein du nouveau quartier.

Au sein du projet de quartier Mediapark, la complexité de la mise en œuvre ne facilite pas la mise en pratique de ces principes. Toutefois il est à noter que le développement d'une stratégie de transition serait bénéfique à l'acceptation du projet, à l'appropriation du quartier par ses futurs usagers, pour son orientation éventuelle en fonction des besoins du quartier.... Et ce en particulier au vu de la durée de réalisation attendue.

2ème levier : Mettre en place des plateformes d'entreposage pour permettre l'adéquation entre l'offre et la demande de matériaux, produits et équipements de seconde main (structures de types recyclages/ressourceries pour les habitants).

Le projet de quartier prévoit ce principe et rend possible l'intégration de ce type d'infrastructure. Une réflexion pourra être menée en ce sens pour anticiper la manière dont les filières de réemploi se mettront en place durant les phases de déconstruction / construction.

3ème levier : Réaliser un diagnostic de réemploi approfondi et identifier les repreneurs et les différentes synergies possibles.

Le projet de quartier va dans cette direction, qui constitue le point de départ pour le démantèlement plutôt que la démolition.

#### 5. Le recyclage

1er levier : Identifier les sites et sols pollués et mettre en place une stratégie : pris en compte

2ème levier : Sensibiliser au tri, créer des points de collecte adaptés pour le tri des déchets et implanter des équipements structurants de gestion des déchets.

Le PAD rend possible la mise en application de ces principes. La diminution des mètres carrés construits au sein de la zone implique une diminution de la production de déchet à gérer ultérieurement.

3ème levier : Réutiliser des matériaux de démolition et de terres excavées : stratégie à élaborer selon la réalité de mise en œuvre.

4ème levier : Réutiliser des déchets verts en compost ou en paillage (broyat) : rendu possible par le projet.

## ÉCONOMIES

---

### 6. La consommation responsable

**1er levier : Développer des circuits courts** La conception même du PAD favorise cela en mettant en application les principes de la ville à 10 minutes, en offrant une diversité de lieux et de programmes qui pourront fonctionner de manière complémentaire et intelligente sur ces questions. Les opportunités offertes en ce sens par le projet de quartier vont également rayonner au-delà du périmètre du PAD proprement dit.

**2ème levier : Inciter à la consommation de produits de proximité via :**

- × L'installation de lieux de vente directe ;
- × La mise en place d'ateliers de sensibilisation ou d'expositions ;
- × La création d'un lien social entre producteurs et citoyens.

Ces opportunités pourraient être consolidées avec la mise en place d'un trajet de transition, de façon à faire émerger des opportunités au sein du quartier.

### 7. L'économie de fonctionnalité

**1er levier : Créer des coopérations entre acteurs pour repenser les offres de service de proximité (tiers-lieux, recyclerie, mobile dans les quartiers, ...).**

Au sein du projet de PAD, la connotation media donne des pistes intéressantes sur ces questions. Ces dimensions sont rendues possibles par le projet. Elles seront à concrétiser dans les phases ultérieures de développement.

**2ème levier : Fournir des services aux usagers tels que les salles communes ou des lieux de réunion, conciergerie ou autres structures favorisant le prêt de matériels, laverie automatique, jardins partagés, ...**

Ces éléments sont rendus possibles par le projet de PAD. Elles seront à concrétiser dans les phases ultérieures de développement du projet. Les nouveaux modèles d'habitats sont des sources d'inspiration en ce sens.

Notons en particulier le rôle spécifique des « conciergeries », comme points de liaison privilégiés au sein d'un quartier. De nombreux exemples montrent le rôle fédérateur de ce type d'infrastructure comme point de ren-contre, d'échange pour la mise sur pied d'initiatives émanant de groupes d'usagers.

**3ème levier : Mettre en place des nouveaux services à la mobilité avec des stations de véhicules ou vélos en libre-service**

Le PAD pose les bases pour favoriser une mobilité durable au sein du nouveau quartier. Il rend possible la mise en place de services facilitant le recours à une mobilité active (réseaux, espaces de stationnements, ateliers de réparation, partages de véhicules...) et des systèmes de partages de véhicules.

**4ème levier : Aménager des espaces et bâtiments multifonctionnels**

Les configurations rendues possibles par le PAD vont dans ce sens. Cette ambition pourra percoler dans les projets en aval.

### 02.13.01. Recommandations

**Le PAD devrait placer une haute ambition sur ces questions, de façon à répondre aux objectifs régionaux en matière de circularité et avoir un impact déterminant sur les projets qui seront construits dans la zone.**

Les **recommandations** relatives aux premières étapes de mise en œuvre peuvent être récapitulées comme suit :

- × Optimiser la **circularité des matériaux** issus des déconstructions :
  - × Privilégier le maintien de bâtiments, ou de leurs sous-sol là où cela s'avère possible d'un point de vue technique. La possibilité de valoriser les parkings souterrains existants doit être analysée : cela permettrait d'une part de valoriser ces espaces, éventuellement pour diminuer les besoins en nouvelles infrastructures de stationnement par ailleurs. D'autres utilisations possibles sont à envisager pour ces espaces : bassin d'orage, maintien d'espaces de stockages... différents outputs peuvent être envisagés, qui ont déjà fait leurs preuves dans d'autres cas de figure.
  - × Avoir recours à la déconstruction sélective et réintégrer les matériaux récupérés dans les filières de réemploi. Idéalement pour la réutilisation de certains matériaux issus des déconstructions directement sur le site : dans le contexte du développement urbain où la réhabilitation d'anciens bâtiments est un défi majeur, la minimisation des déchets et le recyclage des matériaux prennent toute leur importance.
- × Développer une approche intégrée « **écoconstruction** » dans le choix des matériaux : Minimiser l'impact de la construction sur l'environnement par la prévention, la réutilisation et le recyclage.
- × Lors de la conception des bâtiments, anticiper les possibilités de **mutualisation** d'espace et de **mutabilité** des bâtiments.
- × Lors de la conception des espaces ouverts, anticiper la mutualisation possible des **usages** et l'intégration d'infrastructures de **services partagés**.

## 02.14. CONCLUSIONS ET INTERACTIONS

---

La version 2023 du PAD Mediapark apporte certains changements significatifs au projet tout en maintenant la direction d'ensemble et le positionnement du site dans le tissu urbain régional. L'objectif de mixité fonctionnelle est même légèrement renforcé par le tassement de la part relative du logement dans le programme. La densité a diminué, mais aussi l'emprise bâtie du projet, ce qui permet d'envisager un site plus serein et finalement plus équilibré en termes de services écosystémiques et de résilience.

Depuis 2019, certains éléments de contexte ont aussi été clarifiés. Ainsi, par exemple, l'ouverture de la crèche RTBF, le chantier du nouveau siège RTBF, celui de la VRT démarré en novembre 2022, le PU accordé à la HELB, le passage de la future ligne de tram, l'activation probable de la Tour Reyers, etc. En outre, des précisions ont été apportées quant à la richesse de la faune locale.

Les principales recommandations de ce rapport tiennent compte aussi bien des modifications apportées au projet que des changements contextuels et s'ajoutent aux recommandations déjà formulées.

### Tram

Si l'installation d'une ligne de tram au cœur d'un nouveau quartier fait partie des bonnes pratiques un peu partout dans le monde, c'est parce qu'en pensant le développement des nouvelles constructions autour de cette infrastructure, on peut agir beaucoup plus efficacement sur les habitudes de mobilité des usagers, diminuer fortement les déplacements en automobile et donc les investissements en infrastructures, notamment les parkings.

L'intérêt environnemental est donc double : moins de pollutions générées pour l'urbanisation (construction des parkings) et moins de pollutions liées aux usages (mobilité active).

L'intérêt en termes de qualité de vie est également concerné : des chantiers réduits en phase de construction et surtout des usages plus apaisés du site par la suite, entraînant moins de nuisances pour le quartier et ses abords.

Toutefois, pour que les effets bénéfiques d'un tram puissent se faire sentir, il est essentiel que les premiers occupants puissent en bénéficier dès leur arrivée sur le site, sans quoi ils conservent leurs anciens comportements, ou développent des habitudes motorisées. Le projet se prive alors de son meilleur levier pour améliorer la situation générale : le fait d'intervenir pendant une période de changement dans le parcours de ses nouveaux occupants et dès lors de pousser les ambitions.

De plus, cela permet d'éviter d'ouvrir un chantier dans un espace public par définition tout neuf.

Dans le cas de Mediapark, on ne saurait trop souligner que l'absence de lien entre les plannings de développement du site et du tram constitue potentiellement une importante occasion manquée. Il convient de relier au mieux les deux plannings en vue de maximiser les effets positifs du projet pour la Région (tant en termes d'effet de levier de l'investissement public qu'en termes de transition de la mobilité).

## Chantiers

Le site va voir se succéder une longue série de chantiers d'importance, du démantèlement à la viabilisation en passant par des espaces publics et la construction de plusieurs îlots complets. Il sera très important que la coordination de ces chantiers soit assurée de manière à maîtriser l'ensemble des nuisances générées tant pour les riverains que pour les occupants du site (les travailleurs des sièges médias et les occupants des premiers sites qui seront construits).

Cette coordination prendra en compte les dimensions temporelle et spatiale :

- × Mise en place d'un calendrier « en cascade », limitant le nombre de zones de chantiers simultanément en œuvre ;
- × Mise en place et suivi d'une cartographie des chantiers intégrant les emprises de chantiers (y compris les zones de manœuvres et de stockage, les locaux du personnel, les accès et voiries temporaires). Les possibilités de déborder hors site étant quasiment nulles, les contraintes sont assez fortes sous cet aspect. Il existe une tension potentielle entre la gestion des emprises et les mesures de préservation de la population de lérots présente sur le site (voir ci-dessous).

Ce point est aussi en interaction étroite avec la nécessité de préserver la faune présente. En effet il conviendra de ménager l'espace nécessaire à la préservation des populations présentes, notamment de lérots. Pour cela, il faudra minimiser les emprises de chantier et se référer au Plan de Gestion qui sera mis en place pour suivre les évolutions de la population de lérot sur le site, au fur et à mesure des aménagements.

Par ailleurs, une stratégie d'économie circulaire pour le site prendrait sa source dans la gestion des chantiers et c'est dès à présent qu'elle devrait être mise en place (passeports de matériaux, analyse TOTEM<sup>21</sup>, GRO<sup>22</sup>, BAMB<sup>23</sup> ...).

## Spécialisation économique

La volonté de positionner le site autour des activités médias est l'un des éléments fondamentaux du projet et l'un de ses facteurs-clés de succès. Dès aujourd'hui, la base de départ est assurée par les sièges des médias publics et des négociations sont en cours avec certains opérateurs à la fois importants et capables de négociations sur le long terme.

Toutefois, l'essai ne sera transformé que si un œil pour la connotation Media du site est préservé et si les opérateurs économiques et associatifs de plus petite taille sont eux aussi convaincus de se déplacer ou s'établir sur le site. Les profils ciblés sont variés, et vont du starter bruxellois actif dans l'audiovisuel à l'entreprise internationale qui établirait un siège dans la capitale de l'Europe.

Cette condition ne semble pas pouvoir être remplie sans mettre en place un dispositif proactif de démarchage et d'accompagnement — voire même de gestion.

<sup>21</sup> <https://www.totem-building.be/>

<sup>22</sup> <https://environnement.brussels/news/gro-un-outil-pour-evaluer-la-durabilite-et-la-circularite>

<sup>23</sup> <https://www.bamb2020.eu/>

Le planning du projet d'étalant sur le long terme ne justifie pas déjà des actions immédiates, néanmoins il serait judicieux d'anticiper ces potentiels pour maximiser les chances de succès (en sensibilisant les acteurs institutionnels par exemple). Plusieurs milliers de mètres carrés en rez-de-chaussée sont en effet concernés et leurs occupants feront en fin de compte toute la différence en termes de dynamique de quartier médias. Faune et Flore

La question du lérot est montée en importance entre 2019 et 2022, entre autres suite à un complément d'études qui a mis en évidence une population significative sur le site et a permis de mieux comprendre ses comportements.

On a vu que la gestion des mesures d'accompagnement garantissant le maintien de cette population devra faire l'objet d'un suivi spécifique tout au long de la mise en œuvre du projet.

Il faut ici souligner que la phase de chantier sera particulièrement critique pour la conservation de la faune parce qu'elle génère beaucoup de perturbations sur l'écosystème (notamment des terrassements, abattages d'arbres, bruits, vibrations...) en même temps que l'espace disponible pour le repli et l'adaptation des populations animales est le plus restreint.

Des actions de monitoring et de soutien aux espèces protégées devront être mises en place dès que possible. De plus, les plantations seront prévues le plus tôt possible en vue de constituer des habitats fonctionnels à divers stades de développement afin de garantir une offre en continu sur le long terme pour le lérot. Le choix des essences et le type de plantation prendra en compte cette contrainte de temps.

L'accès au véhicules de secours et d'entretien – par définition occasionnel - est maintenu au sein du parc.

### Programme de transition

Un projet urbain de l'envergure de Mediapark ne peut se penser uniquement en termes d'avant / après. Les hypothèses de travail sur le phasage indiquent une fin des travaux potentielle à quinze ans, il faut donc aussi considérer la phase « pendant ».

Pendant les travaux, le site peut offrir de nombreuses opportunités temporaires qu'il convient de rechercher et d'activer, au bénéfice des riverains et des usagers aussi bien que du projet lui-même. Bien sûr la complexité du développement du quartier va contraindre les possibilités : le phasage des chantiers, les recommandations propres au maintien de la faune et de la flore... Cette complexité doit être prise en compte dans la réflexion.

Il peut s'agir d'occupations temporaires, de lieux de partage d'information sur les avancées du quartier, d'une programmation événementielle, d'activités communautaires ou artistiques, comme on a pu en voir sur d'autres sites en réaffectation en RBC (Usquare, CityGate...). Chaque site a ses particularités et les succès ne peuvent pas être copiés-collés, mais le principe d'activer l'espace disponible au bénéfice de la population s'applique à Mediapark autant qu'ailleurs.

Parmi les enjeux propres à Mediapark, on peut déjà relever :

- × L'occupation temporaire de bâtiments en attente ;
- × La préfiguration des occupations spécifiques (espaces « Soho » combinant logement et activité professionnelle, animation du Campo, activités culturelles et média, ...) ;
- × L'occupation des nombreux rez-de-chaussée dans les premiers temps des développements immobiliers si ceux-ci n'ont pas encore trouvé de preneurs ;
- × L'occupation (de parties) d'espace public en attente d'aménagement ;
- × ...

## Circularité

Les recommandations relatives aux premières étapes de mise en œuvre peuvent être récapitulées comme suit :

- × **Optimiser la circularité des matériaux issus des déconstructions :**
  - × **Privilégier le maintien de bâtiments, ou de leurs sous-sol là où cela s'avère possible d'un point de vue technique. La possibilité de valoriser les parkings souterrains existant doit être analysée : cela permettrait d'une part de valoriser ces espaces, éventuellement pour diminuer les besoins en nouvelles infrastructures de stationnement par ailleurs. D'autres utilisations sont possibles pour ces espaces : bassin d'orage, maintien d'espaces de stockages...**
  - × **Avoir recours à la déconstruction sélective et réintégrer les matériaux récupérés dans les filières de réemploi. Idéalement pour la réutilisation de certains matériaux issus des déconstructions directement sur le site : dans le contexte du développement urbain où la réhabilitation d'anciens bâtiments est un défi majeur, la minimisation des déchets et le recyclage des matériaux prennent toute leur importance.**
- × **Développer une approche intégrée « écoconstruction » : minimiser l'impact de la construction sur l'environnement par la prévention, la réutilisation et le recyclage.**
- × **Lors de la conception des bâtiments, anticiper les possibilités de mutualisation d'espace et de mutabilité des bâtiments.**
- × **Lors de la conception des espaces ouverts, anticiper la mutualisation possible des usages et l'intégration d'infrastructures de services partagés.**
- × **Favoriser les possibilités de synergies entre acteurs, viser la complémentarité entre les différentes typologies d'entreprises sur le site. Rester exigeant sur leur rôle au sein de l'écosystème souhaité au cours des phases d'opérationnalisation.**

## ANNEXES

1° Etude « Lérot Mediapark Bruxelles » de Natuurpunt (rapport, annexe 1 – nichoirs, annexe 2 – recommandations et mesures de protection, synthèse), 2022 ;

2° « Évaluation de l'étude phytosanitaire complémentaire fournie par le comité de quartier Mediapark » de Aliwen, 2020 ;

# 2.1

## Table des matières

---

Table des matières .....	- 2 -
02.01. INTRODUCTION .....	- 3 -
02.02. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	- 5 -
02.03. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PLAN DES IMPLANTATIONS.....	- 6 -
02.04. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PLAN D’AFFECTATION.....	- 7 -
02.05. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES D’AFFECTATION.....	- 9 -
CONCLUSIONS.....	- 14 -

## 02.01. INTRODUCTION

Le présent volet d'étude se focalise sur le volet réglementaire du PAD dans sa version 2023 : l'objectif étant de s'assurer que les prescriptions qui ont force obligatoire traduisent bien les intentions du Masterplan et les recommandations qui l'accompagnent.

Il est nécessaire d'avoir un document qui respecte la hiérarchie des normes et soit clair dans les formulations afin de garantir une égalité de traitement pour les futurs utilisateurs. Toutefois, l'analyse du RIE ne constitue pas une analyse juridique en soi, mais bien une évaluation de la pertinence des règles établies, au regard des objectifs poursuivis pour le projet de quartier.

L'analyse se focalise ici sur les aspects qui ont fait l'objet de modifications depuis la version 2019.

L'analyse suit la logique du document en se penchant tour à tour sur :

- × Les prescriptions générales ;
- × Les prescriptions relatives au plan des implantations ;
- × Les prescriptions au plan des affectations ;
- × Les prescriptions particulières relatives aux zones d'affectation.

Toutes les prescriptions sont reprises, avec leur numérotation, dans les zones de textes encadrées.



Pour mémoire - Aperçu des Prescriptions graphiques – plan de Affectations



Pour mémoire - Aperçu des Prescriptions graphiques – plan d’Implantation

## 02.02. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'analyse des prescriptions particulières se focalise sur les changements entre les deux versions (projet de PAD 2019 et 2023). Il pointe également quelques éléments spécifiques.

<b>0.2</b>	<p>Les constructions, installations, et cheminements sont conçus de façon à favoriser le biodiversité.</p> <p>Leurs abords ainsi que les toitures plates sont végétalisés de façon à maximiser la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la superficie totale des parcelles concernées. Les demandes de permis et de certificat d'urbanisme comprennent une note expliquant comment le projet optimise la proportion des surfaces favorables à la biodiversité et la façon dont elles se proposent de contribuer au maillage vert.</p>
------------	--

### Adaptations depuis version 2019 :

- Reformulation (avec rationalisation des dispositions qui se répétaient au sein de chaque périmètre), pas de changement de fond ;
- La notion de « verdurisation » a été retirée car elle n'est pas nécessaire dans la phrase. Les spécialistes parlent uniquement de « végétalisation ». Il ne s'agit pas en effet de « verduriser », mais bien de planter des végétaux.
- Précision apportée par rapport à la différence entre le terme de « surface » (le revêtement) et « superficie » (la taille).

<b>0.3</b>	<p>Dans toutes les zones, à l'exception des périmètres de protection accrue de la biodiversité, du périmètre d'espaces verts et de la zone de cimetière, les équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que les installations relatives à la production d'électricité ou de chaleur peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec les caractéristiques du cadre urbain environnant et ne compromettent pas la destination principale de la zone considérée.</p> <p>Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.</p>
------------	--

### Adaptations depuis version 2019 :

Cette évolution limite l'implantation d'équipements, de façon à protéger les périmètres de protection accrue de la biodiversité, espaces verts et cimetière. Ceci est cohérent avec les ambitions en matière de protection de la biodiversité au sein du site.

L'autorisation d'implantation d'installations relatives à la production d'électricité ou de chaleur au sein du site dans -presque- toutes les zones du projet de PAD vise à favoriser les possibilités de valorisation des énergies renouvelables. Ceci va dans le sens des objectifs de durabilité pour le projet de quartier.

Il est toutefois cohérent de restreindre leur implantation dans les zones les plus fragiles, à savoir les périmètres de protection accrue de la biodiversité, espaces verts et cimetière.

0.4	En vue de protéger le patrimoine, un immeuble, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu du titre V du CoBAT, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.
-----	---

**Adaptations depuis version 2019 :**

- La référence à la PG 0.7 a été supprimée car implicite.

## 02.03. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PLAN DES IMPLANTATIONS

<b>1.</b>	<p><b>FRONT DE BÂTISSÉ</b></p> <p>Sur les faces ou parties de faces d'îlots marquées par un front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade s'implante de manière continue le long du trait tillé bleu. Des reculs sont autorisés ponctuellement en façade pour des motifs d'ordre architectural ou paysager.</p>
-----------	---

**Forme** : la prescription vise les îlots marqués par un « front de bâtisse obligatoire », or, la légende du plan des implantations fait uniquement référence à un « front de bâtisse ». Il faut harmoniser dans un sens ou dans l'autre pour s'assurer que les deux sont effectivement liés.

L'alinéa suivant (version 2019) a été retiré : « En l'absence de front de bâtisse obligatoire, le plan principal formé par la façade est libre. »

Il est vrai que ce qui n'est pas interdit est autorisé... en ce sens la précision était peut-être inutile. Toutefois, assurer la clarté de cette prescription ne faudrait-il pas préciser au plan des implantations la signification des limites rouges, c'est-à-dire, les limites d'implantation des sites ?

<b>2.</b>	<p><b>PÉRIMÈTRE DE RESTRICTION DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Au sein de ces périmètres, la hauteur maximale des constructions est fixée par les prescriptions de la zone d'affectation concernée.</p>
-----------	---

**Adaptations depuis version 2019 :**

Les modifications apportées ne changent pas le nature de la règle, mais seulement sa formulation.

Les articles suivants ont été re-répartis dans le volet règlementaire pour en faciliter la lecture. Ces modifications ne portent pas sur des modifications de fond :

- × PS.3 zone de parking : voir prescription relative au plan d'affectation 3 ;
- × PS.4 Arc Nord : voir prescription relative au plan d'affectation 2 ;
- × PS.5 Franchissement Nord-Sud : voir prescription relative au plan d'affectation 2 ;
- × PS.6 Élément architectural remarquable : voir prescription relative au plan d'affectation 5.

## 02.04. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PLAN D'AFFECTATION

### Prescription en surimpression

Cette partie reprend ici les éléments qui étaient en surimpressions au plan des implantations et qui se trouvent à présent sur le plan des affectations.

<b>1.</b>	<p><b>VENELLES ACCESSIBLES AU PUBLIC</b></p> <p>Les venelles sont principalement accessibles aux modes actifs de déplacement. Elles sont occasionnellement accessibles aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien. Leur tracé est mentionné à titre indicatif.</p> <p>Ces passages peuvent être ponctuellement couverts.</p> <p>Ils sont plantés, de manière continue et régulière, d'arbustes ou d'arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.</p> <p>Leur largeur est comprise entre 10 m et 15 m</p>
-----------	---

### Adaptations depuis version 2019 :

Les modifications apportées précisent les principes et l'aménagement souhaité pour les venelles. Elles insistent sur l'obligation de plantation, ce qui est favorable au développement de la biodiversité.

L'extension de la destination de ces espaces à la logistique et aux véhicules de secours est logique.

<b>2.</b>	<p><b>TRAVERSÉES DU PARC</b></p> <p>Les traversées de parc sont principalement affectées à la circulation des modes actifs de déplacement. Leur tracé est indicatif.</p> <p>Lorsqu'elles sont minéralisées, ces traversées sont bordées, de manière continue et régulière, d'arbustes ou d'arbres fruitiers ou d'autres espèces nourricières dont les couronnes se touchent et/ou munies d'installations aériennes afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.</p> <p>Il existe trois traversées de parc auxquelles s'appliquent des prescriptions différenciées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le franchissement nord-sud ;</li> <li>- L'arc nord ;</li> <li>- La voie centrale.</li> </ul> <p><u>Le franchissement nord-sud</u> Le franchissement nord-sud relie la rue Verlaine et la Porte Diamant.</p> <p><u>L'arc nord</u> L'arc nord relie la Porte Meiser et la Porte Georgan. Son aménagement minimise son impact sur la végétation existante. Son aménagement maintient une largeur maximale de 15 m.</p> <p><u>La voie centrale</u> La voie centrale relie la rue Colonel Bourg et la rue Evenepoel.</p>
-----------	--

	<p>Elle peut être affectée à la circulation des transports en commun. Elle permet également l'accès au parking en sous-sol du site F, depuis la rue Evenepoel.</p> <p>Son aménagement maintient une largeur maximale de 15 m.</p>
--	---

**Adaptations depuis version 2019 :**

- × Les précisions apportées sur le caractère planté sont positives dans le sens où elles s'inscrivent dans les recommandations en matière de faune et flore.
- × Les traversées du parc ne sont pas destinées au stationnement des véhicules motorisés : cette interdiction est implicite. Toutefois, le fait que la prescription précise que le stationnement y est interdit peut prêter à confusion ici.
- × La prescription ne précise rien de spécifique sur le passage des PMR car cet aspect est imposé par ailleurs (idem autres PAD).

<b>3.</b>	<p><b>ZONE DE PARKING</b></p> <p>Dans la zone de parking, la construction de parkings en sous-sol est autorisée, en ce compris en zone de parc. Les entrées et sorties des parkings sont accessibles via les voiries depuis le nord et/ou le sud du périmètre.</p>
-----------	--

**Adaptations depuis version 2019 :**

La partie « les actes et travaux nécessaires à la réalisation des parkings en sous-sol ne compromettent pas l'affectation de la zone » a été retirée. Ceci est implicite.

(Pour rappel : le maintien de la possibilité d'aménagement de parking souterrain dans cette zone a été guidé aussi par l'existence d'un parking existant sous les bâtiments existants.)

<b>4.</b>	<p><b>PÉRIMÈTRES D'ESPACES VERTS</b></p> <p>Le périmètre d'espaces verts est principalement destiné à la réalisation d'un espace boisé. Les prescriptions relatives y sont détaillées à la prescription B.5.2.2</p>
-----------	---

Pas de commentaire.

<b>5.</b>	<p><b>ELEMENT ARCHITECTURAL REMARQUABLE - TOUR REYERS</b></p> <p>Le tour Reyers se voit appliquer les prescriptions relatives à la zone de forte mixité.</p> <p>La création d'extensions et de structures supplémentaires modifiant l'aspect et la forme architecturale de la tour Reyers est autorisée aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet renforce la valeur iconique de la tour Reyers,</li> <li>- Les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.</li> </ul>
-----------	---

**Adaptations depuis version 2019 :**

La précision sur l'affectation en ZFM est cohérente avec la possibilité d'intégrer la tour au sein d'un projet de développement, au sein du site A qui est repris en ZFM.

## 02.05. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES D'AFFECTATION

### 1. ZONE DE FORTE MIXITÉ

<b>1.1</b>	<p>Ces zones sont affectées au logement.</p> <p>Ces zones peuvent également être affectées aux activités productives actives dans le domaine des médias, aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, y compris les activités de loisirs et aux commerces de gros, ainsi qu'aux établissements hôteliers, lorsque les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, ni compromettre l'affectation principale de la zone de parc.</p> <p>Elles peuvent également être affectées à d'autres activités productives et de bureaux aux conditions suivantes :</p> <p>1° lorsque des raisons sociales ou économiques le justifient ;  2° lorsque les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, ni compromettre l'affectation principale de la zone de parc ;  3° après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>La capacité des établissements hôteliers est limitée à 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 250 chambres après mesures particulières de publicité.</p> <p>La totalité de la surface au sol des sites est constructible.</p>
------------	---

#### Adaptations depuis version 2019 :

- Elargissement des activités productives « de biens immatériels » vers les activités productives dans le domaine des médias : cette recommandation suit les évolutions du masterplan. Toutefois, étant donné l'impact potentiel de ces activités sur le quartier, il semble logique de prévoir des conditions spécifiques d'octroi au même titre que les autres activités productives. En effet, indépendamment de la connotation media, c'est d'abord l'impact sur le fonctionnement du quartier que l'on doit évaluer et préserver. D'un point de vue urbanistique et des ambitions pour le quartier de manière générale (habitabilité, mobilité, biodiversité...), la précaution « 2° lorsque les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, ni compromettre l'affectation principale de la zone de parc » trouve ici tout son sens également, au même titre que pour les activités productives non media citées dans la suite de l'article.
- Cette formulation présente plus de facilité et permet un traitement équitable de toutes les activités, avec pour seule exception les activités productives autres (pour lesquelles il existe une condition de fond en plus). Cette formulation permet également de mieux hiérarchiser les fonctions.
- « Ces zones peuvent également être affectées aux activités productives dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, y compris les activités de loisirs et aux commerces de gros, ainsi qu'aux établissements hôteliers. »
- La répétition de la connotation « actifs dans le domaine des médias » évite toute confusion sur le fait de savoir si cette connotation s'applique également aux activités productives.

- Elargissement aux activités productives et aux bureaux qui ne sont pas actifs dans le domaine des médias. Cette recommandation suit les évolutions du masterplan. Les conditions d'octroi cadrent ce type d'implantation.
- Généralisation de la limitation de la taille des hôtels à 80 chambres sans mpp.

#### Changements pour le site A :

- Limitation de la superficie constructible de 37.000m<sup>2</sup> à 36.000m<sup>2</sup> ;
- **Précision** : L'article prévoit pour le site A, comme pour les autres sites en ZFM, « Les logements et les bureaux ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès aux logements et bureaux et des locaux accessoires à ces fonctions ». On peut se demander pourquoi les activités productives de biens immatériels sont exemptes de cette imposition (étant donné leur similarité de fonctionnement avec le bureau). Il s'agit ici de préserver la flexibilité offerte pour les activités dans le domaine des médias au sein des socles.

#### Changements pour le site B :

- « Les logements et bureaux peuvent néanmoins être localisés au rez-de-chaussée le long de la venelle traversant le site. » ;
- Limitation de la superficie constructible de 40.000m<sup>2</sup> à 39.000m<sup>2</sup> ;

#### Changements pour le site C :

- « Les logements et bureaux peuvent néanmoins être localisés au rez-de-chaussée le long de la venelle traversant le site. » ;
- L'affectation de minimum 50% au logement est retirée : cette plus grande souplesse est acceptable étant donné que le logement constitue de toute façon la fonction forte... En ce sens, plus de marge pour les autres fonctions est donc acceptable.

#### Changements pour le site J (anciens M et N) :

- « Les logements et bureaux peuvent néanmoins être localisés au rez-de-chaussée le long de la venelle traversant le site. » ;
- Limitation de la superficie constructible de 42.000m<sup>2</sup> à 37.000m<sup>2</sup> ;
- Limitation de la hauteur du repère paysager de 70 à 50 m ;

#### Changements pour le site G :

- « Les logements peuvent être localisés au rez-de-chaussée des façades sud et ouest longeant la zone de parc » : les préconisations actuelles en matière de biodiversité ont, au contraire, pour objet de limiter les contacts bruyants et minimiser les interactions possibles entre ces rez-de-chaussée et la zone de parc. Ces précisions n'ont pas nécessairement un impact significatif sur la convivialité ou le sentiment de sécurité subjectif. Elles ont par contre un impact objectif potentiel sur les espaces à préserver du point de vue biodiversité. Il y a en effet de nombreuses façon d'organiser de l'activité en rez-de-chaussée qui minimise l'accès vers l'extérieur de ce côté, sans pour autant empêcher les prises de vues, regards sur l'activité, donc animation par la fonction du rez-de-chaussée... Le logement en rez-de-chaussée présente des risques supplémentaires pour la cohabitation avec la biodiversité (espaces extérieurs privés, animaux domestiques, animation plus forte en soirée...) en interaction directe avec le parc et la biodiversité que le plan vise à protéger.

**Recommandation** : ne pas ajouter cette possibilité pour le site G.

Prévoir plutôt une mesure dans le sens de : « les affectations des rez-de-chaussée sont compatibles avec les prescriptions en matière de protection de la biodiversité dans les espaces adjacents. » ;

- Limitation de la superficie constructible de 24.000m<sup>2</sup> à 23.000m<sup>2</sup> ;
- Limitation de la hauteur du repère paysager de 50 à 45 m.

## 2. ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

<b>2.1.</b>	<p>Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.</p> <p>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.</p> <p>Les logements et les bureaux actifs dans le domaine des médias ne sont pas localisés au rez-de-chaussée, à l'exception des accès et des locaux accessoires à ces fonctions.</p> <p>Les activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias sont localisées au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage.</p> <p>La superficie de plancher affectée aux activités productives de biens immatériels dans le domaine des médias et aux bureaux actifs dans le domaine des médias est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>Les commerces sont localisés au rez-de-chaussée avec possibilité d'extension au premier étage. La superficie de plancher affectée aux commerces est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.</p> <p>La totalité de la surface au sol des sites est constructible.</p>
-------------	--

### Adaptations depuis version 2019 :

- Pour cette zone les modifications portent sur des changements de forme, pas de modification de fond.
- La seule modification de fond porte sur le site D où il n'y a plus d'obligation d'affectation en équipement scolaire : ceci est justifié par l'offre actuelle au sein du périmètre élargi. L'affectation permet toutefois ce type d'équipement si cela s'avérait nécessaire à l'avenir (comme ailleurs dans le site...);

## 3. ZONE D'ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC MEDIA

### Modification de fond sur la prescription générale :

- Précision sur l'affectation media ;
- Précision sur l'aménagement des parties non construites de ces zones.

## 4. ZONE D'HABITATION

### Changements pour le site F :

- Limitation de la superficie constructible de 21.000m<sup>2</sup> à 19.000m<sup>2</sup> ;
- Limitation de la hauteur du repère paysager de 50 à 45 m ;
- Ajout de la précision pour l'aménagement des abords : « *La totalité de la surface au sol du site est constructible, à l'exception d'une zone de recul aménagée le long de la limite nord du site, sur une largeur minimale de 1,5m.*  
*Cette zone de recul est plantée, de manière continue et régulière, de plantes grimpantes, d'arbustes ou d'arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.* »  
Cette prescription va dans le sens des recommandations en matière de biodiversité.

## 5. ZONE DE PARC

<b>5.1</b>	<p>La zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente.</p> <p>Elle est destinée à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager en ayant égard à sa fonction écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'aménagement de la zone sont autorisés.</p> <p>Cette zone peut également être affectée aux commerces, y compris les activités de loisirs, dont la superficie de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> par projet et qui sont le complément usuel et l'accessoire de celle-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.</p> <p>La zone est principalement accessible aux modes actifs de déplacement. La zone est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien pour autant que ces accès soient aménagés dans une mesure strictement nécessaire à l'affectation de la zone et des zones constructibles adjacentes et de façon à minimiser leur impact sur la végétation existante.</p> <p>La zone de parc comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux types de périmètres auxquels s'appliquent des prescriptions différenciées ;</li> <li>- deux types d'espaces publics auxquels s'appliquent des prescriptions différenciées.</li> </ul>
------------	--

### Adaptations depuis version 2019 :

- Pas de commentaire spécifique
- L'accès occasionnel des véhicules de secours et d'entretien, au sein d'un aménagement prévu à cet effet, et qui minimise l'emprise et l'impact sur la végétation existante n'est pas de nature à constituer un problème spécifique pour le bon fonctionnement de la zone.

<b>5.2.1</b>	<p><u>Les périmètres de protection accrue de la biodiversité</u></p> <p>Les périmètres de protection accrue de la biodiversité sont exclusivement destinés à leur fonction écologique. Ils représentent une superficie totale minimale de 2ha : chaque périmètre présente une superficie de 0,25 ha minimum et un des périmètres au moins doit présenter une superficie d'un hectare minimum, localisé au sein du périmètre d'espaces verts. Ces périmètres sont rendus inaccessibles au public.</p>
<b>5.2.2</b>	<p><u>Le périmètre d'espaces verts</u></p> <p>Le périmètre d'espaces verts, qui apparaît en surimpression sur la carte des affectations, est principalement destiné aux espaces boisés.</p> <p>Il est entretenu et aménagé afin de garantir son intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir son rôle social ou pédagogique.</p> <p>Le périmètre d'espaces verts contient au moins un périmètre de protection accrue de la biodiversité de minimum 1ha.</p>

Ces prescriptions précisent les aménagements souhaités en zone de parc. Ils vont dans le sens de l'ambition de maintien de la biodiversité au sein du site.

<b>5.3.1</b>	<p><u>Parvis des médias</u></p> <p>Cet espace intègre la réalisation d'une place publique pouvant être partiellement minéralisée, pour autant que cette place soit plantée, de manière continue et régulière, par des arbustes ou des arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site, et qu'elle réponde aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× Elle peut accueillir une programmation événementielle en lien avec les activités dans le domaine des médias ;</li> <li>- Sa largeur est comprise entre 90 m et 120 m ;</li> </ul>
<b>5.3.2</b>	<p><u>La porte Georgin</u></p> <p>Cet espace intègre la réalisation d'un espace public pouvant être partiellement minéralisé, pour autant que cet espace soit planté, de manière continue et régulière, par des arbustes ou des arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.</p>

Ces prescriptions précisent les aménagements souhaités en zone de parc. Ils vont dans le sens de l'ambition de maintien de la biodiversité au sein du site.

## 7. ZONE D'ESPACES STRUCTURANTS

	<p>La zone est principalement affectée aux modes actifs de déplacement et, le cas échéant, aux transports en commun. La zone est occasionnellement accessible aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien.</p> <p>Elle est plantée, de manière continue et régulière, par des arbustes ou des arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières, afin de permettre le passage de la faune et prolonger les continuités écologiques à travers le site.</p> <p>Elle peut également recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain ainsi que des infrastructures souterraines.</p> <p>Les actes et travaux, qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public, préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.</p>
--	---

### Adaptations depuis version 2019 :

- La modification intègre le passage possible des transports en commun au sein de l'espace structurant : pas de remarque.
- Les précisions apportées sur le caractère planté sont positives dans le sens où elles s'inscrivent dans les recommandations en matière de faune et flore.
- Il n'est plus précisé que le stationnement est interdit dans les espaces structurants et de manière générale dans les autres espaces ouverts, hormis les voiries. Peut-on considérer que cette précision est inutile ? Le fait de le préciser explicitement pour les zones de voiries prête ici à confusion.

## 8. ZONE DE VOIRIES

	<p>Les voiries sont affectées à la circulation des modes actifs et des véhicules et à leurs compléments naturels et usuels. Elles seront bordées d'arbustes ou d'arbres principalement fruitiers ou d'autres espèces nourricières.</p> <p>Elles peuvent également recevoir des équipements techniques, du mobilier urbain ainsi que des infrastructures souterraines.</p> <p>Le stationnement en surface y est interdit, à l'exception des zones de stationnement destinées aux taxis, personnes à mobilité réduite, véhicules partagés et livraisons temporaires.</p>
--	--

#### **Adaptations depuis version 2019 :**

Les précisions apportées sur le caractère planté sont positives dans le sens où elles s'inscrivent dans les recommandations en matière de faune et flore.

## CONCLUSIONS

---

L'analyse du PAD montre que la philosophie recherchée pour l'urbanisation de la zone est retranscrite dans la philosophie du document.

**Le volet informatif** pose le contexte de l'étude et donne les clés de lecture pour l'ensemble du Plan.

**Le volet stratégique** offre une lecture très complète du projet, avec énormément de détails qui traduisent la richesse de la réflexion et son degré d'aboutissement fin pour cette échelle de projet.

**Les prescriptions du volet réglementaire** du PAD traduisent les grandes lignes mises en avant par le scénario préférentiel, pour les différentes thématiques analysées (morphologie urbaine et densité, mixité des fonctions, stratégie de mobilité, usages et hiérarchie des espaces publics, préservation de la biodiversité...).