

# **MEDIAPARK**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR**

**Résumé non technique du 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

### Résumé non technique du rapport sur les incidences environnementales (addendum)

MARS 2023



# 3

## Résumé Non Technique

## TABLE DES MATIERES

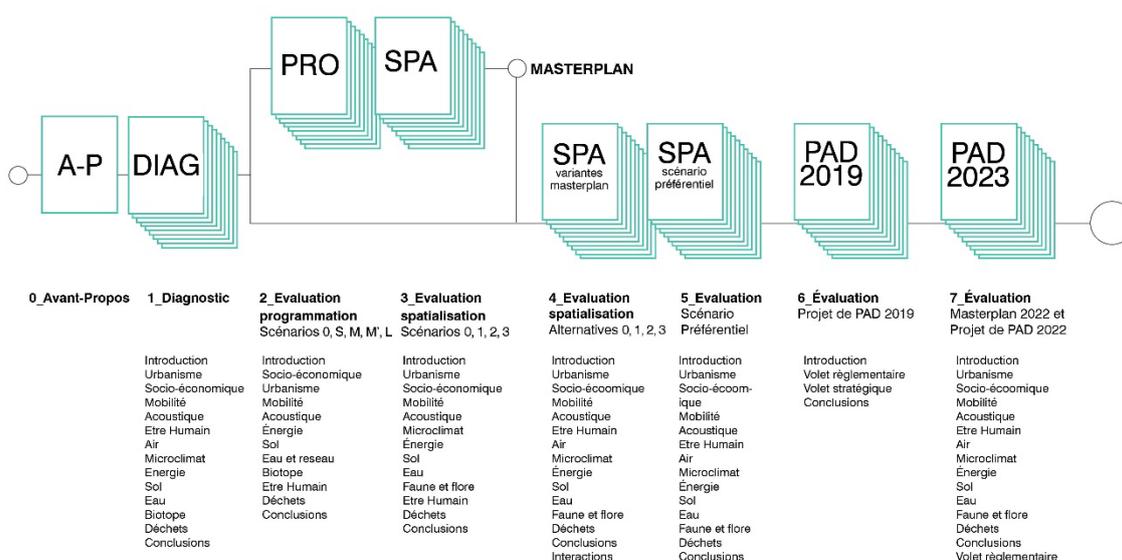
---

02.01.	Table des matières .....	- 2 -
02.02.	Rétroactes .....	- 3 -
02.03.	Principales modifications au PAD.....	- 3 -
02.04.	URBANISME.....	- 4 -
02.05.	SOCIAL ET ECONOMIQUE .....	- 12 -
02.06.	MOBILITÉ .....	- 13 -
02.07.	ACOUSTIQUE .....	- 15 -
02.08.	ÊTRE HUMAIN.....	- 16 -
02.09.	AIR .....	- 16 -
02.10.	MICRO-CLIMAT .....	- 16 -
02.11.	ÉNERGIE.....	- 17 -
02.12.	SOL.....	- 18 -
02.13.	EAU ET RÉSEAU.....	- 18 -
02.14.	FAUNE ET FLORE.....	- 19 -
02.15.	MATÉRIAUX ET CIRCULARITÉ .....	- 24 -
02.16.	CONCLUSIONS ET INTERACTIONS.....	- 29 -

## 03.01. RETROACTES

Le présent document constitue le Résumé Non Technique de l'Addendum au Rapport sur les Incidences Environnementales. Il résume l'analyse des incidences qui découlent de la mise à jour du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Mediapark », 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, ces documents sont 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 ;
- × Sur le terrain, des évolutions ont eu lieu, 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 quant à lui à mettre en avant les **éléments saillants** de l'analyse des incidences, tant positives que négatives induites par ces modifications. Il reprend également les principales recommandations qui en découlent, par thématiques.

## 03.02. PRINCIPALES MODIFICATIONS AU PAD

Les éléments qui constituent les **aspects fondamentaux du projet** sont les suivants :

- × 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 anciens sites H, I, J, et K et de la voirie desservant ces trois derniers îlots au bénéfice du parc public central et de la protection de la biodiversité ;
- × Diminution des superficies bâties et des hauteurs maximum des anciens 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 non accessibles au public au sein de la zone de 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 G, I' et F 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 au sein des 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.

### 03.03. URBANISME

Les changements d'affectation de la version 2023 par rapport à la version 2019 restent dans la ligne du cadre réglementaire actuel (à savoir le PRAS).

La carte des affectations du projet de PAD 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'axe 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



### 03.03.01. 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 ce contexte.

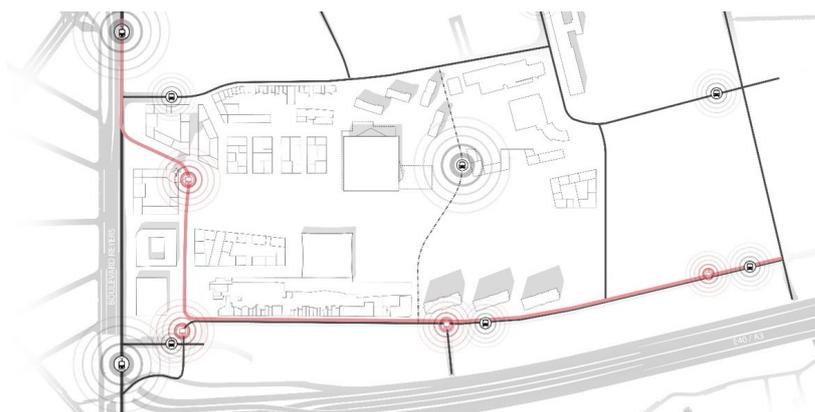
#### Espaces ouverts

La conversion des sites H et IJK et de leur voirie d'accès en espaces verts permettra d'augmenter sensiblement la taille du parc (+25.000 m<sup>2</sup>), de renforcer la trame des espaces ouverts et de maintenir davantage d'espaces boisés. 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, venelles et traversées du parc, plantation des parties non bâties des sites constructibles, évolution de la voirie bus vers un aménagement paysager intégré, maintien de la liaison écologique à l'arrière du site F...

#### 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. 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 le statut d'entrée du site joué par la porte Meiser. Le passage du tram et l'intensité d'usage qu'il apporte offrent une visibilité accrue pour les établissements horeca et les commerces envisagés aux rez-de-chaussée des constructions, 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.

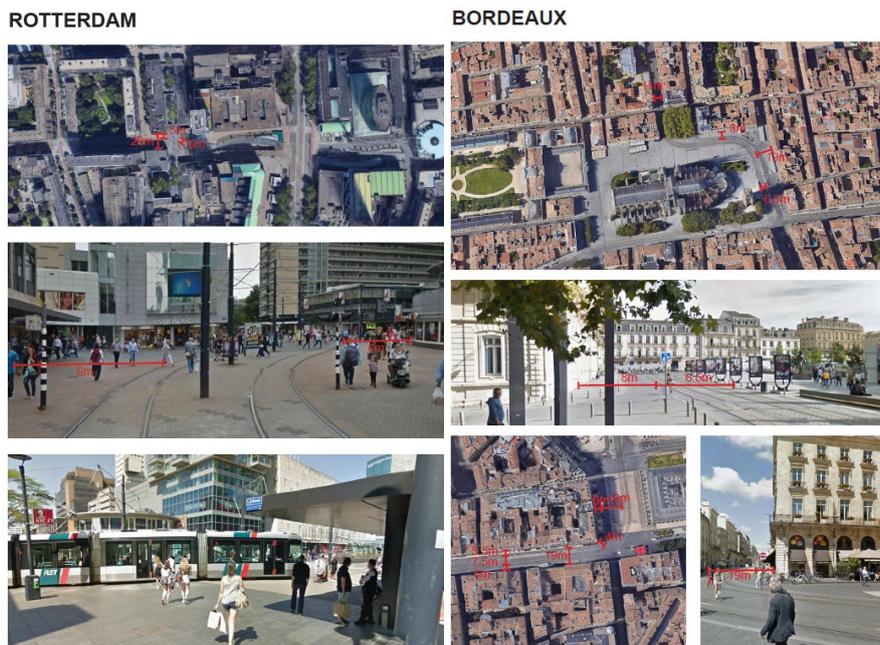


*Tracé du tram sur le site et aux abords*

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, etc. Dans la version précédente du projet de PAD, 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.

L'intégration de cette ligne de tram en fin de course, dans un projet initialement planifié sans tram, s'apparente à la création d'une ligne de tram dans un quartier existant. Comme dans ce type de situation, le tracé précis nécessitera la réalisation d'un projet détaillé qui minimise les aspects négatifs et tire le meilleur parti des opportunités dégagées. 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.



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

### 03.03.02. 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, media ou non media, en zones de forte mixité, au sein du périmètre. Ceci afin de garantir la dynamique du quartier et faciliter l'opérationnalisation. Ces évolutions sont positives, dans la mesure où l'opérationnalisation restera garante de la mixité des fonctions au sein du périmètre et que l'autorité délivrante restera garante de la comptabilité de cohabitation des différents usages.

#### Composante logement

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

### Equipements induits

Les besoins en équipements (crèches, écoles) et services induits par l'urbanisation du site peuvent être réévalués légèrement à la baisse vu la diminution des superficies de logement. Toutefois, les espaces initialement prévus pour les accueillir ne sont que très peu impactés par les modifications du projet. 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). Il est à noter que l'offre en équipement scolaire dans le quartier est suffisante d'ici à 2030.

### 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. Ceci offre plus de marge pour d'autres types de projets en rez-de-chaussée, comme des équipements publics ou médias.

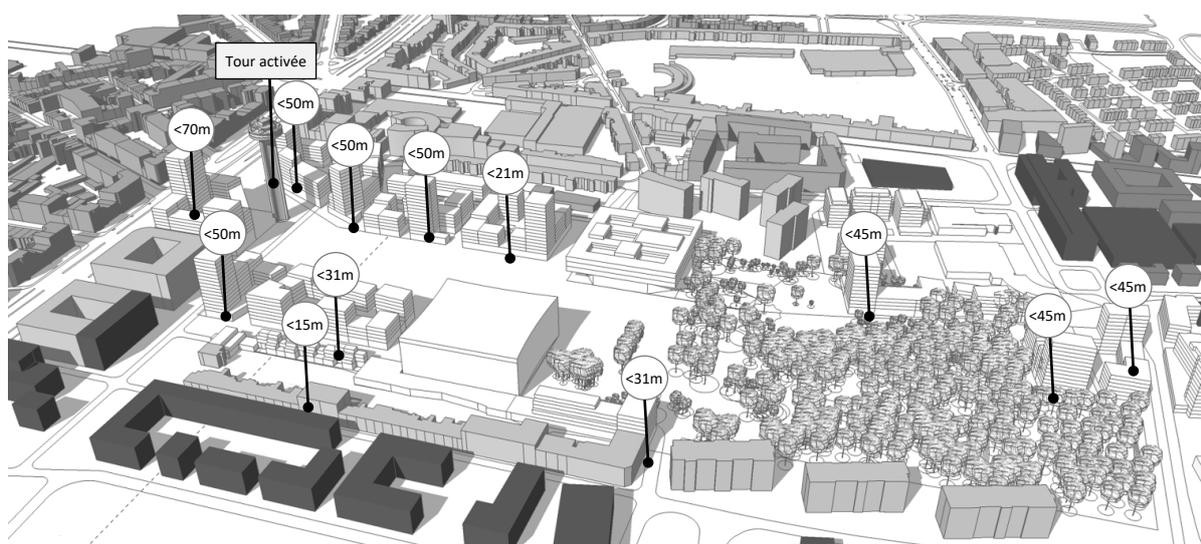
### Parc

L'agrandissement sensible de la superficie d'espaces verts 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.

## 03.03.03. 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 nord est maintenu, de même que les zones d'entrée, de transition, de parc urbain et planté.

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 et un renforcement de la dimension boisée au sein du périmètre.



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

## 03.03.04. Patrimoine

**La cité des média**, 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).

Une étude de faisabilité récente a été menée pour étudier les possibilités pour une réaffectation de la **Tour Reyers**. Les réflexions ont exploré différentes pistes morphologiques. Celles qui ressortent visent à 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 reconfiguration possible a plusieurs conséquences :

- × elle implique une augmentation des gabarits des bâtiments attenants au sein du site A ;
- × la conception architecturale des bâtiments aux abords doit être envisagée finement pour assurer un jeu de vues intéressant vers la Tour depuis le contexte urbain environnant.
- × l'espace ouvert ainsi dégagé devra bénéficier d'un traitement s'inscrivant dans la continuité de l'espace public attenant.



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

La suppression des sites IJK est relativement proche du site classé de **l'Enclos des Fusillés** (il en est toutefois séparé par la nouvelle voie centrale). Cette suppression permet d'envisager un accès plus intimiste au cimetière et probablement plus facile à aménager pour préserver la dimension mémorielle. Cette suppression est donc plutôt de nature à apporter une amélioration par rapport à la version antérieure du point de vue patrimonial.

### 03.03.05. 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 flore, 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.

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

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. 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 ne comprend pas encore 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 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).**

## 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 bien préservés. Les recommandations qui peuvent être formulées complémentaires à celles qui avaient été formulées sur la mouture précédente sont les suivantes :

- × Le tracé de la ligne de tram devra faire l'objet d'une étude portant sur la qualité de son intégration paysagère.
- × 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...).
- × 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.
- × 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...) et pour assurer la cohabitation entre les différents usages au sein du périmètre.

## 03.04. SOCIAL ET ECONOMIQUE

### 03.04.01. 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.

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 induite par la version 2023 du projet de PAD.

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

Il importe de prévoir 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 médias. A défaut, il est vraisemblable que la spécialisation soit faible. Une partie des superficies prévues pour des activités « Autres Médias » pourrait rester vide, ou être occupée par d'autres activités.

Mediapark reste un projet qui induit de nouveaux besoins de proximité, pour les habitants mais aussi les autres nouveaux usagers du site (travailleurs, visiteurs, ...). Le bon fonctionnement de **l'activité commerciale** – surtout de proximité – suppose dans l'idéal un environnement sans chantier et des immeubles occupés. Ceci renforce l'importance d'un parcours de transition : les rez-de-chaussée à vocation commerciale 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 également, 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.

### 03.04.02. 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)*

### 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 des zones de forte mixité, 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.

## 03.05. 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.

### 03.05.01. Déplacements supplémentaires

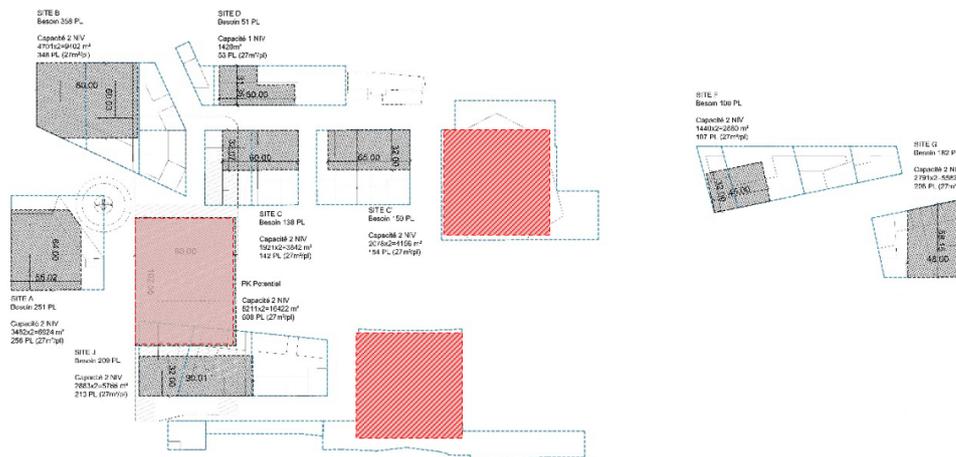
Les flux supplémentaires attendus dans le cas du scénario 2023 sont inférieurs aux flux estimés dans la version 2019 : la diminution de mètres carrés construits a pour effet direct de diminuer les déplacements. Ceux-ci étaient estimés à ~25.000 déplacements dans la version 2019, ils **descendent à ~20.000** dans la version 2023. Cette baisse se répartit sur l'ensemble des modes de déplacement. Cette évolution ne nous permet toutefois 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.

**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. Toutefois, l'arrivée 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. Le passage d'une ligne de transport en commun en cœur de périmètre sur la voie centrale sera évaluée ultérieurement, selon les besoins et compte tenu de l'offre structurelle constituée par la nouvelle ligne de tram sur le site. Le maintien de cette opportunité au sein du PAD reste toutefois importante pour répondre aux besoins réels selon l'évolution des parts modales.

### 03.05.02. Stationnement

**L'estimation des besoins en stationnement automobile**, selon le scénario préférentiel 2023 représente ~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 et nécessitera une superficie de ~90.000 m<sup>2</sup>. Du point de vue de l'aménagement urbain, ces espaces sont préférentiellement localisés en sous-sol, mais ceci représente un grand impact environnemental. Il y a donc un réel enjeu à minimiser ce type d'infrastructure.

Le schéma ci-dessous illustre l'emprise nécessaire pour la réalisation des parkings, sur 2 niveaux de sous-sol.



Localisation des parkings souterrain

**L'organisation des stationnements vélos** n'est pas fondamentalement changée par les modifications apportées au scénario 2023 (mais leur nombre diminue) : la nécessité de prévoir des emplacements privatifs 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.

## Recommandations

Les recommandations énoncées pour optimiser le report modal lors du développement de la zone restent d'application. 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 le plus tôt possible, et idéalement dès l'arrivée des nouveaux usagers.
- × Affiner la stratégie de stationnement automobile, pour réduire a minima les taux de d'emplacements de parking/unité de logement ou de surface. 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.
- × 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 services au sein du site soit organisé en minimisant l'impact sur les espaces environnants, ainsi que la faune et la flore locale.

## 03.06. ACOUSTIQUE

---

Les **sources de bruits** identifiées au sein du site ont été quelque peu modifiées par les adaptations du projet. Certaines évolutions du plan sont **positives** pour cette thématique :

- × Le nombre de sources de bruits a diminué suite à la réduction des mètres carrés bâtis ;
- × La suppression des sites H, I, J et K et de la voirie attenante à ces trois derniers îlots permet de mieux préserver la partie boisée en limitant la présence d'activités humaines. La diminution du nombre de constructions réduira également les risques d'effets de réverbération du son entre les sites construits ;
- × La préservation de zones plantées inaccessibles ou peu accessibles au sein de la zone de parc, seront de nature à renforcer le rôle de zone de calme des 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.

Cependant, **l'arrivée du tram** constitue une source de bruit supplémentaire à considérer : elle aura un impact sur son environnement proche, tout au long du tracé.

## Recommandations

Les recommandations liées aux modifications du plan, peuvent être formulées comme suit :

- × Effectuer le chantier du tram en même temps que les chantiers des immeubles voisins, autant que faire se peut ;
- × En plus des mesures pour limiter la propagation du bruit liée au trafic routier sur les voiries internes du site (mesures sur la vitesse et le revêtement routier), prévoir des mesures pour atténuer le bruit lié 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 la voie centrale et de ces abords, qui contribue à minimiser la présence sonore et visuelle du passage possible des transports en commun ;
- × En plus des mesures liées à l'optimisation des contraintes liées aux chantiers, condenser autant que faire se peut les phases de réalisation ;
- × Imposer des conditions particulières pour garantir la compatibilité des fonctions entre elles, en particulier pour les activités de production.

## 03.07. ÊTRE HUMAIN

---

Les modifications apportées au projet 2023 ne changent pas fondamentalement les 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, avec les points d'attention suivants : l'aménagement de la voie centrale pour le passage des transports en commun au cœur du parc, la cohabitation entre les différents modes actifs au cœur du site, le passage du tram au cœur de l'espace partagé.
- × L'ouverture du site Reyers est essentielle pour améliorer la **qualité de vie** dans le quartier, avec la création d'un nouveau quartier intégré à son contexte.
- × La **mixité des fonctions** sur le site permet d'assurer une animation des différents espaces de manière mieux échelonnée dans le temps.

### Recommandations

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 (gestion des feuilles, fruits, etc.).

## 03.08. AIR

---

L'évolution du projet ne change pas les points d'attention mis en avant pour assurer la qualité de l'air sur le site. La baisse de densité, la place donnée aux transports en commun, le maintien des espaces boisés sont des évolutions positives en ce sens.

### Recommandations

Les recommandations formulées dans le cadre du scénario 2019 restent d'application.

## 03.09. 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 espaces 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 les 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.

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 entraînent des risques d'effets de vent qui n'existaient pas en situation initiale. Ceux-ci sont à attendre principalement dans la partie ouest du site et surtout et en lien avec les hauteurs élevées de constructions de ce côté. Des études aérodynamiques plus poussées dans le cadre des procédures ultérieures seront nécessaires (une fois la forme des bâtiments connue) 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 des buttes et 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.

### Recommandations

**Les recommandations formulées dans le cadre du scénario 2019 restent d'application, avec toujours une attention particulière pour la composition des volumes hauts au sein du site B, par rapport aux volumes existants à l'avenue Evenepoel.**

## 03.10. ÉNERGIE

---

La demande en électricité et en chauffage se trouve diminuée par la baisse des mètres carrés constructibles dans le projet 2023. La stratégie énergétique possible en vue de son optimisation reste d'application avec notamment des possibilités d'optimisation des synergies internes au sein des bâtiments, des sources énergétiques, de réalisation de réseaux de chaleurs urbains... Etant aux commandes du développement du site, la Région dispose d'une opportunité unique d'en faire un quartier exemplaire en termes énergétiques.

### Recommandations

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

## 03.11. SOL

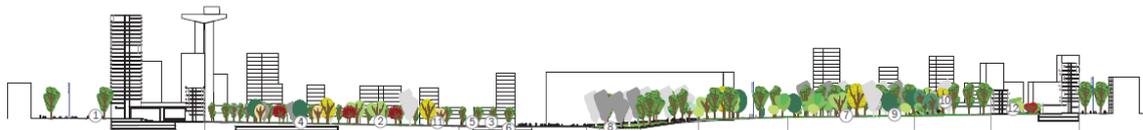
Les modifications apportées au scénario 2023 sont plutôt favorables à plusieurs égards pour la thématique Sol en ce que la diminution des mètres carrés constructibles ainsi que la diminution de l’emprise au sol vont limiter les **modifications apportées au profil naturel** du terrain par rapport au scénario 2019.

### Recommandations

Les recommandations restent d’application :

- × L’équilibre délais et remblais sur l’ensemble du projet devra être réalisé en tenant compte des options prises pour le maintien ou non des parkings existants en sous-sol, les contraintes de phasage, 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 : 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).
- × La mise en œuvre du projet nécessitera la réalisation de travaux de dévoiement 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.

## 03.12. EAU ET RÉSEAU



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

- × la moins grande emprise des constructions laisse plus de marge manœuvre pour une gestion intégrée des **eaux de ruissellement** grâce au maintien de la pleine terre.
- × la moins grande **consommation d’eau potable et la production d’eaux usées** attendue avec la baisse du nombre d’usagers.

### Recommandations

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

- × Porter une attention particulière 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.

## 03.13. FAUNE ET FLORE

---

### 03.13.01. 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 ;
- × Les questions phytosanitaires ;
- × 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 Meiser ;
- × 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, de préserver la topographie existante (buttes), et d'ajouter ainsi au programme des réserves de biodiversité. De plus, la réduction de la densité générale du projet permet de réduire l'intensité d'usage du parc, ce qui sera favorable à une meilleure conservation de la biodiversité.

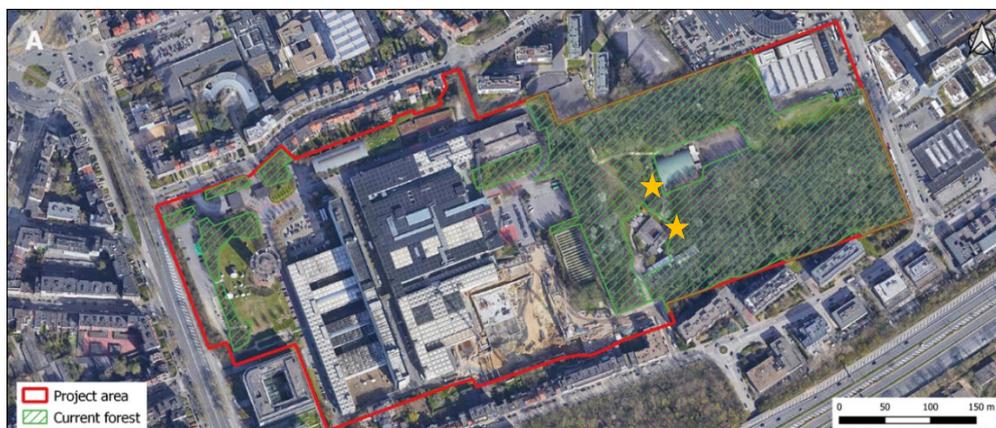
Les espaces ouverts de Mediapark remplissent une large diversité d'usages, des plus récréatifs et intensifs aux plus naturels et apaisés. Compte tenu de leur ampleur, ces espaces ouverts répondent non seulement aux besoins locaux présents et futurs, mais aussi potentiellement à des besoins supra-locaux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

### 03.13.02. Situation existante

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 périmètre d'étude se situe en marge de zones écologiques et de

continuités vertes importantes au sein de la Région. Ces continuités permettent le déplacement des espèces le long du maillage écologique bruxellois.

La valeur biologique de l'ensemble du site de Mediapark est importante, malgré le fait qu'une partie du site soit construite. Le Bois Georgin est un type de forêt urbaine rare en région bruxelloise en ce qu'il constitue l'habitat forestier le plus performant qu'il soit possible d'atteindre dans une forêt urbaine. Sa préservation représente donc un enjeu important.



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

Le site Reyers accueille une population de **lérots** (*Eliomys quercinus*<sup>2</sup>). Il s'agit d'une espèce vivant aussi bien dans les arbres et arbustes qu'à 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 protégée, qui décline rapidement en Europe<sup>3</sup>.

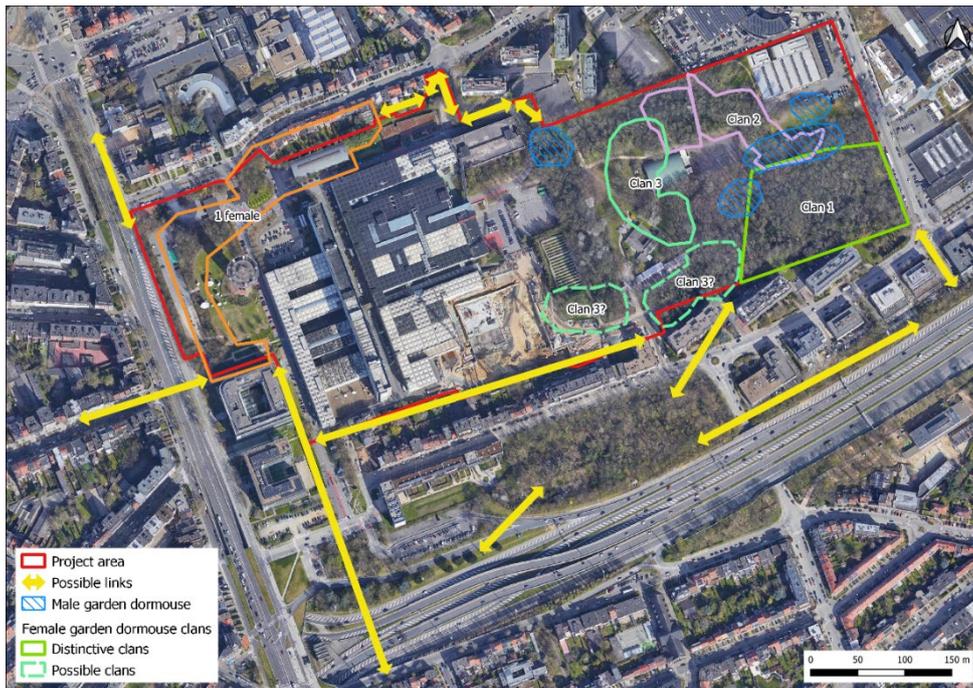
A Bruxelles, les observations de lérots montrent une augmentation de leur population au sein de la Région, ce qui est très positif<sup>4</sup>. Au sein du périmètre, le Bois Georgin peut être qualifié d'"îlot-refuge" en ce qu'il remplit une fonction de corridor écologique mais également de réservoir, car il offre habitat et sources de nourriture à plusieurs espèces dont le lérot. Les lérots ont été observés dans à peu près toutes les zones non-bâties du site, ainsi qu'aux abords des constructions, suivant des concentrations différentes. La population y est estimée en 2022 à 13 femelles et 13 mâles. Il ne s'agit pas d'un groupe très vaste et son maintien est donc relativement précaire. 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 Georgin.

<sup>2</sup> Pour une description de l'espèce, voir notamment :

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/20191015Doelsoortenbeheer\\_fr.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/20191015Doelsoortenbeheer_fr.pdf)

<sup>3</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>4</sup> Observations de lérots à Bruxelles depuis 2000 (Bruxelles-Environnement, 2021)



*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)*

La région de Bruxelles-Capitale compte 20 espèces de **chauves-souris** protégées. Au moins 5 espèces sont présentes sur le site. 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). La diversité des chauves-souris présente sur le site pourrait toutefois être plus grande sans l'éclairage des voiries contiguës qui empêche l'accès au site pour un certain nombre d'espèces de chauves-souris qui fuient la lumière.

**Nombreuses espèces relativement communes** ont été observées sur le site : mésange, fauvette, pinson, pic vert, renard, campagnol rouge, hérisson, certains papillons... Certaines des espèces observées sur le site sont répertoriées comme « **rares**<sup>5</sup> » et/ou bénéficient d'un **statut de protection**<sup>6</sup> : la Bécasse des bois, roitelet triple-bandeau, la Fouine, le Faucon pèlerin, le Pic mar, le Corbeaux freux et le Martinet noir (*Apus apus*).

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

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 partie importante 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.

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. 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 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

<sup>5</sup> Observations.be

<sup>6</sup> Ordonnance Nature 2012

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 sur l'ensemble du site. Le type d'aménagement paysager sera en effet 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, ce qui représente une perte de corridors écologique et d'habitat pour les groupes en présence. 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 transport en commun ainsi que l'accès occasionnel de la zone de parc aux véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien 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.

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 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 finalité du parc, et plus particulièrement du périmètre d'espaces verts 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 : 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).

**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. La diminution de ces zones induit une diminution de manière modérée de leur espace pour chasser. La reproduction de ces individus dépendra également 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, aux chantiers 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. Toutefois, les options prises pour la conservation du lérot seront également favorables à la préservation de ces autres espèces sur le site.

Le Corbeau freux par contre présente une situation un peu particulière par rapport aux autres espèces : 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.

## 03.13.04. Recommandations

### Recommandations en faveur du lérot

- × **Un suivi spécifique sera nécessaire pour observer les évolutions, monitorer la présence de lérots sur le site Mediapark et calibrer la mise en œuvre de mesures de protection en conséquence : la première recommandation consiste donc à imposer un « plan de gestion lérots » lors de la mise en œuvre du PAD. Celui-ci 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.**
- × **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.**
- × **Création de périmètres de protection inaccessible aux usagers, d'une superficie minimale cumulée de 2 ha. Ces petites réserves ne sont pas suffisamment larges pour couvrir un territoire entier de lérots 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 travaillés 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, venelles et traversées du parc ;**
- × **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, permettant les échanges avec les populations voisines de lérots ;**
- × **Planter ou gérer les voiries adjacentes de manière à permettre le passage des lérots, en particulier sur le boulevard Reyers ;**
- × **Fournir le plus possible d'habitats de substitution pour le lérot avant la destruction des habitats existants ;**
- × **Renforcer ponctuellement les connexions végétales par des corridors artificiels (cordages, pergolas...) lorsque qu'une connexion végétale est impossible ;**

- × Prévoir des nichoirs à lérots fournissant des refuges pour se cacher, se reposer et se reproduire, à une hauteur minimale de 4 m pour éviter les prédateurs ;
- × Adapter les éclairages pour affecter au minimum la faune nocturne ;
- × 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... ;
- × 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, les inspecter à la recherche de gîtes ou de colonies de maternité de pipistrelles. Des mesures spécifiques devront être mises en œuvre le cas échéant ;
- × Dans les espaces jugés à risque phytosanitaire, utiliser des techniques de gestion bien établies ;
- × 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 voie centrale et l'arc nord qui permette de déboiser au minimum. Etablir une connexion écologique de part et d'autre de ces traversées, afin de ne pas constituer un obstacle au passage de la 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 ;
- × Prêter une attention particulière aux frênes (*Fraxinus excelsior*), sensibles à une maladie fongique. Inclure cette espèce au sein 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'hivernation, 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 (nichoirs différenciés...).

## 03.14. 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. Nombre de ces concepts devront 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 : Flux, Economies et Usages.

## 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 :
  - 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.
  - Les principes d’approvisionnement durables sont rendus possibles par les typologies proposées et sont encouragés par l’ambition d’architecture bioclimatique citée par le volet stratégique. Les possibilités d’implantation des infrastructures nécessaires 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 règlementaire.
- × **L’écologie industrielle et territoriale** est un mode d’organisation inter-entreprises via des échanges de flux ou une mutualisation de besoins<sup>7</sup>.
  - Le projet de quartier une fois réalisé, l’optimisation des flux entrants et sortants 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.
  - Recherches en cours pour la mise en place de réseaux de chaleur sur le quartier.
  - La mixité du projet de quartier, sa connotation média rendent possible les synergies entre entreprises, acteurs du quartier, mutualisations de services... L’essence même du projet vise la création d’un écosystème d’entreprises, d’acteurs de tailles diverses, d’échanges avec le monde académique...

## 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.
  - La nouvelle mouture du projet de PAD est une 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.
  - Les principes développés dans le projet de quartier pour les espaces construits visent une flexibilité d’usage, une mutabilité possible des constructions : 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.
  - La prolongation de la durée de vie des bâtiments est par contre mis à mal par le démantèlement des bâtiments existants au cœur du site.
  - Le recours à des outils d’analyse du cycle de vie à l’échelle du bâtiment et/ou de l’espace public pourra avoir lieu dans les phases ultérieures de développement des différents projets.

<sup>7</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).

- × **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.
  - Au sein du projet de quartier Mediapark, la complexité de la mise en œuvre ne facilite pas la mise en pratique des principes d'urbanisme transitoire. 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.
  - Une réflexion pourra également être menée pour anticiper la manière dont les filières de réemploi se mettront en place durant les phases de déconstruction / construction. Notamment, des plateformes d'entreposage pourraient être prévues à cet effet.
  - Le projet de quartier pourra intégrer la réalisation d'un diagnostic de réemploi approfondi, identifier les repreneurs et les différentes synergies possibles, point de départ pour le démantèlement plutôt que la démolition.
- × **Le recyclage** vise à utiliser les matières premières issues de déchets.
  - Le PAD rend possible la mise en application des principes de tri, points de collectes, etc. La diminution des mètres carrés construits au sein de la zone implique une diminution de la production de déchet à gérer ultérieurement.
  - La réutilisation des matériaux de démolition et de terres excavées est rendue possible : stratégie à élaborer selon la réalité de mise en œuvre.
  - La réutilisation des déchets verts en compost ou en paillage (broyat) est rendue possible par le projet.

## 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 ;
  - Au sein du projet de PAD, la connotation media donne des pistes intéressantes pour favoriser des coopérations entre acteurs. Ces dimensions sont rendues possibles par le projet. Elles seront à concrétiser dans les phases ultérieures de développement.
  - Le projet permet d'intégrer des lieux spécifiques tels que les salles communes ou des lieux de réunion, conciergerie ou autres structures favorisant le prêt de matériels, laverie automatique, jardins partagés... 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.
  - 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.
  - Les configurations rendues possibles par le PAD vont dans le sens d'un aménagement des espaces et de bâtiments multifonctionnels. Cette ambition pourra percoler dans les projets en aval.
- × **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 ;
  - Le projet peut favoriser la consommation de produits de proximité, en ce qu'il permet : 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.
  - La mise en place d'un trajet de transition, de façon à faire émerger des opportunités au sein du quartier offrira des opportunités en ce sens.

- La conception même du PAD favorise le développement des circuits courts 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.

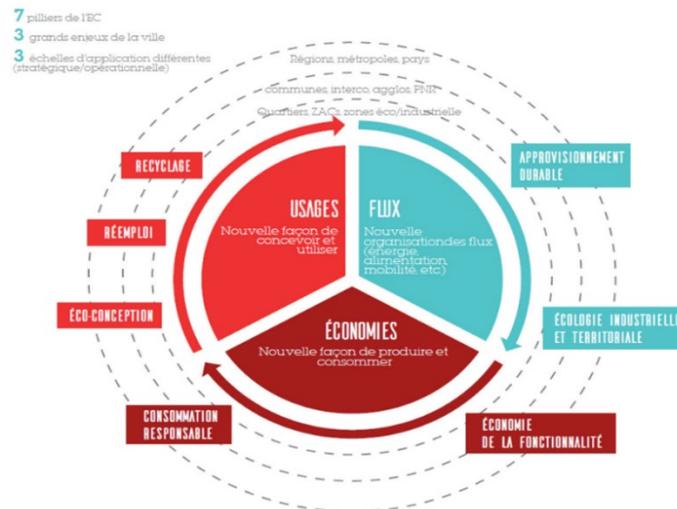


Illustration des 7 piliers de l'Économie Circulaire

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

## Recommandations

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.
  - × 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.

## 03.15. LE PROJET DE PAD

---

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...).

Quelques questions, principalement de formulation, ont été posées sur les documents qui constituent le dossier de PAD afin de clarifier les objectifs poursuivis par certains articles.

## 03.16. 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.

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, 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).

Toutefois, pour que les effets bénéfiques d'un tram sur le report modal 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.

### 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).

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, en particulier de lérots. Pour cela, il faudra 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, mettre en place des mesures de protection, et les ajuster au besoin.

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.

### 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.

Le planning du projet s'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. 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 (cfr. Plan de gestion).

Il faut ici souligner que la phase de chantier sera particulièrement critique pour la conservation de la faune. 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.

### 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.

### 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 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 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.