

---

# AVIS

## Projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Mediapark »

---

Demandeur	Perspective.brussels
Demande reçue le	04-05-23
Avis adopté par le Conseil de l'Environnement le	23-05-23

## Préambule

Le 04/05/2023, le Conseil de l'Environnement (ci-après « le Conseil ») a été saisi par perspective.brussels d'une demande d'avis concernant le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Mediapark ».

Le remembrement du site RTBF-VRT du boulevard Reyers, décidé en 2013, doit permettre aux autorités communales et régionales bruxelloises, en collaboration avec la RTBF et la VRT, de donner une nouvelle impulsion à ce quartier, à travers le projet mediapark.brussels.

En 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Schaerbeek, la VRT et la RTBF ont mandaté ADT-ATO (devenu perspective.brussels en 2015) pour l'élaboration du masterplan mediapark.brussels. En 2017, ce projet est poursuivi sous la forme d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Mediapark ». La première version du PAD et son Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) ont été approuvés en première lecture par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 7 février 2019. Le projet de PAD a ensuite été soumis à une première enquête publique menée au cours du second semestre 2019. Plusieurs instances ont été consultées lors de cette première enquête publique, dont le Conseil de l'Environnement qui s'est prononcé dans un avis<sup>1</sup> rendu le 13 mars 2019.

Le PAD est actuellement en cours de modification pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique et des changements sur le terrain et dans certains projets des opérateurs privés. Le nouveau projet de PAD qui est à présent soumis pour avis au Conseil vise à réaliser plusieurs objectifs :

- Intégrer le site Reyers dans les quartiers avoisinants en y installant une offre de logements, d'équipements (crèches, écoles) et de commerces aisément accessibles ;
- Améliorer l'accessibilité du site par les transports en commun et par l'installation d'infrastructures pour les formes de mobilité actives ;
- Préserver la biodiversité locale (via la réduction du nombre de zones constructibles par rapport au projet de 2019 et l'inscription de 10 hectares dédiés aux espaces verts dans le projet de PAD) ;
- Mettre en œuvre des principes d'économie circulaire.

## Avis

**Le Conseil** se réjouit de constater que le PAD soit revu afin de préserver les espaces verts et la biodiversité existants, tout en ouvrant le site vers l'extérieur, par l'inscription de 10 hectares dédiés aux espaces verts (dont 2 réservés à la préservation de la biodiversité). Dans son avis précédent, **le Conseil** avait en effet recommandé une révision du PAD dans ce sens.

Le nouveau projet de PAD tient notamment compte de la présence du lérot sur le site. Cependant, le lérot est mentionné dans le volet stratégique uniquement et nulle part dans le volet réglementaire. Dès lors, **le Conseil** s'interroge quant aux garanties pour la protection de cette espèce. **Le Conseil** remarque encore que ce « Plan lérot », quoiqu'admirable, n'est pas une solution pour l'ensemble des problèmes environnementaux du site et que le projet de PAD contient trop peu de précisions quant

---

<sup>1</sup> <https://www.cerbc.brussels/avis-n-2019-03-13-02-relatif-au-projet-de-plan-damenagement-directeur-pad-mediapark/>

au suivi du plan. **Le Conseil** recommande donc qu'un monitoring global et cohérent soit concrétisé et confié à un organisme compétent. Cet organisme doit pouvoir faire un suivi de l'évolution de la biodiversité sur le site tant pendant qu'après les travaux de chantier. Le monitoring doit notamment mesurer l'impact des zones sanctuarisées et la mesure dans laquelle ces zones sont connectées de façon écosystémique.

**Le Conseil** rappelle l'importance de s'appuyer sur le patrimoine végétal existant pour pérenniser la biodiversité et de mettre en place un plan de gestion de la faune et de la flore qui s'appuie au maximum sur les qualités de la nature existante. **Le Conseil** se demande également si le mode actuel de traitement des demandes de permis d'urbanisme et leur suivi au sujet des abattages d'arbres (et particulièrement quand il s'agit de zones arborées importantes) favorisent suffisamment le maintien de la biodiversité. En effet, il apparaît qu'il existe un manque de moyens pour traiter et suivre des dossiers de cette importance avec une vision sur la biodiversité et sur la climatologie locale. Dès lors, **le Conseil** recommande une étroite collaboration entre les administrations compétentes. Dans la mesure où ceci pourrait aboutir à plus de performance et d'intelligence, un transfert de certaines missions entre les administrations concernées peut également être envisagé. En lien avec cette question, **le Conseil** regrette de constater que le chantier qui est déjà en cours a mené à l'abattage d'un nombre important d'arbres sur le site du Bois Georgin, ce qui semble constituer un non-respect du plan de gestion.

**Le Conseil** déplore que sa recommandation précédente d'englober le boulevard Reyers et ses abords dans le volet stratégique du PAD n'ait pas été suivie. Il réitère l'importance de mener les projets Mediapark et Parkway (Masterplan sur l'E40) ensemble afin d'assurer une certaine cohérence et une réflexion globale, notamment au regard de la mobilité et de la création d'un maillage vert.

**Le Conseil** recommande encore que l'offre de commerces et des équipements installés aux rez-de-chaussée soit variée pour que le nouveau quartier développé sur le périmètre du PAD soit actif et vivant. Un ensemble de petits commerces de proximité, crèches/écoles, lieux de travail/rencontre doit éviter que l'unique fonction des nouveaux bâtiments (hormis la RTBF/VRT) soit l'habitat et que les habitants n'y séjournent pas en journée.

Si **le Conseil** peut se réjouir de l'effort consenti par la Région concernant la biodiversité et l'accessibilité du site, il déplore que la nouvelle mouture du PAD ne mentionne pas la répartition typologique des logements. En effet, à l'heure où les besoins en logements abordables ne cessent d'augmenter, aucune garantie chiffrée n'est apportée quant à la part de logements sociaux sur le périmètre du Plan.

**Le Conseil** s'interroge quant à l'éventuelle perturbation de la biodiversité et des habitations par l'organisation d'évènements (sur les « parvis » entre les bâtiments RTBF/VRT). Il conviendrait d'établir clairement au préalable l'ampleur maximale (et les normes sonores) des évènements possibles pour que les fonctions de protection de biodiversité et de logement du site ne soient pas perturbées.

**Le Conseil** remarque que la Région est propriétaire des terrains du site et qu'une rétrocession des terrains en partie publique est nécessaire pour que VIVAQUA puisse assurer la gestion des réseaux de distribution et d'égouttage.

Enfin, **le Conseil** prend note du constat suivant du RIE : *« 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* » (Addendum RIE p. 67). **Le Conseil** insiste dès lors pour que le projet de PAD résulte en un projet durable, axé sur les principes de l'économie circulaire, par la mise en œuvre de chacun des projets et dans un mode de fonctionnement de quartier. En vue des nombreuses démolitions qui auront lieu, **le Conseil** souligne particulièrement l'importance de développer une stratégie pour la réutilisation (immédiate sur le site même) des matériaux de démolition et des terres excavées.

\*

\* \*