

## **PAD Mediapark BIS : moratoire obligatoire jusque JUIN 2022**

Juin 2021 : le gouvernement bruxellois a décidé de **modifier son projet PAD Mediapark** : - suppression de 3 bâtiments pour préserver la moitié du Bois Georgin (1) - densité revue à la baisse : 1.600 logements (2) - hauteurs maximales du bâti diminuées afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le quartier existant (3)

+ Octobre 2021 :

- ✓ le Ministre-Président lors de sa Déclaration de Politique Générale, à la suite de la crise sanitaire et des appels du terrain, opte pour l'**ouverture plus large à la nature adoptée dans les PAD Josaphat et Mediapark** à appliquer aux 8 PAD.
- ✓ la Ministre de la mobilité déclare en commission du parlement que la réalisation de la nouvelle ligne du **tram 25 n'est pas pour demain**, car elle est **tributaire de la démolition préalable des bâtiments actuels de la RTBF et de la VRT**.

**Une publication du PAD Mediapark BIS est irréalisable avant juin 2022** au vu des raisons suivantes (et approuvées par d'éminents juristes consultés) :

- Une délégation du Comité de quartier Mediapark a visité le 26 octobre les maquettes et site des nouvelles installations prévues pour le siège de la **VRT**. La demande de permis d'urbanisme et son enquête publique sont prévues pour **février 2022**. Le PAD BIS ne peut être lancé avant l'approbation finale de l'implantation de la VRT.
- Le **tracé du tram 25** qui pénétrera les espaces du PAD, doit être absolument précisé et soumis à enquête publique, avant la publication du PAD BIS, car il modifiera les implantations de bâtiments prévus initialement par le PAD. C'était une condition préalable voulu par écrit par le GRB lors de l'approbation du PAD en 1ère lecture en 2019. Tout cela reste lié à l'**organisation de la place Meiser**, et au tunnel tram indispensable pour réaliser cette ligne (4).
- Le contrat de l'étude de l'**inventaire des lérots** (espèce protégée) se termine en **avril 2022**. Leur présence sur la partie Est du Bois Georgin fera en sorte que les édifices prévus (site H) seront construits en un autre emplacement, hors du Bois Georgin. Plusieurs personnes ont observé et confirmé la présence de cette espèce sur le site.
- Le nouveau PAD ne peut être publié sans une étude **bilan carbone**.
- Le PAD BIS doit considérer des **alternatives existantes pour répondre aux besoins de logements et de services collectifs** en prenant en compte les nombreuses offres de **rénovation ou de destruction/reconstruction** dans les environs proches du projet (5) : 94.000 m<sup>2</sup> à Parkway (rue Colonel Bourg), nouveaux édifices et rénovation avenue Georgin (dont future vente du Contrôle technique), rue Evenepoel, chaussée de Louvain, Boulevard Reyers, rue de Genève,...
- Les PAD ont été prévus pour **répondre au boom démographique** de 10.000 habitants supplémentaires par an. Face à la diminution de ce chiffre, les proches du Ministre-Président ont modifié leur discours en prétendant que les PAD solutionnent partie des 47.000 demandeurs de logements sociaux (6).
- La majorité des logements des PAD ne sont **pas compatibles avec des logements sociaux**. A Mediapark, il y a **tromperie** sur le sujet: si le PAD annonce 30% de logements sociaux, il élargit le périmètre géographique du PAD où se situent déjà construits 5 blocs du foyer schaarbeekoïse rue Evenepoel, et un bloc rue Colonel Bourg. Ils estiment donc n'inclure plus que 10% de nouveaux logements sociaux dans ce PAD ! Rappelons que le projet initial avait un objectif clair : « L'image de

l'implantation RTBF/VRT est un **facteur attractif pour les grosses entreprises** » (7).

- Le PAD BIS doit **revoir ses méthodologies de participation citoyenne**. Déjà en 2008 lors des réunions participatives sur le projet, les habitants s'estimaient ignorés (8). Nous venons d'assister ce 26 octobre à la séance publique (vidéo conférence) de l'enquête publique du PAD Josaphat BIS. Nous devons constater que l'équipe de Perspective a rejeté et écarté systématiquement toutes les propositions émises par les citoyens. Aucune vraie considération. Passage en force de l'administration qui ne compte modifier leur version en aucune manière... Démocratie ??

**A insérer dans la version complète du texte, en annexe :**

*1). Préserver le bois Georgin ?*

**Ces 3 édifices ne faisaient pas partie du programme initial** quand le GRB a approuvé le Schéma directeur RTBF-VRT Zone-Levier n°12 le 25/11/2010 !!

<https://urba.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-strategiques/les-schemas-directeurs/schema-directeur-rtbf-vert-zone-levier-nb012-1> et <https://www.ieb.be/Derniere-ligne-droite-pour-le>

*« Il existe aujourd'hui un accord avec la RTBF et la VRT pour qu'ils ouvrent cet espace au public, en échange de quoi ils pourront développer une partie de leur terrain (**à concurrence de 2/3 de parc - 1/3 de bâti**). Le Schéma Directeur propose la création d'un parc sur 2/3 des terrains arrière de la VRT et la RTBF. La surface totale de ces terrains étant actuellement estimée à 9 ha, le parc aura une superficie de 6 ha. Cette proposition jouit désormais de l'accord des deux institutions, de la Région, de la commune de Schaerbeek et du reste des membres du Comité d'Accompagnement. »*



Compte rendu réunion Zone Levier RTBF/VRT 16/12/2008, avec le Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué, le bureau d'étude BUUR, et Cécile Jodogne bourgmestre ff Schaerbeek, et habitants : **Cécile Jodogne** déclarait : *« Je vous dis qu'à priori il n'y a encore aucun projet sur ces terrains. Donc il se peut fort bien qu'ils restent en l'état, même après qu'un parc soit éventuellement réalisé sur le site RTBF/VRT. »*

« La RBC et la commune veilleront à ce que l'**aménagement du parc respecte l'historique du terrain** tout en permettant une grande marge de manœuvre aux paysagistes pour proposer un aménagement créatif et **répondant aux nécessités des riverains**. »

La forêt urbaine dénommé bois Georgin (ou Parc Edith Cavell) est composé d'un total de 14.700 arbres (inventaire de l'étude Aliwen de 2014). Si le site H (coin avenue Georgin et rue Colonel Bourg) garde des blocs de construction au détriment de la forêt urbaine, un pourcentage élevé de ces arbres sera alors déboisé, et supprimera l'habitat naturel de biodiversité et d'espèces protégées.

Le projet de départ (Schéma Directeur) définissait : « Sur les terrains de la VRT/RTBF se trouve un **espace vert de qualité non bâti d'une superficie d'environ 8 ha**. Cela est assez exceptionnel à une si courte distance du centre de Bruxelles. Ce terrain étant inscrit dans un site historique, **il se doit d'être préservé** et développé en exploitant son caractère spécifique, notamment en respectant le périmètre de l'ancien Tir National ainsi que l'Enclos des Fusillés.

2) 3.000, 2.000, 1.600 logements ?

**Perspective avait voulu modifier (gonfler) ses chiffres initiaux de 1.600 !**

<http://mediapark.adt-ato.brussels/fr/zones-strategiques/chiffres-cl%C3%A9s>

Chiffres-clés : environ **1.600** futurs nouveaux logements sur le site RTBF-VRT

<http://mediapark.adt-ato.brussels/fr/zones-strategiques/ambition>

Nouveau quartier. Ambition : La construction, à terme, de quelque **1.600** nouveaux logements

3) Hauteur maximale et gabarits des édifices ?

Il est bon de rappeler les engagements du GRB lors de l'approbation des plans de la Zone Levier 12. Les gabarits proposés n'affectent pas l'ensoleillement des logements existants. Déclaration de **Cécile Jodogne** (bourgmestre ff Schaerbeek) lors de la réunion de concertation du 16/12/2008 : « *La commune a demandé un **engagement de la part de la Région pour que son projet respecte les gabarits du quartier. Pas question d'avoir ici une tour de logements. Ce sera du rez +3 à rez +5 et on ne veut pas du rez +5 partout. On a des demandes de partenaires régionaux qui souhaitent mettre en œuvre des projets. Si on n'a pas lancé l'abrogation du PPAS plus tôt, c'est parce que j'exigeais préalablement un engagement de la Région sur une limitation des gabarits. Nous avons aujourd'hui un accord signé par trois Ministres pour cet engagement-là.*** »

4) Engagements en matière de mobilité. Place Meiser, etc... ?

Rappel des exigences du Schéma Directeur (2008-9), origine du PAD : « Il faut prendre en compte pour le développement futur du quartier que les transports publics seront renforcés à moyen ou long terme sur la moyenne ceinture. Le Schéma directeur de la Moyenne Ceinture propose en effet la mise en métro de cet axe. Le carrefour Meiser va être totalement revu. Il y aura probablement un tunnel sous Meiser tant pour le tram que pour les voitures. L'idée est d'éliminer le trafic traversant de la surface afin de la rendre plus conviviale et fluide.

Les bureaux sont justement trop déconnectés des transports en commun. Il y a de nombreux bureaux vides. C'est lié à la mauvaise connexion en transports en commun. Il faut une solution globale via la STIB. » Les premiers documents étaient clairs : « Désavantages potentiels pour la création d'un Pôle Média visant les PME du secteur. Il n'est pas envisageable de couper la connexion actuelle entre la E40 et le Blv. Reyers **avant d'avoir résolu le problème de la place Meiser**. En effet cette dernière **n'est pas en mesure d'absorber tout le trafic** en direction du Quartier Nord (si celui-ci venait à être dirigé vers la place à travers les tunnels reliant l'autoroute à la Moyenne Ceinture). »

5) Reconversion des nombreux bureaux vides en logements.

Rappel du Schéma Directeur : « Nous proposons de reconvertir (ou reconstruire) ces bâtiments vers d'autres fonctions et en particulier en logements. L'idée est en fait d'avoir des bâtiments mixtes : logements + commerces en rez-de-chaussée par exemple. Il y a actuellement **20 édifices de bureaux** pour rénovation en logements et services collectifs, **94.299 m2**. Le Schéma Directeur propose des mesures concrètes très encourageantes pour rendre la transformation-reconstruction à la fois financièrement et urbanistiquement très intéressante.»

#### 6). Revirement du discours politique : des 10.000 logements du boom démographique aux 49.000 logements sociaux...

Nous avons observé la communication modifiée du discours des proches du Ministre-Président au cours des PAD. A l'origine des PAD, le discours était : « L'urgence liée au boom démographique. Le 7 décembre 2019, Perspective.brussels organisait une journée d'étude sur la densification pour répondre au boom démographique : **10.000 habitants supplémentaires annoncés par an.** »

Les PAD se réfèrent au PRDD et au boom démographique qu'il invoque pour justifier la construction d'une grande quantité de nouveaux logements. Or le PRDD a été élaboré sur base de prévisions démographiques de 2014, influencées par le pic d'immigration internationale des années 2010. Les projections ont depuis lors été revues très fortement à la baisse. **De 10.000, nous sommes passés à 5.000, puis à 3.600...** Selon les prévisions du Bureau du Plan de mars 2020, la croissance annuelle de population attendue d'ici 2040 est divisée par 3 ou 4 par rapport aux prévisions initiales, mais surtout la croissance du nombre de ménages (qui conditionne les besoins en logements) serait encore plus modérée : **moins de 1.000 ménages/an** en moyenne d'ici 2040.

Les proches du pouvoir ont aussitôt adapté une nouvelle justification des PAD : la demande de 49.000 logements sociaux. Pour le ministre-président, il était hors de question de revoir le nombre de logements prévus dans les PAD. Le gouvernement bruxellois a fait de l'accessibilité au logement une de ses priorités pour la législature. Son plan logement est à présent connu et la tâche est énorme. 15.000 logements supplémentaires devront voir le jour pour 2024, pour soutenir 15.000 des 49.000 ménages (chiffre de 2.017) en attente d'un **logement social**.

**Les PAD n'offrent aucune garantie pour la réalisation du droit au logement, et encore moins pour les logements sociaux.** La large majorité des logements produits sur les terrains concernés seront soit privés ou publics moyens et dès lors inaccessibles pour la bourse d'une bonne partie des Bruxellois. Le Gouvernement utilise un foncier précieux, et souvent public, pour construire des logements qui ne correspondent pas aux besoins des Bruxellois. Pourquoi le Gouvernement agit-il de la sorte ? Parce qu'il fonctionne comme le secteur privé et cherche à rentabiliser au maximum ses terrains, pour compenser leur achat au prix fort.

#### 7). Les origines premières de l'intérêt du Schéma Directeur et PAD Reyers

Base écrite du Schéma Directeur : Avantages de localisation de la zone Reyers

- ✓ L'image de l'implantation RTBF/VRT est un **facteur attractif pour les grosses entreprises** autour du secteur communication et médias;
- ✓ La situation à mi-chemin entre l'aéroport et le quartier européen est un facteur d'**attraction pour les entreprises** qui recherchent une visibilité internationale;
- ✓ L'accessibilité autoroutière **convient aux entreprises** ayant leur personnel dans tout le pays et dont l'activité nécessite des déplacements en voiture;

- ✓ L'abondance de services urbains à proximité de la zone (Place Meiser, Chaussée de Louvain, etc.) est un facteur **attractif pour les entreprises** ;
- ✓ La situation de la zone est excellente pour la construction d'un Data Center pour équipements informatiques de stockage de données de très grande capacité dont la sécurité de conservation est assurée par leur implantation dans des bâtiments hyper sécurisés et hyper climatisés.

#### 8). Et la participation et concertation citoyenne ?

Perception unanime du rôle des habitants en **2008 lors des réunions de concertation** (coordonnées par IEB) : **le projet est ficelé à l'avance et l'avis des habitants n'est pas du tout pris en compte dans le projet final**. Certains parlent de parodie de démocratie. D'autres soulignent le fait que des quartiers de la zone n'ont pas été pris en compte et que des problématiques ont été écartées, car le bureau d'études a essentiellement traité les sujets qui étaient chers aux autorités publiques. Les habitants pointent le fait que le projet était fort orienté à l'avance. De ce fait, certaines questions de riverains qui sortaient du cadre de la présentation, mais concernaient bel et bien la zone, étaient purement et simplement écartées.

Sur le rôle des différents intervenants, les habitants pointent le fait que les habitants n'aient pu avoir de rôle actif et qu'il n'a pas été tenu compte de leur expertise de terrain. Ils pointent également l'absence d'implication des politiques et l'absence de collaboration entre les trois communes. Cela s'illustre pour eux particulièrement dans le fait que les représentants politiques étaient largement absents ou en retard aux réunions.