

*PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE*

ADOPTANT LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR « JOSAPHAT »

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

24 MARS 2022

Vu la demande d'avis sollicitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le **projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, adoptant le projet de plan d'aménagement directeur « JOSAPHAT »** ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 13 janvier, 10 et 24 février, 17, 22 et 24 mars 2022 ;

Après avoir entendu les représentants du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort, ainsi que les responsables de la SAU, le Référent Logement et le nouveau Facilitateur Quartier Durable, la Commission émet en date du 24 mars à l'unanimité l'avis suivant :

0.1 RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN TEL QUE DÉFINI DANS LE PRDD ET DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PAD JOSAPHAT

Le PRDD s'emploie à mobiliser le territoire :

1. *Pour **construire l'armature du développement territorial** et développer de nouveaux quartiers. Ceci, selon une armature polycentrique et aux différentes échelles en mobilisant les ressources foncières, en maîtrisant et répartissant la croissance démographique au sein du territoire, tout en privilégiant le logement public ;*
2. *Pour **développer un cadre de vie agréable**, durable et attractif, tout en préservant l'équilibre entre les quartiers et au travers de nouveaux équipements, d'espaces publics et espaces verts de qualité, tout en promouvant le patrimoine, en renforçant, préservant et améliorant le paysage naturel, le maillage vert et bleu ;*
3. *Pour le **développement de l'économie urbaine**, en renforçant les axes économiques, (pôles de compétitivité à rayonnement international), tout en soutenant l'économie de proximité ;*
4. *Pour **favoriser le déplacement multimodal** en renforçant les portes d'entrée dans la région (échelle internationale et nationale), en renforçant l'infrastructure des transports en commun et les corridors de mobilité (échelle métropolitaine – régionale et locale qui met l'accent sur les nœuds multimodaux (ferroviaire, transports en commun, routier, les modes actifs), y compris pour la logistique intra-régionale en réduisant les besoins de mobilité (voir Plan Régional de Mobilité) ;*

La concertation avec les différents acteurs aux différentes échelles, des instruments régionaux qui permettent une planification dynamique et cohérente pour un développement régional qui associe le citoyen font partie du processus de réussite du PRDD.

Il faut souligner que le PAD est un « nouveau morceau de ville » où peut s'exercer de façon privilégiée et décisive l'action publique régionale, dans le cadrage de la ville multipolaire décrite dans le PRDD. De plus, la Région ayant la maîtrise foncière du site Josaphat, la Commission estime que son développement doit avoir un caractère exemplaire au titre de quartier durable.

Son insertion dans le tissu urbain peut porter sur le voisinage immédiat ou sur un environnement plus large. D'une manière générale, le voisinage immédiat doit se définir au cas par cas, en fonction des projets potentiels et des nécessités de compléter les maillages viaires et verts.

Le Référent logement a exposé l'état des logements publics/à finalité sociale à ce jour.

Sur un total de 592.942 logements (01/01/2021), il y a 52.357 logements (8,8%) qui sont la propriété de Pouvoirs publics, dont :

- Sociaux : 40.215 logements (01/01/2021), mais 4.000 sont en attente de rénovation ;
- Communaux : 10.671 logements (30/06/2020), mais qui ne sont pas tous sociaux ou moyens ;
- Fonds du Logement : 1.573 logements (01/01/2021).

Il n'y a pas de définition légale du « logement à finalité sociale ». Ce serait le logement produit ou encadré dans le cadre d'une politique publique régionale, que ce soit au niveau de la fixation du loyer ou des conditions d'acquisition et/ou de revente des biens.

Selon la DPR, l'objectif régional est de disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier.

Actuellement, il y en a 11,2% (soit 66.164), inégalement répartis sur le territoire régional.

Quelques communes atteignent l'objectif de 15%, à savoir Watermael-Boitsfort (18,49%), Molenbeek-St-Jean (17,82%), Anderlecht (17,73%), St-Josse-ten-Noode (15,59%) et Ganshoren (15,18%).

Bruxelles-Ville (14,38%), Evere (14,74%) et Berchem-Sainte-Agathe sont proches de l'objectif, mais les autres en sont éloignées, dont Schaerbeek (7,96%).

Il manque 22 000 logements à finalité sociale pour atteindre l'objectif des 15% à l'échelle de la Région, dont +/- 12 500 logements à finalité sociale sont en projet au sein des opérateurs régionaux de logements. Il faut donc encore prévoir 9.500 logements pour atteindre l'objectif.

Le Cadran sud-est presque vide, mais nécessite des moyens importants vu l'impact foncier.

Actuellement, le GRBC a une logique d'opportunité foncière, mais peu/pas de stratégie foncière.

0.2 RAPPEL DE L'AVIS DE LA CRD SUR LES PAD

De manière générale, l'ensemble des objectifs et prescriptions régionaux tels que définis dans les différents plans (PREC, Plan Nature, Énergie Climat, Plan Bruit, Good Move, etc.) doivent être intégrés de manière transversale dans toutes les réflexions stratégiques et opérationnelles et leurs modalités (appels d'offre, concours, etc.) et donc dans les PAD.

La Commission suggère d'établir un glossaire commun pour tous les PAD de manière à clarifier tous les concepts utilisés.

La Commission reprend la plus large partie de l'avis général rendu par la Commission précédente du 24/10/2019 sur les PAD tout en l'adaptant en fonction des nécessités pour ce PAD.

Elle en rappelle les grandes lignes :

- Périimètre : importance d'en distinguer deux, un stratégique et un réglementaire. Le périmètre stratégique doit veiller à prendre en compte le contexte urbain ainsi que les projets situés aux alentours et leurs liens avec le PAD ;
- Volet opérationnel : il est trop souvent absent du projet. Les questions de gouvernance et de participation citoyenne à toutes les étapes du processus, de mise en œuvre et de temporalité (phasage) doivent être abordées, ainsi qu'une (meilleure) première approche des coûts de viabilisation et des montages financiers envisageables (PPP, etc.) ;
- Logement public : maintenir le caractère public du foncier (emphytéoses, superficies, etc.) pour éviter la spéculation et avoir une production conséquente de logements à finalité sociale et de logement moyen ;

- *Occupation temporaire : elle doit faire partie intégrante du projet et peut concerner les espaces bâtis comme non bâtis ;*
- *Espaces verts : la protection de la nature et de la biodiversité, comme le demande le PRDD, doit être une priorité des PAD de même que la réalisation des maillages verts et bleus, ce qui implique notamment un diagnostic préalable approfondi de la situation existante et des mesures de préservation et de développement de la nature (comme entre autres le Coefficient de Biotope par Surface, qui n’y apparaît pas clairement) ;*
- *Durabilité : faiblesse des aspects de développement durable dans les objectifs et développements proposés par les PAD, de même que la résilience face aux changements climatiques. La Commission recommande d’intégrer clairement le référentiel Quartiers durables (Be Sustainable) mis au point par Perspective, Bruxelles Environnement (BE) et Urban, tant pour les PAD que pour les futurs projets dans leurs périmètres ;*
- *Mobilité : dans un territoire polycentrique et multipolaire, l’accessibilité doit aussi être multipolaire et multimodale. La Commission demande l’inscription dans les PAD de principes tenant compte de l’évolution des pratiques de mobilité (mutualisation des parkings, partage de voitures, accessibilité pour les PMR, priorité aux modes actifs...) ;*
- *Volet réglementaire : ce qui n’est pas indispensable doit figurer dans le volet stratégique, qui reste contraignant pour les autorités délivrantes, vu la rigidité des prescriptions réglementaires auxquelles il n’est pas possible de déroger lors de l’examen de projets concrets ;*
- *Equipements : vu le déficit en matière d’équipements scolaires, ils doivent être prévus dans le volet réglementaire. Il faut également préciser dans le volet stratégique la manière dont les PAD interviennent dans la politique des équipements publics.*

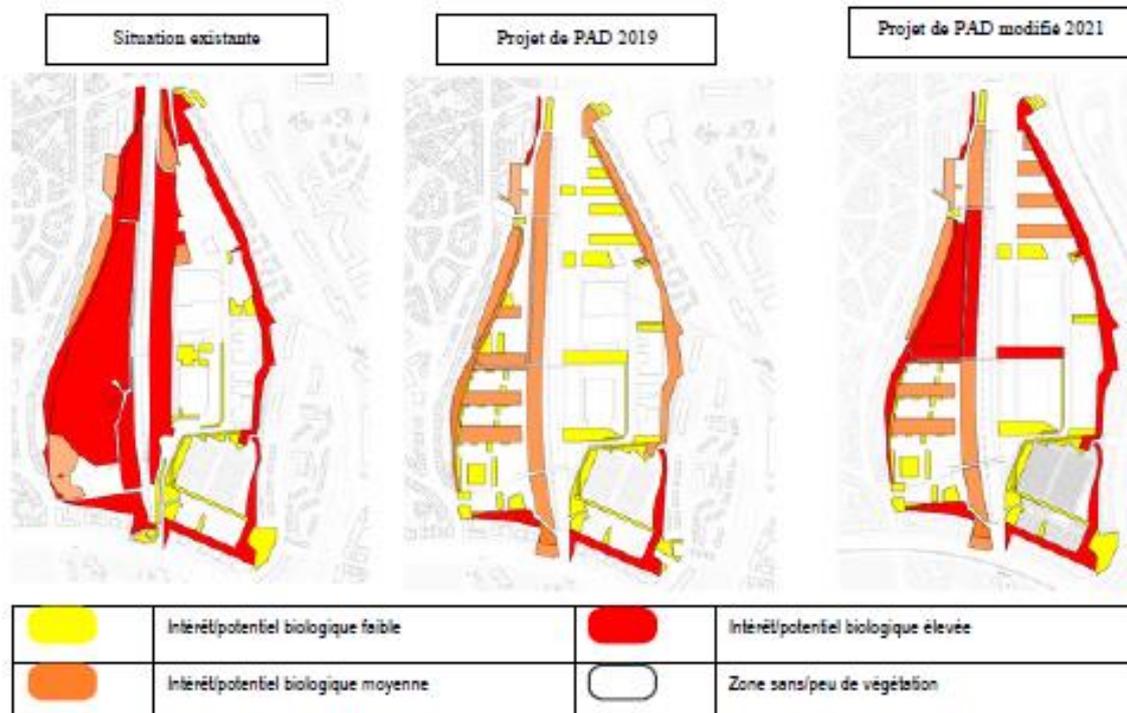
0.3 DESCRIPTION DU PROJET AMENDÉ

SITE JOSAPHAT

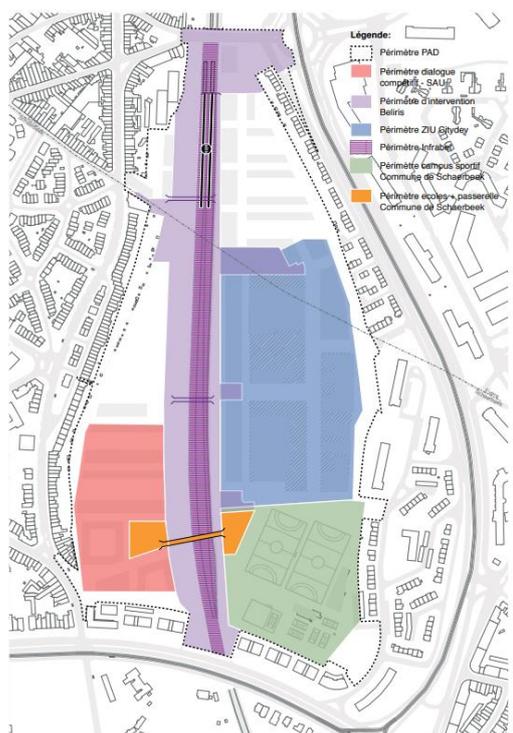
Pour rappel, le site de Josaphat, qui fait partie des 12 pôles de développement prioritaires au PRDD, est situé sur le territoire de deux communes : une grande partie au sud sur Schaerbeek et, dans une moindre proportion, au nord, sur Evere.



<p>Légende Legende</p> <p>Généralités Algemeen</p> <p>Limite régionale Gewestsgrens</p> <p>Limite communale Gemeentegrens</p> <p>Réseau viarie Wegennet</p> <p>Eau Water</p> <p>Espace vert (RBC : Zones vertes du PMA3) Groene ruimte (BHG Groengebieden GBP)</p> <p>Chemin de fer Spoorweg</p> <p>Ressources foncières Grondreserves</p> <p>Territoire du Canal Kanaalgebied</p> <p>Pôles de développement prioritaires Prioritaire ontwikkelingspolen</p> <p>Maillage vert Groen netwerk</p> <p>Promenade verte Groene wandeling</p> <p>Noyau d'identité locale Lokale identiteitskern</p> <p>Noyau d'identité locale existant Bestaande lokale identiteitskern</p> <p>Noyau d'identité locale à créer Te creëren lokale identiteitskern</p> <p>Revitalisation urbaine Stadsvernieuwing</p> <p>Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016) Stadsvernieuwinggebied 2016 (besluit 10 november 2016)</p>	<p>Economie Economie</p> <p>Axe de développement économique Economische ontwikkelingsas</p> <p>Réseau de transport en commun de haute capacité Openbaar hoge capaciteitsvervoersnet</p> <p>Ligne de TC de haute capacité existante Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn</p> <p>Gare/halte existante (chemin de fer et métro) Bestaand station/halte (spoorweg en metro)</p> <p>Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn</p> <p>Gare/halte à créer ou à étudier (chemin de fer et métro) Te bestuderen of te creëren station/halte (spoorweg en metro)</p> <p>Ligne de TC de haute capacité à étudier sur le Ring Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring</p> <p>Parking de transit Overstapparking</p> <p>Parking de transit - existant Overstapparking - bestaand</p> <p>Parking de transit - capacité augmentée des sites déjà décidés Overstapparking - verhoogde capaciteit van al besliste locaties</p> <p>Parking de transit - décidé par le GRBC Overstapparking - besliste door de BHR</p> <p>Parking de transit - nouveau P+R Overstapparking - nieuwe P+R</p>
---	--



Définition des milieux présents et projetés suivant leur intérêt biologique (ARIES, 2021)



Carte avec les périmètres des différentes actions des acteurs sur le terrain.

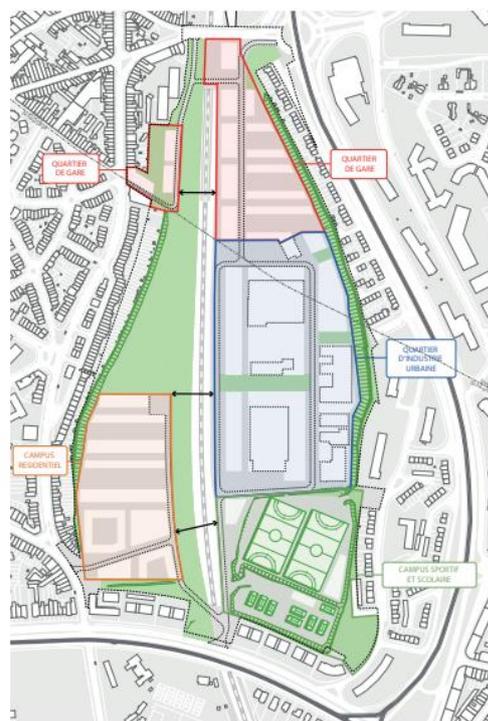


Figure 16 : Une armature verte publique et 4 sous-quartiers spécifiques

Le PAD s'inscrit dans les orientations du PRDD et indique les grands principes d'aménagement tels que le programme des affectations, la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage, les caractéristiques des constructions, la mobilité et le stationnement sur et hors voirie. Le site est repris sur la carte comme étant un noyau d'identité locale à créer et reprend une halte ferroviaire ou de métro à étudier/créer.

La Commission souligne que l'une des particularités du site est qu'il est constitué d'un foncier appartenant entièrement aux pouvoirs publics (SAU), dont une partie détenue par les communes de Schaerbeek et d'Evere. Il offre ainsi une opportunité unique en matière de développement urbain répondant aux besoins de la population bruxelloise.

Lors de l'audition, le représentant du cabinet a présenté les enjeux principaux de la deuxième mouture du PAD:

- Développer du logement public et abordable dans un quartier en déficit de logements sociaux (51.171 ménages en attente d'un logement social à Bruxelles au 1^{er} novembre 2021) ;
- Assurer une mixité sociale : répartition 45% logements publics/55% logements privés sur 1.199 logements (contre 1.600 auparavant) dont 323 logements sociaux (locatifs/acquisitifs) et 215 logements moyens ;
- Soutenir le maintien d'activités économiques et industrielles en Région bruxelloise ;
- Rendre la ville plus compacte, plus résiliente, réduire la navette automobile et lutter contre l'étalement urbain ;
- Construire une école et des équipements sportifs ouverts au quartier et ses habitants ;
- Garantir que 40% du site devienne à terme non constructible (la friche étant aujourd'hui affectée en zone bâissable au PRAS) via notamment la création de nouveaux espaces verts accessibles aux habitants et aux riverains (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui) ;
- Maintenir une portion de la friche qui contient une biodiversité spécifique à ce milieu afin de trouver un (difficile) équilibre entre développement urbain et la préservation de la biodiversité en ville.

L'enquête publique du PAD amendé a eu lieu du 16/9 au 25/11/2021 et a récolté 1.989 réclamations. La mobilisation a été largement supérieure à la 1^{ère} enquête.

À la suite de l'enquête publique de la première mouture du PAD Josaphat et de l'avis de la Commission en 2020, le représentant du Gouvernement explique que le projet a été amendé le projet comme suit :

- La qualité du paysage et la conservation de la biodiversité constituent la préoccupation majeure ;
- Les espaces verts ont été considérablement augmentés : ils occupent au total 40% de la superficie du projet de PAD. Les espaces verts se répartissent de la manière suivante :
 - > 9,24ha d'armature verte publique : des espaces verts dont la superficie et la localisation sont garanties réglementairement et dont la gestion sera assurée par BE ;
 - > 1,95ha de wadiparks et jardins aménagés lors de l'opérationnalisation du site, dont la superficie est assurée et donc l'aménagement se voit assigner des objectifs stricts en matière de biodiversité ;
 - > Le milieu de friche ouverte, facteur essentiel de la biodiversité actuelle, est conservé sur 1,28ha et s'intègre à un espace vert d'un seul tenant de 5,05ha ;
- La nature a également été amenée de manière plus déterminante sur la rive est des voies de chemin de fer. Les objectifs d'aménagement des espaces ouverts ont été précisés selon la typologie paysagère et les usages, qu'il s'agisse des espaces dévolus aux activités de jeux, de sports et de loisir ou des espaces pour lesquels la conservation de la biodiversité est l'objectif premier ;
- L'urbanisation du site a été revue pour permettre d'augmenter la place réservée à la nature : 2 noyaux habités localisés au nord (Evere) et au sud-ouest du site (Schaerbeek) réunissent l'ensemble des logements, avec une baisse des m² construits de logement de 17% ;
- La densité a également été revue à la baisse dans chacun des deux noyaux, avec un P/S de 2,03 au lieu de 2,26 dans le projet de PAD 2019 pour le Campus résidentiel et un P/S de 2,59 au lieu de 2,75 dans le projet de PAD 2019 pour le quartier de la gare. Ces deux noyaux habités compteront aujourd'hui 1.194 logements, en lieu et place des 1.584 logements du projet de PAD 2019 ;
- En termes d'équipements, le projet de PAD accueille un équipement scolaire et sportif intégré, développé par la Commune de Schaerbeek qui mutualisera la salle de sport entre l'école primaire et l'école secondaire qui seront installées sur le site de part et d'autre du chemin de fer et réunies par une passerelle publique ;
- L'évolution de la configuration des noyaux habités et la baisse de la densité permettent d'assurer une meilleure mobilité dans et autour du quartier. Sur la rive est des voies de chemin de fer, la circulation est établie selon deux boucles indépendantes, pourvues chacune de deux connexions au réseau viaire existant. Cette configuration permet d'aménager l'espace vert d'un seul tenant existant au centre du site ;
- L'itinéraire de bus a été déplacé à l'est des voies, considérant que c'est cette partie du site qui est la moins bien liaisonnée au transport public périphérique, compte tenu des distances et de la déclivité. Les deux traversées des voies ont été maintenues, au nord et au sud du site. La traversée au nord n'est plus possible que dans le sens ouest-est, empêchant tout trafic de transit ;
- Les options en matière de stationnement ont été réévaluées, avec pour objectif de progressivement atteindre une mobilité de qualité dans un quartier sans voitures ;

- La mobilité active contribue à cet objectif, les liaisons transversales ont été réaménagées, afin de limiter les dommages à la biodiversité des talus ;
- Les enjeux climatiques et de durabilité du quartier ont été développés, structurés et intégrés à toutes les options du projet de PAD ;
- L'orientation du projet de PAD modifié est d'en faire un véritable projet pilote en matière d'intégration des enjeux de biodiversité, de climat et de résilience urbaine dans le cadre d'un projet d'urbanisation qui répond aux besoins régionaux en matière de logements accessibles aux Bruxellois, d'amélioration de l'offre d'équipements publics, conformément aux conditions de mise en œuvre de la ville de proximité du PRDD.

AVIS

1. GÉNÉRALITÉS

L'Histoire a démontré que les friches ferroviaires et militaires ont petit à petit été urbanisées à Bruxelles.

Auparavant de nombreuses friches existaient (Tour & Taxis, Gare de l'Ouest, Josaphat) mais elles disparaissent une à une. S'il n'y a pas, pour au moins une de ces friches, une destination claire de préservation de biodiversité, plus rien ne subsistera à la fin.

La question de l'avenir de celles qui restent se pose.

La réflexion sur la biodiversité dépasse le périmètre du PAD et doit faire partie d'une stratégie globale régionale de révision des réseaux écologiques. La fameuse carte du réseau écologique (qui au départ était surtout une carte de continuité verte et de liaison entre des espaces verts) peut devenir une carte de spécialisation des sites. Par exemple, le site de Schaerbeek-Formation, vu sa dimension, pourrait devenir une zone d'habitat pour un certain nombre d'espèces de faune sauvage d'une autre nature que celle du site Josaphat.

Ambitions du PAD

La Commune de Schaerbeek s'interroge sur l'adéquation entre les ambitions du PAD et les modalités pratiques de la mise en œuvre du plan. De nombreux points restent à vérifier afin de donner les garanties d'atteindre les objectifs annoncés, principalement les questions de mobilité, de biodiversité et environnementales.

Elle regrette que certaines orientations du volet stratégique ne se retrouvent pas définies avec plus d'ambitions dans le volet réglementaire, notamment concernant la biodiversité et les autres enjeux environnementaux (sols, eaux, énergie, etc.). Elle estime qu'il serait souhaitable que les objectifs environnementaux à atteindre constituent des obligations.

Étant donné le volume et la complexité des documents du plan, la Commune de Schaerbeek aurait souhaité qu'un document de synthèse soit mis à la disposition des instances et citoyens pour faciliter l'analyse du dossier et la remise d'un avis.

La Commission estime que ce PAD est particulier, puisque tous les terrains appartiennent aux pouvoirs publics qui sont tenus de respecter tant le volet stratégique que le volet réglementaire qui par ailleurs s'impose aussi aux particuliers. Les ambitions du volet stratégique constituent donc une contrainte pour le développeur public (la SAU) : à charge pour lui de le faire respecter au travers des cahiers des charges pour les marchés de promotion qu'il va passer.

Lien avec les autres projets proches

Plusieurs réclamants regrettent l'absence de liens entre ce document stratégique et les autres projets en cours.

Ils regrettent que le RIE fasse à peine mention du PAD Mediapark alors qu'au vu de leur proximité et ampleur respective, il faudrait tenir compte des impacts croisés de 2 PAD aux différents stades du projet.

La Commission rejoint les réclamants demandant davantage de cohérence entre les PAD et estime que le projet devrait préciser la manière dont il prend en compte les projets de développement aux alentours (Mediapark, projet de métro) : en matière de mobilité, cela s'avère indispensable.

2. GOUVERNANCE ET ENQUÊTE PUBLIQUE

Déficit démocratique/participatif

La Commune de Schaerbeek et BE regrettent le manque de gouvernance et insistent sur la consultation et la concertation avec l'ensemble des acteurs dans les différentes phases de développement du projet.

De nombreux réclamants demandent la mise en place d'une réelle politique de participation citoyenne et remettent en cause les PAD qui court-circuitent la hiérarchie des normes. Ils demandent à être entendus en amont de la procédure et non une fois le cahier des charges réalisé.

Des réclamants demandent l'arrêt du dialogue compétitif pour la phase 1 qui a débuté alors que l'enquête publique était en cours et que le PAD n'était pas encore approuvé.

Ils rappellent que la loi sur les marchés publics (art. 85) stipule que les gouvernements ont toujours le droit d'arrêter une procédure.

Des réclamants estiment que le Gouvernement n'a pas tenu compte de l'avis de milliers de bruxellois et d'associations et se posent dès lors la question de l'utilité d'une enquête publique.

Ils regrettent le peu de clarté des questions de l'enquête publique pour les non professionnels.

Des réclamants demandent une enquête citoyenne dans les communes avoisinantes.

La Commission renvoie à ses remarques générales sur les PAD, notamment le manque de consultation en amont et de co-construction d'un projet.

Même si on ne peut dire qu'il y a eu un déficit d'information et de publicité, elle est d'avis que collecter des opinions différentes sans procédure de co-production a pour conséquence de s'inscrire dans un schéma de contestation. Il manque une pratique d'« élaborer ensemble », d'élargir la plateforme pour développer la vision et le programme.

Elle estime aussi nécessaire de réintroduire au CoBAT l'obligation d'une synthèse des réclamations dans le dossier à transmettre à la Commission.

[Demande de moratoire](#)

Plusieurs réclamants, dont des associations comme le Collectif Bas-les-PAD, I.E.B. ou encore Natagora, souhaitent un moratoire sur l'ensemble des PAD qui ont démarré à l'automne 2019, aussi longtemps que n'a pas été évaluée la réforme du COBAT qui a introduit les PAD dans l'arsenal réglementaire. Sur les huit premiers PAD lancés en 2019, quatre ont été largement revus ou remis fondamentalement en question (Josaphat, Loi, Porte de Ninove, Mediapark) démontrant que l'outil est très problématique.

La Commission, comme déjà indiqué dans ses avis précédents et ci-dessus, estime qu'il y a lieu d'améliorer le processus.

3. PÉRIMÈTRE/CONCORDANCE ENTRE VOLET STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Périmètre

La question de l'élargissement des périmètres des PAD a été posée par certains réclamants : intégration des quartiers environnants au sein des PAD de manière à mieux comprendre les liens à créer entre les sites et leurs environnement proche, distinction entre un périmètre d'études et un périmètre d'intervention...

La Commission rappelle, comme elle l'a dit dans son avis précédent, que l'approche ne doit pas se limiter au site. Elle a toujours plaidé pour avoir un périmètre stratégique d'orientation. Au-delà de l'objet du terrain sur lequel on se doit se prononcer, il faut prendre en compte aussi des stratégies qui relient ce site avec d'autres points importants notamment dans la logique des pôles de vie et quartier d'identité dans la ville.

Les connectivités vertes devraient être analysées, observées et commentées dans des périmètres d'observation. Il ne faut pas s'en tenir strictement au périmètre légal du PAD.

Il est important d'avoir un périmètre opérationnel à côté d'un stratégique. C'est le rôle du RIE d'analyser cela. Se pose la question du cadre juridique pour intervenir dans un périmètre opérationnel qui se situe en dehors du périmètre du plan sauf en élargissant ce périmètre. Le périmètre doit servir à étudier l'impact et à formuler des recommandations urbanistiques. Il faut améliorer les choses à ce niveau.

Volet réglementaire/stratégique

BE estime que supprimer certaines prescriptions du PRAS et les réécrire instaure de la confusion et de l'insécurité juridique (exemple : prescription 09).

BE prend pour exemple la prescription relative au stationnement qui fixe des normes réglementaires alors que la Région est en transition en termes de mobilité et que le PAD ne fait pas l'objet d'une commission de concertation. Les normes fixées ne seront probablement plus en adéquation avec la politique en vigueur au moment de la construction des immeubles. Il demande donc la possibilité dans le PAD de limiter davantage les normes de stationnement si elles deviennent plus restrictives que celles prescrites par le PAD.

Des réclamants constatent que le volet réglementaire est peu clair pour déterminer ce qui est obligatoire et quels sont les moyens de contrôle en cas de non-respect.

Ils demandent de reprendre dans le volet réglementaire les objectifs annoncés dans le volet stratégique et d'explicitier les indicateurs et moyens permettant d'en faire le suivi avec des procédures de contrôle strictes.

La Commune de Schaerbeek constate que certaines cartes du volet stratégique ne correspondent pas aux cartes du volet réglementaire (notamment, le coin sud-est de la zone d'industrie urbaine sur les cartes du volet stratégique est sur la zone espace public planté des cartes réglementaires ; de même la superficie disponible pour le secteur 10b est deux fois plus grand sur les cartes réglementaires par rapport aux cartes du volet stratégique, donnée importante pour le développement de l'équipement communal).

La Commission rappelle que le volet stratégique a, dans la définition même qu'en a fait le CoBAT, un aspect opérationnel important et doit contenir un certain nombre de garanties sur le long terme. Le volet stratégique ou réglementaire doit comporter un certain nombre de règles de base qui doivent être respectées, pour encadrer la gestion ultérieure. En effet, il ne suffit pas d'avoir des règles d'affectation mais il faut aussi des règles de gestion, comme le fait d'ailleurs BE avec la gestion différenciée des espaces verts sur le site, avec des espaces verts qui sont traités de façon plus écologique (fauchage tardif, etc.).

La Commission rappelle son avis général qui suggère d'établir un glossaire commun pour tous les PAD de manière à clarifier tous les concepts utilisés et si possible, des prescriptions claires.

Elle rejoint les réclamants sur la nécessité d'établir des indicateurs et moyens de contrôle de suivi des objectifs du PAD.

Elle appuie par ailleurs la demande de Schaerbeek de cohérence entre les cartes du volet stratégique et celles du volet réglementaire (qui prime) : il serait aussi utile d'indiquer des côtes sur la carte réglementaire des affectations.

Elle demande également que soit défini et précisé dans le volet stratégique quels sont les acteurs et leur responsabilité.

4. CHOIX URBANISTIQUE/URBANITÉ

Le périmètre n'ayant pas été revu entre le PAD 2019 et 2021, la Commune de Schaerbeek demande d'être particulièrement vigilant dans les phases de développement ultérieures à l'aménagement des entrées du site et aux raccords avec les voiries et le tissu bâti existant.

La définition des secteurs ne permet pas de vérifier les conditions d'intégration urbaine et architecturale du nouveau bâti par rapport au bâti existant et aux espaces publics. Il y aura lieu de traiter avec soin les implantation, volumétrie et aménagement des espaces publics au droits des entrées du site (Latinis, Gilisquet et boulevard Wahis) lors des futurs permis d'urbanisme des espaces publics et des constructions.

En matière d'intégration physique et visuelle des bâtiments, elle demande que le projet de PAD modifié 2021 encadre plus précisément la typologie des émergences (rapports entre largeurs, profondeurs, hauteurs) afin d'éviter qu'elles ne deviennent des barres.

Perspective constate que les prescriptions concernant les différents îlots ne prévoient aucune balise en termes de limites d'implantations. Il serait donc théoriquement possible de construire des immeubles barres de 250m de long. Il estime donc utile d'avoir des indications sur les intentions et suggestions reprises dans le volet stratégique.

Brupartners insiste sur le fait que la vie d'un quartier, c'est aussi la présence de commerces. Pour Brupartners, l'offre commerciale envisagée dans le PAD doit correspondre aux besoins du secteur, notamment en termes de fréquentation et de passages et aux besoins des usagers du quartier en termes d'offre. Il souhaite que cette offre commerciale soit rassemblée dans une même « zone », soit dans le quartier « gare » soit dans le « campus résidentiel » soit dans les deux. Il importe qu'il y ait une réflexion stratégique sur l'évolution du commerce dans ce quartier et sur l'identité commerciale qu'on veut lui donner (par exemple, la vocation du « bio », « circuit court », etc.).

Des réclamants souhaitent encourager l'implémentation de commerces de proximité (boulangerie, boucherie, librairie) ainsi qu'un marché.

La Commission constate avec les réclamants que le choix urbanistique général de l'implantation des constructions n'a pas évolué depuis la première version du projet : les constructions sont toujours des barres orientées nord-sud, ce qui donne une impression de rigidité.

Les objectifs du PRDD (dont la création de noyaux d'identité locale) supposent une composition urbanistique qui définit au moins une centralité avec un endroit où les gens ont envie d'aller, avec du commerce et de l'HoReCa. Le commerce et l'HoReCa ne semblent pas pris en compte dans la partie réglementaire. Les équipements scolaires et sportifs sont bien localisés. La Commission insiste sur le fait qu'il manque une réflexion sur la valorisation d'un lieu central pour les habitants du nouveau quartier et des alentours. Elle doute de la pertinence d'avoir deux centres sur un territoire aussi petit.

Elle prend acte de la réponse du Cabinet à savoir que le volet stratégique prévoit aux entrées de site, l'aménagement de placettes (sous le pont de Boeck...) qui font office d'entrée de site avec concentration d'activités et d'équipements. Le nombre de m² est repris au volet réglementaire sans les localiser nécessairement.

L'opérateur public, la SAU, s'assurera que les principes du volet stratégique soient mis en œuvre sans qu'il soit nécessaire de tout formaliser dans le volet réglementaire auquel on ne peut déroger.

La Commission pose la question des polarités sur le site, en considérant par exemple :

- *Que la tour du côté de la gare est isolée ;*
- *Qu'il n'y pas de bâtiments qui formeraient une place publique : l'endroit est plus un lieu de passage qu'un lieu agréable et/ou de rencontre ;*
- *Qu'ailleurs, il n'y a pas non plus de structuration de bâtiments en un espace public suffisamment fermé pour donner une impression de centralité et dans lequel les gens voudraient se rendre ;*
- *Qu'il y a trop de commerces autorisés de tous côtés. Si l'on veut avoir un centre, un noyau d'identité locale, il ne faut pas admettre du commerce n'importe où. Il doit être suffisamment centralisé pour que les individus s'y rassemblent plutôt que de se rendre dans des commerces dispersés. Le regroupement des commerces génère une attractivité pour l'ensemble du quartier et pas seulement pour les personnes présentes sur le site.*

5. MOBILITÉ

Trafic

Des réclamants demandent plus de clarté dans la part du trafic actuel et de celui ajouté avec le projet.

De nombreux réclamants estiment que le projet va impacter fortement la densité du trafic, engendrer davantage d'embouteillages et de problèmes de stationnement non seulement dans la zone mais également sur les quartiers environnants.

Ils estiment que les déplacements en voiture supplémentaires prévus par le projet vont à l'encontre des ambitions du Good Move.

La Commission est préoccupée par l'impact cumulatif des développements prévus sur une série de sites à l'est de Bruxelles (Reyers, Casernes, Josaphat, etc.). Par ailleurs, si le projet prévoit une série de dispositions sur le site, rien n'est mentionné quant à la nécessaire amélioration de l'offre en transports publics sur la Moyenne Ceinture depuis les Casernes jusqu'à Josaphat.

Transports publics

Le CE estime que les installations au niveau du transport public pourraient s'avérer insuffisantes en vue de l'importante fréquentation future engendrée par le développement du site Josaphat (logements, bureaux, etc.) ; ceci tant au niveau des lignes de transport (exemple : le nombre de places de parking voiture/vélo au niveau de la station RER). Dans ce projet annoncé comme exemplaire d'un point de vue environnemental, le Conseil estime que la place laissée à la voiture individuelle reste trop importante, et ce malgré la diminution des voiries et du parking en voirie. Les infrastructures prévues pour les modes de transport doux semblent suffisantes, mais pourraient être décrites de façon plus détaillée, notamment au niveau des cheminements de et vers la nouvelle gare. Le Conseil insiste pour que les cheminements de mobilité douce soient maximalelement séparés de la mobilité motorisée.

Pour la Commission de Mobilité (CRM) également et de nombreux réclamants, le projet de PAD sous-estime les besoins en transports publics. En effet, il estime à 350 personnes/heure les départs du site en transport en commun. Sur 3.421 habitants pour les seuls logements, cela fait seulement 10% et ne correspond pas à la moyenne bruxelloise des déplacements métro/tram/bus (21%). Si les futurs résidents ont recours au transport public dans des proportions comparables, le nombre de 350 personnes/heure semble largement sous-évalué.

Des réclamants constatent que les transports en commun du quartier sont déjà saturés en heure de pointe et posent la question de leur amélioration avec l'augmentation prévue de la densité de population.

La CRM et la STIB appuient la desserte de l'intérieur du site par une ligne de bus dans l'axe nord-sud mais constatent que les schémas du PAD ne précisent pas l'itinéraire à emprunter, ne tiennent pas suffisamment compte de l'origine de la ligne de bus (avenue Chazal, rues de Boeck et Kurt) et ne précisent pas la localisation et le nombre d'arrêts à créer.

En ce qui concerne la desserte des pourtours de site Josaphat, le projet de PAD propose de créer un arrêt de tram supplémentaire sur le boulevard Léopold III, établissant entre les arrêts les inter-distances suivantes : 500m entre Léopold III/Pentathlon, 250m entre Pentathlon et l'arrêt supplémentaire et 450m entre l'arrêt supplémentaire et Evere Shopping.

- Pour la STIB, la desserte en tram (et les perspectives de croissance des fréquences de la ligne 62, une fois l'extension de la ligne vers Zaventem réalisée) ne justifie pas l'ajout d'un nouvel arrêt sur le boulevard Léopold III, qui serait localisé à seulement 250m de l'arrêt Pentathlon, ce qui est une inter-distance entre arrêts de tram bien trop courte ;
- La STIB demande plutôt de déplacer l'arrêt de tram Pentathlon en direction de l'arrêt Evere Shopping, de manière à le positionner au plus près de la nouvelle voirie reliant le site Josaphat au boulevard ;

- La STIB rappelle que le déplacement de l'arrêt de tram Pentathlon (et non la création d'un arrêt de tram supplémentaire) était une des recommandations de l'E.I. réalisée en 2015, alors que le projet de PAD à analyser était plus dense en tout aspect (nombre de logements...).

Dans ce contexte, la STIB demande expressément que le PAD Josaphat tienne compte des éléments suivants :

- Étant donné que la ligne de bus viendra de ou roulera en direction de l'avenue Chazal, il est indispensable – pour des questions de sécurité, de longueur et de clarté de parcours – qu'elle entre dans et sorte du site Josaphat via l'avenue Latinis. Il est fondamental que ladite ligne de bus continue à travers le boulevard Lambermont de manière perpendiculaire à lui ; les tourne à gauche sont des manœuvres à éviter, pour des questions de sécurité routière et de performances des lignes de bus. Pour cela, il est aussi important de garantir à tout le moins une bande bus + vélo depuis le site Josaphat en direction de l'avenue Latinis ;
- Étant donné que la ligne de bus viendra ou roulera en direction des rues de Boeck et Kurth, il est indispensable que la ligne de bus ne soit pas orientée vers le rond-point du boulevard Léopold III mais plutôt directement depuis le site Josaphat vers les rues précitées. Pour cela, il est nécessaire de créer un contre-sens au profit des bus + vélos depuis le pont de Boeck et d'éviter un itinéraire de bus qui passe par le rond-point du boulevard Léopold III ;
- Quant à l'itinéraire de la ligne de bus à travers le site, la STIB propose deux alternatives: soit via l'ouest de la ligne ferroviaire, en traversant le parc (à l'instar de ce qui a été défini dans le PAD Mediapark), soit via l'est de la ligne ferroviaire ;
- La desserte bus étant plus fine que la desserte tram, la STIB estime nécessaire de créer deux arrêts.

La Commission partage la demande de la STIB visant à une meilleure performance de la nouvelle ligne de bus traversant le site. Elle rappelle que la question dépasse le seul périmètre du site. Tout un « ventre mou » de transport en commun reste à préciser. En réalité, il faut tenir compte d'un quadrilatère qui va depuis la gare de Schaerbeek (voyageurs et formation) /l'E40, la Moyenne Ceinture et l'avenue Jules Bordet.

Gare

La CRM demande d'ajouter des dispositions réglementaires relatives à la gare, ses accès et son utilisation. En effet, elle constate qu'il n'y a pas d'objectifs en termes d'utilisation de la gare et de fréquence des trains. Elle s'étonne également comme Brupartners de la proposition d'une gare couverte peu propice au contrôle social et peu agréable. Une gare à l'air libre serait moins coûteuse et permettrait de dégager des moyens pour améliorer les accès.

La Commission appuie la demande de la CRM.

Mise à quatre voies

La Commune de Schaerbeek s'inquiète de la possibilité de mise à quatre voies de la ligne RER.

Le CERBC salue la possibilité d'opérer dans le futur un passage à quatre voies dans le site mais insiste sur la minimisation des impacts en matière de bruits et de vibrations. L'augmentation du trafic ferroviaire ne doit pas se faire au détriment de la biodiversité et de la qualité de vie humaine et non humaine.

La Commission a pris bonne note que le PAD tient compte de cette possible nécessité et qu'il n'y a pas de problèmes pour la réaliser dans le périmètre de la zone de chemin de fer.

Trajet piéton et cycliste

La Commune de Schaerbeek et la CRM constatent que le PAD n'offre pas une bonne mobilité cycliste (les cheminements vélo ne sont pas clairement identifiés) et piétonne pour les personnes à mobilité réduite (accès depuis les talus via des escaliers, pentes des espaces publics de 5% sur plusieurs centaines de mètres, franchissement des passerelles). Les intentions devraient être traduites dans les volets stratégique et réglementaire.

La Commune de Schaerbeek demande de s'assurer que les évolutions du projet de la mise à 4 voies de la ligne ne compromettent pas le RER vélo.

La Commission appuie la demande de ces deux réclamants.

Offre de stationnement

BE demande de retirer du volet réglementaire les normes relatives au stationnement.

La Commune de Schaerbeek demande d'augmenter l'offre d'emplacements de voiture partagée vu la volonté de rendre les nouveaux quartiers exemplaires et de favoriser le car-sharing (seulement 3 emplacements prévus à Schaerbeek).

Elle constate l'absence de recommandations sur la mutualisation des es parkings souterrains notamment au profit des visiteurs et demande d'inscrire ces deux préceptes (parkings reconvertibles et mutualisation des places de parkings également pour les parkings privés) dans les prescriptions réglementaires.

Elle constate que la zone d'industrie urbaine va générer une demande de parking spécifique pour le stationnement de véhicules à grand tonnage, que la question de présence de camionnettes et de camions sur l'espace public et en site propre autour des bâtiments a été insuffisamment traitée (pour une zone visant le développement et le maintien d'activités logistiques), que le sort de ces véhicules doit être encadré et faire l'objet de recommandations spécifiques stratégiques et/ou réglementaires.

La CRM propose une réduction drastique du ratio de place parking/logement pour faire du quartier un modèle piétonnier « car free » et appuie la réduction du stationnement en voirie pour favoriser celui hors voirie.

Brupartners insiste pour qu'il y ait un minimum de places de stationnement (voitures, vélos, 2 roues, etc.) prévu à proximité de la halte RER.

Des réclamants demandent des précisions sur les différences de zones de parcage en fonction du type de logement.

La Commission partage l'avis de la CRM.

Charroi

La Commune de Schaerbeek demande d'étudier les incidences provoquées par le charroi qui serait nécessaire pour le transport des terres (déblais/remblais/dépollution) et de recommander des trajets de cheminements adéquats à travers la commune jusqu'aux sites de traitement, de croiser les incidences du PAD avec les autres projets d'envergure concomitants sur la commune dans une situation à court terme comme le projet de métro et le projet de PAD Mediapark et ce afin d'éviter le plus en amont les problèmes de trafic engendrés par le transport de ces terres.

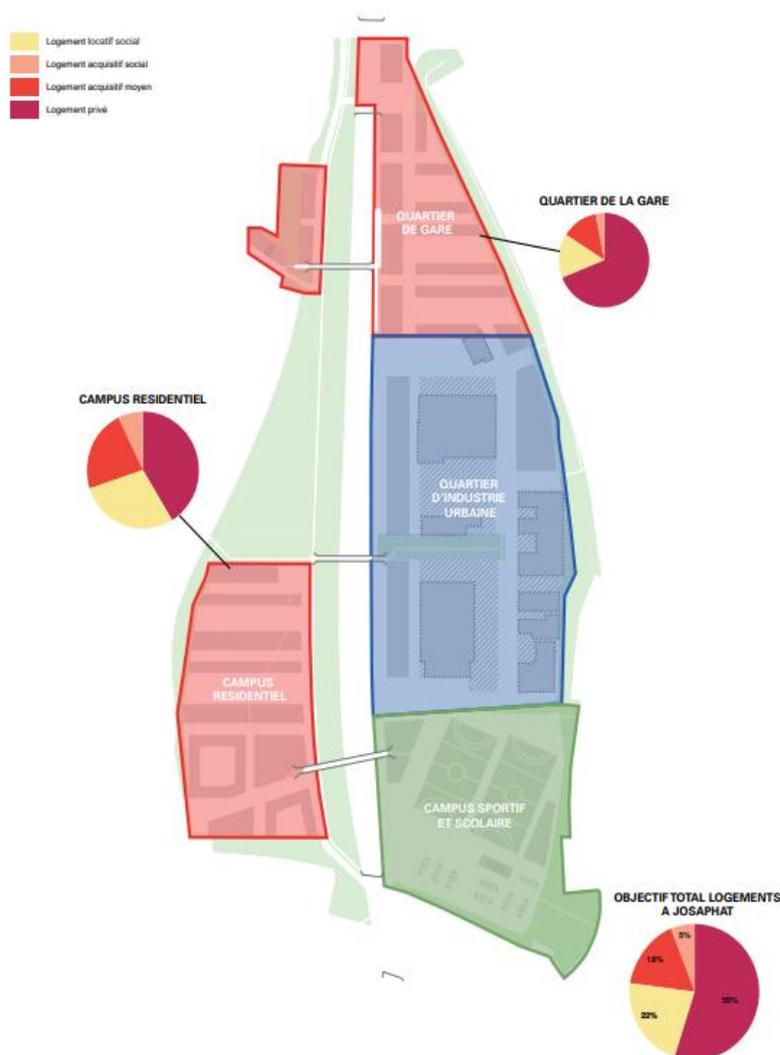
De manière générale, la Commission rappelle son avis sur le Plan Good Move dans lequel elle insiste sur l'insuffisante prise en compte de la dimension multipolaire du PRDD et ses accessibilités.

Elle est d'avis que les PAD pourraient se positionner plus explicitement par rapport à la politique générale de mobilité et s'inscrire dans une dynamique de transition (c'est-à-dire d'une évolution vers d'autres modes de transports suivant les lieux).

Elle demande d'inscrire dans tous les PAD, des principes qui tiennent compte de l'évolution des pratiques en matière de mobilité.

6. LOGEMENT

Répartition indicative des typologies de logement sur le site.



De nombreux réclamants, dont le Conseil Consultatif du Logement (CCL), Brupartners, Perspective le Conseil de l'environnement (CE) et des associations, demandent que les logements développés sur le site soient majoritairement publics (voire, pour certains, à 100 %) et sociaux (locatifs/acquisitifs) pour répondre à la crise actuelle du logement accessible.

Le CCL, en particulier, s'oppose à une diminution de leur nombre absolu à la suite de la moindre densification (1199 logements dont 323 sociaux dans le PAD actuel/1600 logements PAD précédent) et demande qu'une majorité des logements développés soit des logements sociaux locatifs.

De nombreux réclamants dont le CCL demandent *a minima* que la maîtrise du foncier reste dans le giron public via des mécanismes tels que l'emphytéose, le *community land trust*, etc.

Brupartners rappelle également son souhait de voir utiliser les mécanismes permettant de distinguer la propriété du bâtiment de celle du foncier afin de garder une maîtrise publique du foncier.

Le Foyer Schaarbeekois s'inscrit dans la volonté régionale d'une politique ambitieuse de maîtrise foncière publique durable, et dans ce cadre souhaiterait, via les programmes de financement de la SLRB et via un mécanisme de cession, pouvoir bénéficier d'un droit de superficie sur les parcelles réservées aux logements

sociaux. Un bail emphytéotique ne permet pas au Foyer Schaerbeekois, selon lui, de s'inscrire dans une gestion saine et durable de son patrimoine public.

De nombreux réclamants dont l'ARAU plaident pour une reconversion des bureaux en logements pour compenser le maintien d'une partie de la friche au profit de la réserve naturelle.

Le CE regrette également que la baisse de densité du logement sur l'ensemble du site (19 %) se fasse au détriment du nombre de logements sociaux pourtant en carence dans la Région.

La Commune de Schaerbeek demande de garantir une mixité équilibrée de logements publics et privés sur chaque secteur (hors zone économique). Elle demande d'insérer dans le PAD des dispositifs pour traduire cette volonté :

- Le logement social acquisitif doit être prioritairement destiné à permettre la mutation de locataires en attente d'une rénovation de leur logement social en SISP.
- Que ces logements sociaux soient destinés au Foyer schaerbeekois, dont près d'un tiers du parc nécessite des travaux de rénovation lourde, et que cette ambition passe par des mutations d'occupants vers du parc neuf ou rénové.

Brupartners demande qu'à l'avenir, les PAD intègrent les types de logements attendus et la proportion de logements sociaux ou à finalité sociale attendue.

Le Foyer Schaerbeekois propose que la proportion de logements sociaux ne soit pas limitative, et puisse être revue à la hausse vu le nombre de candidats locataires actuellement en attente.

Des réclamants demandent que la question du logement soit étudiée avec celle du logement social et que l'effort soit mieux réparti sur l'ensemble de la région.

Brupartners ne souhaite pas opposer la question sociale (logement notamment) et la question environnementale (espaces verts, biodiversité notamment), mais au regard du manque criant de logements sociaux sur le territoire de la Région, d'une liste d'attente qui s'allonge et des ambitions du Plan Urgence Logement, Brupartners demande que la proportion de logements publics puisse être augmentée, voire inversée avec celle consacrée aux logements privés. En effet, si la première version du projet de PAD 2019 s'inscrivait dans un contexte d'essor démographique important, les prévisions ont entre-temps changé, et la crise du covid avec ses conséquences socio-économiques a renforcé le besoin en logements sociaux, en particulier en logements sociaux locatifs.

La Commune d'Evere regrette l'absence de maison unifamiliale dans ce quartier mixte et durable et souhaite l'intégration de ce type de logement. Elle juge essentiel de poursuivre la politique visant à établir l'équilibre entre l'offre et la demande en différents types de logements, c'est-à-dire un équilibre en taille et en type (petits/moyens/grands, neuf/ancien, immeubles à appartements/maisons unifamiliales, accession/location...) et considère que cet équilibre n'est pas atteint dans le projet de PAD par l'absence de maisons unifamiliales. Elle propose de compenser l'absence de maisons unifamiliales par l'inscription dans le volet réglementaire de la nécessité de prévoir des grands logements duplex (trois à quatre chambres) au rez-de-chaussée des immeubles situés dans le secteur 4 et/ou 6B.

La Commune de Schaerbeek demande d'envisager une pluralité du type d'habitants et de modes d'habiter et dès lors d'encourager des projets de type habitats communautaires, groupés, intergénérationnels, logements adaptables PMR, etc. Elle constate que le PAD 2021 définit des critères de qualités des logements mais que ceux-ci ne sont pas repris dans le volet réglementaire et que dès lors on peut craindre que les qualités des projets se limitent à ce qui est prévu au RRU.

Vu la pénurie de logements de grande taille (3 chambres et plus) dans la Région bruxelloise et en particulier dans le logement social, la Commune et le Foyer Schaerbeekois demandent de garantir que les projets tant de logements sociaux que de logements publics proposent au moins 40% de logements 3 chambres et plus.

Des réclamants estiment que les hypothèses démographiques sont erronées et que le PAD se base encore sur une augmentation de la population bruxelloise de 10.000 habitants par an alors que les dernières

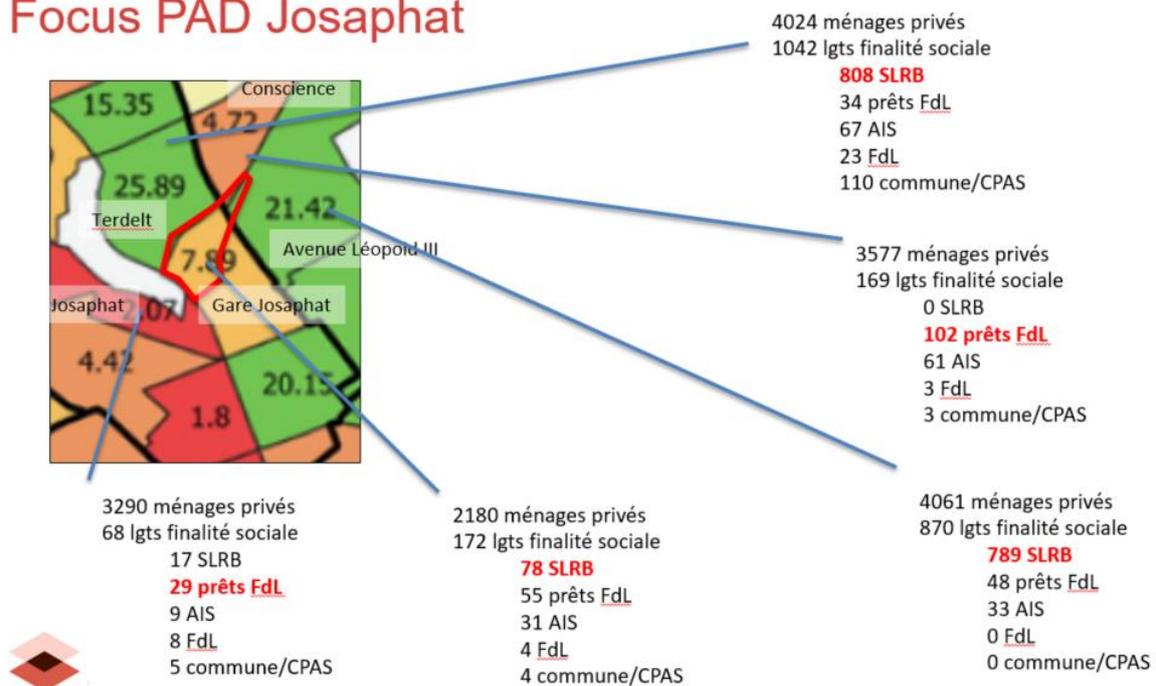
projections font état d'une augmentation annuelle inférieure à 2.000 habitants. Ils demandent donc de supprimer le quartier résidentiel au sud-ouest du site étant donné la richesse de sa biodiversité.

Dans la zone du campus résidentiel, le Foyer Schaerbeekois souhaite souligner l'importance d'une implantation mixte des immeubles de logements, et ce entre les types d'affectations proposées : social locatif, privé et acquisitif. Il est toutefois préférable afin de garantir une bonne gestion immobilière, d'éviter de créer une telle mixité au sein même des bâtiments et d'éviter les copropriétés. Dans le but d'intégrer durablement les futurs locataires sociaux dans ce nouveau quartier, le Foyer Schaerbeekois recommande d'éviter une implantation des immeubles de logements sociaux qui pourrait être perçue comme défavorable dès lors que ces immeubles seraient situés les plus proches de la voie ferrée ou à une extrémité de la zone ou d'un alignement.

La Commission se réfère au contexte du logement à finalité sociale exposé supra.

La Commission constate le manque important de logements à finalité sociale pour Schaerbeek de manière structurelle (7,96 %), Evere atteignant déjà pratiquement l'objectif régional de 15%. Un focus sur les quartiers permet cependant d'affiner la situation et de constater un manque pour les quartiers « Josaphat », « Gare Josaphat » et « Conscience » en particulier.

Focus PAD Josaphat



La Commission soutient pleinement les principes inscrits dans le PAD Josaphat, visant à introduire plus de logements à finalité sociale étant donné les besoins dans le quartier et le fait que le terrain ait été acheté par la Région pour en faire notamment du logement public.

La Commission reconnaît que si du point de vue de la démographie, la croissance de la population s'est ralentie (environ 2.000 par an contre + 10.000 par an il y a quelques années), celle relative au nombre de ménages se poursuit, ce qui justifie le programme sur sa dimension quantitative, d'autant que la construction de nouveaux logements est aussi nécessaire pour permettre aux ménages mal logés de trouver des conditions décentes de vie. Enfin, il faut aussi constater la hausse continue (vertigineuse) du prix des logements à Bruxelles qui met de nombreux ménages dans une situation de très grande précarité (économies sur des dépenses indispensables comme la santé) et qui touche aussi la classe moyenne rendant

l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour de jeunes ménages. Une augmentation de l'offre devrait avoir un effet de détente sur les prix.

Pour autant, les formes et les modes d'accession au logement méritent davantage que la répétition de formules qui démontrent leurs limites.

Il faut donc une particulière attention sur ces deux dimensions.

1. L'accession au logement, en particulier le logement locatif

Trois arguments à prendre en considération :

- *Le nombre de locataires augmente (actuellement autour de 60%, hier autour de 55%). Les raisons proviennent pour une grande part de la précarité généralisée (durée des ménages, des jobs, difficultés d'intégration). La croissance traduit donc l'inéquation entre offre et demande dans le marché résidentiel.*
- *Le programme du PAD consacre à peine 22% du parc au locatif, tous sous statut du logement social. Or le public à accueillir ne se limite pas à la seule catégorie visée par celui-ci*
- *La financiarisation du logement n'est pas une fatalité, face à laquelle les pouvoirs publics s'en remettent aux investisseurs institutionnels et les grands développeurs, souvent en lien.*

Dès lors, le programme devrait explicitement prévoir une aide publique pour le logement locatif, qui contrebalance les avantages (outrageusement accordés) aux acquéreurs.

D'une part, il peut s'agir de formes dérivées du système AIS (7.000 logements à Bruxelles) : logement vendu sous conditions de location à direction des ménages « moyens » ou « faibles ».

Des opérateurs privés, via des (Fonds d'investissement immobilier spécialisé) (FIIS), tels Vicinity Affordable Housing Fund ou Inclusio, pourraient être intéressés.

D'autres formes que le Fonds du logement ou CLT se développent, tels le logement coopératif qui fait son retour ; en témoigne l'essor notamment dans des habitats groupés.

Pour faciliter l'accès au logement locatif, la France a adopté la Loi ELAN et le dispositif « Denormandie » ; l'Allemagne constitue sans doute le meilleur exemple.

2. Les formes du logement

La Commission est attentive à ne pas se laisser développer des « cages à lapins », des logements répétitifs au sein de grands complexes.

Dans cette perspective, la Commission demande que d'autres typologies soient proposées.

Ainsi, on peut prendre leçon de l'opération sur l'ex-caserne « Dailly » à Schaerbeek. Un plan de lotissement y a permis de mettre sur le marché des lots fonciers de taille moyenne ou réduite.

Différents opérateurs ont pu construire des petits ensembles (souvent autour d'une quinzaine de logements), offrant ainsi une diversité urbanistique.

D'autres projets, à Amsterdam, à Paris ou ailleurs, explorent ou réalisent de tels montages.

7. BUREAUX

De nombreux réclamants estiment que les changements sociétaux dus à la crise du covid n'ont pas été pris en compte dans la nouvelle version du PAD à savoir une moindre utilisation des bureaux avec le développement du télétravail et donc une réduction de la surface qui leur est consacrée.

Ils demandent la conversion de bureaux vides en logement. Un grand nombre de m² de bureaux vont être libérés par la Commission européenne et pourront être convertis en logement sans attenter à la nature.

La Commission rejoint les réclamants et constate que des bureaux sont encore prévus au nord du site dans la tour alors qu'ils sont en perte complète d'attractivité dans cette zone.

Comme pour d'autres PAD, la Commission considère que les conséquences de la crise du covid amènent à une réduction des besoins en superficies de bureaux.

8. CONNECTIVITÉ

À la suite de réclamants, la Commission constate qu'il n'y a pas d'interactivité avec ce qui existe dans le quartier.

La Commission demande que le projet de PAD étudie les interactions possibles avec les projets dans l'environnement proche (Mediapark).

9. ÉQUIPEMENTS

Brupartners insiste sur le fait que des services et équipements collectifs doivent être développés concomitamment aux logements et accessibles tant pour les habitants et les travailleurs qui s'établiront sur le site que pour les habitants et travailleurs actuels du quartier.

Perspective demande de conserver dans le volet stratégique tout au long de la réalisation du projet, l'ambition relative au programme d'équipements nécessaires au fonctionnement du nouveau quartier, soit 1.300m² d'équipements de soins de santé, 1.490m² d'équipements communautaires et 4.000m² d'équipements culturels.

Le Foyer Schaerbeekois suggère la création d'un espace collectif de quartier dans le but de promouvoir la rencontre et les échanges et de favoriser la cohésion entre les futurs habitants du quartier.

Des réclamants demandent de prévoir des dispositifs pour assurer la sécurité (caméras, patrouilles) et des équipements pour garantir la propreté (bulles, poubelles, balayeurs, etc.)

La Commission estime que le volet stratégique du PAD prévoit de nombreux équipements de toutes natures, en quantité suffisante. Par contre, ce volet ne précise pas les modalités de financement et de maîtrise d'ouvrage, ce qui semble un manque au niveau opérationnel.

10. ENVIRONNEMENT – BIODIVERSITÉ

Plusieurs réclamants, dont la Commune de Schaerbeek, regrettent que le plan ne comprenne pas assez de garanties pour atteindre les objectifs environnementaux qui sont pourtant formulés explicitement. Elle demande que le PAD soit modifié avec l'inscription sous forme plus contraignante (voir dans le volet réglementaire) d'une série d'objectifs environnementaux (surtout en matière de biodiversité, qualité du bâti, gestion des eaux, énergie), mais aussi des études complémentaires nécessaires à la vérification que les objectifs sont réellement atteignables, surtout concernant la mobilité et la gestion des sols.

Au regard de la forte demande d'espaces verts déjà existante (certains parcs tels que le parc Josaphat sont déjà surutilisés) et qui s'est amplifiée ces derniers mois avec la crise du covid, Brupartners estime que le projet de PAD aurait pu être encore plus ambitieux en termes environnementaux, tout en trouvant un équilibre dans le développement des autres fonctions telles que le logement, l'économie, etc. Il ne s'agit pas d'opposer le social, l'environnement et l'économie d'autant que la création de nouveaux logements va accroître la demande d'espaces verts ouverts au public.

En observant les différents PAD, la Commission remarque que, dans certains cas par exemple, la partie maillage vert et bleue est assez faible en matière de services écosystémiques, elle supporte surtout une mobilité douce, une circulation et quelques aspects récréatifs et très peu de biodiversité.

10.1 Espaces verts

De nombreux réclamants estiment que les espaces verts sont essentiels pour la résilience et la durabilité, cela s'est avéré d'autant plus crucial avec la crise covid.

BE se réjouit de l'amélioration substantielle du volet « espaces verts » de la nouvelle version du PAD, à savoir l'affectation d'un biopark et la continuité verte. Il demande néanmoins de porter une ambition plus grande en matière de maillage vert et d'offre de parc dans cette zone carencée à l'échelle régionale.

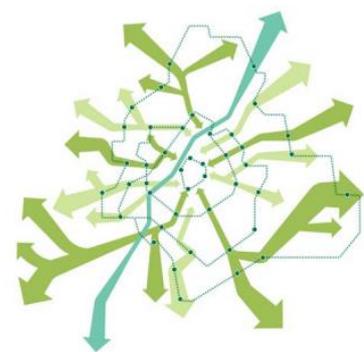
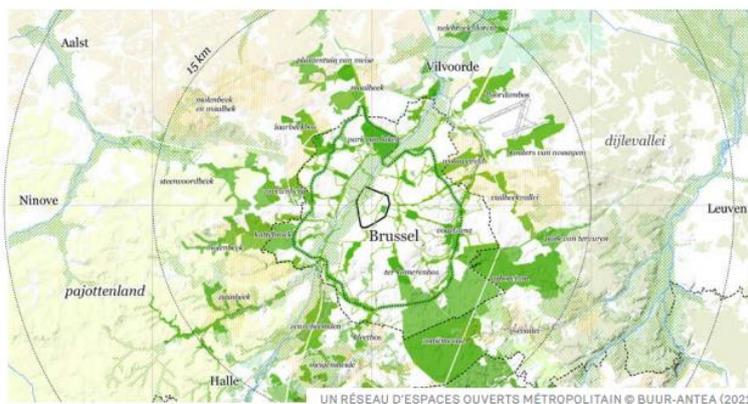
Compte tenu de la carence en espaces verts dans cette portion du territoire ainsi que des autres projets de densification en gestation, l'armature verte telle que prévue ne suffira pas à faire cohabiter haute valeur biologique (dominante calme) et espaces récréatifs (agité, bruyant).

BE demande d'agrandir l'armature verte côté ouest en supprimant le dernier bâtiment du secteur 2 pour jouer un rôle de tampon entre la zone habitée et la zone de haute valeur biologique du biopark.

Selon le CE, le réseau écologique que forme le site avec les différents espaces verts/sportifs environnants (exemple : parc Josaphat, complexe sportif et cimetière d'Evere, OTAN) ne semble pas avoir bénéficié d'une attention satisfaisante dans ce projet de PAD. De même, la connexion entre les différentes zones naturelles au sein de la friche est trop peu abordée. Le Conseil avance notamment la nécessité de maintenir les talus boisés pour garder les connexions au sein de la friche ainsi que les connexions extérieures.

La Commission constate que même si le projet de PAD parle d'un grand parc d'un seul tenant, en réalité ce n'est pas le cas : il y a plusieurs parcs qui peuvent être complémentaires mais qui ne sont pas d'un seul tenant et compris dans un seul maillage.

La Commission estime que les efforts pour changer au niveau urbanistique et planologique sont insuffisants. En effet, une phase de constructions a été enlevée mais c'est insuffisant pour tenir compte de la biodiversité présente. Selon les études supplémentaires, il y aura un impact fort de cette urbanisation. Même s'il y a un suivi qui pourrait montrer que des espèces ont disparu, ce sera trop tard. Elle estime que la vision qui devrait être développée dans le PAD Josaphat est celle des espaces ouverts et de la structure verte comme dans l'étude Open ruimte (malgré le fait que cette étude ne reprenne pas la friche Josaphat. Il serait intéressant de faire le lien entre le PAD Josaphat, la CEB et l'étude Open (étude disponible à [l'adresse suivante](#)).



Corridors et anneaux comme composants du réseau d'espaces ouverts © BUUR-Antea (2021)

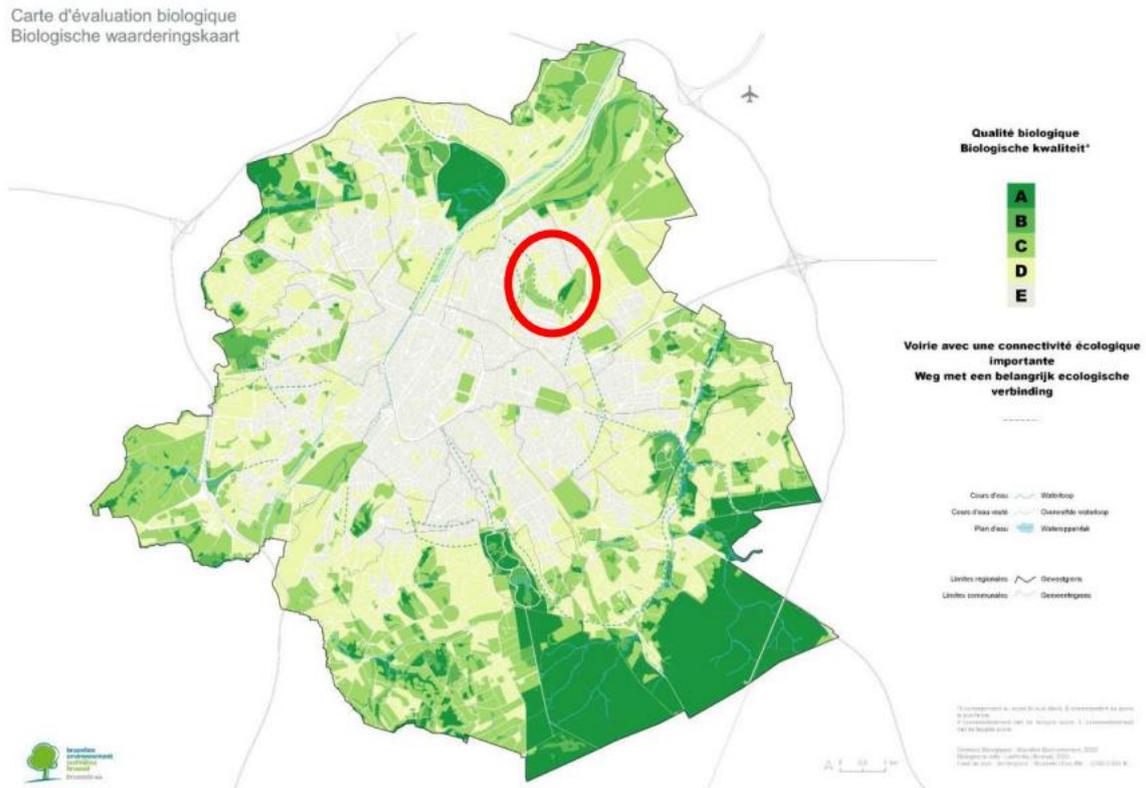


ADAPTATION CLIMATIQUE	SYSTÈME VERT	ECOSYSTÈME HYDROLOGIQUE	SYSTÈMES RÉCRÉATIFS	SYSTÈME AGRICOLE
<ul style="list-style-type: none"> Liens manquants Connexion à renforcer Zones clés pour l'habitat Zones clés secondaires pour l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Paysage humide (de Metropolitan Landscapes) Zones vertes (VI) + développement (BHG) Liaisons naturelles potentielles Paysage parcouru par un cours d'eau Parcours paysager Bermes ferroviaires (structures artificielles) Bermes routières (structures artificielles) 	<ul style="list-style-type: none"> Zones Cruciales de rétention de l'eau Zones critiques pour l'écosystème hydrologique Axes de ruissellement Cours d'eau ouverts Cours d'eau couverts Plan d'eau Canal 	<ul style="list-style-type: none"> Pentagone Moyenne ceinture Promenade Verte Groene gordel Pôle récréatif régional 	<ul style="list-style-type: none"> Parcelles à usage agricole Chambres agricoles possibles

La Commission insiste pour la préservation et le renforcement des couloirs écologiques.

10.2 Carte d'évaluation biologique

Plusieurs réclamants, dont la Commune de Schaerbeek, demandent d'étudier la carte d'évaluation biologique.



Le Conseil supérieur de la Nature et de nombreux réclamants regrettent que la nouvelle version de la carte d'évaluation biologique (CEB) n'ait pas été rendue publique avant la clôture de l'enquête publique. Son contenu devait déjà nécessairement être connu lors de l'approbation du PAD Josaphat par le gouvernement bruxellois le 1er juillet 2021, et lors de l'adoption des avis approuvant le PAD avec nuances ou réserves, pris par les communes de Schaerbeek et Evere, qui auraient dû en tenir compte.

Néanmoins, l'examen attentif des documents présentés le 23 octobre dernier permet de constater que le site concerné constitue une zone à haute et très haute valeur biologique. Et donc, il mérite d'être protégé : les zones au score de biodiversité les plus élevés devaient être préservées.

La Commission, dans son [avis d'initiative](#) rendu conjointement avec le Conseil de l'environnement, a apprécié la qualité générale du travail et l'intérêt de cette carte. Cependant, les deux instances ont relevé quelques soucis méthodologiques, en particulier pour le cas des grands îlots (qui contiennent des voiries intérieures mais qui ne sont pas traversantes). Cela crée un effet pervers puisqu'une valeur moyenne est attribuée à tout l'îlot alors que ces îlots ont des grandes différences internes qui ne sont dès lors pas mises en évidence.

Elles s'étonnent que la zone d'entreprise du site Josaphat soit reprise comme ayant la même valeur biologique que le parc Josaphat en général. Selon le Conseil et la Commission, une section industrielle ne peut avoir le même score qu'une zone verdurisée. Il y a, en effet, très peu de verdure et, de plus, de faible qualité biologique autour des entreprises. Ils soulignent que cela relève du fait que la limite de l'îlot est celle des voiries.

Alors que la CEB précédente identifiait les seuls talus de la friche Josaphat comme zones de haute valeur biologique, le Conseil et la Commission constatent que la nouvelle CEB ne permet plus d'identifier les talus en tant que tels, ce qui peut prêter à confusion.

Elles prennent note que pour le PAD Josaphat, les talus côté gauche, à l'origine intégrés dans les jardins, ont été réévalués et font maintenant partie du grand bloc repris en score A. Ce n'est pas le cas, par exemple, pour les talus du côté est, qui sont des talus boisés catégorisés comme élément du paysage et qui n'ont pas par ailleurs de haute valeur biologique.

10.3 Biodiversité/« Parks » (biopark, talusparks, spoorpark, wadiparks)

BE estime que, malgré l'avancée qu'elle représente, la sanctuarisation du secteur 3 ne suffit pas à compenser l'impact négatif de l'opérationnalisation du PAD sur la biodiversité étant donné le rôle majeur de la friche Josaphat dans le Réseau écologique bruxellois.

Plusieurs réclamants, dont le Conseil supérieur de la Nature, recommandent de reconnaître la haute valeur biologique de la partie la plus intéressante de la friche via un classement tel que prévu par l'article 66 de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ou sur base de la réglementation relative à la conservation du Patrimoine. Cette reconnaissance permettrait d'attribuer un statut légal afin de pérenniser la très haute valeur biologique de la zone. Le rapport d'incidences prévoit une importante perte de la biodiversité par suite du chantier. Cette perte s'ajouterait donc à la perte de biodiversité globale en Région de Bruxelles-Capitale alors que partout sur la planète les scientifiques tirent le signal d'alarme pour stopper cette perte de biodiversité.

Plusieurs réclamants, dont le Conseil supérieur de la nature et la CRMS, s'étonnent que la réponse proposée pour préserver la biodiversité dans le projet amendé de PAD, soit de maintenir des constructions sur la partie de la friche située à l'ouest du chemin de fer : c'est-à-dire, celle qui présente la plus grande valeur en termes de biodiversité.

BE constate que le volet stratégique lui-même reconnaît une perte de qualité biologique de l'ordre de 40% et l'incertitude planant sur la capacité à conserver 100 % de la qualité de ce qui reste. Il demande donc de prévoir que les zones de haute valeur biologique biopark et taluspark soient inaccessibles au public en dehors des sentiers piétons et cyclistes.

De nombreux réclamants estiment que le projet ne pourra pas maintenir et développer la riche biodiversité et qu'aucun objectif détaillé et contraignant n'est fixé dans le RIE en termes de conservation.

Le Conseil de l'Environnement (CE) estime que le monitoring de la biodiversité proposé dans le RIE, une fois le site aménagé, ne fera qu'établir la perte importante de la biodiversité sans y remédier. De plus, l'évaluation des 40% de perte semble minimiser les impacts probables, non calculables en termes d'espèces mais bien également d'interactions entre ces espèces.

Même si des améliorations ont été apportées avec le biopark, seuls 1,28 ha de la friche sont maintenus sous leur forme actuelle et la partie de la friche la plus qualitative en matière de biodiversité va être urbanisée. Le CE demande donc d'apporter des garanties supplémentaires quant à la surface des espaces verts en inscrivant dans le volet réglementaire les surfaces minimales à affecter aux espaces verts des noyaux habités.

La Commune de Schaerbeek demande :

- Pour garantir la conservation et la régénération d'un milieu de grande diversité biologique, de ne pas planter d'arbres et préférer un aménagement herbeux sur la partie du spoorpark qui est contiguë au biopark, afin de connecter biologiquement les deux zones. Les arbres prévus sur le spoorpark le long du biopark projeteront de l'ombre et réduiront l'intérêt thermophile de la friche. Par ailleurs ces mêmes arbres réduisent d'autant plus encore la visibilité aérienne du site par les oiseaux migrateurs ;
- De favoriser les espèces déjà présentes et d'autres espèces protégées et/ou en danger en RBC en termes de végétalisation du bâti ;
- De revoir les prescriptions pour accompagner les objectifs de minimisation des surfaces imperméables et de définir des taux maximal d'imperméabilisation par secteurs pour chaque secteur ;
- De fixer un pourcentage de plantations indigènes et/ou mellifères aussi bien pour les zones à sensibilité écologique fortes que pour les zones à faible sensibilité biologique ;
- De prendre des mesures en vue de protéger les abeilles et pollinisateurs sauvages du site ;

- Pour éviter que le chemin de fer et les talus ne deviennent pas un obstacle infranchissable pour la faune, de favoriser la traversabilité est-ouest et nord-sud au sein du site et vis-à-vis de ses alentours ;
- De proposer un aménagement paysager qualitatif de protection du domaine ferroviaire pouvant accueillir une faune et flore et devant réduire le bruit issu du chemin de fer en particulier pour la rive Est de l'emprise ferroviaire.

Des réclamants insistent sur la protection des espaces verts et de la biodiversité, s'inquiétant de l'urbanisation à venir du site, venant bouleverser la faune et la flore qu'il conviendrait de protéger.

Plusieurs réclamants, dont le Conseil supérieur de la Nature ou la CRMS, s'interrogent sur la pertinence d'une zone « à haute valeur biologique » aussi restreinte et accessible. Le Conseil recommande de déplacer le biopark sur la zone à la plus haute valeur biologique et d'en faire une zone non accessible afin d'y préserver réellement la biodiversité. La partie de la friche à l'ouest du chemin de fer devrait être majoritairement consacrée à cette fonction. À noter également que les espaces verts dédiés à être intensivement utilisés, tels que le spoorpark, entraîneront une perte de biodiversité importante.

La Commune de Schaerbeek constate que les études de sol ainsi que les projets de gestion de risques déjà établis sont réalisés pour une utilisation du site en friche, c'est-à-dire sans activités humaines.

L'urbanisation de cette friche nécessitera une dépollution des sols conséquente et le degré de dépollution nécessaire pour rendre ce site viable n'est pas précisément connu. Le RIE a recommandé de reporter l'étude de la pollution sur le futur projet de construction (page 143). Or des études de sols avec projets de gestion des risques auraient dû être faits pour le PAD avec au moins les hypothèses d'implantations bâties telles que de nombreuses fois dessinées dans les différents documents plans et images de synthèses ;

Le chapitre du RIE concernant la gestion des terres excavées mentionne clairement que très peu des terres dépolluées pourront être revalorisées sur le site ou en RBC mais uniquement en Flandre ou Wallonie et que les quantités dont il est question sont considérables (+- 300 000m³ selon le tableau 41 page 138 du RIE). Il n'est donc pas acquis que les terres sur le site qui auront été dépolluées puissent être réutilisées sur le site

Sans plus d'informations sur les nivellements envisagés pour la création des voiries et du spoorpark, il est possible qu'il n'y ait aucune possibilité de conserver en l'état actuel la friche du secteur 3 transformé en biopark, au vu des éventuels nivellements nécessaires pour se connecter au maillage des espaces publics prévus sur le site. Elle demande que cette question soit vérifiée.

La CRMS et le Conseil supérieur de la Nature estiment que les nouveaux aménagements et changements apportés aux espaces verts et différents « parks » (talusparks, spoorpark, wadiparks...), ne sont pas suffisamment conséquents et ne répondent dès lors pas de manière satisfaisante aux remarques formulées par la CRMS dans son premier avis, ni aux ambitions et principes du PAD qui se veut durable, écologique et à hauteur du défi climatique, ni à ceux qui avaient été avancées par le PRDD pour la zone Josaphat.

De nombreux réclamants estiment que le biopark est trop petit pour préserver la biodiversité actuelle et suggèrent de maintenir un biopark continu de 14ha.

Selon ces réclamants, la biodiversité exceptionnelle des 14 hectares de friche ouverte herbacée est toujours largement niée : la friche abrite plus de 1.100 espèces animales et végétales recensées dont 109 portent le statut "rare" ou "très rare" dans la base de données naturalistes Observations.be.

- En matière d'odonates : 33 espèces sont recensées, le site est le plus riche de la Région; près de la moitié des espèces belges ont déjà été observées sur la friche

- En matière d'abeilles sauvages : la friche est le site le plus riche de la Région avec 129 espèces recensées. Un article scientifique y est consacré cette année dans une prestigieuse revue internationale. L'anthidie sept-épines a été découverte en 2020 pour la première fois en Belgique et revue en 2021. Elle n'a été observée nulle part ailleurs dans notre pays.

- La friche est aussi le site le plus riche de la Région bruxelloise en matière de papillons de jour (avec 36 espèces recensées) et d'orthoptères avec 14 espèces recensées. Le RIE lui-même atteste de la présence de 48 espèces sensibles (57 répertoriées moins 9 pour lesquelles l'utilisation du site n'est pas établie), dont une bonne partie sont par exemple strictement protégées en Région wallonne (notamment 10 espèces d'abeilles sauvages). C'est un relais indispensable dans le maillage vert du nord-est de la région bruxelloise, un gîte d'étape séculaire pour les oiseaux migrateurs

Ils estiment irresponsable de détruire un biotope aussi riche.

La nature a besoin d'espace mais aussi de connexions pour persister (réseau Natura 2000 et du réseau écologique bruxellois). Les études montrent que la surface est un facteur critique pour de nombreuses espèces et pour la qualité d'un réseau écologique. Un million de pieds d'arbres végétalisés ou des toitures vertes sur l'ensemble du site ne représenteront jamais la même biodiversité qu'une friche de 14 hectares d'un seul tenant, qui est sans équivalent à Bruxelles : avec un biopark de 1,28 hectare seulement, il y aura nettement moins d'espèces présentes sur site, elles seront moins nombreuses, et les oiseaux et insectes migrateurs perdront un espace de repos sur leur route. Les autres zones dites vertes et qualifiées d'« armature verte publique » (wadipark, spoorpark...) rassemblent des zones de sport et loisir, détente, abords et accès, dont le sol sera imperméabilisé ou compacté en manière telle que la biodiversité subsistante sera très pauvre.

La friche et sa préservation offrent l'opportunité d'une continuité verte entre le centre-ville et la périphérie bruxelloise. Les réclamants ne comprennent pas la logique de rompre le corridor au niveau des voies ferrées au nord du biopark au risque de rompre la liaison écologique et demande de la maintenir.

La Commission, à l'instar de réclamants, regrette que l'étude d'incidences ne propose aucune mesure d'atténuation à la suite de la perte de biodiversité et se contente de proposer l'évaluation de celle-ci après la réalisation du projet. Selon les études complémentaires, l'urbanisation aura un impact fort sur la biodiversité et constater a posteriori que des espèces ont disparu ne servira à rien.

Si la Commission partage le souci de préservation de la biodiversité, elle estime néanmoins qu'il faut une vision plus large que la seule échelle du PAD et que le focus sur la biodiversité dans ce seul cadre affaiblit le discours sur les grandes infrastructures vertes et bleues qui servent à des services écosystémiques.

Il faut voir comment les éléments du PAD se relient à ce qui est autour : le parc Josaphat, la zone de sport de l'autre côté du boulevard, le lien vers la zone de l'OTAN. Il y a une réflexion qui devrait être faite au préalable au niveau régional en identifiant les grands espaces où il faut garder les grandes infrastructures vertes et bleues (gare de formation Schaerbeek, zone le long de la Senne derrière la gare du Midi). Dans une vision climatique et écosystémique, nous ne sommes plus dans un débat sur la biodiversité et la présence de tel papillon ou orchidée. Nous sommes dans une vraie problématique qui est de déterminer comment la ville s'organise pour avoir un « squelette » qui va apaiser climatiquement les problèmes de la ville.

Par rapport à l'étude Open ruimte, la Commission préconise d'entreprendre une étude dans le sens du plan 5 Fingers de Copenhague qui existe depuis 1968. C'est une stratégie globale pour que les 5 doigts d'urbanisation soient séparés par des coulées vertes ou des liens naturels permettant d'offrir, à proximité de chacun de ces doigts urbanisés, une proximité avec la nature, des équipements, des parcs, du sport. Il convient d'établir une stratégie qui, d'une part, s'appuie sur ce qui existe à la périphérie, mais d'autre part prolonge cette étude/méthodologie, pour montrer les différents segments dans lesquels des continuités de nature peuvent être repérées et amplifiées.

La Commission soutient les remarques de nombreux réclamants : la grande richesse de la biodiversité et particulièrement dans les talus qui l'entourent, confère au site un intérêt d'importance régionale pour sa biodiversité. « Le niveau paysager » des talus regroupe différents aspects comme les fonctions spatiales et environnementales : écran, protection (visuelle, bruit...), relief important, présence d'arbres... les aspects écologiques : talus avec différentes orientations et donc différents écosystèmes/écotopes fragiles. Les arbres sont aussi une protection contre l'érosion, etc.

La Commission demande que les études scientifiques, qui ont été réalisées soient traduites dans un plan stratégique qui actualise les réseaux écologiques verts et bleus. Ce dossier demande une meilleure connaissance scientifique sur l'infrastructure verte et sur le service écosystémique. Il faut augmenter au maximum cette connexion verte et bleue au rôle écosystémique important

Pour le maintien de cette connexion verte et bleue importante d'un côté, il faudrait dépasser la technique traditionnelle de « petit damier » (implantation d'immeubles en « barres parallèles ») et avoir plus d'intelligence et de créativité dans les formes, dans les mouvements. Il faut revoir les choses d'une autre façon, avec un linéaire, une espèce de squelette, une armature de structure verte et bleue.

La Commission estime qu'il faut des propositions plus originales pour densifier l'autre côté de façon à avoir une meilleure qualité de vie et avoir un espace plus confortable pour de la récréation, avoir de l'air frais etc., d'autres volumes, un autre format, une autre organisation de l'espace de logement, inspiré sur la structure paysagère pourrait intégrer de manière plus aisée et plus logique les qualités présentes.

Spoorpark

De nombreux réclamants, dont BE, demandent de ne pas planter d'arbres dans la portion spoorpark à haute valeur biologique mais de maintenir un maximum d'espace de végétation herbacée basse pour maximiser l'espace de friche et de rendre cette partie accessible au public. Quelques arbres de 2^e ou 3^e grandeur pourraient être plantés pour apporter de l'ombre aux promeneurs et intégrer visuellement la tour au nord dans un espace végétal sans refermer le milieu. Ils estiment que les talus le long de la voie ferrée doivent être conservés sans aménagement.

La CRMS demande de revoir l'aménagement du spoorpark. Selon elle, la création de nouveaux talus parallèlement à la voie ferrée, s'ajoutant aux talus existants, n'est pas opportune sur le plan paysager tel que représenté actuellement et pourrait constituer une limite trop marquée pour la zone « campus résidentiel », d'autant que le talus serait longé d'une quadruple rangée d'arbres et d'un chemin traversant nord-sud.

La CRM demande de conserver la possibilité d'un cheminement piéton d'accès aux quais et à la zone ferroviaire.

La Commission appuie la demande des réclamants et en particulier de la CRMS qui recommande de valoriser davantage l'espace végétal sur le pourtour du périmètre et d'adapter le projet des talusparks.

Les continuités ne sont actuellement pas garanties-au-delà du pont et aussi du côté du boulevard. La Commission demande d'avoir une largeur suffisante pour que la continuité verte soit efficace.

Wadiparks

La Commune de Schaerbeek demande de revoir les prescriptions pour accompagner les objectifs de conservation et de maintien de la biodiversité, de percolation des eaux de ruissellements, et d'assurer que les zones non construites des secteurs doivent servir en priorité à la gestion hydrologique du site et à la constitution du réseau des wadis.

BE demande de mieux connecter le wadipark à haute valeur biologique à la rive ouest en prévoyant une bande plantée tout au long de la passerelle qui viendra à sa hauteur.

La Commission estime que les wadiparks qui séparent les barres de logement risquent de ne pas tenir la route face aux besoins. L'intérêt de ces wadiparks étant de recueillir l'eau qui découle des talus. Ils doivent donc être placés en partie au moins au pied des talus et non perpendiculairement comme c'est le cas actuellement.

Dans la logique de l'aménagement vert, Les talus doivent avoir une largeur utile et efficace et avoir un pied. Il faut simultanément une recherche architecturale et paysagère au sens large.

La Commission rappelle la demande de son avis précédent, de garder une zone non constructible au pied des talus d'une largeur de 20m.

Elle insiste pour avoir une réflexion simultanée pour éviter de penser aux abords des immeubles après leur construction.

Elle estime qu'il faut approfondir les études notamment en matière de connexion et d'impact. La carte des îlots de fraîcheur publiée par BE montre clairement des différences entre la partie industrielle et la partie non construite actuellement. Cela met ainsi en évidence un effet de corridor. Une étude sur les connexions écologiques est nécessaire à la fois sur faune/flore mais aussi au niveau climatologie, conditions de confort et également sur la partie récréative. Ici, on a une vision très orientée biodiversité climatologie mais il faut voir dans quelle mesure le côté utilisation récréative du site par rapport au parc Josaphat à proximité, par rapport au crossing, au terrain du petit Boubou, l'accessibilité aux espaces publics peut augmenter la récréation ou l'offre récréative.

11. DENSIFICATION/ÉQUILIBRE ESPACES VERTS ET CONSTRUITS

Quartier de la gare

De nombreux réclamants, dont la CRMS, le Conseil de l'Environnement, BE, le Conseil Consultatif du Logement et la Commune d'Evere, demandent de revoir à la baisse le gabarit de la tour R+20 prévue dans le volet réglementaire.

Les réclamants estiment que la tour dépasse largement les gabarits des constructions existantes à proximité et ne s'inscrit pas dans le paysage urbain environnant.

La Commune d'Evere constate qu'en outre, il s'agit d'une dérogation importante à l'article 7 du titre I du RRU.

La CRMS estime indispensable d'évaluer le gabarit au moyen de simulations visuelles, au regard du *skyline* perceptible à partir des quartiers jouxtant le PAD et constate que cette analyse visuelle manque dans le RIE.

Le CE demande de réaliser une évaluation des désagréments causés par la hauteur prévue en matière de tourbillons de vent, d'ombrage, d'impact sur le paysage et qu'une attention spéciale soit accordée à la qualité des espaces publics avoisinant (directement) les futures bâtisses. Il est également primordial que la tour R+20 ait une mixité de logements qualitatifs et non une concentration de tous les logements sociaux.

Il estime qu'il faudrait densifier les zones déjà bâties notamment les bâtiments de bureaux vacants en lisière du site et à la ZIU avoisinante.

Natagora souligne par ailleurs le danger de collisions pour l'avifaune nicheuse et migratrice, qui n'est pas abordé alors que cette tour se situera dans l'axe formé par la voie ferrée, espace linéaire, non bâti, non éclairé et pourvu d'une végétation abondante. Tous les oiseaux « empruntant » cette voie (et on connaît le rôle des voies de chemin de fer dans les mouvements de la faune) déboucheront, de nuit comme de jour, sur une tour de 20 étages. Alors que des collisions se produisent déjà au niveau de fenêtres situées à des niveaux, R, R+1 ou R+2, on peut s'imaginer les dégâts potentiels d'une tour R+20 située à un tel endroit.

Des réclamants estiment que si la densification est nécessaire, elle ne doit pas nécessairement signifier un étalement urbain mais bien une augmentation de l'utilisation des surfaces déjà artificialisées.

La Commission a pris acte de l'argument du Gouvernement, à savoir que la hauteur R+20 pour la tour ne serait qu'une faculté, un maximum et non une obligation. Le futur promoteur construira certainement 20 étages puisque cette possibilité existe. Or les bâtiments les plus hauts de l'autre côté du boulevard ne dépassent pas 15 étages.

Elle pose la question de la pertinence de la tour alors qu'elle ne s'intègre pas dans le quartier environnant et rend difficile l'usage du pied au niveau microclimat à moins de prévoir des aménagements spécifiques.

Campus résidentiel/ZIU (voir schéma *supra*)

Le CE demande un moratoire sur la construction de la friche pour évaluer la possibilité de densifier les parties actuellement bâties (ZIU et bureaux vacants en lisière du site) et conserver le potentiel de la friche en tant que zone naturelle et couloir de fraîcheur.

Brupartners et des réclamants estiment que la ZIU présente sur le site, constitue également un des enjeux spécifiques de ce projet de PAD. Comme Brupartners l'a déjà mentionné à de multiples reprises dans ses avis, il importe que la Région préserve les zones industrielles existantes. Il insiste donc pour que la superficie actuelle de la ZIU soit à tout le moins préservée. En effet, même si Brupartners est convaincu de la nécessité de la mixité, il est également bien conscient que certaines activités industrielles (au sens large) sont incompatibles avec la fonction résidentielle au regard notamment des nuisances provoquées (poussière, bruit, odeur, etc.) et qu'il est donc contradictoire de développer à la fois la fonction logistique qui demande des espaces disponibles assez importants (avec un risque de nuisances) et la fonction logement (densification). Dans tous les cas la proximité d'une ZIU avec d'autres fonctions (logements, équipements, etc.) rend l'utilisation de cette zone complexe pour l'installation de futures entreprises. Brupartners insiste donc pour que l'aménagement de la ZIU soit cohérent avec l'aménagement des fonctions environnantes.

De nombreux réclamants sont totalement opposés à la construction de logements sur la friche et demandent d'avoir une réflexion sur les manières de faire coexister les besoins de la ville et de la nature.

Ils regrettent que les alternatives n'aient pas été plus étudiées.

La Commission demande d'assurer sur le site un rôle partiel de corridor traversant la frontière régionale vers la périphérie (cf. étude Open Space qui analyse le pourtour de la limite de la région).

La Commission reconnaît que le logement est indispensable sur le site et qu'il ne faut pas mettre uniquement la biodiversité en avant. C'est une vraie problématique d'urbanisme, de paysage dans laquelle la biodiversité n'est qu'un élément. Il faudrait avoir une planification ou un dessin des doigts verts dans la ville qui correspond à un impact de l'ensemble des services écosystémiques (confort climatique, récupération de l'eau, captation de carbone ; cf. supra « biodiversité »).

La Commission acte les pistes proposées par les réclamants comme de densifier ailleurs. De nombreux terrains à côté du site, à l'abandon et vides, pourraient donc être construits pour y faire du logement.

De plus, dans le périmètre autour du site (Boulevard Léopold III) de nombreux bureaux sont reconvertis en logements, ce qui crée une offre supplémentaire importante de logements par ce biais.

12. ACTIVITÉS PRODUCTIVES – ÉCONOMIE

Des réclamants, dont l'ARAU, demandent que les activités productives sur le site (est) soient accompagnées pour prendre une forme urbaine et qu'elles soient pourvoyeuses d'emploi pour les bruxellois dans des activités en lien avec la ville (ateliers, petits entrepôts, etc.). Ils demandent d'encourager l'emploi de sociétés locales pour les travaux et l'entretien du quartier (nettoyage, jardinier, sécurité).

La Commission constate qu'il existe sur place des entreprises dont il faut évidemment préserver l'existence et leur accorder les espaces nécessaires à leur développement. Il convient néanmoins d'intégrer ces besoins dans une recherche urbanistique et architecturale plus poussée qu'actuellement.

13. CLIMAT/DURABILITÉ

Vu la dimension et la portée du projet, le Foyer schaarbeekois estime qu'il serait plus cohérent de viser l'horizon 2050 et la neutralité carbone plutôt que l'horizon 2030 et sa réduction de 55% des émissions de GES. Le PAD devrait présenter une étude plus approfondie et proposer des pistes claires pour atteindre l'équilibre nécessaire entre les différents secteurs en termes de consommation et de production d'énergie primaire. Consommations et productions pourraient ainsi se compenser sur la globalité du site. Des objectifs chiffrés pourraient alors être proposés par secteur. Les cahiers des charges devront intégrer les critères de performance à atteindre, lesquels devront être démontrés par l'installateur sur la période de garantie après exécution. Le Foyer schaarbeekois préconise également d'aborder la question du monitoring de l'ensemble du projet afin d'assurer que les performances visées soient effectivement atteintes par chacun des secteurs, et de là pour l'ensemble du site.

Un réclamant s'étonne de ne pas trouver de bilan carbone dans le projet et estime qu'il n'est dès lors pas possible de valider le dossier en respect avec l'accord de Paris de réduire de 80 à 95 % les émissions de GES1 d'ici 2050.

La Commission a entendu le nouveau Facilitateur Quartier durable et propose d'utiliser l'outil « Be Sustainable » qui permet d'élaborer d'une part un diagnostic initial et d'autre part les ambitions du projet selon les 10 thématiques du « compass », et dont le côté systématique permet d'avoir une justification du niveau variable des ambitions en matière de durabilité.

Le facilitateur a confirmé qu'un accord avait été passé avec le gouvernement pour analyser les futurs PAD avec l'outil Sustainable ou du moins se baser sur ces critères pour avoir plus d'ambition en matière de durabilité. Le but est d'avoir des projets les plus durables possibles et non de passer systématiquement par l'équipe Sustainable.

Le travail de l'équipe Be Sustainable se fait en amont des projets : ils agissent comme conseiller pour vérifier que toutes les questions de durabilité sont bien prises en compte dans le PAD. C'est un travail itératif avant l'enquête publique du PAD.

Ce processus est utile pour faire sortir certains points spécifiques et trouver l'équilibre en regardant de manière transversale les différentes thématiques.

La Commission demande que le Gouvernement fixe dans le PAD des objectifs ambitieux en matière de lutte contre le réchauffement climatique, en intégrant des mesures volontaristes dans les domaines de l'énergie (énergies renouvelables, mutualisation entreprises/logements, matériaux et énergie grise...) ainsi que dans les autres matières environnementales (déchets, eau, air, bruit etc.).

14. SOLS/EAUX

Brupartners pose la question du risque d'inondation en cas de forte pluie et demande une analyse relative à l'infiltration de l'eau.

Des réclamants, dont le CE, estiment que l'impact de l'urbanisation du site en matière d'imperméabilisation des sols sera obligatoirement négatif et qu'il convient de le minimiser. Il demande d'accorder une attention spécifique pour laisser sur le site un maximum de pleine terre vraie, c'est à dire non située sur dalle. Ceci doit se traduire en la création d'un réseau vert et bleu qui met en place des couloirs de fraîcheur et une gestion de l'eau plus pertinente

La Commune de Schaerbeek constate que le traitement des eaux grises n'a pas été traité à l'échelle du site, (le zéro rejet ne concernant que l'eau pluviale) et qu'il existe pourtant des solutions innovantes en la matière. L'étude de risque et le projet de gestion de risques n'est pas encore réalisé, notamment ceux liés au risque de lessivage de la pollution des sols vers la nappe phréatique, le RIE ne l'a pas étudié.

Des réclamants, dont la Commune de Schaerbeek, demandent de réaliser ces études qui sont obligatoires suivant l'ordonnance sol dans les futurs permis d'urbanisme et d'environnement. La possibilité d'infiltration des eaux pluviales de toutes les zones constructibles du PAD *in situ* n'a pas été démontrée. Il est difficile de prédimensionner des noues par rapport à des bâtiments dont le volume, la surface et l'implantation sont encore inconnus alors que les surfaces planchers maximales sont déjà déterminées dans le volet réglementaire du PAD.

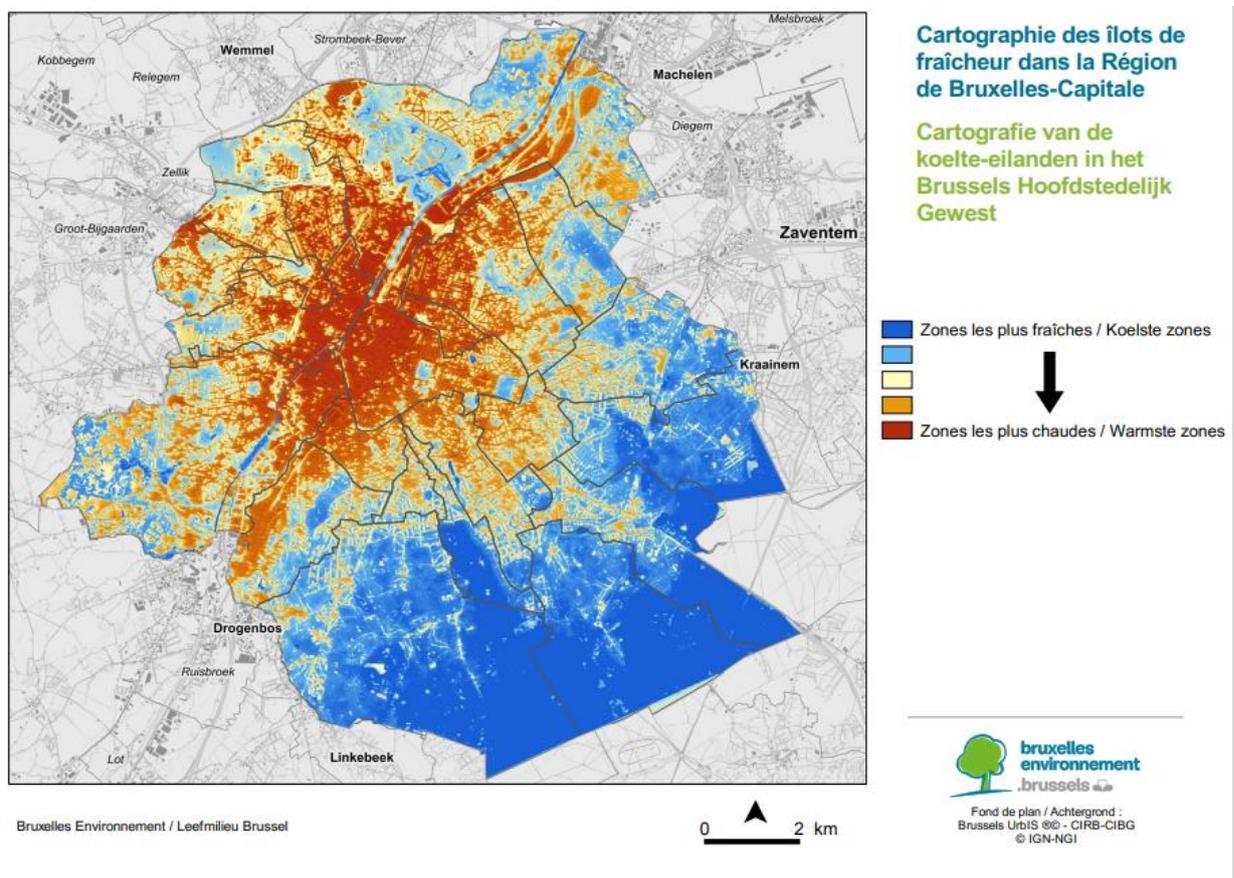
La Commune demande de renforcer les prescriptions réglementaires de la gestion de l'eau afin de rendre obligatoire :

- La création d'un réseau séparatif ; l'obligation de s'y connecter dès sa finalisation pour les bâtiments existants en séparant le traitement des eaux grises des eaux pluviales ;
- L'appel au facilitateur eau de BE et de rendre l'avis de celui-ci contraignant, et ce pour toutes les nouvelles demandes et pas uniquement les demandes générant des permis d'environnements et ce, au vu de la complexité de l'ingénierie hydrologique mise en place par un système commun d'infiltrations des eaux pluviales sur tout le site ;

- Et de prescrire un taux d'imperméabilisation maximale pour les secteurs 1 et 2 comme c'est le cas pour les autres secteurs ;

Le CE attire l'attention sur la carte des îlots de fraîcheur publiée par BE, qui identifie la friche libre comme une zone plus fraîche et la partie occupée par des activités industrielles comme îlot de chaleur.

La Commission estime que la construction de logements ne doit pas être opposée de manière frontale au maintien de la nature. L'architecture, qu'elle soit bioclimatique, circulaire ou frugale, peut apporter des réponses techniques afin d'allier ces grands composants de la ville. Ainsi, l'architecture circulaire promeut le recyclage des déchets de construction et évite la production de matériaux qui respectent peu les standards de la transition économique et écologique. De même, l'architecture bioclimatique offre des perspectives sur l'intégration d'élément de nature dans les bâtiments. L'architecture frugale privilégie de son côté ces mêmes principes ainsi que le souci d'évaluer de manière continue la pertinence de chaque élément bâti, en prenant en compte l'ensemble des interactions ; elle privilégie des matériaux et savoir-faire locaux. De ce fait, le bâtiment frugal est très lié à son territoire, et s'inscrit dans un contexte climatique, de ressources, d'énergies et de modes de vie. La Commission estime que ces principes doivent davantage être intégrés dans les futurs immeubles du site Josaphat.



La Commission constate que la carte montre bien que la friche est un îlot de fraîcheur et ce même par rapport à la cité jardin qui est à côté. La carte montre que la partie « est », friche Josaphat est une zone fraîche, bien plus que la partie qui se trouve de l'autre côté du chemin de fer, et que la partie construite qui se trouve en haut du talus. Peut-être que la SAU a des données plus fines, mais ce qui est publié par BE est très clair. On voit bien que la partie orangée, qui correspond à la partie industrielle et la partie bleue qui correspond au talus et à une partie de la friche ne le sont pas (la méthodologie influence les résultats que l'on peut avoir).

À l'instar des 5 fingers de Copenhague, la carte des îlots de fraîcheur montre une continuité en bleu qui correspond à une zone de fraîcheur (au contraire du terrain de Schaerbeek-Formation, très minéral).

15. RIE

La Commune de Schaerbeek constate que certaines études ont été reportées dans les phases ultérieures du projet (pollution des sols, gestion des déblais/remblais, gestion de l'eau, ombrages, préservation de la biodiversité...), ce qui hypothèque la réalisation des objectifs environnementaux.

Le Conseil supérieur de la Nature regrette que le RIE n'ait pas mieux étudié les aspects hydrologiques du site.

De nombreux réclamants regrettent que le RIE ne tienne pas compte des alternatives proposées par des associations qui permettent de préserver la friche sauvage et de proposer des logements sociaux de qualité sur le périmètre du PAD.

Ils sont interpellés par le constat de pollution dans le sol qui n'est pas suffisamment considérée dans la conception du projet et demandent un complément au RIE qui réponde aux questions de pollution du sol dont notamment :

- Son impact sur une potentielle production maraîchère (potager collectif, zone de maraîchage professionnel) ;
- Son impact sur la capacité d'absorption de l'eau de pluie ;
- Son impact sur la stabilité des fondations des bâtiments ;
- Son impact sur la santé des personnes qui fréquenteront ces parcs.

La Commission partage ces demandes.

La Commission demande une adaptation du RIE pour tenir compte des effets cumulés des projets (cf. supra mobilité).

16. DIVERS

Monitoring

La Commune de Schaerbeek demande de préciser les méthodes, indicateurs et pilotage des monitorings de la mobilité et biodiversité prévus dans le PAD pour assurer le suivi des objectifs. Étant donné qu'il n'est pas possible de modifier ou de déroger aux prescriptions du PAD sans devoir ré-initier une procédure de modification qui dans les faits est identique à la procédure d'élaboration du plan (art. 30/8 du CoBAT), elle demande d'expliquer concrètement quels types de résultats ces monitorings pourraient générer. Elle demande d'être associée au monitoring.

L'article 30/11 du CoBAT concernant le suivi des PAD étant lacunaire, la Commune demande des arrêtés d'application supplémentaires pour en préciser les modalités et que les monitorings proposés s'inscrivent dans cette dynamique de suivi.

La Commission estime en effet qu'il convient d'intégrer le temps long, de gérer l'incertitude dans l'évolution des différents îlots et de mettre en place un monitoring permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Gestion des déchets/bruits/énergie

La Commune de Schaerbeek constate l'absence de :

- De mesures liées à l'installation de bornes de recharges de voitures électriques au niveau du site, que cela pourrait être fait au niveau stratégique ou réglementaire ;
- De systèmes pour la mise en commun de la production d'énergie ou de chauffage au sein du site ou au moins au sein des quartiers, au vu des objectifs définis de quartier durable exemplaire. Étant donné qu'il s'agit d'opérations de nouvelles constructions à grande échelle, il faut en saisir l'opportunité et l'indiquer précisément dans le volet stratégique ;
- De mesures de protection au bruit plus détaillées : les constructions du secteur 4, 6a et 10b ne seront pas épargnées par les nuisances de bruit causées par le chemin de fer où les seuils d'intervention sont dépassés. Le secteur 6a qui va accueillir des bureaux et des logements est un

secteur demandant aussi une attention particulière pour le bruit et qui ne semble pas rencontrée en effet au vu des résultats du RIE en page 240 et 245 ;

- D'ambitions pour la gestion des déchets pour les fonctions résidentielles et industrielles. Elle est insuffisamment développée, surtout vu la quantité de déchets qui sera générée à la suite de l'obligation de dépollution du sol. Cela a été insuffisamment traité dans le RIE et semble difficilement conciliables avec les objectifs Be Circular et les objectifs Be Sustainable affichés pour le site. Le RIE (p. f304) reporte explicitement les impacts liés aux terres et les incidences ne sont pas connues.

BE demande que la dépollution du sol (volume de terres à évacuer ou à réutiliser) fasse l'objet d'un point d'attention dans le volet stratégique étant donné les nuisances du chantier et l'impact en termes de mobilité qui n'ont pas été évalués.

Elle demande :

- De lui transmettre les études de la pollution du sol existantes ;
- De réaliser une étude de risque pour voir les possibilités d'infiltration des eaux pluviales ;
- De réaliser une étude IQSB (Indice de la qualité des sols bruxellois) afin d'identifier les sols vivants à préserver et les sols de moins bonne qualité.

En ce qui concerne le bruit, BE estime que les ambitions du PAD pourraient être renforcées étant donné la volonté de réaliser un quartier apaisé et les nuisances générées par le trafic ferroviaire. Les variantes comme la mise en œuvre d'une barrière acoustique du côté est du chemin de fer ou la prolongation d'une dalle/casquette de couverture au niveau de l'entrée sud du site n'ont pas été étudiées pour minimiser l'impact des nuisances occasionnées par le passage des trains pour les résidents.

De plus, le RIE ne reprend aucune recommandation en ce qui concerne l'impact du trafic aérien sur le quartier. BE demande de s'assurer que les immeubles de logement offrent toutes les garanties de confort acoustique en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture.

De nombreux réclamants constatent que l'environnement sonore du site est bruyant et qu'aucun logement ne bénéficiera d'une façade calme, en particulier l'école et les logements du secteur 1. Ils estiment que la volonté de « mettre en place une configuration de logements visant à garantir une façade calme pour chacun d'eux » est impossible à suivre, à moins de décréter que ces logements n'auront pas de façade.

La Commission estime que l'image de l'impact de la voie ferrée – L 26 en deux ou quatre lignes n'est pas assez prise en compte. Cela signifie 10 trains voyageurs par heure, il faut les intégrer dans le paysage mais ce qui est interpellant est l'augmentation de 30 % de trains de marchandises qui engendrent des vibrations importantes.

Des mesures sont à prendre et elles sont sous-évaluées à l'heure actuelle. Elle pose la question de l'intégration de cette dorsale ferroviaire à travers l'ensemble du site.

Phasage des projets

À l'instar du Conseil de l'environnement, la Commission demande que les chantiers d'urbanisation du secteur 1, 2, 10a et 4 soient réalisés en dernier lieu. Cela laisserait la possibilité d'ajuster le projet à l'évolution des besoins de la Région et aux résultats des différents monitorings dont ceux portant sur la biodiversité. De même, les équipements et logements sociaux au sein des différents projets doivent être construits dans le même temps que celle des autres fonctions.

17. CONCLUSION

La Commission a apprécié l'évolution du dossier depuis la première mouture.

Les enjeux en matière de biodiversité sont devenus stratégiques et nécessitent d'avoir une vision régionale notamment sur l'avenir de grands sites encore en friche.

En particulier, la Commission s'inquiète de la manière dont les problématiques sont envisagées, vu l'ambition de faire de ce projet un véritable projet pilote en matière d'intégration des enjeux de biodiversité,

de climat et de résilience urbaine dans le cadre d'un projet d'urbanisation qui répond aux besoins régionaux en matière de logements accessibles aux Bruxellois, d'amélioration de l'offre d'équipements publics, conformément aux conditions de mise en œuvre de la ville de proximité du PRDD.

La Commission rappelle les conclusions de son avis sur le projet de PAD Josaphat précédent qui recommandait pour la redéfinition du programme et de sa spatialisation, de prendre en compte l'ensemble des remarques évoquées dans son avis, et en particulier :

- Revoir à la hausse les ambitions de durabilité du projet, dans les différents domaines couverts par le référentiel Quartiers durables, et notamment le renforcement du potentiel écologique ainsi que la préservation et le développement de la biodiversité. La Commission constate que le biopark répond partiellement à la préoccupation. La Commission estime qu'il faut d'abord poser la question de savoir quelles sont ces grandes infrastructures écosystémiques que l'on doit ménager. L'étude Open est une partie de la réponse mais ne va pas jusqu'au bout. Elle fait le lien entre la 2^e couronne de Bruxelles et la périphérie flamande mais ne rentre pas dans la ville. Il faut maintenant tirer ce morceau qui rentre dans la ville en ayant une vision plus ambitieuse que ce que l'on a fait depuis 25 ans avec le maillage vert et bleu, à savoir renforcer ce qui existait et créer des petites connexions ;

- Revoir la conception urbanistique du développement immobilier pour la rendre plus innovante et qualitative, et tenir compte de son caractère nécessairement évolutif. La Commission regrette que cette remarque n'ait pas été prise en compte et insiste pour qu'un effort soit fait à ce niveau ;

- Prendre en compte la nécessité de la mise à quatre voies de la ligne de chemin de fer et son implication en matière de quais. La Commission a pris acte de la réponse du Cabinet confirmant que le PAD en tenait compte.

Elle demande en outre de veiller aux points suivants :

- **Logement :** la Commission insiste sur trois aspects du logement (localisation, qualité et accessibilité) :
 - Localisation : la Commission estime qu'il faut des propositions plus originales pour densifier la partie déjà construite à l'Est, de façon à avoir une meilleure qualité de vie et avoir un espace plus confortable pour de la récréation, avoir de l'air frais, etc. D'autres volumes, un autre format, une autre organisation de l'espace de logement, inspiré sur la structure paysagère pourraient intégrer de manière plus aisée et plus logique les qualités présentes ;
 - Qualité : la Commission estime que la construction de logements ne doit pas être opposée de manière frontale au maintien de la nature. L'architecture, qu'elle soit bioclimatique, circulaire ou frugale, peut apporter des réponses techniques afin d'allier ces grands composants de la ville. Ainsi, l'architecture circulaire promeut le recyclage des déchets de construction et évite la production de matériaux qui respectent peu les standards de la transition économique. De même, l'architecture bioclimatique offre des perspectives sur l'intégration d'éléments de nature dans les bâtiments. L'architecture frugale privilégie de son côté ces mêmes principes ainsi que le souci d'évaluer de manière continue la pertinence de chaque élément bâti, en prenant en compte l'ensemble des interactions ; elle privilégie des matériaux et savoir-faire locaux. De ce fait, le bâtiment frugal est très lié à son territoire, et s'inscrit dans un contexte climatique, de ressources, d'énergies et de modes de vie. La Commission estime que ces principes doivent davantage être intégrés dans les futurs immeubles du site Josaphat ;
 - Accessibilité : la Commission rejoint le Gouvernement dans sa volonté de créer du logement public et accessible sur le site. Elle constate à l'examen de la situation spécifique du quartier qu'il faut rajouter un nombre substantiel de logements publics, en particulier sur Schaerbeek. D'autres alternatives de logement pourraient être étudiées à l'instar de ce qui se fait dans d'autres pays : logement coopératif, habitat groupé, habitat communautaire, appartements supervisés.

- **Infrastructure verte et bleue** : dans ce grand projet de planification du territoire, la priorité dans le débat – en matière de réflexion sur le paysage, devrait être la réflexion d'infrastructure verte et bleue qui ont une partie biodiversitaire, mais qui ont surtout une partie de service « écosystémique » – avec à la fois des problèmes de captation d'eau, de régulation microclimatique, îlot de chaleur, de captation d'eau de CO₂, etc., il ne faut pas mettre la biodiversité en avant uniquement.
La Commission plaide pour dépasser la technique de « petit damier » (implantation de barres d'immeubles rectilignes) et revoir les choses d'une autre façon, avec un linéaire, une espèce de squelette, une armature de structure verte et bleue.
Elle attire l'attention sur la nécessité de ne pas se focaliser sur la biodiversité : c'est un indicateur mais ce n'est pas l'objectif fondamental. L'objectif fondamental pour la ville, c'est de conserver les couloirs aux infrastructures vertes et bleues qui vont jouer ce rôle de service écosystémique.
- **Mobilité** : la Commission insiste sur la nécessaire cohérence du PAD avec le plan Good Move. La mobilité est une question centrale, dès lors que l'on examine l'aménagement d'un quartier. L'amélioration des transports en commun doit faire partie de la réflexion.
- **Espaces publics** : il convient de concevoir des espaces publics de qualité, tenant également compte du premier [Plan régional de lutte contre les violences faites aux femmes 2020-2024](#), que le gouvernement bruxellois a lancé en juillet 2020.

Table des matières

0.1 Rappel du contexte urbain tel que défini dans le PRDD et dans lequel s’inscrit le PAD Josaphat	2
0.2 Rappel de l’avis de la CRD sur les PAD	3
0.3 Description du projet amendé	4
Avis	9
1. Généralités	9
2. Gouvernance et enquête publique	9
3. Périmètre/concordance entre volet stratégique et réglementaire	10
4. Choix urbanistique/urbanité.....	11
5. Mobilité.....	13
6. Logement.....	16
7. Bureaux.....	19
8. Connectivité.....	20
9. Équipements.....	20
10. Environnement – Biodiversité	20
10.1 Espaces verts.....	21
10.2 Carte d’évaluation biologique	22
10.3 Biodiversité/« parks » (biopark, talusparks, spoorpark, wadiparks)	24
11. Densification/équilibre espaces verts et construits	28
12. Activités productives – Économie	29
13. Climat/durabilité	29
14. Sols/eaux.....	30
15. RIE	32
16. Divers	32
17. Conclusion	33