



AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur

« Josaphat »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	16 octobre 2019
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	21 novembre 2019

Préambule

Le Conseil rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumet le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) simultanément aux avis de diverses instances dont le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'enquête publique.

Le PAD s'inscrit dans les orientations du Plan régional de développement durable et il détermine notamment :

- les affectations
- la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage
- les caractéristiques des constructions
- la protection du patrimoine
- l'organisation de la mobilité et du stationnement

Le PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Le projet de PAD « Josaphat » répond à 5 enjeux principaux :

- Créer un site mixte sur le plan fonctionnel et social, d'une part, en faisant coexister le logement et les activités économiques et, d'autre part, en garantissant une réelle mixité sociale par la variation apportée dans les types de logements à construire ;
- Créer une structure paysagère forte permettant de rendre le quartier visible, accessible et traversable depuis son environnement direct, par la mise en place d'une trame paysagère structurante et l'attention portée aux qualités architecturale et urbaine, le tout valorisant les conditions de vie dans le quartier et améliorant celles des quartiers environnants ;
- Réfléchir à une structure durable avec une réduction maximale de l'impact environnemental de l'implantation du nouveau quartier dans tous les domaines d'intervention et, à titre prioritaire, garantir un haut niveau de biodiversité, favoriser une mobilité durable et une gestion exemplaire de l'eau ;
- Organiser une densité équilibrée, trouver le bon équilibre entre, d'une part, les besoins de logements et de locaux d'activités économiques et, d'autre part, la qualité de vie pour le quartier et son environnement proche ;
- Miser sur une mobilité durable en activant tous les leviers offrant des alternatives à la voiture individuelle, tout en améliorant la connectivité du site, en évitant la circulation de transit dans le nouveau quartier et en évitant le report des nuisances de la circulation automobile induite par les nouveaux développements sur les voiries externes au site.

Le périmètre du projet de PAD « Josaphat » est essentiellement localisé sur le site d'une ancienne gare de triage de la SNCB désaffectée en 1994. Il se situe sur le territoire des communes de Schaerbeek et Evere entre la rue Auguste De Boeck, l'avenue Henri Conscience, l'avenue des Jardins, le boulevard Wahis, l'avenue Gustave Latinis, l'avenue Charles Gillisquet et la rue Arthur Roland.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Maîtrise foncière

Comme il l'a déjà évoqué notamment dans son avis sur le projet de PRDD¹, **le Conseil** considère qu'il manque aujourd'hui une véritable maîtrise foncière de son territoire par le pouvoir public régional. Or, les réserves foncières constituent l'une des principales sources de richesse d'une Région comme Bruxelles. Des espaces doivent être garantis pour être consacrés à la réalisation de projets à finalité publique et sociale. La réalisation d'infrastructures industrielles, la production de logements sociaux, de services publics, d'équipements collectifs nécessitent des terrains publics disponibles. Il est donc important pour la Région et les communes de garder la maîtrise de leurs réserves foncières afin de les consacrer à des projets profitant à tous les Bruxellois.

Le Conseil insiste donc pour que la Région mette en œuvre, sur ce périmètre du PAD « Jospahat », des mécanismes permettant d'assurer une maîtrise foncière pérenne sur le site (ex : mécanismes d'emphytéose (Citydev) ou de « community land trust ») afin de consacrer le droit à la ville, c'est-à-dire permettre à chacun qui le souhaite de vivre où il travaille et de travailler où il vit.

1.2 Zone d'industrie urbaine

Le Conseil estime que la zone d'industrie urbaine (ZIU) présente sur le site constitue un des enjeux spécifiques de ce projet de PAD.

Or, **le Conseil** constate que la superficie consacrée à la ZIU semble être réduite par rapport à la superficie existante et que, dans les prescriptions littérales du volet réglementaire, il est prévu que la zone d'industrie urbaine comprenne un parking public d'au maximum 250 emplacements.

Comme **le Conseil** 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 **le Conseil** 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, ...) 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, ...) rend l'utilisation de cette zone complexe pour l'installation de futures entreprises. **Le Conseil** s'interroge dès lors sur la pertinence d'installation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans ou aux abords de la ZIU. L'aménagement de la ZIU doit être cohérente avec l'aménagement des fonctions environnantes.

Le Conseil souligne positivement qu'une clause de sauvegarde soit inscrite dans les prescriptions générales² du volet réglementaire qui stipule que *l'exploitation des installations soumises à permis*

¹ [A-2017-006-CES](#)

² Projet de Plan d'Aménagement Directeur Jospahat – volet réglementaire p.8

d'environnement et nécessaire à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue. L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.

1.3 Logements

Le Conseil souligne positivement le fait que ce projet de PAD prévoit explicitement la répartition des types de logements à implanter sur le site, à savoir, 45% de logements publics (ordre de grandeur des ambitions : logement moyen acquisitif 18% ; logement social acquisitif 5% ; logement social locatif 22%) et 55% de logements privés et que l'objectif poursuivi est de veiller à ce que les logements de chacune de des deux catégories répondent de manière diversifiée aux besoins des Bruxellois. Il rappelle 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 Conseil demande de manière générale que les différents PAD intègrent dorénavant les types de logements attendus et la proportion de logements sociaux ou à finalité sociale prévue.

Le Conseil insiste également pour que la mixité ne soit pas envisagée uniquement à l'échelle du périmètre mais le soit aussi au sein même des différents projets développés.

Enfin, **le Conseil** s'interroge sur le fait que les ambitions du PAD (max 1.380) en termes de logements soient moins élevées que celles prévues dans le PRDD (1.600).

1.4 Services et équipements collectifs

Vu le nombre de logements qu'il est prévu de construire sur le site, **le Conseil** insiste pour que les équipements identifiés comme à implanter de manière prioritaire (p.15 du volet stratégique) le soient effectivement. Il s'agit de l'implantation de 2 crèches, d'1 école fondamentale francophone, d'1 école secondaire d'enseignement général francophone, d'1 salle de sport de quartier, d'1 équipement de santé, d'1 équipement culturel, d'1 offre de logements pour personnes âgées.

Le Conseil insiste sur le fait que ces 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.

1.5 Mobilité

Concernant la halte RER, **le Conseil** estime important de trouver un équilibre dans l'aménagement de la halte qui permette d'avoir une halte qui soit la plus ouverte possible afin d'assurer davantage de visibilité, de sécurité, de convivialité et d'accessibilité tout en limitant les nuisances qui sont liées à un tel équipement.

Le Conseil insiste pour qu'il y ait un minimum de places de stationnement qui soit prévu à proximité de la halte RER.

Le Conseil estime également important de garder un potentiel de mise à 4 voies sans devoir recourir à d'éventuelles expropriations, démolitions, ...

Le Conseil insiste également pour que les aspects liés à la logistique soient conçus en amont de l'aménagement de la zone.

*
* *