
AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur « JOSAPHAT »

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	18 octobre 2021
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	18 novembre 2021

Préambule

Brupartners 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 Brupartners et à l'enquête publique.

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

- 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).

Brupartners a déjà rendu un avis le 21 novembre 2019 sur une première version du PAD « Josaphat ». Suite aux remarques et aux avis transmis lors de l'enquête publique datant de 2019, le projet de PAD a été adapté de façon conséquente, d'où le fait que Brupartners soit de nouveau sollicité pour rendre un avis sur la dernière version de projet de PAD.

La vision stratégique du projet de PAD « Josaphat » telle que modifiée est la suivante¹ :

- **Un quartier plus vert:** désormais, les espaces verts occuperont 40% de la superficie du site (près de 13,5 ha).
- **Un quartier moins dense, avec des logements publics et privés,** situés au nord et au sud-ouest du site, en bordure des espaces verts et à proximité des transports en commun. Ces logements disposeront d'espaces extérieurs privés.
- **De nouvelles écoles et une salle de sport moderne,** à proximité du campus sportif qui sera rénové.
- **Une mobilité apaisée et multimodale** qui privilégie les modes actifs et des meilleures connexions en transports en commun, tout en bénéficiant de la gare RER déjà existante.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Maîtrise foncière

Etant donné les enjeux liés à ce projet de PAD « Josaphat » avec l'urbanisation d'un site, constitué d'un foncier entièrement public, qui offre d'importantes opportunités en matière de production de

¹ <https://perspective.brussels/fr/actualites/josaphat-enquete-publique-0>

logements et d'équipements répondant aux besoins de la population bruxelloise, d'implantation et de développement d'activités productives pourvoyeuses d'emplois difficilement urbanisables dans le tissu urbain traditionnel, **Brupartners** rappelle sa position émise précédemment quant à l'importance de la maîtrise foncière.

Comme il l'a déjà évoqué notamment dans son avis sur le projet de PRDD², **Brupartners** 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.

Brupartners 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.

En effet, pour **Brupartners** tout l'enjeu de ce PAD consiste à trouver l'équilibre entre les besoins de logements et de locaux pour les activités économiques, la qualité de vie urbaine pour le quartier et son environnement proche. La dynamique de développement de ce site doit être insufflée par la Région, **Brupartners** insiste pour qu'elle s'en donne les moyens !

1.2 Logements

Brupartners souligne positivement le fait que ce projet de PAD, contrairement à d'autres, 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 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.

Afin de permettre une augmentation des espaces verts sur le site, **Brupartners** prend acte que l'urbanisation du site a été revue avec une diminution de la densité dans les noyaux habités : la superficie plancher totale est réduite de 17% par rapport au projet de PAD 2019. La répartition des types de logements à implanter sur le site restant la même que celle de 2019, cette diminution de la densité entraîne *de facto* une baisse nette du nombre de logements prévus (publics et privés), dont les logements sociaux.

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

² [A-2017-006-CES](#)

ont entre-temps changé et la crise du COVID-19 avec ses conséquences socio-économiques a renforcé le besoin en logements sociaux, en particulier les logements sociaux locatifs.

Brupartners souligne également l'importance que le Gouvernement soutienne les ménages en attente de logement social en développant l'offre de logements via le système des Agences Immobilières Sociales (AIS). En effet, les AIS sont des partenaires indispensables pour atteindre l'objectif du Gouvernement qui consiste à apporter une solution concrète aux ménages bruxellois en attente d'un logement social.

Il importe également pour **Brupartners** 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, **Brupartners** 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.

1.3 Services et équipements collectifs

Vu le nombre de logements qu'il est prévu de construire sur le site, **Brupartners** insiste pour que les équipements programmés (p.54 du volet stratégique et réglementaire) soient effectivement concrétisés. Il s'agit de l'implantation de 2 crèches, d'un complexe scolaire et sportif intégré, de locaux destinés à être le complément des terrains de sport extérieurs du campus sportif. Il est également prévu de réserver des superficies de plancher pour d'autres équipements : un équipement de soins de santé de type maison médicale, un équipement communautaire de type Maison de quartier et un équipement culturel.

Brupartners 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.

1.4 Environnement

Espaces verts

Une des modifications importantes amenée dans cette nouvelle version du PAD « Josaphat » concerne les espaces verts avec la mise en place d'une armature verte d'un seul tenant. La superficie des espaces verts est passé d'un total de 11,11 ha (2019) à 13,47 ha (en 2021) avec notamment la création d'un bioparc (zone à haute biodiversité).

Toutefois 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-19, **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.

Par ailleurs, **Brupartners** souligne que biodiversité et fréquentation des espaces verts ne sont pas forcément compatibles. En effet, si la volonté est de protéger la biodiversité, il sera sans doute nécessaire de réduire l'accessibilité du parc au grand public. **Brupartners** s'interroge donc sur la proportion des espaces verts situés dans le périmètre qui seront réellement accessibles au public.

Pour **Brupartners**, la question des espaces verts doit être envisagée et analysée à une échelle plus large que celle du périmètre du PAD.

Hydrologie

Concernant l'eau de pluie qui sera récupérée à 100%, **Brupartners** se demande si, en cas de forte pluie, le risque d'inondation ne sera pas plus élevé. Il importe qu'une analyse relative à l'infiltration de l'eau puisse être réalisée en ce sens.

1.5 Zone d'industrie urbaine

Brupartners estime que la zone d'industrie urbaine (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.

1.6 Commerces

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.).

1.7 Mobilité

Concernant la halte RER, **Brupartners** 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.

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

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

* * *