Inter-Environnement Bruxelles – rue du chimiste 34-36 – 1070 Anderlecht

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles sur la demande de lotissement pour la phase 1A du site Josaphat

À l'attention du Collège des Bourgmestre et échevins de Schaerbeek
Secrétariat de la Commission de concertation
Département Urbanisme & Environnement
Maison communale
Place Colignon 1000, 1030 Schaerbeek
mpp@1030.be

Bruxelles, le 23 septembre 2025

Madame, Monsieur, X,

Par la présente, nous portons à votre connaissance l'avis d'Inter-Environnement Bruxelles quant à la demande de permis de lotissement du site Josaphat - phase 1A - Dossier 15/LPFD/1915545. Référence communale : 2024253127/000. Avenue Gustave Latinis 1030 Schaerbeek.

1. Objet de la demande

La demande concerne un terrain d'environ 6,5 hectares (64 847 m²), soit un peu plus d'un quart de l'ensemble du « plan de développement stratégique Josaphat » (25 ha). Le terrain est situé sur le territoire de la commune de Schaerbeek et jouxte la commune d'Evere.

Selon les documents, le lotissement prévoit « l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel, avec des voies d'accès, un maximum de 540 logements (sociaux, de classe moyenne et privés), des équipements d'intérêt collectif, des bureaux, des activités de production et des zones à haute valeur biologique ». Le dossier a fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement (RIE) en raison de la construction prévue de près de 400 places de stationnement supplémentaires. Les autres phases du développement de l'ensemble du site ne sont pas concernées par cette demande.

2. Remarques générales

Procédures lacunaires et opaques

Le dossier du site Josaphat a une histoire longue et complexe. La dernière version du plan d'aménagement directeur (PAD) n'a pas été approuvée. Elle modifie une version antérieure approuvée en première lecture par le gouvernement. Il n'y a donc pas d'accord définitif du gouvernement bruxellois sur le devenir de l'entièreté du site. Cette opacité de la procédure empêche toute vision sociale et environnementale du site mais également à l'échelle plus large de la région. Pour autant, le gouvernement a mandaté le propriétaire public du terrain, la SAU, pour lancer une procédure parallèle, en collaboration avec CityDev, le Fonds du Logement et la SLRB – le dialogue compétitif – afin de poursuivre un projet de construction sur la partie sud-ouest du site objet de la présente demande de lotir. Notons que cette demande concerne la partie la plus controversée du PAD en regard de sa haute valeur biologique en biodiversité.
Notons aussi que ce dialogue compétitif, boîte noire de la mise en concurrence des promoteurs dans la course à l'attribution des marchés, est une aberration démocratique. IEB redit ici son opposition à

cette façon de planifier la ville sans la société civile. Cette procédure à elle seule rend illégitime la présente demande.

Cette demande de lotissement ne s'inscrit donc pas dans une vision stratégique approuvée pour l'avenir de l'ensemble du site Josaphat. Compte tenu de l'ampleur, de l'échelle et du statut des développements prévus, les conséquences à court, moyen et long terme pour Bruxelles, ses habitant.es et les quartiers environnants sont particulièrement incertaines. De plus, la précarité actuelle des finances publiques n'offre aucune garantie quant à la réalisation des logements sociaux et abordables prévus, ni quant à la gestion du domaine public végétalisé entre les bâtiments, ou des zones vertes prévues au nord, à l'est et à l'ouest du lotissement, dont le Bioparc et la conservation végétalisée du talus.

Absence de données budgétaires

En l'absence de convention claire entre une société de logement social et le promoteur et compte tenu de l'incertitude planant sur les budgets de la SLRB, qui verrait la société contrainte à ne pas pouvoir acheter les logements prévus comme sociaux, nous considérons que le programme de construction de logement sociaux est trop incertain. Or, le terrain appartenant à la puissance publique, toute construction sur le terrain ne peut se faire qu'en ayant l'assurance que du logement social locatif de qualité à un prix abordable sera construit pour les Bruxellois.es qui en ont besoin.

Y a-t-il un pilote dans le PAD ?

Des déclarations contradictoires circulent entre le maître d'ouvrage (la Région) et le promoteur au sujet du rôle du PAD dans cette demande. Lors de la réunion d'information du 04/09/2025 à laquelle plus de 200 personnes assitaient, il a été explicitement déclaré que le PAD n'était pas contraignant et donc inapplicable. Cependant, le résumé non technique du RIE indique le contraire : « La demande de lotissement correspond à une grande partie du sous-district « Campus résidentiel » du plan d'aménagement de 2002. » (p. 23).
Si cette dernière affirmation est correcte, le lotissement 1A s'inscrit dans le cadre d'un développement phasé plus vaste, qui comprenait, à l'époque, six phases supplémentaires, pour lesquelles aucune information claire n'est actuellement disponible.

Le manque de transparence empêche de facto l'évaluation de la demande actuelle et la rend sans objet.

Absence d'une planification globale du développement urbain

La demande de lotissant est déposée sans cohérence avec les autres projets dans le quartier. Dans les environs immédiats du lotissement prévu, 20 projets sont actuellement en cours de réalisation ou en préparation. (Résumé non technique du RIE, p. 23-24). Ces projets ne s'inscrivent pas non plus dans un cadre stratégique clair, approuvé et soutenu politiquement, qui établirait un lien évident avec la demande de lotissement actuelle. Le statut, l'impact sur la structure de propriété, les budgets et les plus-values attendues pour les autorités publiques de ces projets restent également flous à l'heure actuelle. La procédure est inadéquate : elle s'appuie sur un plan directeur qui n'a jamais été approuvé et sur des règlements d'urbanisme obsolètes.
Un projet métropolitain ne peut se passer d'une vision et d'une réglementation claires. La proposition mise sur une construction à grande échelle, mais ne peut donner aucune garantie quant à ses ambitions sociales et écologiques. Bruxelles risque ainsi de perdre son dernier grand tampon climatique régional ET de ne pas répondre à la crise du logement.

Déni démocratique

Le site Josaphat, la friche, est depuis des années au cœur du débat urbain bruxellois. Depuis 2018, le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) et sa version modifiée (2021) ont suscité plus de 20 000 signatures en faveur de la préservation de la friche et plus de 2 000 objections lors de l'enquête publique. Aujourd'hui encore, cette demande de permis de lotissement pour la première phase de construction dans la partie sud-ouest du site suscite à nouveau une large mobilisation des habitants, des associations, des experts et des organisations de protection de la nature et de l'aménagement du territoire. Ils continuent à se battre pour préserver de l'urbanisation cet espace vert unique et précieux sur le plan biologique à Bruxelles. Même si IEB n'adhère pas à la totalité des points de vue et projets alternatifs soumis, il est piquant de constater la surdité des autorités à cette créativité citoyenne et l'absence de citation de diverses propositions dans l'alterative 0 du présent projet. Tout se passe comme si le débat urbain n'avait pas lieu. Les visions alternatives pour l'avenir de la friche dont d'autres localisations résidentielles n'ont quasi pas été étudiées.
Aucun plan alternatif proposé par la large coalition d'initiatives citoyennes n'a été pris en compte. Ni la demande de permis de lotissement, ni le rapport d'incidence environnementale (RIE) ne font mention des visions et des plans alternatifs proposés par les collectifs citoyens de #PlanBJosaphat. Ceux-ci, même si IEB n'y adhèrent pas car ils ne prennent pas (assez) en compte la nécessité de terrains dédiés aux activités productives, permettent pourtant de préserver un maximum la végétation sauvage ET d'offrir des logements sociaux de qualité dans le périmètre du PAD de 2021.

Les plans de construction, et en particulier cette phase 1A, ont été rejetés lors de l'enquête publique sur le PAD adapté (plus de 2 000 objections contre le PAD Josaphat bis -2021). Pourquoi les autorités poursuivent-elles alors cette demande de lotissement, qui contient justement la partie la plus contestée du PAD ? Cela est incompréhensible.

Manque de précisions quant aux zones vertes et zones à valeur biologique

Bien que la demande mentionne que des zones à haute valeur biologique seront préservées ou créées, il n'est pas précisé dans quelle mesure cette valeur naturelle sera préservée et renforcée. Cela est particulièrement important car la demande de lotissement fait partie d'une zone verte contiguë de grande échelle (25 ha), dont les fonctions de tampon climatique et de réserve de biodiversité sont avérées.

Grand vacuum réglementaire

La demande est introduite dans un vide stratégique en matière d'aménagement du territoire :

• Il n'existe pas de plan d'aménagement approuvé (PAD) : il manque un plan directeur directeur contenant des prescriptions stratégiques et contraignantes pour le lotissement et l'ensemble du site.
• Il n'y a pas de plan régional d'affectation du sol (PRAS) actualisé : les prescriptions d'aménagement en vigueur pour cette zone (Zone d'intérêt régional - ZIR 13) datent de 2001 et ont donc 24 ans. Au moment de la rédaction du présent document, la ZIR est en cours de modification par une politique urbaine approuvée en matière de climat et de biodiversité, de justice sociale et d'économie urbaine.
• Il n'existe pas de PPAS applicable à cette zone.

Cela signifie que le projet de lotissement et son impact sur les destinations futures sont régis par une réglementation obsolète. Bien que le projet affiche clairement des ambitions en matière de construction et d'habitat résistants au climat, il est douteux que ces ambitions soient

contractuellement réalisables et (juridiquement) exécutoires dans le cadre des futurs permis d'urbanisme pour les 9 bâtiments. En effet, le permis de lotissement fixe déjà les destinations futures, sans qu'il existe de cadre urbanistique actuel et approuvé. La SAU a indiqué lors de la soirée de présentation du 04/09/25, que les gabarits, aménagement des unités de logements, ... suivaient les prescrits du RRU « good living », lui aussi non-approuvé par le gouvernement de la précédente législature. Mais un tel projet d'ampleur régionale reste hyper vulnérable aux changements de politique dus à des revirements partisans.

Une CRD réduite au silence

En raison du choix d'un permis de lotissement, ce projet n'est pas soumis à la consultation obligatoire de la Commission régionale du développement (CRD). Cet important organe consultatif ne peut donc pas mettre son expertise au service de la politique environnementale bruxelloise, malgré son avis motivé recommandant de modifier radicalement le projet du PAD sur la base des plus de 2 000 objections introduites lors de procédures antérieures. Il s'agit là d'une occasion manquée de renforcer la qualité du contenu et la légitimité démocratique des plans.

La friche Josaphat a été désignée par les autorités bruxelloises comme une zone stratégique importante, notamment comme zone à effet de levier, zone d'intérêt régional et zone de développement prioritaire. Il s'agit donc d'un projet urbain de grande échelle et complexe. C'est précisément pour cette raison qu'il est essentiel de commencer par établir un plan directeur et une vision d'avenir approuvés, conformément aux instruments de planification existants. Le processus actuel, basé sur des réglementations obsolètes datant de 2001 et sans PAD définitivement approuvé, manque de toute base stratégique et démocratiquement légitimée.

IEB demande de :

• Commencer par élaborer une vision d'avenir pour l'ensemble du site, via un vaste processus participatif et de co-création d'au moins six mois, et veillez à ce qu'elle soit approuvée et applicable par les services publics.
• Ancrer cette vision dans des instruments de planification et des règles d'urbanisme actuels et clairs. IEB précise : et actualisés. En effet, le PRAS (plan régional d'affectation des sols -Share the City-) est en révision et de nombreuses portions du territoire ont une nouvelle affectation non inscrite au PRAS existant.
• Ce n'est qu'ensuite qu'une demande de permis pourra être introduite, afin que les décisions soient prises sur la base d'un cadre complet et soutenu.
• Évaluer et examiner de manière critique le rôle et l'utilité du PAD en tant qu'instrument de planification, pour le site Josaphat mais aussi pour les autres pôles de développements stratégiques de Bruxelles.

IEB se pose des questions fondamentales aujourd'hui sans réponse:

• Quels sont les bénéfices et la plus-value générés par ce projet, et pour qui ?
• Comment cette plus-value sera-t-elle utilisée pour servir l'intérêt public, par exemple pour des logements abordables, la gestion des espaces publics et verts, les équipements collectifs, etc. ?
• Quelle est l'ampleur des charges urbanistiques engagées dans ce projet ? Comment et à quelles fonctions seront-elles concrètement affectées ? Outre la replantation de nouveaux arbres, quelles autres compensations sont prévues pour le réaménagement de ce terrain ?
• Quelle sera exactement la structure de propriété du développement après sa réalisation ? Quelle part du lotissement de ce terrain public sera finalement privatisée ? À qui appartiendra la parcelle « Zone Exclue », actuellement détenue par la SAU ?

• Quels sont les budgets prévus pour la gestion de l'espace public qui seront à la charge de la Région et de la commune de Schaerbeek ?
• Qu'adviendra-t-il du projet d'école et de complexe sportif sur la parcelle « zone exclue » qui ne fait actuellement pas partie de cette demande de lotissement, mais qui aura des effets considérables sur la mobilité, la qualité de vie, le sol et l'environnement ?

3. Notre avis par thématique

--BIODIVERSITE--

« Écoquartier durable » vs mesures concrètes
Le projet se présente comme un « écoquartier durable », mais cela contraste fortement avec la perte de 24 % d'une nature spontanée unique et de biodiversité, le lotissement étant prévu sur l'un des endroits les plus riches en biodiversité de tout le site. Les plantes mellifères prévues dans les espaces publics, les toits verts, les ruches... ne peuvent remplacer la richesse écologique existante. Ces mesures et bien d'autres promises (telles qu'un réseau de chaleur qui doit tout de même être prévu pendant la phase de lotissement) restent vagues ou conditionnelles, car elles dépendent de permis ultérieurs.

La recherche scientifique souligne que la fonction écologique de liaison du site ne peut être compensée dans le cadre d'un programme de construction dense. Des études montrent en outre que ces friches – anciens sites industriels- fournissent des services écosystémiques indispensables (refroidissement, stockage de l'eau, pollinisation), qui disparaîtront irrémédiablement en cas de construction et ne pourront être remplacés que partiellement - avec des émissions de CO2 plus élevées-, par des solutions techniques.

La phase de chantier, qui s'étendra sur plusieurs années, comporte un risque supplémentaire de compactage du sol, de perturbation et de perte de biodiversité. Ainsi, le discours sur la « durabilité du projet » frôle le greenwashing : il se concentre sur les mesures techniques futures, mais ignore l'impact net de l'occupation des sols, la perte d'habitat de la faune et la flore et les émissions liées à la construction.Perte irrémédiable du tampon climatique pour le quartier.

La friche Josaphat est un climatiseur public et gratuit !
Elle rafraîchit près de 24 hectares et cinq quartiers à Schaerbeek et Evere (Terdelt, Josaphat, Josaphat-station, Conscience et Boulevard Leopold-III). En tant que grand îlot de fraîcheur, c'est un des derniers « climatiseur public » naturel de la métropole bruxelloise. Il protège plus de 41 000 habitant·es du quartier, y compris les futurs résident.es. Et les prémunis contre les journées estivales de plus en plus chaudes.
Des études scientifiques montrent que les grandes zones vertes contiguës telles que les friches peuvent réduire la température ambiante de 3 à 5 °C. Le projet reconnaît le problème de la chaleur, mais ne mise que partiellement sur de nouvelles zones vertes (oueds, talus). Le rapport d'impact environnemental (RIE) affirme qu'il y a « un impact limité sur le microclimat », mais ignore la perte de l'îlot de fraîcheur à grande échelle existant.

• IEB demande d'imposer des quotas : au moins 50 % du sol ouvert existant doit être conservé pour le refroidissement naturel. (cf. Good Soil Strategy, Environnement Bruxelles).

Disparition d'un réservoir de carbone
Alors que les petits jardins en intérieurs d'îlots et les zones vertes fragmentées retiennent chaque année entre 100 et 500 kg de CO_2 par hectare, une grande prairie contiguë avec les arbres existants comme la friche Josaphat stocke entre 100 et 500 tonnes de CO_2 par hectare et par an dans le sol et

la végétation. Même les jeunes végétations pionnières, comme celles qui poussent sur les friches, ont une capacité de plusieurs tonnes par an. Cela représente une contribution substantielle au bilan carbone urbain, dans une ville où l'espace est rare et où il est difficile de compenser ailleurs de telles zones contiguës.
La construction de la friche détruit évidemment cette capacité de stockage et provoque un pic d'émissions ponctuels dû à l'excavation et au tassement du sol pendant les travaux. Le quartier, mais aussi Bruxelles, paient ainsi un double coût climatique : plus de chaleur et la perte d'un réservoir naturel de carbone. La préservation des friches protège la ville et les Bruxellois contre le changement climatique, mais contribue également à la réduction des émissions de CO2.

• IEB demande d'intégrer obligatoirement dans le projet le « bilan carbone » de la dé-végétalisation du site et du compactage du sol et bien sûr celui de toute construction qui devra être jointe aux différentes demande de permis d'urbanisme.

Réserve d'eau et protection contre les inondations
La friche absorbe l'eau de pluie qui s'infiltrer dans le sol et peut y être temporairement retenue. Les égouts sont ainsi moins susceptibles de déborder, ce qui protège les habitations et les infrastructures. Une partie du site se trouve en zone inondable (Brussels Environment). Cependant, ces cartes des aléas climatiques et des zones inondables ne tiennent comptent que de la situation existante et non de l'augmentation rapides des volumes de précipitations extrêmes. Or les épisodes de fortes pluies sont plus fréquents et les cartes sous-estiment la situation réelle. La capacité d'infiltration serait en partie compensée par un système de nouveaux oueds/noues, mais cela ne vaut que pour la phase de construction 1A, et non pour l'ensemble du site. La réalisation de ce système n'est pas certaine, car il se trouve dans un espace public (vert) qui dépend de permis ultérieurs.

Le degré d'urbanisation du lotissement 1A est clair, mais, nous l'avons vu, le devenir de la totalité de la friche ne l'est pas. Par ailleurs, les nombreux projets environnants entraîneront une augmentation exponentielle du taux d'imperméabilisation. Cette incertitude ne protège pas suffisamment contre les dégâts des eaux causés aux bâtiments et aux infrastructures des quartiers environnants. Les conséquences financières pour la communauté sont inconnues et irresponsables compte tenu de la situation budgétaire précaire de la ville.

• IEB demande un plan de désimperméabilisation pour l'ensemble du site avant la construction. Cela n'est possible que s'il existe une vision d'avenir approuvée pour l'ensemble du site c'est-à-dire que la demande de permis de lotissement ne peut être soumise à l'enquête que si le devenir du site dans son entièreté est connu.

Perte de qualité de l'air et de santé
La végétation présente sur la friche (prairies, buissons et arbres) capte les particules fines et rafraîchit l'air. Le site vert peut servir de poumon vert pour les quartiers environnants. Cela réduit les problèmes respiratoires, diminue les coûts de santé et améliore la qualité de vie. Il s'agit d'un service écosystémique indispensable, en particulier dans les quartiers où la qualité de l'environnement est déjà fortement mise à mal. Le rapport d'impact environnemental affirme qu'il n'y a « aucun impact significatif sur la qualité de l'air », mais ignore les avantages pour la santé de la végétation actuelle. Les nuisances temporaires (poussière et circulation) sont prises en compte, mais pas la perte structurelle de végétation filtrant l'air.

• IEB demande la préservation obligatoire d'au moins 50 % de la végétation actuelle (broussailles, arbres) sur la friche.

Accès à un espace ouvert et à la nature
Josaphat est l'un des derniers grands espaces ouverts de la métropole bruxelloise. Le parc Josaphat situé à proximité est, les jours de beau temps, surpeuplé ; un deuxième grand espace vert garantirait que les nouveaux habitants du quartier (1200 personnes prévues rien que dans cette phase 1A – lire ci-dessous), tout comme les riverains, aient accès à la nature. Le projet prévoit de nouveaux espaces verts, places et parcs, mais ceux-ci sont plus petits et plus fragmentés que l'exsitant. Les espaces verts publics font encore l'objet de demande de permis ultérieures. Il n'est donc pas certain qu'ils seront réalisés, ni quand.

Par ailleurs, la friche peut offrir aux habitants de Bruxelles une occasion de découvrir et d'observer la nature sauvage. Il ne s'agit pas ici d'utiliser cet espace vert à des fins récréatives, mais de préserver de vastes zones dans leur état naturel et sauvage. Parallèlement, les experts en nature soulignent que la friche peut également jouer un rôle pédagogique : les écoles peuvent s'y rendre pour familiariser les élèves avec la faune et la flore, ce qui n'est pratiquement plus possible dans le contexte urbain bruxellois. Un accès réglementé et limité à cette zone peut contribuer à une meilleure compréhension de l'importance et de la valeur de la nature sauvage.

• IEB demande de prioriser les espaces verts de pleine terre avant toute construction de logements sur le site et de garantir de façon contraignante (inscription dans le PRAS) que les zones vertes deviennent la propriété et la gestion de la Région ou de la commune.

Site unique dans la Région
Le site Josaphat est une zone de 24 hectares où la nature se développe spontanément depuis 15 ans. Il s'agit d'un espace ouvert, vaste et sauvage, unique dans la Région bruxelloise. Récemment, la friche Josaphat a été reconnue par Bruxelles Environnement comme « une zone à (très) haute valeur biologique ». L'étude RIE confirme également la grande importance écologique du site : « Le nombre d'espèces d'insectes observées confirme que le site Josaphat est un environnement remarquable pour le développement de ces animaux. » (RIE, Vol 4, p. 54, Flore et faune).

Il abrite plus de 1 500 espèces répertoriées, dont 127 espèces « rares » ou « très rares », ce qui en fait un lieu de reproduction unique pour la biodiversité dans la Région bruxelloise. Il constitue un maillon essentiel du réseau vert du nord-est de la région bruxelloise et une halte pour les oiseaux migrateurs. La présence d'au moins 127 espèces d'abeilles sauvages a par exemple été décrite dans un article scientifique publié en 2021 dans la revue internationale *Insect Conservation and Diversity.* « À surface égale, c'est une région plus riche que certaines zones des Hautes Fagnes ou de la forêt de Soignes, qui sont deux monuments naturels. (...) Personne de sensé n'irait construire au milieu des Hautes Fagnes », explique Marc Peeters, expert en biodiversité à l'Institut royal des sciences naturelles de Belgique.

La friche n'est pas seulement un espace vert exceptionnel en soi, elle est également reliée à d'autres espaces verts essentiels de Bruxelles. La protection de la friche en tant que partie intégrante d'un réseau écologique urbain est cruciale pour l'adaptation climatique de notre ville.

Le réseau écologique bruxellois forme un ensemble cohérent de zones (semi-)naturelles au sein de la région, qui doivent contribuer activement à la préservation et au renforcement de la biodiversité. Il est donc extrêmement important de préserver et renforcer ce réseau vert, qui offre une protection et refuge aux vivants contre les effets du changement climatique. La carte du réseau écologique de Bruxelles Environnement montre que le site Josaphat constitue un maillon essentiel de ce réseau :

Le lotissement actuellement à l'étude entraînera la destruction irréversible d'une grande partie de cette biodiversité. En réduisant de 24 % la superficie de la friche et en morcelant la partie restante au sein de la zone du projet, celui-ci constitue une menace directe pour la biodiversité du site. À la page 56 du résumé non technique du RIE les lecteurices sont même prévenue « que cela pourrait être encore plus grave. »

• IEB demande que le site Josaphat soit reconnu et préservé en tant que zone écologique essentielle au sein du réseau vert de la Région bruxelloise. Le développement urbain (qui doit prioriser la construction de logement social) sur le site ne peut avoir lieu que dans le cadre d'une vision qui garantit la préservation des écosystèmes et de la biodiversité.

-- LOGEMENT--

Garantir des logements abordables c'est-à-dire du logement social
Le projet est présenté comme « un nouveau quartier exemplaire ». La SAU affirme que le projet répond aux besoins régionaux en matière de logement, d'espaces verts et de biodiversité.

La demande de lotissement prévoit 540 logements maximum répartis en 242 logements privés, et 263 logements "publics", dont seulement 135 logements sociaux locatifs (SLRB). Le reste de l'escarcelle publique est constituée de 105 logements moyens acquisitifs (citydev.brussels) et 23 logements sociaux acquisitifs (Fonds du Logement - Community Land Trust) et 35 appartiendront à la SAU.

Le pourcentage de logement public est certes supérieur à la moyenne des nouveaux projets de construction porté par la Région mais comme nous l'avons soulignons dans nos remarques préliminaires, il n'existe aucune garantie que ces logements sociaux seront effectivement construits. S'agissant d'un terrain propriété de la puissance publique, il faudrait que le logement développé doit à 100 % public.

Garanties insuffisantes et incertitude budgétaire
Au vu de la situation budgétaire de la Région et de la SLRB [1], nous nous demandons quelles sont les garanties que les logements sociaux promis seront effectivement construits. Plus encore, dans quelle mesure des garanties ont-elles été contractées entre les partenaires publics et les entrepreneurs privés ?

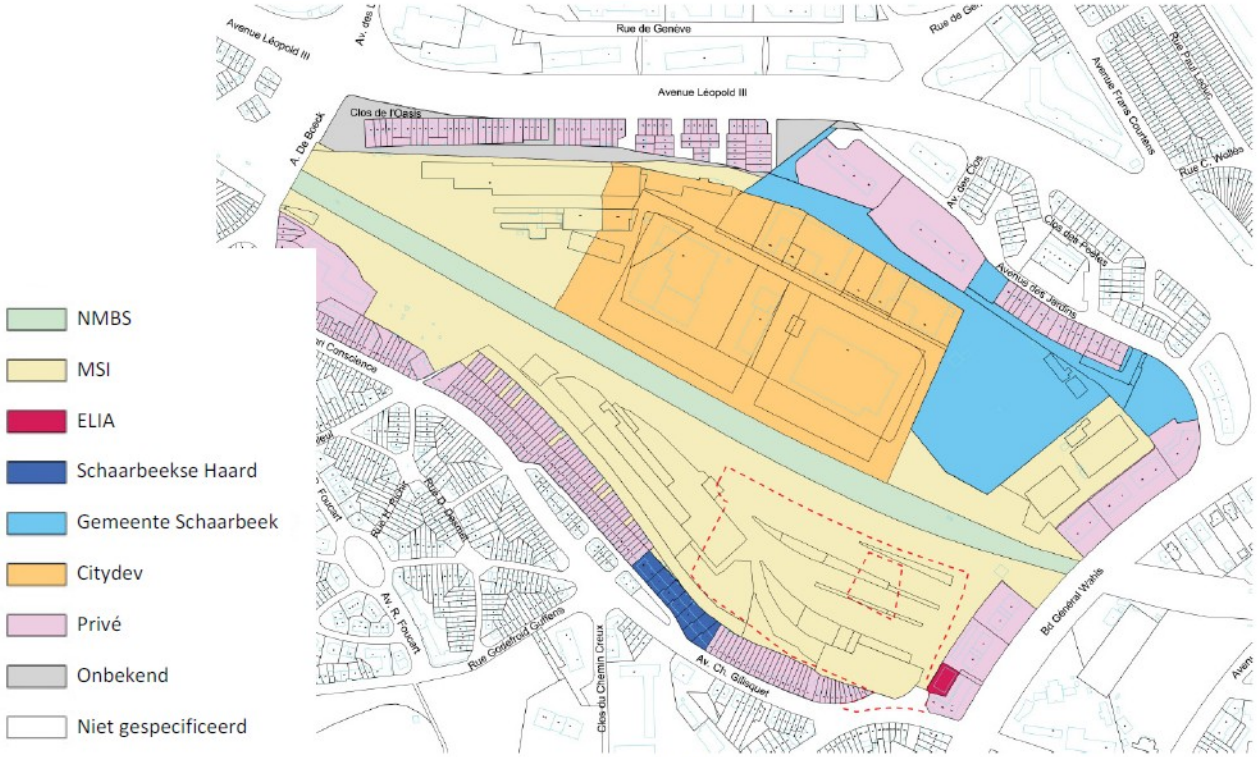
Lors de la soirée d'information du jeudi 4 septembre 2025, les représentants du groupe AXA-Eiffage ont déclaré qu'il existe bien des contrats entre les donneurs d'ordre et les organismes chargés du logement abordable tels que Citydev, BGHM et le Fonds pour le logement afin de développer des logements abordables, mais aucun budget n'a été débloqué ou fixé. Il n'y a donc aucune garantie que les répartitions de logements publics-privés mentionnés ci-dessus soient respectés. de logements abordables. L'on retient la phrase d'un responsable, en réponse à la question de Sofie Vermeulen (BRAL) « Je ne peux rien vous dire quant à la réalisation effective de ces logements, compte tenu de la situation précaire des finances publiques. »

1 Julien THOMAS, « A court d'argent, la société de logements sociaux bruxelloise lance un ultimatum à la Région », Le Soir, 17/07/2025
Sylvain ANCIAUX, « 66 millions d'impayés : Bruxelles va-t-elle vendre des logements sociaux pour résorber sa dette ? », Le Vif, 12/09/2025

Une inquiétude confirmée dans le RIE : « En termes de logements publics, ce plan définit une répartition par type de logement. Les prescriptions du permis de lotir imposent des statuts pour certains lots. Les impositions du permis de lotir sont moins strictes que les objectifs des pouvoirs publics. Elles permettent un maximum de 64 % de logements privés et imposent un minimum de 26 % de logements sociaux. » (RIE - Vol 2, p.232).
Quelles garanties peuvent être données afin que la part prévue de 48 % de logements privés sera effectivement maintenue et ne sera pas augmentée à 64 % ou plus ?

Maintenir les terrains publics entre les mains du secteur public

Les pourcentages de logements abordables doivent être fortement revus à la hausse. IEB, comme les camarades du BRAL, réclame depuis longtemps que sur des terrains publics la Région développe des projets de construction 100 % durables et avec 100 % de logements publics.
Les cartes ci-dessous (page 34 du résumé non technique du RIE et à la page 246 du RIE (vol. 2) sont à cet égard très interpellantes : quelle part de la propriété publique sera privatisée après l'obtention du permis de lotir ?



Land toestand

Organisation et structuration du projet

La figure ci-dessous reprend la situation probable des propriétés après mise en œuvre du projet de lotissement et des projets de la situation future prévisible[38].

La mise en œuvre des différents projets de construction et d'aménagement d'espaces verts devraient conduire à un désengagement progressif de la SAU au profit de Commune ou la Région pour les infrastructures, l'école et les espaces verts et du privé pour les logements (probablement une copropriété ou un acteur institutionnel).

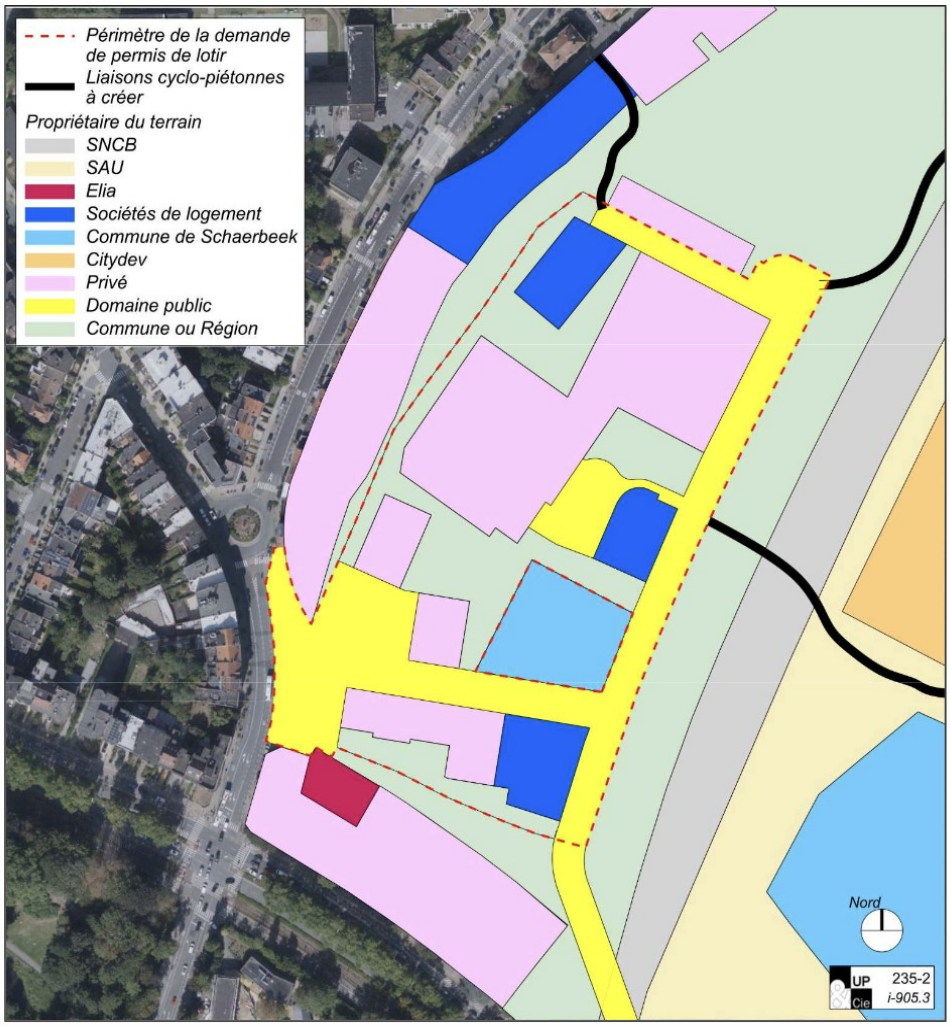


Figure 18, Propriétaires fonciers en situation future prévisible

Si l'on compare la carte du haut avec celle du bas, il apparaît clairement qu'une grande partie des terrains publics passera aux mains du privé. Comment celles-ci seront-elles contraintes de respecter le pourcentage promis de logements abordables/sociaux ?

Quels types de logements seront construits sur la parcelle « J » ?

Suite aux recommandations de l'étude d'incidences environnementales, le périmètre du permis de lotissement a été élargi avec un nouveau lot supplémentaire, appelé « J ». Celui-ci accueillera un bâtiment abritant un projet résidentiel innovant autour du logement intergénérationnel, géré par la SAU. Questionnant Marie Van Hamme lors de la soirée de présentation au sujet de la nature de ces logements, je n'ai pas obtenu de réponse claire. Il se pourrait que ce soit du CLT.

IEB demande donc par écrit cette fois : de quel type de logements s'agit-il ? S'agira-t-il de logements sociaux ? Si oui, qui les construira, les financera et les gérera après leur livraison ? Le

principe selon lequel les terrains publics doivent rester entre les mains du secteur public a-t-il été examiné pour ce projet immobilier afin que les terrains restent entre les mains du secteur public ?

IEB demande par ailleurs : que des garanties contraignantes soient mises en place afin que la part promise de logements sociaux et abordables soit effectivement réalisée, avec des accords contractuels et financiers clairs. Dans le cas de projets de construction sur des terrains publics tels que le site Josaphat, la part de logements sociaux et abordables doit être considérablement augmentée.

--COMMERCES ET SERVICES--

Un quartier exemplaire sans commerce ?
La demande de lotissement prévoit notamment le renforcement du commerce local et d'autres activités économiques liées à la production, qui pourraient créer jusqu'à 100 emplois (p. 35 du résumé non technique de l'étude d'incidence ennvironnementales). C'est un objectif noble mais inatteignable en l'état. Pour cela, il faut d'abord adapter le PRAS. Cette réforme en profondeur est encore en cours et son adoption n'est pas prévue dans l'immédiat... Seulement, selon les réglementations actuelles (ZIR 13) auxquelles est soumis ce projet, il n'est pas possible d'y développer du commerce. « Une microbrasserie pourrait être possible », dixit un responsable de la SAU lors de la présentation du projet le 04/09.

Il existe un risque que la vitalité du quartier et la fonction sociale (rencontres et contrôle) des activités communautaires et commerciales au rez-de-chaussée soient compromises pour une durée indéterminée. Cela aura inévitablement des conséquences sur la gestion de l'espace public, car le risque de dégradation est beaucoup plus élevé dans ce type de situation.

Un quartier exemplaire sans école ni terrain de sport ?
Les équipements collectifs prévus (complexe sportif, école secondaire, crèche, etc.) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure. Ils sont promis pour les volumes de construction au rez-de-chaussée. Nous ne voyons aucune garantie qu'ils seront effectivement réalisés. Cette incertitude a un impact direct sur les équipements de proximité pour les nouveaux habitants et sur la vitalité du quartier. Le risque d'isolement augmente ainsi de manière exponentielle.

Une école devait être construite sur le grand terrain « exclu du permis de lotir » au milieu du lotissement. La commune de Schaerbeek étudie encore cette option. Sera-t-elle réalisée ? Sera-t-elle encore nécessaire lorsque le projet de construction démarrera effectivement ? Comment cette zone sera-t-elle aménagée s'il n'y a pas d'école ? Qui en sera le propriétaire ? Qui décidera ? Quelles seront les règles d'urbanisme applicables ?

De plus, ces équipements publics seront financés par les pouvoirs publics, qui sont pratiquement en faillite. Comment garantir une cohésion sociale saine ? Lors de la création d'un nouveau quartier, les lieux de rencontre et les équipements publics, outre l'offre commerciale, sont extrêmement importants et ne doivent pas être laissés à tant d'incertitudes.

• IEB demande de veiller à ancrer juridiquement le commerce local et les fonctions économiques dans le plan d'aménagement du territoire, afin qu'ils puissent réellement être mis en œuvre. De prévoir des garanties contraignantes pour la construction et le financement d'équipements collectifs tels que les écoles, les crèches et les infrastructures sportives avant la mise en œuvre du lotissement. De développer une vision claire et transparente de l'aménagement et de la gestion de l'espace public afin de garantir de manière structurelle la cohésion sociale et la vitalité du quartier.

--MOBILITE--

Transports publics
1 100 nouveaux habitants sont attendus dans ce nouveau quartier selon les estimations des pouvoirs publics. Bien que le quartier soit relativement bien desservi par les transports publics (à l'exception de la distance qui le sépare de la gare d'Evere), la question de l'organisation de la mobilité interne reste en suspens. Les rues seront aménagées en zones résidentielles, mais cela n'apporte guère de solutions pour les personnes à mobilité réduite (temporaire ou permanente), les familles avec de jeunes enfants ou les personnes âgées. L'accessibilité du quartier pour ces groupes n'est donc pas suffisamment garantie. La distance la plus proche d'un arrêt de bus est supérieure à 250 m, ce qui est plus élevé que ce qui est considéré comme accessible. De plus, le site restera isolé pendant une durée indéterminée, car certaines liaisons cyclables et piétonnes ne seront aménagées que plus tard (un jour peut-être). La distance à parcourir pour les blocs de construction les plus éloignés dépassera donc 1 km.

Isolement des cyclistes et des piétons
Les documents du projet font référence à de nouvelles liaisons pour cyclistes et piétons, notamment en direction de la rue Arthur Roland et de l'Avenue des Jardins. Cependant, l'accès pour les usagers vulnérables est en grande partie reporté à un projet Beliris distinct. Celui-ci prévoit une passerelle qui reliera le nouveau quartier au quartier des industries urbaines situé de l'autre côté de la voie ferrée. Ce projet Beliris est très flou et les budgets disponibles ne sont pas clairement définis. Il existe donc un risque réel que le quartier reste isolé pour les usagers vulnérables.

Il est important de noter que ces liaisons ne figurent pas dans le dossier de demande actuel. Il n'y a donc aucune garantie que les infrastructures nécessaires pour les cyclistes et les piétons seront effectivement réalisées. En l'absence de ces infrastructures, l'accès au quartier sera insuffisant et l'utilisation de la voiture augmentera inévitablement pendant une période indéterminée, avec des conséquences négatives sur le trafic, la qualité de l'air, les nuisances sonores et la qualité de vie dans le quartier.

Stationnement et trafic de contournement
Selon le dossier, environ 400 places de stationnement souterraines « mutualisées » sont prévues, complétées par un nombre limité de places de stationnement en voirie. Ce nombre semble insuffisant par rapport au nombre prévu d'habitants et de visiteurs. L'étude de mobilité reconnaît elle-même qu'il « existe un risque que le stationnement soit déplacé vers les quartiers adjacents. » (RIE, résumé non technique, p. 48)
Cela confirme la crainte que les quartiers environnants soient confrontés à une pression supplémentaire en matière de stationnement. En outre, le risque d'augmentation du trafic de contournement via le Boulevard Latinis, la Chaussée de Haacht et le Boulevard Reyers est clairement sous-estimé.
Enfin, l'étude ne comporte pas d'analyse approfondie des effets cumulatifs avec d'autres grands projets de développement urbain (tels que la reconstruction du boulevard Lambermont, le réaménagement du site Mediapark/Reyers, la rénovation du quartier Terdelt, un parking public prévu dans la zone industrielle en face du site - Josaphat phase 2, ...). De même, les alternatives telles que la mobilité partagée ne sont pas sérieusement étudiées. Où sont prévus les emplacements pour les vélos et voitures partagés, ... et comment seront-ils gérés ?

• IEB demande de garantir une mobilité accessible et inclusive au sein du nouveau quartier, avec des infrastructures adaptées aux personnes à mobilité réduite, aux personnes âgées et aux jeunes familles. De fournir des garanties contraignantes et étayées par un budget pour la réalisation de

liaisons cyclables et piétonnes sûres et fluides, avant ou pendant la mise en œuvre du lotissement. De réaliser une analyse complète et transparente de la pression sur le stationnement, du trafic de contournement et des effets cumulatifs sur la mobilité, y compris des mesures concrètes pour la mobilité partagée et l'impact sur les quartiers environnants.

-- Participation et consultation --
Contraire au principe de bonne administration et à l'obligation d'information

L'enquête publique relative à cette demande se déroule du 25 août au 23 septembre 2025. Elle présente aux Bruxellois (en ligne) 100 fichiers (5,32 Go). Cela représente plus de 1 500 pages à lire en 30 jours, entre la fin des vacances et la rentrée scolaire.
Nos camarades néerlandophones n'ont eu accès qu'à 3 fichiers sur 100 en néerlandais ce qui limite la possibilité pour les citoyens néerlandophones de procéder à une évaluation correcte et complète de la demande.

Il est impossible de traiter et d'analyser cette énorme quantité de documents en quatre semaines. Le timing empêche également une participation maximale, à la fin des vacances d'été / au début de l'année scolaire. Le droit de participation exige que les citoyen.nes, les militant.es, les naturalistes, les travailleur.euses de l'associatif,... soient informé.es en temps utile, de manière compréhensible et complète.
Cette quantité de documents pratiquement illisible rend impossible une participation effective. N'est-ce pas contraire aux principes de transparence et d'accessibilité appropriée de l'information ? Cela entrave l'égalité des chances en matière de participation.
Seules les personnes disposant de suffisamment de temps, de connaissances et de compétences linguistiques peuvent réagir. N'est-ce pas contraire aux principes fondamentaux d'égalité de traitement et de non-discrimination dans les processus de participation ?

Le Maître d'ouvrage SAU, les représentants du consortium AXA-Eiffage et le bureau d'architectes coordinateur ont organisé le 4 septembre une réunion d'information sur la demande du permis de lotir. Une réunion essentielle lors de laquelle les informations fournies sur le rôle directeur ou non du PAD Josaphat étaient extrêmement confuses. Cela n'instaure pas un climat de confiance.

• IEB demande de garantir des délais d'enquête publique adaptés à une estimation réaliste afin de tenir compte de la complexité du dossier.

-- Conclusion--

La demande de lotissement du site Josaphat (phase 1A) est inacceptable selon IEB : d'abord parce qu'elle est sortie du PAD dont on ne connaît pas le devenir - ce qui empêche une vision globale du projet à l'échelle de l'entièreté de la friche, ensuite parce qu'elle détruit irrévocablement un tampon climatique et un noyau de biodiversité unique à Bruxelles, qu'elle s'appuie sur une réglementation obsolète et inadéquate, et n'offre aucune garantie contraignante quant aux logements sociaux et abordables projetés, ni ne renseigne sur les intérêts publics en jeu.

L'approbation de ce permis de lotissement serait un pas irréversible vers la construction d'un projet résidentiel, anti-démocratique, dense, sans garantie financière, contractuelle ou réglementaire concernant les logements abordables indispensables aux Bruxellois.es, sans garantie sur les nouvelles infrastructures communautaires de quartier (école, salle de sport, crèche, ...), sans possibilité de créer du commerce de proximité, sans garantie d'une préservation et d'une gestion sensible des espaces verts et publics et sans aucune garantie de la préservation et la protection de la biodiversité du site.

IEB s’oppose donc au projet de lotissement actuellement sur la table qui ne nous convainc absolument pas quant à ses ambitions sociales et écologiques en matière de logement, de mobilité, de durabilité et d'équipements collectifs.

Cette enquête publique ne permet absolument pas une participation pleine et entière. Sa temporalité est déplorable et la quantité de documents est démesurée pour être traitée dans un délai aussi court. Les documents sont difficilement accessibles, en grande partie non-traduits ou mal traduits, sans fonction de recherche conviviale. Cela empêche les citoyen.es de procéder à une évaluation correcte du dossier et compromet l'égalité des chances en matière de participation. Cela a considérablement limité la mesure dans laquelle les citoyens ont pu s'exprimer sur cette demande.

*IEB demande donc de revoir en profondeur les plans de ce projet de lotissement afin qu’ils rencontrent tout à la fois la demande en logements sociaux pour les Bruxellois.ses et la nécessaire préservation de la biodiversité du site Josaphat.

Vous souhaitant la meilleure réception de cet avis, IEB souhaite que la Commission de concertation puisse prendre en compte ses commentaires, et souhaite être entendue à la commission de concertation du 6 octobre 2025.

Stéphanie D’Haenens
pour IEB asbl