permis de lotir/2024253127/000
Ref. NOVA : 15/LPFD/1915545

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/10/2025 – REEXAMEN

DEMANDEUR : Eiffage Real Estate Belgium
LIEU : Avenue Gustave Latinis
OBJET : Lotir un terrain destiné à la création et l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel (en ce compris les voies de communication appelées à le desservir), visant à la construction de plusieurs immeubles comprenant 509 logements publics (principalement) et privés, des bureaux, des équipements collectifs et des commerces aux rez-de-chaussée.
SITUATION : AU PRAS : en zone d'intérêt régional (ZIR)
dans le périmètre d'un projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).
AUTRE(S) : dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs », approuvé en date du 25/10/2012

La Commission entend : -

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Avis de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine et Bruxelles Environnement

1) Considérant que la présente demande porte sur un permis de lotir ; que ce type de permis détermine, au sein de son périmètre, les zones destinées aux futurs lots constructibles, les espaces réservés aux espaces verts ainsi que les zones de voirie ; que seul l'aménagement des voies de communication doit avoir un niveau de détail poussé, le permis de lotir valant permis d'urbanisme pour ces dernières ;

HISTORIQUE

2) Considérant qu'en 2006, les communes de Schaerbeek et d'Evere ont entamé un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ; que depuis la Région bruxelloise est devenue propriétaire du site et a repris la main sur son développement ;
3) Considérant qu'en 2013-2014, la Région adopte un Schéma Directeur, accompagné d'une étude d'incidences et d'une étude paysagère ;
4) Considérant qu'en 2018, le site est inscrit comme pôle de développement prioritaire dans le Plan Régional de Développement Durable ;
5) Considérant que le site Josaphat, d'une superficie totale de près de 25 hectares, constitue un ancien site de gare de triage inscrit comme pôle de développement prioritaire dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
6) Considérant qu'en 2019, une première version du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Josaphat est mise à l'enquête publique ; qu'au cours des deux années suivantes, le PAD et son rapport d'incidences ont été revus ;
7) Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé en juillet 2021 la 2ème version du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Josaphat, encadrant le développement futur du site ; que cependant ce projet de PAD Josaphat est toujours en cours d'instruction ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

LOCALISATION

8) Considérant que le site sur lequel s'implante le permis de lotir est actuellement une vaste zone de friche non urbanisée, constituée d'une plaine herbeuse, sur laquelle s'observe un reboisement spontané, entourée de zones boisées plus anciennes ; que les biotopes qui se sont développés sur le site au fil des années présentent une importante richesse faunistique et floristique ;
9) Considérant que cette situation particulière s'explique par l'historique des lieux : ancienne gare de triage et de marchandise, le site a ensuite bénéficié, à partir de 2012 d'une opération de gestion des pollutions, à l'issue de laquelle la zone a été recouverte de sable et de terre et laissée libre ;
10) Considérant que le présent permis de lotir ne concerne qu'une partie de la friche ;
11) Considérant que le plan de lotissement délimite le terrain en plusieurs zones encadrées par les nouvelles voiries et le parcellaire existant entourant le site (bd. Wahis, av. Gustave Latinis, av. Charles Gilisquet, rue Arthur Roland, rue Auguste De Boek, chemin de fer) ;

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

12) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS Démographique) ;
13) Vu la programmation prévue pour la ZIR n° 13 - Gare Josaphat :
« cette zone est affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux et aux espaces verts qui préservent les qualités biologiques existantes des espèces. La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 1 ha, en ce non compris les espaces verts associés à la voirie. La superficie de plancher affectée aux bureaux ne peut être supérieure à 25% de la superficie totale de plancher de la zone. La composition urbaine de l'ensemble assure les liaisons entre l'avenue Charles Gilisquet et l'avenue Léopold III. Les réservations pour les transports en commun par voie ferrée doivent être prévues en concertation avec les administrations concernées. » ;
14) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 12/07/2018 arrêtant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) (MB 05.11.2018) et décrivant les ambitions pour le pôle Josaphat comme suit :
« Situé à l'extrémité ouest de l'axe Léopold III, le site Josaphat est une ancienne gare de triage établie sur les communes de Schaerbeek et d'Evere. Il comprend 33,5 hectares répartis de part et d'autre des voies ferrées. Sa localisation sur une ligne du futur RER, dont la desserte est déjà améliorée par la mise en service du tunnel Schuman-Josaphat, constitue l'un des atouts majeurs pour le développement du nouveau quartier durable (liaison rapide avec l'aéroport, le quartier européen et d'autres pôles d'emploi). Le site Josaphat fait l'objet d'une stratégie de développement. Les objectifs de la Région pour la reconversion du site Josaphat sont les suivants :
    - *connecter le site aux quartiers qui l'entourent, le développer tout en lui conservant son caractère de poumon vert et permettre aux habitants et aux riverains de jouir d'un espace vert public continu et de grande dimension ;*
    - *aménager un parc public accessible depuis les quartiers environnants, d'une superficie d'environ 4 ha, comprenant des espaces dédiés à des activités sportives et des espaces dédiés au repos et au délassement, contribuant au développement de la biodiversité sur le site ;*
    - *implanter environ 1.600 logements : 45% de logements publics, 55% de logements privés. Et ce, avec deux principes absolus : la mixité sociale à l'échelle de l'îlot urbain et la qualité des logements dont chacun donne directement sur un espace vert ;*
    - *implanter au fur et à mesure du développement du quartier tous les équipements nécessaires pour combler les besoins et les attentes des futurs habitants mais aussi des riverains actuels, en matière d'écoles, de crèches, d'équipements de sport, de culture et de loisirs ;*
    - *équiper, moderniser et requalifier la zone industrielle afin d'en faire un quartier d'économie et d'emploi à haute valeur environnementale et urbaine.*

    Dès l'approbation du projet de Plan d'Aménagement Directeur par le Gouvernement régional, la Société d'Aménagement Urbain (SAU) préparera l'opérationnalisation du site à deux niveaux : ·
    - *coordonner les opérations de développement menées par les nombreux acteurs publics pour raccorder le site aux réseaux nécessaires, aménager les espaces verts et implanter les équipements ;*

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- *lancer une procédure de marché public pour la réalisation progressive d'une première phase d'aménagement, comprenant 650 logements au sud du site.*

15) Considérant que le permis de lotir peut imposer des prescriptions plus restrictives que le RRU ou le PRAS tout en respectant les règlements supérieurs selon le principe de la hiérarchie des plans ;

DEMANDE INITIALE

16) Considérant que la demande initiale vise à lotir un terrain destiné à la création et l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel (en ce compris les voies de communication appelées à le desservir), visant à la construction de plusieurs immeubles comprenant 509 logements publics (principalement) et privés, des bureaux, des équipements collectifs et des commerces aux rez-de-chaussée ;
17) Considérant quant au respect des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), il convient de souligner les deux éléments suivants :
    - ni le RRU (cf. article 1er des titres I, II, VIII) ni le RCU (cf. article 1er) ne trouvent à s'appliquer aux permis de lotir ; ces règlements ne s'appliquent qu'aux seuls actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1er, alinéa 1er, du CoBAT,
    - à la faveur de la réforme du CoBAT de 2019, l'article 94 règle, désormais, l'articulation entre les règlements d'urbanisme et les prescriptions réglementaires du permis de lotir. A cette fin, cet article dispose que « les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par [...] par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires [...] dudit permis de lotir » (extrait repris de la note explicative du demandeur) ;
18) Considérant toutefois que les dérogations sont analysées dans l'avis ;
19) Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
    - Application de la prescription générale 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
        - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
    - Application de la prescription particulière 18.al3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
        - Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;
    - Application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
        - Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
    - Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
        - dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU),Titre I :
            - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
            - Article 10 : Éléments en saillie sur la façade ;
            - Article 11 : Zones de recul aménagée en jardinet ;
            - Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
        - dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU - SCHA):
            - Article 5 : Implantation et gabarit des constructions isolées ;
            - Article 6 : Constructions en sous-sol (profondeur) ;
20) Considérant, en effet, qu'il s'agit d'une demande de permis soumise à étude d'incidences en vertu de l'application de l'article 175/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A, rubriques 18, à savoir :
    - 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Avis d'instances :

21) Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
    - Le Collège des Bourgmestre et Échevins de Schaerbeek ;
    - Le Collège des Bourgmestre et Échevins de Evere ;
    - Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)
    - Bruxelles Environnement ;
    - Bruxelles Mobilité (BM) ;
    - La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- La Société Nationale des Chemins de fer Belges (SNCB) ;
- VIVAQUA ;
- Sibelga ;
- Perspective ;

22) Considérant qu'un avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 08/02/2024 et portant les références suivantes : T.2024.0066/1, a été donné sur la demande initiale ;

ETUDE D'INCIDENCES

23) Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de lotir le projet a fait l'objet d'une étude d'incidences ;
24) Considérant que le Comité d'Accompagnement (CA) s'est réuni les 18 et 26 janvier 2024 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT, ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude « Up & Cie – Ingénieurs Conseils » pour la réalisation de l'étude d'incidences ;
25) Considérant qu'Up and Cie est un bureau d'étude disposant de l'agrément pour réaliser des études d'incidences en Région de Bruxelles-Capitale ; que le bureau d'étude « Biotope Environnement », spécialisé en écosystèmes et milieux biologiques a contribué à la réalisation du chapitre traitant du milieu biologique ;
26) Considérant que le comité d'accompagnement s'est réuni à 11 reprises du 24/03/2024 au 02/12/2024 pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 13/12/2024 ;
27) Vu le courrier adressé le 19/12/2024 par Urban au demandeur notifiant la décision de clôture de l'étude par le comité d'accompagnement ;
28) Considérant que le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué de sa décision d'amender le projet en fonction des conclusions et recommandations de l'étude d'incidences en date du 20/12/2024 ;
29) Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1ère décision du CA visée à l'article 175/5 du CoBAT :
    - Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence).
    - Alternative Morphologique : Alternative prévoyant la conformité au titre I du RRU pour les gabarits autorisés en réduisant si nécessaire le programme.
    - Alternative d'accès au parking : Alternative rapprochant l'accès au parking de l'entrée motorisée du site, afin d'éviter la traversée de l'ensemble du site par les usagers du parking et réduire en conséquence les flux sur les voiries du permis de lotir.
    - Alternative biodiversité : Alternative repensant l'implantation des lots et leurs prescriptions (gabarits, emprise, etc.) dans un objectif de minimisation de l'emprise au sol des nouvelles constructions et de maximisation de la présence d'espaces verts d'un seul tenant.
    - Variante au mode constructif : Etudier d'autres modes constructifs à envisager dans le permis de lotir afin de réduire l'empreinte carbone des futurs projets tout au long de la durée de vie de ce dernier (phase de conception, construction, utilisation et enfin démolition/transformation) ;
    - Variante « désenclavement » : Variante envisageant une continuité des cheminements et infrastructures modes actifs au-delà du périmètre actuel du permis de lotir afin de les relier au réseau existant.
30) Considérant que les alternatives ont été étudiées dans tous les domaines de l'étude d'incidences tandis que les variantes ont été traitées dans certains chapitres spécifiques, ainsi que dans le chapitre relatif aux interactions ;
31) Considérant que les divers scénarii mis en avant par les associations ont été considérés dans l'étude d'incidences mais n'ont pas abouti à la proposition d'une alternative supplémentaire par le chargé d'étude pour diverses raisons, dont principalement le fait que la non-construction du site est étudiée dans l'alternative 0 et que l'horizon temporel de certains scénarii proposés est trop lointain, du fait de l'absence de maîtrise du développement de certains espaces visés ;
32) Considérant que le chargé d'étude a analysé les incidences de la mise en œuvre du projet par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport à la situation future prévisible, qui prend compte les projets et développements déjà programmés aux alentours du site, et dont la réalisation modifiera l'environnement du projet ou est susceptible de produire des effets cumulatifs avec celui-ci ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

33) Considérant que ces analyses permettent d'évaluer l'impact du projet à plusieurs horizons temporels et d'identifier les potentiels effets cumulatifs ;

34) Considérant que les conclusions générales de l'étude soulignent les éléments suivants :
Concernant l'analyse des alternatives et variantes :
- L'alternative 0 est intéressante pour le développement et la conservation des espèces présentes sur le site, principalement les papillons et insectes mais ne permet pas de répondre aux objectifs de développement du site et à l'enjeu de création de nouveaux logements porté par la Région pour répondre aux besoins des habitants ;
- L'alternative morphologique entraîne des incidences similaires au projet sur le milieu écologique et l'imperméabilisation des sols, a peu d'impacts positifs significatifs par rapport au projet et répond de manière moindre aux objectifs de création de logements de la région ;
- Une localisation alternative de l'accès au parking permettrait de réduire les nuisances associées au trafic au sein du périmètre du permis de lotir mais présente par ailleurs d'autres désavantages (économiques, travaux supplémentaires, etc.) ;
- L'étude de l'alternative visant à réduire l'impact sur le milieu biologique montre qu'à programme constant, certaines mesures permettraient de limiter la réduction de la superficie de la plaine herbeuse mais ne permettraient pas de limiter significativement les incidences du projet sur le milieu naturel, sans renforcer les incidences sur l'environnement humain du projet. Cette alternative a par ailleurs mis en avant que certaines mesures, comme l'augmentation de la distance entre la zone boisée « Ouest » et les futures constructions, sont favorables au développement de cette zone boisée plus ancienne ;

Concernant le projet :
Les principales incidences négatives du projet de lotissement sur son environnement concernent :
- la réduction de la superficie de la plaine herbeuse qui est une zone de développement importante pour les insectes (abeilles, papillons, libellules...) et une zone de nourrissage pour les oiseaux et les chauves-souris ;
- le risque de dérangement des espèces animales présentes et de destruction d'habitats lié à la présence humaine ;
- une demande supplémentaire en places d'accueil de la petite enfance que les structures existantes du quartier auront du mal à absorber ;
- la construction d'un bâtiment assez proche des habitations situées du numéro 11 au numéro 25 de l'avenue Charles Gilisquet ;
- une perte de fonctionnalité des aménagements le long de l'avenue Gustave Latinis ;
- un risque de report de stationnement en voirie ;
- une perte d'ensoleillement pour les premières habitations de l'avenue Charles Gilisquet.

Le projet a également des incidences positives :
- la production de nouveaux logements (entre 485 et 509 appartements) pour un public diversifié (logements sociaux, moyens et privés) qui participeront à la rencontre des objectifs régionaux et communaux de création de logements et des objectifs énergétiques régionaux ;
- la sanctuarisation de certaines zones naturelles ;
- localement, le projet constitue une opportunité de redynamisation de la centralité commerciale locale située entre le boulevard Général Wahis et le rond-point de l'avenue Charles Gilisquet et de renforcement de certains services de proximité

35) Considérant finalement que l'étude d'incidences a émis une série de recommandations visant à minimiser l'impact du projet sur l'environnement ;

36) Considérant que les modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la majorité des recommandations formulées dans l'étude d'incidences ;

37) Considérant qu'une série de recommandations ne sont pas directement intégrées dans la présente demande de permis de lotir, du fait de leur nature mais qu'il est précisé que celles-ci seront intégrées à une étape ultérieure, dans le dossier d'exécution, lors de la mise en œuvre du chantier, lors des futurs permis d'Urbanisme et d'Environnement, lors de la mise en exploitation du site, ou seront à réaliser en concertation avec les Autorités ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

DEMANDE AMENDEE

38) Considérant que le demandeur a décidé d'amender sa demande de permis de lotir ; que l'Administration a reçu le projet amendé le 14/05/2025 ;
39) Considérant que le projet amendé vise à lotir un terrain destiné à la création et l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel (en ce compris les voies de communication appelées à le desservir), visant à la construction de maximum 540 logements publics (principalement) et privés, des équipements d'intérêt collectif, des activités productives de biens immatériels et des bureaux ainsi que la création de plusieurs zones de haute valeur biologique - Avenue Gustave Latinis ;
40) Considérant que les principales modifications sont les suivantes :
    - La modification et l'extension du périmètre en incluant trois zones de respectivement 15.544 m², 6.185 m² et 1.697 m² consacrées en zones vertes de haute valeur biologiques ;
    - Augmentation du nombre total de logements de 509 à 540 ;
    - Augmentation du nombre d'emplacements de stationnement couverts de 373 à 391 ;
    - La création d'un nouveau lot constructible, le lot « J » ;
    - La modification du périmètre par la réduction de la largeur de la voie Est de 4,7 m ;
    - Le gabarit de l'immeuble D a été réduit d'un étage ;
    - Les voiries ont été transformées en zones de rencontre ;
    - Création d'une mare dans la zone de haute valeur biologique reprenant les eaux pluviales du lot J ;
41) Considérant, en conséquence, que la demande amendée après l'étude d'incidences vise à lotir un terrain destiné à la création et l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel (en ce compris les voies de communication appelées à le desservir), visant à la construction de plusieurs immeubles comprenant 540 logements publics (principalement) et privés, des bureaux, des équipements collectifs et des commerces aux rez-de-chaussée ;
42) Considérant que la demande amendée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
    - Application de la prescription générale 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
        - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
    - Application de la prescription particulière 18.al3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
        - Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;
    - Application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
        - Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
    - Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
        - dérogation au Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU),
            - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
            - Article 10 : Eléments en saillie sur la façade ;
            - Article 11 : Zones de recul aménagée en jardinet ;
            - Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
        - dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU):
            - Article 5 : Implantation et gabarit des constructions isolées ;
            - Article 6 : Constructions en sous-sol (profondeur) ;
43) Considérant que la demande est soumise à l'étude d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe A du CoBAT :
    - 18) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques
44) Considérant que la demande amendée a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes :
    - Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Schaerbeek ;
    - Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Evere ;
    - Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)
    - Bruxelles Environnement ;
    - Bruxelles Mobilité (BM) ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB)
- La Société Nationale des Chemins de fer Belges (SNCB) ;
- VIVAQUA ;
- Sibelga ;
- Perspective ;

45) Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 16/06/2025 et portant les références suivantes : T.2024.0066/2, a été donné sur la demande amandée ; qu'il est impératif de s'y conformer ;
46) Considérant que l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement (BE) daté du 11/07/2025 ;
47) Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité (BM), portant la référence BM/DGI_2025_PU_127, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 07/07/2025 ;
48) Vu l'avis favorable conditionnel de Infrabel, portant la référence 3516.2025.038.Schaarbeek- 4207226, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 01/07/2025 ;
49) Considérant l'avis de Perspective, portant la référence OUT2025_8603, daté du 07/07/2025 ;
50) Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Evere émis en séance du 30/09/2025 ;
51) Considérant que les avis émis par les instances compétentes ont été intégrés de manière formelle dans le processus d'élaboration de l'étude d'incidences, et que des représentants désignés de ces instances ont assuré un suivi régulier de la procédure d'instruction de ladite étude ;

ENQUETE PUBLIQUE (EP)

52) Considérant que les demandes initiale et amendée ont été soumises à enquête publique du 25/08/2025 au 23/09/2025 ;
53) Considérant que, durant l'enquête publique, 2.892 réactions (et/ou demandes de participer à la Commission de concertation) ont été formulées ; qu'elles portent principalement sur :

Procédure d'instruction et enquête publique

- Le processus d'enquête publique est critiqué pour son manque de transparence et ses nombreuses lacunes ;
- L'accès aux documents est jugé difficile et la comparaison entre le PAD, les versions antérieures et la demande actuelle est compliquée ;
- Les documents sont jugés trop complexes et ne permettent pas une recherche directe des informations ;
- L'inaccessibilité de certains documents en ligne, en français comme en néerlandais, est dénoncée ;
- La procédure est mise en cause au regard de la loi sur l'emploi des langues applicable aux services publics et aux concessionnaires de missions d'intérêt général ;
- Des divergences sont constatées entre les informations diffusées sur le site communal, les affiches rouges et la plateforme openpermits.brussels ;
- L'affiche rouge placée sur le territoire d'Evere est jugée non conforme aux prescriptions légales ;
- La réunion d'information publique est critiquée, car les questions posées n'ont pas reçu de réponses satisfaisantes ;
- Les illustrations utilisées pour présenter le projet sont jugées trompeuses, car elles représentent des éléments non repris dans la demande de permis de lotir ;
- La participation citoyenne est jugée insuffisante, faute de consultation réelle et de co-construction ;
- Le recours répété à de nouvelles enquêtes est perçu comme un contournement de la participation citoyenne, en contradiction avec la Convention d'Aarhus (1998).

Légitimité du projet et contexte politique

- Le projet est jugé opaque et suscite un manque de confiance envers les institutions ;
- Un manque de respect vis-à-vis de l'ensemble des habitants de la Région est dénoncé ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- La légitimité décisionnelle est fragilisée par l'absence d'un gouvernement pleinement opérationnel ;
- La mobilisation citoyenne est rappelée, avec plus de 20.000 signatures en faveur de la préservation de la friche ;
- La procédure est perçue comme un contournement des règles démocratiques ;
- La demande repose sur le PAD Josaphat, jamais approuvé, et sur des prescriptions urbanistiques jugées archaïques ;
- Le dialogue compétitif est critiqué comme un processus excluant la société civile ;
- Le projet ne s'inscrit pas dans une vision stratégique globale ni dans un plan directeur approuvé ;
- Un moratoire sur le PAD Josaphat est demandé ;
- Le recours à un permis de lotir est désapprouvé, jugé insuffisant pour un site de cette ampleur ;
- Les conséquences du projet à court, moyen et long terme sont jugées incertaines ;
- Le statut, l'impact, les budgets et les plus-values attendues restent flous ;
- Le fait de repousser certaines études ou compensations à une étape ultérieure est considéré comme une absence de sécurité juridique ;
- Le projet n'a pas été soumis à l'avis obligatoire de la Commission régionale du développement (CRD) et l'absence d'avis de l'Équipe Bouwmeester Maître Architecte (BMA) est également soulignée ;
- Un conflit d'intérêts est évoqué concernant les autorités délivrantes impliquées dans le projet ;
- L'incertitude juridique créée par le projet pourrait ouvrir la voie à d'autres développements immobiliers sur la zone ;
- L'irréversibilité de l'opération est mise en avant ainsi que l'obligation morale de préserver la friche.

Alternatives au projet

- Aucun plan alternatif citoyen (#PlanBJosaphat) n'a été pris en compte ;
- Il existe des propositions d'autres sites moins sensibles écologiquement :
  Exemples de contre-projets : dents creuses, immeubles libérés par la Commission Européenne, logements inoccupés, sites pollués, complexes industriels sous-utilisés, densification Est de la friche, opportunités boulevard Léopold III ;
- Il est demandé de préserver une partie de la friche et ne construire qu'environ 10 maisons ;
- Il est requis de créer des logements sociaux dans d'autres quartiers pour favoriser la mixité sociale et de faire de la Friche Josaphat une zone pilote pour le stockage urbain du carbone.

Impacts environnementaux et étude d'incidences (EI)

- Le projet est jugé contraire aux engagements régionaux en matière de climat, de biodiversité et de Zéro Artificialisation ;
- La loi sur la restauration de la nature (2024) met en avant la préservation des friches comme levier de restauration écologique ;
- Les friches sont reconnues comme habitats d'intérêt communautaire, dont la préservation est une obligation légale ;
- Les articles 67, 68 et 70 de l'Ordonnance du 1er mars 2012 relatifs à la conservation de la nature ne seraient pas respectés ;
- Bruxelles risquerait de perdre son dernier grand tampon climatique et une opportunité unique de devenir un modèle européen en matière de sol et de biodiversité ;
- Le projet est perçu comme une violation du droit au paysage et aux espaces sauvages.

Critiques de l'Étude d'Incidences

- L'étude est jugée trop rapide et sans vision globale car :
  - elle présente de graves insuffisances, sous-estimant l'importance écologique du site et les effets cumulés avec d'autres projets ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- elle ne propose pas de véritable alternative, notamment l'option zéro ou les contre-projets citoyens ;
- le volet Biodiversité est jugé incomplet, le nombre d'espèces répertoriées ne correspondant pas aux observations récentes ;
- le rôle du site pour les oiseaux migrateurs est sous-estimé, et de nouvelles espèces protégées ont été découvertes depuis la clôture de l'étude ;
- le chapitre Mobilité présente de graves lacunes, notamment dans les comptages et l'aire géographique étudiée ;
- les hypothèses d'occupation du site sont jugées irréalistes et les besoins en crèches et écoles mal évalués ;
- les méthodologies employées sont critiquées pour leur manque de rigueur ;
- l'absence d'analyses cumulatives (trafic, climat, santé, biodiversité) est dénoncée ;
- la crédibilité de l'auteur de l'étude et les sources utilisées sont remises en cause ;
- des incohérences, approximations et erreurs sont relevées ;
- l'absence d'études complémentaires, notamment sur les sols, est regrettée ;
- les recommandations de l'étude ne sont pas intégrées de manière satisfaisante au projet modifié ;
- il est demandé de suspendre toute construction tant qu'une évaluation indépendante et complète n'a pas été réalisée ;

Faune et flore

- Le site est reconnu comme un sanctuaire de biodiversité, avec plus de 1.200 espèces recensées, dont certaines très rares en Belgique ;
- La friche est classée par Bruxelles Environnement comme zone de haute à très haute valeur biologique et fait partie du maillage écologique ;
- La destruction de ces habitats est considérée comme irréversible et irresponsable ;
- La valeur écologique du site repose sur la continuité des biotopes et les connexions fonctionnelles qu'il assure ;
- La préservation du site est jugée une obligation morale envers les générations futures ;
- Les opposants rappellent que la friche fournit des services écosystémiques essentiels (fraîcheur, régulation de l'air, habitats) ;
- Les craintes portent sur les incidences de la phase chantier, la perte d'arbres, l'absence d'étude phytosanitaire et la destruction d'une mare existante ;
- Le projet est accusé de constituer un écocide manifeste.

Urbanisme et aménagement

- Les prescriptions urbanistiques en vigueur sont jugées obsolètes ;
- Le projet est perçu comme démesuré et trop dense par rapport aux quartiers voisins ;
- Le nombre de dérogations demandées est jugé excessif ;
- L'absence de vision cohérente et la juxtaposition de signatures architecturales sont critiquées ;
- La densité projetée est considérée comme une mauvaise gestion de la ressource foncière et une menace pour la qualité de vie ;
- L'implantation de bâtiments hauts est contestée pour leur impact visuel ;
- L'absence ou l'incohérence d'équipements collectifs est dénoncée ;
- La destruction d'un patrimoine naturel et paysager est mise en avant.

Mobilité

- Le quartier est déjà saturé par les embouteillages et les transports publics bondés ;
- Le site est jugé enclavé avec une seule entrée/sortie côté Latinis ;
- Le projet risque d'aggraver les problèmes de circulation et de sécurité routière ;
- Le plan de circulation proposé est rejeté et jugé incompatible avec la situation existante ;
- Le manque de parkings adaptés et la discrimination perçue dans les ratios véhicules/logements sociaux sont dénoncés ;
- Les alternatives à la voiture sont jugées trop limitées ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

54) Les cheminements piétons et cyclistes sont jugés peu clairs, sinueux ou mal adaptés aux PMR.

Gestion des eaux

55) La friche est considérée comme une éponge naturelle indispensable pour la gestion des pluies ;
56) Le projet entraînerait une imperméabilisation excessive et augmenterait les risques d'inondations ;
57) Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont jugés mal dimensionnés et incohérents ;
58) Les craintes portent aussi sur la gestion des eaux en phase de chantier.

Aspects socio-économiques et humains

59) Quelques réactions favorables (une demi-douzaine) saluent la création de logements sociaux;
60) D'autres estiment que le projet va renforcer la gentrification et la ségrégation sociale ;
61) Le manque de commerces et d'équipements rend le quartier peu attractif ;
62) Des craintes portent sur la paupérisation et la dévaluation des logements existants ;
63) L'évolution démographique est jugée surestimée ;
64) Les impacts sur la sécurité, le bien-être et la santé des riverains sont mis en avant.

Financement

65) De fortes incertitudes pèsent sur la capacité budgétaire de la SLRB et des partenaires publics;
66) Les coûts risquent d'être répercutés sur les habitants via taxes et impôts ;
67) L'absence de garanties financières claires pour les logements abordables et sociaux est dénoncée ;
68) Les charges d'urbanisme et la faisabilité économique globale du projet suscitent des doutes.

Nuisances et qualité de vie des riverains

69) Le projet est accusé de dégrader la qualité de l'air et d'augmenter la pollution sonore ;
70) La perte d'arbres et d'ombrage accentuerait l'îlot de chaleur urbain ;
71) Le rôle actuel du site comme régulateur climatique et espace de fraîcheur est mis en avant ;
72) Les opposants estiment que le projet n'offre pas de garanties suffisantes quant à ses bénéfices

Demandes spécifiques formulées

a. Préservation intégrale de la friche Josaphat :

73) Classer toute la friche comme « zone verte de haute valeur biologique » ou « réserve naturelle » et zone de fraîcheur climatique ;
74) Garantir la conservation d'au moins 50 % de la végétation et des sols perméables ;
75) Préserver les continuités écologiques et les biotopes existants, incluant mare et arbres matures ;
76) Affecter la partie ouest des voies ferrées et les zones à très haute valeur biologique à un statut de protection particulier ;
77) Préserver la friche à des fins scientifiques, pédagogiques et récréatives encadrées.

b. Évaluation écologique et urbanistique indépendante :

78) Relancer une étude d'incidences complète et indépendante, incluant l'option zéro et les alternatives citoyennes ;
79) Intégrer des alternatives de réhabilitation de friches, densification douce et valorisation de terrains artificialisés existants ;
80) Évaluer le rôle et la pertinence du PAD Josaphat et des instruments de planification existants.

c. Participation citoyenne et vision stratégique :

- Mettre en place un débat démocratique élargi et un processus de co-construction avec la population ;
- Élaborer un plan directeur global et une vision d'avenir approuvée avant toute construction;
- Garantir un suivi transparent de la mise en œuvre des mesures écologiques, urbaines et sociales.

d. Densité, aménagement et équipements :

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- Repenser la densité et le volume des bâtiments, en favorisant la construction sur des terrains déjà artificialisés ;
- Maintenir ou créer des espaces verts, lumière naturelle et équipements collectifs ;
- Assurer une densité équilibrée pour éviter le gâchis foncier et préserver l'harmonie du quartier.

e. Mobilité et accessibilité :

- Garantir des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées, inclusives et fluides, adaptées aux PMR, personnes âgées et familles ;
- Assurer la coordination avec la gare et le réseau de bus, et une sortie sécurisée sur l'avenue Latinis ;
- Réaliser une étude complète sur l'impact du projet sur le trafic et le stationnement, incluant les effets cumulés.

f. Logements et fonctions socio-économiques :

- Garantir juridiquement la réalisation de logements sociaux et abordables ;
- Ancrer juridiquement le commerce local et les équipements collectifs ;
- Prévoir un aménagement équilibré de l'espace public et des infrastructures économiques.

g. Gestion environnementale et sanitaire :

- Imposer un plan d'assainissement complet avant toute construction ;
- Planter davantage d'arbres pour réguler chaleur et pluies ;
- Prendre en compte la « dette carbone » et les impacts sur la santé ;
- Garantir juridiquement l'application des mesures écologiques et durables annoncées.

h. Remarques des associations citoyennes et environnementales :

- Critiquent le manque de transparence et l'insuffisance de la participation citoyenne ;
- Dénoncent la complexité et l'inaccessibilité des documents relatifs au projet ;
- Insistent sur la nécessité de considérer les alternatives citoyennes et écologiques, notamment la densification douce et la valorisation des terrains déjà artificialisés ;
- Soulignent l'importance de préserver les espaces naturels à haute valeur biologique et la biodiversité du site ;
- Pointent les risques environnementaux, climatiques et sociaux liés au projet ;
- Demandent une évaluation indépendante et complète avant toute décision ;
- Rappellent l'importance d'intégrer des solutions de mobilité, d'espaces verts et d'équipements collectifs pour la qualité de vie des habitants ;
- Recommandent que les mesures écologiques et sociales soient juridiquement garanties et suivies de manière transparente.

PROGRAMME

54) Considérant que le projet amandé prévoit la création de 540 logements répartis sur 9 lots constructibles, ainsi que l'aménagement d'équipements collectifs, de bureaux, de voiries, d'espaces publics, d'espaces verts et d'infrastructures d'accompagnement nécessaires au bon fonctionnement du futur quartier ;

55) Considérant que les zones faisant parties de la demande de permis de lotir sont décrites comme suit :
    - Des zones polygonales constructibles (Lots) avec au minimum une de leur face jouxtant les nouvelles voiries (Lots A/B, C, D, E, F, G, H, I, J) ;
    - Des zones végétalisées considérées comme à haute valeur biologiques en bordures du site (Zones 1,2,3,4) ;
    - Des zones interstitielles entre les lots (zones 5.1 et 5.2) appelées « zones d'espace vert accessible au public » ;

56) Considérant qu'une des principales recommandations de l'étude d'incidences était de prévoir des mesures garantissant à long terme le maintien d'une plaine herbeuse ouverte naturelle sur le site ; que le comité d'accompagnement a d'ailleurs appuyé cette recommandation dans sa déclaration de clôture de l'étude ;

57) Considérant qu'afin de répondre à cette recommandation le périmètre du permis de lotir amendé a été élargi de manière à intégrer, notamment, une partie du terrain située au nord du site en tant que zone de haute valeur biologique (« Zone 1 ») ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

58) Considérant que la zone concernée par la demande de permis se trouve dans un contexte plus large, où plusieurs projets sont actuellement à l'étude ou en cours de développement ;
59) Considérant que le projet de parc linéaire « Spoorpark », situé le long des voies de chemin de fer et porté par Beliris, ainsi que la création prévue d'un équipement scolaire d'intérêt collectif, se trouvent dans une partie du site qui a été exclue de la présente demande, en raison de la nature spécifique de ces projets ;
60) Considérant que le projet repose sur une organisation claire et lisible, visant à favoriser son intégration dans le tissu urbain existant à travers la création de larges perspectives visuelles et de percées à travers le site, notamment depuis l'avenue Latinis, longeant le futur Spoorpark et invite à découvrir le cœur du futur quartier ;
61) Considérant que cette mise en scène des vues, combinée à une composition soignée des espaces publics, contribue à faire du site une pièce urbaine spécifique, distincte mais pleinement ancrée dans son environnement immédiat ;
62) Considérant que la conception paysagère du projet s'appuie sur un enchaînement de séquences spatiales — sous forme de « chambres » et « antichambres » — générant une alternance harmonieuse entre espaces calmes et animés, qui favorise une appropriation progressive du lieu par ses usagers et une lecture claire de son organisation ;
63) Considérant que l'entrée du site, matérialisée par une placette, joue un rôle de transition avec le quartier existant, tandis que les bâtiments, librement implantés dans un maillage paysager dense et qualitatif, établissent un dialogue équilibré entre bâti et nature ;
64) Considérant que la stratégie de composition architecturale s'articule autour de deux typologies bâties complémentaires : les immeubles-îlots, ou « Ancres », et les immeubles-plots, ou « Stèles » ;
65) Considérant que les « Ancres », par leur gabarit plus important, leur trame horizontale et leur implantation stratégique, structurent l'espace ouvert, créent des repères forts dans le paysage et intègrent des fonctions complémentaires sur leurs toitures (logements, terrasses, potagers) qui enrichissent l'usage collectif ;
66) Considérant que les « Stèles », de gabarits variés et implantées de manière plus libre, apportent légèreté et diversité volumétrique au quartier ; que leur verticalité renforce la perception d'un espace ouvert et fluide, tout en s'intégrant discrètement au paysage environnant ;
67) Considérant que la complémentarité de ces deux typologies permet de concilier densité urbaine et qualité paysagère, en assurant une transition douce entre les constructions et les espaces publics, et en maintenant une perception continue de l'unité du site ;
68) Considérant que cette approche architecturale est soutenue par un langage sobre, une matérialité minérale affirmée et une attention particulière portée à l'intégration végétale, offrant ainsi une identité forte, cohérente et respectueuse du cadre de vie ;
69) Considérant que la diversité des fonctions en rez-de-chaussée, la mixité des usages, ainsi que la fluidité des cheminements contribuent à l'animation des espaces partagés et à la création d'un cadre de vie durable, lisible et convivial pour les habitants et usagers du futur quartier ;
70) Considérant que cette programmation résidentielle intègre environ 50 % de logements publics, comprenant à la fois des logements sociaux et des logements conventionnés, tant en location qu'en acquisition, répondant ainsi aux objectifs régionaux en matière d'accessibilité au logement et de mixité sociale, statutaire et économique ;
71) Considérant que cette répartition équilibrée des types de logements favorise la cohabitation de publics aux profils variés, répond à la diversité des besoins en logement exprimés à l'échelle locale et régionale, et contribue à prévenir les phénomènes de ségrégation socio-spatiale ;
72) Considérant que la mixité prévue est également générationnelle, en ce qu'elle permet d'envisager la présence de ménages, de personnes seules, de jeunes familles, de personnes âgées ou à mobilité réduite, et ce dans un cadre résidentiel partagé et accessible ;
73) Considérant que le programme permet également la réalisation d'équipements collectifs, de bureaux et d'activités productives ;
74) Considérant cependant que, excepté pour la crèche, le permis de lotir ne prévoit pas de superficies minimales pour ces affectations secondaires autorisés ;
75) Considérant qu'il conviendrait d'imposer un minimum d'affectation secondaire obligatoire au sein du permis de lotir afin d'assurer une diversification des fonctions urbaines et favoriser une animation du futur quartier à différentes heures de la journée ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

76) Considérant l'impossibilité de réaliser de l'affectation commerciale sur base des prescriptions de la ZIR du PRAS mais considérant, cependant, la volonté de pouvoir activer le site qui sera, à terme, une porte d'entrée vers un espace de loisir et de détente d'une superficie conséquente ;
77) Considérant que le contexte planologique réglementaire est susceptible d'évoluer et que l'activité commerciale puisse y être autorisée ; qu'il y a donc lieu, autant que faire se peut, d'anticiper cette possibilité afin que les prescriptions du permis de lotir ne soient pas limitatives sur cet aspect ;
78) Considérant que les prescriptions secondaires autorisent la construction de crèches pour une superficie maximale de 500m² par lot ; que cette superficie est suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet mais est limitative en cas de souhait de développement d'un établissement d'accueil de plus grande ampleur ;
79) Considérant qu'une crèche est un équipement d'intérêt collectif ou de service public au sens du PRAS ;
80) Considérant que cette affectation est autorisée jusqu'à 1.000m² par lot si celui-ci ne comporte pas d'activité productive ;
81) Considérant que la suppression de l'affection secondaire crèche et du plafond associé au sein du tableau des affectations secondaires conduirait à autoriser cette affectation avec un plafond de 1.000m² par lot ;
82) Considérant que cette modification assure une plus grande flexibilité ;
83) Considérant que l'implantation de la crèche est pressentie au niveau du lot J (ajouté dans le cadre de la demande amendée) ; que l'accessibilité projetée de ce lot et la création d'un kiss & ride à proximité du lot J augmentent la part modale de la voiture pour les parents de la crèche ;
84) Considérant que cette localisation ne rencontre pas l'objectif du demandeur visant à limiter l'emprise de la voiture sur le site puisqu'elle engendre des flux motorisés jusqu'au nord du site ; que les lots situés en entrée de site disposent également d'un espace extérieur ;
85) Considérant que pour des raisons d'accessibilité et connectivité, la crèche devrait pouvoir être localisée en entrée de site ;

LOTS

86) Considérant que la structure par lots permet un développement progressif, offrant une souplesse d'adaptation aux besoins du territoire et aux résultats des concertations à venir ;
87) Considérant que l'implantation des lots dans le permis de lotir révèle une dérogation à l'article 5 §2 et §3 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (implantation et gabarits isolés) ;
88) Considérant en effet que la plupart des lots sont constructibles sur l'entièreté de leur parcelle, les limites de front de bâtisse correspondant aux limites des parcelles ;
89) Considérant donc que les bâtiments ne se situent pas à plus de 3 m minimum des limites mitoyennes et dépassent la profondeur des ¾ de la parcelle ;
90) Considérant toutefois qu'il s'agit d'un lotissement bâti en ordre ouvert, avec des bâtiments monovolumes bâtis dans un écran de verdure ; que la dérogation est justifiée ;

Zone exclue et connexions

91) Considérant que le périmètre du projet est entouré d'initiatives urbaines favorisant les connexions piétonnes et cyclistes, et intégrant une réflexion sur les espaces publics, bien que ces projets, bien qu'articulés autour du site, soient soumis à d'autres procédures d'analyse ;
92) Considérant qu'enfin la présente demande de permis de lotir s'inscrit dans une réflexion d'ensemble à l'échelle du quartier, en anticipant son développement futur, et que c'est sur cette base qu'a été menée l'analyse du projet ;
93) Considérant que la programmation suit globalement les volontés émises lors du projet du PAD ; qu'elle répond aux objectifs de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle et qu'elle contribue à une densification raisonnée du territoire ;
94) Considérant que le projet réserve environ 3,3 hectares à des espaces verts publics, dont 2,5 hectares identifiés comme zones à haute valeur biologique, en particulier dans les talus nord, ouest et sud, contribuant à la biodiversité locale et à la qualité de vie ; que ces zones nécessitent une protection stricte afin de garantir la continuité écologique et préserver la biodiversité existante ;
95) Considérant que l'étude d'incidences recommande d'intégrer la « zone exclue » dans le périmètre du permis de lotir, l'affecter principalement à l'équipement et en définir les prescriptions minimales à respecter ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

Gabarits

96) Considérant que les prescriptions graphiques jointes à la présente demande autorisent, à titre dérogatoire à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, l'édification de bâtiments excédant les hauteurs moyennes de l'environnement bâti immédiat ;
97) Considérant que les dépassements constatés par rapport à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes varient, en fonction des lots, entre 0,62 mètre et 17,54 mètres ;
98) Considérant que les volumes projetés s'insèrent dans un contexte urbanistique hétérogène, caractérisé par une coexistence de typologies bâties diverses, allant de la maison unifamiliale (avenue Latinis, avenue Gilisquet) à des ensembles résidentiels de grande hauteur (boulevard Wahis, rue Roland) ;
99) Considérant que l'éloignement des volumes projetés par rapport aux gabarits les plus bas, couplé à une implantation favorisant une transition morphologique progressive, permet une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, tout en limitant l'impact paysager et visuel ;
100) Considérant que la stratégie urbaine poursuivie par les pouvoirs publics vise à concilier densification résidentielle, préservation des sols non bâtis, création d'espaces publics végétalisés et mixité fonctionnelle ;
101) Considérant que l'optimisation de la densité par un développement en hauteur constitue un levier pertinent pour libérer de l'emprise au sol, permettant ainsi l'aménagement d'espaces ouverts, perméables et qualitatifs, bénéficiant à l'ensemble du quartier ;
102) Considérant que le périmètre concerné constitue une friche urbaine en contrebas des voiries existantes, distante du bâti avoisinant, et que les variations topographiques du site, notamment la présence de talus, atténuent la perception des hauteurs projetées ;
103) Considérant que, dans ce contexte, la notion de hauteur moyenne de référence perd de sa pertinence technique ;
104) Considérant en outre que les gabarits projetés ont été conçus de manière à préserver les conditions d'ensoleillement des parcelles riveraines, notamment celles situées boulevard Wahis et avenue Gilisquet;
105) Considérant, dès lors, que les dérogations aux dispositions de l'article 8 du Titre I du RRU sont dûment motivées au regard des caractéristiques morphologiques du site, de ses contraintes topographiques, de la qualité d'insertion urbaine recherchée et des objectifs en matière de développement durable et de production de logement ;
106) Considérant que, dans sa version amendée, le lot C est implanté en retrait par rapport à la voie d'accès depuis l'avenue, ce qui permet de dégager un élargissement spatial et d'ouvrir des perspectives visuelles vers l'autre côté du chemin de fer ;
107) Considérant que l'implantation du lot E a été revue afin de tenir compte de la proximité des façades arrière des bâtiments situés avenue Latinis et avenue Gilisquet, et que cette implantation permet de structurer l'entrée du site tout en orientant les circulations perpendiculairement vers le chemin de fer, sans impacter la zone boisée (zone 2) ;
108) Considérant que, suite à la recommandation de l'étude d'incidences environnementales d'inclure la zone potentiellement constructible située au nord dans le périmètre du permis de lotir afin de pouvoir mettre adéquatement en œuvre les mesures nécessaires au maintien du caractère isolé de la plaine herbeuse, le périmètre du permis de lotissement a été élargi avec un nouveau lot supplémentaire, appelé « J » ;
109) Considérant que les lots du permis de lotir s'implantent majoritairement sur la « zone à très haute valeur biologique » de la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement (voir figure 8 P. 722 de l'EI) ;
110) Considérant que cette zone est majoritairement constituée d'une plaine herbeuse disposant d'une flore variée et qui constitue une zone de développement importante pour les insectes (hyménoptères, lépidoptères, odonates, orthoptères) et une zone de nourrissage pour l'avifaune et les chiroptères ;
111) Considérant que l'étude d'incidences acte l'impact négatif de la réduction de la plaine herbeuse sur la faune et la flore précitée (P. 847 et P 1.203) ;
112) Considérant que le lot J, ajouté dans le cadre du dossier amendé, vient morceler et réduire davantage la plaine herbeuse à haute valeur biologique du fait de son emprise ;
113) Considérant que la recommandation visait effectivement à intégrer une situation prévisible envisagée, afin d'avoir une vision globale sur les impacts ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

114) Considérant, toutefois, que ce lot prévoit une construction qui forme une barrière visuelle vis à vis des lots F/I et H ; que par ailleurs limiter sa hauteur ne modifierait pas l'impact de son implantation ; qu'une construction à cet endroit limiterait inutilement l'étendue de la plaine herbeuse :
115) Considérant, en effet, que ce lot ne peut être vu comme une limite efficace pour protéger la partie résiduelle de la plaine herbeuse de la pression anthropique (CF Note explicative P.10) étant donné que d'autres dispositifs, nettement moins consommateurs d'espace, peuvent assurer une transition efficace, limiter l'accès et maintenir davantage les qualités intrinsèques de cet espace ;
116) Considérant donc qu'il y a lieu de ne pas implanter le lot J et de prévoir un dispositif paysager adéquat et minutieusement étudié faisant la transition entre la zone bâtie et la zone à très haute valeur biologique ;

Éléments en saillie

117) Considérant que les prescriptions graphiques peuvent entraîner la construction d'immeubles non conformes à l'article 10 du titre I du RRU en ce que des éléments en saillie en façade à rue peuvent dépasser les 2/3 de la largeur des façades ; que le plan de lotissement le permet pour les lots D et J ;
118) Considérant que le demandeur justifie cette non-conformité par son souhait de développer une certaine expression architecturale et pour permettre à certains logements de disposer d'un large accès extérieur renforçant l'impression de « parc habité » ; que, compte tenu de l'emprise des immeubles, qui sont des immeubles isolés, donnant sur des espaces publics, il n'en résultera ni gêne, ni perte d'intimité pour les voisins (au sein même du site ou vers l'extérieur) ; que la dérogation est justifiée ;

Zones de recul

119) Considérant que les prescriptions graphiques peuvent entraîner la construction d'immeubles avec des zones de recul non conformes à l'article 11 du titre I du RRU (Aménagement et entretien des zones de recul) en ce qu'il existe pour les lots avec des façades donnant sur l'espace publics (lots A/B,C,D, F, H et J) des bouts de parcelles entre le front de bâtisse et l'alignement qui pourraient être considérées comme des zones de recul ; que ces parties de parcelles sont utilisées en tant que terrasses privatives ou de zones pavées au service des entrées des bâtiments et que la prescription demande que : « La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre » et qu' « elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. » ;
120) Considérant toutefois que cette dérogation peut se justifier par la volonté de réaliser un nouveau quartier dressé autour de concepts d'urbanisme innovants avec des bâtiments implantés en campus en espace ouvert qui génèrent une relation différente à la rue, au concept des maisons en enfilade, et à l'îlot typique bruxellois ;

Zones de cour et jardins

121) Considérant que la demande déroge à l'article 13 du titre I du RRU (Maintien d'une surface perméable) en ce que "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites" ;
122) Considérant toutefois que les ambitions du projet se sont concentrées sur la maximalisation des surfaces perméables collectives (espaces verts accessibles au public et zones vertes à haute valeur biologique), limitant ainsi, pour certains lots, les surfaces privées perméables ou de pleine terre ; que l'ambition régionale de perméabilisation des sols est cependant parfaitement rencontrée à l'échelle du projet ; que la zone de parking a été réduite autant que possible afin de limiter l'imperméabilisation du site ;

Zones d'espace vert accessible au public (5.1 +5.2) :

123) Considérant que :
- la demande de permis de lotir propose des zones d'espace vert accessible au public entre les lots ;
- ces zones constituent la zone 5.1, de 6869 m², et la zone 5.2, de 1214 m² ;
- ces zones sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau (wadis) ainsi qu'aux équipements de détente ;
- elles sont accessibles au public piéton ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- les cyclistes ne sont pas admis que là où des liaisons cyclo-piétonnes sont indiquées ;
- elles permettent également l'accès des véhicules du SIAMU ;

124) Considérant que la demande précise les prochaines zones :
- la zone 5.1, de 6869 m² ;
- la zone 5.2, de 1214 m² ;

125) Considérant que la demande propose de céder ces zones soit à la commune, soit à la région, y inclus pour leur réalisation ;

126) Considérant que les prescriptions littérales concernant les zones 5.1 et 5.2 indiquent que ces zones sont « *essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau (wadis) ainsi qu'aux équipements de détente* » ; qu'elles sont « *accessibles au public piéton* » ; que « *les cyclistes ne sont pas admis que là où des « liaisons cyclo-piétonnes* » sont indiquées » ;

127) Considérant que les prescriptions littérales sur les servitudes précisent que « *les lots D, E, F/I, G, H et J bénéficient d'une servitude d'accès pour véhicules de secours, de déménagement et d'entretien grevant les zones 5.1 et 5.2 « Zone d'espace vert accessible au public » (cfr prescription 4.13.) : les accès nécessaires peuvent être établis dans les zones 5.1 et 5.2 « Zone d'espace vert accessible au public »* » ;

128) Considérant que le premier avis du SIAMU se base sur la présence de voies piétonnes qui « permettent une circulation des véhicules de secours à l'intérieur du site pour longer les façades des bâtiments et relier les différentes voies entre elles » ; que ceci concerne les voies qui se situent dans les zones 5.1 et 5.2 et ne sont dès lors pas reprises dans l'objet de cette demande de permis pour les voiries ;

129) Considérant par contre que la création de ces voies est directement liée au besoin de garantir une sécurité d'incendie et autre pour les bâtiments qui seront construits ; que dans ce sens, il est indispensable que les futurs projets de construction de bâtiments incluent la construction de ces voies piétonnes et cyclo-piétonnes qui permettent également l'accès des véhicules du SIAMU ;

130) Considérant en outre que la demande part du principe que les coûts de réalisation et de maintien de ces zones sont à porter par les instances publiques, bien qu'elles soient intrinsèquement liées à la réalisation des bâtiments et garantissent des qualités de séjour, de végétation et de la gestion des eaux pluviales pour les futurs occupants des bâtiments ;

131) Considérant que ni la commune de Schaerbeek ni la région (Bruxelles Environnement) sont preneuses pour prendre en charge ces espaces ;

132) Considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier le statut de ces zones (propriété et gestion) ;

133) Considérant que les espaces des zones 5.1 et 5.2 doivent soit être intégrés au sein des différents lots privatifs, soit être incorporés dans un ou des lots supplémentaires qui seraient réalisés et maintenus en copropriété par les immeubles qui les bordent, soit un mixte des deux situations ;

134) Considérant que dans ce cas, une extension de la servitude d'usage public sur sol privé, déjà prévue entre les lots I et F, doit être envisagée pour maintenir l'accessibilité publique à ces espaces ;

135) Considérant que dans ce cas, les prescriptions littérales qui sont actuellement d'application sur les zones 5.1 et 5.2 continuent d'être d'application sur ces zones, même si elles s'intègreraient dans les lots et/ou de nouvelles parcelles ;

136) Considérant qu'en ce qui concerne la connexion entre la voie de communication nord et la placette nord qui est actuellement incorporée dans la zone 5.1, il y a lieu d'étudier la possibilité de l'intégrer dans le projet de voiries ; que cette alternative doit être étudiée en concertation avec la commune de Schaerbeek, en raison de la prise en charge de la gestion de cette route cyclo-piétonne ;

137) Considérant néanmoins que cette connexion se situe à proximité directe du talus boisé, qui constitue une zone essentielle d'habitat ; qu'afin de protéger cette zone, l'aménagement de cette connexion doit s'assurer d'être non-carrossable (excepté aux véhicules du SIAMU), d'être clairement différenciée des voies carrossables (via une différenciation de revêtement, entre autres) et de limiter l'impact sur la zone boisée voisine, tenant en compte qu'il s'agirait d'une circulation locale et pas un itinéraire principal (pas de mats d'éclairage comme sur un ICR, par exemple) ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

ESPACE PUBLIC et de VOIRIES

138) Considérant que la présente demande porte sur un permis de lotir ; que ce type de permis détermine, au sein de son périmètre, les zones destinées aux futurs lots constructibles, les espaces réservés aux espaces verts ainsi que les zones de voirie ; que seul l'aménagement des voies de communication doit avoir un niveau de détail poussé, le permis de lotir valant permis d'urbanisme pour ces dernières ;

139) Considérant que :

- le trottoir de l'avenue Gustave Latinis héberge un arrêt de bus, 3 places de stationnement non-réservées, des arceaux vélo et des fosses de plantations d'arbres dans une composition libre ;
- les voies de communication sud et est sont aménagées en forme de zone de rencontre ;
- la zone circulée de la voie de communication sud est en double sens et a une largeur de 6,3m ;
- l'aménagement est de forme rectiligne et a des bandes multifonctionnelles des deux côtés, qui hébergent des plantations, du mobilier urbain, des places de stationnement PMR et de véhicules partagés et des arceaux vélo ;
- elle est accessible via l'avenue Gustave Latinis et la connexion se fait en forme de plateau ;
- des zones désencombrées de 2,5m de large continues sont aménagées des côtés latérales ;
- des placettes sont créées à l'entrée du site et au nord et au sud de la voie de communication sud ;
- elles sont caractérisées par une zone plantée au cœur des placettes qui doublent comme dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- des arbres sont implantés sur les placettes dans une composition libre ;
- leurs aménagements permettent le passage de véhicules pour des livraisons, pour la récolte de déchets et pour l'accès des véhicules de déménagement et d'intervention (placette nord uniquement);
- des collectes de déchets et des bulles à verre sont proposées à la jonction de la placette nord et la façade de l'avenue Charles Gilisquet 1 ;
- la voie de communication sud se connecte à la voie de communication est et l'antenne est ;
- l'antenne est se situe en face du lot C ;
- elle est aménagée en forme de zone de rencontre, est majoritairement pavée et n'est pas caractérisée par d'aménagements spécifiques ;
- la voie de communication est caractérisée par un aménagement en zone de rencontre en forme de chicanes ;
- 5 chicanes sont aménagées qui hébergent des plantations, du mobilier urbain, des places de stationnement PMR et des arceaux vélo ;
- du côté des lots, une zone désencombrée d'entre 2,2 et 2,5m de large continue est aménagée ;
- au bout de la voie de communication est, un giratoire planté est aménagé, avec une dépose minute, un accès au garage du lot J et des collectes de déchets et des bulles à verre aux côtés ;
- la voie de communication nord est aménagée en forme de voie cyclo-piétonne avec des plantations, des zones en pavés joints ouverts et des arceaux vélo des deux côtés ;
- des accès aux lot H, I et J y sont créés ;
- la voie de communication est donne accès au « Mini Circus », qui dessert des accès aux lots G et F ;
- une voie ovale se situe autours le « Mini Circus » ;
- des collectes de déchets et des bulles à verre y sont aussi proposées ;
- le cœur du « Mini Circus » contient un wadi, des bancs pique-nique, des carrés potager et des arbres ;

Accessibilité du SIAMU :

140) Considérant que l'avis du SIAMU du 16/06/2025 reprend les conditions de l'avis du 19/01/2024, qui avait été émis sur base du projet de base pour l'étude d'incidences ;

141) Considérant qu'entretemps, l'aménagement du projet a été modifié afin de répondre aux conclusions de l'étude d'incidences ;

142) Considérant que le dernier avis du SIAMU cite que les conditions du premier avis n'ont pas été respectées dans le projet ;

143) Considérant dès lors qu'il y a lieu de respecter les conditions du premier avis du SIAMU tout en prenant en compte le fait que l'aménagement a entretemps changé ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

Zone de rencontre :

144) Considérant que le projet aménage les voies d'accès sud et est en forme de zone de rencontre ;
145) Considérant qu'en raison du trafic limité qui est attendu sur ces voiries, la création de zones de rencontre est estimée opportune ;
146) Considérant que le profil de la voie de communication est en forme de zone de rencontre avec des chicanes qui fonctionnent comme des dispositifs ralentisseurs et hébergent des plantations, du mobilier urbain, des places de stationnement PMR et des arceaux vélo ;
147) Considérant que ces chicanes s'accrochent à la limite du côté est de la voirie ; que par contre du côté ouest, une zone continue désencombrée est maintenue le long des lots de 2,5m de largeur ;
148) Considérant que du côté est de la voie de communication est, ces chicanes sont placées contre la limite de la voirie ; que ceci est opportun en raison de l'absence de lots à cette interface ;
149) Considérant que le maintien d'un espace dégagé le long du côté ouest de la voie de communication est n'est pas contradictoire en soi à l'aménagement d'une zone de rencontre ;
150) Considérant qu'en raison de l'incertitude de l'aménagement des rez-de-chaussée des futurs bâtiments qui longeront les voies de communication, il est opportun de maintenir des espaces dégagés à hauteur de ces interfaces pour permettre un maximum de flexibilité en ce qui concerne les futures façades et les accès des lots;
151) Considérant que la création de chicanes en forme de zones plantées et places de stationnement pour les PMR et les cyclistes renforce le caractère d'une zone de rencontre ; que par contre la création de 5 chicanes sur cette longueur de voirie semble excessive ;
152) Considérant en outre que la réduction du nombre de chicanes permet la création de cheminements cyclistes plus directes et moins encombrés ; que ceci est d'importance élevée en raison de la future liaison cyclo-piétonne vers la station d'Evere, qui bénéficie d'être le plus directe possible ;
153) Considérant que des places de stationnement PMR en espace public sont intégrées dans les chicanes de la voie de communication est ; que l'ajout de places PMR en espace public contribue à la création d'un aménagement accessible ;
154) Considérant par contre que plusieurs de ces places sont proposées du côté est de la voirie, à la limite de la voirie ;
155) Considérant que cet aménagement complique l'accessibilité des places de stationnement PMR ; qu'il y a lieu de les incorporer plutôt du côté ouest où ils seront aisément accessibles des deux côtés ;
156) Considérant que, conformément au cahier de l'accessibilité piétonne, les emplacements PMR doivent être positionnés sur une zone la plus plane possible ; que le revêtement des emplacements doit être conforme aux critères régissant la qualité d'un revêtement piéton et que tout obstacle potentiel (potelet, barrière, bordures à dos arrondi...) est à proscrire sur les côtés latéraux ainsi qu'à l'arrière de l'emplacement ;
157) Considérant que la zone de rencontre de la voie de communication sud est caractérisée par un aménagement rectiligne avec des bandes qui hébergent des plantations, du mobilier urbain, des places de stationnement PMR et des arceaux vélo ;
158) Considérant que des zones dégagées sont aménagées le long des limites de la voie de communication sud d'une largeur de 2,5m ; que cet aménagement est également opportun pour permettre un maximum de flexibilité en ce qui concerne les futures façades et les accès des lots ;
159) Considérant que cet aménagement rectiligne permet de créer une voie d'accès au quartier avec une perspective vers les zones vertes à l'est du développement ; que cet aménagement est structurant et renforce l'effet de porte d'entrée au quartier ;
160) Considérant que les bandes sont aménagées de manière ouverte, ce qui permet le passage et l'appropriation libre de la totalité de la zone de rencontre ;
161) Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'arbres intégrés dans ces bandes afin de créer une canopée arborée plus importante et de renforcer le caractère structurant de la voirie ;
162) Considérant que le caractère de zone de rencontre est également renforcé en créant un aménagement qui fait l'effet d'une porte à hauteur de l'entrée à l'avenue Gustave Latinis ; que dans ce sens, le projet aménage un trottoir traversant au niveau de l'entrée du site ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

163) Considérant que la demande prévoit 3 places de stationnement non-réservées le long du trottoir de l'avenue Gustave Latinis mais ne prévoit que des places aux véhicules partagés (3), aux PMR (7) et aux livraisons à l'intérieur du site ; que ne pas prévoir des emplacements non-réservés à l'intérieur du site est opportun afin de prévenir la pénétration dans le site des automobilistes qui sont à la recherche d'une place de stationnement en espace public ;
164) Considérant de plus que l'impact de la demande sur la mobilité est déjà contraignant ; que dans ce sens, il n'est pas justifié d'ajouter des places non-réservés en espace public, en raison de l'augmentation de flux à l'entrée du site des automobilistes qui cherchent une place dans le quartier ;
165) Considérant que le demandeur précise que « un complément de 54 places seront créées en sous-sol, permettant leur usage par les riverains et visiteurs » ; que « le nombre de places « perdues » est donc amplement compensé » ;
166) Considérant néanmoins le risque de stationnement sauvage dans le périmètre de la demande ; que la demande ne mène pas de réflexion suffisante sur la lutte contre le stationnement sauvage ;
167) Considérant qu'il y a lieu de prévoir davantage de dispositifs anti-stationnement ; que dans un premier temps, ces dispositifs visent à être matérialisés en forme de mobilier urbain, comme, entre autres, des bancs, des arbres, des éléments de jeux, des luminaires etc. ; que dans un deuxième temps, il peut être considéré d'implanter des potelets aux endroits stratégiques ;
168) Considérant que dans le cas où des potelets sont ajoutés, il y a lieu de les réduire au strict minimum afin de désencombrer au maximum l'espace public ; que dans ce sens, ils visent à être implantés à une inter-distance de 2m ;
169) Considérant que notamment une réflexion sur la prévention de stationnement sauvage à hauteur de l'antenne est visée à être incorporée ; que dans l'aménagement tel que présenté, le risque de ce que cet endroit devient un lieu de stationnement sauvage semble élevé ;
170) Considérant que la majorité des voiries créées auront un revêtement en briques terre cuite et que ce type de revêtement est de nature à créer des nuisances sonores lorsqu'il se dégrade/déchausse ; que toutefois la voirie est proposée en zone de rencontre, ce qui implique la nécessité d'une continuité du revêtement et une vitesse limitée (20km/h) ;
171) Considérant que la note explicative précise que les briques seront posées avec des joints de 3mm ; qu'un joint d'une faible épaisseur permet de limiter le bruit de roulement lié aux véhicules automobiles ; qu'il y aura lieu de s'assurer que cette pose soit respectée ;

Aménagement des trottoirs, des placettes et du « Mini Circus » :

172) Considérant que les cheminements piétons dans la totalité du projet doivent être désencombrés et intuitifs dans la totalité du périmètre du projet ;
173) Considérant qu'à hauteur du trottoir de l'avenue Gustave Latinis et aux placettes nord et sud, des fosses d'arbres circulaires sont proposées et implantées dans une configuration libre ;
174) Considérant que cet aménagement permet de désimperméabiliser et de créer une canopée arborée qui protège contre l'effet d'îlot de chaleur ;
175) Considérant par contre que les cheminements naturels des piétons doivent être préservés ; qu'un cheminement piéton libre d'au moins 2m de largeur doit être préservé, notamment le long des façades des bâtiments existants et futurs ;
176) Considérant que les plantations d'arbres du trottoir de l'avenue Gustave Latinis sont proposées de manière peu cohérente, avec des formes et dimensions aléatoires ; qu'ils doivent être simplifiées afin de mieux s'inscrire dans la linéarité de l'avenue et s'accorder avec les plantations régulières de l'autre trottoir de l'avenue ;
177) Considérant que la composition des plantations d'arbres sur les placettes vise également à être simplifiée ; que de manière générale, il y a lieu de réduire la quantité d'arbres du trottoir de l'avenue Gustave Latinis et des placettes et d'y privilégier des arbres à plus grand développement ;
178) Considérant en outre que les dimensions de quelques fosses sont en dérogation de l'article 18 § 1 du Titre VII du RRU, qui prescrit qu'une zone perméable de 2,25 m^2 minimum doit être prévue au pied de l'arbre ; que cette dérogation ne peut pas être accordée ;
179) Considérant en plus qu'une simplification et une libération de l'aménagement de ces placettes permettent d'y renforcer ses qualités d'accueil, de détente et de convivialité et d'y créer un lien social entre le nouveau quartier et son contexte urbain environnant existant ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

180) Considérant que les placettes permettent le passage de véhicules pour des livraisons, pour la récolte de déchets et pour l'accès des véhicules de déménagement et d'intervention (placette nord uniquement) ;
181) Considérant qu'il y a lieu de préciser comment cette accessibilité sera organisée et comment l'aménagement des placettes lutte contre le stationnement sauvage ou le passage non-désiré d'autres véhicules ;
182) Considérant qu'à hauteur du « Mini Circus », le projet propose un aménagement avec une voie cyclo-piétonne à l'extérieur et une zone plantée au cœur, avec des bancs et des carrés potagers ;
183) Considérant que les lignes de désir des piétons qui accèderont au futur immeuble F empiètent sur le « Mini Circus » ; que cet aménagement n'est dès lors pas intuitif pour les piétons et risque d'encourager la création de chemins de chèvre par les piétons ;
184) Considérant que le cheminement piéton peut être amélioré, par exemple, en réduisant des deux côtés la longueur du « Mini Circus » ;
185) Considérant qu'il y a lieu d'adapter l'aménagement afin d'améliorer l'accessibilité des PMR, notamment en ce qui concerne l'accès à au moins un des deux bancs ;

Mobilier urbain :

186) Considérant que selon le filtre « maillage jeu et sport » du Manuel des Espaces Publics, une grande partie du développement se situe en zone de carence en aires de jeu/ sport en plein-air ;
187) Considérant que le site vise à accueillir un grand nombre de familles et enfants ;
188) Considérant qu'en raison du caractère plutôt cloisonné du développement, les aires de jeu et de sport à proximité du développement ne seront pas aisément accessibles aux enfants du futur quartier ;
189) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'incorporer des éléments ludico-sportifs dans la présente demande ;
190) Considérant qu'il est opportun d'incorporer ces éléments dans les voiries visées par la présente demande plutôt que dans les voies (cyclo-)piétonnes des zones 5.1 et 5.2, étant donné que ces zones sont « essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau (wadis) ainsi qu'aux équipements de détente » ;
191) Considérant que l'ajout de ces éléments au projet renforce le caractère de séjour de la zone de rencontre du projet ;
192) Considérant que l'emplacement des bulles à verre enterrées proposé dans la demande se situe à proximité directe des habitations des numéros impairs de l'avenue Gilisquet ; que cet emplacement mène à des nuisances pour ces habitants ; qu'ils doivent dès lors être déplacées à un endroit moins impactant ;
193) Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'augmentation de stationnement pour les modes actifs à l'entrée du site, notamment à hauteur de la placette sud, et d'y intégrer notamment une dropzone ;
194) Considérant que le projet prévoit des arceaux vélo ; que ces équipements doivent répondre aux recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne (le premier et le dernier dispositif d'une même rangée doivent être équipés d'une 3ème barre située à maximum 30 cm du sol afin d'être détectée à la canne par une personne déficiente visuelle) ; que les dropzones doivent également être détectables à la canne ;
195) Considérant que les points de repos (bancs et tables) et de jeux doivent être accessibles (confortables et praticables) et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
196) Considérant qu'il y a lieu de vérifier les choix de mobilier, d'éclairage et des revêtements avec les services communaux de la commune de Schaerbeek et de les adapter au besoin ;

MOBILITE

197) Considérant que les profils de mobilité varient très fortement et rapidement d'année en année au vu notamment : des améliorations des offres en transports en commun, des améliorations et sécurisation des offres pour les cyclistes, du taux de possession par ménage ;
198) Considérant que si l'étude d'incidences a bien étudié la demande en stationnement tenant compte de l'évolution de la zone, il s'agit d'une analyse valable tant que ses hypothèses sont pertinentes ; qu'a contrario un permis de lotir est un document voué à perdurer dans une longue temporalité ;
199) Considérant dès lors qu'introduire des notions aussi mouvantes que des ratios d'emplacements de parking dans de tels documents risque de créer des dissensions entre ce qui sera imposé par les prescriptions et la réalité de la mobilité au moment d'introduire la/les demandes de permis ;
200) Considérant qu'inscrire un ratio dans une prescription s'apparente à une donnée essentielle dont on ne pourra déroger facilement malgré les précautions prises quant à la possibilité d'y déroger ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

201) Considérant par ailleurs que l'étude d'incidences a montré que l'implantation et les dimensions du parking autorisés dans le permis de lotir permettaient de répondre aux besoins identifiés pour les usagers du site ;
202) Considérant qu'une analyse plus fine du dimensionnement du parking sera à réaliser au moment de la demande des futurs permis ;
203) Considérant que l'étude d'incidences a étudié différentes configuration de parking afin de permettre d'autres positionnement de son accès ; que cela avait pour objet de limiter la pénétration du trafic vers l'intérieur du site ; que l'étude d'incidences recommandait la mise en œuvre d'un accès proche de la placette sud ; que le demandeur écarte cette option pour différentes raisons économiques et techniques ; que toutefois au vu des avantages d'apaisement de la voirie interne et de diminution des nuisances vers la zone d'intérêt biologique 1, cette option ne devrait pas être écartée au stade du permis de lotir ;
204) Considérant que les prescriptions prévoient l'aménagement d'un emplacement vélo par chambre, qui peuvent être répartis entre un parking commun pour le site et des parkings au sein des différents lots ; qu'au sein de chaque lot un total de 1 emplacement par logement minimum est prévu ; qu'au vu des ambitions de mobilité annoncées dans le permis de lotir, cette capacité devrait être augmentée tant pour son total que pour le minimum au sein de chaque lot ; que par ailleurs l'étude d'incidences recommandait plus de flexibilité dans l'implantation des emplacements logements situés « hors lot », en permettant leur installation au rez-de-chaussée (recommandation Mob14a, p. 525 et 526 de 'l'EI) ;
205) Considérant que la prescription littérale 4.5.1 contraint la localisation des emplacements de stationnement pour vélo des affectations secondaires non accessoires au lot F/I ;
206) Considérant que si le parking situé dans ce lot a pour vocation à accueillir le parking vélo principal, il serait dommage d'empêcher la création d'éventuelles poches de stationnement au rez-de-chaussée des lots où se situent ces affectations secondaires ;
207) Considérant qu'il est stipulé, dans les prescriptions littérales (art 5.4), que les voies de communication seront cédées gratuitement à la commune de Schaerbeek ou à la Région ; que vu la déconnexion des voiries projetées aux voiries régionales existantes, Bruxelles Mobilité estime qu'il y a une l'incohérence d'une reprise en gestion régionale des voiries ; qu'une des principales missions de Bruxelles Mobilité est de gérer les grands axes et places d'importance régionale et/ou d'intérêt régional, en termes de mobilité notamment ; que Bruxelles Mobilité n'est pas outillée pour assurer une gestion quotidienne d'une série de problèmes liés à des espaces publics de quartier du même type que ceux projetés dans le projet ; que, comme stipulé en réunion, Bruxelles Mobilité ne souhaite pas reprendre ces voies de communication pour ces raisons ;
208) Considérant que la demande propose un seul accès au quartier depuis l'avenue Gustave Latinis ;
209) Considérant qu'une future liaison est possible en créant une voirie qui relie l'extrémité sud de la voie de communication est avec le boulevard Général Wahis ; que cette liaison renforcerait la réduction de la zone boisée dans une zone importante pour la liaison vers les zones boisées situées de l'autre côté du boulevard et vers le parc Josaphat ;
210) Considérant que l'étude d'incidences estime que *« l'insertion des véhicules sur l'avenue Gustave Latinis répond aux exigences de capacité et de sécurité intrinsèques du carrefour ; que néanmoins, comme relevé lors de l'analyse de la situation existante, l'exploitation de ce carrefour pourra être perturbée par la présence ponctuelle de files en amont du carrefour avec le boulevard Général Wahis »* ;
211) Considérant que pour cette raison, un scénario a été étudié dans lequel « *toutes les sorties se font en tourne-à-droite [...] les véhicules à destination du boulevard Général Wahis feront demi-tour au rond-point* » ; que cette situation est proposée dans la présente demande ;
212) Considérant que l'étude d'incidences a analysé la répartition des flux de trafic au regard de la situation future prévisible ; que cette situation incorpore les deux projets suivants :
- l'implantation d'une école secondaire prévue sur la zone exclue ;
- l'ajout d'un bâtiment de logement au nord du périmètre (déjà inclus dans la présente demande de permis en forme du lot J) ;

213) Considérant qu'il n'existe pas de garanties par rapport à la réalisation de cette école sur la zone exclue ;
214) Considérant que la situation future prévisible étudiée dans l'étude d'incidences incorpore aussi, en ce qui concerne les flux automobiles, la réalisation d'une liaison routière en sortie depuis l'antenne est vers le boulevard Général Wahis ;
215) Considérant que l'étude assume que « *à l'échelle du Campus résidentiel, nous avons considéré 20% du trafic emprunterait la sortie vers le boulevard Général Wahis. Cette hypothèse se base sur les éléments suivants :*

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- *la plupart des usagers empruntant cet accès devront se déporter sur la gauche pour se diriger vers la bande de tourne-à-gauche du boulevard ;*
- *la distance entre le carrefour et le début de la bande de tourne-à-gauche est faible (80 mètres), ce qui rend cette manœuvre moins aisée quand le trafic est important ;*
- *la réserve de capacité de la bande de tourne-à-gauche est limitée (100 UVP/h) et sera prioritaire destinée aux usagers venant de la ZIU et de la zone « Quartier de la gare » ;*

216) Considérant que l'étude conclut que « *avec la voirie de liaison vers le boulevard Général Wahis, la charge de trafic sur le carrefour sera comparable à celle du projet en situation de référence, car l'utilisation de la sortie vers Wahis compense les augmentations du trafic générées par les autres projets dans le campus résidentiel* » ;
217) Considérant qu'en raison de l'éventuelle suppression du lot J et des incertitudes au futur de la zone exclue dans la présente demande, le projet se trouve dans une nouvelle situation qui n'a pas été étudiée dans le cadre de l'étude d'incidences ; que dès lors, il y a lieu d'étudier la différence en incidences sur la mobilité dans ce nouveau scenario, avec et sans incorporation de la liaison carrossable vers le boulevard Général Wahis ; que cette étude devra également prendre en considération la nécessité de préserver la « Zone de haute valeur biologique N°4 » ainsi que la liaison écologique vers le sud, considérées comme essentielles à cet endroit par l'étude d'incidences ;
218) Considérant que le plan de lotissement envisage un accès piéton en direction de la rue Roland mais que sa réalisation n'est pas garantie à ce stade, cet accès ne faisant pas partie du permis d'urbanisme « voiries » ;
219) Considérant que le plan de lotissement envisage un troisième accès cyclo-piéton vers le nord mais que sa réalisation n'est pas garantie à ce stade, cet accès ne faisant pas partie du permis d'urbanisme « voiries » ;
220) Considérant dès lors, qu'en l'état, la perméabilité du futur quartier est limitée ; que la perméabilité à terme dépendra d'autres permis qui ne sont ni autorisés, ni introduits ;
221) Considérant que les accès piétons et cyclo-piétons prévus au sein des prescriptions graphiques sont cruciaux en vue du désenclavement du site mais devront être pensés pour limiter leur impact sur la faune et la flore ;
222) Considérant qu'une liaison cyclo-piétonne traverse la Zone 1, zone à haute valeur biologique ; que cela rentre en contradiction avec les objectifs de cette zone qui est de la laisser à la biodiversité sans activité humaine ;
223) Considérant qu'il est possible d'utiliser la bande de terrain contre le chemin de fer hors du permis de lotir censée être transformée en parc (Spoorpark) pour réaliser la liaison cyclo-piétonne entre la Voie de Communication Est et la gare d'Evere et la rue/pont De Boek ;
224) Considérant qu'il y a lieu d'enlever du plan la possibilité de liaison cyclo-piétonne dans la Zone 1 et d'adapter les documents en fonction ;

Plantations et gestion des eaux pluviales :

225) Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;
226) Considérant que les nouvelles installations créeront de nouvelles surfaces imperméables ;
227) Considérant qu'il est prévu de mettre en place des aménagements de Gestion intégrée des Eaux Pluviales (GiEP) pour respecter l'ambition de gestion d'une pluie de retour 100 ans en zéro-rejet ;
228) Considérant que les ouvrages prévus pour le bassin versant 2 (placette nord) ne permettront pas l'infiltration mais seulement du stockage, pour des raisons paysagères et de biodiversité ; que cela implique la mise en place d'un débit de fuite au réseau d'égouttage ; que cela ne répond pas aux exigences GIEP ;
229) Considérant par ailleurs que les aménagements GiEP se veulent multifonctionnels et compatibles avec des enjeux paysagers et de biodiversité ;
230) Considérant que les caractéristiques des structures drainantes employées pour stocker et infiltrer les eaux de pluie en sous-fondation de voirie manquent de clarté ; que les épaisseurs de sous-fondation drainante et les volumes de stockage doivent être dimensionnés en tenant compte de l'indice de vides de 30% du matériau qui sera employé dans la structure ;
231) Considérant qu'un trop-plein des dispositifs vers le réseau d'égouttage est inutile (le réseau est sursaturé en cas de fortes pluies) voire une source de problèmes (remontée très probable des égouts dans le dispositif de GiEP) ;
232) Considérant qu'il est prévu de munir d'un réseau d'eaux de pluie tous les bâtiments du permis de lotir ; que cette prescription est sujette à interprétation ; qu'il n'est pas acceptable de réaliser un réel réseau séparatif pour les lots, principalement pour des raisons de gestion et d'entretien sur le long terme ; que si les eaux de

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

pluie pourront être séparées des autres eaux, elles devront être emmenées vers des dispositifs de récupération/réutilisation et/ou infiltrées dans le sol ;

233) Considérant qu'il en est de même pour les zones d'abords et les voies de communication, qui ne doivent pas être munies de canalisations eaux de pluie, puisque ces eaux de pluie devront être infiltrées au plus proche de là où elles tombent, en évitant ainsi leur concentration et leur transport dans des tuyaux ;

234) Considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir de dispositif de traitement avant les wadis car ces aménagements d'infiltration, si bien conçus, vont filtrer l'eau par les plantes et par le sol, bien plus efficacement qu'un dispositif de traitement type débourbeur/séparateur hydrocarbures ;

235) Considérant que les dispositifs d'infiltration (wadis, sous-fondations drainantes) devront être établis au plus proche de là où les eaux pluviales tombent, donc préférentiellement au sein de chaque lot ; qu'il n'est donc pas pertinent de prévoir la possibilité d'installer des « canalisation destinées aux eaux de pluie » dans les différentes zones ;

236) Considérant qu'il est inscrit dans les prescriptions que les citernes à usage domestique ne sont pas autorisées dans les lots ;

237) Considérant que le potentiel de récupération/réutilisation des eaux de pluie dans les bâtiments des lots doit être envisagé, pour de nombreux usages internes ne nécessitant pas d'eau potable (WC, urinoirs, lessive, ménage, entretien, arrosage) ;

238) Considérant toutefois que les prescriptions prévoient déjà la réutilisation des eaux grises et l'aménagement des toitures en toitures végétalisées a minima semi-intensive ; que ces éléments pourraient rendre non efficiente l'installation de citernes de récupération de par la faible récupération et la couverture des besoins par les énergies grises ; que toutefois une partie non négligeable des toitures ne seront pas végétalisées (zones d'installations techniques, zones accessibles, etc.) ; que la non installation de citernes de récupération des eaux pluviales devra être justifiée au stade des permis d'urbanisme et d'environnement au vu notamment des usages couverts par l'eau grise et du potentiel de récupération ;

239) Considérant que les prescriptions prévoient la possibilité de rejet à l'égout pour les eaux pluviales ; que dès lors les ouvrages GiEP sont dimensionnés pour une pluie centennale (voire surdimensionnés d'après les données présentées dans la note explicative de gestion des eaux du permis de lotir) et qu'il n'est pas utile de prévoir de trop-plein ; que l'égout ne saura pas accueillir les potentielles eaux de débordements car il sera déjà sursaturé (l'égout du site est dimensionné pour une pluie de temps de retour 10 ans) ; que le trop-plein peut même devenir une source de problèmes via une remontée très probable des égouts dans le dispositif de GiEP ; que la zone naturelle pourrait servir d'exutoire finale aux ouvrages de gestion en cas de pluie exceptionnelle ;

240) Considérant que les enjeux de gestion des eaux pluviales dans un contexte de changement climatique imposent des solutions de désimperméabilisation, de rétention naturelle et d'infiltration directe, afin de réduire la pression sur les réseaux publics d'égouttage ;

241) Considérant que l'étude d'incidences recommandait de prendre en compte les besoins de rétention liés à la réalisation d'une liaison vers le boulevard Général Wahis pour le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux des voies de communication ;

242) Considérant cependant que la liaison vers le boulevard Wahis est hors du périmètre de la demande, et que le demandeur ne dispose pas d'informations précises sur le projet, ni d'autorité sur le projet à venir ;

243) Considérant qu'il reviendra au demandeur de l'éventuel projet de liaison d'assurer la gestion des eaux de son projet ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

Qualité biologique générale du site

244) Considérant que le site est repris majoritairement en « zone de très haute valeur biologique » sur la carte d'évaluation biologique éditée par Bruxelles Environnement ; que le reste du périmètre est repris en « zone haute valeur biologique » et « valeur biologique élevée » ;

245) Considérant que, tel que validée par le Plan régional nature, le site est repris dans une zone de développement du réseau écologique ; que cette zone doit contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ;

246) Considérant que si des projets d'urbanisation du site peuvent y être autorisés au regard du PRAS, ceux-ci doivent être assortis de conditions fixant des mesures d'atténuation au regard de l'ordonnance nature ; que ces mesures doivent permettre au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

247) Considérant en outre que l'étude d'incidences a une nouvelle fois confirmé l'intérêt du site au regard du nombre et de la diversité des espèces présentes dans la plupart des taxons étudiés ; que dès lors le suivi des recommandations de l'étude d'incidences, en particulier des mesures précisées dans son chapitre faune &flore, est essentiel à l'autorisation d'urbanisation ; que des éléments complémentaires devront être prévus au vu des nouvelles informations issues de l'enquête publique ; que ces éléments sont détaillés ci-après ;

248) Considérant que par l'adjonction du lot non constructible, recommandation de l'étude d'incidences, une part importante de la surface de plaine herbeuse est maintenue et dispose d'un statut protégé au sein du permis de lotir ; que l'ensemble des franges boisées sont également protégées de la même manière ; qu'un plan de gestion écologique est rendu obligatoire par le permis de lotir ; que les corridors écologiques actuels sont maintenus ; que dès lors l'ensemble des fonctions écologiques de la friche à l'échelle locale ou supra locale sont maintenues ; que sa fonction de halte migratoire est également préservée ;

249) Considérant que le règlement européen « Renature » a été approuvé ; qu'à l'heure actuelle, des questions subsistent sur l'interprétation des articles du règlement et de leur périmètre d'action (régional, communal, supra local) ; qu'il s'agit de choix politiques non effectués par un Gouvernement en affaire courante ; qu'enfin les friches ne sont pas cartographiées par le système COPERNICUS de l'Europe ;

250) Considérant que le projet amendé prévoit la sauvegarde des franges boisées ; que le corridor écologique identifié comme ayant le plus de potentiel est en dehors du périmètre du permis de lotir (p. 838 EI) ; que la protection des zones boisées et de la prairie permet d'y connecter les zones de haute valeur biologique inscrites au projet de permis de lotir ; que la connexion écologique prévue au PRDD est maintenue ;

251) Considérant que le projet prévoit la suppression de la mare présente dans la partie sud-ouest du périmètre ; que l'étude d'incidences relève que cette mare est récente et ne dispose pas d'une végétation propre de milieu humide établie ; que son intérêt réside plutôt dans l'apport aux milieux environnants plutôt que dans le milieu spécifique développé ; que dès lors sa suppression est acceptable si un nouveau milieu similaire est développé préalablement au chantier dans le périmètre de la demande ;

252) Considérant qu'un des éléments principaux permettant d'assurer le maintien de la valeur biologique et de ses fonctions dans le réseau écologique du site est l'intégration au sein du périmètre de lots non constructibles identifiés comme des « zones vertes à haute valeur biologique » ; que celles-ci font l'objet de prescriptions les protégeant strictement et feront l'objet d'un plan de gestion écologique ; que ces prescriptions nécessitent des modifications décrites ci-après ; qu'au vu des impacts potentiels du chantier et des actions à mettre en œuvre préalablement au chantier, la mise en œuvre de l'urbanisation du site devra être subordonnée à l'adoption de ce plan de gestion ;

253) Considérant que ce plan de gestion devra disposer d'un volet « urbanisation » qui devra permettre que la mise en œuvre du permis de lotir garantisse le maintien des espèces présentes dans un état de conservation favorable ; qu'à ce titre différentes recommandations de l'étude d'incidences devront être mises en œuvre avant le démarrage du chantier (création de la zone tampon nord, création de la mare, etc.) ou concernent le chantier lui-même ; que des mesures complémentaires concernant le Lérot doivent également être prévues (cf. infra) ; que d'autres mesures pertinentes pourraient être identifiées au stade des permis d'urbanisme visant la mise en œuvre du permis de lotir ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

254) Considérant que ce volet du plan de gestion devra concerner les mesures à mettre en œuvre préalablement au démarrage du chantier, notamment certains aménagements des zones vertes à haute valeur biologiques mais aussi le phasage de celui-ci et les mesures de protection à maintenir durant l'exécution du chantier et le début de l'occupation du site ;
255) Considérant que ce plan de gestion devra également disposer d'un volet « Conservation » qui devra garantir le maintien à long terme des espèces présentes sur site dans un état de développement favorable et développer les qualités écologiques du site ; qu'à ce titre les objectifs de conservation, les mesures d'aménagement, d'entretien et de gestion devront notamment être décrits ;
256) Considérant qu'il sera de plus nécessaire de mettre à jour régulièrement les relevés faune et flore afin de suivre l'impact du développement du site ; qu'à ce titre les dossiers de permis d'urbanisme mettant en œuvre les constructions et les espaces ouverts prévus au permis de lotir devront comprendre une actualisation de ces inventaires et prendre en compte celle-ci ;

Méthodologie de l'étude d'incidences

257) Considérant que diverses erreurs de nomenclature ont été relevées dans l'étude d'incidences ; que celles-ci n'en impactent pas les conclusions globales ; que les mesures proposées par l'étude d'incidences et prises en compte dans la demande amendée restent donc adéquates ; qu'en ce qui concerne notamment les hétérocères, des mesures visant à limiter la perturbation de la faune nocturne sont prévues ;
258) Considérant que le site a fait l'objet d'un nombre très important d'observations et d'études ; que le rôle d'une étude d'incidences est d'être un outil d'aide à la décision pour l'autorité délivrante, qui doit analyser les impacts environnementaux d'un projet et détailler les mesures nécessaires à leur atténuation jusqu'à un niveau acceptable ; qu'à ce titre l'étude d'incidences a tenu compte de l'ensemble des relevés disponibles mais ne pouvait pas en faire une présentation exhaustive ;
259) Considérant que les autorités amenées à se prononcer sur le projet disposent toutefois non seulement de l'étude d'incidences mais également de l'ensemble des observations et études disponibles sur le site ; que dès lors elles disposent des informations nécessaires pour juger si les mesures proposées par le projet amendé sont suffisantes pour garantir le maintien dans un état de conservation favorables des espèces présentes sur le site ;
260) Considérant que le chargé d'étude a effectué le choix méthodologique d'écarter les espèces qui ne disposaient que d'un nombre d'observations faible, afin de proposer un portrait représentatif des populations présentes de manière confirmée et permanente sur le site ; que dans cet objectif ce choix est acceptable ; que toutefois l'ensemble des observations sont à disposition des autorités ;
261) Considérant qu'un faible nombre d'observations peut indiquer un potentiel d'accueil du site pour les espèces observées ; que parmi ces espèces figurent des espèces pollinisatrices (abeilles sauvages, etc.) ; qu'au vu du déclin documenté de ces espèces en Europe et de l'enjeu de leur conservation, ces observations sporadiques doivent être prises en compte ; que dès lors le plan de gestion écologique devra comporter des actions visant à maintenir et augmenter la présence de celles-ci ; qu'en outre des mesures complémentaires au niveau du bâti ou des espaces ouverts devront être prévues au stade du permis d'urbanisme pour certaines d'entre-elles ;
262) Considérant qu'enfin la mise en œuvre des recommandations et de conditions complémentaires détaillées ci-dessous permettra de conserver l'ensemble des fonctions écologiques du site et sa place dans le réseau écologique ; que dès lors le site remplira les mêmes fonctions qu'actuellement (gîte, nourrissage, étape migratoire, ...) pour les espèces récemment observées ou susceptibles de fréquenter le site de par leur présence à proximité (fouine, renard, mulot sylvestre, engoulevent d'Europe, etc...) ;

Abattage d'arbres

263) Considérant que 969 arbres existants ont été relevés dans le périmètre du permis de lotir ; que la demande prévoit la protection d'une part importante de ceux-ci en accordant un statut particulier aux franges boisées ; que la demande prévoit l'abattage de 27 sujets pour la création des voies de communication et de 26 sujets lors de la mise en œuvre des lots ; que 91 nouvelles plantations sont prévues dans le cadre des aménagements du site ;
264) Considérant que le nombre d'arbres en situation projetée concoure à un gain plutôt qu'une perte de la canopée ; qu'il y aura néanmoins lieu de s'assurer que les replantations soient correctement réalisées et qu'un suivi de celles-ci soit réalisé durant les 5 ans après la plantation, en particulier durant les épisodes de sécheresse afin de garantir l'effectivité de ce gain ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

265) Considérant que le Lérot a été observé récemment sur le site ; que si sa présence permanente et l'ampleur de sa population ne sont à ce jour pas connues, il y a lieu de s'assurer que le projet soit compatible avec le maintien et la croissance de la population éventuellement présente ;
266) Considérant qu'à ce titre il y a lieu de s'assurer que les abattages d'arbres prévus pour la création des voies de communication aient lieu en dehors de la période de reproduction (avril à septembre) ; qu'en outre les aménagements proposés (type d'arbres, etc.) devraient pouvoir favoriser le développement de cette espèce ; qu'enfin des gîtes à Lérot devraient être placés dans les zones boisées afin d'en faciliter la colonisation, dans une zone plus éloignée du chantier ; que le volet « urbanisation » du plan de gestion écologique devra cadrer cet aspect ;

Pollution lumineuse

267) Considérant que l'impact de la pollution lumineuse sur la faune et sur le sommeil des riverains n'est plus à démontrer ; que les nouveaux projets doivent proposer des éclairages raisonnés ; qu'au vu de la présence documentée d'un nombre important d'espèces nocturnes (chauve-souris, papillon de nuit, etc.), des normes strictes doivent être inclues concernant l'éclairage des espaces ouverts ;
268) Considérant que la prescription 4.6 fait état de la question des enseignes et publicités ; qu'aucune mention n'est faite quant à la question de l'éclairage de ces dispositifs ;
269) Considérant que la prescription renvoie aux dispositions réglementaires en vigueur ; que celles-ci ne prévoient pas de dispositif d'extinction selon des tranches horaires ;
270) Considérant que ce nouveau lotissement s'intègre dans un tissu urbain déjà dense et à proximité de zones de haute valeur biologique et qu'il y a lieu de prévoir des prescriptions plus contraignantes en matière d'enseignes lumineuses ;

Choix des espèces pour les plantations

271) Considérant que la prescription 4.11 fournit une palette végétale, indiquée comme uniquement constituée d'indigènes ; que néanmoins s'y trouvent des essences plus horticoles ;
272) Considérant que sur ce site de haute valeur biologique le choix du 100% indigénat se justifie ; qu'il y aura lieu de corriger la liste pour y retirer les essences problématiques ;
273) Considérant que l'essence Centranthus ruber alba est une essence protégée ; que proposer celle-ci risque de créer des problèmes de gestion dans le futur ;
274) Considérant que le site se situe en zone d'influence paysagère ville campagne ; que dès lors le choix des essences et plantations doit se diriger vers des essences de milieux ouverts et ruraux ; que certaines essences proposées sont des essences s'apparentant plus à des paysages de ville foret ou humide ; qu'il y aura lieu de modifier la liste en ce sens ;
275) Considérant que bien que les précautions soient prises quant à la possible modification de la liste, la pertinence de l'inscrire dans une prescription de permis de lotir pose question ;

Outil d'évaluation biologique du projet

276) Considérant toujours la prescription 4.11 concernant la biodiversité ; qu'il y a lieu d'intégrer la notion du CBS+ dans celle-ci, outil adopté par le Gouvernement en 2024
277) Que dès lors il y a lieu de compléter celle-ci par le paragraphe ci-après :
« Dans les lots tout projet d'aménagement d'un espace ouvert privé d'une surface d'au moins 1.000 m² contribue à améliorer la biodiversité du terrain au regard des contraintes du projet, grâce au développement des biotopes urbains et/ou des éléments du paysage. Cette contribution est évaluée par le coefficient de biotope par surface, calculé en situations existante et projetée. Le coefficient atteint la valeur référence ou, à tout le moins, ne s'écarte pas de plus de trois points en-deçà de cette valeur de référence. »
278) Considérant qu'en outre de nombreuses espèces identifiées sur le site bénéficieraient d'aménagements spécifiques du bâti (osmies, chauve-souris, choucas des tours, etc.) ; que ces éléments sont indiqués de manière générale dans les prescriptions du projet mais qu'ils devront être plus finement définis au stade du permis d'urbanisme, tenant notamment compte du plan de gestion écologique des zones de haute valeur biologique ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

Prescriptions des zones de haute valeur biologiques

279) Considérant la prescription 5.2, Zones vertes de haute valeur biologique ; que la notion de maillage vert devrait être remplacée par le terme réseau écologique bruxellois afin de correspondre à la nomenclature de l'ordonnance nature dans le cas précis de ces zones de hautes valeurs biologiques ;
280) Considérant l'importance d'un plan de gestion pour cette zone ; que les prescriptions mentionnent les travaux autorisés tels que abattages mais également le besoin de réaliser un plan de gestion ; que la question d'abattage et de travaux sera donc intégrée dans le plan de gestion ; qu'il y a donc lieu de supprimer de la liste des actes et travaux autorisables, les deux premiers tirets à l'exception des actes et travaux « nécessaires à la protection passive ou active du milieu naturel » ; que par ailleurs ces actes et travaux ne devraient être autorisés qu'en l'absence d'un plan de gestion, celui-ci définissant les actes et travaux autorisables lorsqu'il sera adopté ;
281) Considérant que les cheminements sont prévus en zone 1 et 2, pour l'entretien notamment ; qu'il y a lieu, vu la qualité de la zone mais également en vue de répondre à des gestions intégrées et rationnelles des espaces, de ne pas prévoir d'accessibilités carrossables, automobiles pour ces zones ;
282) Considérant que la prescription indique que la zone sera rétribuée à la Région et sera de gestion publique ; qu'à l'heure actuelle il n'existe aucun accord ni budget prévu en ce sens ; qu'une prescription de permis de lotir ne peut se substituer à une décision du Gouvernement ; qu'il y a donc lieu de réécrire celle-ci de manière à laisser les marges de manœuvre aux décideurs tout en permettant un cadre pour les futurs développeurs ;
283) Considérant qu'il en va de même pour la cession prévue pour les autres zones d'espaces vert publics ;

Cheminements prévus au plan

284) Considérant que le plan de lotissement indique les pistes cyclo-piétonnes et piétonnes ; que même si les prescriptions littérales indiquent que ces informations sont données à titre indicatif, elles encouragent un certain design ; que les cheminements proposés ne répondent pas dans leurs formes à des cheminements de déambulations et d'observation de la nature ; qu'il y a lieu de supprimer les cheminements des prescriptions graphiques afin d'éviter toute confusion quant à leur caractère indicatif ; que par ailleurs la pertinence du positionnement de la liaison cyclo-piétonne vers Evere à travers la zone 1 reste à démontrer vu l'affectation de cette zone et la possibilité de réaliser ce cheminement à proximité du chemin de fer ; que la pertinence et l'impact de la liaison piétonne vers la rue Arthur Roland à travers la zone 2 devraient également être confirmés ;
285) Considérant que les prescriptions littérales ne sont pas assez précises quant au type d'aménagements, matériaux, mobilier de ces cheminements ;
286) Considérant que les cheminements prévus dans la zone 2 sont en grande partie pour permettre le passage de véhicules d'urgences ou de déménagement ; que cette zone est un talus boisé ; qu'il n'y a pas lieu d'autoriser des travaux nécessitant abattage, de facto dans des prescriptions pour permettre des déménagements et véhicules d'urgences ; que ces questions doivent trouver réponses dans les parties constructibles du permis de lotir et non dans les zones de hautes valeurs biologiques
287) Considérant que la zone de talus 3 doit permettre de garder un accès à Elia mais qu'il y a lieu de mieux détailler les qualités de l'accès ; que les actes et travaux permettent également d'accéder aux impétrants déjà présents mais que rien n'est dit quant au maintien des qualités biologiques et naturelles de cette zone ;

CONCLUSION

288) Considérant que le développement par phases successives doit faire l'objet d'un phasage clair et concerté, afin d'anticiper les impacts sur la mobilité locale, les équipements de quartier et la qualité de vie des riverains ;
289) Considérant que le développement par phases successives permet une gestion progressive des impacts, notamment en termes de mobilité et d'équipements collectifs ;
290) Considérant que le site, bien que majoritairement artificialisé par son passé ferroviaire, présente un équilibre écologique à maintenir dans le cadre du développement urbain ;
291) Considérant que ces zones constituent des réservoirs de biodiversité reconnus ; qu'elles jouent un rôle tampon important entre les espaces bâtis et les milieux naturels et qu'elles participent à la qualité écologique et paysagère du site ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

292) Considérant que la densité prévue, la diversité des fonctions et les enjeux de voisinage impliquent la mise en place d'une gouvernance participative durant les étapes suivantes du projet (permis d'urbanisme, gestion des espaces publics, équipements...) ;
293) Considérant que la solution proposée dans le cadre de l'instruction constitue l'option la plus favorable du point de vue environnemental et en matière d'intégration paysagère et végétale ;
294) Considérant qu'une clarification du statut des zones d'espace vert accessible au public (5.1 et 5.2) doit être apportée ;
295) Considérant que les incidences du projet sur la mobilité doivent être mises à jour sur base du projet à modifier ;
296) Considérant que l'aménagement en zone de rencontre s'accorde avec le trafic automobile attendu du quartier et renforce les qualités de séjour de ces voiries ; qu'il y a lieu d'améliorer davantage quelques éléments précis de cet aménagement ;
297) Considérant qu'il y a lieu de simplifier l'aménagement proposé à hauteur du trottoir de l'avenue Gustave Latinis ;
298) Considérant que les cheminements naturels des piétons visent à être respectés et les qualités de séjour visent à être renforcées ;
299) Considérant qu'il y a lieu d'adapter les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

AVIS FAVORABLE, à la majorité, AUX CONDITIONS SUIVANTES :

En ce qui concerne les prescriptions graphiques sur les implantations

- Supprimer le lot J afin que cet espace contribue à renforcer le rôle de zone tampon entre zone à haute valeur biologique et zone constructible ;
- Inclure la zone exclue dans la réflexion du permis de lotir, l'affecter principalement à l'équipement et en définir les prescriptions minimales à respecter afin d'avoir une perspective plus claire sur le futur de cette zone ;

En ce qui concerne les prescriptions littérales sur les affectations

- Déterminer un minimum d'affectations secondaires obligatoires au sein du permis de lotir afin d'activer le quartier (en plus de la crèche);
- S'assurer que les prescriptions du permis de lotir n'interdiront pas le développement de commerce en cas d'adoption d'un PAD ou d'un PRAS modifié les autorisant ;
- Favoriser l'implantation d'une crèche dans les bâtiments les plus accessibles, en entrée de site (y compris avec aménagement de kiss & ride), à la place du lot J, afin d'éviter de faire circuler des véhicules jusqu'à l'extrémité nord ;

En ce qui concerne les zones 5.1 et 5.2 visées par le permis de lotir :

- Clarifier le statut des abords et des espaces accessibles au public (gestion, propriété), en intégrant les espaces des zones 5.1 et 5.2 :
  - soit au sein des différents lots privatifs ;
  - soit dans un ou des lots qui seraient réalisés et maintenus en copropriété par les immeubles qui les bordent ;
  - soit un mixte des deux situations ;
- Étendre la servitude d'usage public sur sol privé, déjà prévue entre let lots I et F, sur les espaces de la zone 5.1 et 5.2 qui sont à incorporer dans les lots et/ou de nouvelles parcelles ;
- Maintenir les prescriptions littérales qui sont actuellement d'application sur les zones 5.1 et 5.2, même dans le cas où elles seraient intégrées dans les lots et/ou de nouvelles parcelles ;
- Étudier la possibilité d'intégrer la liaison cyclo-piétonne entre la voie de communication nord et la placette nord dans le projet de voiries, en concertation avec la commune de Schaerbeek ; s'assurer que cet aménagement réduit au stricte minimum l'impact sur la zone de haute valeur biologique du talus boisé voisin ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

En ce qui concerne l'impact du projet sur la mobilité :

- Mettre à jour les données de l'impact sur la mobilité du présent projet en considérant l'incorporation de la zone inclue et la suppression du lot J ; étudier la pertinence de l'incorporation d'une liaison routière en sortie depuis l'antenne est vers le boulevard Général Wahis dans l'objet de la présente demande ;
- Garantir la traversabilité du site vers le nord et vers l'ouest, tenant compte des enjeux de protection de la biodiversité au droit des traversées prévues, le cas échéant en agrandissant le périmètre de la demande (à l'est au niveau de la zone verte de haute valeur biologique) ;
- Supprimer les dessins des cheminements piétons et cyclistes des prescriptions graphiques dans les zones de haute valeur biologique ;
- Réécrire la prescription littérale 5.2.1 comme suit : « L'établissement d'un cheminement pour piétons, PMR en matériaux perméables, de récupération ainsi que quelques points de repos est autorisé. Ce parcours doit se limiter à une emprise minimale et être conçu pour la déambulation et l'observation de la nature. Ce cheminement ne sert pas de voie de communication. L'établissement d'un cheminement cycliste traversant cette zone de haute valeur biologique pourrait être autorisé, sous réserve que sa pertinence et l'absence d'impact sur la qualité de la zone aura été démontré » ;
- Réécrire la prescription 5.2.2 comme suit : supprimer le paragraphe sur les actes et travaux autorisés et fournir une alternative au passage des véhicules d'urgence et de déménagement en dehors de la zone 2 talus boisé. L'établissement d'un cheminement pour piétons destiné à relier la « Voie de communication » à la rue Arthur Roland pourrait être autorisé, sous réserve que sa pertinence et l'absence d'impact sur la qualité de la zone aura été démontré » ;
- Compléter la prescription 5.2.3 comme suit : « Les infrastructures techniques souterraines existantes à l'octroi du présent permis de lotir peuvent subsister en l'état et recevoir l'entretien nécessaire voire être remplacées si nécessaire, pour autant que les actes et travaux prévoient la remise en pristin état des lieux, afin de maintenir voire améliorer la qualité biologique de la zone au moment des travaux. » ;
- Supprimer les ratios d'emplacement de parking au sein de la prescription 4.4.5 ;
- Permettre l'implantation des emplacements complémentaires aux logements situés « hors lot » au rez-de-chaussée et indiquer qu'il faut tendre vers un emplacement par chambre au sein du lot, avec un minimum de 1 par logement au sein du lot, au sein de la prescription 4.5.1 ;
- Supprimer la localisation obligatoire de l'accès du parking sous le lot F/I ;
- Ajouter le texte suivant au point 5.1.10 « Habitabilité des logements et des autres affectations » des prescriptions littérales :
    - Confort acoustique des logements nonobstant d'autres normes et réglementations en la matière, un confort acoustique de qualité doit être assuré à l'intérieur des logements par rapport à l'environnement sonore extérieur du bâtiment mais également entre unités de logements. Se référer par exemple au critère « classe B » de la norme NBN S01-400-1 :2022 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation ». En ce qui concerne les aspects relatifs à la Mobilité au sein du permis de lotir (hors voirie et espaces publics) ;
- Permettre l'implantation d'emplacements vélo pour les affectations secondaires non accessoires en dehors du lot F/I (quitte à préciser « en priorité » dans le lot F/I) ;

En ce qui concerne l'accessibilité du SIAMU :

- Respecter les conditions de l'avis SIAMU ; s'assurer que l'aménagement en cul-de-sac tel que proposé par le projet ne pose pas de soucis en ce qui concerne la sécurité d'incendie et autre à aucun stade du développement ;

En ce qui concerne la zone de rencontre :

- Réduire le nombre de chicanes de la voie de communication est ;
- Aménager les places de stationnement PMR dans la voie de communication est du côté des bâtiments ;
- Augmenter le nombre d'arbres dans les bandes latérales de la voie de communication sud ;
- Prévoir davantage de dispositifs contre le stationnement sauvage (dans un premier temps, du mobilier urbain comme des bancs, des arbres, des luminaires, etc. et dans un deuxième temps des potelets) ; dans le cas d'ajout de potelets, les implanter à une inter-distance de 2m ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- Incorporer une réflexion sur la lutte contre le stationnement sauvage, notamment à hauteur de l'antenne est ;
- Réaliser les parties carrossables des voiries avec des briques de terre cuite à joint fin (<5mm) et une fondation suffisante pour éviter les déchaussements à terme ;

En ce qui concerne l'aménagement des trottoirs, des placettes et du « Mini Circus » :

- À hauteur du trottoir de l'avenue Gustave Latinis et des placettes Sud et Nord, maintenir des cheminements naturels pour les piétons d'au moins 2m de large et dégagés de tout obstacle ; respecter les cheminements naturels des piétons ;
- Simplifier l'aménagement des fosses d'arbres du trottoir de l'avenue Gustave Latinis et des placettes nord et sud ;
- Privilégier des arbres à plus grand développement en plus petit nombre au trottoir de l'avenue Gustave Latinis et aux placettes nord et sud ;
- Assurer que les largeurs des fosses d'arbres sont conformes au titre VII du RRU ;
- Revoir l'aménagement des placettes nord et/ou sud de manière à en renforcer ses qualités d'accueil, de détente et de convivialité, afin de garantir une utilisation adéquate par le public et une intégration cohérente au contexte urbain environnant ;
- Préciser la circulabilité motorisée sur cette placette ;
- Améliorer les cheminements des piétons et l'accessibilité PMR dans la zone du « Mini Circus » ;

En ce qui concerne le mobilier urbain :

- Incorporer des éléments ludico-sportifs dans les placettes et/ou voies de communication ;
- Relocaliser les bulles à verre enterrées dans un endroit moins impactant pour les habitants des numéros impairs de l'avenue Gilisquet ;
- Etudier l'implantation de davantage de stationnement pour les modes actifs à la placette sud (arceaux vélo, dropzone, etc.) ;
- Revoir les aménagements et leur mise en œuvre afin de se conformer au RRU et au cahier de l'accessibilité piétonne (arceaux vélo, points de repos et de jeux, emplacements PMR) ;
- Adapter, le cas échéant, le mobilier, l'éclairage et les revêtements en fonction des contraintes de gestion (voir avec les services communaux) ;

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

- Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le bassin versant 2 (placette nord), de manière à réaliser aussi de l'infiltration, et pas uniquement du stockage avec rejet à débit régulé à l'égout ; Les parois du bassin paysager pourront notamment être infiltrantes ;
- Préciser les caractéristiques des sous-fondations drainantes sous voirie et rendre cela cohérent dans la note de gestion des eaux ;
- Supprimer les trop-plein (surverses) vers l'égout ;
- Ne pas prévoir de dispositif de pré-traitement avant les wadis ;
- Actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future du bien, se conformer aux restrictions d'usage et prendre les mesures de gestion du risque ou d'assainissement nécessaires, y compris en ce qui concerne les ouvrages de gestion des eaux prévus ;
- Revoir la formulation de ces prescriptions liées aux réseaux d'eaux pluviales de façon à limiter les tuyaux au stricte nécessaire et prévoir leur gestion au plus proches, majoritairement dans les lots avec un éventuel rejet complémentaire dûment justifié vers d'autres ouvrages communs ou vers la zone naturelle pour les pluies exceptionnelles ;
- Conditionner l'absence de citerne de réutilisation à la démonstration de leur absence de pertinence, notamment en fonction des usages couverts par les eaux grises et de la capacité de récolte des toitures ;
- Prévoir une replantation a minima du même nombre d'arbres abattus pour la réalisation des espaces publics et voiries dans les permis voiries et espaces publics associés ;
- Supprimer de la liste des essences, Echinops ritro, Salvia officinalis ;
- Supprimer de la liste des essences Centranthus ruber alba ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

- Supprimer de la liste des essences Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior ;
- A défaut, renvoyer la liste en annexe du cahier de prescriptions et reformuler une prescription plus générale ;
- Compléter la prescription 4.11 par : « « Dans les lots tout projet d'aménagement d'un espace ouvert privé d'une surface d'au moins 1.000 m² contribue à améliorer la biodiversité du terrain au regard des contraintes du projet, grâce au développement des biotopes urbains et/ou des éléments du paysage ; Cette contribution est évaluée par le coefficient de biotope par surface, calculé en situations existante et projetée ; Le coefficient atteint la valeur référence ou, à tout le moins, ne s'écarte pas de plus de trois points en-deçà de cette valeur de référence. » ;
- Remplacer le terme maillage vert par réseau écologique au sein de la prescription 5.2 ;
- Faire figurer la nécessité d'un plan de gestion écologique au second paragraphe de la prescription 5.2 et préciser qu'il déterminera les actes et travaux autorisables dans ces zones ;
- Supprimer de la liste des actes et travaux autorisables dans la zone de haute valeur biologique : y compris les abattages d'arbres si nécessaire, ou des espèces, ainsi *qu'à la réalisation du maillage vert, à la condition, dans ce dernier cas, que les actes et travaux soient compatibles avec la destination de la zone. Nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens voisins de la zone et préciser que ces actes et travaux sont autorisables « en l'absence d'un plan de gestion écologique. »* ;

En ce qui concerne l'impact du projet sur l'environnement :

- Rajouter la notion de « non carrossables » aux cheminements autorisés dans les zones 1 et 2 ;
- Réécrire le paragraphe sur la gestion publique de la prescription 5.2 par : « Ces zones sont destinées, pour partie, à être des espaces verts accessibles au public et feront l'objet d'un plan de gestion écologique afin d'en assurer le maintien et l'amélioration des qualités écologiques à long terme ; Une décision du Gouvernement devra acter les modalités de cession à la Région, notamment l'organisme en charge, les budgets de réalisation et entretiens de la zone et qu'un financement structurel soit approuvé ; A défaut, la zone pourra être gérée par un privé à condition de respecter la finalité de celle-ci et d'établir un plan de gestion validé par les autorités publiques (par exemple Bruxelles Environnement) ;
- Réécrire le paragraphe sur la cession publique de la prescription 5.3 par : « Cette zone est destinée être cédée à titre gratuit à la Région de Bruxelles-Capitale ou à la commune de Schaerbeek ; La cession se déroule après la réception des travaux ; Une décision du Gouvernement devra acter les modalités de cession à la Région, notamment l'organisme en charge, les budgets de réalisation et entretiens de la zone et qu'un financement structurel soit approuvé ; A défaut, la zone pourra être gérée par un privé à condition de respecter la finalité de celle-ci ;
- Compléter la prescription 4.11 :
  - Le détail des aménagements favorables à la faune des projets bâtis seront établis en lien avec le plan de gestion écologique des zones de haute valeur biologique afin notamment de viser les espèces pertinentes ;
- Préciser dans la prescription 5.2 que :
  - Le plan de gestion écologique devra comporter deux volets :
    - Un premier volet « Urbanisation » couvrant les actions à mettre en œuvre avant (création d'une mare, de la zone tampon nord, installations de gîtes à Lérôt, etc.) et pendant le chantier, ainsi que le suivi des nouvelles plantations à l'échelle du permis de lotir durant 5 ans ;
    - Un second volet « Conservation » détaillant la gestion à long terme des zones de haute valeur biologiques et leurs interactions avec les autres lots du périmètre ;
  - La mise en œuvre des voies de communication et des différents lots ne pourra débuter qu'après établissement du premier volet et mise en œuvre des actions préalables qui y seront définies ;

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

En ce qui concerne l'impact du projet sur la pollution lumineuse

- Réécrire le paragraphe éclairage afin de minimiser celui-ci à certains moments de la journée et au strict minimum : « Ces zones ne comptent pas d'éclairage à l'exception de l'éclairage nécessaire aux cheminements piétons et cyclistes autorisables ; Ces points lumineux pour les cheminements seront réduits à leur minimum ; À cet effet, l'éclairage nocturne autorisé :
  - Doit être de couleur blanc chaud à ambré, sans émission d'ultraviolets, ne pouvant dépasser une température de couleur de [2400K].
  - Doit être ciblé et orienté vers les surfaces à éclairer de manière à limiter le halo lumineux, et ne peut être multidirectionnel ni émettre au-dessus de l'horizon (ULOR < 4%).
  - Ne peut être dirigé directement vers les habitats naturels et les biotopes de l'espace ouvert.
  - Doit être graduellement éteint de 23h à 6h du matin ou, en cas d'impossibilité technique ou de contre-indication forte pour des raisons de sécurité, réduit de telle sorte à ne pas dépasser [1800K] et être équipé de dispositifs de détection de mouvement bien dans les voiries publiques et les espaces publics.
  - Doit être éteint au plus tard une heure après la fermeture d'accès au public dans les espaces verts fermés pour la nuit.
  - Doit être d'une intensité ne dépassant pas 5 lux dans les espaces verts, cheminements piétons et de mobilité douce, et 35 lux dans les espaces publics carrossables ;

  Et supprimer la prescription 5.3.2 en conséquence ;
- Ajouter à la prescription 4.6 « Publicité et enseigne » que les éventuelles enseignes ou publicités lumineuses ou éclairées doivent être éteintes entre 23h et 6h et avec une orientation et une intensité permettant de ne pas impacter les habitats naturels et les biotopes de l'espace ouvert ;

Avis de la Commune d'Evere

1. *Considérant que le bien se situe dans la zone d'intérêt régional n° 13 'Gare Josaphat' du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;*

Objet de la demande :

2. *Considérant que la demande vise à lotir un terrain destiné à la création et l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel (en ce compris les voies de communication appelées à le desservir), visant à la construction de plusieurs immeubles comprenant maximum 540 logements publics (principalement) et privés, des bureaux, des activités productives et des équipements collectifs ;*

Localisation :

3. *Considérant que le périmètre de la demande initiale de permis de lotir couvre une superficie de 4,1 hectares et se situe à l'arrière des habitations bordant le boulevard Général Wahis (n° 2 à 14), l'avenue Gustave Latinis (n° 152 à 154), l'avenue Charles Gilisquet (n° 1 à 65) et la rue Arthur Roland (n° 1 à 11) ;*
4. *Considérant que la demande amendée couvre une superficie de 6,6 hectares en incluant une zone verte à haute valeur biologique et un lot constructible (lot J) supplémentaires ;*

Avis d'autres instances :

5. *Vu l'étude d'incidences et ses recommandations ;*
6. *Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/08/2025 portant la réf. T.2024.0066/2 ;*

Motivation :

7. *Vu l'avis de la commune d'Evere du 28/11/2019 sur le projet de PAD Josaphat ;*
8. *Vu l'avis de la commune d'Evere du 28/10/2021 sur le projet de PAD Josaphat modifié ;*

PROGRAMME :

9. *Considérant que le projet de lotissement vise la construction de :*
   - *Logements sociaux ou modérés (maximum) : 193,*
   - *Logements moyens (maximum) : 105,*
   - *Logements libres (maximum) : 242 ;*

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

10. *Vu l'étude d'incidences qui estime le nombre de nouveaux enfants sur le site à :*
    - *Enfants de 0 à 5 ans : 84,*
    - *Enfants de 6 à 11 ans : 86,*
    - *Enfants de 12 à 17 ans : 82 ;*
11. *Considérant que le permis de lotir autorise les crèches dans les lots A/B à J ;*
12. *Considérant que la capacité dans les écoles fondamentales à proximité du site est suffisante ;*
13. *Considérant par contre que la capacité des écoles secondaires est insuffisante pour accueillir 82 enfants supplémentaires ;*
14. *Considérant que l'îlot exclu du permis de lotir accueillerait une nouvelle école secondaire ; qu'il serait pertinent de réaliser d'abord le projet de nouvelle école avant de construire les immeubles de logement ;*
15. *Considérant que les prescriptions du permis de lotir permettent l'installation d'activités économiques, sauf les activités commerciales ;*
16. *Considérant que l'absence de commerces de proximité risque d'engendrer une circulation supplémentaire ;*
17. *Considérant que cette programmation répond aux besoins de logement social et moyen en Région de Bruxelles-Capitale au vu de la pénurie de logement abordable ;*
18. *Considérant que cette programmation permet une mixité des publics et des fonctions ;*
19. *Considérant que la zone 1 'plaine herbeuse et milieu humide' autorise la réalisation d'un cheminement pour piétons qui permettra aux riverains de se promener et d'accéder à la gare d'Evere ;*
20. *Considérant qu'il faut améliorer la circulation cyclo-piétonne entre les différents quartiers pour augmenter la mobilité douce et l'intermodalité avec le réseau de transport en commun ;*
21. *Considérant que, dans un souci de sécurité, il faudra éclairer ces cheminements ;*
22. *Considérant que, au vu de la valeur biologique, un éclairage adapté pourra être choisi ;*
23. *Considérant que les quartiers voisins et le futur quartier comptent peu de zones de parc et jardins ;*
24. *Considérant que, pour s'adapter au changement climatique, des îlots de fraicheur accessibles au public pour le délassement sont importants ;*
25. *Considérant la pauvreté des espaces extérieurs privatifs végétalisés proposés dans le projet ;*
26. *Considérant qu'il y a lieu de sécuriser cet espace par un éclairage adéquat la nuit et le soir ;*

MOBILITE :

Accessibilité et circulation :

27. *Considérant que l'impact sur les axes Léopold III, Pont De Boeck et Boulevard Wahis par le trafic de transit doit être suivi avec attention ; que la commune d'Evere insiste sur la nécessité de garantir que les flux de chantier et futurs flux générés par le site soient orientés prioritairement vers les grands axes (Bd Léopold III, Bd Général Wahis, Bd Lambermont) et non vers les voiries communales plus résidentielles ;*
28. *Considérant que, selon l'étude d'incidences, un minimum de 15 % des trajets seront dirigés vers le pont De Boeck ou l'Avenue Gilisquet ;*

Stationnement :

29. *Considérant que le ratio de stationnement prévu (min 0,5 et max 0,7 place/logement hors voirie) apparaît très limité au regard de la mixité fonctionnelle du site (logements, bureaux, équipements, activités productives) ;*
30. *Considérant qu'il s'agit là d'une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme qui provoque un potentiel report du stationnement en voirie ;*
31. *Considérant qu'il y a déjà peu de stationnement en voirie prévu dans le projet ;*
32. *Considérant que, dans les quartiers voisins, la saturation du stationnement en voirie est déjà importante, surtout le soir et la nuit (aux périodes non régulées) ;*
33. *Considérant qu'augmenter le stationnement hors voirie permet d'améliorer la qualité de l'espace public pour la mobilité douce et la mobilité partagée ;*
34. *Considérant que, afin de préserver la qualité de vie des riverains, il est recommandé de renforcer le contrôle du stationnement résidentiel dans les quartiers voisins ;*

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be

AVIS FAVORABLE minoritaire A CONDITION DE :

- *Augmenter l'offre de stationnement en et hors voirie au regard des fonctions mixtes afin d'éviter un report dans les quartiers voisins ;*
- *Canaliser les flux de chantier et futurs flux vers les grands axes (Boulevard Wahis, Boulevard Lambermont, Boulevard Leopold III) ;*
- *Mettre en place un suivi post-chantier pour évaluer l'impact réel sur la mobilité et ajuster les mesures si nécessaire ;*
- *Construire une école secondaire avant la construction des logements ;*
- *Proposer dans la zone 1 une zone de parc et jardin publique et accessible de minimum 1 hectare avec des infrastructures de jeux pour enfants, des espaces de liberté pour chiens et des infrastructures de proximité permettant la pratique du sport en plein air ;*
- *Veiller à une connexion cyclo-piétonne entre la nouvelle zone bâtie et le pont De Boeck et la gare d'Evere ;*
- *Installer un éclairage sur le cheminement piéton entre la zone bâtie et le pont De Boeck.*

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Abstention: *Commune de Schaerbeek*

(s) Monsieur Martin de BRABANT (Schaerbeek), Président ; (s) Madame Clara BADELLA (Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP)) et Messieurs Eric DE LEEUW (Schaerbeek), William CHISHOLM (Schaerbeek), Philippe MICHOTTE (Evere), Michaël DAELMAN (Evere) et Pierre SERVAIS (Bruxelles Environnement), membres ; (s) Monsieur Guy VAN REEPINGEN (Schaerbeek), Secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Martin de BRABANT

Le Secrétaire,

Guy VAN REEPINGEN

Administration communale de Schaerbeek | Gemeentebestuur Schaarbeek
Place Colignon 100 • 1030 Schaerbeek | Colignonplein 100 • 1030 Schaarbeek
02 244 75 11
info@1030.be • www.1030.be