

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2026

DEMANDEUR :	Eiffage Real Estate Belgium
LIEU :	Rue 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 537 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 (demande modifiée)
SITUATION :	AU PRAS : en Zone d'Intérêt Régional (ZIR n° 13) AUTRE : dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs », approuvé en date du 25/10/2012
ENQUETE :	du 28/08/2026 au 26/09/2026
REACTIONS :	14.778

La Commission entend :

Le demandeur, représenté par Messieurs Patrick Verougsstraete (Eiffage Real Estate,) Diego Carrion et Stéphane Defraeyer (A2RC Architects – Architecte), Clément Guyard (SWEKO – Ingénieur), Olivier Chenu (Prescriptions), Denis Belvaux (Up&Cie - Etude d'incidences) et Benoit Gors (ASAP Avocats).

Les riverains/réclamants suivants :

- Madame Marion Alecian pour ARAU asbl
- Monsieur Eric De Plaen pour Natagora
- Monsieur Michel Moreels pour CEBE & Bruxelles Nature
- Monsieur Géoffrey Use pour BRAL vzw
- Madame Catherine Seigneur
- Monsieur Benoit De Boeck
- Madame Cindy Thirion
- Madame Joanne Boulvain
- Monsieur Hugues Vanreeth
- Madame Sophie Rottiers
- Madame Charlotte Godart (FALC)
- Monsieur Alain Boeckx
- Madame Bea Suys

Assistent : Monsieur Cédric Vekeman, inspecteur en environnement du Département Urbanisme et Environnement, Monsieur Romain Coremans, inspecteur du Département Développement Stratégique et Durable – Grands Projets Urbains et Madame Megane Geeroms, inspectrice du Département Urbanisme et Environnement.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Les remarques émises lors de l'enquête publique sont reprises dans le procès-verbal de clôture d'enquête publique joint en annexe.

Les représentants de la Commune de Schaerbeek émettent l'avis suivant :

1. Considérant que, en sa séance du 6 octobre 2026, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek a décidé, à la majorité, de remettre un avis défavorable sur le projet tel que présenté et a précisé sa volonté de ne pas urbaniser ce site ;
2. Considérant que cette position s'appuie sur les éléments suivants :
 - la motion votée le 23 octobre 2019 par le Conseil Communal de la Commune déclarant l'urgence climatique et environnementale sur le territoire de Schaerbeek et visant, notamment, la nécessité d'augmenter considérablement la place de la nature en ville afin de préserver la biodiversité et de lutter contre la pollution et les îlots de chaleur urbains (ICU) afin de diminuer les températures lors des épisodes de canicule ; à ce titre, le Plan Climat communal, adopté par le Conseil Communal le 29 juin 2022, comprend un objectif stratégique visant à renforcer/développer les supports de biodiversité permettant de fournir des services écosystémiques,
 - 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) ; 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 ; 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) ,
 - les 14.778 réclamations reçues dans le cadre de l'enquête publique, dont la grande majorité en opposition au projet d'urbanisation étant donné les enjeux de biodiversité et climatiques précités ;
3. Considérant que la zone pourrait être préservée en l'état et/ou faire l'objet d'un aménagement paysager propice au maintien de la biodiversité, à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce dernier ;
4. Considérant que, si les autorités régionales venaient tout de même à délivrer ce permis de lotir, des modifications devraient être apportées au projet pour répondre aux préoccupations communales suivantes :
 - Les prescriptions du lot N, nouvellement intégré dans le permis de lotir, limitent les gabarits autorisables à R+3 étages ; Ce gabarit ne correspond pas à la forme urbaine générale prévue par le permis de lotir ; Cette dernière vise à permettre des gabarits plus hauts, au fur et à mesure que l'on se rapproche des voies ferrées ; Les prescriptions des lots G et C, respectivement situés au nord et au sud de lot N, autorisent de fait des constructions de gabarit R+8. Ce gabarit (R+3) limitera les possibilités de développer une école de grandes dimensions dans le cas où cette option serait finalement retenue ; Dans l'hypothèse où la parcelle est développée principalement en logements, ce gabarit, tout comme le plafond de logements fixé dans les prescriptions littérales (35 unités), contraint également le potentiel de développement de ce lot de grande dimension ;
 - Concernant les nouveaux lots, nés de la division de la zone de "Espaces verts accessibles au public", leur gestion future n'est pas clarifiée dans le dossier modifié ;
 - L'accès au parking souterrain principal du projet est maintenu tout au nord du site, ce qui engendrera des flux motorisés dans tout le lotissement, contrairement à ce qu'aurait permis un accès au parking à proximité de l'avenue G. Latinis ;
 - Le projet adapté reste enclavé en ce qu'il n'intègre pas d'accès direct vers le boulevard G. Wahis ; La commune estime que, à tout le moins, une connexion cyclo-piétonne est nécessaire ;
 - Le projet adapté n'intègre pas de stationnement "libre" sur les voiries du projet susceptibles de répondre aux besoins ponctuels des résidents et des véhicules d'intervention/livraison, ce qui risque d'engendrer du stationnement sauvage ;
 - L'obligation de tourne-à-droite en sortie de site sur l'avenue G. Latinis est maintenue sans réaménagement sur l'avenue ; Le risque que cette obligation ne soit pas respectée est dès lors toujours présent et il est nécessaire d'analyser ce qu'il est possible de mettre en place pour éviter des situations problématiques ;
 - Les camions de collecte des immondices devront stationner sur la voirie partagée « Est » en l'obstruant temporairement, ce qui n'est pas adéquat.

5. Considérant enfin, toujours dans l'hypothèse d'une délivrance de permis de lotir, que si une partie des espaces publics créés devait être prise en gestion par la Commune, il y aura lieu de se coordonner avec les services communaux concernés.

AVIS DEFAVORABLE à la majorité.

ABSTENTION : BUP – Direction Urbanisme, Bruxelles Environnement et Commune d'Evere

Abréviations : EI : Etude d'incidences / 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

Martin de BRABANT, Président,

Eric DE LEEUW, Représentant de la Commune de Schaerbeek,

William CHISHOLM, Représentant de la Commune de Schaerbeek,

Philippe MICHOTTE, Représentant de la Commune d'Evere

Clara BADELLA, Représentante de BUP - Direction de l'Urbanisme,

Pierre SERVAIS, Représentant de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,

PROCES-VERBAL DE CLOTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'enquête publique sur le projet relatif à un bien sis Avenue Gustave Latinis et tendant 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 ;

Ayant eu lieu du 28/08/2026 au 26/09/2026 ;

Attendu que les diverses formalités requises ont été accomplies et notamment l'affichage de l'avis d'enquête publique au plus tard le troisième jour avant le début de cette enquête ;

Considérant que, durant la 1^{ère} enquête publique, 2.822 réactions écrites (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Considérant que, durant la 2^{ème} enquête publique, 14.778 réactions écrites (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

- 13.221 personnes se déclarent opposées au projet et pour la protection de la friche dans son état actuel suivant le courriel type « Sauvons la friche Josaphat » ;
- 1.200 personnes se déclarent opposées au projet et pour la protection de la friche dans son état actuel (sauver la friche) via lettre manuscrite déposée au guichet de l'urbanisme ;
- 357 réactions individuelles se déclarent opposées au projet et pour la protection de la friche dans son état actuel.

Considérant que ces réactions indiquent principalement que :

Organisation de l'enquête publique

- L'enquête publique et sa mise en œuvre ne respectent pas les obligations d'information et de participation. Il est impossible de lire, encore moins de traiter et d'analyser correctement, cette quantité massive de documents en 4 semaines, qui plus est à la rentrée des classes.

Problématique du changement climatique

- Les épisodes de canicule de l'été 2026 ont montré l'urgence et l'absolue nécessité de préserver les espaces verts à Bruxelles. Les vagues de chaleur exceptionnelles de l'été dernier ont été accompagnées de 159 décès supplémentaires et d'un dépassement de la mortalité de 60,9 % à Bruxelles.
- Bruxelles est confrontée à des épisodes de chaleur plus fréquents et plus intenses. Dans ce contexte, les espaces naturels, végétalisés et non artificialisés constituent des éléments essentiels de l'adaptation de la ville. Il faut maintenir les espaces verts actuels qui donnent la fraîcheur, absorbent les pollutions et atténuent les effets du changement climatique. Ils permettent de contribuer à la régulation des températures, à l'infiltration des eaux pluviales et au maintien de la biodiversité.
- L'imperméabilisation des sols a déjà atteint un stade critique. Le site sert de tampon lors des fortes pluies ;

- La suppression de plus de 50 % de la friche favoriserait la création d'un îlot de chaleur urbain alors que Bruxelles doit, au contraire, renforcer sa résilience face aux canicules.
- L'étude d'incidence environnementale (EIE) a relevé que le site fournit trois services écosystémiques précieux : le support à la nature et à la biodiversité, le stockage de carbone et la fourniture d'un espace récréatif pour la population. Le projet va mettre à mal ces services de manière irrémédiable.
- Le réchauffement climatique devient criant et fait des ravages partout dans le monde. La sauvegarde de notre environnement et de notre patrimoine arboré est la priorité mondiale et doit être le socle de toute décision économique et sociale.
- Le rôle d'îlot de fraîcheur joué par la friche doit être maintenu.
- Il y a un besoin urgent de politiques publiques qui tiennent compte de ces épisodes caniculaires en mettant la conservation d'espace naturels au cœur de tous les dispositifs d'aménagement du territoire.
- Il faut prendre en compte les bénéfices sociaux de la restauration de la nature et du maintien de la friche : gains en santé, adaptation au climat et prévention des dommages climatiques ;

Documents disponibles durant l'enquête publique :

- Les documents ne sont toujours pas disponibles en néerlandais (sauf 1).
- De nombreux manquements sont constatés dans l'étude au niveau du volet « milieu biologique, faune et flore », certains impacts n'ont pas pu être évalués ou ont été sous-évalués ;
- Un formulaire chiffre les surfaces imperméables du projet à près de 28.000 m². Une autre pièce, la note climatique, affirme que l'imperméabilisation serait « nulle ». Les deux ne peuvent pas être vrais.
- Les sources de données de l'EIE d'où sont extraites les informations relatives aux sujets abordés ne sont pas reprises systématiquement dans l'étude d'incidences. Cela pose question quant à leur exactitude. Il y a également une prise en compte insuffisante de l'aire de géographie secondaire, une élimination de données ou de périodes d'observation ;
- Ni le permis de lotir, ni le rapport sur les incidences environnementales (RIE) ne font mention des plans alternatifs proposés par les collectifs citoyens du #PlanBJosaphat ou le « no build » qui préserverait la friche en l'état.
- De nombreux citoyens demandent de revoir le contenu des formulaires remplis visés par la circulaire du 3 avril 2026 suite aux nombreux manquements constatés dont l'observation de la faune et flore ;
- La colonne « situation alternative » du formulaire CBS+ indique « *Error/Incomplet* ». Aucune alternative chiffrée n'a été soumise à l'évaluation, ce qui contrevient à l'article 5 de la Directive 2011/92/UE.
- Contradiction sur l'imperméabilisation : Le formulaire officiel JOS_19_01_B chiffre l'imperméabilisation réelle du projet à 27.401 m² (taux de 0,41). En contradiction totale, la note climatique affirme une superficie imperméable « nulle » sous prétexte d'une gestion des eaux à la parcelle, concluant à l'absence de besoin de compensation. Cette contradiction invalide les conclusions écologiques du dossier.
- Le CBS+ (Coefficient de Biotope par Surface) n'a pas été calculé pour le projet global sous prétexte d'une « impossibilité matérielle », en contradiction flagrante avec les exigences de la circulaire « We Are Nature » du 10 avril 2026. L'outil d'évaluation Ecopotential utilisé au départ est aujourd'hui reconnu comme dépassé et non pertinent par le Gouvernement.
- La pièce JOS_21_02_B, produite en exécution de la circulaire du 3 avril 2026, porte sur la partie du permis de lotir valant permis d'urbanisme pour les voies de communication, soit une emprise de 14.218 m². Sur cette seule emprise, le formulaire établit : un coefficient de biotope par surface passant de 83,9 % (classe A++) à 35,9 % (classe D+), soit une perte de 48 points et une chute de cinq classes ; une surface de pleine terre ou de substrat ouvert de plus de 120 cm réduite de 12.776 m² à 4.420 m², soit une perte de 8.356 m² ou 65 % ; des surfaces revêtues portées de 1.442 m² à 9.502 m², soit une multiplication par 6,6, dont 7.710 m² de revêtements non végétalisés, affectés par l'outil d'une valeur de biotope de 0 % ; une emprise ouverte non revêtue ramenée de 90 % à 33 % du terrain, l'emprise revêtue passant symétriquement de 10 % à 67 % ; une connectivité écologique ramenée de 8,6 % à 5,9 %, la continuité végétale au sol passant de « Complète et multiple » à « Partielle (obstacles franchissables) » ; une qualité de plantation dégradée sur les trois strates : de « 100 % de plantes favorables » et « 10 espèces et + » à « 50 à 80 % » et « 6-9 espèces » en strate herbacée et de « 4 espèces et + » à « 2-3 espèces » en strate arbustive. Ces valeurs sont celles du demandeur. Elles suffisent, à elles seules, à établir l'incidence négative notable au sens de l'article 3 de la directive 2011/92/UE.
- Un complément d'étude sérieux détaillant l'effet « îlot de chaleur » doit être fourni par le demandeur afin d'objectiver les effets de l'urbanisation du site sur le voisinage direct.

- Le rapport relatif au milieu biologique, faune et flore réalisé par le bureau Biotope Environnement est parsemé d'erreurs sur les espèces animales et végétales identifiées sur le site.
- Les sources de données utilisées ne sont pas consultables ou disponibles (p 705 de l'EIE).
- L'aire géographique d'étude secondaire en faune et flore est insuffisamment prise en compte.
- L'étude d'incidence n'a étudié que l'option 0 ou des options sur le site mais n'a pas examiné d'alternatives en dehors de la friche, par exemple sur la zone industrielles ou d'autres sites où les autorités régionales disposent déjà de la maîtrise foncière.
- Le bilan arboré ne chiffre que la première phase d'abattage et n'a été complété que pour les voies de communication. Le bilan ne prend pas en compte la phase 2 et ne fournit pas de chiffres consolidés en additionnant tout le terrain. La comparaison des couvertures arborées oppose un état actuel à un état projeté à maturité.
- Le dossier contient des erreurs et des contradictions qui nuisent à sa fiabilité : le tableau 10 de l'avenant (document 11_06_B, p. 39) affiche un total de 185 % dans la colonne des parts ; la superficie du site est de 102.184 m² dans l'annexe et de 106.430 m² dans la note sur le climat ; la note sur le climat (p. 4) indique que la superficie du « terrain » est de 69.390 m² alors qu'il s'agit de la surface au sol maximale et que le terrain mesure 67.649 m² ; la note explicative porte en en-tête la date « 22 05 2025 » et la lettre d'amendement la date « 20 décembre 2025 » pour des faits datant de décembre 2024 ; la liste des pièces du dossier (prescriptions, annexe 1) mentionne le poste « analyse phytosanitaire pour l'abattage d'arbres » sans qu'aucun document ne soit joint alors que 27 arbres doivent être abattus. L'obligation formelle et matérielle de motivation ainsi que le principe de diligence exigent que l'administration prenne ses décisions sur la base de données exactes et cohérentes.
- L'étude des alternatives n'est pas conforme à l'article 5, paragraphe 1, point d) de la directive 2011/92/UE. L'étude d'incidences reconnaît que l'alternative « zéro » est positive pour la biodiversité mais la rejette au motif qu'elle « *ne permet pas d'atteindre les objectifs de développement urbain pour lesquels le site Josaphat a été acquis par la Région* » (document 11_02_A, p. 61). Il s'agit là d'une considération politique, et non d'une comparaison environnementale. L'alternative consistant en un parc paysager préservant la plaine ouverte, que le rapport d'impact environnemental du projet de plan directeur désignait lui-même comme un élément clé pour la biodiversité (préservation d'une grande zone ouverte en liaison directe avec les talus boisés, citée dans la note explicative, p. 19-20), n'a jamais été étudiée comme une alternative à part entière. De même, le Conseil de l'Environnement a recommandé en novembre 2021, à propos du projet de plan directeur, de suspendre temporairement, par le biais d'un moratoire, les projets de construction sur la partie ouest du site, considérée comme la plus riche en biodiversité, car le bioparc prévu n'était pas suffisant pour préserver la nature. Cet avis émis par un organe consultatif régional officiel n'a jamais donné lieu à une étude de cette alternative.

Pollution des sols :

- Le dossier reconnaît la présence de terres polluées et d'une couche de scories toxiques jusqu'à 2,8 m de profondeur (parcelles classées en Catégorie 3 / Classe C-D).
- La présence des scories polluées impose des restrictions d'excavation et fait peser un risque sanitaire (poussières, envols de polluants) lors des terrassements.
- Le fait qu'il faille déployer des dispositifs lourds et incertains (brumisation, encoffrement, merlons anti-ruissellement) pour empêcher la dispersion de poussières toxiques vers les zones naturelles et les habitations voisines démontre les dangers sanitaires et environnementaux intrinsèques de ce chantier.
- Le projet de lotissement n'a pas encore fait l'objet d'un projet de gestion des sols pollués (étude de risque et plan de gestion du risque) qui devra être mis en œuvre avec les demandes de permis. Le problème doit, à l'évidence, être traité à l'échelle du site, lors de la demande de permis de lotir, et pas à l'échelle de chaque future demande de permis d'urbanisme. Sinon, les voiries seront construites et la situation ne pourra plus être corrigée par la suite, faute de solution à l'échelle du site.

Mobilité :

- Aux heures de pointe, l'avenue G. Latinis est déjà complètement saturée, en particulier à l'approche du boulevard Lambermont. Il est très difficile d'y tourner à gauche, tant pour les voitures que pour les vélos. Les temps d'attente sont énormes et le passage est peu évident pour les cyclistes. Le projet va amplifier ces soucis. La situation est déjà engorgée au niveau du bd Lambermont.

- Du côté de la STIB, aux heures de pointe, il n'est déjà plus possible de monter dans le tram 7 alors que la demande est grande, notamment parce que beaucoup d'élèves prennent ce tram pour rejoindre leur établissement scolaire. Le projet va à nouveau aggraver ce problème.
- Du côté d'Evere, le pont au-dessus de la gare d'Evere est bouché aux heures de pointe. Outre les ralentissements pour les automobilistes, cette situation est particulièrement dangereuse pour les cyclistes, avec une rupture des pistes cyclables à cet endroit.
- L'ajout de flux automobiles dégradera la qualité de vie de tous les riverains.
- Des bouchons vont se former en sortie de site.
- Pourquoi l'accès du parking est au bout du site ? Il faut éviter d'amener les voitures à proximité de la friche maintenue. Les accès au parking doivent être plus centraux.
- Le site est enclavé et en cul-de-sac. Une seule entrée/sortie est prévue côté avenue C. Gilisquet, reportant les nouveaux flux sur des axes déjà saturés.
- Le nombre de places de parking automobile prévues sur le site déroge fortement au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et créera du report massif sur les quartiers limitrophes offrant une alternative plus attractive 'hors cul de sac'. Le projet ne prévoit que 391 emplacements pour 537 logements, soit 0,4 à 0,7 place par logement, très en deçà du minimum d'une place par logement. Le déficit se reportera sur les rues adjacentes. De plus, les alternatives à la voiture restent bien trop limitées, en particulier au vu de la limitation en matière de stationnement. Quelles mesures concrètes, chiffrées et opposables sont prévues pour empêcher que les futurs habitants ne reportent leur stationnement sur les voiries environnantes, déjà saturées le soir et la nuit ?
- L'étude d'incidence repose sur deux jours de relevés et omet l'autre nœud d'accès au boulevard Léopold III, au rond-point entre l'avenue H. Conscience et la rue A. de Boeck, ce qui n'est pas suffisant pour une analyse fondée.
- Aucun noyau commercial existant n'est accessible à pied (EIE 2025 p.485).
- Les gares de Meiser et d'Evere sont inaccessibles à pied dans un délai raisonnable (EIE 2025 p.490).
- Le projet prévoit près de 3000 déplacements par jour, dont 646 en voiture depuis ou vers le site, et ce chiffre serait sous-estimé.
- Les déplacements en voiture induits par la présence de l'école seraient sous-estimés (1 élève sur 15 viendrait en voiture).
- Les files relevées avenue G. Latinis vont s'accroître vers l'accès au boulevard G. Wahis ;
- Le stationnement à proximité du site est déjà proche de la saturation.
- L'accès pour les vélos vers l'avenue G. Latinis est problématique (EIE 2025 p.523) et serait résolu en supprimant les pistes cyclables pour les remplacer par des voiries locales à trafic modéré (EIPM p.29). La mobilité douce ne sera pas améliorée par rapport à des pistes cyclables séparées.
- La crèche prévue sur le lot E engendra des déplacements supplémentaires en voiture.
- Les recommandations du projet (tourne-à-droite pour les voitures vers G. Latinis et les quartiers résidentiels, révision des feux sur le boulevard Lambermont, ce qui y ralentirait la circulation, et suppression de pistes cyclables) relèvent plus du problème que de la solution.
- Il faudrait réduire le stationnement et créer une infrastructure propice à un quotidien sans voiture.
- Il faudrait réévaluer l'impact sur la mobilité conformément au principe « STOP » et au futur changement modal.
- Le rond-point G. Latinis/C. Gilisquet n'a fait l'objet d'aucun calcul. L'étude y prévoit 71 demi-tours supplémentaires par heure au rond-point à la pointe du matin, sans chiffrer leur impact sur sa capacité ni sur les files d'attente. L'affirmation d'une réserve de capacité suffisante n'est donc pas étayée alors que ce carrefour absorbe le trafic reporté par la sortie obligatoire à droite. Le calcul des mouvements sur un giratoire et la capacité du giratoire ne sont pas correctement calculés.
- L'étude d'incidences ne modélise finement que les voiries immédiatement adjacentes au périmètre (avenue G. Latinis, avenue C. Gilisquet, boulevard Wahis, avenue Chazal). Quelle évaluation quantifiée a été faite des reports de trafic et de stationnement vers les rues résidentielles plus éloignées du secteur Terdelt/avenue R. Foucart/place Bichon, situées sur les itinéraires de délestage identifiés par l'étude elle-même (axe Chazal → Rogier → Meiser) ?
- Les rues environnantes (y compris G. Latinis) et le quartier ne sont pas équipés pour faire face à la pression supplémentaire de la circulation et du stationnement. Il manque un plan de mobilité adéquat pour le quartier.

- Quel est le calendrier précis de mise en œuvre des mesures de mobilité recommandées par l'étude d'incidences elle-même (obligation de tourner à droite en sortie de site, modification de la programmation du feu G. Wahis/G. Latinis) ? Seront-elles effectives avant l'arrivée des premiers habitants ou seulement a posteriori, une fois les problèmes constatés ?
- Comment sera garantie l'accessibilité de l'arrêt de bus « Josaphat », dont l'étude reconnaît elle-même que les aménagements projetés « *tendent à réduire l'accessibilité* » ?
- Quel dispositif de gestion du stationnement résidentiel (carte riverain, zone bleue élargie) la commune de Schaerbeek compte-t-elle mettre en place pour anticiper le report de stationnement, et sur quel périmètre exact ce dispositif s'appliquera-t-il ?

Chantier :

- Quelle est la durée totale prévisionnelle du chantier, dépollution des sols comprise, du premier terrassement à la livraison des derniers logements de la Phase 1A ? Aucun document accessible au public ne semble le préciser à ce stade.
- Le chantier générera entre 50 et 100 passages de camion par jour. Quel est le plan de gestion du charroi de chantier (camions de dépollution et d'évacuation des terres, itinéraires imposés, horaires, tonnage) et comment ce charroi sera-t-il tenu à l'écart des rues résidentielles étroites du quartier ?
- Quelles garanties sont prises pour que l'épisode d'avril 2020 (entrée non annoncée d'engins de chantier sur le site, intervention policière) ne se reproduise pas, notamment en matière d'information préalable des riverains et des autorités communales avant toute intervention sur le site, y compris les sondages et travaux préparatoires ?
- Quelles mesures de suivi (bruit, poussières, vibrations...) seront mises en place pendant le chantier et selon quelle fréquence ces résultats seront-ils communiqués aux riverains ?

Logements et équipements :

- Il y a assez de logements à valoriser à Bruxelles avant de devoir en réaliser de nouveaux (plus de 10.000 logements vides).
- Le besoin de logements ne doit pas conduire à opposer logement et nature.
- L'argument d'une crise du logement qui justifierait de bétonner un des derniers espaces non-artificialisés à Bruxelles ne résiste pas à l'analyse. Les prévisions de croissance démographique pour la Région de Bruxelles-Capitale ont été largement revues à la baisse. La pression démographique qui prévalait lors de la conception initiale de ce plan de lotissement n'est plus une réalité. La dynamique démographique de Bruxelles jusqu'en 2080 va être nulle.
- Des alternatives concrètes existent. Il est tout à fait possible de développer des projets de logements indispensables de l'autre côté des voies ferrées, sur des terrains déjà artificialisés et minéralisés. Urbaniser la friche alors que des zones bétonnées et délaissées à proximité ne demandent qu'à être réhabilitées relève d'un non-sens urbanistique.
- Le nouveau projet prévoit plus de logements abordables/sociaux mais aucun budget n'est garanti pour leur réalisation. Les contrats avec les partenaires publics (Citydev, SLRB, Fonds du Logement) existent mais l'incertitude budgétaire remet en question sa faisabilité. Ceci remet encore en doute le bien fondé du projet, d'autant plus si ces acteurs sont amenés à vendre des logements existants pour construire ceux-ci !
- Les équipements annoncés, notamment les crèches, l'école et les infrastructures sportives, ne sont pas davantage garantis.
- La population du site est largement sous-estimée, de même que ses incidences : sur la base de 52 m² par habitant retenus par le RIE, contre 35 à 37 m² en moyenne dans la région et les quartiers voisins, la future population est sous-estimée d'au moins 40 % (≈ 1.600 habitants au lieu de 1.100 annoncés), de même que leurs besoins en infrastructures, la pression automobile induites ainsi que les incidences sur le voisinage et la biodiversité.
- Quelles écoles pourront accueillir les enfants de ces nouveaux habitants ? A Evere, il n'y a aucune école secondaire générale néerlandophone (ni même sur Haren) et seulement deux écoles secondaire francophones, ce qui est sans doute insuffisant par rapport aux places dans les écoles primaires. Les enfants doivent se déplacer parfois loin pour aller à l'école, avec la circulation et la mobilité que nous connaissons.
- Le projet comporte une part importante de logement sociaux (30 %) alors que toute la zone en est déjà remplie. Des logements sociaux supplémentaires ce sont des rentrées financières en moins alors que la

Commune est déjà en difficulté. Cela n'aide pas non plus le développement d'une offre en commerces et services variés.

- La promotion du logement social sert de prétexte au développement immobilier du site.
- Les bâtiments sont étalés sur une très grande partie de la friche au lieu de créer une densité pouvant se traduire en un nombre limité de bâtiments d'une plus grande hauteur et plus rapprochés, rassemblés dans les zones à la marge du terrain plutôt qu'en son centre. Comme cela, on préserverait les biotopes présents au sein de la friche et on réduirait au maximum la surface imperméabilisée.
- Pourquoi ne pas réduire considérablement la voilure de ce projet, en le limitant à un ou deux bâtiments maximum, et compenser cette diminution en accélérant la rénovation des logements sociaux de la Commune?
- Le projet est bien dimensionné avec le développement de ce nouveau quartier permettant de connecter le quartier des jardins à Terdel et le développement de nouveaux services aux habitants, tels que la crèche.
- L'étude d'incidences reconnaît explicitement, dans sa conclusion, un risque de saturation des places de crèche. Quel est l'engagement chiffré et daté de la Région et de la Commune pour créer des places supplémentaires et ces places seront-elles disponibles avant ou après l'arrivée des nouveaux habitants ?
- L'école secondaire de 650 élèves prévue dans la zone attenante ouvrira-t-elle avant, pendant ou après la livraison des logements ? Quel plan de gestion des flux de dépose et de reprise scolaire est prévu pour éviter un report sur les rues résidentielles voisines ?
- Quelles mesures compensatoires sont prévues pour les habitations de l'avenue C. Gillisquet qui, selon l'étude d'incidences, perdront jusqu'à deux heures d'ensoleillement direct par jour ?
- Le jardin partagé « Jardin Latinis » et l'espace occupé par la compagnie théâtrale « Les Nouveaux Disparus » disparaîtront avec la mise en œuvre du projet. Un espace de relogement ou de compensation pour ces usages associatifs et culturels est-il prévu ailleurs dans le quartier ?

Biodiversité, la faune et la flore :

- Cet espace vert doit rester naturel et peut-être transformé en parc ouvert, accessible pour la population locale de manière contrôlée, au vu du manque d'espace dans le parc Josaphat, par ailleurs mal entretenu (trop petit et trop fréquenté en été). Le quartier manque d'espaces verts.
- L'urbanisation détruirait des biotopes spécifiques liés au caractère sauvage, ouvert et ferroviaire du site, difficilement remplaçables par un parc urbain aménagé.
- Les milieux ouverts sont devenus très rares à Bruxelles et doivent donc être particulièrement préservés.
- La friche Josaphat est reconnue comme une zone de très haute valeur biologique par Bruxelles Environnement. Elle abrite plus de 1.668 espèces recensées, dont 136 « rares » ou « très rares », soit un vivier de biodiversité unique et un relais indispensable du maillage vert du nord-est bruxellois, notamment pour les oiseaux migrateurs. Au moins 127 espèces d'abeilles sauvages y ont été décrites dans la revue scientifique internationale « *Insect Conservation and Diversity* ». A surface égale, cette zone est plus riche que certaines zones des Hautes Fagnes ou de la Forêt de Soignes.
- La friche constitue un maillon essentiel du réseau écologique bruxellois, reliant notamment les espaces verts du nord-est de Bruxelles. Son urbanisation fragmenterait cette continuité. Les corridors ferroviaires jouent un rôle de "routes" migratoires et de refuges biologiques indispensables, en particulier en milieu urbain dense comme Bruxelles.
- La continuité biologique est toute aussi pertinente en contexte urbain. Le changement climatique fait migrer des espèces vers le nord, déplacements qui s'ajoutent aux migrations annuelles. La ville ne peut pas représenter un obstacle infranchissable pour ces espèces animales, c'est pourquoi conserver la friche ouverte offre une solution.
- Il faut privilégier la création d'une véritable réserve naturelle officielle pour Schaerbeek et la Région.
- Il faut faire plus d'efforts pour préserver autant d'arbres et de verdure que possible ;
- La friche est un patrimoine commun avec un écosystème vaste et continu. Les petits espaces verts entre immeubles ne remplaceront pas cette continuité.
- La Friche Josaphat est une formidable opportunité pour renforcer un espace naturel et la biodiversité en ville. Ce site possède déjà une valeur biologique extrêmement riche. Il est en outre connecté à un parc public, ce qui renforce encore son impact.
- La Stratégie nationale pour la biodiversité vise à réduire à zéro la perte des zones de grande importance écologique, ce qui renforce l'argument en faveur de la préservation du site. Le principe de précaution doit

s'appliquer : l'absence de certitude scientifique absolue ne peut justifier de différer les mesures permettant d'éviter une perte importante de biodiversité.

- Le lérot est présent sur le site et il fait partie des espèces bénéficiant d'une protection stricte sur l'ensemble du territoire régional et des espèces d'intérêt régional. L'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature interdit d'endommager leur habitats, refuges et sites de reproduction alors que l'EIE établit clairement que le projet entraînerait une rupture de la canopée. Les études ne mentionnent pas les deux espèces d'orchidées observées sur la friche ni l'engoulement d'Europe. Aucune demande de dérogation n'a été sollicitée au titre des articles 83 et 84 de l'Ordonnance. Les conclusions dans la note complémentaire du demandeur se contredisent : les lérots « *ne pourront plus passer d'une zone boisée à l'autre par la canopée* », puis « *le projet maintient la connexion entre la zone boisée Wahis et la zone boisée Ouest* ».
- Nous faisons partie de la biodiversité et ne survivrons pas sans elle.
- Le projet se vante de créer toutes sortes de parcs et d'espaces verts mais cela représente erronément les choses. En premier lieu, ce sont des espaces fragmentés en comparaison à l'espace continu qui existe aujourd'hui. Il y a donc un déclin. Deuxièmement, les parcs ne seront construits qu'après chantier. Cela implique que l'environnement et la biodiversité seront d'abord perturbés, puis devront se rétablir. L'objectif doit bien sûr être de ne pas perturber la biodiversité avec un chantier de construction.
- Le dossier comptabilise 27.401 m² de surfaces imperméables tandis que la note climatique retient le chiffre 0 grâce à la gestion des eaux pluviales. Cette divergence n'étant pas justifiée, l'absence de mesures de compensation apparaît insuffisamment étayée.
- Le dossier néglige le statut permanent d'espèces protégées observées et reproduites sur le site (ex. *Proserpinus proserpina*/Sphinx de l'épilobe, moineau domestique, martinet noir, chauves-souris, hérisson, amphibiens). Aucune demande formelle de dérogation à l'Ordonnance sur la Conservation de la Nature du 1^{er} mars 2012 n'est présentée de manière cohérente.
- L'autorité compétente ne pourra garantir le statut régional de « stricte protection » des espèces animales et végétales présentes sur le site et non étudiées ;
- La friche doit être maintenue en zone végétale en partie accessible au public et en partie réservée au développement de la faune et de la flore.
- Il faut rénover 'sur du gris' et non bâtir 'sur du vert'.
- Le site est classé en « zone à haute et très haute valeur biologique » par Bruxelles Environnement. Pourquoi la recommandation de l'étude d'incidences de créer un statut de protection légale pour les éléments essentiels de l'écotopie n'a-t-elle pas été suivie d'effet dans la demande de permis actuellement à l'enquête ?
- Quelles garanties concrètes — et non de simples recommandations — sont prises pour que la « nouvelle mare » compensatoire offre une équivalence écologique réelle avec la mare actuelle, habitat de deux espèces de libellules rares en région bruxelloise (Agrion nain et Leste sauvage) ?
- Quel plan de gestion écologique à long terme, au-delà de la seule phase de chantier, est prévu pour la plaine herbeuse résiduelle et les zones boisées anciennes maintenues, et qui en aura la responsabilité et le financement dans la durée ?
- Alors que l'été 2026 a été marqué par des vagues de canicule associées à 238 décès supplémentaires dans la région bruxelloise et que l'étude d'incidences reconnaît elle-même que « *l'urbanisation de la zone contribuera à l'effet d'îlot de chaleur en milieu urbain* », quelle analyse chiffrée a été faite de l'impact du projet sur les températures locales et sur l'accès des habitants du quartier à un espace de fraîcheur en cas de canicule future ?
- Pourquoi l'alternative « PlanB Josaphat », proposée depuis 2021 par Natagora, le BRAL et une dizaine d'autres associations, qui concentre la construction sur les zones déjà artificialisées du site, n'a-t-elle pas fait l'objet d'une étude comparative détaillée dans le dossier d'incidences ?
- Le maintien de tous les arbres existants, de la pleine terre, de la mare et des habitats ouverts doit être le point de départ d'un autre projet et non une variable d'ajustement après le dessin des lots et des bâtiments.
- Le total des arbres signalés comme susceptibles d'être abattus passe de 53 à 77, soit 24 de plus.
- Un permis de lotir fixe le cadre des constructions et aménagements futurs : les 27 abattages demandés aujourd'hui ne constituent donc pas un plafond garanti. Il est demandé une évaluation cumulative de l'ensemble des arbres menacés et une démonstration, arbre par arbre, qu'aucun abattage n'est nécessaire ; à défaut, le projet doit être revu pour les conserver tous.
- Il y a lieu de maintenir la mare existante et la zone de haute valeur biologique et de publier une comparaison écologique rigoureuse entre leur préservation et le scénario de remplacement proposé.

- Le choix de l'emprise mérite une remise en cause de fond. Natagora signalait, à propos de cette phase, que la zone concernée était la plus riche en biodiversité et que 75 % des espèces observées sur le site y avaient été relevées. Cette estimation appelle une vérification actualisée et spatialisée dans le dossier de 2026. Elle ne saurait être écartée au motif qu'une autre portion de friche serait maintenue. Bruxelles Environnement relève par ailleurs 127 espèces d'abeilles sauvages sur la friche Josaphat, dont quatre observées exclusivement sur ce site.
- La zone de haute valeur biologique n° 4, à savoir la zone humide en pied de talus, est désormais « *intégrée dans les abords* » privatifs des lots A/B et C. La Commission de concertation fondait au contraire son avis précédent sur le statut protégé des zones non constructibles. Le nouveau projet s'avère être plus impactant par rapport à la version de 2025.
- La Commission subordonnait la réalisation des voiries et des lots à l'établissement préalable d'un plan de gestion. Son volet « Urbanisation » devait comprendre la mare, la zone tampon nord, des gîtes à lérot et un suivi des plantations pendant cinq ans. Elle demandait aussi que ce plan comporte des actions en faveur des pollinisateurs sauvages, dont elle admettait que les observations sporadiques « *doivent être prises en compte* ».
- Les prescriptions littérales se bornent à indiquer que les zones 1 à 3 « *feront l'objet d'un plan de gestion écologique* ». Elles ne disent rien de son contenu et n'en font pas un préalable au chantier. Elles ne prévoient ni gîtes à lérot ni suivi. La note explicative renvoie les mesures « *au futur plan de gestion écologique à élaborer par le(s) gestionnaire(s)* ».
- La Commission n'acceptait la suppression de la mare existante qu'à la condition qu'un milieu similaire soit développé « *préalablement au chantier* ». Les prescriptions présentent la localisation, la configuration et les dimensions de la nouvelle mare comme « *indicatives* » et rien n'en garantit la réalisation préalable.
- Les objectifs d'infiltration d'eau semblent irréalistes au vu de la faible perméabilité du sol mesurée.
- La Commission de concertation demandait de supprimer les trop-pleins des zones d'infiltration vers l'égout. Le demandeur les maintient.
- La Commission demandait de conditionner l'absence de citerne à la démonstration de son absence de pertinence. Les prescriptions ne demandent donc toujours pas de réutilisation des eaux pluviales.
- Là où l'infiltration est prévue, elle se heurte à la pollution du site et à la couche de scories pollués. L'étude de risque est à compléter et actualiser pour les ouvrages de gestion des eaux que le demandeur estime ne pas devoir réaliser et renvoie dans les demandes de permis futurs.

Opportunité du projet :

- La toute grande majorité des réactions des citoyens (+ 99 %) demandent le retrait pur et simple du projet.
- L'enquête publique actuelle suscite une opposition populaire massive, en témoignent les plus de 12.000 réactions enregistrées par les autorités le vendredi 25 septembre au matin.
- En 2022, Bruxelles Environnement a mené une enquête au niveau de la population bruxelloise pour connaître sa perception de la nature et la manière dont il la fréquente. Six actions ont été considérées comme nécessaires pour plus de 9 personnes sur 10, dont celle de préserver les friches et terrains vagues non bâtis.
- L'an dernier, lors de la première enquête publique, plus de 2.800 habitants ont dit un non massif et clair au bétonnage de ce site, dans une commune déjà bétonnée à 78 %.
- Suite au contexte des canicules de l'été 2026, le projet doit être annulé.
- Il est nécessaire d'urbaniser ces espaces à l'abandon qui ont un emplacement idéal et comptent déjà de nombreuses infrastructures à proximité. La Région a besoin de logements qui, sinon, seront construits en périphérie, ce qui contribuera à l'étalement urbain.
- 22.000 citoyens demandent la préservation du site via la pétition « Stop Béton, Sauvons la Friche Josaphat ».
- De nombreux logements sociaux sont encore à rénover dans la région bruxelloise, pourquoi en construire de nouveaux ?
- Ni le permis de lotir ni le RIE ne font mention des plans alternatifs proposés par les collectifs citoyens du #PlanBJosaphat. Pourtant, ceux-ci permettent de préserver la friche sauvage et de proposer des logements sociaux de qualité sur le périmètre même du Plan D'aménagement Directeur (PAD) proposé en 2021.
- Des alternatives sur des terrains déjà artificialisés doivent être réellement examinées, conformément aux propres objectifs climatiques et de protection des sols de la Région, dont notamment la rénovation plutôt que la construction (dont les 4.945 logements sociaux existants vacants), la densification de la partie est du site et les opportunités disponibles le long du boulevard Léopold III.

- Dans le document "JOS_11_02_A_Etude_d'incidences_(RNT)_FR", l'alternative "zéro" (pas de lotissement) semble d'office écartée sous prétexte qu'elle *"ne permet pas de rencontrer les objectifs de développement urbain pour lesquels le Site Josaphat a été acquis par la Région"*. Or, somme toute, le développement urbain n'implique pas automatiquement de lotir. La constitution et la gestion d'espaces verts font partie intégrante du développement de la ville.
- Il faudrait donner la priorité à la reconversion du bâti vide (Il y a 6.500.000 m² d'espaces inoccupés à Bruxelles et plusieurs immeubles vides le long du Boulevard Léopold III.) plutôt qu'à la bétonisation des sols encore vivants. Il faut réconcilier le développement humain et la préservation du vivant impose de passer d'un aménagement de "conquête" à un aménagement de "cohabitation".
- Schaerbeek est déjà trop dense et il manque des espaces verts. Il faut donc maintenir les espaces existants.
- La croissance démographique à Bruxelles est beaucoup plus lente que prévu et la pénurie de logements est moins importante qu'on ne le prévoyait il y a 10 ans.
- Il est possible d'exploiter la partie est de la Friche ainsi que la zone industrielle (actuellement sous-utilisée). Cette alternative ne permet pas d'atteindre le nombre de logements souhaité par le PAD mais cela doit être mis en perspective aux niveaux régional et local. Il serait donc possible de produire du logement tout en préservant la partie écologiquement la plus riche de la friche, notamment la partie ouest.
- En bordure de la friche, il existe encore actuellement deux gros immeubles de bureaux qui sont vides (rue de Genève n° 6 et n° 12). Si, dans chacun de ceux-ci, l'on crée de l'ordre de 200 nouveaux logements (ils ont un gabarit similaire au n° 10 déjà réaffecté en 201 logements), cela signifie autant de logements qu'il ne faut pas construire sur la friche.
- Ce projet densifie inutilement la ville, enrichit une minorité de promoteurs immobiliers au détriment de l'intérêt général et réduit l'espace vital. Or, entasser les populations et enlaidir le cadre de vie contribue directement à l'augmentation des tensions, du mal-être, des problèmes de santé et de la violence urbaine.
- Il y a un million de m² de bureaux vides à Bruxelles. La société Orange va quitter ses bureaux à Evere et tout indique que ceux-ci vont rester vides longtemps. Convertissons-les en logements sociaux.
- La friche pourrait être un cas exemplaire d'écosystème urbain et suivre la voie de l'ancienne aéroport de Tempelhof à Berlin, devenue le Natur-Park Südgelände après avoir été spontanément reconquise par la nature. Paris réhabilite progressivement des tronçons de la Petite Ceinture en préservant leur fonction de promenade écologique et de corridor de biodiversité. Bruxelles pourrait, elle aussi, faire de la friche Josaphat un modèle de biodiversité urbaine et de résilience climatique plutôt que de fragmenter un écosystème déjà constitué.
- Si du logement devait être développé sur le site, cela devrait être fait à des endroits choisis soigneusement sur son pourtour, et de préférence au nord de la zone, où la biodiversité est moins riche.
- Un permis de lotir n'offre pas le cadre d'un véritable plan directeur permettant d'évaluer les impacts cumulés du projet sur la biodiversité, la mobilité et le climat à l'échelle du site dans son ensemble.
- Sans encadrement social, ce nouveau quartier risque de devenir un ghetto insécurisé (stupéfiants, etc.).

Aspects urbanistiques et architecturaux :

- Le permis fixerait durablement les voiries, les gabarits et les capacités de construction, ce qui rendrait difficile une révision des choix fondamentaux.
- Le projet n'est pas cohérent, les bâtiments sont faits par des architectes différents et s'implantent au cœur de la friche plutôt que de se limiter aux bordures du site. Il y a une absence de mixité fonctionnelle et les écoles prévues ne disposent pas des espaces nécessaires pour les cours de récréation.
- L'hypothèse de 20 mm/h figurant dans la note technique sur la gestion des eaux pluviales est relativement généreuse. Des tests d'infiltration sont nécessaires pour éviter un probable sous-dimensionnement du système de gestion par infiltration.
- La climatisation mécanique ou naturelle accentue le phénomène d'îlot de chaleur urbain en rejetant l'air chaud à l'extérieur. Il faut éviter de réchauffer les espaces intérieurs par des protections solaires, des coursives, la création d'ombre sur les façades, des toitures blanches, ...
- La conception architecturale en deux îlots fermés risque de limiter la ventilation et d'accentuer les surchauffes alors que l'architecture devrait être adaptée aux canicules futures.
- La règle 3-30-300 est une ligne directrice en « urbanisme vert » qui propose trois critères : 3 arbres devraient être visibles par chaque résident depuis leur domicile, 30 % de canopée dans chaque quartier et chaque résident devrait se trouver à moins de 300 m d'un espace vert.

- Imperméabilisation et perte de pleine terre : plusieurs lots passent sous les seuils réglementaires de pleine terre, le lot C n'en prévoyant même aucune (0 %), ce qui aggrave le ruissellement et l'effet d'îlot de chaleur.
- Accumulation structurelle de dérogations : ce n'est pas tant tel ou tel article isolé que le nombre et le caractère structurel des dérogations au RRU et au RCU qui remettent en cause la compatibilité globale du projet avec le cadre réglementaire.
- Privatisation d'une zone écologique sensible : la zone de haute valeur biologique 4 est désormais intégrée dans des abords privés et sa gestion future est renvoyée à des conventions non définies, sans garantie de préservation.
- Rupture d'échelle et hauteurs excessives : les gabarits dépassent la hauteur moyenne des constructions environnantes jusqu'à 17,54 m, avec des lots C et H culminant à R+8, dans un tissu de maisons unifamiliales et d'immeubles de 2 à 4 étages.
- Nuisances de chantier lourdes et prolongées : abattages, bruit, vibrations et poussières affecteront durablement la faune et les riverains tout au long des travaux.
- Cette demande concerne la Zone d'Intérêt Régional, ZIR 13 Gare Josaphat. Elle ne permet pas d'implanter de commerces. Le projet ne prévoit aucun commerce, ce qui transforme le quartier en un dortoir aux placettes « mortes ». De plus, si plus tard, le PRAS permettait l'installation de commerces, ce projet n'intègre pas les mesures nécessaires pour leur bonne implantation (ex : prévoir des trémies pour l'HoReCa, des locaux pour la gestion des déchets, ...)
- Le Masterplan semble être le résultat littéral d'un jet de dés sur un plateau vide. Les typologies des lots et des espaces publics qui les séparent sont intéressants mais aléatoires et la structure des vides manque de hiérarchie, comme si le quartier se limitait à regarder les limites du site, sans répondre à aucun alignement ou continuité existant(de) dans le tissu bâti alentour. Ceci semble aliéner le nouveau quartier par rapport aux quartiers voisins, qu'il est sensé relier. Le site ne semble avoir qu'une entrée et il manque de connections aux rues avoisinantes (A. Roland, passerelle vers Léopold III et gare d'Evere...). Il est interpellant que ceux-ci soient tant déconnectés du contexte urbain local. De manière générale, la relation avec le demi-îlot existant (Gillisquet/Roland) est inexistante : de nouvelles façades avant font face aux jardins et aux façades arrière existantes. Fermer l'îlot permettrait par ailleurs de proposer une typologie de maisons urbaines, ou duplex superposés, augmentant encore la variété de types de logements proposés.
- Pourquoi ne pas construire contre les mitoyens au niveau de l'entrée ? Un petit commerce HoReCa ou équipement collectif semble évident et plus adéquat qu'un mitoyen aveugle pour terminer l'alignement de la av. G. Latinis, et accompagner l'entrée de la placette Nord. Ceci permettrait également d'éviter d'avoir des fonds de jardin arrière donnant directement sur un espace public.
- L'about du lot A/B faisant face à la placette ne mériterait-il pas une émergence de quelques étages pour marquer l'entrée du site ?
- L'amorce du passage sud-est vers le boulevard G. Wahis semble avoir disparu. Pour quelle raison ? Cette liaison future est importante.
- Outre le Spoorpark, aucun franchissement des voies (passerelles mobilité douce) n'est indiqué ni amorcé. Bien que cela ne fasse pas partie de ce permis de lotir à proprement parler, il s'agit d'un enjeu essentiel du Masterplan global qui mérite d'être esquissé dès le plan de lotissement.
- Les arbres existants entre les placettes et l'avenue G. Latinis semblent sous répertoriés. Le plan de lotissement ne dénombre que 3 arbres à supprimer dans cette zone alors que la réalisation de l'accès, tel que prévu, nécessitera vraisemblablement beaucoup plus d'abattage.
- La qualité de la placette sud a été dégradée par l'ajout d'un grand parking minéralisé au niveau des bâtiments existants.
- Bien qu'une pudique "zone tampon" et une petite mare soit aménagée au nord du site, la voie de communication Nord, son rond-point et ses abords ressemblent plus à l'amorce d'une urbanisation ultérieure dans la Zone 1 de la friche qu'à une frange de parc ou d'espace protégé.
- La densité relativement uniforme sur l'ensemble du site devrait diminuer graduellement du sud vers le nord, quitte à densifier davantage le côté G. Wahis. La proportion zone lotie/zone naturelle demeure encore trop importante.
- Dans une version revue du projet, il pourrait être imaginé une limitation de la surface construite pour une vision du développement urbain qui combine des bâtiments compacts avec une préservation maximale de la nature, des bâtiments de plus grande hauteur et beaucoup moins d'espace occupé par les routes et les sentiers.

- L'empreinte des bâtiments pourrait être considérablement réduite afin de conserver intact le noyau de la zone écologiquement précieuse.
- Le projet reste conçu par morceau, sans vision d'ensemble pour le site-même et les quartiers voisins. Cette approche empêche d'évaluer correctement les effets cumulés sur la biodiversité, les sols, la mobilité et les besoins en équipements.

Contexte juridique et politique :

- Il s'agit de la quatrième enquête publique pour un projet largement rejeté par les citoyens, un quasi copié/collé de la phase 1A du PAD Josaphat BIS 2021. Or, le PAD a fait l'objet de très vives critiques et n'a pas été approuvé par le gouvernement bruxellois.
- Le projet procède d'une initiative et d'une propriété régionale bien que la demande soit formellement introduite par un consortium privé.
- Il n'y avait aucun besoin de recourir à un dialogue compétitif, qui n'est pas un processus transparent et sachant que la construction d'immeubles de logements est facile à déterminer, et il n'y avait aucune obligation d'attribuer un marché public qui a été lancé.
- Il existe un coût financier lié à l'arrêt du projet mais celui-ci est nettement moins important que le coût, en termes environnemental, social, de santé, ... découlant de sa poursuite.
- Le recours répété à de nouvelles enquêtes publiques est perçu comme un contournement de la participation citoyenne, en contradiction avec la Convention d'Aarhus (1998).
- Ce projet de lotir va à l'encontre de la jurisprudence récente du jugement « We Are Nature » du 29 octobre 2025 et de la promesse politique d'une pause de 18 mois inscrite dans la Déclaration de Politique Régionale (DPR), jusqu'en août 2027, et ne respecte pas le moratoire imposé par le tribunal de première instance.
- La circulaire régionale du 3 avril 2026 est contestée, tout comme sa portée fondant la poursuite de l'instruction de demandes de permis. Les documents complémentaires versés dans les demandes de permis pour respecter cette circulaire sont considérés comme incomplets, dont l'analyse climatique produite qui est limitée à 21 % du périmètre et ne permet pas de remédier aux insuffisances du cadre réglementaire relevé par le tribunal.
- Sur le plan juridique, l'article 23 de la Constitution belge garantit à chacun le droit à la protection d'un environnement sain. Les autorités publiques ont dès lors l'obligation de tenir compte de la protection du patrimoine naturel dans l'élaboration et l'autorisation de projets d'aménagement du territoire.
- L'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature en Région de Bruxelles-Capitale vise également à préserver les habitats naturels, les espèces sauvages et les continuités écologiques. La friche Josaphat constitue précisément l'un des rares espaces capables d'assurer ces fonctions à une telle échelle dans le nord-est de Bruxelles.
- Le projet ne rencontre pas l'article 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui dispose que : « *Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager ..* »
- Le projet apparaît également difficilement conciliable avec les objectifs de l'Union européenne. La Stratégie européenne en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030 encourage explicitement la protection et la restauration des espaces naturels urbains. De même, la Stratégie européenne pour la protection des sols fixe un objectif de réduction de l'artificialisation des sols et de neutralité en matière d'occupation des terres à l'horizon 2050. L'article 191 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne impose en outre le respect des principes de prévention et de précaution en matière environnementale.
- Le non-respect de ces principes expose les autorités publiques à des risques juridiques croissants. La Belgique a déjà fait l'objet de procédures liées à l'application du droit environnemental européen.
- Le règlement Européen sur la restauration de la nature voté en 2024 par le Parlement européen et le Conseil de l'Europe 'EU 2024/1991' cite explicitement la préservation des friches comme un levier à poursuivre. La friche Josaphat abrite une diversité d'habitats naturels (prairies, zones humides, fourrés, boisements pionniers...) dont la préservation participe pleinement aux objectifs de ce règlement. Leur préservation est donc une obligation légale et une priorité pour la Région bruxelloise (cf. article 8 interdisant la perte nette de surface des espaces verts et du couvert arboré urbains pour 2030 par rapport à la situation de 2024). Si un

tel projet devait être accordé, il doit être conforme à la Stratégie nationale belge pour la biodiversité à l'horizon 2030 et le principe de compensation doit être inscrit dans le permis :

- Des mesures d'évitement ou à la prévention des impacts négatifs ;
- Lorsque les impacts ne peuvent être évités, à la minimisation des dommages et à la réhabilitation de leurs effets ;
- La compensation ou la remise en état des impacts négatifs résiduels.
- La contribution belge au plan de restauration reste à préciser et le dossier ne démontre pas suffisamment comment les pertes envisagées s'inscriraient dans les trajectoires régionale et nationale de restauration.
- Le projet continue d'évoluer de manière opaque, au mépris des avis négatifs répétés des instances d'avis (telles que la Commission Royale des Monuments et Sites ou le Conseil de l'Environnement).
- Le permis de lotir ne respecte pas la condition de la Zone d'Intérêt Régional (ZIR) 13 voulant que « *La composition urbaine de l'ensemble assure les liaisons entre l'avenue Charles Gilisquet et l'avenue Léopold III.* ».
- Le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a ordonné à la Région de suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation de sites et terrains non-bâties d'au moins 0,5 hectares, jusqu'à l'adoption d'un PRAS adapté au changement climatique et au plus tard le 31 décembre 2026. La friche Josaphat tombe sous le coup de ce jugement. La Région bruxelloise, qui a fautivement ou à tout le moins témérairement autorisé l'instruction de cette demande, prend un risque important et inutile. Elle aurait manifestement dû attendre l'échéance du moratoire ordonné par le Juge et le jugement de la Cour d'appel qui est appelée à se prononcer cette année encore. L'instruction de la demande doit à tout le moins être postposée.
- La destruction délibérée de l'environnement constitue désormais un crime majeur (commission délibérée d'un acte illégal causant des dommages graves, étendus et à long terme à l'environnement), dont l'aménagement de la friche Josaphat rencontre les trois critères cumulatifs : la gravité du dommage, son étendue géographique ou écologique et son caractère irréversible ou durablement irréparable.
- Lorsqu'il existe une menace de réduction sensible ou de perte importante de la biodiversité, l'absence de certitude scientifique absolue ne doit pas être invoquée comme raison pour différer les mesures effectives qui permettraient d'en éviter le danger ou d'en atténuer les effets (Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, 1992).
- Ce projet est trop vaste pour ne pas être encadré par un véritable plan directeur, ce qu'un permis de lotir ne constitue pas. Il ne se suffit pas à lui-même et la demande renvoie régulièrement au PAD non approuvé ou à d'autres projets sans permis à ce jour, notamment les zones vertes gérées par BELIRIS et le quartier de la gare. Études et compensations sont reportées à des permis ultérieurs, sans sécurité juridique.
- Le marché de développement a été attribué au consortium Axa-Eiffage par quatre organismes parastataux bruxellois (SAU, CITYDEV, SLRB et Fonds du Logement) qui ne disposent d'aucune légitimité démocratique et dont les administrateurs ne répondent pratiquement qu'aux partis les ayant désignés. Après l'échec des PAD, il s'agit d'un contournement des règles démocratiques.
- Le projet apparaît en contradiction avec les engagements régionaux en faveur de la nature, de la fraîcheur et de la déminéralisation. Alors que la Région protège le « marais du Wiels » et développe un « Plan Canopée », le lotissement de la friche Josaphat prévoit 9.502 m² de voiries revêtues, sans arbre en milieu minéralisé selon le formulaire CBS+.
- Le Règlement (UE) 2024/1991 sur la restauration de la nature et la Directive (UE) 2025/2360 sur la résilience des sols imposent la préservation des écosystèmes urbains et la limitation stricte de l'artificialisation. Comme l'objectif poursuivi par le règlement est d'éviter, entre 2024 et 2030, toute perte nette de superficie au niveau des écosystèmes urbains, toute superficie perdue au niveau de la friche Josaphat devra être récupérée de manière équivalente à un autre endroit de la Région. Ici aussi, la non-construction du site se profile comme une option sage, prudente et de saine gestion.
- Les manquements relevés dans l'étude à propos du volet « Milieu biologique, faune et flore » sont clairement de nature à induire en erreur l'administration et à vicier la procédure de consultation publique.
- Il faut rendre visible ce qui est arrivé aux réactions, avis et alternatives issus des enquêtes publiques successives ainsi que les fonds publics déjà été investis et prévus dans le futur pour ce projet.
- La demande modifiée ne respecte pas la circulaire régionale du 3 avril 2026, est en contradiction avec une décision judiciaire exécutoire et avec la propre DPR du gouvernement, n'est pas conforme au programme de la ZIR n° 13 ni aux prescriptions générales 0.2 et 0.6 du PRAS, s'appuie sur une étude d'impact incomplète et comportant des erreurs manifestes, ne garantit pas la protection des espèces strictement protégées et, dans sa dernière version, affaiblit même la protection d'une zone humide à haute valeur biologique.

- Le dossier ne contient aucune évaluation de la prescription 0.6. du PRAS. La prescription générale 0.2 autorise l'aménagement d'espaces verts dans toutes les zones, notamment en tant que contribution au réseau vert, ce qui démontre qu'une affectation en parc est possible d'un point de vue urbanistique.
- La demande concerne la phase 1A d'un programme de développement piloté par la Région pour l'ensemble du site Josaphat (SAU, Beliris pour le Spoorpark, phase 1B, partie est sur le territoire d'Evere). L'étude d'incidences reconnaît que les projets sont, à moyen terme, « *susceptibles d'entraîner des effets cumulatifs* » avec le lotissement et reporte leur évaluation à des demandes ultérieures (document 11_02_A, p. 56). L'annexe IV, point 5, e) de la directive 2011/92/UE exige l'évaluation des effets cumulatifs avec d'autres projets existants et approuvés et la Cour de justice interdit le fractionnement d'un projet en phases afin d'échapper à une évaluation complète (arrêts C-392/96, Commission c. Irlande ; C-2/07, Abraham ; C-142/07, Ecologistas en Acción). L'étude d'impact indique elle-même que la préservation de l'écosystème dépend de la préservation d'une vaste étendue de prairies située en dehors du périmètre, pour laquelle il n'existe aucun statut et où le Spoorpark est déjà prévu (pièce 11_02_A, p. 56 ; pièce 11_06_B, p. 41).
- L'étude d'incidences a été finalisée pour le projet de 2023 (41.135 m²). Par la suite, le périmètre a été étendu de 64 %, un nouveau terrain à bâtir au nord de 2.802 m² a été ajouté (R+3, pouvant accueillir jusqu'à 35 logements ou un maximum de 4.250 m² de logements ou d'équipements), la surface de plancher maximale en surface est passée de 66.855 m² à 69.390 m² et le programme dédié aux activités économiques et aux équipements est passé de 2.300 m² à 8.560 m² (note explicative, figure 5, p. 9). Ces modifications ont été évaluées exclusivement dans des avenants rédigés par le bureau d'études du demandeur « *à la demande du maître d'ouvrage* » (document 11_06_B, p. 4), sans intervention du comité d'accompagnement qui, conformément aux articles 175/1 et suivants du CoBAT, veille à la qualité et à l'exhaustivité de l'étude d'impact. L'article 5, paragraphe 3, de la directive 2011/92/UE oblige l'autorité compétente à veiller à disposer d'une expertise suffisante pour examiner le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement ; l'article 8 bis exige que la décision repose sur des informations actualisées et complètes.
- Le demandeur fait valoir que le RRU du 21 novembre 2006 et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) de la Commune de Schaerbeek ne s'appliquent pas aux permis de lotir et qu'il n'est pas tenu de demander des dérogations mais il les énumère « *à toute fin utile* » (note explicative, p. 68-80) :
 - RRU : hauteur (titre I, article 8 : dépassement de la hauteur moyenne du voisinage de 0,62 m pour atteindre 17,54 m ; lots C et G en R+8 avec une hauteur de façade de 30,39 m et 33,89 m, zone technique comprise), saillies (titre I, article 10), bande de jardin avant (titre I, article 11), surface perméable (titre I, article 13), eaux pluviales (titre I, article 16), locaux à ordures (titre II, article 16), stationnement (titre VIII, articles 6, 7, 8 et 17 : 0,4 à 0,7 place par logement),
 - RCU : articles 5, 6, 9, 22, 35, 39 et 42 ;

Cette thèse est contestable : l'article 94 du CoBAT régit la relation entre les règlements et les prescriptions de lotissement après l'octroi du permis mais l'adoption de prescriptions réglementaires qui contredisent les règlements revient à accorder une dérogation, ce qui nécessite la motivation particulière et le respect des conditions prévues aux articles 126, § 11 et 153, § 2 du CoBAT. Un dépassement de hauteur de 17,54 m et la construction de bâtiments de R+8 à proximité d'un quartier résidentiel ne constituent pas des dérogations mineures.

Poste électrique à haute tension :

- Le gestionnaire de réseau a pris connaissance de la demande de permis et attire l'attention sur la présence en bordure de parcelle (parcelle numéro 21904B0381/00V003), à proximité d'au moins un des bâtiments (Lot A/B) prévus par le projet, d'un poste électrique haute tension.
- Ce poste, par nature, est susceptible de générer un certain niveau sonore qui a été réglementé via le permis d'environnement obtenu le 28 février 2020, lequel ne tient logiquement pas compte du projet dont question.

Déclare close l'enquête publique à la date du 26/09/2026.

Fait à Schaerbeek, le 28/09/2026,

Par le Collège

Le Secrétaire communal
Par délévation,



GUY VAN REEPINGEN
Directeur adjoint

Le Bourgmestre .f.



MARTIN DE BRABANT