

Bruxelles, mercredi 25 novembre 2019

*Concerne: Réaction du BRAL à l'enquête publique concernant le projet de Plan d'Aménagement
Directeur (PAD) « Josaphat »*

Madame, Monsieur,

Voorwoord

De Richtplannen van Aanleg werden grotendeels geschreven door de vorige regering, dus voor de grote omslag naar het klimaat die het huidige regeerakkoord zo kenmerkt. En zoals we toen schreven: 'op een typemachine die zijn deugdelijkheid nog moest bewijzen'. We vroegen in ons memorandum voor de gewestverkiezingen dan ook een PAD-pauze zodat de overheid de tijd kon nemen om te evalueren en de machine goed af te stellen. Quod non. Er kwam integendeel een pletwals aan plannen in openbaar onderzoek. Waaronder dit RPA 'Josaphat'. En dat zonder (onder meer) de gevraagde **algemene impactstudie**. En **zonder rekening te houden met nieuwe prioriteiten van de regering**.

Apart voorzien alle RPA's wel nog wat groen. Maar wanneer je alle plannen samen bekijkt, is de impact op de open/groene ruimte indrukwekkend. **Geen enkele PAD maakt uitdrukkelijk van groen de belangrijkste functie**. Laat staan dat er overwogen wordt *niet* te bouwen. Woningen produceren, blijft het belangrijkste uitgangspunt van alle PAD's. Ook al is het ene gebied daar beter voor gelegen dan het andere. En ook al is het ondertussen duidelijk dat de demografische 'boom', de drijfveer van deze bouwwoede, niet zo groot is als verwacht. Nochtans, om hitte-eilanden te bestrijden, de doorlaatbaarheid te verbeteren en meer natuur te ontwikkelen op korte afstand van elke Brusselaar is een ambitieus groen en blauw netwerk nodig. De Richtplannen van Aanleg spelen daarin een belangrijke rol. Zeker als je weet dat sinds 1985 maar liefst 800 hectare doorlaatbare grond (= 1120 voetbalvelden) "gebetonneerd" is.

Welk effect hebben alle PAD's samen op groen, biodiversiteit en klimaat? Ook in het huidige kader van de richtplannen van aanleg komt er geen antwoord op deze vraag.

Bij gebrek aan antwoord op deze vraag, bij gebrek aan duidelijke keuzes en uit respect voor de enorme rijkdom aan dieren en planten op site zegt ook BRAL: '**Sauvons La Friche Josaphat**'. Als er één gebied is dat het verdient dat van groen & biodiversiteit de prioriteit wordt gemaakt, is het deze site.

Niet bouwen is dus scenario A. Dat zou pas een statement zijn van de regering. Wanneer er toch wordt overgegaan tot bouwen, gebeurt dat best binnen onderstaande krijtlijnen.

Densité

On atteindrait selon le PAD les 7.384 habitants par km² sur la friche, contre environ un quart en moins à échelle régionale. Densifier les villes pour éviter l'étalement urbain fait sens, mais les notions de « ville » ou de « campagne » (de plus en plus floues), doivent être aujourd'hui nuancées

avec celles d'espaces déjà imperméabilisés ou en pleine terre.

La densité doit se calquer sur la connexion nœuds de transports publics mais aussi avec la préservation de l'habitabilité et l'attractivité des lieux urbains pour ne pas déboucher sur un effet inverse d'exode urbain renforcé. Continuer à « bétonner » ce qui reste de terres perméables menace aujourd'hui autant la santé et le bien-être des personnes que le climat et l'environnement. **Le BRAL demande de réduire l'emprise au sol des surfaces minérales à moins de la moitié de la friche**, au prix d'une densité plus faible que celle proposée. Le Spoorpark pourrait alors être élargi, les continuités mieux assurées, et par exemple une zone avec un centre semi-sauvage/une mare pourrait garder ses droits à la place d'une des barres de logements.

Logements

Le BRAL demande que les prix des logements proposés reflètent le profil des revenus des Bruxellois, dont un tiers vit avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté et la moitié répondent aux conditions d'accès à un logement social. A tout le moins, le nombre de logements à finalité sociale devrait être supérieur aux 50% auxquels la Région s'est engagée dans sa déclaration politique.

Nous estimons que Josaphat est un endroit idéal pour concrétiser les ambitions de l'accord du gouvernement et maintenir le foncier à 100% en gestion publique ou collective, au moyen d'emphytéoses ou des principes du CLT.

Elle s'y est aussi engagée à permettre des développements immobiliers en emphytéose.

Malheureusement le PAD est moins ambitieux, et les documents soumis à enquête manquent de transparence sur la répartition à terme de la propriété foncière parmi les lots publics et privés, et sur le planning financier y afférant. Nous estimons pourtant que Josaphat est un endroit idéal pour concrétiser les ambitions de l'accord et maintenir le foncier à 100% en gestion publique ou collective, au moyen d'emphytéoses ou des principes du CLT. Idem en matière d'habitat, plus de place doit être faite à l'innovation : habitats solidaires, autopromotion, auto-construction, réemploi, solutions architecturales innovantes. Bref, à nouveau, profitons de ce terrain pour expérimenter et innover à la hauteur des enjeux.

Par ailleurs, des exemples inspirants en ce sens existent à Zurich – la [coopérative d'habitation Mehr als Wohnen](#) qui regroupe 60 coopératives pour un total de 400 logements au sein d'un quartier sur un terrain cédé par les pouvoirs publics en droit de superficie afin de répondre à l'objectif de 30% de logements « sans but lucratif » dans la ville. Et à Lausanne le [projet Plaines-du-Loup](#). Ils méritent l'attention.

Biodiversité et environnement

Le site est reconnu comme d'importance régionale au niveau de la biodiversité, et le PAD entend y maintenir la biodiversité, mais les mesures et l'étude des impacts semblent trop faibles.

Premièrement, les couloirs de biodiversité Nord-Sud sont interrompus à la pointe de la friche côté Evere qui fera justement l'objet d'une urbanisation plus haute et dense, avec une grande dalle. Un endroit où les ombres liées aux talus et aux émergences construites risquent d'être importantes. Le BRAL demande que la continuité de la végétation soit assurée vers sa prolongation au nord du PAD.

Un diagnostic plus fin et actualisé par sous-zones de la friche mais aussi au niveau régional, tenant compte de la considérable expertise développée par les citoyens, permettrait par exemple de mieux valoriser l'existant : qualité et perméabilité des sols, eaux de pluie, de surface, espèces nicheuses ou de passage, directions des couloirs migratoires, besoin en zones ouvertes, ... Il permettrait aussi de mieux y articuler l'implantation et les types de projet, ainsi que les divers espaces dédiés à la faune et à la flore.

Les outils et indicateurs mis à disposition par Bruxelles Environnement doivent être mis à profit

afin de poursuivre les objectifs régionaux en matière de développement durable et d'adapter les caractéristiques de chaque projet : le nouveau référentiel quartiers durable doit par exemple y être poussé à un niveau d'exemplarité, et le coefficient biotope par surface (CBS), qui ne correspond plus aux enjeux actuels, doit être revu pour permettre un maintien des surfaces perméables ambitieux dans ce PAD.

Un CBS ainsi revu devrait entre autres clairement distinguer pleine terre et dalle verdurisée à la faveur de la première, et pouvoir fixer un quota exemplaire autant à l'échelle de toute la friche, notamment pour inclure les espaces publics qu'à l'échelle du projet ou de l'îlot.

De manière générale, nous demandons que l'ensemble des espaces verts prévus – un peu plus de 4 hectares – qui inclut divers espaces récréatifs, soit plus grand et étudié en fonction de la valeur biologique de chaque sous-espace – wadis, zones ouvertes, espaces ombragés ou ensoleillés, ... et d'étudier d'autres possibilités – vergers, mare, création d'une zone semi-sauvage et humide conséquente en dehors des talus, ... Les espaces plus accessibles peuvent être envisagés en gestion collective avec la participation des occupants.

Gestion des eaux pluviales

Le BRAL approuve l'objectif de zéro rejet sur la friche et soutient la Région afin d'étudier la problématique dans toutes ses dimensions – échelle sub- (au-delà du périmètre) et sous-quartier du bassin versant, alimentation et entretien des Wadi's, intérêt biologique de zones humides plus vastes, maximisation des infiltrations là où le sol le permet, valorisation de la pleine terre par rapport à la végétation sur dalle, possibilités de gestion commune et de participation tant au diagnostic qu'à la conception et à l'entretien des dispositifs...

Mobilité

Une densification du quartier, et à fortiori d'autres quartiers environnant via le PAD Mediapark et le projet Parkway, doit s'accompagner de meilleures garanties pour la mobilité. Ces dernières années, les Bruxellois sont descendus en masse dans les rues pour améliorer la qualité de l'air, la qualité de vie et la sécurité routière. Le BRAL prône une réduction drastique du nombre de parkings en et hors voiries – ce qui ne pourra en outre que jouer en faveur d'une meilleure perméabilité du sol. Aujourd'hui un quartier n'est pas durable s'il ne remet pas en question le paradigme du tout à la voiture, et se satisfaire des quotas en vigueur dans toute la Région est loin d'être satisfaisant.

Le BRAL prône une réduction drastique du nombre de parkings en et hors voiries – ce qui ne pourra en outre que jouer en faveur d'une meilleure perméabilité du sol. Créer des parkings encourage le trafic. Les bruxellois possèdent en moyenne 0,55 voiture par ménage, et proposer de la place pour 0,7+0,3 de ces véhicules par habitation va donc au-delà des usages. Usages qui sont en outre appelés à changer vers moins de 0,7 emplacement/logement, alors qu'un parking souterrain sous les logements, lui, est un investissement coûteux qui se prête très peu à une évolution future.

Le BRAL demande aussi une augmentation plus affirmée de la desserte en transports publics, et une description détaillée des cheminements en modes doux, notamment de et vers la nouvelle gare et du lien au réseau RER vélo.

Par ailleurs le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) et le monitoring prévu doivent prendre en compte l'impact de la zone logistique, mais aussi celui des chantiers d'aménagement liés au PAD.

Equipements et commerces :

Le phasage doit permettre l'arrivée des équipements nécessaires d'intérêt public (crèches, écoles, santé, sport, ...) au fur et à mesure de la production de logement, surtout les fonctions déjà en pénurie.

Attention, vu l'enclave naturelle du terrain, à ne pas renforcer l'entre soi, comme il en ressort de bon nombre d'éco-quartiers dans d'autres pays. Les commerces, services et équipements

peuvent être identifiés en tirant parti de dynamiques en lien avec les quartiers environnants, favorisant une économie circulaire et de l'emploi local, ainsi que la convivialité : ateliers de quartier, espaces culturels/d'expression, de projets locaux, restaurant de quartier... Nous trouvons positive l'idée de mettre des commerces de proximité en périphérie, à l'articulation avec le voisinage, et de l'horeca au cœur des quartiers.

Espaces de production

Nous trouvons positif de maintenir une zone d'industrie urbaine et demandons la création du parking de 250 places ne se fasse pas au détriment d'une activité productive. Nous approuvons l'accent mis sur l'économie circulaire. Ceci peut s'accompagner de dynamiques accrues avec les autres zones dans et autour de la friche actuelle par la création par exemple d'une ressourcerie pour aller plus loin dans le développement de la résilience urbaine. En effet, dans un climat que l'on sait désormais évolutif, il s'agit désormais de valoriser les déchets en ressources en s'appuyant sur une multitude de filières de réemploi et recyclage, compostage, fab labs.

Gouvernance

Le BRAL attend du gouvernement qu'il mette en application sa déclaration politique, en accompagnant l'élaboration du PAD d'une meilleure concertation avec le public à toutes les phases, mais aussi d'une meilleure coopération et coordination entre les différentes administrations concernées – communes, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, STIB, SNCB, Bouwmeester, la nouvelle cellule de Perspective en charge du suivi du PRDD ... Cela assurera mieux la cohérence nécessaire entre le projet et l'ensemble des objectifs régionaux. Vu que ce n'est pas simple, le BRAL réitère sa demande d'une « trêve » de tous les PADs actuellement en cours d'élaboration, d'une planification plus ouverte à l'évolutivité, au dialogue et à la réflexion, et de réaliser une étude d'impact climat et biodiversité qui comprenne l'ensemble des PADs

Evolutivité du PAD

Le volet réglementaire doit être phasé en fonction d'une mise à jour régulière du diagnostic. Concrètement, nous demandons de publier un monitoring permanent de divers points sensibles. Celui-ci doit être articulé aux phases de planification du PAD et être assez contraignant pour conditionner leur mise en œuvre et au besoin rectifier le tir en cours de route. Mobilité, intégration du numérique, résilience, mouvements de population, rapports de genre profil des publics fragilisés, climat, survie des espèces... : les pratiques évoluent et le monde change, alors que la construction risque de prendre des dizaines d'années ; il n'y a donc aucune utilité à inscrire les phases qui suivent la première phase dans le volet réglementaire.

Ce monitoring doit couvrir non seulement la mobilité, mais aussi d'autres priorités telles que la biodiversité, les besoins liés à la démographie au climat, à la santé, à la qualité de l'air et à la gestion des eaux, en accord avec les objectifs régionaux de durabilité, sur un périmètre qui dépasse celui du PAD.

Il doit être soumis à débat public et les phases ultérieures du volet réglementaire doivent faire l'objet d'une enquête publique au minimum tous les 5 ans. De plus, le diagnostic et les projets doivent tirer parti d'expériences d'occupation temporaire sur les lieux en valorisant toutes les initiatives qui ont déjà germé. Ailleurs à Bruxelles Toestand et d'autres collectifs ont mis en évidence le rôle de telles occupations comme outil pour une planification de la ville réellement innovante.

Principe des « communs »

La friche Josaphat est le plus grand terrain possédé par la Région : une chance à ne pas laisser passer pour tenter de répondre à des défis d'ampleur inédite - crise du logement, financière, de perte de sens, crise climatique- conformément aux objectifs qu'elle vient de se fixer. Des défis qui demandent de revoir nos modes de vie et surtout de planifier la ville, depuis la base, ce qui se fait par l'expérimentation et avec le temps. Le principe des « communs » que le collectif

Commons Josaphat a, avec d'autres organisations, proposé de mettre en œuvre dans [un projet](#) sur la friche mérite d'être ici valorisé comme une piste cohérente ambitieuse et utile.

Conclusion :

Bref, les enjeux rappelés ici, la Région s'en est montrée consciente dans sa déclaration politique. Pour y répondre, il faut par contre réorienter le tir. Comme le conclut le livre « (re-)penser la ville du XXIème siècle » récemment sorti faisant retour sur 20 écoquartiers dans le monde : c'est vers l'idée d'un « processus continu d'interventions spatiales qui permettent d'adapter l'environnement construit à la dynamique urbaine et aux changements » qu'il est temps de glisser aujourd'hui. Et non pas assener un plan qui fixe une fois pour toutes les évolutions futures.

Marie Coûteaux et Steyn Van Assche pour le BRAL