



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Perspective.brussels**

Bureau Bruxellois de la Planification  
Département Stratégie Territoriale  
Rue de Namur 59  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : JO/ia/111019/41 (corr. : R. Magin)

N/Réf. : AA/AH/SBK40040\_646bis\_PAD\_Josaphat

Annexe : //

Bruxelles, le 18 -11- 2019

Objet : SCHAERBEEK / EVERE. Périmètre comprenant le site ferroviaire délimité par la rue Auguste De Boeck, l'avenue Léopold III et le clos de l'Oasis, le boulevard Général Wahis, les avenues Gustave Latinis et Charles Gilisquet ainsi que l'avenue H. Conscience. Examen du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Josaphat » et de son RIE. Avis de la CRMS.

Monsieur le Ministre-Président,

En réponse à votre courrier du 16/10/2019 et conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance extraordinaire du 13/11/2019 au sujet du dossier sous objet.

**PRÉAMBULE**

En préambule, l'Assemblée souhaite mettre en évidence la grande difficulté, notamment en termes de moyens, d'être interrogée quasiment simultanément sur les 4 projets de PAD (Loi, Heyvaert, Josaphat et Herrmann-Debroux), particulièrement lorsque le délai légal est de 30 jours et que l'épaisseur et la technicité des dossiers nécessitent un temps d'analyse à la hauteur des enjeux.

Une présentation des lignes directrices aux instances, préalablement aux demandes officielles d'avis a eu lieu le 4 septembre 2019. A l'issue de celle-ci, comme d'autres instances, la CRMS demandait de ne pas lancer les consultations sur les 4 PAD en même temps. Dans la foulée, le 24 septembre, la CRMS soumettait à « Perspective » une proposition d'agenda d'interrogation sur les PAD tenant rigoureusement compte des dates d'enquête mais aussi, considérant le calendrier de la CRMS. Plutôt qu'une réponse que la CRMS pensait aussi constructive que sa proposition, elle a reçu les 4 demandes d'avis dans un délai d'une semaine, lui imposant dès lors de traiter les 4 PAD dans une période de 30 jours englobant en outre une semaine de congé scolaire. Ce n'est pas acceptable de consulter dans de telles conditions vu la hauteur des enjeux de revalorisation de ces sites à grande échelle. Ces dossiers méritaient en outre - au minimum - une visite sur place, avec les porteurs de projet.

**PÉRIMÈTRE ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

Le territoire visé par le PAD « Josaphat » couvre le site de l'ancienne gare de formation Josaphat délimité par la rue Auguste De Boeck, l'avenue Léopold III et le clos de l'Oasis, le boulevard Général Wahis, les avenues Gustave Latinis et Charles Gilisquet ainsi que l'avenue H. Conscience. Il couvre une superficie d'environ 25 hectares répartis sur les territoires de Schaerbeek et d'Evere.



Périmètre et photo aérienne, volet informatif du projet de PAD © perspective.brussels

Autrefois occupé par la gare de formation Josaphat restée en activité jusqu'en 1994, le site est traversé par la ligne de chemin de fer L 26 (Haeren - Halle) avec, en limite nord du périmètre, la halte SNCB « Evere ». Il est inscrit au PRAS en Zone d'intérêt régional (ZIR n° 13) -délimitée à l'ouest par le chemin de fer- aujourd'hui en état de friche colonisée par la végétation. Il est aussi en Zone d'industries urbaines à l'est (ZIU) et en Zone de sports ou de loisirs de plein air au sud. Le site compte parmi les 12 pôles de développement prioritaires qui avaient été déterminés par le PRDD en 2018.

Le terrain jouxte à l'ouest le quartier des Fleurs, urbanisé près du parc Josaphat pendant l'Entre-deux-Guerres et comptant plusieurs biens inscrits à l'Inventaire, ainsi qu'un tissu urbain traditionnel créé sur le territoire d'Evere dans les années 1950-1960, en remplacement de terrains de maraîchage. Le quartier résidentiel situé à l'est du PAD présente un caractère totalement différent par la présence d'immeubles barres des années 1970-1980 implantés au-delà de l'avenue Léopold III. Entre celle-ci et la gare de formation, une enfilade a été réalisée dans les années 1950 et 1960 composée de maisons unifamiliales de type bel-étage assez marquantes. Aux environs se trouvent également la cité-jardin Terdelt (1924-1926 – arch. Charles Roulet) ainsi que l'ensemble de logements sociaux « Ieder zijn Huis ».

Le périmètre se caractérise par un enclavement visuel et physique en raison de sa topographie en forme de « cuvette » et des massifs plantés qui le bordent. Il ne comprend pas de biens patrimoniaux inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés. En revanche, **le terrain est ceinturé de talus arborés qui revêtent un intérêt paysager**. En outre, le recensement effectué sur la friche en 2014-2015 faisait état de très nombreuses variétés d'insectes d'oiseaux et de plantes. Depuis les travaux de remblayage qui ont été effectués, on relève à nouveau la présence d'une foule d'espèces d'insectes et d'oiseaux, dont certaines espèces menacées. **Le site Josaphat peut dès lors être considéré comme un important site régional de biodiversité.**

## LA DEMANDE

La genèse du PAD Josaphat se résume comme suit :

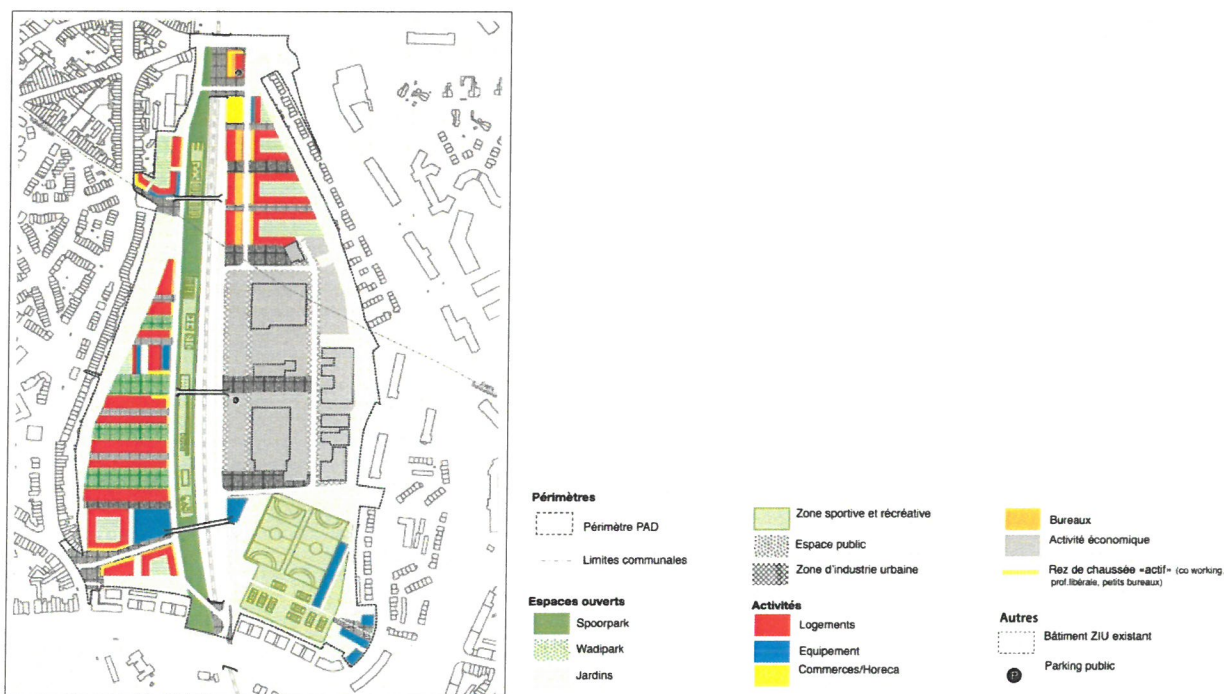
- 2006 : acquisition des terrains par la SAF (l'actuelle SAU),
- 2013 : programmation fonctionnelle et définition d'un projet urbain durable,
- 24/03/2014 : approbation du Plan directeur par le GRBC, conditionnée par la réalisation d'études complémentaires,
- 2015-2016 : réalisation du RIE relatif au Plan directeur dans l'objectif d'en réduire l'impact environnemental,
- 28/01/2016 : fin du RIE, complété par une étude de définition des espaces publics et de qualification paysagère ainsi que d'une étude de mobilité portant sur les accès au site,
- 1/12/2016 : décision du GRBC confirmant les dispositions du Plan directeur de 2014,
- 8/05/2018 : arrêté ministériel donnant instruction à l'administration d'entamer le projet de PAD,
- 12/07/2018 : PRDD, déterminant notamment les objectifs pour le site Josaphat,
- 23/05/2019 : arrêté du Gouvernement adoptant le projet de PAD,
- enquête publique dans les communes de Schaerbeek et d'Evere du 3 octobre au 2 décembre 2019.

L'arrêté du 23/05/2019 vise la création d'un quartier mixte composé de zones résidentielles, d'industrie urbaine et de loisirs, et définit les 7 ambitions suivantes. Outre la mixité sociale et fonctionnelle, elles visent la réalisation d'un ensemble urbanistique qualitatif, durable et écologique.

- valoriser la situation topographique du site et lui donner une meilleure visibilité depuis l'extérieur;
- adopter le chemin de fer comme une opportunité en termes de paysage et de durabilité;
- réaliser un quartier qui fait de sa durabilité un atout pour la qualité de vie ;
- miser sur la connectivité avec les quartiers voisins ;
- réaliser un parc linéaire entouré de quatre sous-quartiers aux caractéristiques urbaines spécifiques;
- réaliser un quartier socialement mixte répondant aux besoins régionaux;
- créer une mixité fonctionnelle.

Ces ambitions se déclinent dans un volet stratégique et un volet règlementaire. Ce dernier précise à travers 3 cartes règlementaires et des prescriptions littérales, les affectations de sol, le plan d'implantation et les hauteurs maximales autorisées (exprimées en nombre d'étages), et délimite 11 secteurs faisant l'objet de prescriptions particulières. Quant au volet stratégique, il développe les principes suivants, synthétisés par plusieurs cartes stratégiques dont celles figurées ci-après :

- un quartier durable connecté et quatre sous quartiers spécifiques,
- un paysage structuré de part et d'autre du chemin de fer,
- une offre mixte, qualitative et innovante de logements,
- un quartier mixte et bien équipé,
- un quartier connecté au transport public et traversable,
- un mobilité motorisée intelligente,
- une gestion durable de l'eau,
- conserver et faire évoluer la biodiversité.



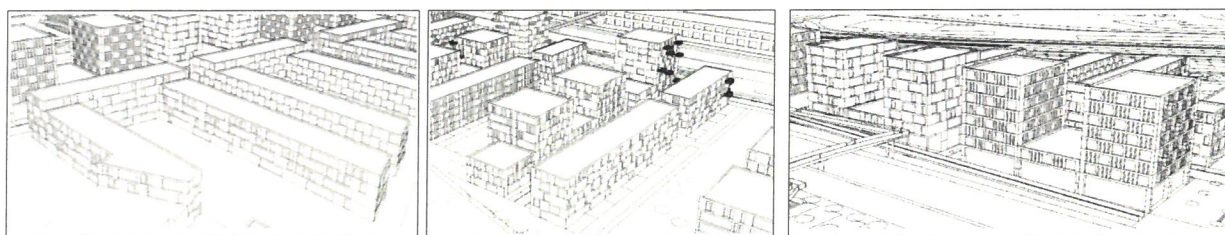
Carte de programmation urbaine, volet stratégique du projet de PAD © perspective.brussels



Carte du paysage non-bâti, volet stratégique du projet de PAD © perspective.brussels

## AVIS CRMS

La CRMS soutient la création d'un nouveau quartier intégré dans la friche de l'ancienne gare Josaphat, dont la typologie ferroviaire et la biodiversité comptent parmi les atouts pour le projet. Elle partage la volonté de concilier développement urbain et biodiversité. Elle craint cependant que l'aménagement proposé soit insuffisant pour préserver et développer le volet paysager et biodiversité. Elle estime également que les taux d'emprise et les volumétries des constructions sont trop denses et peu intégrées au contexte et n'apportent dès lors pas une réponse satisfaisante aux **ambitions urbanistiques et paysagères du PAD qui se veut durable, vert et écologique, ni à celles qui avaient été avancées par le PRDD pour la zone Josaphat<sup>1</sup>**.



Schémas de typologies, de gauche à droite, d'îlot sur cour, d'immeuble mixte sur socle et hybride – RIE © MSA

La CRMS préconise dès lors de revoir le développement du quartier en exploitant davantage les spécificités, la morphologie et les atouts du terrain et de tendre vers **une densité moindre en tirant davantage parti des caractéristiques naturelles et paysagères du site**. Cette stratégie doit miser davantage l'existant, intégrant les points forts du site :

- sa morphologie spécifique, tant en coupe (forme de cuvette) qu'en plan (longitudinal),
- son caractère confidentiel végétalisé sur ses franges,

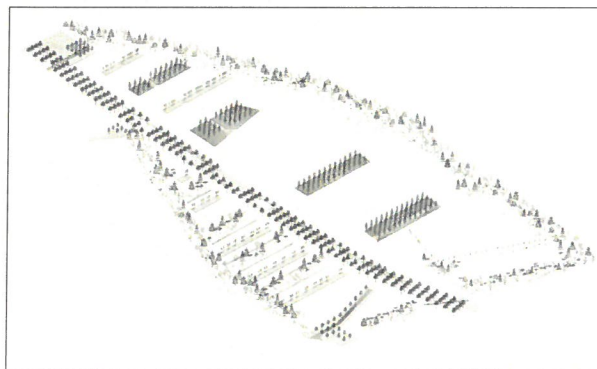
<sup>1</sup> « (...) connecter le site aux quartiers qui l'entourent, le développer tout en lui conservant son caractère de poumon vert et permettre aux habitants et aux riverains de jouir d'un espace vert public continu et de grande dimension ; aménager un parc public accessible depuis les quartiers environnants, d'une superficie d'environ 4 ha, comprenant des espaces dédiés à des activités sportives et des espaces dédiés au repos et au délasserment, contribuant au développement de la biodiversité sur le site (...) » - arrêté du 23/05/2019

- ses perspectives qui se dégagent sur plus d'1 km,
- sa biodiversité remarquable, bien que délicate,
- son rôle dans le système hydraulique dont l'échelle dépasse le périmètre visé,
- la présence de la voie ferrée en tant qu'élément structurant,
- la présence d'éléments du petit patrimoine à inventorier et à récupérer (anciens caténaires, petit patrimoine industriel).

L'analyse AFOM (SWOT) conduit à identifier des spécificités/caractéristiques du site comme des points faibles. Pour la CRMS, il s'agit au contraire d'atouts que le projet devrait exploiter.

### 1. L'organisation du futur quartier

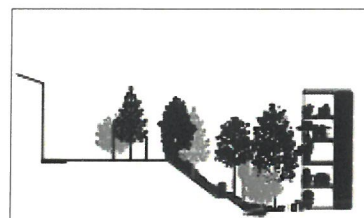
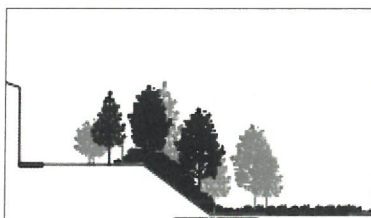
Afin d'éviter la fragmentation des espaces non-bâtis, la CRMS recommande d'adapter l'organisation du quartier, éventuellement par une trame plus organique, et de miser sur une plus grande continuité des espaces verts, ce qui n'est pas suffisamment rencontré actuellement (cf image ci-dessous).



*Volet stratégique du projet de PAD © Bureau Bas Smets*

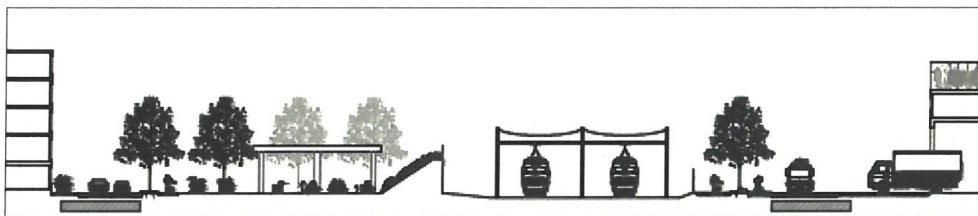
Elle recommande également de :

**\* Valoriser davantage l'espace végétal sur le pourtour du périmètre et adapter le projet des *talusparks* pour l'accueil d'une plus grande biodiversité et une meilleure transition paysagère, même si la zone verte devra être ponctuellement interrompue pour réaliser la connectivité du futur quartier. Complémentairement, une plus grande zone non aedificandi, adéquatement plantée, devrait être préservée au pied des talus.**



*Taluspark, coupes transversales indicatives, volet stratégique du projet de PAD, situation actuelle à gauche et projetée à droite © Bureau Bas Smets*

\* **Revoir l'aménagement du *spoorpark*** La création de nouveaux talus parallèlement à la voie ferrée, s'ajoutant aux talus existants, n'est pas opportune sur le plan paysager tel que représenté actuellement et pourrait constituer une limite trop marquée pour la zone « campus résidentiel », d'autant que le talus serait longé d'une quadruple rangée d'arbres et d'un chemin traversant nord-sud.



*Le Spoorpark, coupe transversales indicatives, volet stratégique du projet de PAD © Bureau Bas Smets*

La Commission estime que la délimitation des voies ferrées et la façon de structurer le *spoorpark* devraient se réaliser au moyen d'une intervention plus douce qui pourrait toutefois rencontrer les ambitions de protection acoustique. Elle suggère d'étudier une zone tampon paysagère qui conserve la lisibilité de la présence du train, élément identitaire du site.

\* **Poursuivre la réflexion sur le traitement des eaux**

L'aménagement du site et l'implantation des constructions sur une trame orthogonale s'accompagne d'un traitement des espaces non bâtis sous la forme de jardins humides. Ce principe peut contribuer au développement de la biodiversité sur le site. La CRMS doute cependant que ceci soit une réponse suffisante pour répondre à la problématique de l'eau sur cette partie du territoire et pose la question de la gestion quotidienne que ce dispositif entraîne. Elle demande que cet aspect soit approfondi et les principes d'intervention revus le cas échéant.

\* **Revoir la densité du programme à la baisse, planifier des constructions plus compactes et organisées en fonction des particularités du terrain, donc de manière plus organique et intégrée.** En particulier l'occupation de terrains « irréguliers » doit être évitée, comme par exemple la zone en pointe près de l'entrée Gilisquet / Conscience.

**2. L'articulation du futur quartier avec la ville existante**

Le périmètre du PAD est entouré de quartiers homogènes et cohérents, dont les articulations avec le futur quartier méritent un traitement fin et adéquat.



*Vue aérienne et nombre de niveaux des constructions environnantes © Urban.brussels*

La CRMS recommande de :

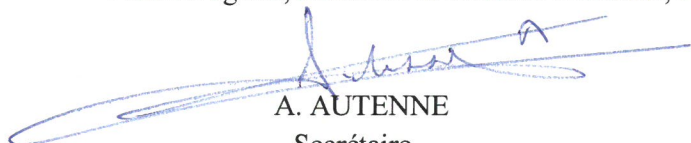
**\* Revoir et améliorer les articulations du futur quartier avec les quartiers environnants, en particulier pour ce qui concerne l'organisation des cheminements piétons et les entrées du nouveau quartier,**

**\* Pour une meilleure connectivité, adapter, là où possible, l'organisation du site en continuité avec la trame et le dessin des rues environnantes existantes :** par exemple, examiner la faisabilité de créer un axe transversal dans la continuité de la rue du Tilleul (qui marque d'ailleurs la limite entre les deux communes) donc en oblique par rapport à l'axe longitudinal,

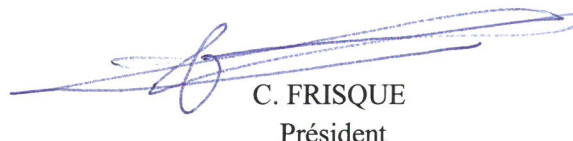
**\* Revoir à la baisse le gabarit de la tour R+20 prévue par le volet réglementaire.**

Le quartier Josaphat constituera le raccord entre les quartiers 'traditionnels' des années 1950-60 situés à l'ouest et l'urbanisation plus récente présente à l'est, au-delà de l'avenue Léopold III. La Commission questionne ce choix d'implantation pour le gabarit proposé dans ce contexte urbanistique bien précis en raison de sa rupture d'échelle et de l'impact visuel (et les ombres portées). Avant toute considération esthétique et architecturale, il convient dans tous les cas de mesurer quels seront les impacts sur les vues et perspectives depuis les quartiers voisins dont la cité-jardin Terdelt et le clos de l'Oasis, qui présentent un intérêt patrimonial. La CRMS n'est pas opposée à la réalisation de bâtiments repères sur le site, mais elle estime que leur insertion paysagère dans un environnement élargi doit être mieux étudié. **Il est indispensable d'évaluer le gabarit au moyen de simulations visuelles, au regard du skyline perceptible à partir des quartiers qui jouxtent le PAD. Cette analyse visuelle est manquante dans le RIE.**

Veillez agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. Cabinet du Ministre-Président : [jharze@gov.brussels](mailto:jharze@gov.brussels); [emercentier@gov.brussels](mailto:emercentier@gov.brussels) ; [jonkelinx@gov.brussels](mailto:jonkelinx@gov.brussels)  
Cabinet du Secrétaire d'Etat Urbanisme et Patrimoine : [mdobbels@gov.brussels](mailto:mdobbels@gov.brussels); [sthielen@gov.brussels](mailto:sthielen@gov.brussels) ; [jverheven@gov.brussels](mailto:jverheven@gov.brussels)  
BUP : [bwaknine@urban.brussels](mailto:bwaknine@urban.brussels); [tjossart@urban.brussels](mailto:tjossart@urban.brussels); [twauters@urban.brussels](mailto:twauters@urban.brussels); [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels);  
[mmuret@urban.brussels](mailto:mmuret@urban.brussels) ; [mherla@urban.brussels](mailto:mherla@urban.brussels); [cdegreef@urban.brussels](mailto:cdegreef@urban.brussels)  
Perspective : [rmagin@perspective.brussels](mailto:rmagin@perspective.brussels) ; [tvandenboogaerde@perspective.brussels](mailto:tvandenboogaerde@perspective.brussels)