

COMPTE RENDU DES DEBATS DE LA REUNION D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU 8 JUIN 2018 SUR LE
PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR «JOSAPHAT »

Contexte du compte-rendu : Conformément à l'article 2§ 1 al. 2 de l'Arrêté du 3 mai 2018 relatif au processus de participation et d'information du public¹, l'administration en charge de la planification territoriale (perspective.brussels) a organisé, suite à l'adoption de l'Arrêté ministériel du 8 mai 2018 donnant instruction de procéder à l'élaboration d'un projet de plan d'aménagement directeur pour la zone « Josaphat », une réunion d'information et de participation du public sur le projet de plan d'aménagement directeur envisagé (PAD) «Josaphat » en date du « 8 juin 2018 ».

Pour la facilité du lecteur, les échanges de cette réunion sont repris dans l'ordre chronologique du déroulement de la réunion.

Il a par ailleurs été décidé de répondre à l'ensemble des observations, suggestions et questions posées malgré le fait que certaines étaient en dehors du cadre de l'arrêté évoqué.

Ce document sera mis en ligne sur le site de perspective.brussels jusqu'à la fin de la procédure d'adoption du PAD.

-
- Citoyenne et représentante du collectif Common Josaphat :
 - o Equipements et services à la personne (maisons médicales, culture) prévus ? déjà des liens avec des acteurs de terrain ?
 - Réponse : 2 écoles, 2 crèches, 1 salle de sport, 1 espace pour une maison médicale et 1 équipement culturel (non encore déterminé) ; très compliqué de prendre des contacts utiles avec les acteurs de terrain alors que le projet est encore mouvant ; le PAD envisagé pourra permettre toutefois de fixer certaines orientations et de commencer à travailler à ces niveaux ; par ailleurs, les deux écoles, la salle de sport ou les crèches sont des équipements communaux et des contacts avec la commune de Schaerbeek sont déjà en cours ;
 - o Par rapport à la mixité et les logements : salue l'audace de prévoir 25% de logements sociaux (par rapport à d'autres grands développements à Bruxelles), mais note que 75% du site sera privatisé d'ici 20 ans et que les gens pourront revendre leur maison au prix qu'ils veulent. Comment gérez-vous les questions de maîtrise foncière de cette dernière grande réserve régionale ?
 - Réponse : le logement social locatif permet de garder un part importante de foncier public ; il pourra aussi être envisagé de désolidariser la question du

¹ Arrêté du 3 mai 2018 relatif au processus d'information et de participation du public, préalable à l'élaboration des projets de plan d'aménagement directeur, M.B. du 9 juin 2018, p. 39070.

foncier de celle du bâti (par des mécanismes de type CLT), l'idée étant de conserver du foncier public ; les espaces verts et espaces publics constituent également du foncier public, qui sera géré par Bruxelles Environnement ;

- Membre du Comité Pelletier :

- Regrette la longueur et l'étroitesse de l'espace vert prévu le long du chemin de fer, en mettant en avant le sentiment anxiogène que ce genre d'espace peut provoquer ; regrette par ailleurs les manquements en termes d'études paysagères, ne sentant pas les points remarquables, les points qui vont attirer l'attention, etc., et demande une réflexion à ce sujet ;
 - Réponse : une étude paysagère a été réalisée, proposant d'ailleurs différentes typologies d'espaces verts (pelouses, wadi parcs, spoorpark, etc.) mais cette étude n'a pas été présentée en détails par manque de temps ; la largeur de l'espace vert le long du chemin de fer doit être vue dans un ensemble plus large et la structure d'espaces ouverts en peigne (perpendiculaire au bâti) s'ajoutant au parc linéaire (soit une largeur de bien plus que 50m) ;

- Habitant :

- Sur la zone de la gare : pourquoi ne pas la mettre en zone prioritaire étant donné les problèmes de circulation et de mobilité ?
 - Réponse : la valorisation du site de la gare est bien une priorité ; les travaux seront réalisés par Beliris, en 1^{ère} phase ;
- Le home pour personnes âgées existant à proximité de la gare semble ne pas avoir été pris en compte dans le développement alors que, par ailleurs, des entrées/sorties de site ont été prévues à ce niveau-là...
- Encore une tour sur Evere !
 - Réponse : exact, mais ceci présente certains avantages : beaucoup de logements avec peu d'emprise au sol, ce qui permet de développer des espaces verts et de faire une transition avec le bd Léopold III où les tours représentent une typologie majoritaire ; le positionnement de la tour a été prévu à un endroit où elle avait le moins d'impacts (en termes d'ombres portées notamment) sur les propriétés voisines ; pour rappel tous les impacts du plan seront étudiés dans un rapport d'incidence qui sera soumis à l'enquête publique.

- ARAU – Atelier de Recherches et d'Actions Urbaines :

- Il est vrai que la part de logements publics prévue ici est plus importante que dans d'autres projets, mais ceci semble toutefois un min. sur un terrain public ; d'autre part, la proportion de logements publics n'est pas de 50% et, à terme, une partie de ces logements pourraient ne plus être du logement public ;
- Phase 1A (dialogue compétitif) : quel est le programme en termes d'affectations et de répartition (public/privé) de logements ?

- Réponse : la proportion (en termes de logements publics / logements privés) est inversée pour cette maille-là, puisqu'une majorité de logements publics est prévue pour cette 1^{ère} phase de développement ; un rééquilibrage des conditions locales est donc opéré en matière de logements publics dès cette 1^{ère} phase ;
 - Quels outils sont prévus pour éviter que les logements et programmes publics ne soient développés que bien après les programmes les plus rentables (cf. précédent Tour & Taxis) > quels moyens sont envisagés pour contraindre un phasage pertinent à cet égard ?
 - Réponse : ce projet prend place dans des conditions totalement différentes de celles de Tour & Taxis puisqu'ici la Région dispose de la maîtrise foncière du site ; dans le cadre du dialogue compétitif, l'ensemble de ces questions de planning de réalisation va être discuté et négocié avec les développeurs, de manière à garantir les objectifs de mixité micro-locale ;
- BRAL – Brusselse Raad vor Leefmilieu :
 - Dialogue compétitif phase 1 : comment intégrer les conclusions du futur RIE ? n'aurait-il pas été préférable d'attendre avant de lancer cette consultation ?
 - Réponse : le principe est bien qu'un RIE fasse évoluer un plan s'il met en évidence des incidences trop négatives. En l'occurrence, la Région dispose toutefois déjà d'un des conclusions intéressantes d'études déjà très approfondies : au niveau mobilité, par ex., un ensemble d'analyses mobilité a déjà été réalisé, ayant mis en évidence les faiblesses principales mais aussi les mesures à mettre en œuvre pour y remédier ; sauf à revoir considérablement à la hausse le nombre de logements sur le site (ce qui ne sera toutefois vraisemblablement pas le cas), la situation mobilité ne devrait pas évoluer en comparaison de ce qui a déjà été étudié ; la Région restera toutefois attentive aux éventuelles évolutions ;
 - Le PAD développe-t-il une vision par rapport au concept d'économie circulaire ? quelles actions peut-il par ailleurs prévoir en vue de privilégier les acteurs locaux ? Jusqu'où peut aller le PAD à cet égard ?
 - Réponse : c'est une question qui nous intéresse ; l'économie circulaire n'est toutefois pas vraiment l'objet du PAD envisagé mais la zone d'industries urbaines est de propriété publique et sera cédée prochainement à Citydev ; l'intégration des concepts d'économie circulaire est en ce sens attendue ;
 - Maîtrise foncière publique future : comment cela peut-il concrètement être mis en place dans le PAD ? via le volet réglementaire ou plutôt via le volet stratégique ? Ceci pourrait-il concerner Citydev également ?
- Habitant de Schaerbeek :
 - Phasage de l'ensemble du projet ?

- Réponse : l'ensemble du site sera a priori développé à horizon de 10-15 ans (cela dépendra également des conditions du marché) ; les premiers permis pour les parcs et voiries devraient intervenir vers 2020 ;
- Habitante :
 - sur le dialogue compétitif : de quelle marge de manœuvre la Région dispose-t-elle encore pour changer le % d'équipements par rapport aux logements, etc. ?
 - Réponse : le dialogue compétitif ne comprend pas le projet d'école-centre sportif, qui sera lui un projet 100% public ; le dialogue compétitif intègre du commerce de proximité, des locaux professionnels de petite importance (type coworking, etc.), de l'horeca sur les placettes, etc., mais le programme du dialogue compétitif reste essentiellement résidentiel ;
 - quelle ouverture y a-t-il pour la participation citoyenne dans le cadre du dialogue compétitif ?
 - Réponse : en plus de la participation organisée dans le cadre du PAD envisagé, un volet participatif est prévu dans tous les projets portés par la SAU : dans le dialogue compétitif (sur les propositions des promoteurs) puis via Beliris pour la question des activités qui devront avoir lieu au sein du parc (la volonté étant de pouvoir intégrer les activités transitoires qui ont déjà lieu aujourd'hui) ;
- Riveraine et membre du Comité Josaphat :
 - constat : vous n'avez apporté que peu de changements par rapport au projet présenté en décembre 2015, si ce n'est une réduction de 200 habitations, mais d'après ce qui a été présenté, les chiffres demeurent incertains ;
 - constat : vous avez récupéré les arguments des habitants pour justifier vos choix ;
 - Réponse : des modifications sensibles ont par ailleurs été faites ;
 - publicité et transmission de l'information : des demandes répétées ont été faites en vue de pouvoir disposer des documents relatifs aux évaluations environnementales effectuées ; nous avons dû passer par Transparentia pour obtenir ces documents et c'est finalement la Commission d'accès aux documents administratifs qui a donné des documents obsolètes ; les habitants sont en demande de transparence dans le cadre d'un projet qui a brillé jusqu'ici par son opacité ;
 - Réponse : à l'occasion de ce processus participatif, énormément de documents sont déjà disponibles sur le site, qui sera encore alimenté dans les prochains jours avec le compte-rendu des débats et de la présentation ; le rapport d'incidences environnementales (RIE) complet sera par ailleurs joint au dossier au plus tard lors de l'enquête publique qui sera organisée ultérieurement sur le projet urbain lui-même ;
 - S'étonne qu'il n'y ait pas encore de rapport d'incidences global pour ce projet ;
 - Réponse : le RIE déjà réalisé a été fait sur base du plan de 2014 et est par définition obsolète puisque le Gouvernement régional a demandé, sur base de ce RIE, d'apporter des modifications au projet et de lancer l'élaboration

- d'un PAD intégrant ces modifications ; un complément de RIE sera élaboré prochainement sur ce nouveau projet et transmis dans la foulée de sa finalisation ; le RIE et le PAD envisagé seront par ailleurs soumis ensemble à enquête publique ;
- Les problèmes de mobilité inquiètent plus particulièrement le Comité, qui constate que la situation n'a pas vraiment été améliorée ; tant qu'il n'y aura pas de transports publics accessibles toute la nuit, les gens utiliseront leur voiture ; il convient de pousser la STIB pour améliorer considérablement la situation ;
 - Vous signalez être « sûr de votre coup » ! je trouve extraordinaire de dire ça alors que vous avez affaire à des humains ;
- Riverain :
- tout d'abord une précision sur le logement public : le seul logement véritablement public, ce sont les 22% de logement social puisque les logements Citydev sont en réalité des logements privés développés par un promoteur public ;
 - 250.000 m² bâtiments représentent env. 500 millions €, qu'il convient de financer ; je suppose que le programme qui est prévu est intimement lié aux budgets que la Région peut allouer à ce développement et à ce business plan : ce business plan est-il disponible ? nous souhaiterions pouvoir comprendre l'économie du projet ;
 - Réponse : l'ensemble des programmes publics est toutefois budgété ; la proportion de logements publics / privés ne découle pas du business plan ou d'une question de rentabilité : c'est bien la volonté de mixité à petite échelle qui a servi à guider ces ratios ; il ne sert à rien de tenter de résoudre cette question d'échelle régionale uniquement via l'urbanisation de ce site ;
- Habitante rue Roland :
- Quand va venir la sécurisation des fonds de jardins ? les habitants sont toujours en attente de clôtures ;
 - Réponse : beaucoup de difficultés à trouver un entrepreneur qui acceptait de poser ces clôtures sans passer par les jardins, mais les travaux devraient finalement commencer le 18/06 prochain !
 - Est par ailleurs propriétaire d'une maison située juste à côté des traversées piétonnes ; comment sécuriser les habitations situées à proximité des circulations piétonnes ?
 - Réponse : cette question sera prise en charge dans le cadre de l'aménagement public de ces cheminements, aménagement qui sera assuré par Bruxelles Environnement ;
- Représentant du conseil de quartier Evere Centre et de l'association des commerçants Evere centre :
- Tour Evere : sera-ce une tour de logements sociaux ? quelle hauteur, combien d'habitants, quel impact sur le plan d'évacuation des véhicules ?

- Réponse : elle sera située dans un terrain propriété de la SAU et affectée a priori à du logement privé avec une surface commerciale au rez-de-chaussée et deux étages de bureaux ; une sortie de site est prévue via la rue du Tilleul, devant permettre aux habitants du site de ne pas surcharger le rond-point Léopold III pour gagner Helmet ;
 - Des expropriations sont-elles prévues à hauteur des avenues Conscience-Gillisquet ?
 - Réponse : une parcelle avec garages existe à un endroit où un élargissement de voirie est imaginé; il faudra voir si cette parcelle doit faire l'objet d'une transaction foncière
 - la STIB a-t-elle été approchée en vue d'un renforcement de son offre en intérieur de site ?
 - Réponse : sur base des calculs d'accessibilité aux arrêts de transports publics pour les personnes mobiles & personnes à mobilité réduite (PMR), le Gouvernement a notamment décidé de l'implantation d'une ligne de bus en cœur de site, pour permettre aux moins mobiles de rejoindre le reste du réseau de transports publics sans difficulté ;
 - Réponse : par ailleurs, des plaintes ont déjà été transmises quant à la localisation de l'accès au tram 62 sur le boulevard Léopold III ; des améliorations sont prévues à cet égard ;
- Riveraine :
- Dernièrement nous avons fait état des problèmes de mobilité du quartier à une Secrétaire d'Etat à la Région [NDLR – Madame Cécile JODOGNE] qui a répondu que le développement se ferait par phase et que l'on s'arrêtera quand ce sera bouché ; les explications apportées aujourd'hui lui donnent raison !

22 juin 2018