

OBJET : enquête publique sur le permis de lotir un terrain destiné à la création et l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel, Avenue Gustave Latinis à 1030 Schaerbeek

**A l'attention de : Collège des Bourgmestre et Echevins de Schaerbeek
Hotel communal – Bureau 2.08 – Département Urbanisme Environnement
Place Collignon à 1030 Schaerbeek, mpp@1030.be**

Copie : Madame Audrey Henry, Collectif SLFJ sauvonslafriche@gmail.com

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'enquête publique susmentionnée, je souhaite vous faire part de mon avis sur le permis de lotir Josaphat 15/LPFD/1915545 (2024253127/000) modifié soumis à l'enquête publique du 25 août au 23 septembre 2025 :

1. Le projet dans son ensemble est problématique et devrait être rejeté :

- **Plus de 20.000 citoyens demandent la préservation du site via la pétition Stop Béton, sauvons la Friche Josaphat (<https://chng.it/qqYJMkZCj8>).**
- **Ce projet est quasiment un 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**. C'est justement cette phase 1A qui était la plus contestée : l'approuver maintenant serait aussi incompréhensible qu'inacceptable.
- La friche Josaphat est reconnue comme une **zone de (très) haute valeur biologique** par Bruxelles Environnement. Elle abrite **plus de 1500 espèces recensées**, dont 127 « rares » ou « très rares » ce qui en fait un **vivier de biodiversité unique** dans la région bruxelloise. C'est un relais indispensable dans le maillage vert du nord-est de la région bruxelloise, un gîte d'étape séculaire pour les oiseaux migrateurs. La présence d'au moins 127 espèces d'abeilles sauvages a par exemple été décrite dans un article scientifique publié en 2021 dans la revue scientifique internationale « Insect Conservation and Diversity ». **A l'heure de la 6^e extinction de masse, il me paraît irresponsable de détruire un biotope d'une telle richesse.** « A surface égale, il s'agit d'une zone plus riche que certaines zones des Hautes Fagnes ou de la forêt de Soignes, qui sont deux monuments de la nature. (...) Personne de sensé n'irait construire en plein milieu des Hautes Fagnes » nous dit pourtant Marc Peeters, expert en biodiversité à l'institut des Sciences Naturelles.
- En période de **crise climatique**, où nos villes doivent devenir plus résilientes, la préservation de cet espace vert s'avère capitale. Deux éléments sont cruciaux :
 - **Capacité de stockage du CO₂ en baisse** : Les grands espaces verts contigus (plusieurs hectares) peuvent absorber proportionnellement plus de CO₂ / m² et par an que les petits jardins et parcs urbains en raison de leur surface réduite et de la plus faible densité végétale.
 - **Effet de refroidissement (contre les îlots de chaleur urbains) supprimé** : Les grands espaces verts peuvent offrir un refroidissement de 3 à 5°C sur plusieurs rues et quartiers grâce à l'évapotranspiration et aux corridors de vent. Les petits jardins et parcs ne refroidissent localement que de 1 à 2°C en période de chaleur estivale. Cela représente un effet deux à trois fois plus important.
- Le **règlement Européen sur la restauration de la nature** voté en 2024 par le parlement européen et le Conseil de l'Europe cite explicitement la préservation des friches comme un levier à poursuivre : « Transformer les friches industrielles, les anciennes zones industrielles et les carrières en sites naturels ». La friche Josaphat abrite une diversité d'habitats naturels (prairies, zones humides, fourrés, boisements pionniers...) qui correspondent à plusieurs types d'habitats d'intérêt communautaire listés à l'annexe I du règlement européen 2024/1991. **Leur préservation est donc une obligation légale et une priorité pour la Région bruxelloise.**
- **Ce projet est de trop grande ampleur pour ne pas être encadré par un véritable plan directeur, ce qu'un permis de lotir n'est pas.** Il ne se suffit pas à lui-même puisque les documents de la demande font très régulièrement référence au PAD (non approuvé), ou à d'autres projets de développement pour lesquels aucune demande de permis n'est déposée à ce jour (par exemple les zones vertes gérées par BELIRIS ou le quartier de la gare). **La demande répète régulièrement que certaines études / compensations seront faites ultérieurement ou dans le cadre d'autres permis, ce qui n'offre donc aucune sécurité juridique.**

- Cette demande concerne la Zone d'Intérêt Régional, ZIR 13 Gare Josaphat. Elle ne permet pas par exemple d'implanter de commerces. Je m'interroge donc sur la possibilité de délivrer un **permis de lotir en ZIR (Zone d'Intérêt Régional) sans qu'un véritable plan d'ensemble ne soit établi et approuvé.**

2. Plusieurs aspects spécifiques du projet le rendent également irrecevable :

- **Participation & consultation** : 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. *L'intégralité des documents n'est pas disponible en néerlandais.*
- **Le projet ne prévoit aucun commerce** ce qui transforme le quartier en un dortoir aux placettes mortes. De plus, si plus tard, le plan d'affectation du sol permettait l'installation de commerces, ce projet n'intégrerait de toute façon pas les mesures nécessaires pour leur bonne implantation (ex : prévoir des trémies pour l'HoReCa, des locaux pour la gestion des déchets, ...)
- **Le projet pose des problèmes très sévères de mobilité avec un impact négatif sur les embouteillages, la qualité de l'air, le bruit, etc.**
 - Le site est complètement enclavé et en cul de sac. Une seule entrée/sortie est prévue, côté avenue Latinis ramenant les nouveaux flux sur des axes déjà saturés aujourd'hui. L'étude d'incidence n'a effectué des relevés que pendant 2 jours et a omis de regarder les incidences sur le seul autre nœud permettant d'accéder au Léopold III (rondpoint entre l'avenue H. Conscience et la rue A. de Boeck).
 - Le permis de lotir ne respecte pas la condition de la ZIR 13 « La composition urbaine de l'ensemble assure les liaisons entre l'avenue Charles Gilisquet et l'avenue Léopold III. ».
 - Le nombre de parkings prévu sur le site déroge fortement au RRU et créera du report massif sur les quartiers limitrophes offrant une alternative plus attractive 'hors cul de sac '.
 - Les alternatives à la voiture restent bien trop limitées, en particulier au vu de la limitation de parking.
- Le projet prévoit 25 % de **logements abordables** / sociaux , mais aucun budget n'est garanti pour leur réalisation. Les contrats avec les partenaires publics (Citydev, BGHM, Fonds du Logement) existent, mais **l'incertitude budgétaire** remet en question sa faisabilité. Ceci remet encore en doute le bienfondé du projet.
- **La population du site est largement sous-estimée, et ses incidences également** : Tenant compte des surfaces habitables moyennes par habitant en RBC et dans les quartiers avoisinants, nous considérons que le RIE sous-estime de ~40% la future population du quartier de ~400 habitants (soit 1522 habitants contre 1101 prévus par le RIE) : l'estimation du RIE prévoit 52m² par habitant contre en moyenne 37m² pour les quartiers avoisinants ou 35m² à l'échelle régionale. Le RIE sous-estime donc aussi les implications sur les infrastructures nécessaires, la mobilité du quartier et des alentours mais aussi la biodiversité du site.
- 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 PAD proposé en 2021.

Je demande donc que les autorités compétentes refusent d'accorder ce permis de lotir.