



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. : PAD\_JOSAPHAT\_avis\_CRMS/6062 (corr. : T. Van Den Boogaerde)

N/Réf. : AA/AH/SBK40040\_681\_PAD\_Josaphat\_2021rev

Annexe : Avis de la CRMS du 18/11/2019

(CRMS\_SBK40040\_646bis\_PAD\_Josaphat)

Bruxelles, le 18/11/2021

**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 18/10/2021 reçu le 20/10/2021 et conformément à l'article 30/5 §1 du CoBAT, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance extraordinaire du 10/11/2021 au sujet du dossier sous objet.

**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

L'historique 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 et consultation des instances du 3 octobre au 2 décembre 2019.
- La CRMS, consultée pour ce projet de PAD, remet son avis en date du 18/11/2019<sup>1</sup>.
- A l'issue de l'enquête publique et après consultation des instances, le gouvernement annonce que des modifications seront apportés au projet de PAD et que le RIE sera complété.
- Une nouvelle demande d'avis est sollicitée à la CRMS le 18/10/2021, réceptionnée le 20/10/2021

L'arrêté du 26/08/2021 adaptant le projet de PAD, vise la création d'un quartier mixte composé de zones résidentielles, d'industrie urbaine et d'équipements publics, et suite aux réclamations émises lors de l'enquête publique et les avis des instances consultées, redéfinit les ambitions du PAD, articulées sur les 7 axes suivants :

- prendre soin de la qualité de vie des bruxellois aujourd'hui, demain, et à long terme : vers une ville éco-résiliente ;
- valoriser la situation topographique et la richesse naturelle du site et donner à voir le nouveau quartier depuis l'extérieur ;
- le train comme opportunité de construire un quartier durable et le chemin de fer comme déterminant du paysage ;

---

<sup>1</sup> L'avis de la CRMS sur le projet initial du PAD « Josaphat » est consultable sur son site internet : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/646bis/SBK40040\\_646bis\\_PAD\\_Josaphat\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/646bis/SBK40040_646bis_PAD_Josaphat_1.pdf)

- un quartier socialement mixte et écologiquement résilient, répondant aux besoins régionaux en matière de logements accessibles aux Bruxellois ;
- un quartier qui fait de sa durabilité un atout pour la qualité de vie ;
- un nouveau quartier connecté aux quartiers voisins et à la ville ;
- Josaphat, une armature verte publique et 4 sous-quartiers spécifiques

Ces ambitions se déclinent dans un volet stratégique et un volet règlementaire amendés. 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 :

- un quartier durable, pour faire face aux enjeux d'aujourd'hui comme aux défis du futur,
- 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,
- un quartier durable, à hauteur du défi climatique



Changements :

1. *Suppression des immeubles de logements*
2. *Modification des constructions longeant la voirie principale à l'ouest*
3. *Suppression de trois constructions prévues*
4. *Instauration d'une zone tampon & Biopark*

Carte du paysage bâti : projet de 2019 à gauche et projet amendés de 2021 à droite. Volet stratégique du projet de PAD  
© perspective.brussels





Carte des espaces verts : projet de 2019 à gauche et projet amendés de 2021 à droite. Volet stratégique du projet de PAD  
© perspective.brussels

## AVIS CRMS

Dans le cadre de cette demande, la CRMS se concentrera sur les changements apportés au premier projet de PAD et si ceux-ci sont de nature à répondre aux objections formulées dans son avis précédent<sup>2</sup> en ce qui concerne le patrimoine vert, le patrimoine inscrit à l'inventaire, à savoir le pont De Boeck, l'inscription paysagère et les liens avec les quartiers voisins.

### 1) le patrimoine vert

Après examen, la CRMS s'étonne que la réponse proposée dans le projet amendé de PAD, soit de maintenir des constructions sur la partie de la friche à l'ouest du chemin de fer, qui est celle qui présente la plus grande valeur en termes de biodiversité. Elle estime par ailleurs que les nouveaux aménagements et changements apportés aux espaces verts et différents « parks » (*talusparks*, *spoorpark*, *wadiparks*...), ne sont pas suffisamment conséquents et ne répondant dès lors pas de manière satisfaisante aux remarques formulées par la CRMS dans son premier avis, ni aux **ambitions et principes du PAD qui se veut durable, écologique et à hauteur du défi climatique, ni à ceux qui avaient été avancées par le PRDD pour la zone Josaphat**<sup>3</sup>.

Si la création du « *biopark* » est une étape dans la bonne direction, la CRMS s'interroge en effet sur la pertinence d'une zone « à haute valeur écologique » aussi restreinte et accessible. **L'important niveau de biodiversité actuel ne pourra être conservé et préservé que si de vastes espaces verts, inaccessibles, sont maintenus.** Ces espaces seront nécessaires pour compenser la perte de biodiversité dans les espaces verts dédiés à être intensivement utilisés comme le « *spoorpark* ».

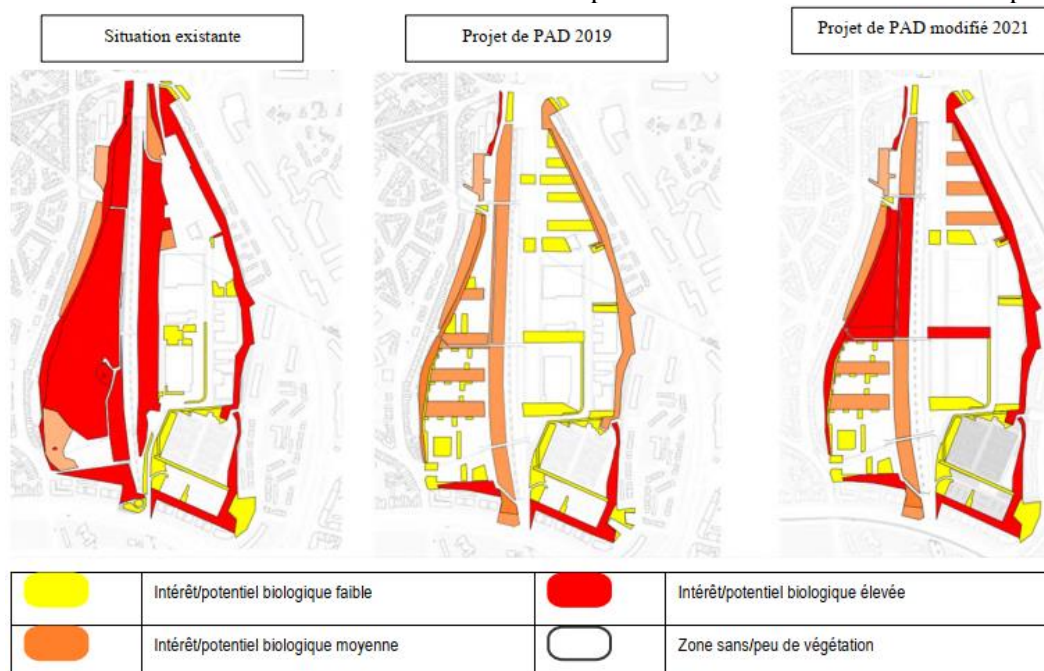
<sup>2</sup> Avis de la CRMS du 18/11/2019 et disponible sur son site internet :

[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/646bis/SBK40040\\_646bis\\_PAD\\_Josaphat\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/646bis/SBK40040_646bis_PAD_Josaphat_1.pdf)

<sup>3</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 (...)* ».

Par ailleurs, il s'agit aussi d'évaluer quelles seront les conséquences des pertes d'espaces verts sur l'usage, et la pression le cas échéant, engendrée sur les parcs avoisinants (comme le parc Josaphat). Une telle incidence ne semble pas avoir été suffisamment évaluée voire prise en considération dans le projet de PAD.

La CRMS préconise dès lors de revoir le développement du quartier en prenant en considération l'état actuel réel existant de la biodiversité, et de **tirer davantage parti des caractéristiques naturelles et paysagères du site**. Les zones au score de biodiversité le plus élevé devant au minimum être préservées.



Carte des milieux selon leur intérêt biologique © ARIES. Images tirées du RIE.

La CRMS recommande de :

\* **Déplacer le « biopark » sur la zone à la plus haute valeur biologique et en faire une zone non accessible afin d'y préserver réellement la biodiversité.** Complémentairement, une plus grande zone « biopark » non accessible devrait être envisagée sur la partie de la friche à l'ouest du chemin de fer, quitte à revoir les gabarits des constructions sur la partie est.

\* **Concernant les aménagements des « talusparks » et « spoorpark », la CRMS réitère ses recommandations émises lors de son premier avis :**

\* **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.

\* **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.

## 2) Pont De Boeck et continuité du maillage vert

Le pont De Boeck repris à l'inventaire scientifique est préservé. Le projet de PAD permet la création d'une nouvelle gare dont les quais sont situés en vis-à-vis, au sud du pont. Complémentairement, une place de gare serait créée et accompagnée d'une émergence de 20 étages. La création de la place, reviendrait à augmenter significativement la couverture au-dessus des voies de chemin de fer. Afin d'éviter la fragmentation du maillage vert et d'en maintenir la continuité vers le nord du site, la CRMS préconise de diminuer la surface couverte et d'utiliser l'ouverture des arches du pont, suffisantes pour maintenir la continuité du maillage vert. Si le projet de PAD semble laisser cette possibilité du côté de l'avenue H. Conscience, la continuité du côté de l'Avenue Léopold III ne l'est pas.



A droite, vue 3D des gabarits autorisés. A gauche, vue du pont du Broeck depuis les quais de la Gare d'Evere. © perspective.brussels

## 3) Insertion paysagère et articulation 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 plus fin et adéquat, **en continuité avec la trame et le dessin des rues environnantes existantes, en particulier pour ce qui concerne les entrées du nouveau quartier**. Déjà évoqué dans son avis de 2019, l'axe transversal dans la continuité de la rue du Tilleul vers la rue de Genève, reste absente dans cette version du projet de PAD. La CRMS estime que matérialiser ce lien devrait être un objectif du plan. Une telle liaison garantirait l'accessibilité aux nouveaux quais de la gare, à la zone d'industries urbaines et permettrait le franchissement des voies ferrées.

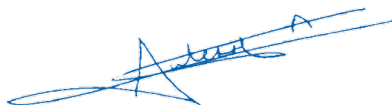
Concernant la place de la gare et l'émergence « repère » de 20 étages, la CRMS réitère ses réserves de 2019, et rappelle qu'il est indispensable pour évaluer l'impact des gabarits, au regard du *skyline* perceptible à partir des quartiers qui jouxtent le PAD, de fournir des simulations visuelles notamment au départ de l'intérieur des quartiers voisins.



**\* 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. [josaphat@perspective.brussels](mailto:josaphat@perspective.brussels); [info.vervoort@gov.brussels](mailto:info.vervoort@gov.brussels); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels); [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels); [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels); [jharze@gov.brussels](mailto:jharze@gov.brussels); [emergenier@gov.brussels](mailto:emergenier@gov.brussels); [jonkelinx@gov.brussels](mailto:jonkelinx@gov.brussels); [mdobbels@gov.brussels](mailto:mdobbels@gov.brussels); [sthielen@gov.brussels](mailto:sthielen@gov.brussels); [wsteven@gov.brussels](mailto:wsteven@gov.brussels); [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); [cdegreef@urban.brussels](mailto:cdegreef@urban.brussels); [rmagin@perspective.brussels](mailto:rmagin@perspective.brussels); [tvandenboogaerde@perspective.brussels](mailto:tvandenboogaerde@perspective.brussels); [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels); [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels)