

Logements ou réserve naturelle? *La bataille fait rage pour la friche Josaphat*



Alors que des riverains et des naturalistes rêvent d'en faire un Zwin bruxellois, le PS mise sur l'une des dernières grandes réserves foncières de la Région pour atteindre une partie de ses objectifs en matière de logements.



Pauline Deglume



Faut-il sauver la friche Josaphat? Après l'abandon de la gare de triage de Schaarbeek-Evere dans les années 1990, cette bande de terre de 24 hectares inaccessible au public s'est naturellement végétalisée. Aujourd'hui, riverains et naturalistes y répertorient régulièrement de nouvelles espèces, parmi lesquelles de nombreux oiseaux, abeilles sauvages et libellules. La mobilisation dépasse à présent le cadre local. L'écrivain belge David Van Reybrouck avait pris la plume au printemps 2020 pour enjoindre le gouvernement bruxellois à revoir ses plans tandis que la pétition s'opposant à l'urbanisation de ce grand réservoir de biodiversité rassemble désormais plus de 15.000 signatures.

La friche schaarbeekoise fait l'objet d'un plan d'aménagement directeur (PAD) qui prévoyait à l'origine la création d'un écoquartier de 1.600 logements, avec des équipements scolaires, sportifs et culturels et un espace vert public continu de 4 hectares. L'enquête publique achevée fin 2019 avait débouché sur une avalanche de critiques émanant de citoyens, principalement sur les questions de densité, de mobilité et d'environnement. Quelques mois plus tard, la commission régionale de développement remettait un avis très sévère, s'inquiétant du bouleversement des écosystèmes sans toutefois remettre en cause la volonté d'urbaniser la friche ferroviaire pour répondre aux besoins de la population.

Forcé de revoir sa copie, l'exécutif bruxellois se penchera sur une nouvelle mouture du PAD, attendue pour le mois de juin, avant un second passage à l'enquête publique à la rentrée. «Le plan sera significativement moins dense. Le logement va diminuer au profit de l'espace vert. Avec des parties dédiées aux loisirs des familles, et d'autres, comme les talus de chemin de fer, dont l'accès sera limité pour préserver la biodiversité», annonce Tom Sanders, directeur de la stratégie territoriale chez perspective.brussels, l'organisme en charge de l'élaboration des PAD. En outre, le rapport d'incidence environnementale sera complété par un inventaire plus précis de la biodiversité. Une tâche confiée aux experts indépendants de l'ASBL Faune et Biotopes.

Pas de quoi rassurer les membres du collectif «Sauvons la friche» où l'on rêvait d'une remise à plat totale du projet permettant d'examiner sérieusement la possibilité d'en faire une sorte de Zwin bruxellois. «L'enquête publique s'apparente à un jeu de dupes. On sent que le pouvoir politique veut à tout prix préserver le marché public déjà lancé», affirme Benoît De Boeck, naturaliste, en référence au dialogue compétitif initié en 2017 par la Société d'aménagement urbain, propriétaire du site. «Au niveau du PAD, l'aspect dérogatoire heurte aussi», ajoute ce membre du collectif.

L'outil PAD contesté

Né lors de la précédente législature sous l'impulsion du ministre-président Rudi Vervoort (PS), le PAD est un outil planologique qui permet, en effet, de déroger au plan régional d'affectation du sol (PRAS), aux plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ainsi qu'aux règlements d'urbanisme. Ce qui en fait, aux yeux de certains, un outil de densification massive court-circuitant la participation citoyenne au seul profit des promoteurs immobiliers.

La réalité est un brin plus nuancée puisque des sites tels que Josaphat ou le quartier Midi faisaient déjà auparavant l'objet de schémas directeurs n'ayant pas de portée réglementaire. Aujourd'hui, le Cobat fixe une procédure prévoyant un certain nombre d'étapes d'information du public. Et pour ce qui est de la densification, perspective.brussels a fait ses comptes: la douzaine de PAD en cours d'élaboration permettra de convertir en espaces verts une vingtaine d'hectares de sols inscrits en zones à bâtir dans le PRAS. «Au niveau de l'affectation, le PAD est aussi un outil de sanctuarisation», fait dès lors valoir Tom Sanders.

Le ministre-président admet sans ambages des limites à la participation citoyenne qui ne doit pas, selon lui, se substituer au politique chargé de faire la synthèse des discussions et d'atteindre des objectifs fixés dans la déclaration de politique régionale. «On peut en discuter à perte de vue, mais à un moment donné il y a un enjeu de production de logements. Il y a 47.000 familles qui attendent un logement social, mais personne ne veut du logement social près de chez lui. Le rôle du politique est alors de l'imposer», déclare Rudi Vervoort.

Surenchère MR-Ecolo

Les socialistes semblent de plus en plus isolés pour porter ce discours, face à un nouvel axe MR-Ecolo. Cachant de moins en moins leur malaise par rapport à l'urbanisation de la friche, les verts se félicitaient en mars dernier de l'audition en commission Développement territorial du Parlement bruxellois du collectif «Sauvons la friche» et de sa pétition réclamant un moratoire sur les PAD. Dans la foulée, les libéraux proposaient d'accorder à Josaphat le statut de réserve naturelle afin de conserver les espèces et habitats naturels présents sur le site.

Au-delà de l'intérêt légitime de ces deux partis pour la

question environnementale, cette surenchère s'explique aussi par une forme d'électoratisme, les libéraux et les verts se disputant les classes moyennes dans le sud-est de Bruxelles. Dans l'opposition au niveau régional, le MR a pris le pli de défendre systématiquement le cadre de vie des habitants, en pointant au passage un double discours de la part d'Ecolo accusé de vouloir à tout prix lotir les friches. Quitte à s'aliéner les secteurs de la promotion immobilière et de la construction.

L'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) a d'ailleurs récemment sondé tant le MR qu'Ecolo concernant leur position sur les PAD. «À quel jeu de dupes le secteur est-il confronté? À part pour les Casernes, nous n'avons aucune perspective sur les PAD. C'est là que nous sommes censés développer des projets, mais vu les oppositions entre les communes et la région et entre membres du gouvernement, le politique ne s'en sort pas. Pour finir, les promoteurs visent des projets en dehors de ces zones...», fait savoir Pierre-Alain Franck.

L'administrateur-délégué de l'UPSI estime que la flambée des prix du logement devrait pourtant alerter les politiques. «Il y a un problème d'offre. Faute de loyers raisonnables, des gens sont prêts à vivre d'une manière qui ne correspond plus du tout aux normes. Que proposent les élus et les associations qui s'opposent à la densification pour résoudre la crise du logement? Si l'on refuse la densification au travers des PAD, mais aussi la densification des quartiers via les règlements d'urbanisme, où construit-on? En dehors des villes?»

Frein à l'étalement urbain

Intimement liée à l'enjeu de la densification, la problématique de l'étalement urbain apparaît en filigrane dans le dossier Josaphat. «C'est un non-dit dans ce débat. Les lotissements en périphérie qui augmentent les demandes en infrastructure et bouffent des terres perméables, cela a un coût environnemental. La ville peut répondre à cela en faisant rimer densité avec qualité de vie et en recherchant les équilibres», assure Tom Sanders qui annonce la volonté de perspective.brussels de lancer avec ses homologues flamands une approche métropolitaine de la question.

1.600

Le nombre de logements prévus dans la première version du plan d'aménagement directeur (PAD).

«Couler du béton à un endroit n'en a jamais protégé un autre, riposte Benoît De Boeck. La problématique de l'étalement urbain nécessite une coordination avec les autres régions. Il faudrait que l'on ne puisse plus construire partout des villas quatre façades.» Selon le naturaliste, la densification pourrait même conduire à l'effet inverse. «Une série de riverains auront envie de déménager à la campagne. L'exode urbain s'explique aussi par une mauvaise qualité de vie en ville. La crise a démontré le besoin en espaces verts et espaces semi-naturels.»

Et ce membre du collectif «Sauvons la friche» de relancer la piste de la reconversion des bureaux vides en logement. Un débat légitime aux yeux de perspective.brussels qui précise d'emblée que c'est plus compliqué d'un point de vue technique, et donc plus cher, que de construire du logement social sur du foncier acquis dans cette optique.

Dans son premier rapport, le jeune comité scientifique du logement préconise la réalisation d'un cadastre des bâtiments inoccupés. Selon son président, c'est le seul moyen d'apaiser et d'objectiver le débat sur la densification. «Tant ceux qui prétendent qu'on a assez de bâtiments inoccupés pour bien loger tout le monde que ceux qui affirment l'inverse parlent aujourd'hui dans le vide, car nous n'avons malheureusement pas ces données-là», déplore l'architecte urbaniste Benoît Moritz.

«L'enquête publique s'apparente à un jeu de dupes. On sent que le pouvoir politique veut à tout prix préserver le marché public déjà lancé.»

BENOÎT DE BOECK
COLLECTIF «SAUVONS LA FRICHE»



Alors que la biodiversité est fortement menacée sur la planète, le PS à Bruxelles veut construire des centaines de logements sur la friche Josaphat. MR et Ecolo s'y opposent. Une nouvelle mouture du projet est attendue en juin prochain. © KRISTOF VADINO