© Benoit De Boeck / Sauvons la friche Josaphat 2026

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles sur la demande de permis de lotir sur Josaphat -- version modifiée 2026

Table des matières

Les grandes lignes de la demande modifiée 1

Améliorer ne suffit pas à justifier l'irréversible 2

Ce qui pose toujours problème 2

1. Un site à la découpe 2
2. Un enjeu démocratique de taille 3
3. Un manque d'adéquation de la législation 4

Conclusion 5

Les grandes lignes de la demande modifiée

Le projet 2026 porte sur un périmètre de 67 649 m², contre 64 847 m² dans la demande de 2025. Le nombre maximal de logements passe de 540 à 537, soit 3 de moins. Malgré cette baisse anecdotique, la superficie constructible maximale hors sol augmente, passant de 66 855 à 69 390m².

Il y a également une hausse importante des surfaces destinées aux activités économiques et aux équipements, de 2 300 à 8 560 m². Le stationnement souterrain reste fixé à un maximum de 391 places.

Une modification importante apparaît dans cette deuxième version : le lot J, au nord, a été supprimé, et le lot N (où bon nombre des équipements sont prévus et notamment une école) a été intégré au périmètre du permis de lotir, bien que sa mise en

œuvre dépende de la commune de Schaerbeek.

Améliorer ne suffit pas à justifier l'irréversible

En 2025, Inter-Environnement Bruxelles s'opposait à l'octroi du permis de lotir du périmètre correspondant peu ou prou à la phase 1A sur le site Josaphat[1]. Nous dénoncions une urbanisation décidée par morceaux, au prix d'une perte importante d'habitats non humains et sans garanties quant aux promesses sociales et de qualité de vie dans les quartiers existants et ceux à créer.

Un an plus tard, nous constatons que certains éléments du projet ont été modifiés. Le lot J est supprimé, la zone exclue du périmètre en fait désormais partie (lot N), la gestion de l'eau est plus travaillée, le statut de certaines zones est précisé, etc.

Nous constatons également que ces modifications répondent à plusieurs demandes et conditions formulées par la Commission de concertation, mais qu'elles ne répondent pas à la question cruciale de l'irréversibilité de cette urbanisation parcellaire.

Dans cette seconde version, des voiries, des gabarits et des capacités sont fixés, mais les garanties concernant les équipements (crèches, écoles, équipements sportifs, locaux collectifs...) et les logements sociaux ne sont toujours pas présentes.

Bien que ce foncier soit détenu par les pouvoirs publics, le nombre de logements sociaux locatifs n'a pas été revu à la hausse et un risque existe qu'ils ne voient jamais le jour. En outre, bien que cet aspect ne soit pas du ressort du demandeur, la situation financière de la SLRB jette un voile d'incertitude supplémentaire sur leur livraison. Il est donc d'autant plus nécessaire de garantir leur réalisation dès cette étape.

Nous refusons que le principe de l'urbanisation du site soit sécurisé par ce permis de lotir sans que le soient les promesses faites dans l'intérêt de la collectivité. Pour un terrain public d'une telle valeur écologique et stratégique, IEB estime que l'ordre des priorités doit être inversé.

Ce qui pose toujours problème

1. Un site à la découpe

L'urbanisation parcellaire, c'est l'inverse d'une planification urbaine cohérente pour ce qui constitue l'une des dernières zones ouvertes désignées comme d'intérêt régional.

Le dossier 2026 répond à plusieurs éléments critiqués par la Commission de concertation lors du premier dépôt, néanmoins, il ne constitue toujours qu'un (premier) morceau du projet d'ensemble qui doit se construire sur le site de Josaphat. Bien que les deux projets de Plans d'aménagement directeurs imaginés pour le site ne constituent pas une réponse satisfaisante à la problématique de l'urbanisation du site, le périmètre tel qu'il avait été circonscrit -incluant les zones situées de part et d'autres de la voie de chemin de fer- nous semblait une échelle de réflexion plus pertinente.

Nous estimons qu'un projet cohérent doit prendre en compte ce périmètre a minima, ce qui améliorerait sa lisibilité, sa qualité et celle de l'évaluation de ses impacts réels sur l'environnement au sens large. Les connexions entre les quartiers, les besoins en équipements, les impacts écologiques ne peuvent s'imaginer à l'échelle proposée actuellement et sans savoir ce qu'il adviendra des autres parties du site avec lesquelles le permis de lotir doit dialoguer.

En effet, le traitement isolé de ce terrain -désigné comme destiné à la phase 1A- invisibilise les effets cumulés des constructions sur la biodiversité et l'imperméabilisation des sols, occulte le nombre réel de nouveaux habitant·es, leurs besoins en crèche, en infrastructure sportive, en espaces vert, ainsi que l'impact qu'iels généreront sur la mobilité. Le PRDD portait une vision stratégique de densification maîtrisée. Or, ce découpage en projets autonomes empêche cette analyse d'ensemble.

IEB pense que le choix de cette procédure morcelée pose un problème urbanistique et démocratique. Pourtant, un permis de lotir s'il est mis en œuvre -à minima réalisation des voiries ou des charges d'urbanisme- dans les délais légaux, fixe pour plus de 5 ans le droit d'introduire des permis qui rentrent dans ses clous. Il devient alors beaucoup plus difficile de revenir sur les implantations, l'intensité du programme ou d'autres éléments fondamentaux, et ce même si la vision régionale devait évoluer.

Josaphat est un site stratégique public qui mérite une décision stratégique publique à la même échelle.

2. Un enjeu démocratique de taille

Depuis les années 2010, avec Commons Josaphat, des collectifs se mobilisent pour faire valoir d'autres manières d'investir Josaphat : comme un bien commun plutôt qu'une réserve foncière en attente d'urbanisation. Le premier projet de PAD de 2019 a vu la mobilisation prendre une autre envergure, elle mêle des riverain·es, des naturalistes et des associations. La biodiversité du site est progressivement documentée sur le site Observations.be, des visites sont organisées, des études universitaires sont menées (à la fois sur les aspects démocratiques, écologiques et urbanistiques...).

À ce stade, plusieurs structures s'allient pour proposer à la Région un Plan B Josaphat, qui répond mieux aux enjeux qu'elles défendent pour le site. En 2021, le PAD Josaphat Bis est soumis à l'enquête publique et malgré des modifications apportées au projet, il prévoit toujours l'urbanisation de la zone ouverte identifiée comme la plus riche en biodiversité. La pétition pour préserver la friche dans son intégralité atteint les 20 000 signatures et plus de 2 000 réactions sont comptabilisées à l'enquête publique. Pourtant, les alternatives proposées par le Plan B ont été peu voire pas prises en compte.

Deux ans plus tard, en 2023, alors que le PAD n'a toujours pas fait l'objet d'un accord gouvernemental, la Région annonce la désignation du consortium Axa-Eiffage comme développeur. Il sera chargé de réaliser la première phase d'urbanisation du site. Cette sélection fait suite à un dialogue compétitif lancé 6 ans plus tôt par la Société d'Aménagements Urbains, sans aucune consultation publique. Les opposant·es contestent depuis le début l'opacité de ce mécanisme d'attribution.

Le dossier devient une pierre d'achoppement pour le gouvernement bruxellois 2019-2024. En fin de législature, aucun accord n'a été trouvé, reportant à la formation suivante le soin de reprendre les travaux sur le PAD et le développement du site.
L'actuel gouvernement bruxellois annonce dans sa Déclaration de politique régionale de février 2026 le gel du développement du site Josaphat pour 18 mois. Six mois plus tard, la présente enquête publique est pourtant lancée.

C'est donc à plusieurs égards que ce dossier malmène les attentes de transparence et de dialogue constructif des défenseur·euses du site. Cette quatrième enquête publique pose la question de savoir pourquoi les Bruxellois·es sont consulté·es si leur expertise de terrain et d'habitant·es, leurs mobilisations et les remarques qu'iels portent ne remettent pas en cause les choix fondamentaux des pouvoirs publics. À ce stade, ramener le débat que soulève cette demande de permis de lotir à son éventuelle amélioration, c'est confisquer une fois encore le débat démocratique.

3. Un manque d'adéquation de la législation

Cette demande intervient à un moment charnière : la Région prépare une révision de sa réglementation urbanistique avec le nouveau PRAS, renommé « Share the city », qui est actuellement en cours d'élaboration. Les piliers de ces modifications sont notamment la réponse aux impératifs climatiques et de biodiversité à l'aune de la justice sociale[2] et des besoins en logement abordable[3].

En effet, le PRAS de 2001 est un outil législatif dont la mise à jour a été reconnue comme nécessaire par la Région pour faire face aux enjeux actuels et futurs. Perspective souligne elle-même la nécessité de repenser les zones à densifier ou à dédensifier, de préserver davantage les sols non bâtis et de garantir l'accès aux fonctions urbaines essentielles.

Ces constats ont été appuyés par le jugement du Tribunal de première instance du 20 octobre 2025, à la suite de l'action introduite par We Are Nature. Le TPI a condamné la Région à prendre les mesures nécessaires pour suspendre temporairement l'urbanisation et l'imperméabilisation des terrains non bâtis de plus de 0,5 hectare dans l'attente du PRAS révisé considérant que la poursuite de l'urbanisation dans le cadre réglementaire existant ne permettait pas de rencontrer suffisamment ses obligations climatiques. Nous estimons que cette décision reste éclairante même si elle fait l'objet d'un recours de la part de la Région. Lotir aujourd'hui ce site de plusieurs hectares de foncier public sur la base de la législation actuelle est difficilement défendable.

La position d'IEB n'est pas de prôner de manière systématique une non-urbanisation des sols vivants. Nous défendons un arbitrage nuancé face à cette urbanisation, au regard des autres besoins fondamentaux des Bruxellois·es, notamment ceux de se loger à un prix abordable et de conserver des espaces pour les activités productives au sein de la ville. Les conditions de sa réflexion sont l'adaptation du cadre juridique bruxellois aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques actuels.

Dans ce contexte, le lotissement de près de sept hectares du site Josaphat sur la base du cadre actuel, et alors même que ces nouveaux outils sont en cours d'élaboration, figerait pour plusieurs décennies des choix territoriaux basés sur des outils que la Ré-

gion reconnaît devoir actualiser.

Conclusion

Au vu de l'ensemble de ces éléments, Inter-Environnement Bruxelles réitère son opposition à la délivrance du permis de lotir sur le site Josaphat.

Les modifications apportées au projet répondent à certaines critiques formulées lors de la précédente enquête publique mais ne remettent pas en cause l'urbanisation sans vision globale qui compromet l'avenir de ce foncier public stratégique. Nous pensons qu'il est prématuré de figer durablement les choix d'aménagement du site alors que la Région s'est engagée à réexaminer le développement de Josaphat et que le cadre réglementaire bruxellois est en cours de révision.

Les enjeux sociaux, écologiques, et démocratiques que soulève l'avenir de ce site doivent conduire à une réflexion d'ensemble et collective, qui pourra répondre aux défis auxquels Bruxelles va faire face.

Notes

1. D'HAENENS S. « Friche Josaphat : pertes et fracas » , Inter-Environnement Bruxelles. 27 août 2025, https://www.ieb.be/47571

2. Perspective.brussels: Share The City : la modification globale du PRAS. Juin 2023

3. Perspective.brussels: Share The City, tome 1, orientations stratégiques. Avril 2024

Maud Marsin
Inter-Environnement Bruxelles