



**Par mail et par courrier à l'attention de :**

Société d'aménagement urbain  
À l'attention du Conseil d'administration  
Rue des Colonies 11  
1000 Bruxelles

Région de Bruxelles-Capitale,  
Service public régional de Bruxelles  
Bruxelles Développement urbain  
CCN - Gare du Nord  
Rue du Progrès, 80/1 à 1035 Bruxelles

Commune de Schaerbeek  
Collège des Bourgmestre et Echevins de  
Schaerbeek  
Place Collignon  
1030 Schaerbeek

Mesdames, Messieurs,

Schaerbeek, le 15/02/2016

**Concerne : Projet Immobilier sur le site de l'ancienne gare de triage « Josaphat »**

Le Conseil d'Administration du Comité de Quartier Terdelt asbl souhaite, par la présente, vous faire part de ses remarques suite à la réunion du 10 décembre 2015, au cours de laquelle un projet d'aménagement de la ZIR n°13 (site ferroviaire Josaphat) a été présenté.

Si nous ne nous opposons pas à l'idée-même de création d'un nouveau quartier, jouxtant le nôtre, nous émettons de sérieuses réserves quant à la manière dont ce projet a évolué.

En premier lieu, nous regrettons, et ce même si cela n'a aucune conséquence directe sur notre quartier, que le caractère « vert et durable » ait été manifestement oublié et ne sert plus que de slogan, sans réalisation concrète. Qu'en est-il de la gestion des énergies, de l'eau, de la mise en commun de services, d'espaces verts et de convivialité de qualité ou de potager communautaire ? Le seul caractère « vert » vanté est le maintien du parc de sport du Kituro. Un peu court, nous semble-t-il...

Bien plus, et cela touche de plein fouet notre quartier, le choix semble avoir été fait de « rentabiliser » l'espace en le sur-densifiant. Le projet prévoit notamment la création de 1.839 logements, ce qui entraîne la construction d'immeubles de haute taille. Cela nous pose question. L'idée première du projet n'était-elle pas celle d'un quartier convivial, développé en partie en éco-quartier ?

A vouloir créer trop de logements, il est évident que la convivialité sera sacrifiée. Le risque est de créer un ghetto, dont les effets négatifs se feront ressentir aux alentours. A l'heure où une réflexion sur le « vivre ensemble » et le bien-être est urgente, une densification à outrance est, pour le moins, anachronique et déraisonnable.

Par ailleurs, la construction d'immeubles de haute taille (dont 5 rez+ 8) nous interpelle. La création de 5 tours (et ce même si le terrain est en cuvette) aura des effets négatifs sur le caractère agréable du quartier lui-même mais également sur notre quartier. Il est en effet prévu qu'un de ces immeubles jouxtera le fond des jardins de la rue Roland. Cela nous paraît inadmissible, nuisant au caractère esthétique de notre quartier, pourtant protégé, mais également à la vue et au jour sur les maisons touchées.

La sur-densification a également un impact direct sur la question du parking. Celle-ci paraît être traitée de manière très légère voire inconséquente. Il semble que, à ce stade, moins d'un emplacement de stationnement par logement soit prévu. Confronté à cette lacune, la réponse des concepteurs du projet est qu'ils espèrent un changement de mentalité des habitants... A ce jour, être propriétaire d'une voiture n'est pourtant pas un luxe et est souvent une nécessité pour un ménage bruxellois. A défaut d'une sérieuse prise en compte de cette réalité, les habitants de ce nouveau quartier n'auront d'autres choix que de venir se garer dans les quartiers avoisinants, ce qui n'est pas admissible.

Enfin, la mobilité est un autre point faible du dossier. A ce jour, le projet prévoit un accès au quartier par le boulevard Lambermont (tel qu'il existe actuellement, c'est-à-dire sans pouvoir le traverser), une sortie sur l'avenue Latinis/Gilisquet au rond-point, une sortie en haut de la rue du Tilleul et un accès au pont de Boeck. Ainsi, pour sortir aux heures de pointe, les habitants n'auraient d'autres choix que de se jeter dans les embouteillages, déjà existants, de l'avenue Gilisquet ou de la rue De Boeck. Cela augmentera considérablement le flot de véhicule dans notre quartier.

A la question de l'examen d'une offre sérieuse de transports en commun, la seule réponse fut que les trams 7 passant sur le boulevard seront allongés... Cette réponse est plus que décevante alors qu'il est par ailleurs soutenu que le projet concerne un quartier durable, répondant aux attentes légitimes de nouveaux citadins et que le projet comporte également la création d'une école de 600 étudiants. Il est donc indispensable qu'une offre sérieuse de transports en commun soit proposée.

Quant au train, aucune garantie quant à l'augmentation des trains à l'arrêt SNCB sur l'arrière du site n'a été donnée, « gare » présentée comme multi-modale mais dont la seule amélioration sera la construction d'un second quai...

Nous demandons donc que cette question de la mobilité soit abordée avec sérieux et respect pour l'ensemble des habitants concernés. La seule piste conséquente à cet égard paraît être la création d'un rond-point sur le boulevard Général Wahis, à hauteur du futur quartier, permettant l'entrée et la sortie aisée du site. Un carrefour à feux au même emplacement, permettant la traversée du boulevard et la sortie tant vers le pont Van Praet que vers la place Meiser, est une alternative au rond-point qui devrait aussi être étudiée.

Des nouveaux arrêts STIB devraient y être prévus (il s'agit, quand même, d'une augmentation conséquente du nombre d'habitants, méritant d'être desservis décemment, sans compter les étudiants de l'école projetée...). Enfin, la gare devrait être déplacée à front du boulevard Général Wahis, seul endroit permettant la création d'une véritable gare multi-modale, en liaison directe avec des lignes de tram et à l'éventuelle gare RER prévue au PRDD. Cette combinaison rond-point et gare devrait constituer la « porte » du site en lieu et place des autres accès prévus. Cette « porte » devrait s'accompagner du développement d'un noyau d'activités urbaines - logement, bureaux (coworking), services, équipements, commerces à front de boulevard, et ménager ainsi le reste du site. Les autres accès aux sites (Latinis, Tilleul, Evere) pourraient être conservés au profit de la mobilité douce, afin d'éviter l'enclavement du site et pour autant que des axes structurants soient créés entre les quartiers pour en favoriser l'usage.

Nous souhaitons que le projet puisse évoluer en ce sens, dans le plus grand intérêt des Schaerbeekoïses et des Everoïses, présents et futurs et que les études d'incidences seront explicites et complètes.

Il est évident que nous serons attentifs au développement du projet et que nous n'accepterons en aucun cas le développement d'un projet inadapté ou source de nuisance pour le voisinage.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments respectueux.

Pour l'asbl Comité de Quartier Terdelt,



Michèle Desmet  
Secrétaire



Olivier Xhonneux  
Président