



team Leopold III

[www.ilovejosaphat.be](http://www.ilovejosaphat.be)

# Intention

Il y a 10 ans, la Région de Bruxelles-Capitale a initié l'élaboration du **PAD Josaphat** : il était souhaité de transformer l'ancienne gare de triage désaffectée de Josaphat, à la frontière entre Schaerbeek et Evere, en un nouveau quartier.

**L'enquête publique** a eu lieu fin de l'année 2019. Les communes, les riverains et les collectifs citoyens ont introduit des recours en masse. Tous et toutes veulent un meilleur plan. Par conséquent, le PAD doit être retravaillé.

Ceci est tout à fait logique, étant donné que **l'esprit du temps** et la façon de penser l'urbanisme ont rapidement évolué au cours de cette période de dix ans :

- Une nouvelle génération d'activistes climatiques s'est levée suivant la prise de conscience croissante du réchauffement de la terre. Les gouvernements et les citoyens sont inquiets et prennent des mesures pour arrêter le réchauffement **climatique**. Tout le monde se rend compte que nous devons commencer à vivre et à construire différemment.
- Les citoyens veulent de plus en plus avoir leur mot à dire dans l'élaboration des plans qui affectent leur vie. L'appel à une plus grande **participation** est de plus en plus fort.

En parallèle, après nettoyage des sols pollués, un espace naturel d'une **biodiversité** exceptionnelle s'est installé spontanément sur site: "la Friche Josaphat". Le collectif de citoyens "Sauvons la friche" a recueilli plus de 10.000 signatures pour sa préservation.

Aujourd'hui nous luttons contre le virus COVID-19. Les différentes périodes de confinement et le télétravail à domicile font réfléchir les citoyens sur **le manque d'espace public et de verdure** dans leur ville.

La deuxième enquête publique à venir et les plans qui ne seront sans doute que légèrement modifiés provoquent déjà une certaine agitation avant même leur publication. Une impasse semble inévitable.

Cette histoire se déroule littéralement dans notre jardin.

Pendant les vacances de Noël, mon voisin et moi - nous sommes des architectes - nous avons travaillé sur un plan alternatif pour le site Josaphat et ses environs. Nous avons étudié le contexte, l'historique urbaine de Schaerbeek et d'Evere, le PAD et les souhaits des parties prenantes. Nous avons aussi discuté avec des représentants des collectifs de citoyens.

Nous allons diffuser cette proposition alternative auprès des politiciens, des administrations et des collectifs de citoyens. Et peut-être des médias locaux.

Notre intention est de changer la direction du débat sur les développements du site. De démontrer que **la création et la préservation d'espaces naturels et ouverts ne doivent pas être en opposition avec le développement urbain**. Nous essayons de solutionner la contradiction entre la vision de la région et celle des collectifs de citoyens.

Team Leopold III.  
Janvier 2021.

# Le contexte urbain

Nous vivons dans un pays très urbanisé. De toutes les villes de ce pays, Bruxelles est la plus dense. Le site Josaphat est **le dernier grand espace ouvert non aménagé** dans la Région Bruxelles-Capitale.

Seulement 10% du site est construit. 90% n'est pas construit. Les bâtiments sont situés à l'est de la voie ferrée dans la zone industrielle. La partie ouest est entièrement non-construite et a une grande valeur écologique : **la Friche Josaphat**. Le site Josaphat est donc un site relativement ouvert et beaucoup moins dense que le reste de la ville.

Le site est considéré comme une feuille blanche. Les différents acteurs projettent indépendamment tous leurs souhaits sur le site. Dans le **PAD Josaphat**, 1.584 logements sont prévus pour un total de 156.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher hors sol, ainsi que 58.000 m<sup>2</sup> d'industrie. Sur les images le projet semble vert, mais il s'agit principalement de toitures vertes. En réalité, dans le cadre des plans régionaux actuels, le site est presque entièrement construit.

Les plans du PAD traduisent **un plan développeur et non une vision urbaine**. Le but semble être la réalisation d'un maximum de superficie construite. Ce qui manque, c'est une force qui attire et inspire et que chacun et chacune pourrait soutenir.

Des **comités de quartier** se sont réunis dans une large coalition contre ces plans régionaux. En décembre l'année dernière, cette coalition a lancé une campagne médiatique. Les collectifs se demandent à juste titre pourquoi les rares espaces encore ouverts seraient sacrifiés. Ils ont formulé deux principes importants : construire sur les surfaces déjà urbanisées, le vert reste vert !

**Un plan directeur ne peut réussir que s'il apporte une valeur ajoutée aux quartiers environnants.** En ce sens, il est important d'élargir ses horizons et de considérer un périmètre plus large. Nous faisons un zoom arrière.

Par rapport à il y a dix ans, deux grands **travaux d'infrastructure** ont été réalisés ou sont en cours de réalisation, des travaux qui augmenteront considérablement l'accès aux transports publics dans le nord de la région :

- la construction du **tramway** 62 de Meiser à l'OTAN sur le boulevard Léopold III ;
- la future ligne de **métro** M3 reliant le centre de Bruxelles à Schaerbeek et Evere.

Ces nouvelles infrastructures annoncent, volontairement ou non, une densification majeure du Nord de Bruxelles.

# La densification du boulevard Leopold III

Le boulevard Léopold III se situe tout près et parallèle au site Josaphat : c'est un axe majeur construit dans les années 1960 pour relier le centre-ville à l'aéroport. Le long du boulevard Léopold III, il y a plusieurs immeubles de bureaux qui sont **vacants** ou qui le deviendront bientôt. Il y a aussi plusieurs parcelles qui sont à peine construites et que l'on pourrait facilement densifier. De plus, plusieurs de ces sites sont de la propriété publique.

Ne serait-il pas plus logique de **densifier aux endroits les plus accessibles** et autour des nouveaux nœuds de transport public ?

Du Ring à l'axe Lambermont-Reyers, le boulevard Léopold III est une autoroute en ville qui fait office de barrière et coupe Evere en deux. Nous proposons de le transformer en boulevard urbain renforcé de **trois espaces publics stratégiques de qualité** afin que le boulevard puisse devenir le générateur de futurs développements autour du boulevard Léopold III :

**1 La place de la Gare** : la place est située juste au nord du PAD Josaphat, le boulevard Léopold III passe en dessous. Le tramway fait une boucle permettant de sortir du tram pile au-dessus des quais de la station d'Evere. La nouvelle place mesure 290 mètres sur 55, comparable au Marché aux Poissons de Bruxelles. Des événements tels qu'un marché ou un festival y auront lieu. La place est bordée de magasins et de restaurants avec des terrasses. La place est un lieu de rencontre attractif entouré d'arbres.

**2 Le parc d'Evere** crée un lien entre la maison communale et le pôle sportif situé de l'autre côté du boulevard Léopold III. Il forme également un corridor écologique entre le réseau Cimetière – Woluweveld d'une part et le réseau Friche Josaphat – voie ferrée d'autre part.

**3 Le Bordet Transferium** : l'intersection entre le tramway 62 et le terminus de la future ligne 3 du métro est l'endroit idéal pour un nœud intermodal à grande échelle offrant une alternative viable à la voiture. Ici, le boulevard Léopold III se transforme d'autoroute urbaine en boulevard urbain. La proximité de l'OTAN, les quartiers de bureaux à Diegem et le Ring rendent intéressant l'ajout d'un centre de congrès et d'hôtels.

**4** On revalorise le boulevard Léopold III en vrai « **parkway** » entre Bordet et l'axe Lambermont-Reyers. Il devient un vrai boulevard urbain équipé d'une double rangée d'arbres centrale et de promenades accueillantes cyclo-piétonnes des deux côtés.

Une première estimation nous prédit qu'il est possible de créer environ **180.000 m<sup>2</sup>** de superficies hors sol sur la première partie du boulevard Leopold III (entre Lambermont-Reyers et la maison communale d'Evere).

**L'étude démontre qu'il ne faut pas forcément réaliser toutes les différentes exigences des parties prenantes dans le périmètre du PAD Josaphat-même.**

# Un plan I LOVE JOSAPHAT

Nous proposons de préserver **un maximum d'espaces ouverts contigus** pour les générations futures. Notre proposition préserve la Friche Josaphat dans son intégralité. Elle deviendra une réserve naturelle.

Les nouveaux bâtiments sont implantés **aux bords du site** afin de préserver son caractère ouvert. La construction n'aura lieu que sur les terrains déjà construits.

Côté sud un bâtiment résidentiel de hauteur moyenne et de 150 mètres de long est implanté sur la route de gravier existante. Une nouvelle école primaire et secondaire sera construite sur le site du cirque temporaire : l'éducation en relation avec la nature. La cour de récré permet un double usage : en dehors des heures de cours elle offre un espace public avec vue sur la Friche. Le développement au sud totalise 60.000 m<sup>2</sup> de superficies conformément à la phase 1 A + B prévue dans le PAD actuel.

Côté est une ligne courbe de bâtiments moyens est ajoutée sur une longueur de 600 mètres en bordure de la zone industrielle actuelle. Ce "train" de bâtiments forme en effet l'extension et **le complément du quartier** des Jardins. Entre les maisons du clos de l'Oasis il y a déjà plusieurs sentiers, qui sont actuellement des culs-de-sac. Nous les prolongeons entre les nouveaux bâtiments en

tant qu'entrées depuis le quartier des Jardins. La différence de hauteur de 10 mètres entre le quartier existant et le site Josaphat permet une construction plus haute et plus compacte qu'actuellement prévue dans les plans régionaux. Quelques tours supplémentaires sont proposées à la hauteur de l'avenue des Jardins, où il y a déjà un certain nombre de tours existantes. Le tampon d'arbres y sera élargi localement.

Les entreprises actuellement situées sur le terrain industriel sont principalement des entreprises logistiques. Il s'agit de très grands entrepôts. Les marchandises sont amenées de l'extérieur de la ville, y sont stockées et quittent ensuite l'entrepôt pour être livrées au client. Une caractéristique de ces entreprises est qu'elles occupent une très grande surface par rapport au nombre de personnes employées. On pourrait se demander si le site Josaphat est le bon endroit pour ce type d'activité. Ce type d'activité entraîne beaucoup de transport de marchandises à destination et en provenance de l'entrepôt. Le transport perd beaucoup de temps en raison des embouteillages à l'entrée ou à la sortie de la ville. Ne négligeons non plus la charge d'incendie élevée du stockage de marchandises, ce qui forme une situation techniquement complexe avec des logements au-dessus.

Une implantation plus appropriée pour ce type d'activité se situe autour du Bordet Transferium ou sur le site Da Vinci, qui sont proches du Ring. Nous proposons de relocaliser les entreprises logistiques dans un lieu plus approprié en temps utile. Cependant, il est important de maintenir l'activité économique sur le site Josaphat. Les nouveaux bâtiments seront équipés d'un socle de 6 mètres de haut dans lequel sont prévus des ateliers d'environ 500m<sup>2</sup>. Ces ateliers sont destinés à **un type d'activité différent** : la production locale de biens, l'artisanat, la production alimentaire, l'agriculture, le recyclage ou la réutilisation de matériaux, etc. qui peuvent générer plus d'emplois sur une surface plus réduite tout en restant **compatibles avec les logements** au-dessus et dans les quartiers environnants.

Cela permet de libérer de l'espace sur site que nous transformons en **parc de loisirs**. Le parc sera pourvu royalement d'arbres afin de générer de l'oxygène pour la ville. Les surfaces imperméables sont réduites le plus possible pour que l'eau de pluie puisse infiltrer dans le sol. Parmi les arbres il y a aussi des espaces ouverts où des événements peuvent être organisés. Une **piscine** écologique extérieure permet de rafraîchir petits et grands. Le grand entrepôt situé à la tête du site sera réutilisé. Nous rêvons d'un bâtiment collectif avec des espaces de rencontre, ... sur le toit nous voyons une ferme urbaine.

# Un plan I LOVE JOSAPHAT

Entre le club de tennis Set Wahis et le club de rugby Kituro, un nouveau **centre sportif** sera construit avec des vestiaires, des installations sanitaires, un bar, une salle de sport, une salle de danse, des salles polyvalentes, etc. qui pourront être utilisés par les deux clubs de sports, mais qui pourront également fonctionner de manière indépendante. Une aile du centre sportif est située sur certains courts de tennis existants. Ceux-ci seront remplacés par de nouveaux courts de tennis sur le toit.

La voirie existante qui traverse la zone industrielle sera en grande partie **réutilisée**. Cependant, l'accès du côté boulevard Général Wahis sera fermé de sorte que le trafic de transit ne pourra plus traverser le site. On accède aux nouveaux bâtiments en se connectant au trafic local du quartier des Jardins. Afin de ne pas surcharger le trafic dans le quartier une nouvelle connexion avec le boulevard Léopold III sera assurée à la hauteur de la rue de Genève.

Nous prévoyons d'aménager plusieurs sentiers cyclo-piétons sur le site :

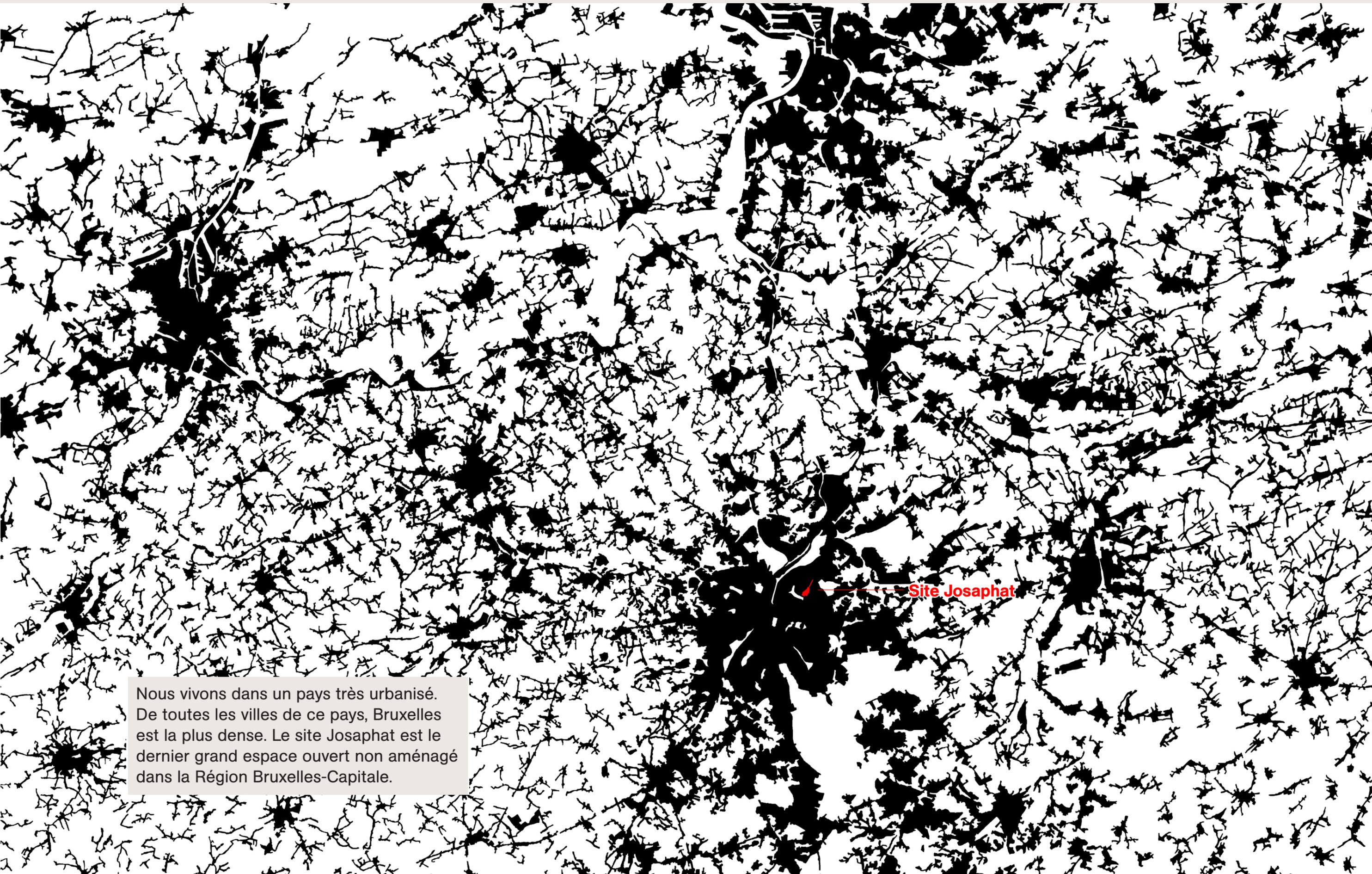
- Du sud au nord, une longue promenade sur la limite entre la Friche et le Parc, qui relie Schaerbeek à Evere ;
- D'est en ouest, une connexion sud qui relie l'avenue Gustave Latinis à la rue Jules Lebrun, et donc au site Reyers ;
- D'est en ouest, une connexion centrale reliant la rue de Genève à la rue du Tilleul. À la hauteur de la Friche la connexion se fait par une passerelle pour que la Friche puisse former un espace naturel continu.

L'ancienne allée Octave Houssa (1902-1904), aujourd'hui disparue, sera rétablie afin de créer un **lien direct avec le centre-ville**. À l'entrée sud une tour élancée signale le parc dans la ville, par analogie avec la tour Brusilia au bord du parc Josaphat. Le quartier devient ainsi visible depuis la place des Bienfaiteurs sur l'avenue Rogier.

En construisant de manière plus **compacte** qu'actuellement prévue, il est donc possible de conserver intégralement la Friche Josaphat et – en plus – de créer un nouveau parc de récréation et de sport.

En construisant aux bords du site, chaque logement aura une vue sur le parc et la Friche au centre.

# Zones bâties du losange flamand



Nous vivons dans un pays très urbanisé. De toutes les villes de ce pays, Bruxelles est la plus dense. Le site Josaphat est le dernier grand espace ouvert non aménagé dans la Région Bruxelles-Capitale.

Site Josaphat

# La friche josaphat situation actuelle



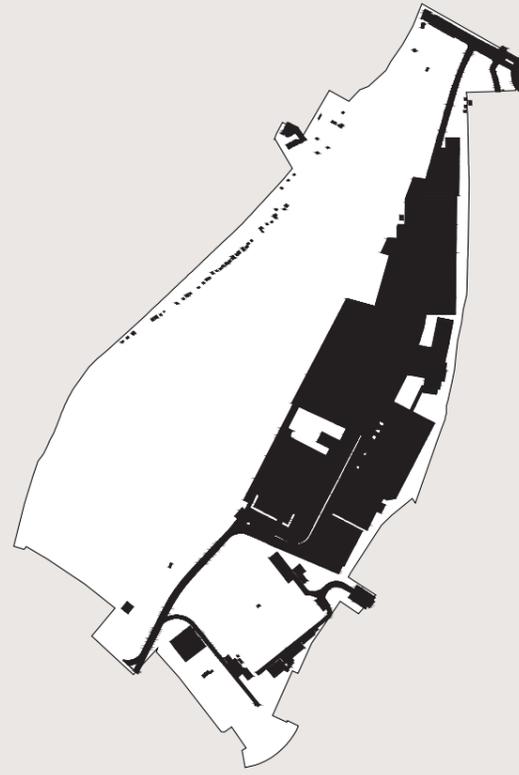
## périmètre PAD

333.900 m<sup>2</sup>  
33 ha  
100%



## construit

38.265 m<sup>2</sup>  
3,8 ha  
11%



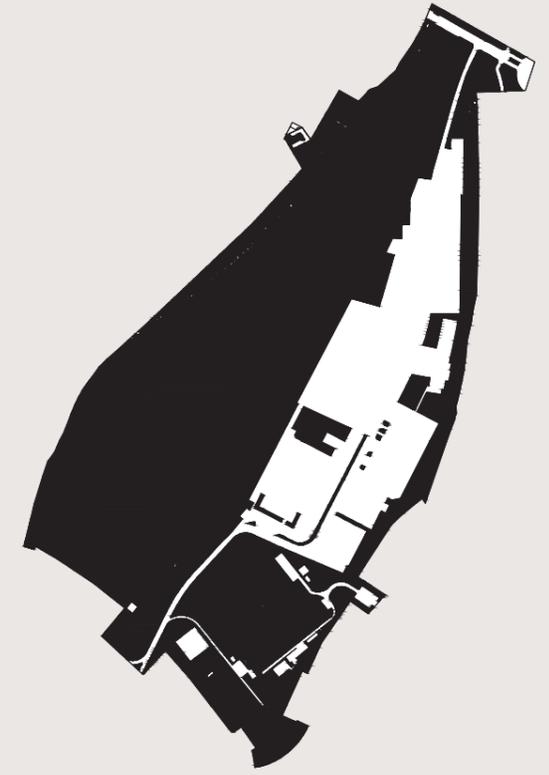
## imperméable

86.000 m<sup>2</sup>  
8,6 ha  
26%



## non-construit

295.635 m<sup>2</sup>  
29,5 ha  
89%



## perméable

247.900 m<sup>2</sup>  
24,8 ha  
74%

Seulement 10% du site est construit. 90% n'est pas construit. Les bâtiments sont situés à l'est de la voie ferrée dans la zone industrielle. La partie ouest est entièrement non-construite et a une grande valeur écologique : la Friche Josaphat. Le site Josaphat est donc un site relativement ouvert et beaucoup moins dense que le reste de la ville.

# Quid Josaphat?



Le site est considéré comme une feuille blanche. Les différents acteurs projettent indépendamment tous leurs souhaits sur le site.

# PAD 2019



© MSA / ASYMETRIE

Sur les images le projet semble vert, mais il s'agit principalement de toitures vertes. En réalité, dans le cadre des plans régionaux actuels, le site est presque entièrement construit.

# PAD 2019

Secteur	Superficie terrain du Secteur	SBHS logement	SBHS autres fonctions	SBHS totale
#1	4.966 m <sup>2</sup>	13.000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>
#2	31.762 m <sup>2</sup>	61.700 m <sup>2</sup>	7.200 m <sup>2</sup>	68.900 m <sup>2</sup>
#3	9.164 m <sup>2</sup>	14.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	19.000 m <sup>2</sup>
#4	4.612 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	10.600 m <sup>2</sup>
<b>Campus résidentiel</b>	<b>Superficie totale du terrain* 58.230 m<sup>2</sup></b>	<b>97.800 m<sup>2</sup> 993 logts **</b>	<b>14.700 m<sup>2</sup></b>	<b>112.500 m<sup>2</sup></b>
#5	1.798 m <sup>2</sup>	10.600 m <sup>2</sup>	3.100 m <sup>2</sup>	13.700 m <sup>2</sup>
#6 a et b	22.284 m <sup>2</sup>	47.600 m <sup>2</sup>	14.400 m <sup>2</sup>	62.000 m <sup>2</sup>
<b>Quartier de la Gare</b>	<b>Superficie totale du terrain* 35.265 m<sup>2</sup></b>	<b>58.200 m<sup>2</sup> 591 logts**</b>	<b>17.500 m<sup>2</sup></b>	<b>75.700 m<sup>2</sup></b>
#7	21.303 m <sup>2</sup>	-	19.000 m <sup>2</sup>	19.000 m <sup>2</sup>
#8	23.010 m <sup>2</sup>	-	21.000 m <sup>2</sup>	21.000 m <sup>2</sup>
#9	19.725 m <sup>2</sup>	-	18.000 m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>
<b>Quartier d'industrie urbaine</b>	<b>Superficie totale du terrain* 83.400 m<sup>2</sup></b>	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>58.000 m<sup>2</sup></b>	<b>58.000 m<sup>2</sup></b>
#10	3.049 m <sup>2</sup>	-	6.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
#11	4.460 m <sup>2</sup>	-	6.200 m <sup>2</sup>	6.200 m <sup>2</sup>
<b>Campus sportif et scolaire</b>	<b>Superficie totale du terrain* 51.055 m<sup>2</sup></b>	<b>- m<sup>2</sup></b>	<b>12.200 m<sup>2</sup></b>	<b>12.200 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>Superficie PAD 337.283 m<sup>2</sup></b>	<b>156.000 m<sup>2</sup> 1.584 logts</b>	<b>102.400 m<sup>2</sup></b>	<b>258.400 m<sup>2</sup></b>

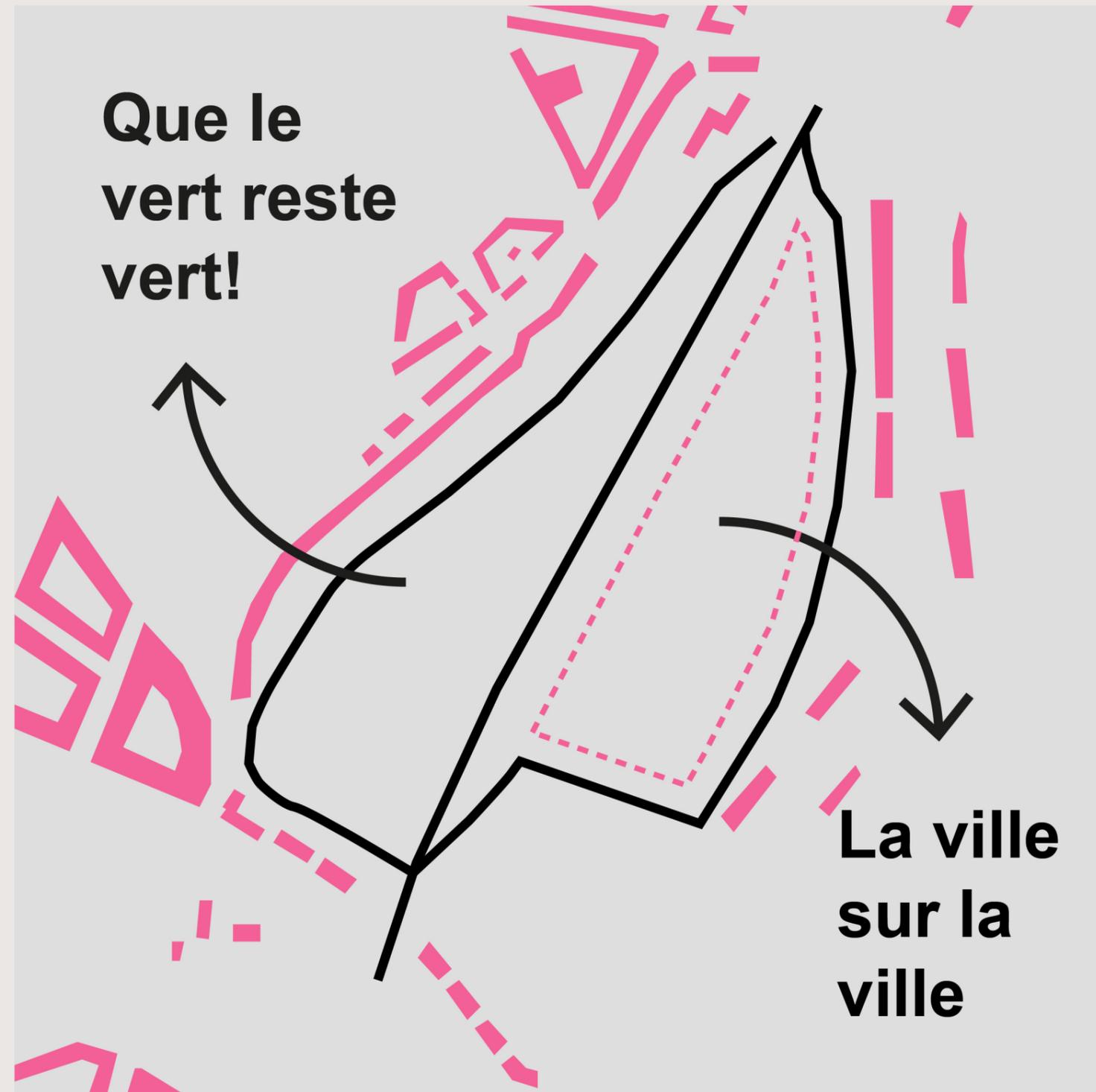
Figure 25: Tableau des SBHS par secteur

extrait du PAD Josaphat - volet stratégique (perspective.brussels)

Dans le PAD Josaphat, 1.584 logements sont prévus pour un total de 156.000 m<sup>2</sup> de superficies de plancher hors sol, ainsi que 58.000 m<sup>2</sup> d'industrie. Les plans du PAD traduisent un plan développeur et non une vision urbaine. Le but semble être la réalisation d'un maximum de superficie construite. Ce qui manque, c'est une force qui attire et inspire et que chacun et chacune pourrait soutenir.

# Point de vu des comités de quartier

Des comités de quartier se sont réunis dans une large coalition contre ces plans régionaux. En décembre l'année dernière, cette coalition a lancé une campagne médiatique. Les collectifs se demandent à juste titre pourquoi les rares espaces encore ouverts seraient sacrifiés. Ils ont formulé deux principes importants : construire sur les surfaces déjà urbanisées, le vert reste vert !



**Un plan directeur ne peut réussir que s'il apporte une valeur ajoutée aux quartiers environnants. En ce sens, il est important d'élargir ses horizons et de considérer un périmètre plus large.**

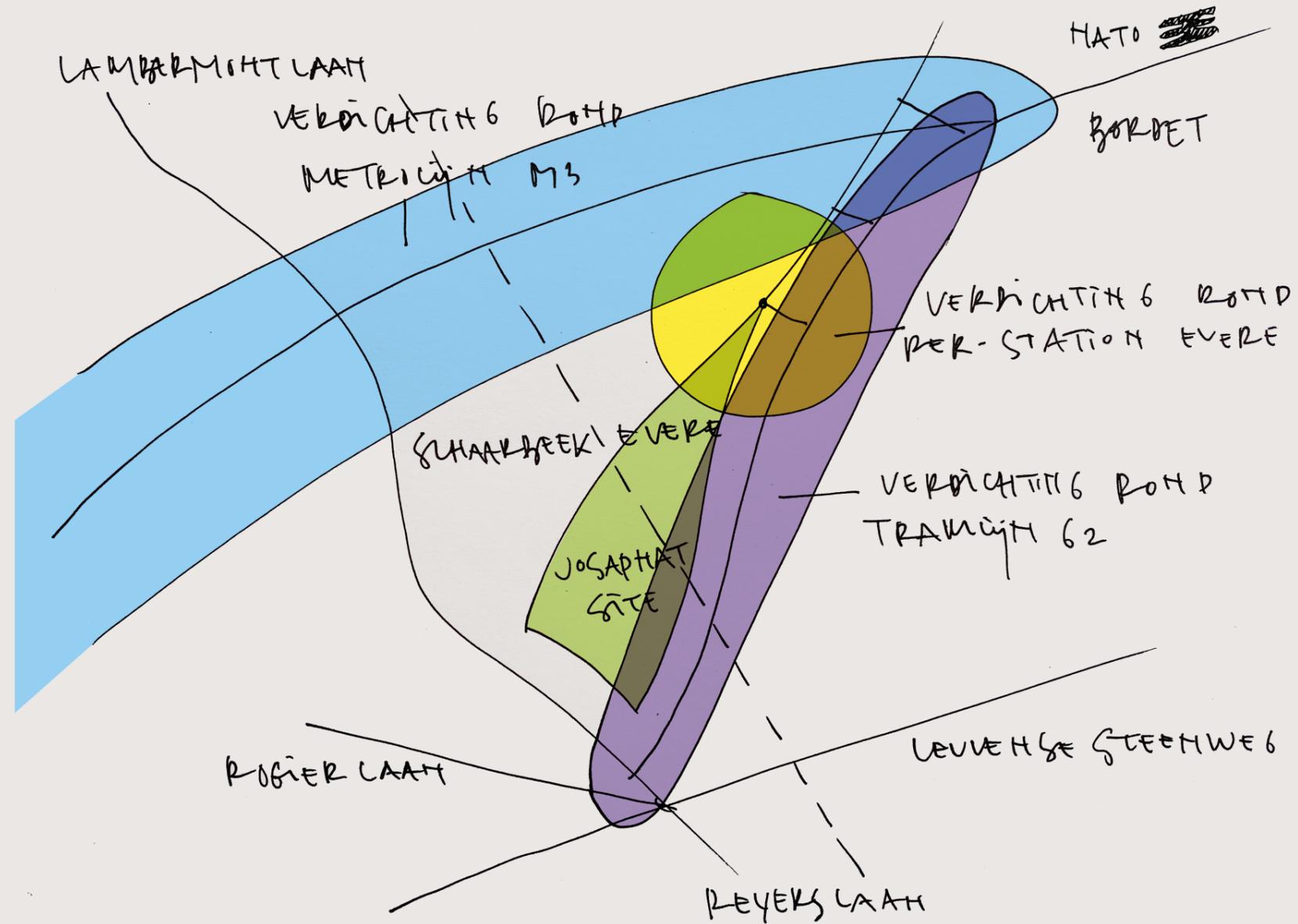
**Nous faisons un zoom arrière.**



## Les principes à grande échelle : Schaerbeek - Evere

- Une vraie vision urbaine pour le site Josaphat qui est intégrée dans ses environs : **dézoomer** ;
- **Densifier** le long des axes principaux et autour des nœuds majeurs des **transports publics** ;
- La création de **nouveaux espaces publics** qualitatifs à grande échelle comme générateur des développements futurs : la place de la Gare d'Evere, le Parc d'Evere, le Bordet Transferium ;
- La valorisation du **boulevard Léopold III** par la plantation d'arbres d'alignement et par la création d'une vaste promenade cyclo-piétonne.
- **Renforcer le réseau écologique.** Les zones vertes existantes sont reliées par de nouveaux corridors verts.

# Les endroits les plus accessibles



Par rapport à il y a dix ans, **deux grands travaux d'infrastructure** ont été réalisés ou sont en cours de réalisation, des travaux qui augmenteront considérablement l'accès aux transports publics dans le nord de la région:

- la construction du **tramway 62** de Meiser à l'OTAN sur le boulevard Léopold III ;
- la future ligne de **métro M3** reliant le centre de Bruxelles à Schaerbeek et Evere.

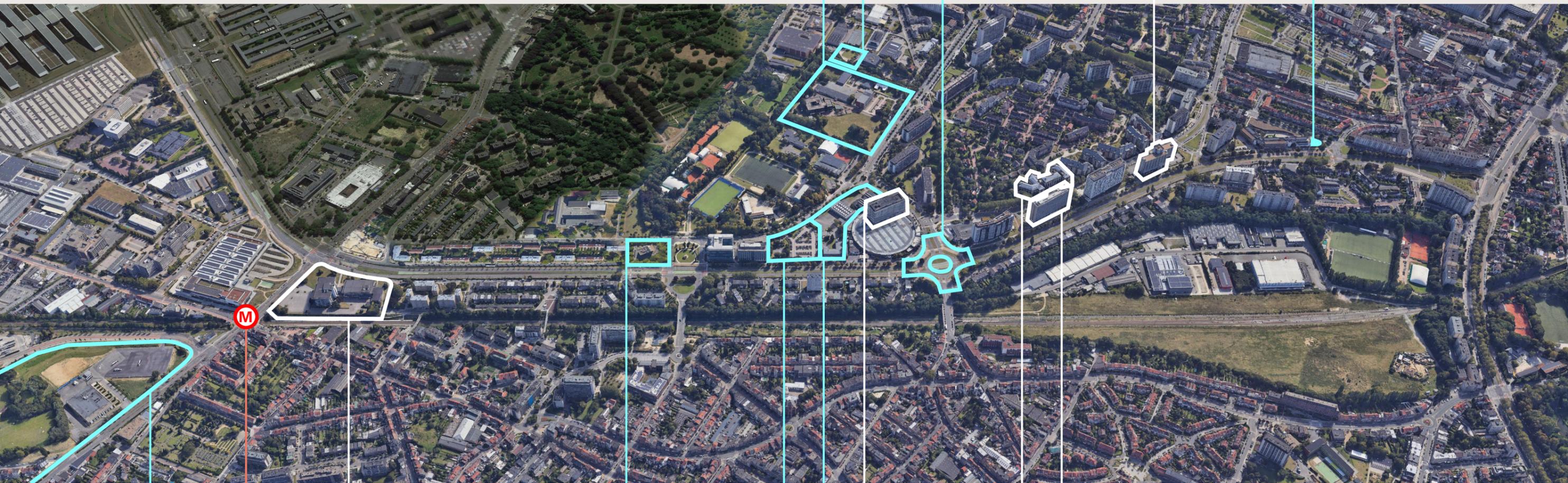
blue: métro M3  
violet: tram 62  
jaune: RER Evere

Ces nouvelles infrastructures annoncent, volontairement ou non, une densification majeure du Nord de Bruxelles.

# Vacance de bâtiments et de lots sur le boulevard Leopold III

Le boulevard Léopold III se situe tout près et parallèle au site Josaphat : c'est un axe majeur construit dans les années 1960 pour relier le centre-ville à l'aéroport. Le long du boulevard Léopold III, il y a plusieurs immeubles de bureaux qui sont vacants ou qui le deviendront bientôt. Il y a aussi plusieurs parcelles qui sont à peine construites et que l'on pourrait facilement densifier. De plus, plusieurs de ces sites sont de la propriété publique.

Ne serait-il pas plus logique de densifier aux endroits les plus accessibles et autour des nouveaux nœuds de transport public ?



Possibilité d'extension et/ou ajout d'équipements publics

Rue de Genève 12, Commission européenne contrat d'usufruit expire 04/2022\*

Terrain vacant 2.000m<sup>2</sup> possibilité d'ajout d'équipements publics

Angle Blvd Leopold III - Avenue Frans Courtens (un local technique)

Espace infrastructurel de 10.000 m<sup>2</sup>

Ecole de conduite STIB  
4 ha non-construit

Bâtiment vide qui est à vendre

Everecity  
Possibilité d'extension

la Tour d'Evere (bureaux)  
partiellement vide

Rue de Genève 6-8, Commission européenne  
contrat d'usufruit expire 2021\*

Rue de Genève 1-3-5, Commission européenne

Future station métro Ligne 3

Agentschap Wegen en Verkeer  
Lot construit que partiellement

"Pour le moment, rien n'indique que la Commission continuera à utiliser les bâtiments à l'expiration des baux ; voir Expertise du 12/12/2017 : « Les immeubles de bureaux situés Rue de Genève et Avenue Beaulieu seront évacués à moyen terme par la Commission européenne » \*

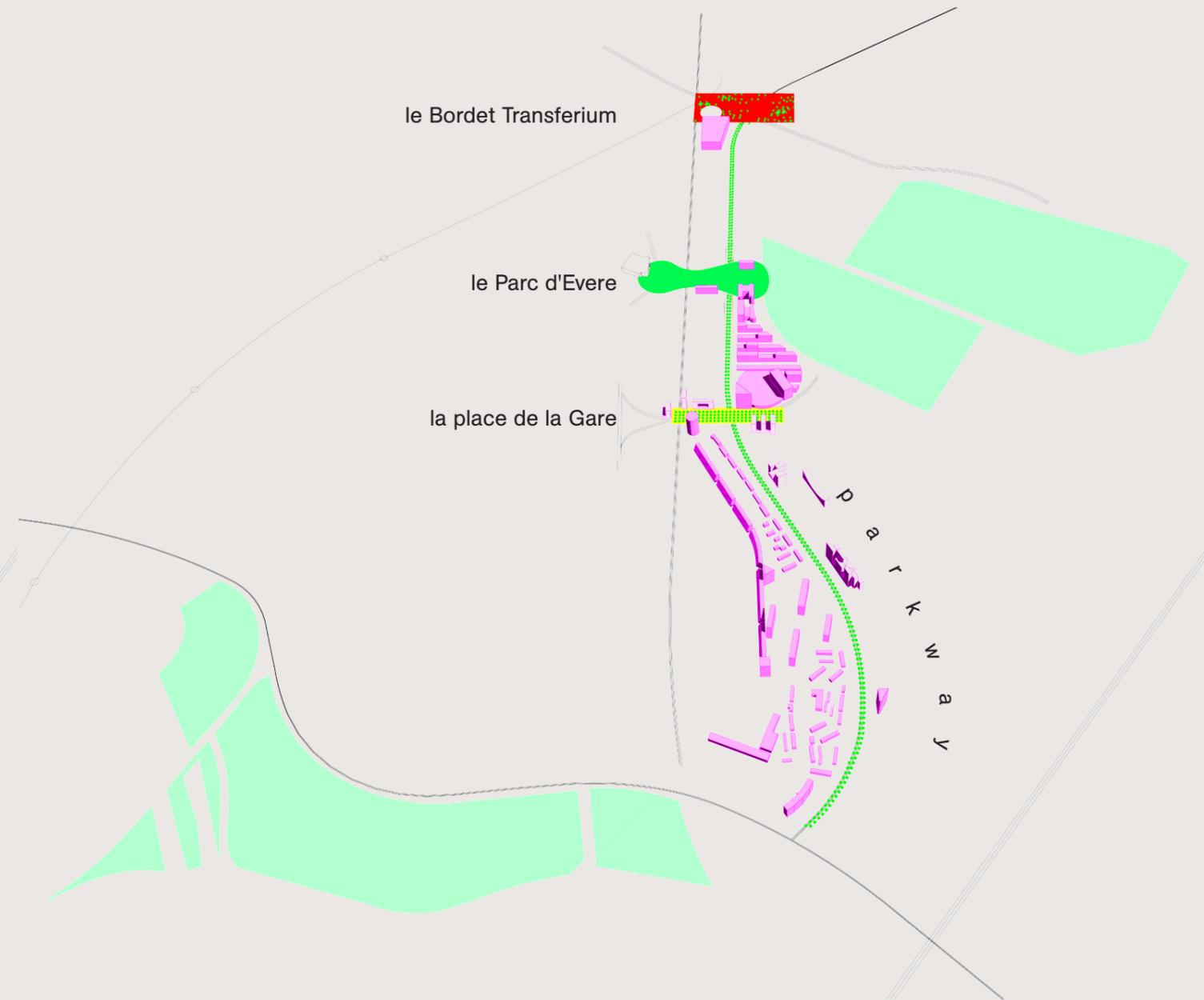
Parking hors-sol sur un lot constructible 8.000m<sup>2</sup>

\* Source: BORDET-DEFENSE Diagnostic, perspective.brussels

# Densification du boulevard Leopold III



Du Ring à l'axe Lambermont-Reyers, le boulevard Léopold III est une autoroute en ville qui fait office de barrière et coupe Evere en deux.



Nous proposons renforcer le boulevard Leopold III de trois espaces publics stratégiques de qualité afin que le boulevard puisse devenir le générateur de futurs développements autour du boulevard Léopold III : la place de la Gare , le parc d'Evere, le Bordet Transferium.

On revalorise le boulevard Léopold III en vrai « parkway » équipé d'une double rangée d'arbres centrale et de promenades accueillantes cyclo-piétonnes des deux côtés.

# Superficies de plancher hors PAD Jospahat

	SBHS	# logements
<b>DENSIFICATION BLVD LEOPOLD III</b>	172.725 m <sup>2</sup>	1.552 logements
<b>DU BLVD GEN. WAHIS A L'AVENUE DES LOISIRS</b>		
commerces	5.722 m <sup>2</sup>	
logements	78.644 m <sup>2</sup>	786 logements
total	84.366 m <sup>2</sup>	
<b>PLACE DE LA GARE D'EVERE</b>		
commerces	5.192 m <sup>2</sup>	
bureaux	3.960 m <sup>2</sup>	
logements	37.178 m <sup>2</sup>	372 logements
total	46.330 m <sup>2</sup>	
<b>CARREFOUR</b>		
	0	
à étudier plus en détail		
<b>SITE WEGEN EN VERKEER</b>		
commerces	1.599 m <sup>2</sup>	
logements	33.150 m <sup>2</sup>	332 logements
total	34.749 m <sup>2</sup>	
<b>MAISON COMMUNALE D'EVERE</b>		
commerces	1.040 m <sup>2</sup>	62 logements
logements	6.240 m <sup>2</sup>	
total	7.280 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		
commerces	13.553 m <sup>2</sup>	
bureaux	3.960 m <sup>2</sup>	
logements	155.212 m <sup>2</sup>	1.552 logements
total SBHS	172.725 m <sup>2</sup>	

**EXCLU : DENSIFICATION AVENUE DES ANCIENS COMBATTANTS - CIMETIERE DE BXL**

<b>TOTAL</b>		
équipements d'intérêt collectif	17.490	
industrie urbaine	28.500	
logements	17.280	173 logements
total SBHS	63.270	

Une première estimation nous prédit qu'il est possible de créer environ 180.000 m<sup>2</sup> de superficies hors sol sur la première partie du boulevard Leopold III (entre Lambermont-Reyers et la maison communale d'Evere).

L'étude démontre qu'il ne faut pas forcément réaliser toutes les différentes exigences des parties prenantes dans le périmètre du PAD Josphat-même.

1953

Schaerbeek

Evere

Une photographie aérienne du site de Josaphat datant de 1953 montre l'ancienne gare de triage avec le quartier de Ter Delt déjà en place à l'ouest et les champs encore ouverts à l'est. Deux éléments ont disparu aujourd'hui

le cimetière de Bruxelles

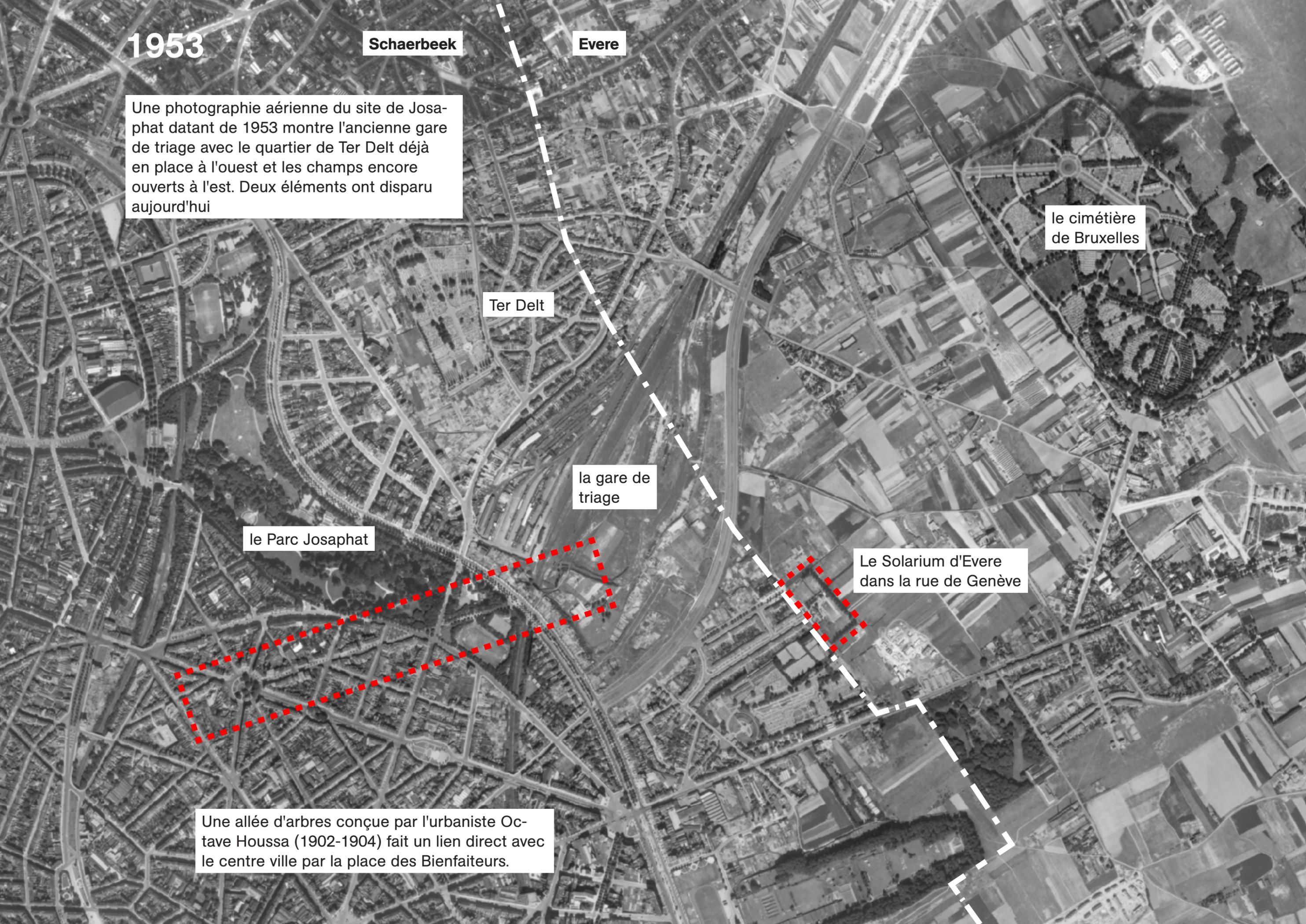
Ter Delt

la gare de triage

le Parc Josaphat

Le Solarium d'Evere dans la rue de Genève

Une allée d'arbres conçue par l'urbaniste Octave Houssa (1902-1904) fait un lien direct avec le centre ville par la place des Bienfaiteurs.



Schaerbeek

Evere



Le solarium d'Evere, avec ses vastes terrasses et ses bains de soleil tout autour, était situé rue de Genève à la frontière de Schaerbeek, et était facilement accessible depuis le centre en tram et en bus.

Octave Houssa  
Boulevard de Ceinture -  
Vallée de Josaphat, 1904

## Les principes à l'échelle du site Josaphat

- Créer **le plus grand espace vert possible** pour les générations futures ;
- La préservation totale de la Friche et de sa **biodiversité** ;
- Un **nouveau parc métropolitain** où Schaerbeek rencontre Evere : un espace de détente et de sport y compris une piscine en plein air ;
- La **réduction de surfaces imperméables** afin que l'eau de pluie puisse s'infiltrer dans le sol ;
- La **réutilisation de voiries** existantes : une approche durable et rentable ;
- Pas de trafic de transit sur le site, seulement du trafic **local** ;
- Construire de manière plus **compacte** ;
- Les nouveaux bâtiments complètent les bâtiments et les **quartiers existants** ;
- Une vie plus qualitative : chaque nouveau logement dispose de balcons spacieux et d'une **vue sur le parc** ;
- La transformation du type d'activités économiques afin d'**accroître l'emploi.**

# Des bandes parallèles au chemin de fer



blv Leopold III

la ceinture d'arbres

logements

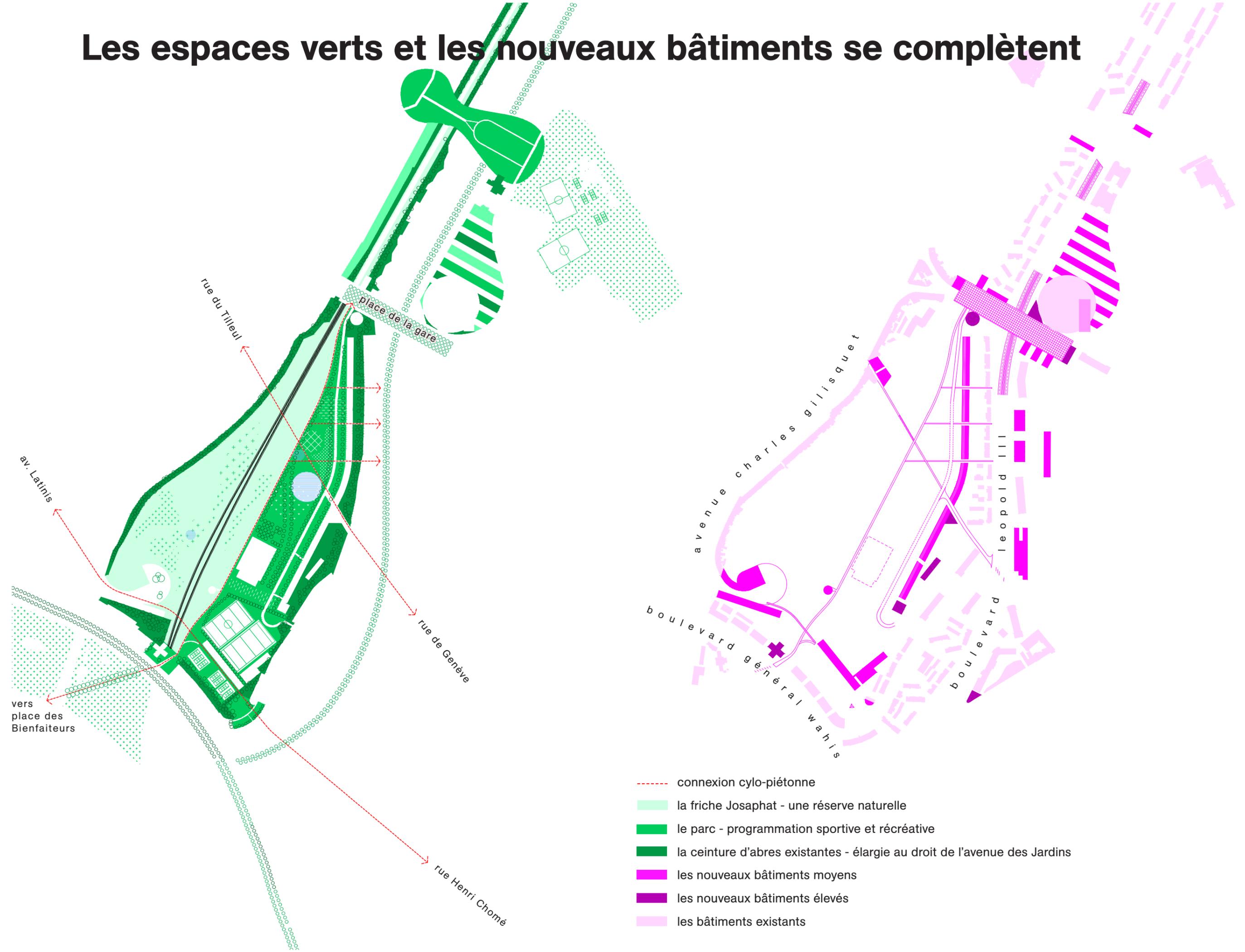
le parc

la friche

le chemin de fer

la friche

# Les espaces verts et les nouveaux bâtiments se complètent



- connexion cylo-piétonne
- la friche Josaphat - une réserve naturelle
- le parc - programmation sportive et récréative
- la ceinture d'abres existantes - élargie au droit de l'avenue des Jardins
- les nouveaux bâtiments moyens
- les nouveaux bâtiments élevés
- les bâtiments existants

# Superficies de plancher PAD Jospahat

	SBHS	# logements
<b>PAD JOSAPHAT</b>	258.400 m <sup>2</sup>	1.584 logements
	-28%	-15%

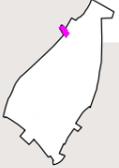
<b>TEAM LEOPOLD III</b>	186.266 m <sup>2</sup>	1.339 logements
-------------------------	------------------------	-----------------



<b>SUD</b>		
emprise au sol	8.198 m <sup>2</sup>	
commerces	4.800 m <sup>2</sup>	
logements	41.809 m <sup>2</sup>	418 logements
équipements d'intérêt collectif	12.727 m <sup>2</sup>	
total	59.336 m <sup>2</sup>	
<i>PAD 2019 phase 1A + 1B      circa 66.000 m<sup>2</sup></i>		



<b>PARC</b>		
emprise au sol	10.925 m <sup>2</sup>	
équipements d'intérêt collectif	16.272 m <sup>2</sup>	
total	16.272 m <sup>2</sup>	



<b>OUEST</b>		
emprise au sol	1.100 m <sup>2</sup>	
logements	4.400 m <sup>2</sup>	44 logements
total	4.400 m <sup>2</sup>	



<b>EST</b>		
emprise au sol	15.366 m <sup>2</sup>	
commerces	1.608 m <sup>2</sup>	
activités productives	16.956 m <sup>2</sup>	
logements	87.694 m <sup>2</sup>	877 logements
total	106.258 m <sup>2</sup>	



<b>TOTAL</b>		
emprise au sol	35.590 m <sup>2</sup>	
équipements d'intérêt collectif	28.999 m <sup>2</sup>	
commerces	6.408 m <sup>2</sup>	
total activités productives	16.956 m <sup>2</sup>	
logements	133.903 m <sup>2</sup>	1.339 logements
total	186.266 m <sup>2</sup>	

## CHIFFRES CLE

contour pad	333.900 m <sup>2</sup>	100%
non-construit	298.310 m <sup>2</sup>	89%
construit (emprise au sol)	35.590 m <sup>2</sup>	11%
imperméable	60.500 m <sup>2</sup>	18%
perméable	273.400 m <sup>2</sup>	82%
vert	273.400 m <sup>2</sup>	82%
friche jospahat	129.000 m <sup>2</sup>	39%
parc récréatif	90.500 m <sup>2</sup>	27%
tampon d'arbres + jardins privés	48.900 m <sup>2</sup>	15%
eau	5.000 m <sup>2</sup>	1%

# Le plan 'I love Josaphat'

le boulevard Leopold III  
un parkway

réconversion  
bureaux -> logements

nouveaux bâtiments résidentiels

le parc métropolitain  
Schaerbeek - Evre

piscine naturelle

pôle culturel  
(réutilisation  
adaptative)

centre sportif

la tour résidentielle Josaphat

l'allée Houssa rétablie



rue Jan Stobbaerts

place des  
Bienfaiteurs

le pôle spor-  
tif d'Evre

le parc Josaphat

la maison  
communale  
d'Evre

le parc  
d'Evre

nouveau quartier  
résidentiel

la tour résiden-  
tielle de la Gare

la place de la Gare d'Evre

la friche Josaphat

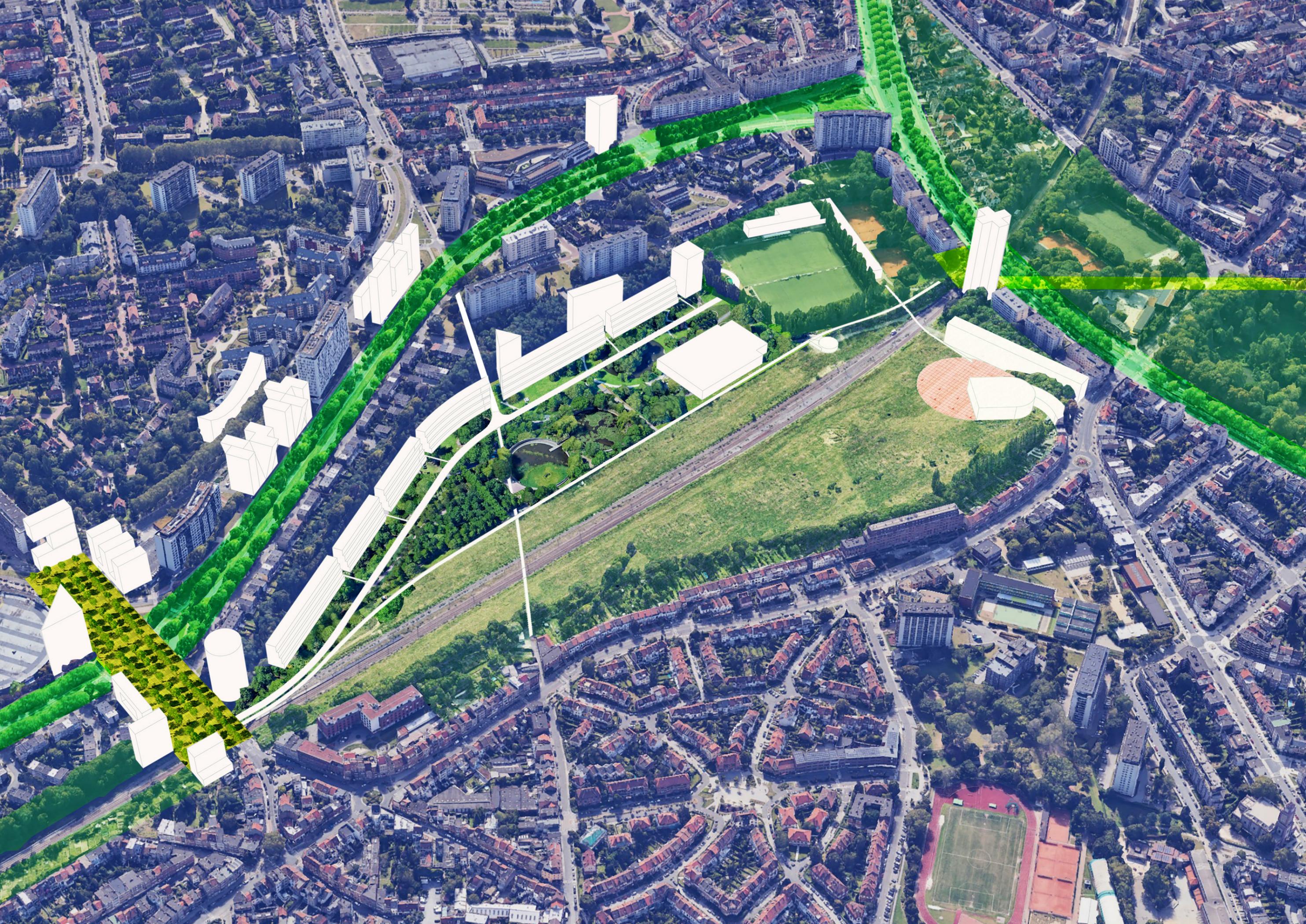
connexion cylo-piétonne  
Schaerbeek - Evre

passerelle Genève-Tilleul

nouveau bâtiment résidentiel

pôle éducatif

passerelle Chomé-Latinis



# L'extension du quartier des Jardins

Parc

Voirie existante

Parc

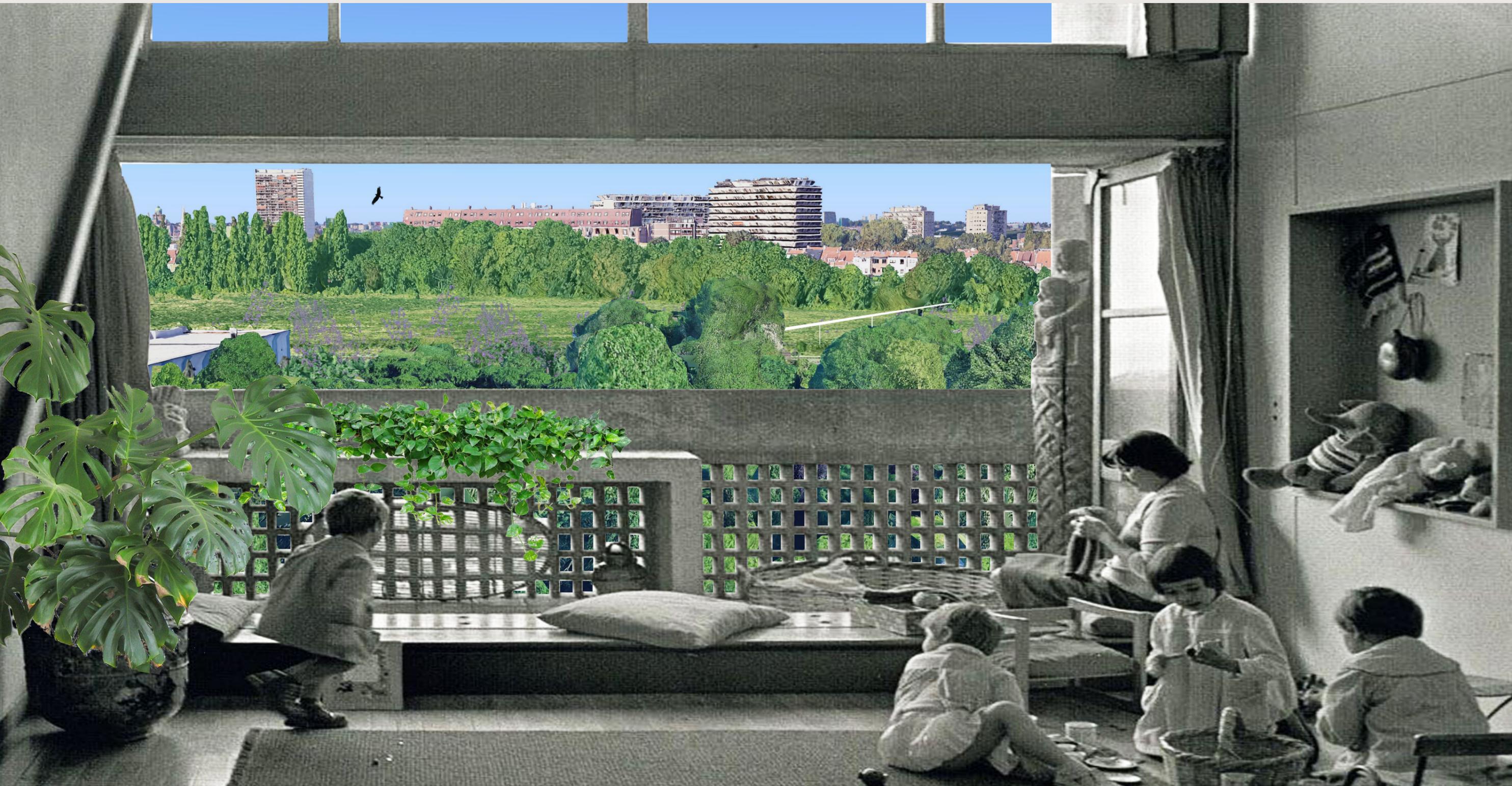
Nouveaux bâtiments

Tampon d'arbres existant

Quartier des Jardins



La différence de hauteur de 10 mètres entre le quartier existant et le site Josaphat permet une construction plus haute et plus compacte qu'actuellement prévue dans les plans régionaux.

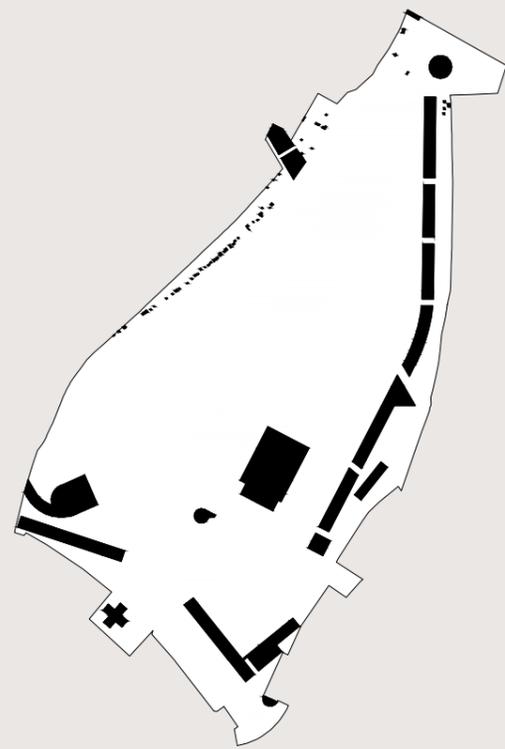


Chaque logement aura une vue sur le parc



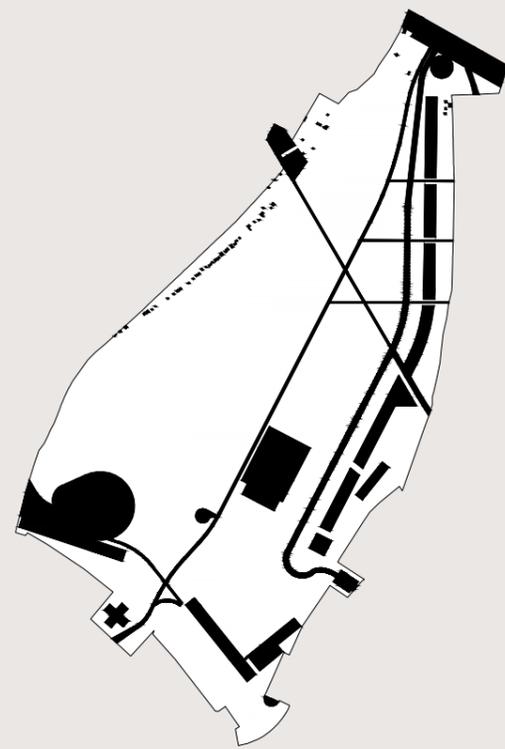
**périmètre PAD**

333.900 m<sup>2</sup>  
33 ha  
100%



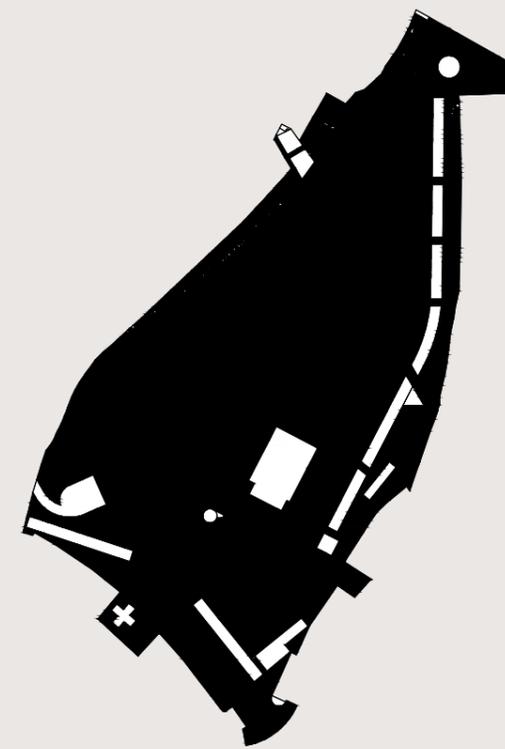
**construit**

35.590 m<sup>2</sup>  
3,6 ha  
11%



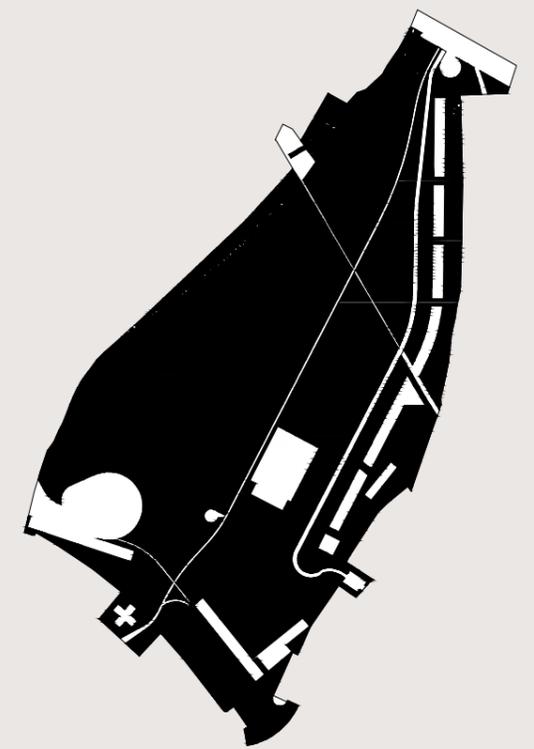
**imperméable**

60.500 m<sup>2</sup>  
6 ha  
18%



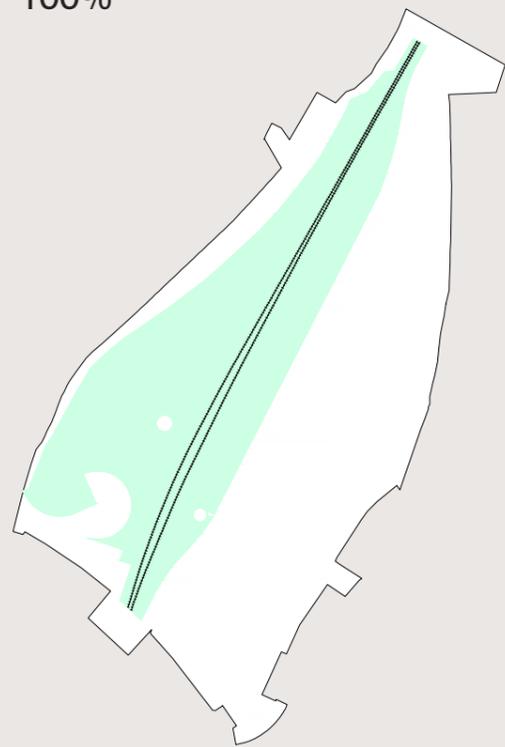
**non-construit**

298.310 m<sup>2</sup>  
30 ha  
89%



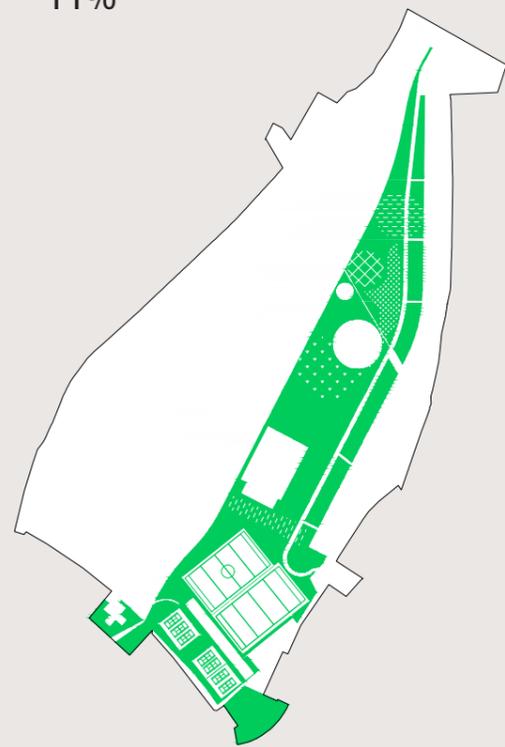
**perméable**

273.400 m<sup>2</sup>  
27,3 ha  
82%



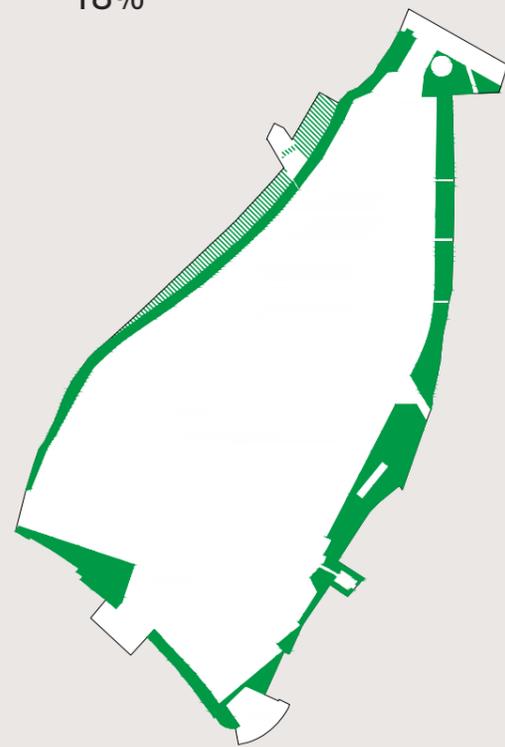
**friche Josaphat**

129.000 m<sup>2</sup>  
13 ha  
38,6%



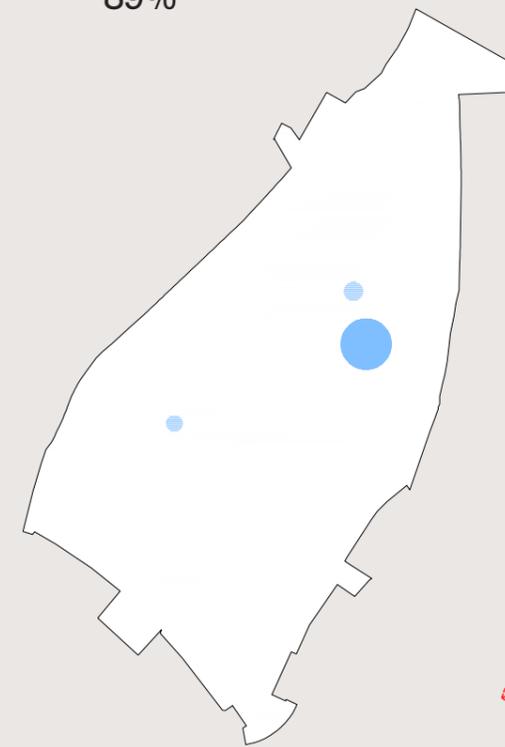
**parc + sports et  
récréation**

90.500 m<sup>2</sup>  
9 ha  
27%



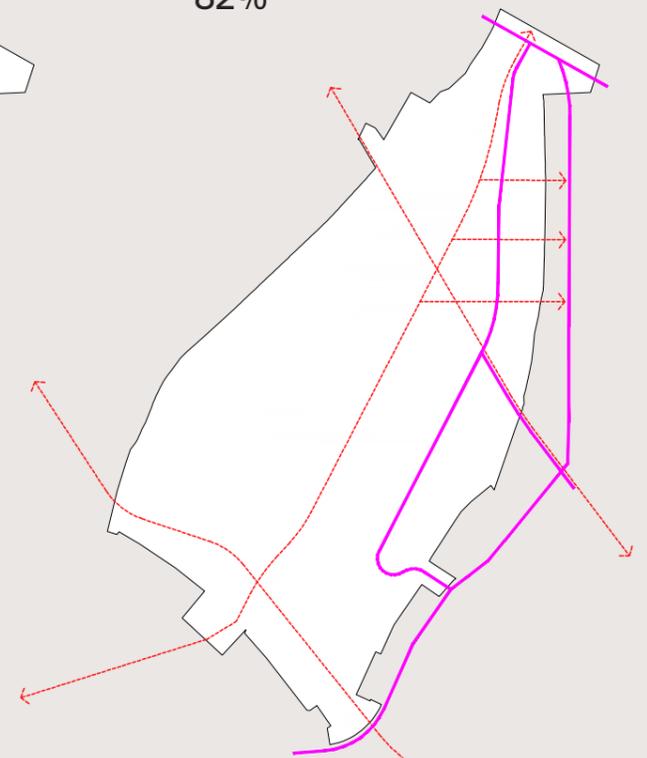
**tampon d'arbres + jar-  
dins privés ouest**

48.900 m<sup>2</sup>  
4,9 ha  
14,6%



**eau (incl. piscine  
naturelle)**

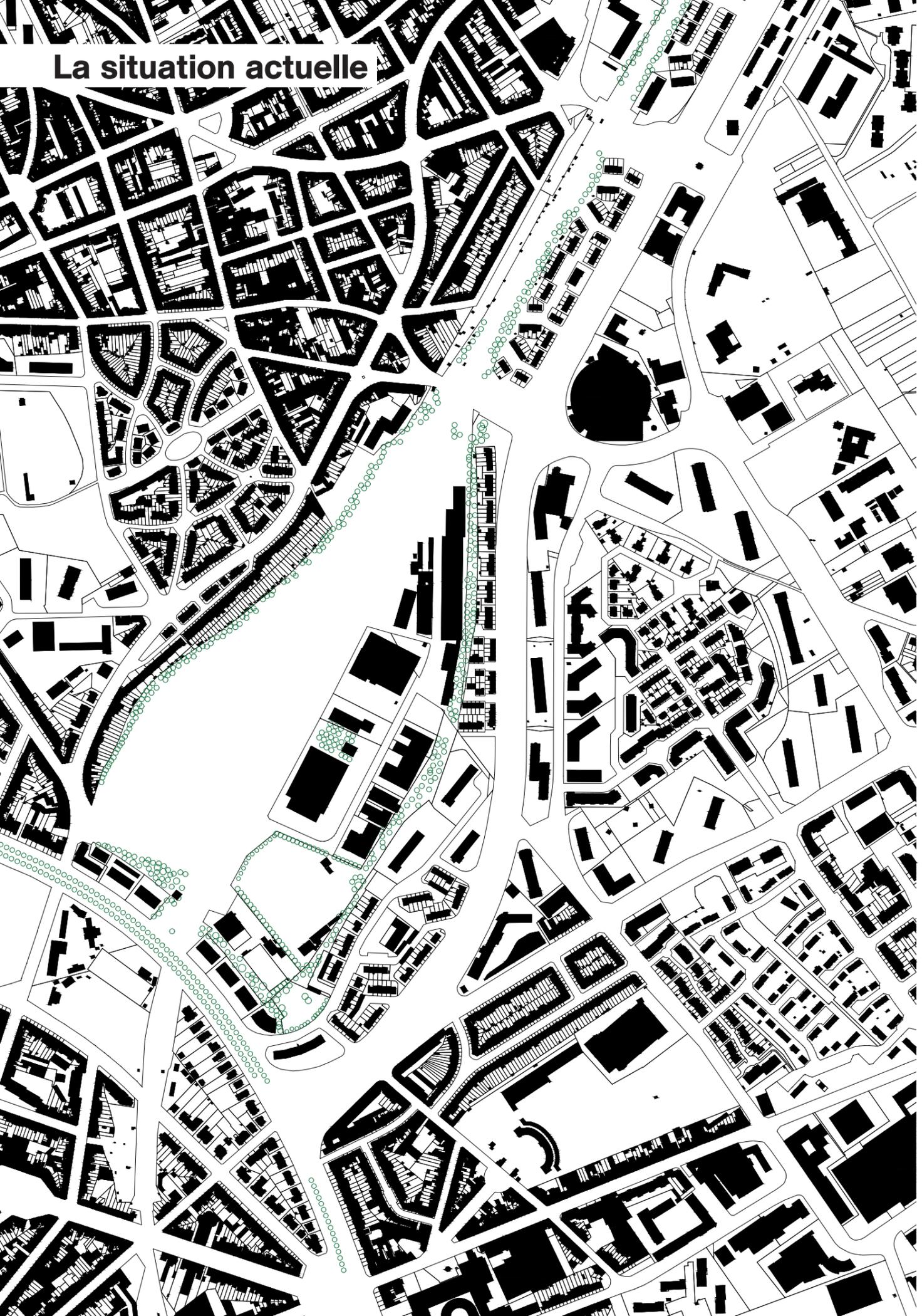
5.000 m<sup>2</sup>  
0,5 ha  
1,5%



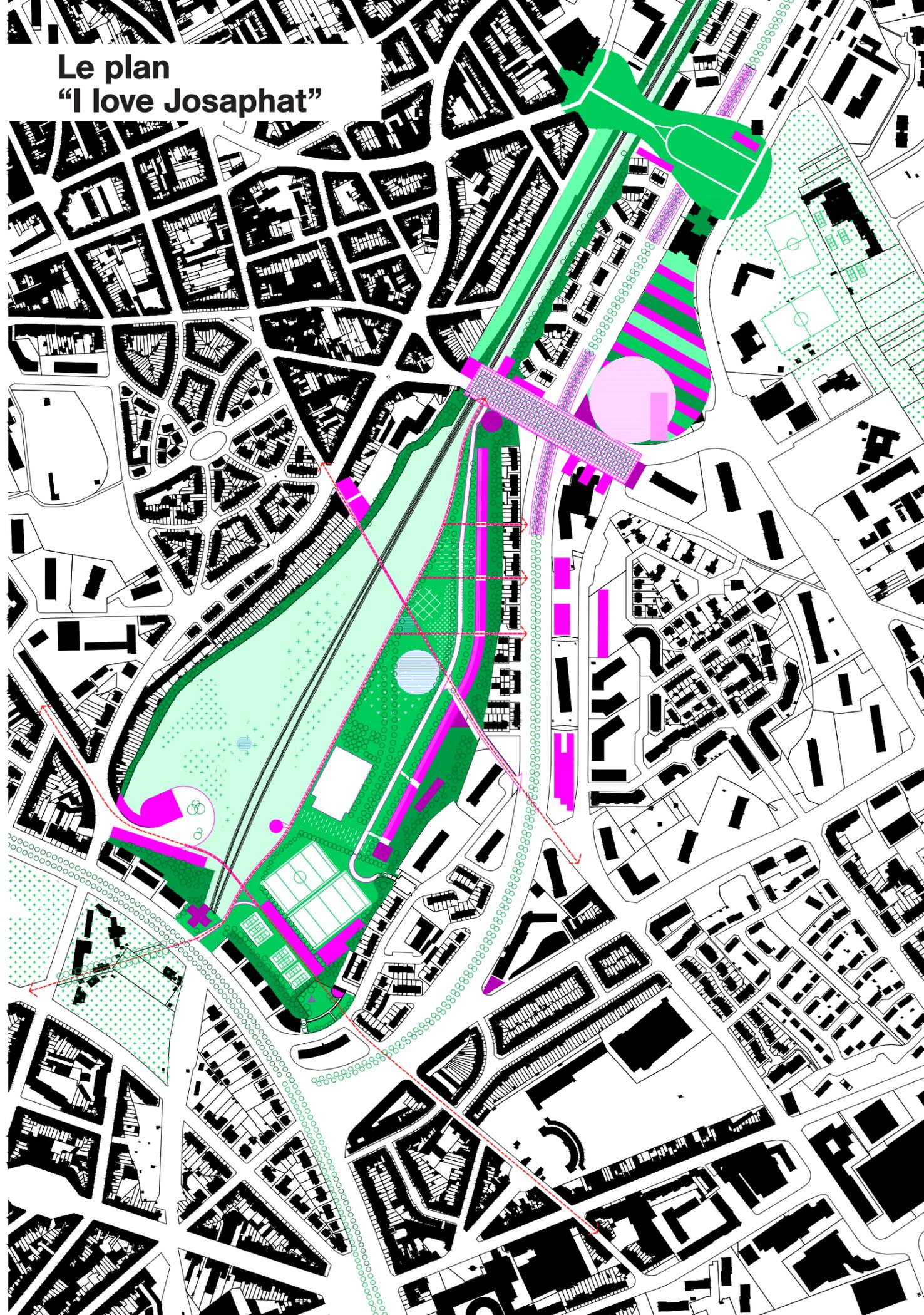
**circulation**

rose: véhicules  
rouge: piétons, cyclistes

La situation actuelle



Le plan  
"I love Josaphat"



# Conclusion

Le plan “I love Josaphat” prévoit 186.000 m<sup>2</sup> de superficies brutes : 1.339 logements de qualité, 29.000 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif, 6.400 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, 17.000 m<sup>2</sup> d'activités productives...

**et 27 hectares d'espaces verts !**

En ajustant légèrement le programme de construction, c'est-à-dire une réduction de superficies de plancher de 28% dans le périmètre du PAD Josaphat et une densification complémentaire en dehors du périmètre du PAD, il devient possible de répondre à toutes les exigences des différentes parties concernées.

Un plan que tout le monde soutiendra est à portée de main.

	i love josaphat	existant	différence	PAD 2019	différence
Site	33 ha	33 ha	/	33 ha	/
SBHS	186 266 m <sup>2</sup>			258 400 m <sup>2</sup>	- 28%
Logements	1339			1584	- 16%
Emprise au sol	3,6 ha	3,8 ha	- 5%		
Surfaces imperméables	6 ha	8,6 ha	- 30%		
Le Spoorpark	9 ha			2,6 ha	+ 6,4 ha
La Friche Josaphat	13 ha			0 ha	+ 13 ha
Vert	27 ha				

## Colophon

Team LeopoldIII est composé de Jeroen Beerten et Karel Bruyland qui vivent sur le boulevard Leopold III à Schaerbeek.

Copyright :

Toutes images	© team Leopold III
Image zones bâtis flandre	© XDGA, aftersprawl
Image PAD 2019	© MSA / Asymétrie
Tableau de superficies PAD	© perspective.brussels, PAD Josaphat - volet stratégique
Images collectifs de citoyens	© BRAL, Natagora, Sauvons La Friche
Image Solarium d'Evere	© Verz. Belfius Bank – Académie Royale de Belgique © GOB

Nous tenons à remercier les collectifs citoyens pour les commentaires enthousiastes et constructifs.

Graphic design:	Emma Marie Vanhille
Website:	Bert Moons

[www.ilovejosaphat.be](http://www.ilovejosaphat.be)