

LES OBJECTIFS

En 2014, le Gouvernement bruxellois avait approuvé les grandes options relatives à l'aménagement d'un nouveau quartier Josaphat sur le terrain de 25 hectares de l'ancienne gare de triage. Ce projet, piloté par la Société d'Aménagement Urbain (SAU), prévoit :

- de **connecter** le site aux quartiers qui l'entourent ;
- de le développer tout en lui conservant son caractère de **poumon vert** et de permettre aux habitants et aux riverains de jouir d'un espace vert public continu de presque 4 hectares ;
- d'y implanter environ 1.600 logements, dont 45% de logements publics diversifiés et financièrement accessibles, en respectant deux principes absolus : la **mixité sociale** à l'échelle de l'îlot urbain et la **qualité des logements**, chacun de ceux-ci étant orienté directement sur un espace vert ;
- d'y implanter au fur et à mesure du développement du quartier tous les **équipements** nécessaires pour les futurs habitants comme pour les riverains actuels (transport public, enseignement, crèches, sports, culture, loisirs...) ;
- d'équiper, moderniser et **requalifier la zone d'entreprises** qui sera maintenue, afin de la rendre plus attractive et agréable.

DOELSTELLINGEN

In 2014 stemde de Brusselse regering in met de grote lijnen voor de inrichting van de nieuwe Josaphatwijk op het voormalig rangeerstation van 25 ha. De kernelementen van het project, onder leiding van de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), zijn de volgende:

- **inbedding** van het terrein in de omliggende wijken,
- behoud van een groene long in de ontwikkeling. Nieuwkomers en buurtbewoners krijgen hierdoor toegang tot een aaneengesloten **groene zone** van bijna 4 hectare,
- bouw van ongeveer 1.600 woningen, waarvan 45 procent bestaat uit een verscheiden aanbod aan betaalbare publieke woningen. Volgende principes staan hierbij voorop: een **sociale mix** op bouwblokniveau en een **kwaliteitsgarantie voor elke woning**. Deze woningen zullen stuk voor stuk zicht hebben op een groenzone,
- realisatie van alle vereiste **voorzieningen** voor de toekomstige bewoners en voor de huidige buurtbewoners (openbaar vervoer, onderwijs, crèches, sport, cultuur, vrije tijd) afgestemd op de ontwikkeling van de wijk,
- herinrichting en **herwaardering van de bestaande bedrijvenzone**, tot een aantrekkelijke en kwalitatieve zone.

© SAU-MSI-Reporters / design and layout: www.designbyjip.com

www.josaphat.brussels
josaphat@sau-msi.brussels

 **sau-msi**
.brussels 
Société d'Aménagement Urbain
Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
www.sau-msi.brussels

Éditeur responsable - Verantwoordelijke uitgever : Gilles DELFORGE - SAU-MSI - Rue des Colonies 11 Koloniënstraat - 1000 Bruxelles-Brussel

JOSAPHAT

Vivre et travailler dans un parc
Wonen en werken in een park



1030-1140 Bruxelles / Brussel
50°86'40"N - 4°38'19"E

be josaphat
be.brussels 

LE NOUVEAU QUARTIER JOSAPHAT, OÙ EN EST-ON ?

Il y a un peu plus d'un an, en décembre 2015, la Région de Bruxelles-Capitale avait invité tous les habitants des quartiers riverains du site Josaphat à une réunion d'information et d'échanges sur le projet d'aménagement de cet ancien site ferroviaire. Depuis, la Société d'Aménagement Urbain (SAU), l'organisme public régional propriétaire du terrain qui coordonne tous les opérateurs publics impliqués, a poursuivi l'élaboration du projet. La SAU a notamment piloté, à la demande du Gouvernement régional bruxellois, une série d'études complémentaires qui ont fait évoluer les plans initiaux.

Nous revenons aujourd'hui vers tous les riverains pour les informer :

- **des évolutions du projet ;**
- **des procédures en cours et à venir ;**
- **de la mise en ligne d'un site internet dédié, www.josaphat.brussels, où obtenir toutes les informations utiles (activités transitoires, séances d'information, planification stratégique et réglementaire, développements immobiliers...).**

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous portez au quartier Josaphat et pour le temps que vous consacrerez à la lecture de ce dépliant.

NIEUWE JOSAPHATWIJK: WAAR STAAN WE?

Iets meer dan een jaar geleden, in december 2015, nodigde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alle buurtbewoners van Josaphat uit voor een informatiebijeenkomst over het ontwikkelingsproject voor dit oude spoorwegterrein. Sindsdien heeft de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), die eigenaar werd van het terrein en een coördinerende rol opneemt over alle betrokken publieke instellingen, het project verder bijgestuurd op vraag van de Brusselse gewestregering en op basis van een reeks bijkomende studies.

Met deze brochure informeren wij graag alle buurtbewoners over:

- **de evolutie van het project,**
- **de lopende en komende procedures,**
- **de lancering van de website www.josaphat.brussels, met alle belangrijke info over het project (tijdelijke activiteiten op het terrein, informatiesessies, strategische en reglementaire planning, vastgoedontwikkelingen,...).**

Wij bedanken u voor uw belangstelling voor de Josaphatwijk en voor uw tijd om deze brochure te lezen.

Gilles Delforge - DIRECTEUR SAU-MSI
Marie Vanhamme - PROJECT MANAGER JOSAPHAT

CE QUI A ÉTÉ FAIT

Compte tenu des spécificités du site et, notamment, des remarques de riverains, le Gouvernement bruxellois avait souhaité que trois réflexions soient approfondies pour lui permettre de déterminer au mieux le futur aménagement :

- **la question de la mobilité** du futur nouveau quartier et de tout le périmètre environnant;
- **la réduction de l'impact du projet sur l'environnement** dans tous les domaines;
- **une réflexion paysagère** pour préciser la vocation verte du site et définir les caractéristiques des espaces publics du nouveau quartier.

Le résultat de ces réflexions a abouti à des modifications significatives du projet :

- **réduction de la densité** de 13.000 m² de logement ;
- **création d'un grand parc public** de près de 4 hectares comprenant des jeux d'enfants et diverses activités de délasserment ainsi qu'un espace plus sauvage et intime pour le repos ;
- **passage d'une ligne de bus** pour desservir le nouveau quartier ;
- **aménagement de 2 places et de 3 passerelles pour franchir le chemin de fer** et mieux connecter ses deux rives aux quartiers environnants ;
- **aménagement de 3 itinéraires piétons et cyclistes** pour rejoindre confortablement et en toute sécurité les transports publics ;
- **rationalisation des accès automobiles**, afin de réduire l'impact du trafic sur les voiries existantes...

Tout a été étudié, évalué, modélisé, permettant ainsi au Gouvernement régional bruxellois de prendre toutes les décisions à intégrer dans **un document de synthèse, qui sera soumis à l'enquête publique avant l'été** (lire "procédures" ci-contre).

WAT IS ER AL GEDAAN?

Om de definitieve ontwikkeling zo goed als mogelijk uit te zetten voor de toekomst wenste de Brusselse regering, na de opmerkingen van de buurtbewoners en op basis van de specifieke kenmerken van het terrein, zich verder te verdiepen in de volgende drie thema's:

- **de mobiliteit** in de toekomstige nieuwe wijk en de omliggende wijken,
- **de vermindering van de impact van het project op de omgeving** in al haar facetten,
- **een ontwerpend onderzoek** om de functies en de gewenste uitstraling van de groene zones en het publiek domein te bepalen en te definiëren.

Het resultaat van deze onderzoeken heeft geleid tot aanzienlijke wijzigingen in het project:

- **verlaging van de dichtheid** met 13.000 m² woningen,
- **aanleg van een groot divers aaneengesloten openbaar park** van bijna 4 ha met speeltuigen voor kinderen en allerlei ontspannende activiteiten, en een eerder wilde, intieme ruimte voor wie meer rust zoekt,
- **passage van een buslijn** om de nieuwe wijk te ontsluiten,
- **aanleg van 2 pleinen en 3 voetgangers- en fietsersbruggen om de spoorlijn** over te steken en om beide kanten van de spoorlijn beter te verbinden met de omliggende wijken,
- **aanleg van 3 voet- en fietspaden** om het openbaar vervoer veilig en comfortabel te bereiken,
- **rationalisering van de toegang voor auto's** om de impact van het verkeer op de bestaande wegen te verminderen.

Op basis van alle bijkomend onderzoek zal de Brusselse gewestregering de nodige besluiten nemen die vervolgens zullen opgenomen worden in een synthesesdocument. **Het synthesesdocument zal voorgelegd worden aan de bevolking en dit nog voor de zomer** (zie procedures hiernaast).

LES PROCÉDURES EN COURS ET À VENIR

En décembre 2016, après s'être concerté avec les Communes de Schaerbeek et d'Evere, le Gouvernement bruxellois a décidé de traduire les dispositions issues de l'ensemble des réflexions dans un futur **Plan d'aménagement directeur (PAD)**.

Ce nouvel outil de planification urbaine figure dans la réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en cours d'examen au Parlement régional. Il permettra de donner une valeur réglementaire aux principales dispositions décidées pour Josaphat. Le projet de PAD est actuellement en cours de finalisation par perspective.brussels et la SAU. **Il sera adopté par le Gouvernement régional dès l'entrée en vigueur de la réforme du CoBAT et ensuite soumis à enquête publique.**

Les grandes options envisagées pour l'aménagement du site Josaphat peuvent d'ores et déjà être portées à la connaissance de tous, ce qui est l'objet de ce dépliant et du site www.josaphat.brussels, évoqué par ailleurs. La volonté du Gouvernement régional est de **prendre le temps nécessaire à la concertation avec tous les acteurs et avec les citoyens intéressés** à la bonne définition du nouveau quartier.

Afin que cette concertation puisse avoir lieu, la SAU est chargée, en parallèle, de préparer une procédure de sélection d'opérateurs immobiliers pour développer une première partie du quartier, représentant environ 40% des logements à construire. Pour garantir une cohérence de l'aménagement et de l'architecture ainsi que la mixité sociale la plus large possible par le brassage des différents types de logements, il a été décidé d'attribuer ce premier développement à un développeur immobilier désigné au terme d'un **dialogue compétitif avec publicité européenne**.

Cette procédure est la plus à même d'assurer une intégration réciproque des interventions publiques et privées. Elle prendra environ un an et demi et elle **permettra d'intégrer les modifications éventuelles à apporter au projet qui résulteraient des processus de consultation et d'enquête publique**.

LOPENDE EN KOMENDE PROCEDURES

In december 2016, na overleg met de gemeentes Schaarbeek en Evere, besloot de Brusselse gewestregering om de resultaten van alle onderzoeken te vertalen in een toekomstig **Richtplan van Aanleg (RPA)**.

Dit nieuwe instrument voor stadsplanning is opgenomen in de hervorming van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO), dat nu voorligt bij het gewestelijk parlement. De belangrijkste besluiten die zijn genomen voor Josaphat zullen in het reglementaire luik opgenomen worden. Het ontwerp van RPA wordt momenteel afgewerkt door perspective.brussels en de MSI. **Het ontwerp van RPA zal in openbaar onderzoek gaan** na goedkeuring door de gewestregering, zodra de hervorming van het BWRO van kracht is.

Met deze brochure wensen wij de grote lijnen voor de inrichting van Josaphat reeds bekend maken. Bijkomende info zal terug te vinden zijn op de website www.josaphat.brussels. De gewestregering wil **voldoende tijd nemen voor het overleg met alle actoren en met de burgers, geïnteresseerd** in een goed ontwerp van de nieuwe wijk.

De MSI heeft de taak gekregen om, naast de opstart van de inspraakprocedures, een procedure voor te bereiden voor de selectie van een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar zal het eerste deel van de wijk realiseren, goed voor ongeveer 40 procent van de te bouwen woningen. Om de samenhang tussen de inrichting van het publiek domein, de architectuur, de mix van de verschillende woningtypologieën en de afstemming tussen publieke en private projecten te garanderen, werd besloten om dit eerste deel te laten uitvoeren door een projectontwikkelaar die geselecteerd zal worden via een **concurrentiedialoog met Europese bekendmaking**.

De procedure zal ongeveer anderhalf jaar duren en maakt het mogelijk om **eventuele wijzigingen door te voeren in het project die het resultaat zijn van de inspraakprocedures en het openbaar onderzoek**.

LES ACTEURS PUBLICS MOBILISÉS

Sur base des options urbanistiques fixées pour Josaphat, le Gouvernement bruxellois a décidé de mobiliser tous les moyens budgétaires nécessaires pour réaliser le nouveau quartier, à travers **une série d'opérateurs publics coordonnés par la Société d'Aménagement Urbain (SAU)**.

- **Beliris** réalisera le parc linéaire, l'égouttage, les infrastructures de franchissement du chemin de fer et l'essentiel des voiries principales, ainsi que l'équipement du nouveau quartier en gaz, électricité et de transport de données.

- **Bruxelles Environnement** sera chargé d'aménager les talus qui donneront accès au site ainsi que de gérer et entretenir tous les espaces verts publics du futur nouveau quartier.

- **Bruxelles Mobilité** sera chargé de concrétiser les décisions en matière de mobilité et notamment de mettre au point un monitoring de la mobilité autour du site.

- **Bruxelles Propreté** sera chargé de concrétiser un système enterré de containers à ordures, ainsi que d'assurer le nettoyage des voiries jusqu'à leur transfert aux communes.

- **citydev.brussels, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Fonds du Logement** seront les opérateurs régionaux chargés de mettre en œuvre les logements publics prévus sur le site.

BETROKKEN OVERHEIDSACTOREN

De Brusselse regering heeft besloten alle nodige budgettaire middelen te mobiliseren om deze nieuwe wijk aan te leggen op basis van de gekozen stedenbouwkundige opties. Dit gebeurt via **een reeks overheidsactoren die gecoördineerd worden door de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI)**.

- **Beliris** realiseert het lineaire park, de riolering, de infrastructuur om de spoorlijn over te steken en de belangrijkste wegen, evenals de aanleg van gas, elektriciteit en datatransport in de nieuwe wijk.

- **Leefmilieu Brussel** krijgt de opdracht om de taluds die toegang geven tot het terrein in te richten en om alle groenvoorzieningen van de nieuwe wijk te beheren en te onderhouden.

- **Brussel Mobiliteit** heeft de taak om de beslissingen op het gebied van mobiliteit te concretiseren en om de mobiliteit rondom te site te monitoren.

- **Net Brussel** zorgt voor de invoering van een ondergronds systeem van afvalcontainers en voor het schoonhouden van de wegen tot hun overdracht aan de gemeenten.

- **Citydev.brussels, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds** zijn de gewestelijke operatoren die de geplande publieke woningen op het terrein zullen ontwikkelen.

ABONNEZ-VOUS À LA NEWSLETTER WWW.JOSAPHAT.BRUSSELS

Afin d'**assurer une circulation optimale de l'information** entre elle-même, les différents acteurs du développement du site Josaphat et les **citoyens intéressés**, la Société d'Aménagement Urbain (SAU) a décidé de mettre en ligne **un site internet spécialement dédié** à Josaphat : www.josaphat.brussels.

A PARTIR DE LA MI-MARS 2017 :

- **vous pourrez y trouver toutes les informations** relatives au futur quartier Josaphat ;

- **vous pourrez vous y abonner à une newsletter** électronique, afin de ne rater aucun rendez-vous important pour le développement de ce nouveau quartier Josaphat : publications d'études, planification, projet immobilier, réunions d'information, activités organisées sur le site, etc.

ABONNEER U OP DE NIEUWSBRIEF [VAN WWW.JOSAPHAT.BRUSSELS](http://WWW.JOSAPHAT.BRUSSELS)

Met het oog op een **optimale verspreiding van de informatie** tussen de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), de verschillende actoren betrokken bij de ontwikkeling van Josaphat en de **geïnteresseerde burgers** heeft de MSI besloten om een **speciale website** voor Josaphat te maken: www.josaphat.brussels.

VANAF HALF MAART 2017:

- **vindt u hier alle informatie** over de toekomstige Josaphatwijk.

- **kunt u zich abonneren op een elektronische nieuwsbrief**: mis geen enkel belangrijk moment voor de ontwikkeling van de nieuwe Josaphatwijk zoals de publicatie van studies, planning, vastgoedprojecten, infovergaderingen of lokale activiteiten.



© MS-A & Agnès



© MS-A & Agnès