

**PAD Josaphat**

**RPA Josaphat**

**SCHAERBEEK**



**SCHAARBEEK**



**Positionnement de la commune  
de Schaerbeek**

**Standpunt van de gemeente  
Schaarbeek**

# Déroulement de la réunion

## *Verloop van de vergadering*

- Bref historique du dossier
- Le cadre règlementaire
- Le Plan d'Aménagement Directeur - Procédure d'information
- Le projet de Plan d'Aménagement Directeur Josaphat. (Etat de la réflexion juin 2018).
- Positionnement de la Commune
- Questions / Réponses
  
- *Korte geschiedenis van het dossier*
- *Het regelgevingskader*
- *Het richtplan van aanleg - Informatieprocedure*
- *Het ontwerp richtplan van aanleg (stand van zaken op juni 2018)*
- *Standpunt van de gemeente*
- *Vragen / Antwoorden*



# I. Bref historique du dossier

## *I. Korte geschiedenis van het dossier*

- 2004 - Décision Gouvernement en vue réalisation PPAS dans les 3 ans. Ambition initiale, pôle bureaux pour la Commission Européenne.
- 2005 - Etude de faisabilité.
- 2006/2007 - PPAS mis en œuvre par les Communes.
- 2006 - Acquisition par la Région (SAU).
- 2008-Abandon PPAS (commission Européenne se recentre sur le site Loi).
  
- *2004 - Besluit van de Regering voor realisatie BBP binnen 3 jaar. Eerste ambitie, kantorencomplex voor de Europese Commissie*
- *2005 - Haalbaarheidsstudie*
- *2006/2007 – BBP geïmplementeerd door de gemeenten*
- *2006- Overname door het gewest, (MSI) Maatschappij voor Stedelijke Inrichting.*
- *2008- Stopzetting BBP (Europese Commissie heroriënteert zich naar site Wet)*



# I. Bref historique du dossier

## *I. Korte geschiedenis van het dossier*

- 2013 - Etude de programmation fonctionnelle en vue d'un projet urbain durable sur le site Josaphat.
- 2014 - Approbation d'un Plan directeur par le Gouvernement Bruxellois le 3 avril 2014. Conditions: entreprendre une étude complémentaire en matière d'eau, d'énergie et de mobilité.
- La Déclaration de Politique Régionale prévoit de modifier le CoBAT pour donner un caractère règlementaire aux Schéma directeurs moyennant élaboration d'un rapport d'incidence environnementale.
- *2013 - Studie van de functionele programmatie voor een duurzaam stedelijk project op de Josaphatsite.*
- *2014 - Goedkeuring van een richtplan door de Brusselse regering op 3 april 2014. Voorwaarden: uitvoeren van een nieuwe bijkomende studie over water, energie en mobiliteit.*
- *De Gewestelijke Beleidsverklaring voorziet de wijziging van het BWRO met als doel een reglementair karakter te scheppen voor de Masterplans, mits uitwerking van een milieueffectenrapport.*



## II. Le cadre réglementaire

### *II. Het huidige regelgevingskader*

- La Déclaration de Politique Régionale 2014 – 2019
  - Le projet de Plan Régional de Développement Durable  
*Adopté le 12 juillet 2018*
  - Le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
  - Le Plan d'Aménagement Directeur (PAD)
- 
- *De Gewestelijke Beleidsverklaring 2014 – 2019*
  - *Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling*  
*Aangenomen op 12 juli 2018*
  - *Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)*
  - *Het Richtingplan van Aanleg (RPA)*



# La Déclaration de Politique Régionale 2014 – 2019

## *Beleidsverklaring van de Regering 2014 – 2019*

---

### Le pôle Josaphat

- Approbation définitive du Plan directeur Josaphat de mars 2014
- 1.800 logements
- 45% de logements publics
  - > dont 60% de logements accessibles aux revenus sociaux, dont 10% d'acquisitif Fonds du logement
  - > Dont 40% de logements accessibles aux revenus modérés et moyens
- 55% de logements privés
- 1 école, 2 crèches, 1 équipement sportif, 4 ha d'espaces verts, commerces de proximité, bureaux, hôtel
- Restructuration de la ZIU et densification
- Aménagement de la halte RER
- Étude d'impact : mobilité, espaces publics, aspects paysagers

### *De pool Josaphat*

- *Definitieve goedkeuring van het Richtplan van maart 2014*
- *1.800 woningen*
- *45% openbare huisvesting*
  - > *60% woningen toegankelijk voor sociale inkomens, waarvan 10% koopwoningen met het Woningfonds*
  - > *40% woningen bestemd voor de bescheiden en middelgrote inkomens*
- *55% private woningen*
- *1 school, 2 kinderdagverblijven, 1 sportvoorziening, 4ha groene ruimten, buurtwinkels, kantoren, hotel*
- *Herstructurering en verdichting van het gebied voor stedelijke industrie*
- *Aanleg van de GEN-halte*
- *Effectenstudie: mobiliteit, openbare ruimtes en landschappen*



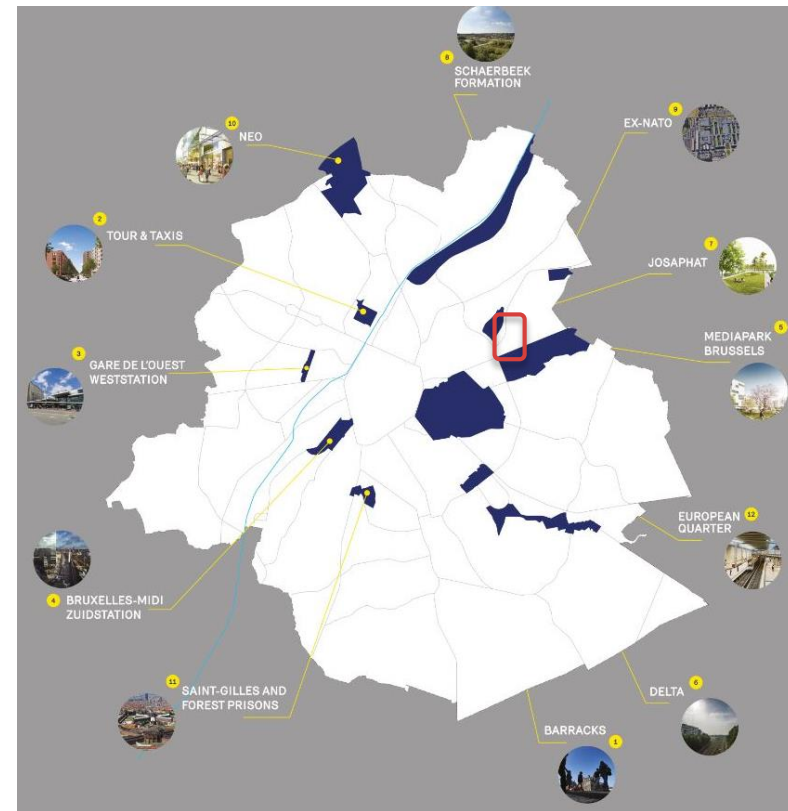
# Le projet de Plan Régional de Développement Durable

## *Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling*

- Lancement d'un Plan d'aménagement directeur pour en faire un quartier mixte bien connecté par une gare RER
- 1.800 logements avec offre diversifiée
- Potentialité pour imaginer l'implantation de bâtiments élevés aux extrémités du site
- 3ha d'espaces verts publics
- Enjeux de mobilité et de connectivité : transport public et mobilité douce

[www.prdd.brussels](http://www.prdd.brussels) [ww.gpdo.brussels](http://ww.gpdo.brussels)

- *Lancering van een Richtplan van aanleg voor een gemengd stadsproject goed bereikbaar via een GEN-station*
- *1.800 woningen met gediversifieerd woningaanbod*
- *Mogelijkheid om hoogbouw op de uiteinden van de site te overwegen*
- *3 ha openbare groene ruimtes*
- *Belang van mobiliteit en verbinding : openbaar vervoer en zachte mobiliteit*



Les poles de développement prioritaire

*De prioritaire ontwikkelingspolen*



# Le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

## *Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)*

---

- Les schémas directeurs sont intégrés dans le CoBAT et prennent la dénomination de « Plans d'aménagement directeurs (PAD) ». Ils permettront notamment d'assurer la mise en œuvre des projets dans les dix zones stratégiques prioritaires retenues par le Gouvernement comme Josaphat, Médiapark, Delta, Tour et Taxis, la zone du Canal, etc..
- *De richtschema's worden in het BWRO verwerkt en voortaan 'Richtplannen van aanleg' (RPA's) genoemd. Dankzij deze RPA's zullen de projecten uitgevoerd kunnen worden in de tien door de Regering weerhouden prioritaire strategische zones, waaronder Josaphat, Delta, Thurn & Taxis en de Kanaalzone*





# Le plans d'aménagement directeurs (PAD)

## Het richtplan van aanleg (RPA)

- Objectif : indiquer les grands principes de (ré)aménagement de parties du territoire régional que le Gouvernement veut développer.
- Valeur : valeur indicative de principe mais valeur réglementaire possible
- Hiérarchie : Les dispositions réglementaires des PAD abrogent les dispositions réglementaires contraires des PRAS, PPAS, règlements d'urbanisme, permis de lotir et plans de mobilité.
- *Doel: aangeven van de grote (her)aanlegprincipes van delen van het gewestelijk grondgebied die de Regering wil ontwikkelen.*
- *Waarde: principiële indicatieve waarde, maar mogelijke verordenende waarde voor sommige bepalingen in een bepaalde perimeter*
- *Hiërarchie: De verordenende bepalingen van de RPA heffen de andersluidende verordenende bepalingen van het GBP, de BBP, de stedenbouwkundige verordeningen, de verkavelingsvergunningen en de mobiliteitsplannen op.*



# III. Plan d'Aménagement Directeur : procédure

## III. Richtplan van aanleg: procedure

### Mesures d'information et participation préalables

### Elaboration du projet de Plan d'Aménagement Directeur et de son Rapport d'Incidences Environnementales

Adoption du projet de PAD en **première lecture** par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

**Enquête publique** et avis des instances

Adoption du projet de PAD en **deuxième lecture** par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et avis du Conseil d'Etat

Adoption du PAD en **troisième lecture** par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Publication au Moniteur Belge & **Entrée en vigueur du PAD**

Juin 2018



# III. Plan d'Aménagement Directeur : procédure

## III. Richtplan van aanleg: procedure

### Voorafgaande Informatie- en participatiemaatregelen

### Opmaak van het ontwerp van RPA en zijn Milieueffectenrapport

Goedkeuring van het ontwerp van RPA in **eerste lezing** door de Regering van het BHG

**Openbaar onderzoek** en advies van de adviesinstanties

Goedkeuring van het ontwerp van RPA in **tweede lezing** door de Regering van het BHG en advies Raad van State

Goedkeuring van het RPA in **derde lezing** door de Regering van het BHG

Verschijsing Belgisch Staatsblad & Inwerkingtreding van het RPA

Juni 2018



# Le projet de Plan d'Aménagement Directeur Josaphat. (Etat de la réflexion juin 2018).

**Het ontwerp richtplan van aanleg (stand van zaken in juni 2018)**

Périmètre envisagé *De vooropgestelde perimeter*



# Diagnostic *Diagnose* Atouts *Troeven*

- Important foncier public, non bâti et assaini

*Groot onbebouwd, gesaneerd en openbaar perceel*

- Desserte ferroviaire existante 5 trains/heure dans chaque sens

*Goed bestaand sporaanbod 5 verbindingen/uur in elke richting)*

- Bonne desserte périphérique en transport public

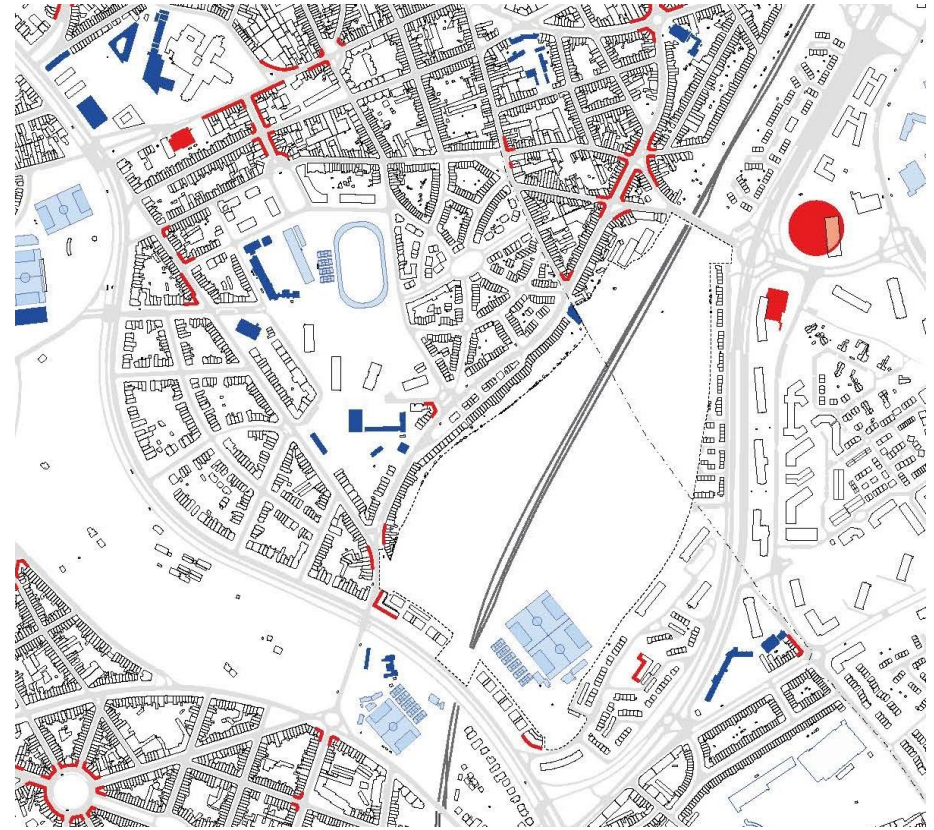
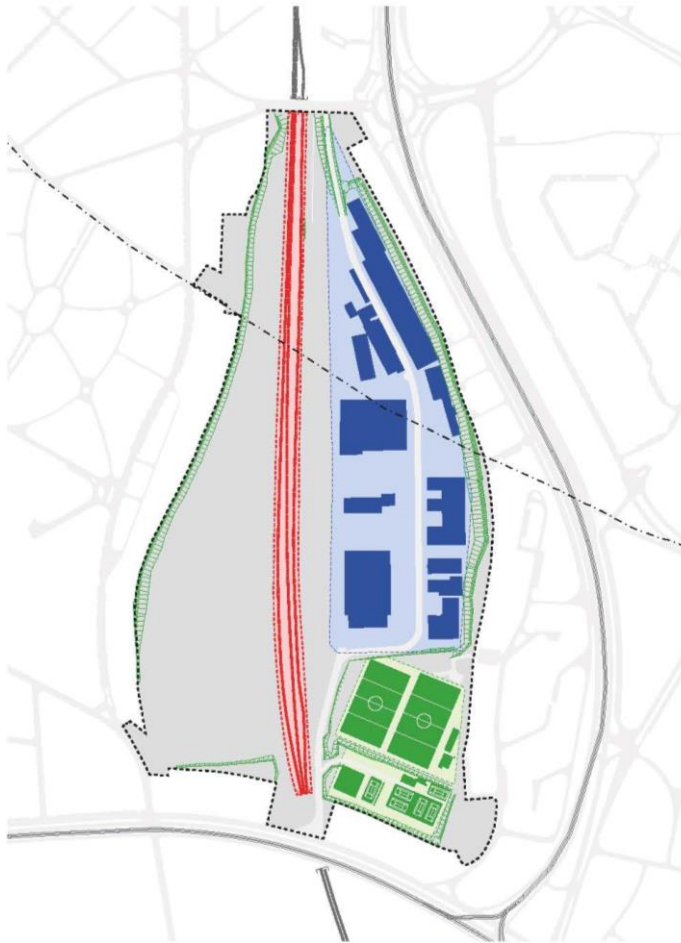
*Goede perifere verbinding met openbaar vervoer*



# Diagnostic *Diagnose* Atouts *Troeven*

- Entreprises dynamiques présentes sur le site

*Aanwezigheid op de site van dynamische bedrijven*



- Présence d'équipements dans la périphérie

*Aanwezigheid van voorzieningen rond de site*



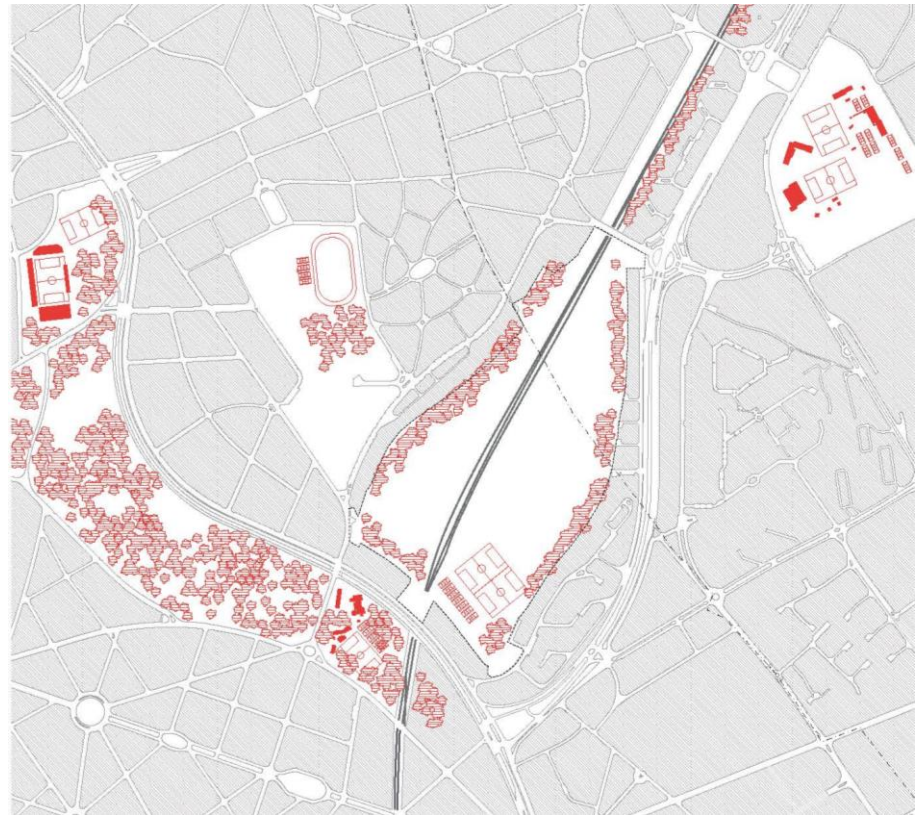
# Diagnostic *Diagnose* Atouts *Troeven*

- Connexion du site au maillage vert existant

*De site sluit aan op de bestaande groene netwerken*

- Zone boisée autour du site > autonomie du quartier > nouvelle identité

*Bebost gebied rond de site > wijkautonomie > nieuwe identiteit*



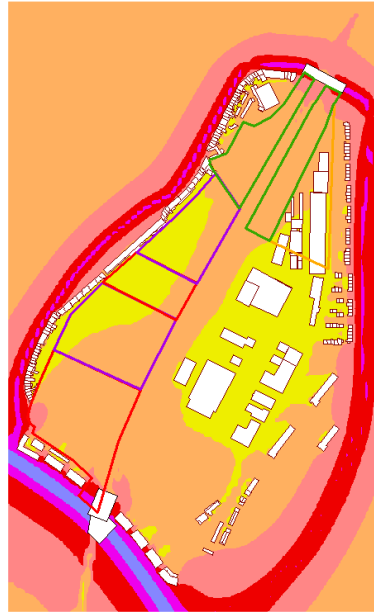
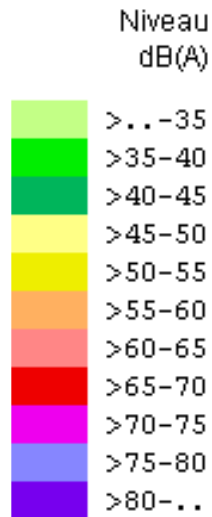
# Diagnostic *Diagnose* Faiblesses *Zwakke punten*

- Terrain topographiquement enclavé, déconnecté de son environnement urbain et périphérie du site fortement construite
  - > Nouvelles connexions routières compliquées à aménager < > engorgement des voiries
  - > Accès difficile au transport public, y compris gare SNCB
  - > Présence la ligne de chemin de fer
  - > Absence de qualités urbaines de la ZIU





# Diagnostic *Diagnose* Faiblesses *Zwakke punten*



*Ingesloten gebied dat losgekoppeld is van de stedelijke omgeving en rand van de site heel sterk bebouwd*

- > Nieuwe wegverbindingen moeilijk te voorzien <> dichtslibben van de wegen*
- > Openbare vervoer en station NMBS zijn moeilijk toegankelijk*
- > Aanwezigheid van de spoorlijn*
- > Afwezigheid van stedelijke kwaliteiten van het GSI*



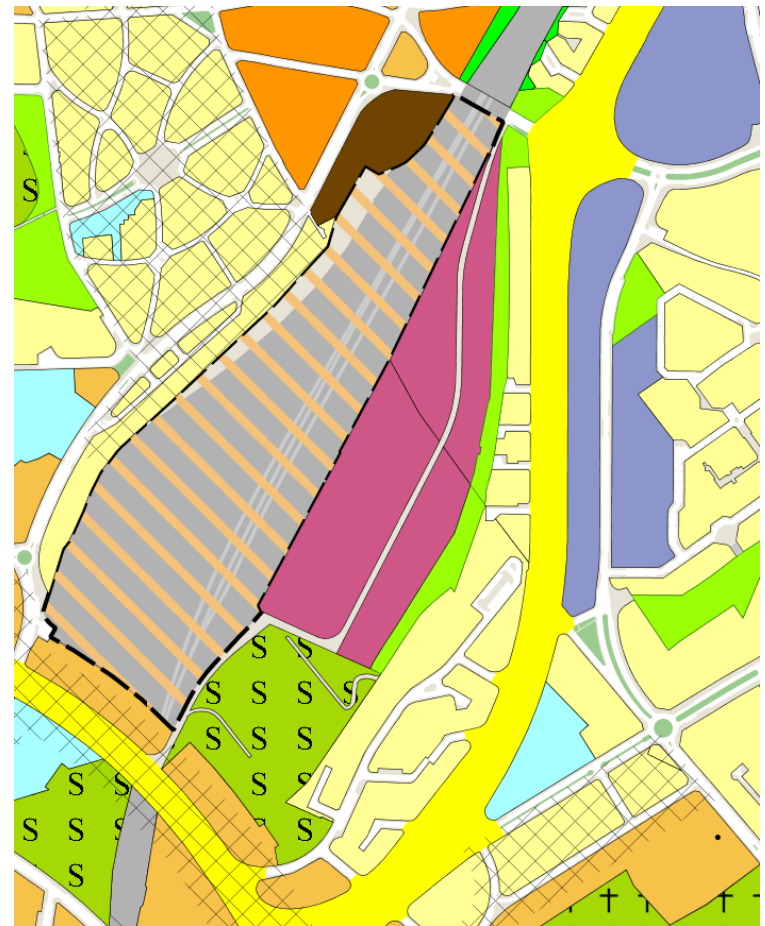
# Diagnostic *Diagnose* Opportunités *Gelegenheden*

- Quartier mixte et durable avec une identité propre sur la ZIR, la ZIU et la zone de sport ou de loisir de plein air

*Een gemengde en duurzame wijk met zijn eigen identiteit, op het GGB, het GSI en het gebied voor sport of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht*

- Répondre à l'essor démographique et aux déséquilibres locaux en matière de logements publics et sociaux

*Een antwoord bieden op de demografische boom en het plaatselijke verstoorde evenwicht op het vlak van openbare en sociale huisvesting*



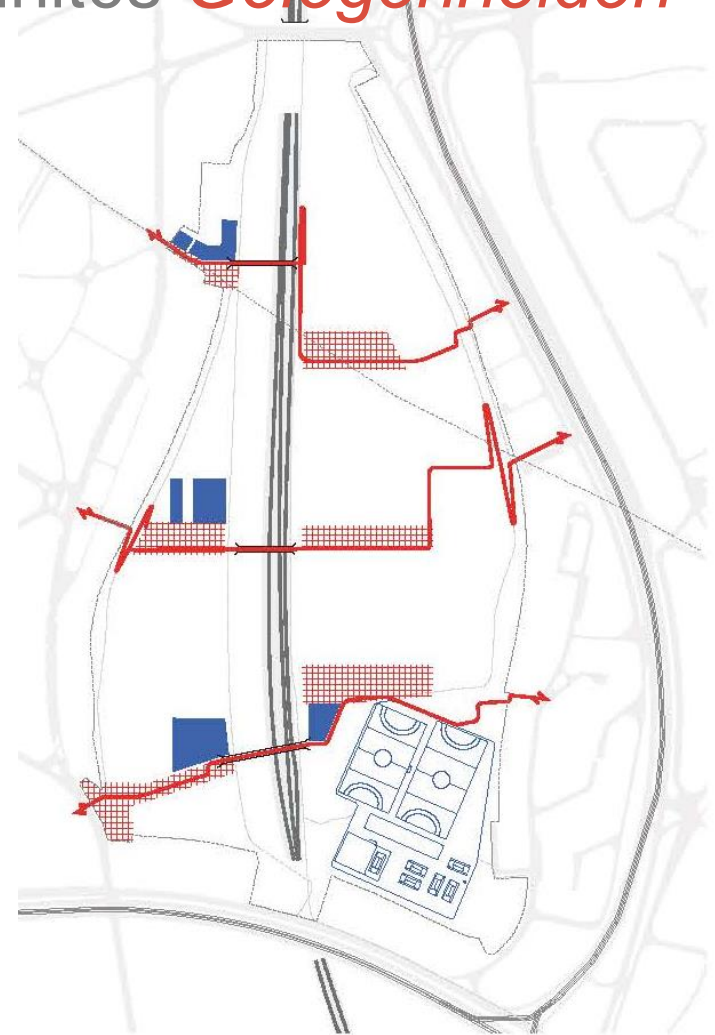
# Diagnostic *Diagnose* Opportunités *Gelegenheden*

- Planter des équipements publics qui répondent aux besoins des quartiers environnants

*Inplanter van openbare voorzieningen die een antwoord bieden op de noden van de wijken in de omgeving*

- Rendre le quartier traversable pour favoriser les échanges entre quartiers

*Ervoor zorgen dat de wijk kan worden doorkruist om de uitwisselingen tussen te bevorderen*



# Diagnostic *Diagnose* Menaces *Bedreigingen*

- Gestion écologique des eaux, imperméabilisation du sol  
*Ecologisch waterbeleid, ondoorlaatbaarheid van de bodem*
- Maintien d'un niveau suffisant de biodiversité  
*Behoud van een voldoende niveau van biodiversiteit*
- Equilibre entre profil de mobilité des habitants actuels et futurs  
*Evenwicht tussen het mobiliteitsprofiel van de huidige en toekomstige inwoners*
- Circulation de transit < > flux supplémentaires dans les voiries existantes  
*Transitverkeer < > extra verkeersstromen druk op de bestaande wegen*
- Ghettos de logements sociaux et gated communities  
*Getto's van sociale huisvesting en gated communities*



# Acteurs / Actoren



# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Mixité fonctionnelle *Functionele mix*

4 sous-quartiers spécifiques *4 specifieke buurten*

> Zone d'industrie urbaine

*Gebieden voor stedelijke industrie*

> Campus sportif (sport de plein air et salle de sport de quartier, équipements)

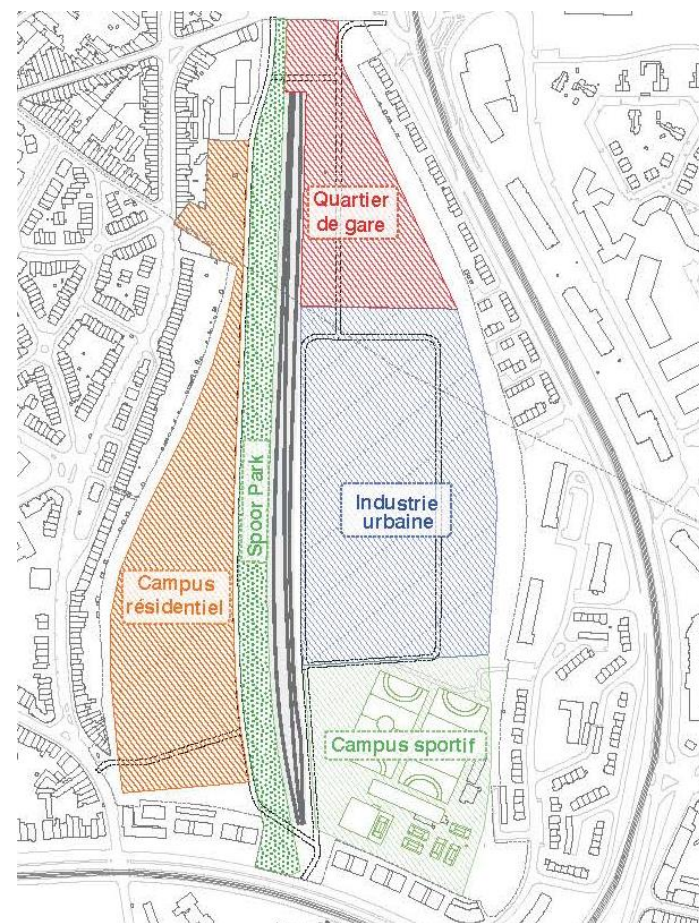
*Sportcampus (sport in open lucht en buurtsportzaal, voorzieningen)*

> Campus résidentiel (logement, petits espaces de travail, équipements, commerces de proximité)

*Wooncampus (woningen, kleine werkruimten, voorzieningen, buurtwinkels)*

> Quartier de la Gare (quartier urbain mixte: logements, bureaux, commerce, équipement, hôtel)

*Stationsbuurt (gemengde en stedelijke buurt: woningen, bureaus, handelszaken, voorzieningen en hotel)*



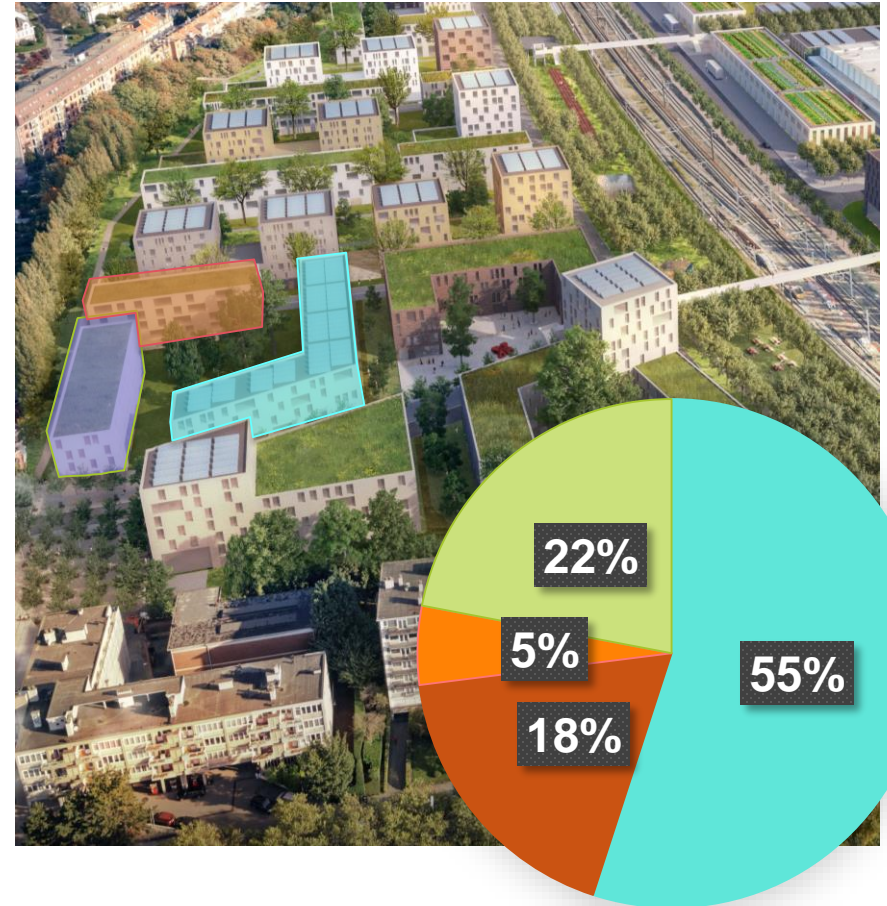
# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Mixité sociale *Sociale mix*

- Mixité sociale par la mixité des types de logements

### *Sociale mix door variatie in woningtypes*

- > 55% logements privés (entrée de gamme, moyen, premium)  
*55% privéwoningen (voor het lagere, medium en premium marktsegment)*
- > 22% logement social locatif type SLRB  
*22% huur sociale huurwoningen type BGHM*
- > 5% logement social acquisitif (Fonds du logement ou CLT)  
*5% sociale koopwoningen (Woningfonds of CLT)*
- > 18% logement moyen type citydev.brussels  
*18% koopwoningen voor middelgrote inkomens type citydev.brussels*



- Plusieurs types de logement par îlot urbain  
*Verscheidene woningtypes in één bouwblok*



# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Paysage *Landschap* 6 figures paysagères *6 landschappelijke figuren*

> Spoorpark : talus antibruit > biodiversité, parc actif

*Spoorpark: geluidsdichte berm > biodiversiteit, actief park*

> Parc Talus : biodiversité, accès public limité

*Bermpark : biodiversiteit, beperkte openbare toegang*

> Wadi Park : biodiversité, repos

*Wadi Park : biodiversiteit, rustplaats*

> Woonerf : espace partagé, équipements, plantations

*Woonerf : gedeelde ruimte, voorzieningen, groenaanplantingen*

> Trame plantée : qualité urbaine de la ZIU

*Aangeplante stroken : stedelijke kwaliteit van de GSI*

> Placette : entrées de site

*Pleintje : toegangen tot de site*

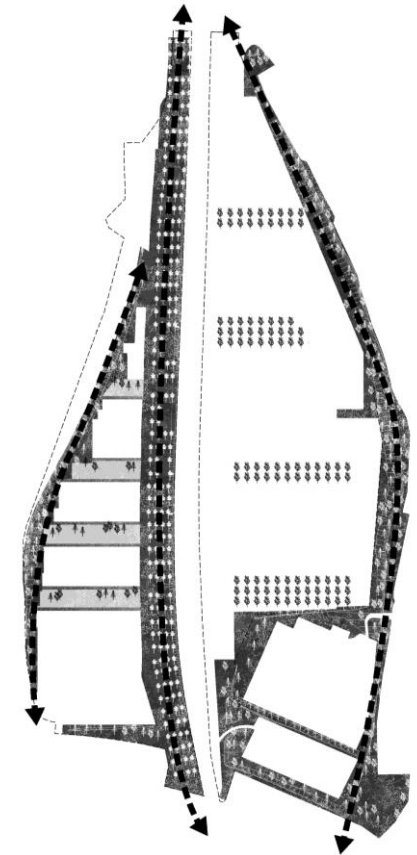




# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

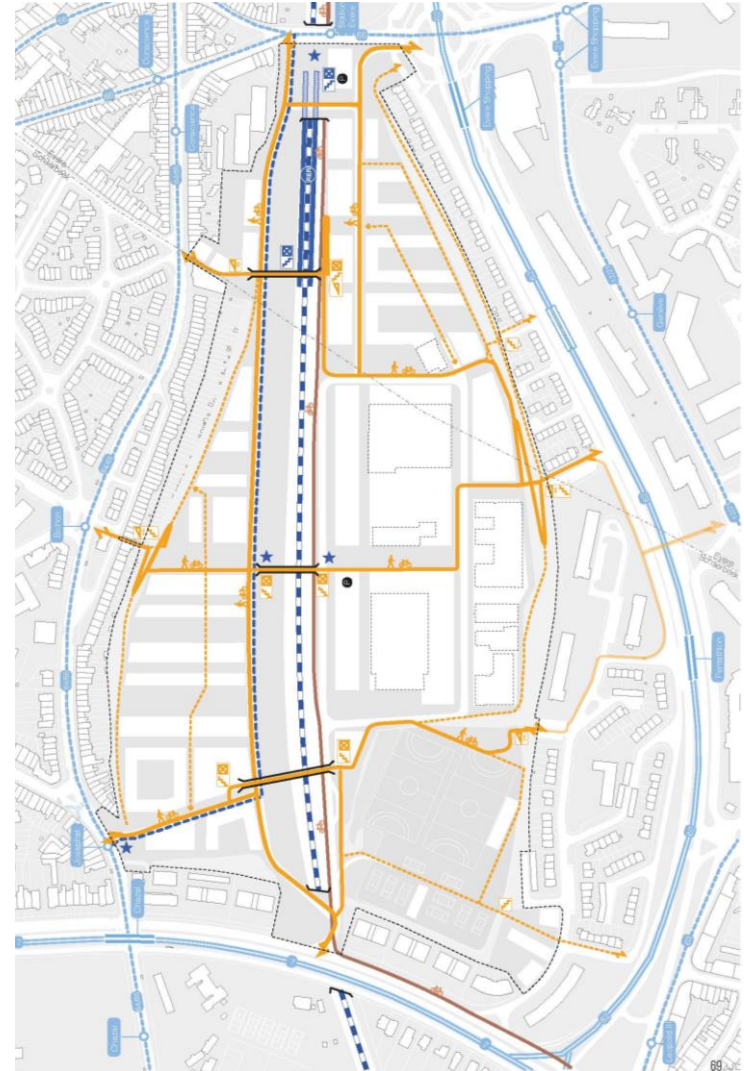
## Environnement *Milieu*

- Biodiversité *Biodiversiteit*
  - > Corridors écologiques, gestion extensive des talus, biotope humide des wadiparks  
*Ecologische corridors, extensief beheer van de taluds, waterbiotoop in de wadiparks*
- Gestion de l'eau *Waterbeheer*
  - > Imperméabilisation réduite, toitures vertes, réutilisation sur place, égout séparatif  
*Beperkte bodemafdekking, groene daken, hergebruik ter plaatse, gescheiden riolering*



# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

- Mobilité durable *Duurzame mobiliteit*



# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Densité *Dichtheid*

Evolution de la densité selon les projets *Evolutie van de dichtheid in de verschillende projecten*

**PPAS Josaphat 2008,**  
version « soft » : ZIR + ZIU  
(23,4 ha)

ZIR :	?	250.000 m <sup>2</sup>
ZIU :	?	90.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL :</b>	<b>?</b>	<b>340.000 m<sup>2</sup></b>
Logement :		182.000 m <sup>2</sup>

**BBP Josaphat 2008,**  
'Soft' versie : GGB + GSI  
(23,4 ha)

GGB :	?	250.000 m <sup>2</sup>
GSI :	?	90.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL :</b>	<b>?</b>	<b>340.000 m<sup>2</sup></b>
Huisvesting :		182.000 m <sup>2</sup>

**Plan directeur 2014,**  
ZIR + ZIU  
(23,4 ha)

TOTAL :	<b>256.000 m<sup>2</sup></b>
Logement :	169.000 m <sup>2</sup>

**Richtplan 2014,**  
GGB + GSI  
(23,4 ha)

TOTAAL :	<b>256.000 m<sup>2</sup></b>
Huisvesting :	169.000 m <sup>2</sup>

**GRBC 2016,**  
ZIR + ZIU  
(23,4 ha)

TOTAL :	<b>249.000 m<sup>2</sup></b>
Logement :	157.000 m <sup>2</sup>

**BHGR 2016,**  
GGB + GSI  
(23,4 ha)

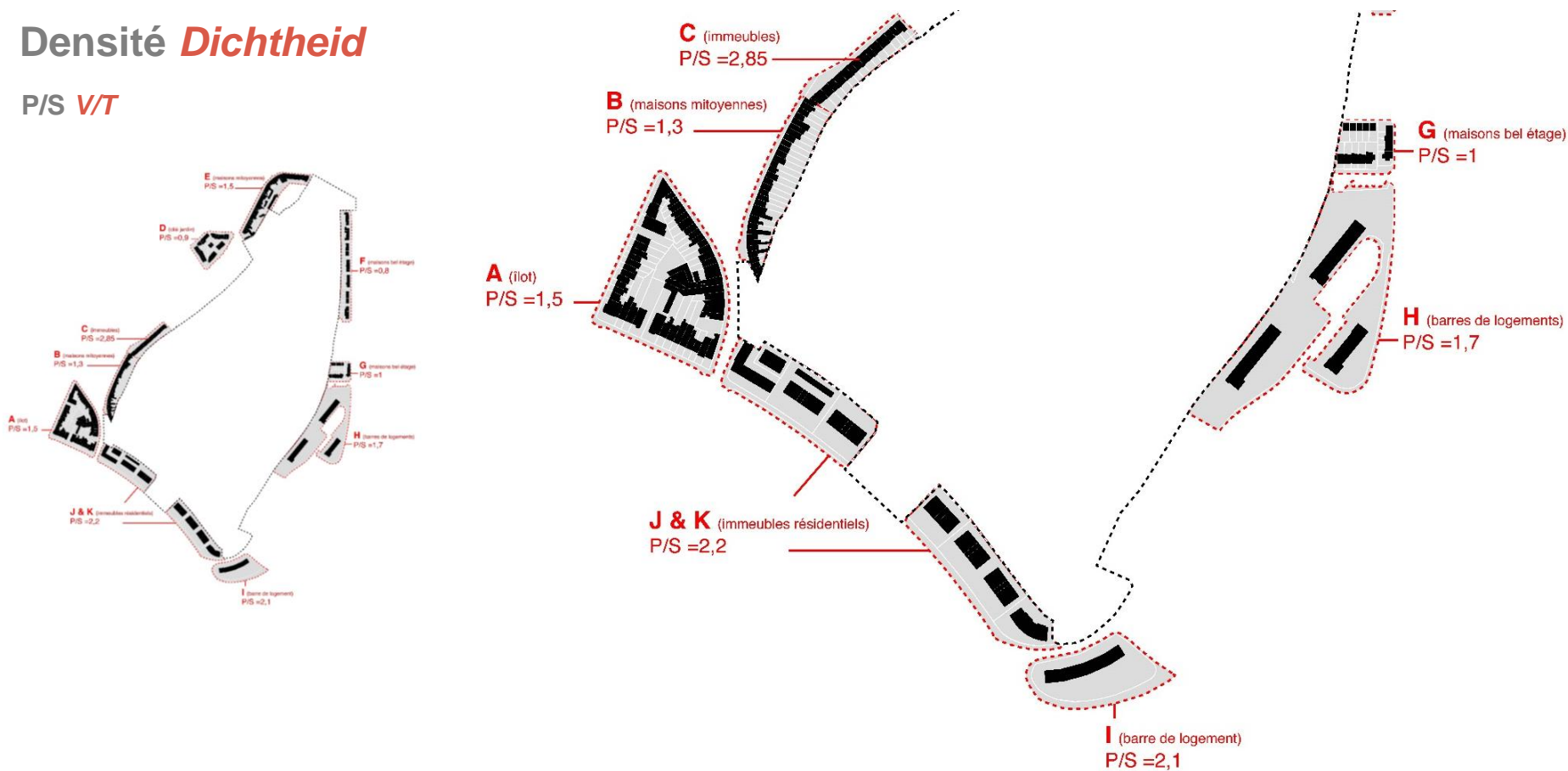
TOTAAL :	<b>249.000 m<sup>2</sup></b>
Huisvesting :	157.000 m <sup>2</sup>



# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Densité *Dichtheid*

P/S V/T



# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Densité *Dichtheid*

### Gabarits *Bouwvolumes*



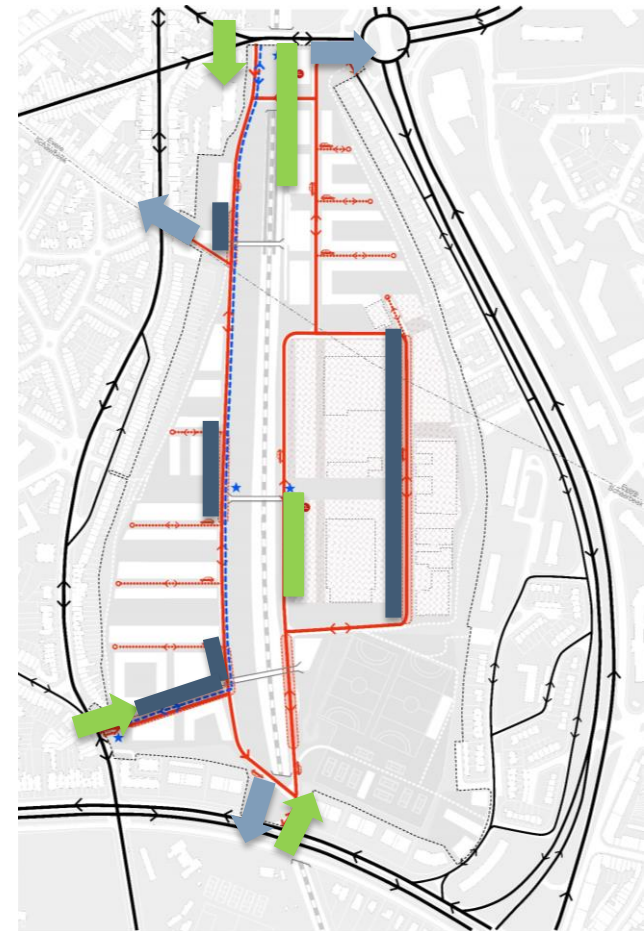
# Enjeux et objectifs / *Inzet en doelstellingen*

## Mobilité *Mobiliteit*

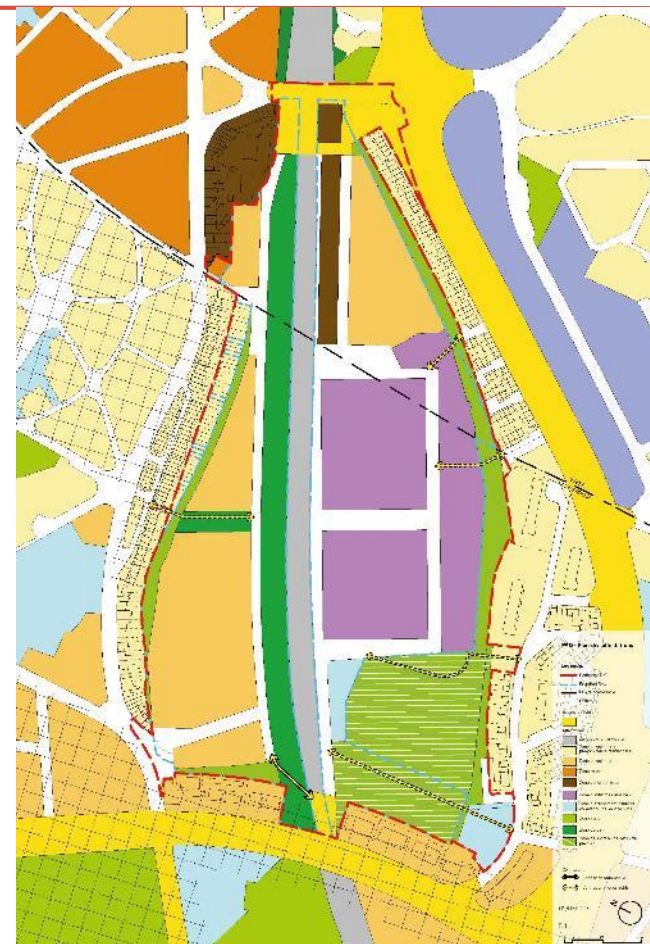
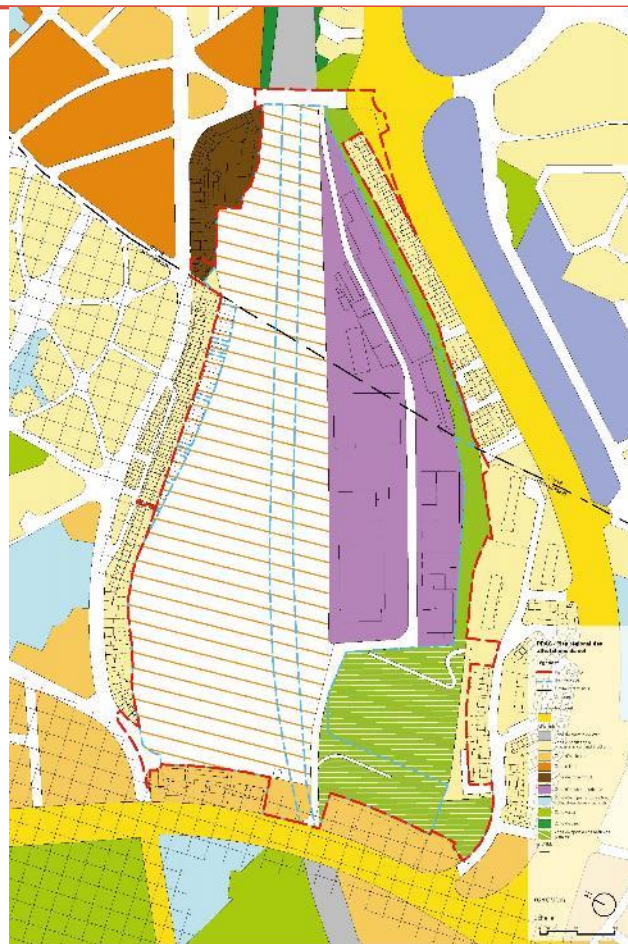
- > Monitoring de la mobilité autour du site  
*Monitoring van de mobiliteit rond de site*
- > Accès au site
  - > Accès avec sens de circulation différencié
  - > Modification du rond-point Léopold III  
*Toegang tot de site*  
*Toegangsweg met gedifferentieerde verkeersrichting*  
*Aanpassing van Leopold III-rondpunt*
- > Stationnement :
  - > Diminution du stationnement en voirie
  - > Augmentation du stationnement hors voirie  
 $0,7 + 0,3 = 1$

## *Parkeren*

- Vermindering van parkeerplaatsen op de weg*
- Verhoging van parkings buiten de weg  $0,7 + 0,3 = 1$*



# Etat de la réflexion / Stand van zaken

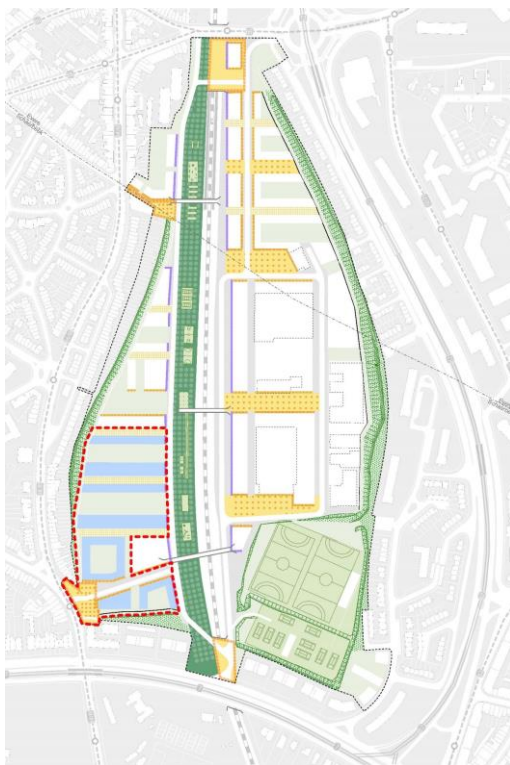


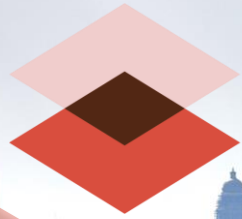
# Etat de la réflexion / Stand van zaken





# Etat de la réflexion / Stand van zaken





**perspective**  
**.brussels** 

Contact  
courier : [perspective.brussels](mailto:perspective.brussels),  
Département Stratégie,  
rue de namur 59, 1000 Bruxelles  
courriel : [pad-rpa@perspective.brussels](mailto:pad-rpa@perspective.brussels)  
téléphone : 02 435 42 00

Contact  
postadres: [perspective.brussels](mailto:perspective.brussels),  
Departement Strategie,  
Naamsestraat 59, 1000 Brussel  
E-mail: [pad-rpa@perspective.brussels](mailto:pad-rpa@perspective.brussels)  
telefoon: 02 435 42 00

[www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)  
Bureau bruxellois de la planification / Brussels Planningsbureau

# Positionnement de la Commune

## Standpunt van de gemeente

- Densité
- Nombre et typologie de logements
- Mobilité:
  - Monitoring
  - La gare
  - STIB
  - Stationnement
- Espaces vert / participation
- Gouvernance
- Dichtheid
- Aantal en woningtypologie
- Mobiliteit:
  - Monitoring
  - Station
  - MIVB
  - Parkeren
- Groenvoorzieningen/ participatie
- Beleid



# Questions / Réponses

## Vragen / Antwoorden

