



JOSAPHAT

Séance de présentation du projet

4 septembre 2025

DISCLAIMER

Il est important de souligner que les documents et images qui vont suivre sont des documents synthétiques et à vocation explicative, qui n'ont qu'une valeur purement informative, destinés à illustrer ou faciliter la compréhension du dossier de demande de permis de lotir.

Ils ne se substituent en rien et en aucun cas aux documents littéraux et graphiques contenus dans cette demande. L'ensemble des documents constituant le dossier de demande de permis de lotir sont librement accessibles sur le site **openpermits.brussels**.

L'architecture des immeubles, ainsi que l'aménagement du parc, feront l'objet de demandes de permis ultérieures.



Parc Josaphat

Périmètre de la
demande de permis
de lotir amendée



Cadre réglementaire

PRAS – ZIR 13 – Gare Josaphat

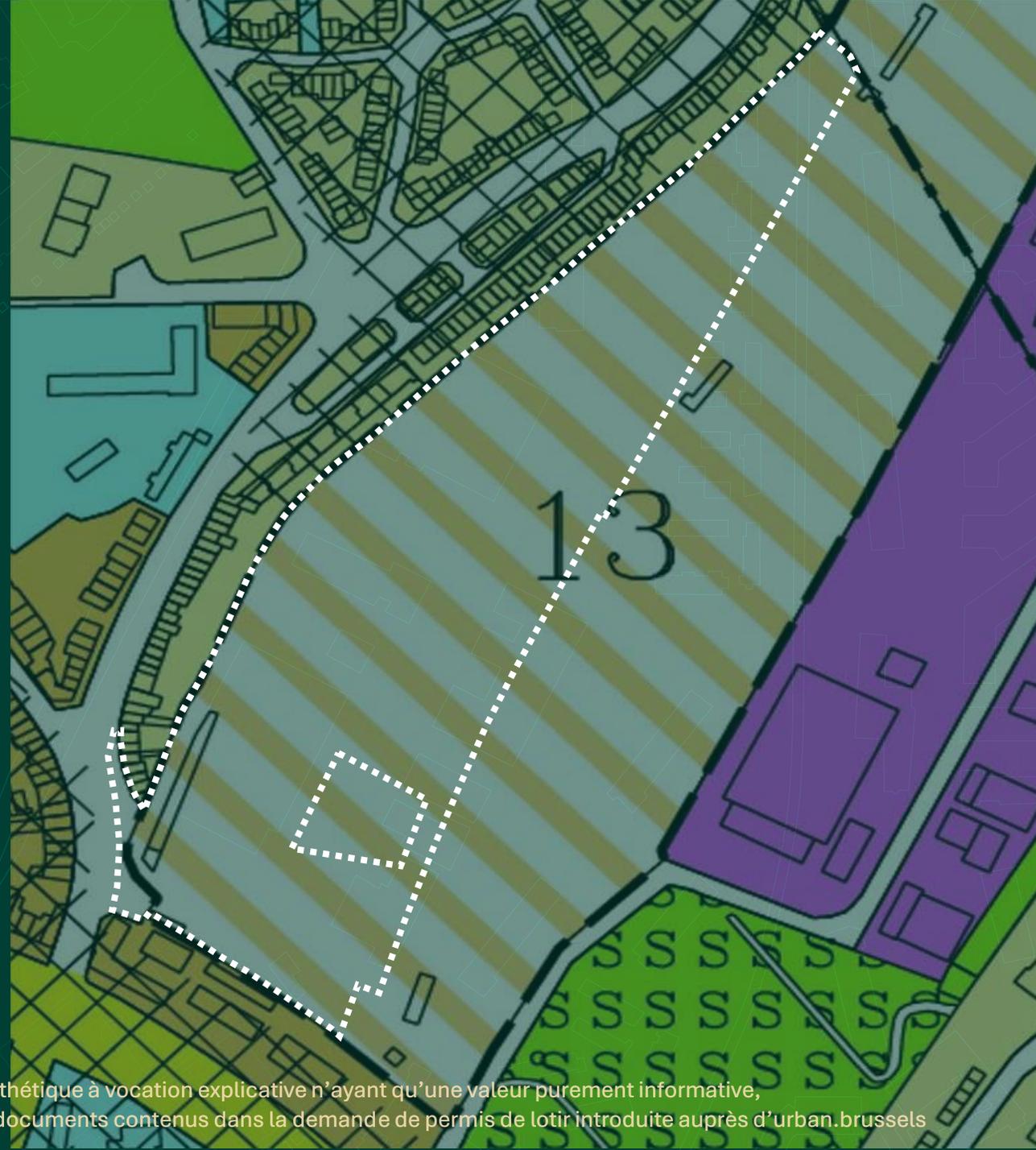
Cette zone est affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux et aux espaces verts qui préservent les qualités biologiques existantes des espèces.

La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 1 ha, en ce non compris les espaces verts associés à la voirie.

La superficie de plancher affectée aux bureaux ne peut être supérieure à 25% de la superficie totale de plancher de la zone.

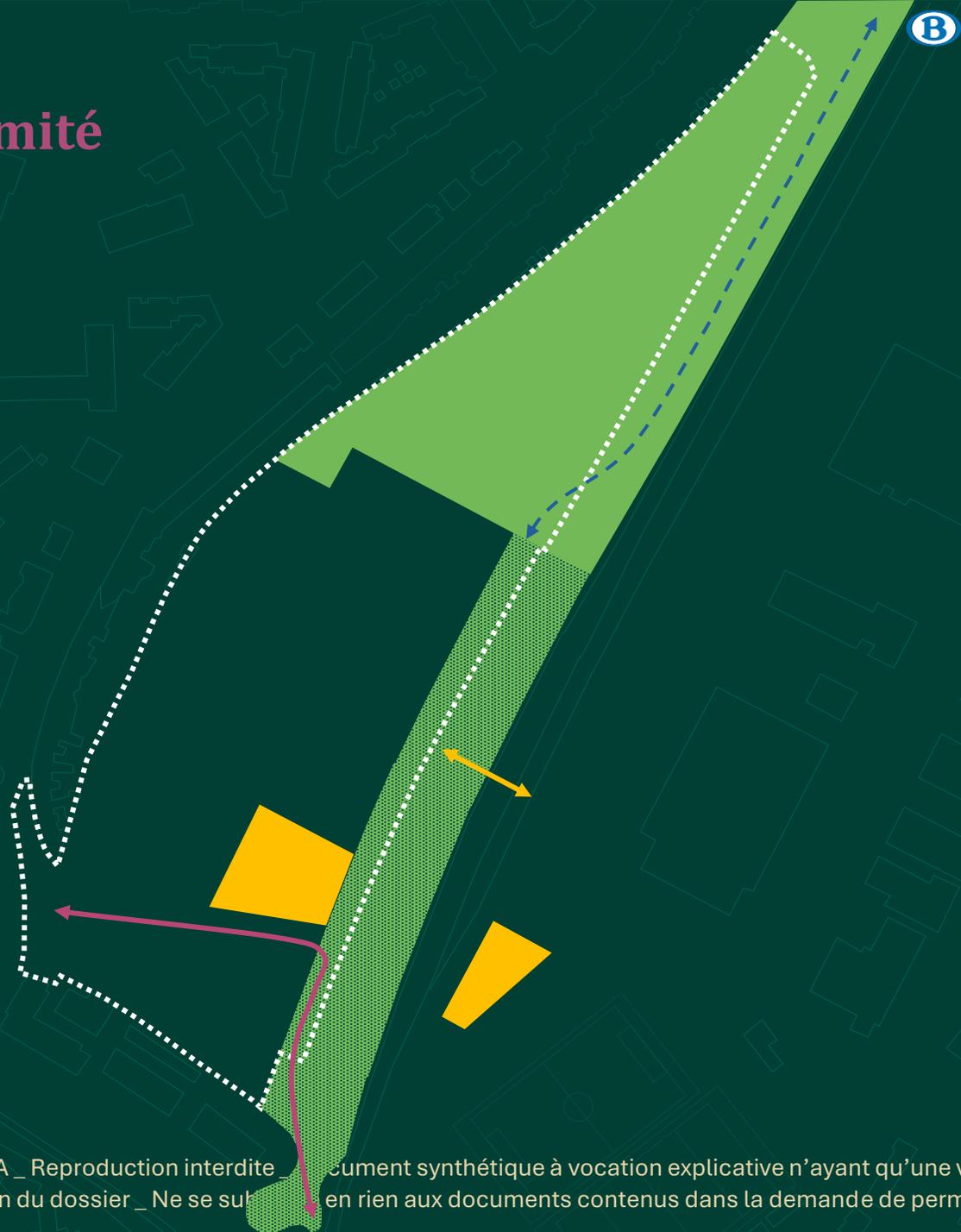
La composition urbaine de l'ensemble assure les liaisons entre l'avenue Charles Gilisquet et l'avenue Léopold III. Les réservations pour les transports en commun par voie ferrée doivent être prévues en concertation avec les administrations concernées.

<https://perspective.brussels/en/node/10440>





Projets à proximité



- B** Halte ferroviaire Evere (Beliris)
- ↔ Liaison cyclo-piétonne (Beliris)
- ↔ Passerelle (Beliris)
- Biopark (Beliris)
- ▨ Spoorpark (Beliris)
- Ecole et salle de sports (Schaerbeek)
- ↔ Liaison Latinis - Général Wahis (Beliris)

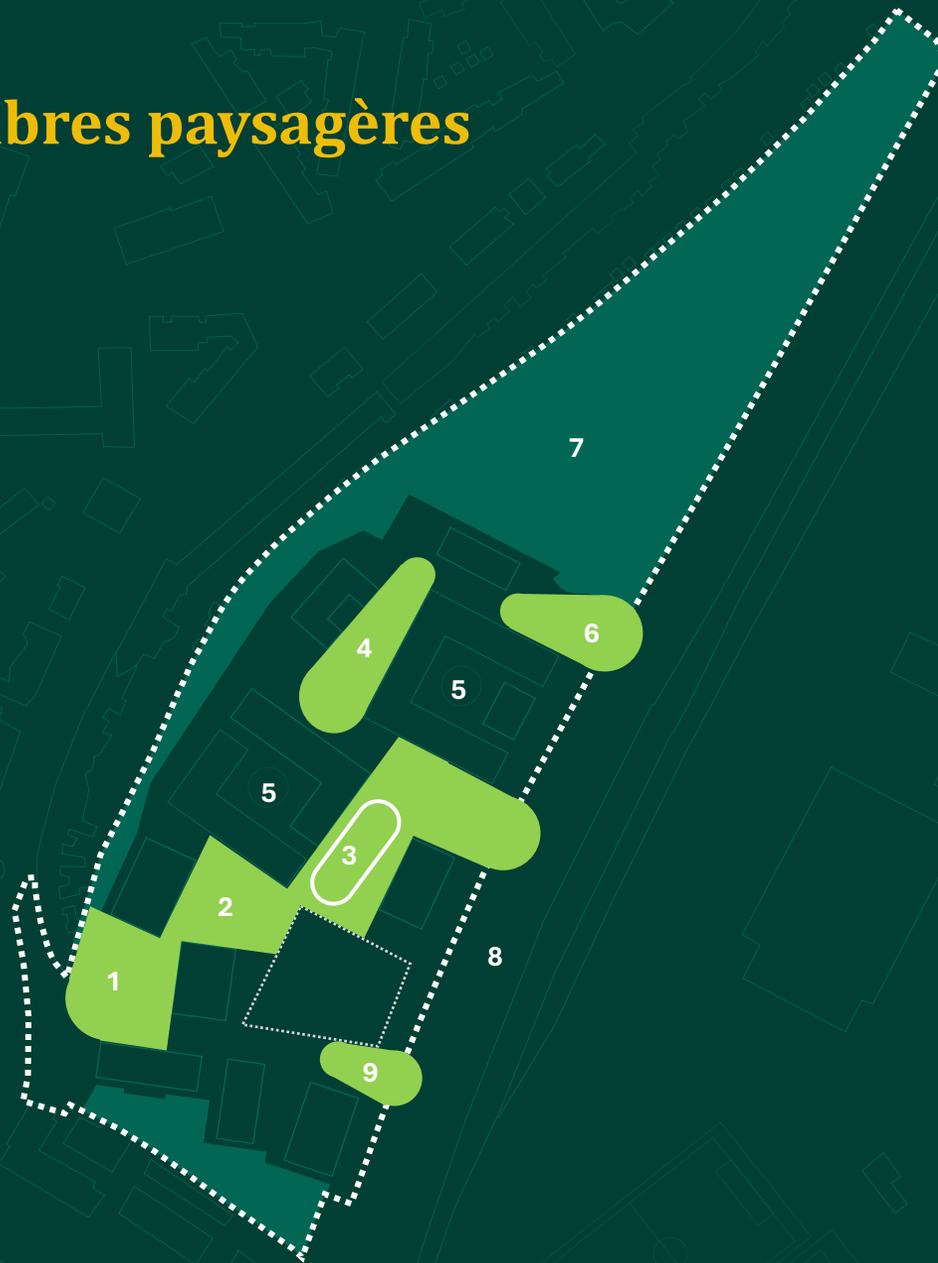


Zones sanctuarisées

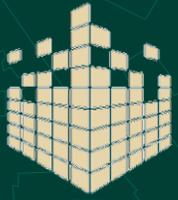




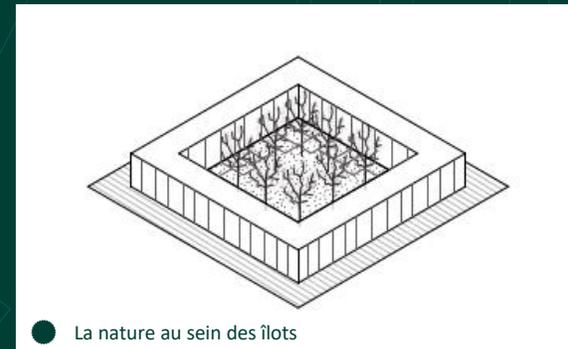
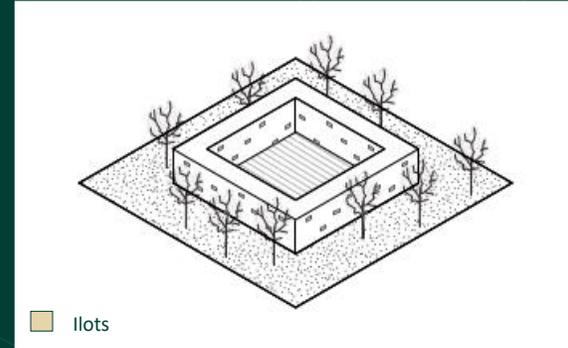
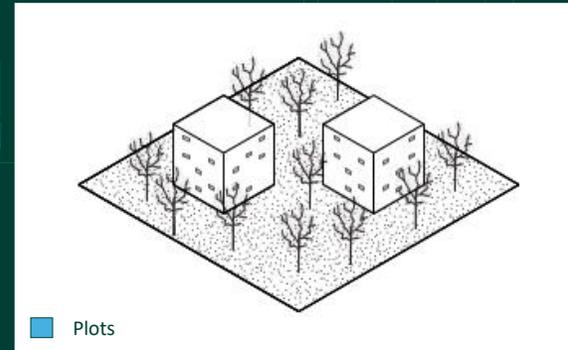
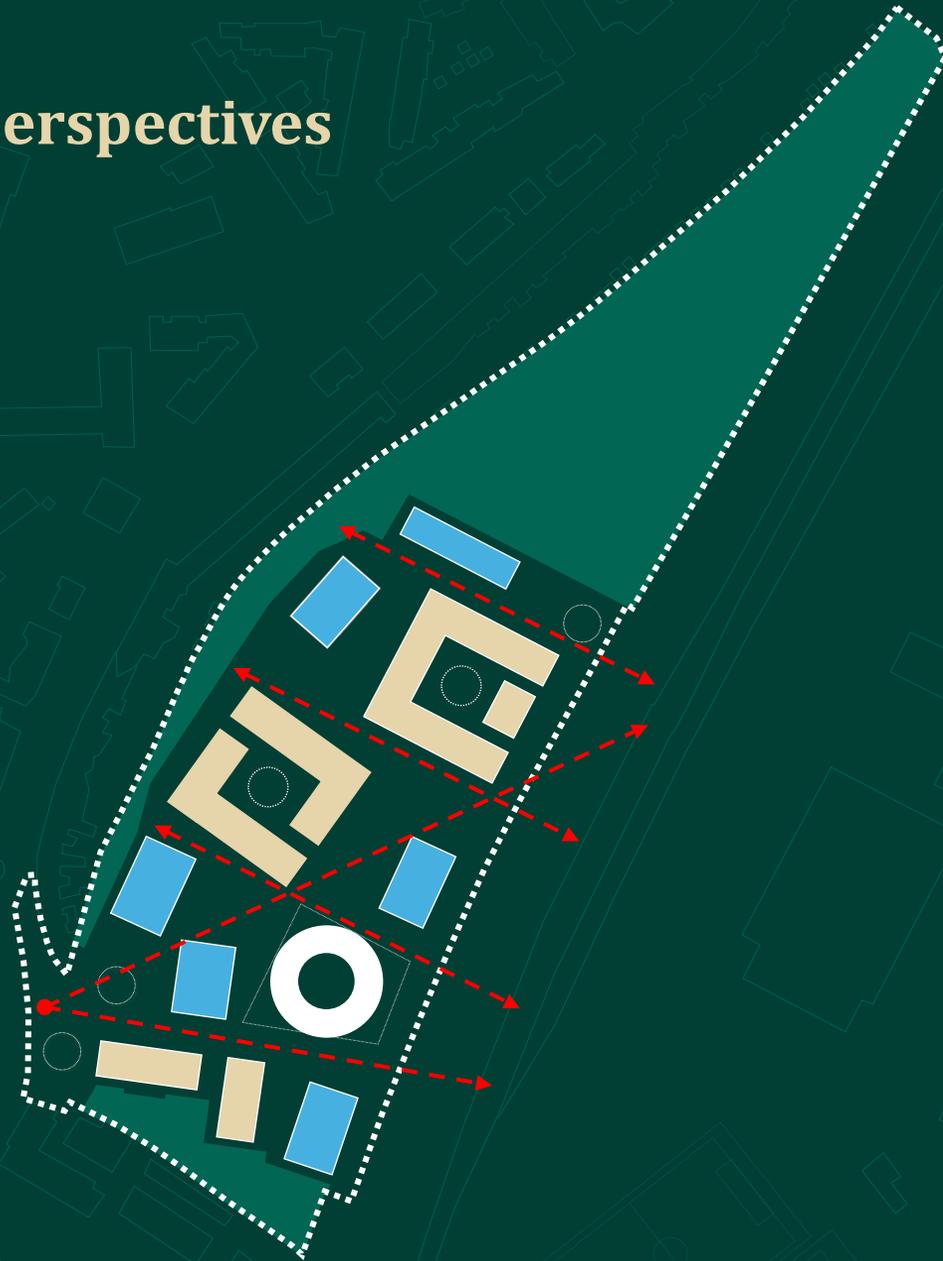
Un jeu de chambres paysagères



1. Antichambre
2. Jardin humide
3. Verger social
4. Bosquet de fraîcheur
5. Patio participant au paysage
6. Perron de la crèche
7. Biopark
8. Spoorpark
9. Perron de l'école



Typologies et perspectives



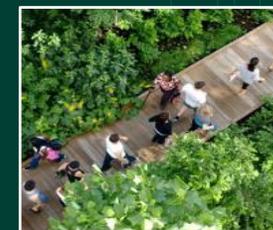
→ Perspectives à travers le projet

■ Immeuble « îlot »

■ Immeuble « plot »



Trames vertes et bleues



-  Zones sanctuarisées
-  Espaces verts continus
-  Patio avec zone boisement
-  Complexe de mares et wadis
-  Liaisons



Le cycle de l'eau

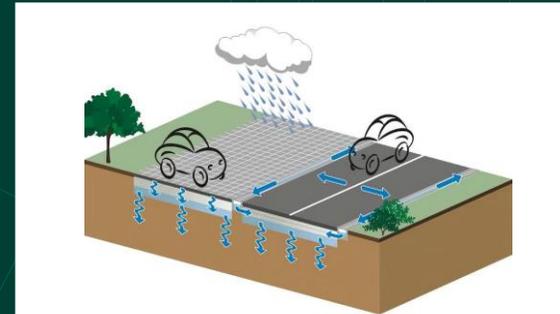


Illustration voirie stockante © Guidebâtimentdurable.brussels

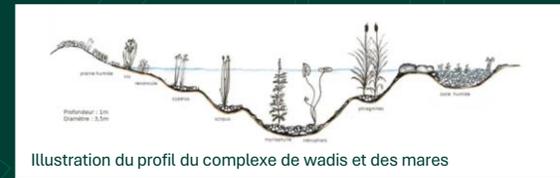
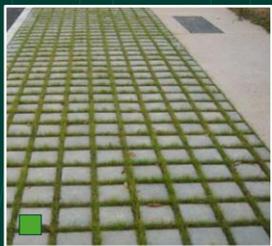
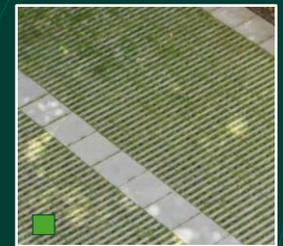
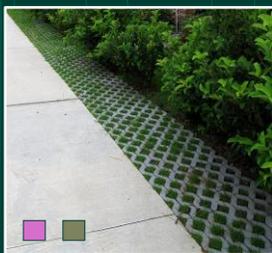
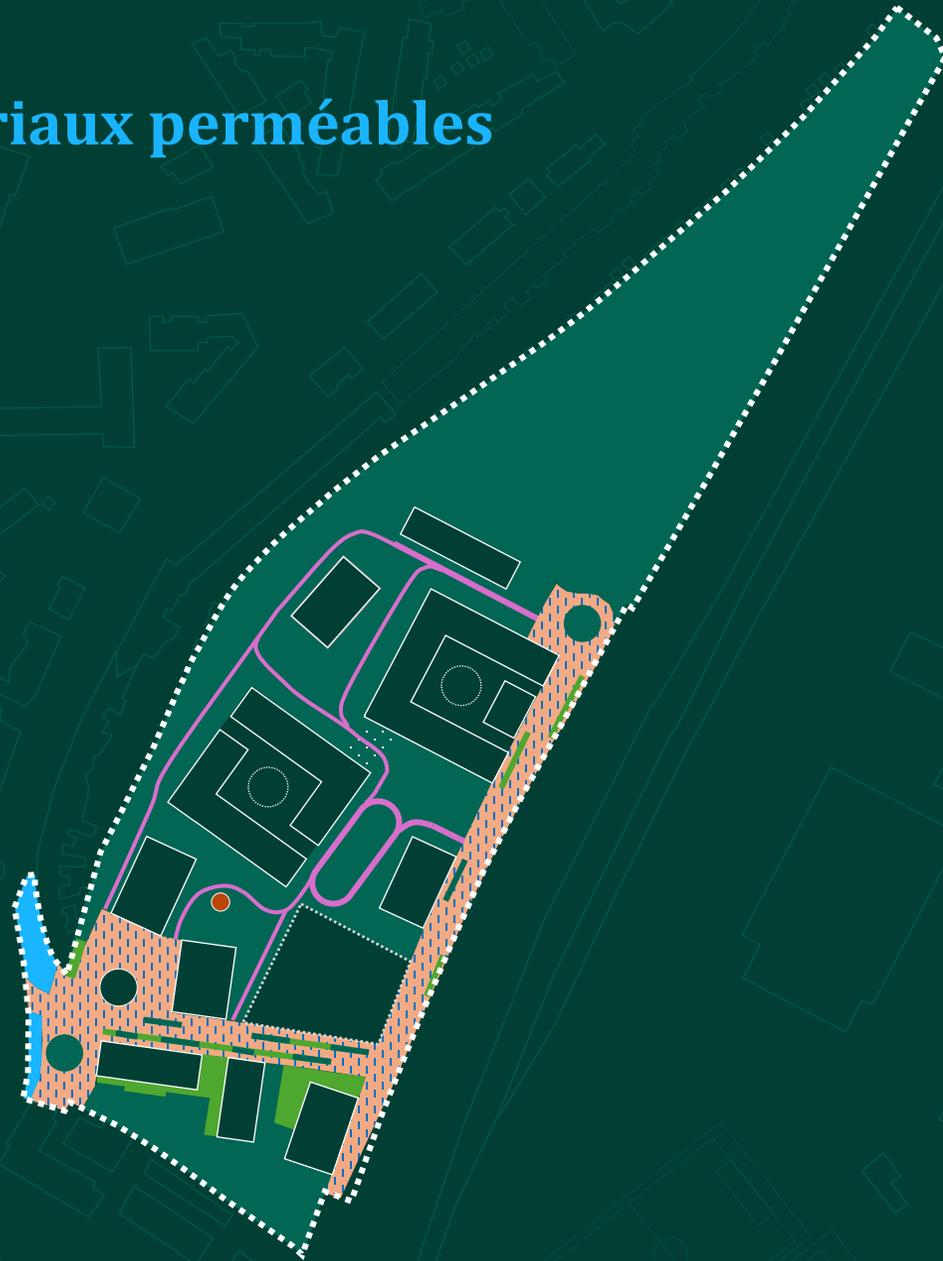


Illustration du profil du complexe de wadis et des mares

-  Zones sanctuarisées
-  Complexe de mares et wadis
-  Voiries stockantes
-  Connections



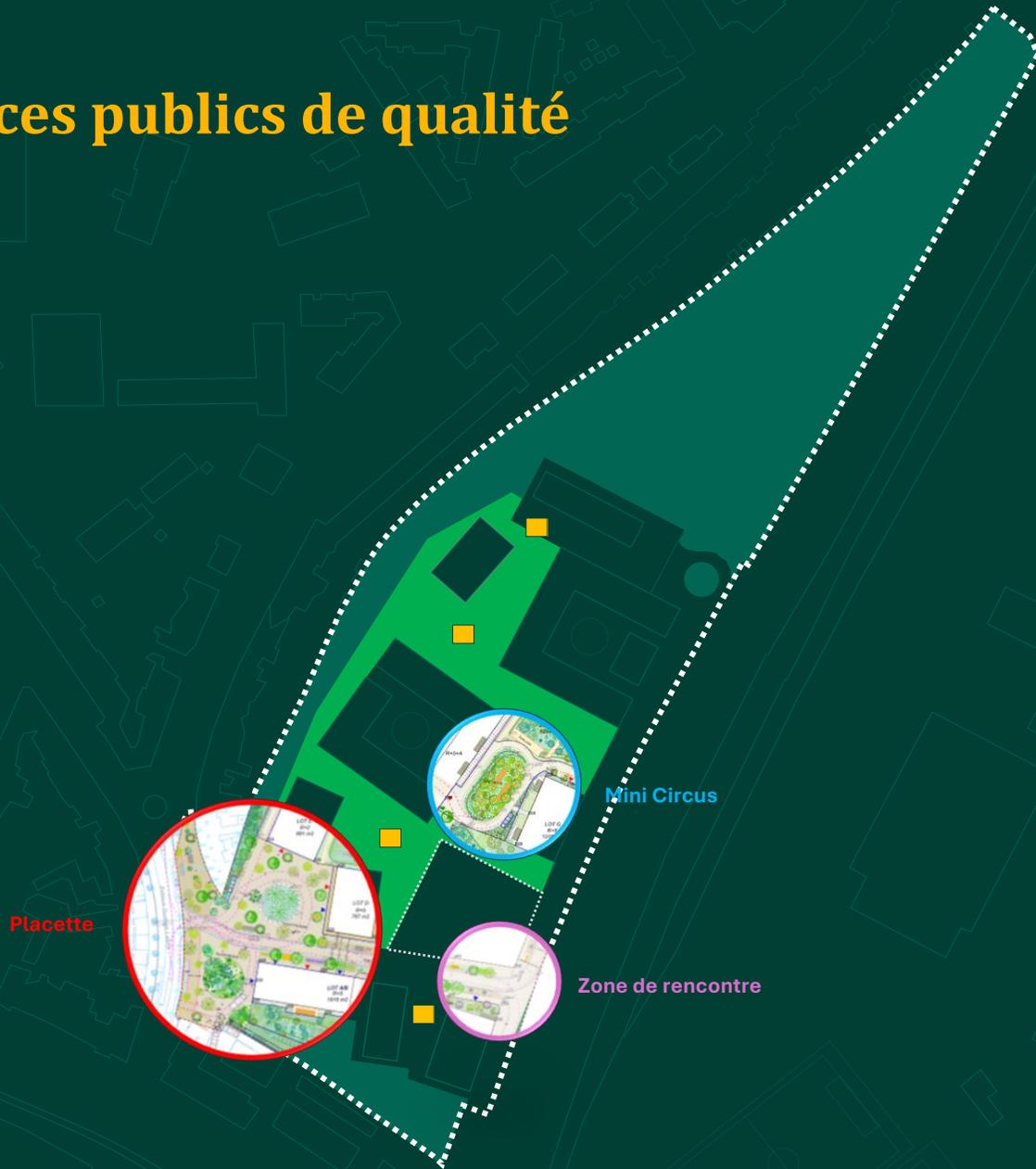
Usage de matériaux perméables



	Pavés béton (imperméable)
	Dalles briques (partiellement perméable)
	Béton (imperméable)
	Béton-gazon (perméable)
	Pleine terre



Des espaces publics de qualité





Créer une vie de quartier



Zone de rencontre	1,23 ha
Parc public	0,8 ha
Activités	1.800 m ²
Crèche	500 m ²
Locaux collectifs	497 m ²

Hors permis de lotir

Projet d'école envisagé 650 élèves

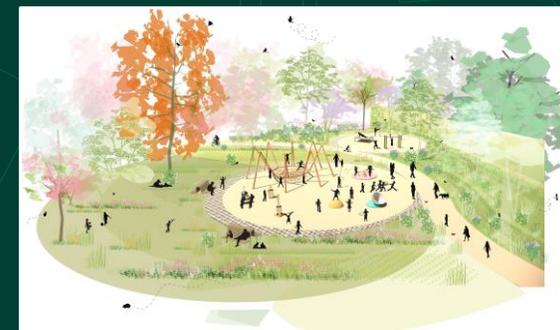
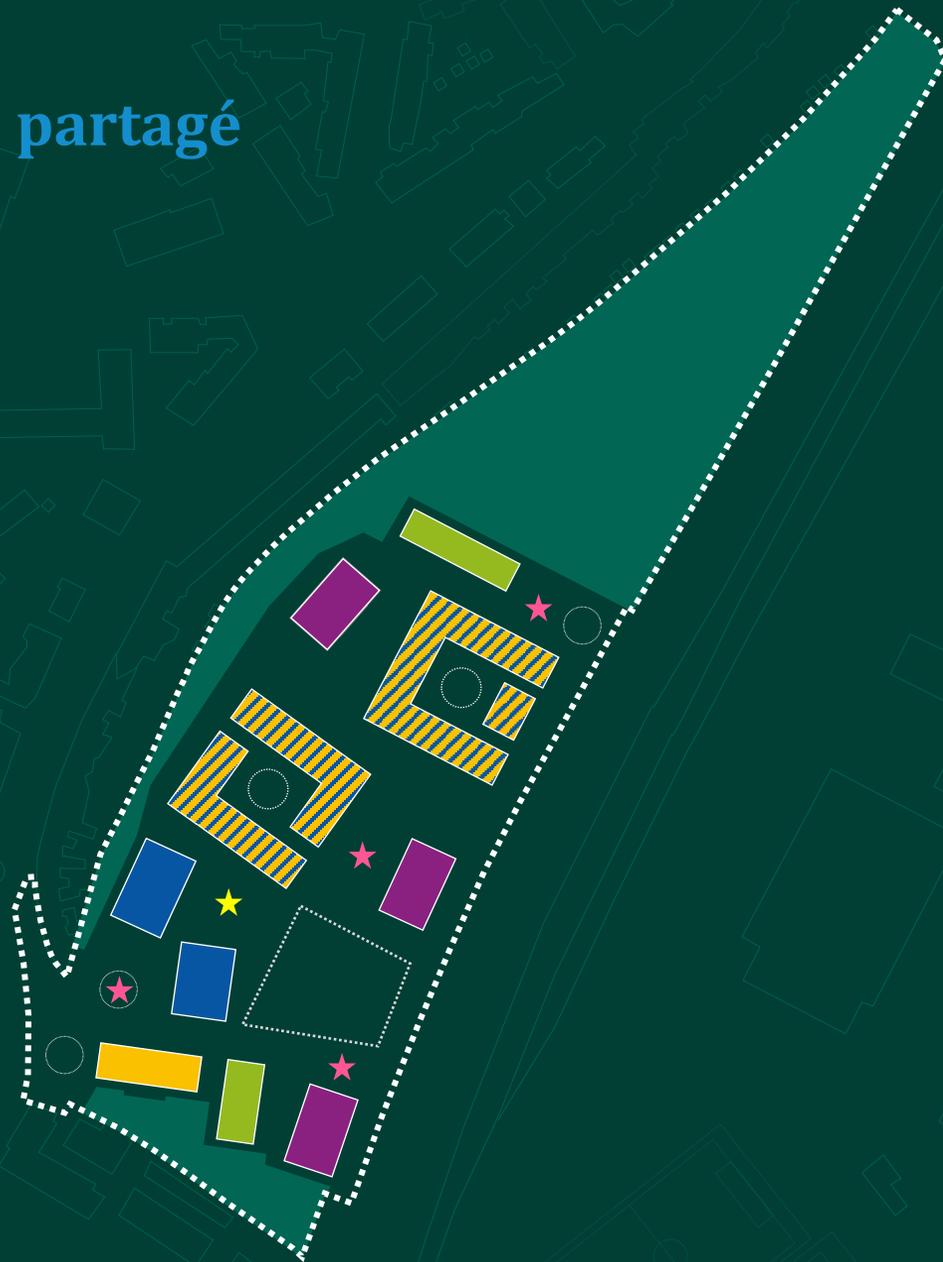
Centre sportif



	Zone sanctuarisée (accès restreint)
	Zone urbanisée
	Spoorpark et liaison Wahis
	Parc public
	Passerelle
	Activités
	Ecole et centre sportif
	Crèche
	Locaux collectifs
	Accès piétons et vélos au parking



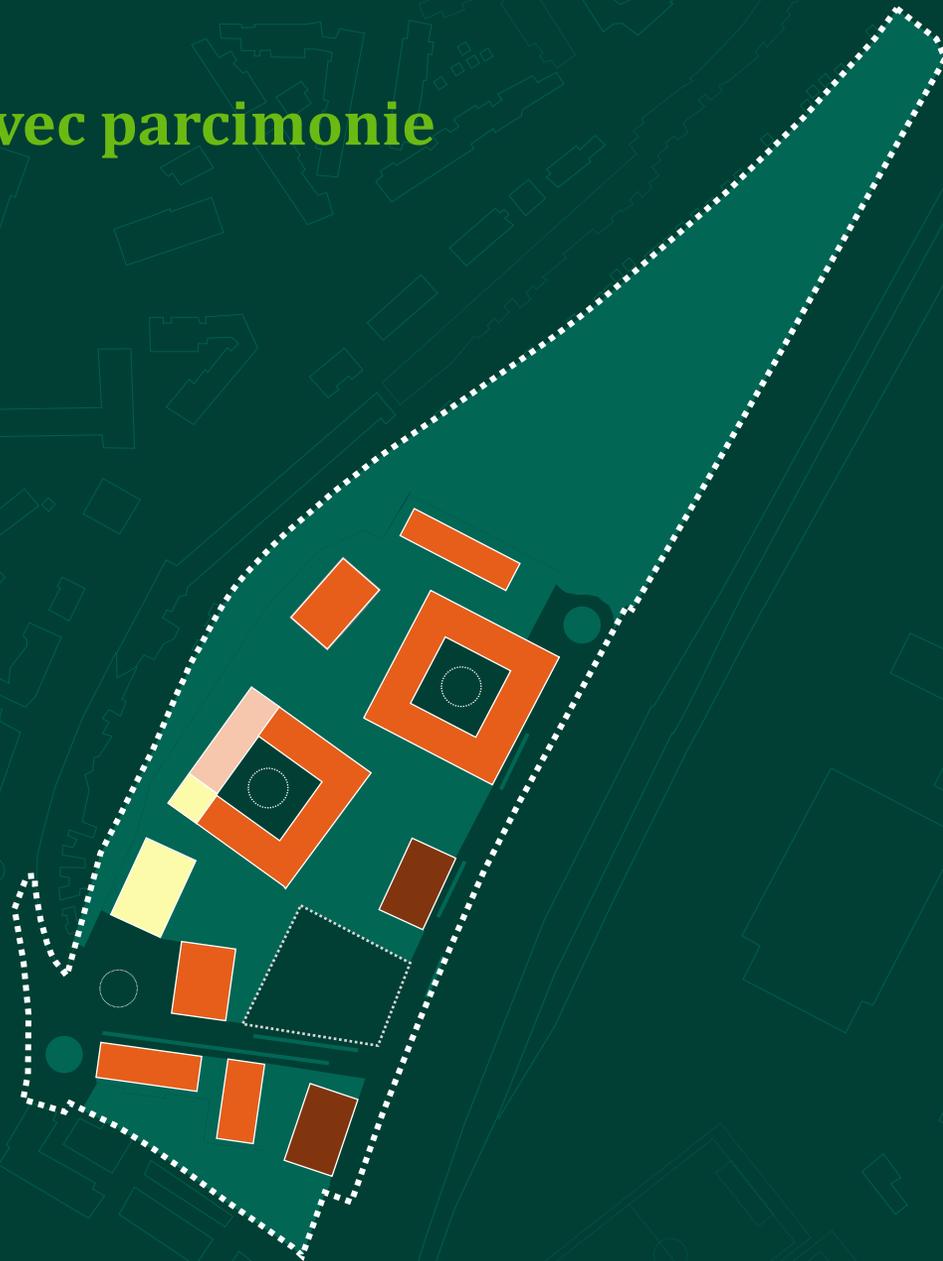
Un urbanisme partagé



-  Logements privés
-  Logements moyens
-  Mixité de logements moyens et privés
-  Logements sociaux
-  Logements modérés
-  Zone de jeux d'enfants
-  Zone de sociabilisation



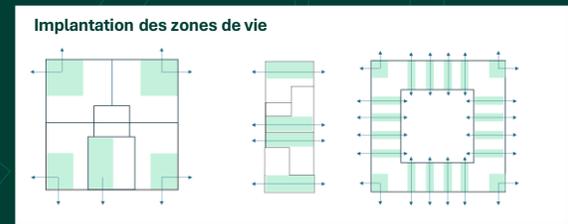
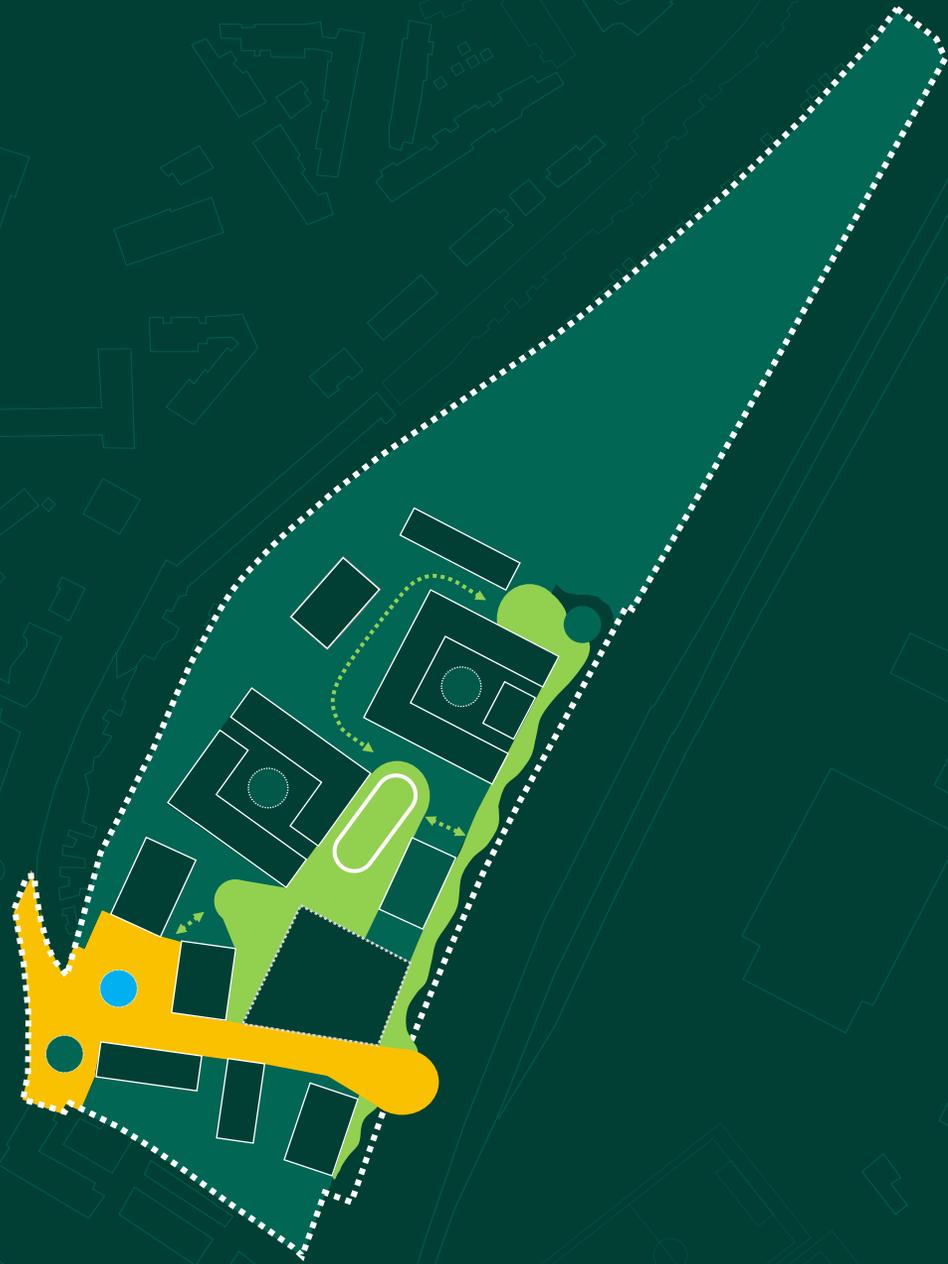
Utiliser le sol avec parcimonie



-  Gabarits réduits (R+2)
-  Gabarits bas (R+4)
-  Gabarits moyens (R+5 à R+5+ étage attique)
-  Gabarits élevés (R+8)



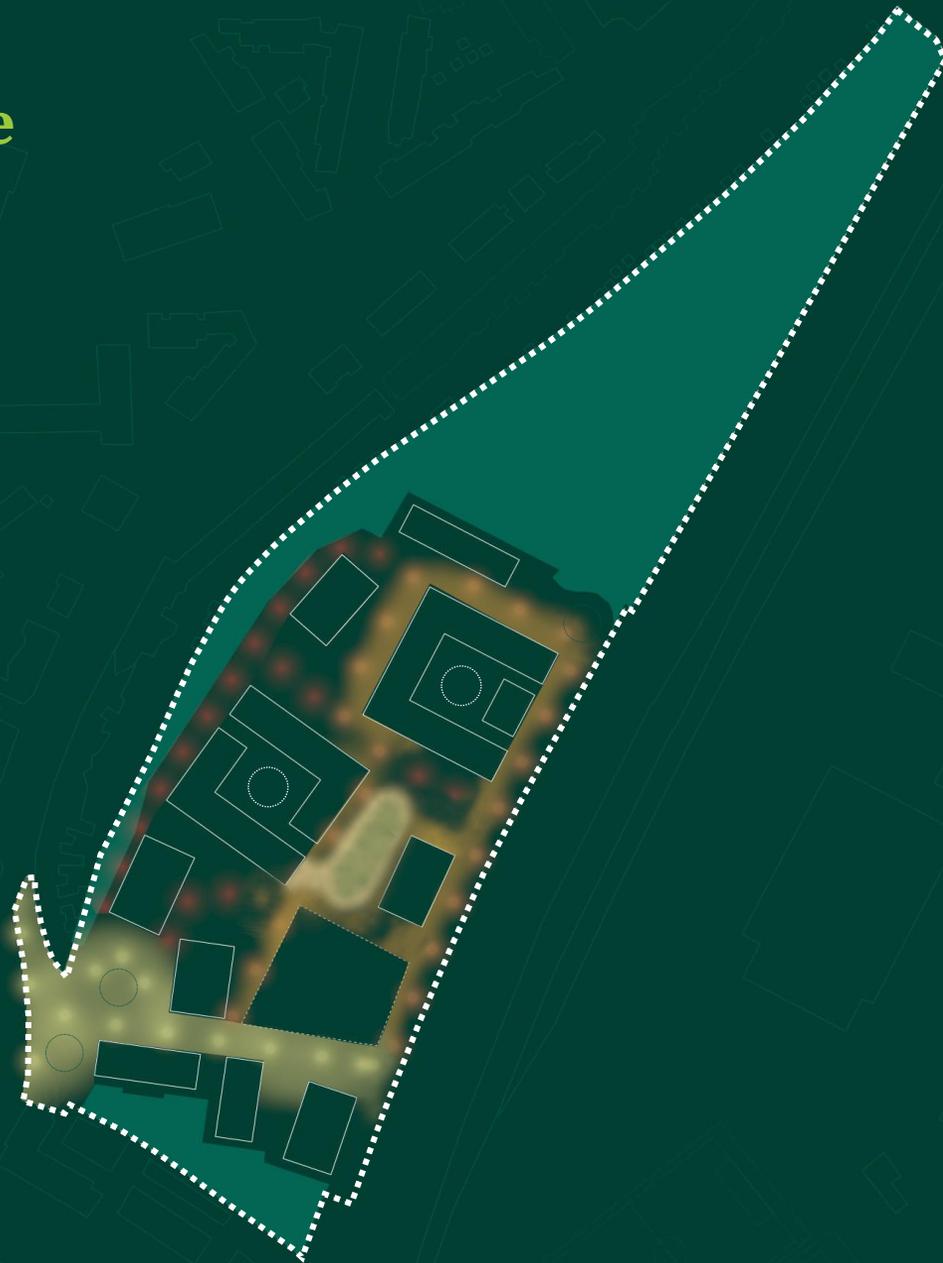
Habitabilité



	Zones très calmes
	Zones calmes
	Zones actives



Le plan lumière



	Lumière jalon
	Lumière témoin
	Lumière accompagnante



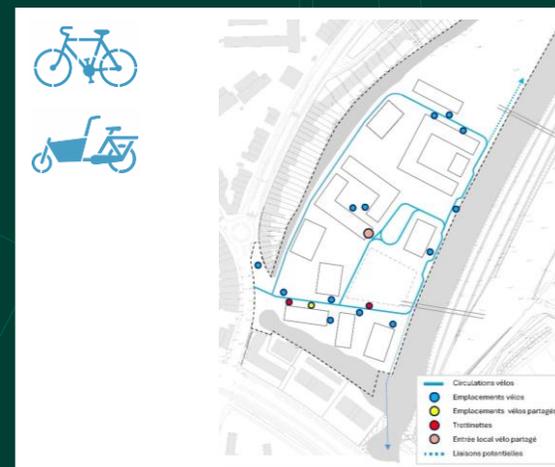
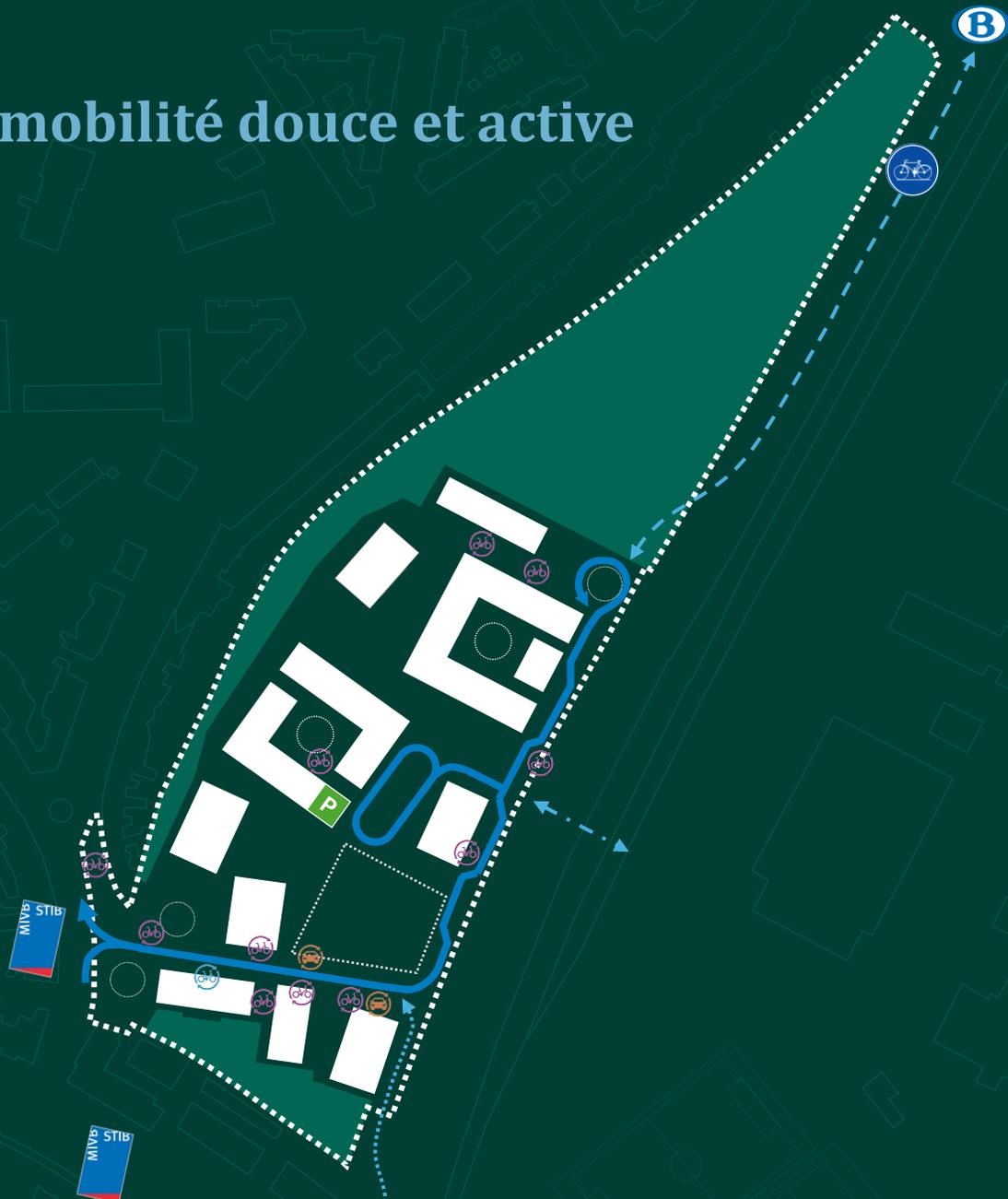
Diversité des architectures

- A2RC Architects
- OFFICE KGDVS
- R²D²
- TVK – Karbon'
- WALD + Sweco (Paysage)
- A déterminer





Favoriser la mobilité douce et active



- Zone de rencontre
- - - - Liaison vers la halte ferroviaire d'Evere
- · · · · Liaison vers le Boulevard Wahis
- · - · - Passerelle
- ⊙ Emplacements pour vélos
- ⊙ Emplacements pour vélos partagés
- ⊙ Emplacements pour voitures partagées
- P Accès parking (piétons et vélos)



Un quartier exemplaire



Quartier bas carbone



Circularité imposée par les prescriptions



Quartier sans énergie fossile ni enrobés



Résilience conceptuelle



Low tech



Plus de 500 nouveaux arbres



Limitation de la pollution lumineuse



Utilisation de briques recyclées



Utilisation bétons optimisés ou bas carbone



Utilisation de bois européens et labellisés



Traitement et réutilisation des eaux grises



Monitoring du quartier



Entretien simple et frais d'entretien réduits



Réversibilité des espaces



Charte chantier durable et circuits courts



Programme

Surface totale de la demande de permis de lotir	64.847 m²
Zone verte à haute valeur biologique	24.760 m² (39%)
Zone verte accessible au public	8,083 m² (13%)
Zone de rencontre	12,317 m² (19%)
Surface des lots privés	19.687 m² (29%)
Nombre de places de parking (maximum)	391

Intervenant	Privé	CityDev	SLRB	Fdl	SAU	Total
Nombre de logements (maximum)	242 log.	105 log.	135 log.	23 log.	35 log.	540 log.
% du nombre de logements	45%	19%	25%	4%	7%	100%
Logements	29.213 m ²	12.578 m ²	15.647 m ²	2.370 m ²	4.250 m ²	66.855 m²
Equipements (crèche)	X	X	X	X	500 m ²	
Locaux professionnels	1.800 m ²	X	X	X	X	
Locaux collectifs	X	X	497 m ²	X	X	



