

MEMO REGIE FONCIERE 13 – PLC – RECOMMANDATIONS CAILLES/ARCHIDUCS N/GERFAUTS

Auteur(s) : bth Date : 12/12/2014 Diffusion : COLLEGE + ERU + LE LOGIS + REGIE FONCIERE

Suite au processus de participation dans le cadre du Plan Logement Communal, le présent mémo rassemble les recommandations de la Commune de Watermael-Boitsfort (et du Logis) pour les projets de logement sur les sites autour du square des Archiducs.

Ces recommandations seront d'une part transmises à la SLRB en tant qu'opérateur pour la réalisation des logements et d'autre part aux divers services de l'administration communale pour la mise en œuvre des recommandations complémentaires aux logements (espaces public, mobilité, cohésion sociale, etc.).

Des synthèses de la participation et de l'analyse paysagère sont reprises respectivement dans des encadrés bleus et verts et renvoient vers les annexes correspondantes (comptes rendus des ateliers participatifs et rapport d'analyse paysagère.

Les recommandations proprement dites sont quant à elles reprises dans des cadres jaunes.

Le présent mémo est accompagné d'un ensemble d'annexes qui relatent le processus du Plan Logement Communal. Ces documents sont destinés à alimenter les étapes ultérieures que seront la réalisation du schéma d'orientation ainsi que la réalisation des projets.

1. Sites concernés

Les parcelles suivantes seront mises à disposition pour la collaboration avec la SLRB :

| Parcelle | Propriétaire | Cadastre | Contenance | Remarques |
|---------------|----------------|----------|---|---|
| Cailles | Logis | | 10.000 m ² considérés constructibles sur 29.000 m ² | Le terrain fait l'objet d'un arrêté de classement. En outre l'acte d'acquisition impose d'affecter le terrain à la construction de logements pour familles à revenus modestes. |
| Cailles | Régie foncière | | 3.813 m ² | |
| Archiduc Nord | Régie foncière | | 5.000 m ² | |
| Gerfauts | Régie foncière | | 3.500 m ² | |

2. Engagement de la Région de Bruxelles-Capitale

La Commune et la SCRL Le Logis ont fait appel à la SLRB en tant qu'opérateur parce qu'ils ne disposent pas en leur sein des effectifs suffisants pour mener l'opération de développement du logement sur les sites concernés.

A cette fin une demande de subside a été adressée à la Région en parallèle par la Commune et Le Logis en novembre 2013 pour leurs terrains respectifs sur laquelle le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a marqué son accord le 12 décembre 2013.

Pour chaque parcelle concernée par la demande, un nombre minimum et un nombre maximum de logements sont précisés et accompagnés d'une estimation du coût de construction à charge de la Région de Bruxelles-Capitale :

| | |
|--|---|
| Parcelle "Cailles – Régie" : | Environ 27 à 31 unités de logements moyens. |
| Parcelle "Archiducs – Nord" : | Environ 35 à 40 unités de logements moyens |
| Parcelle "Gerfauts" : | Environ 25 à 28 unités de logements moyens |
| Parcelle "Cailles - Logis": | Environ 56 à 64 unités de logements sociaux et environ 14 à 16 unités de logements moyens |
| Soit un total de 156 à 179 logements, pour un coût de construction global estimé à ce stade à 17.662.500 à 20.537.500 Euros HTVA. | |

L'accord de la Région précise éléments suivants :

« La Commune délèguera la maîtrise d'ouvrage à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Une convention entre la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune définira les principes du projet et mandatera la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour construire les logements sur le terrain.

Par accession, la Commune deviendra propriétaire des constructions au fur et à mesure de leur achèvement, gèrera les logements et remboursera la construction à concurrence de 66,6% de l'investissement relatif aux logements moyens.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a été chargée de mettre en œuvre préalablement au lancement des projets de construction des logements un schéma d'orientation permettant d'aborder cette opération de manière concertée avec une opération programmée sur un bien appartenant à la SISP « Le Logis » dans les environs immédiats. »

La Région s'est engagée de la même manière vis-à-vis du Logis.

Nombre de logements, surfaces et estimations:

Les quantités de logements ont été estimées sur base d'une densité nette de 70 à 80 logements par hectare. Elles seront réévaluées à travers le processus participatif et l'étude du schéma d'orientation. En effet, la demande au Gouvernement émanant de la Commune précisait : « Le Plan Logement Communal consiste en un processus participatif dont les résultats seront traduits pour chaque site concerné en recommandations portant sur la programmation et sur la morphologie des futures constructions. Les chiffres mentionnés doivent donc être considérés avec les réserves d'usage. »

La surface moyenne par logement est de 90 m².

Le prix de construction de référence est de 1250 Euros HTVA/m² brut hors sol.

| Tableau détaillé des nombres de logements, des surfaces et des estimations | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|------|---------|------------|---------|-------------------------|-------------------|------------|---------|-------------------------|-------------------|
| Parcelle | Contenance [m ²] [ha] | | Types | Minimum | | | | Maximum | | | |
| | surfaces constructibles | | | Lgts | Lgts/ha | Surf. [m ²] | coût HTVA | Lgts | Lgts/ha | Surf. [m ²] | Coût HTVA |
| Cailles * | 8.000 | 0,80 | sociaux | 56 | 70 | 5.040 | 6.300.000 | 64 | 80 | 5.760 | 7.200.000 |
| | 2.000 | 0,20 | moyens | 14 | 70 | 1.260 | 1.575.000 | 16 | 80 | 1.440 | 1.800.000 |
| Cailles | 3.813 | 0,38 | moyens | 27 | 70 | 2.430 | 3.037.500 | 31 | 80 | 2.790 | 3.487.500 |
| Archiduc N | 5.000 | 0,50 | moyens | 35 | 70 | 3.150 | 3.937.500 | 40 | 80 | 3.600 | 4.500.000 |
| Gerfauts | 3.500 | 0,35 | moyens | 25 | 70 | 2.250 | 2.812.500 | 28 | 80 | 2.520 | 3.150.000 |
| TOTAUX | moyens | | | 101 | | 9.090 | 11.362.500 | 115 | | 10.350 | 12.937.500 |
| | sociaux | | | 56 | | 5.040 | 6.300.000 | 64 | | 5.760 | 7.200.000 |
| | moyens et sociaux | | | 157 | | 14.130 | 17.662.500 | 179 | | 16.110 | 20.137.500 |
| | Le Logis | | | 70 | | 6.300 | 7.875.000 | 80 | | 7.200 | 9.000.000 |
| | Commune WB | | | 87 | | 7.830 | 9.787.500 | 99 | | 8.910 | 11.137.500 |
| | | | | 157 | | 14.130 | 17.662.500 | 179 | | 16.110 | 20.137.500 |

3. Recommandations générales à l'échelle du quartier

Les sites identifiés plus haut sont situés à proximité du square des Archiducs, une partie peu construite de la commune contenant les principales réserves foncières disponibles pour la création de nouveaux logements et qui de ce fait connaîtra des changements importants dans les prochaines années. Des projets y sont déjà en cours (Archiduc Sud et Hector Denis), d'autres y sont prévus dans le cadre des engagements de la Région mentionnés plus haut (Gerfauts, Archiduc Nord, Cailles) et d'autres pourront être envisagés à plus long terme sur le terrain de sport de la rue des Tritomas en fonction des choix de son propriétaire (actuellement la scrl Floréal qui se concentre prioritairement sur la rénovation de son patrimoine), récemment affecté en zone de logement au PRAS démographique.



Projets en cours:

1. Archiduc Sud : construction de 59 logements moyens locatifs, crèche, maison médicale par la SLRB sur un terrain de la Commune
2. Hector Denis : réhabilitation de 40 logements sociaux par Beliris pour le compte de Floréal

Parcelles mise à la disposition par la Commune et Le Logis pour la collaboration avec la SLRB :

3. Gerfauts (Commune)
4. Archiduc Nord (Commune)
5. Cailles (Commune)
6. Cailles (Le Logis)

Terrain en zone de logement au PRAS

7. Tritomas (Floréal)

Une vision globale

Ces projets auront inévitablement des impacts sur les quartiers limitrophes. Afin de maximiser les impacts positifs et de neutraliser ou d'atténuer les impacts négatifs, il est crucial pour la Commune de développer une vision globale, coordonnée et planifiée à l'échelle du quartier, de l'ensemble des projets en cours et à venir, qui respecte les paysages et les usages, et établit des liens forts avec les quartiers qui préexistent.

La Commune de Watermael-Boitsfort entend avant tout préserver le caractère « vert et villageois » de ses quartiers, à savoir une présence très forte de la végétation sous des formes variées (arbres d'alignement, zones de recul, haies, pelouses, façades vertes, prairies, massifs boisés, arbres isolés, échappées visuelles entre les constructions...) et une échelle humaine (faible densité construite apparente, gabarits limités des constructions, venelles piétonnes, équipements et commerces de proximité...).

Par ailleurs, elle souhaite que le développement du logement sur les sites concernés se fasse en lien étroit avec les quartiers limitrophes, notamment les Cités jardins Le Logis et Floréal, le pôle commercial de l'avenue des Archiducs, le réseau de venelles et chemins piétons... dans une perspective de renforcement mutuel et équilibré.

Un quartier durable

La Commune de Watermael-Boitsfort souhaite que les nouvelles constructions constituent avec le contexte environnant un quartier durable sur base des recommandations du « mémento pour des quartiers durables¹ » développé par Bruxelles Environnement.

Recommandations à l'échelle du quartier:

➔ Développer à travers le schéma d'orientation, une vision globale de l'ensemble des projets en cours et à venir à l'échelle du quartier avec pour objectif de :

1. Préserver les paysages et les usages
2. Constituer un quartier durable en lien avec les quartiers limitrophes, selon le mémento BE

¹ Le mémento pour des quartiers durables est un guide référentiel pour la conception de quartiers durables intégrés à la ville, disponible sur le site web de Bruxelles-Environnement en suivant le chemin : Accueil > Professionnels > Gestion durable de vos activités > Quartiers et ville durables - Qu'est-ce qu'un quartier durable?

3.1. Programmation

En complémentarité avec le logement privé au prix du marché, et avec le logement social déjà bien développé sur son territoire, la Commune de Watermael-Boitsfort entend y développer principalement du logement moyen, de manière à permettre aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds du logement social, d'y habiter.

Habiter étant plus large que se loger, le développement du logement suppose la proximité et l'accessibilité des équipements publics et des commerces, la présence d'espaces publics... Par conséquent, le Plan Logement Communal vise à renforcer ou pérenniser ce qui existe (les commerces notamment de l'avenue des Archiducs, la Maison de quartier Archiducs, les équipements communaux, l'agriculture urbaine...) et à apporter ce qui manque ou est trop peu développé (crèche, des espaces de travail de type co-working...).

En outre, le Plan Logement Communal a pour objectif de créer les conditions pour maximiser les interactions intergénérationnelles et intragénérationnelles (entre personnes d'origines socioculturelles différentes) et les solidarités urbaines, de cibler les logements sur ce qui manque, de créer des opportunités pour briser la solitude.

En d'autres termes le plan logement communal entend développer la **mixité fonctionnelle**, la **mixité sociale** et la **diversité** pour renforcer la résilience des habitants du quartier face aux crises sociales, économiques et environnementales.

Synthèse de la participation

*La **mixité fonctionnelle**, plébiscitée par les habitants, permettrait de limiter les déplacements et favoriser l'animation du quartier. Elle implique de renforcer les pôles existants (commercial, sportif), créer de nouvelles écoles (enseignement différencié notamment) et crèches, développer de nouvelles activités (artisanat, ateliers d'artistes, petites et moyennes entreprises...), redévelopper ou requalifier certains lieux : terrain de rugby Tritomas, actuellement sous-utilisé, théâtre près des Trois Tilleuls, Maison de quartier peu adaptée aux besoins actuels, etc.*

Concernant le type de logements à prévoir, il ressort une attente de créer des logements adaptables à l'évolution des besoins et à la composition des ménages. Mais aussi, d'avoir des logements plus accessibles financièrement aux jeunes ménages. Une certaine appréhension face à l'accroissement important de logements sociaux, déjà très présents dans le quartier, s'est aussi fait ressentir.

Une mixité de logements moyens et sociaux

Le type de logements qui verront le jour sur les sites concernés est étroitement lié à la nature de leurs propriétaires, à savoir la société immobilière de service public Le Logis et la Régie foncière communale de Watermael-Boitsfort.

Le Logis : En tant que SISF, la scrl Le Logis a pour vocation de base de mettre des logements sociaux à disposition des ménages à revenus modestes. Le nouveau code du Logement lui octroie cependant la possibilité de réaliser du logement moyen à concurrence de 10 % de son parc de logements et de 20% par opération.

Le Logis a par ailleurs exprimé son souhait que les logements moyens et sociaux soient groupés en entités homogènes, pour la simplicité de la gestion des dossiers de travaux (regrouper les logements qui font l'objet d'un même type de financement).

La Régie foncière : En conformité au Plan Logement Communal, la Régie foncière a pour objectif de réaliser des logements moyens.

Recommandations en faveur de la mixité sociale :

- ➔ Compte tenu de la proportion élevée de logements sociaux sur son territoire, la Commune souhaite que les possibilités offertes aux SISP par le Code du Logement de créer du logement moyen soient exploitées au maximum.
- ➔ La Commune souhaite également, par souci de cohésion sociale, que logements sociaux et moyens soient mixés au mieux dans l'ensemble du parc de la société.
- ➔ Elle suggère à cette fin que l'évaluation de la mixité dans l'ensemble de la cité se fasse en prenant en compte les logements privés et les logements « moyens de fait » (occupés par des locataires dont les revenus dépassent les plafonds d'accès au logement social).

NB : *Ceci impliquerait soit une certaine souplesse dans la mise en application des dispositions du Code du Logement visant à mettre fin aux baux des locataires dont les revenus dépassent les plafonds d'accès au logement social, soit à requalifier des logements sociaux en logement moyens tout en aboutissant au même résultat quantitatif global.*

Cette recommandation est d'une importance capitale pour la cohésion sociale de la commune et singulièrement dans le quartier concerné où les logements sont nombreux et géographiquement regroupés. Il importe en effet pour la Commune que les nouveaux habitants, souvent plus précarisés (familles monoparentales avec enfants, situations sociales problématiques), puissent être soutenus par des voisins dont la situation est plus stable, et d'ainsi éviter une certaine « ghettoïsation ».

Diversité d'accès au logement : des logements locatifs et acquisitifs

Ici également la nature des propriétaires détermine les possibilités de mise à disposition des logements.

Le Logis : Exclusivement du logement locatif (social et modéré). En effet, il est interdit aux SISP's d'aliéner quelque partie que ce soit de leur patrimoine en raison d'un moratoire qui pèse sur le secteur du logement social bruxellois.

La Régie foncière : De manière générale, la Commune souhaite qu'une diversité de modalités d'accès au logement moyen voie le jour sur son territoire, par acquisition ou par location. Afin de minimiser l'incidence foncière pour les logements acquisitifs, elle entend mettre le terrain à disposition des acquéreurs via un bail emphytéotique (ou un autre dispositif juridique ayant le même objectif), comme c'est le cas pour le projet Loutrier, en partenariat avec le Fonds du Logement. En aucun cas la Régie foncière ne souhaite se déposséder de son foncier bâtissable.

Recommandations en faveur de la diversité d'accès au logement:

- ➔ Afin d'offrir une diversité d'accès au logement, la Commune souhaite qu'une partie significative de l'ensemble des logements faisant l'objet d'un engagement de la Région (voir point 2), soient des logements moyens de type acquisitifs et que le foncier soit mis à disposition sous forme de bail emphytéotique.

NB : *Lors d'une récente rencontre entre le Fonds du Logement et la Commune, nos interlocuteurs ont évoqué la possibilité de re-répartition des budgets entre la SLRB et le FDL.*

Il y aurait la possibilité dans cette hypothèse, sur base de l'engagement du gouvernement indiqué plus haut, de répartir les projets entre logements acquisitifs et locatifs... ce qui répondrait à certaines remarques pertinentes émises lors des ateliers participatifs.

Une variété de formules de logements

La Commune de Watermael-Boitsfort entend qu'une variété de formules de logements voient le jour, qui répondent aux besoins des habitants, jeunes et moins jeunes, tels que l'habitat solidaire², l'habitat intergénérationnel³, les résidences de type Abbeyfield, des logements pour (co)accueillantes, des logements d'artistes⁴ ... dont un nombre significatif sont adaptables et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Trois formules font l'objet de demandes concrètes adressées à la Régie foncière et peuvent trouver leur place dans les logements locatifs tant sociaux que moyens :

- Cohabitat intergénérationnel pour seniors et étudiants du cycle supérieur ;
- Cohabitat participatif pour seniors ;
- Cohabitat pour jeunes en semi autonomie.

Ces formules ont en commun les avantages suivants :

- Une gestion participative autonome vis-à-vis de la Régie foncière qui met en place, fait vivre et pérennise le projet de logement, prise en charge par une asbl déjà constituée et expérimentée ;
- Un seul interlocuteur-locataire pour la Régie foncière ;
- Des configurations de groupement de logements très proches et polyvalentes entre elles, qui permettent, à moyen ou long terme, une réaffectation des logements pour d'autres formules moyennant un minimum d'intervention sur le bâti.

Si la Région, comme évoqué plus haut, propose dans le cadre de ses engagements envers la Commune de Watermael-Boitsfort, une ouverture vers l'habitat acquisitif social, modéré ou moyen⁵, la Commune privilégiera les formules d'habitat groupé.

La Commune reste ouverte à d'autres formules de logement, en particuliers à celles représentées à la bourse à idée de logements du 29 mars 2014 (catalogue en annexe). Le choix des formules de logement reste à affiner à travers le schéma d'orientation et le processus participatif par projet.

² Habitat solidaire selon le Code du Logement: logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1^o, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière

³ Habitat intergénérationnel selon le Code du Logement: immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type

⁴ Logement pour artistes: logement adapté à la composition de ménage d'un artiste, comprenant en outre un lieu de travail permettant d'exercer une discipline artistique telle que la peinture ou la sculpture.

⁵ Le Code du Logement définit trois types de logement acquisitif:

Le logement acquisitif social :

- le logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire;
- le logement sur lequel un ménage a acquis un droit réel dans le cadre d'une Alliance foncière régionale (Community land trust);

Le logement acquisitif modéré, à savoir le logement acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 112 et suivants du présent Code;

Le logement acquisitif moyen, à savoir :

- le logement acheté à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (...). *Non applicable pour la Commune de Watermael-Boitsfort en vertu des missions de la SLRB.*
- le logement mis en vente par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code.

Trois demandes concrètes à rencontrer

Les demandes concrètes de logement en cohabitat adressées à la Régie foncière sont chacune portées par une asbl susceptible de devenir locataire de la Régie :

Cogénéris - www.cogeneris.be

Le projet Cogeneris a pour objectif de créer des maisons intergénérationnelles de quartier destinées aux seniors et aux étudiants du cycle supérieur, en Belgique. Elles offrent un espace pour l'implémentation d'un centre d'accueil et de rencontre de jour pour les habitants du quartier dans lequel elles sont implantées. Ce sont des maisons qui sont basées sur deux axes de vie : un axe dirigé vers l'intérieur, l'habitat, et un axe dirigé vers le quartier, le centre de jour.

Présentation détaillée de cogénéris en annexe

Abbeyfield asbl - www.abbeyfield.be

Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé participatif pour seniors et un accompagnement de volontaires qui aide des aînés le plus souvent isolés mais autonomes à partager un cadre de vie épanouissant. Les habitants participent activement, selon leurs possibilités, à l'organisation de leur maison, aidés en cela par des volontaires extérieurs. Les bâtiments comptent 8 à 9 appartements en Belgique et jusqu'à 30 appartements et plus au Royaume-Uni. Chaque Maison Abbeyfield a sa propre personnalité. Ce sont les habitants qui décident des activités qu'ils désirent partager (par exemple : un ou plusieurs repas par semaine, un brunch...).

Présentation détaillée de Abbeyfield en annexe

Jest asbl – projet d'habitation des jeunes de FARILU

L'ASBL JEST est née en 1999 à Watermael grâce à ses fondatrices : Raymonde Decorte, maman d'un enfant porteur d'une déficience intellectuelle et de Mariane Mormont, kinésithérapeute qui travaillait depuis 30 ans avec les enfants porteurs de déficience intellectuelle de toutes origines. Les activités proposées qui ont débuté alors par des loisirs ont évolué par la création de la maison Farilu, une boulangerie artisanale pas comme les autres qui a su développer un tissu social spécifique dans le quartier de la rue des Garennes.

Aujourd'hui, l'asbl Jest recherche une solution d'hébergement pour ses jeunes adultes présentant une déficience intellectuelle. Tout comme le concept d'activité inclusive et participative de jour mise en place à Farilu, l'asbl recherche un habitat inclusif, compris au sein d'autres immeubles et d'autres types de population afin de développer les habiletés sociales du vivre ensemble et de rompre l'isolement tout en gardant son chez-soi.

Présentation détaillée de du projet de Jest en annexe

Recommandations en faveur de la variété des formules de logements :

- ➔ La Commune souhaite que les logements à créer intègrent les formules de cohabitat, au minimum pour les trois demandes concrètes – Cogénéris, Abbeyfield et Jest – et si possible pour les autres formules de cohabitat représentées à la bourse à idées de logement du 29 mars 2014.
- ➔ Si la Région, comme évoqué plus haut, propose dans le cadre de ses engagements envers la Commune de Watermael-Boitsfort, une ouverture vers l'habitat acquisitif social, modéré ou moyen, la Commune privilégiera les formules d'habitat groupé.
- ➔ La Commune demande que le schéma d'orientation étudie avec finesse quelles formules de logement sont les plus appropriées dans une vision globale à l'échelle du quartier :
 - entre autres, qu'il détermine les endroits adaptés pour accueillir le logement innovant
 - qu'il détaille le programme, le nombre de logements et les surfaces nécessaires pour chacune de ces demandes

Des équipements complémentaires aux logements

Le plan logement communal vise à créer un cadre de vie permettant d'adopter un mode de vie durable sur les plans économique, social et environnemental. Il importe dès lors que l'offre de logements soit accompagnée des fonctions de proximité qui lui sont complémentaires telles que des équipements publics et des commerces diversifiés. Une partie de ces fonctions sont déjà présentes sur les sites, à proximité ou sont prévues dans les projets en cours. D'autres fonctions devront être intégrées dans les nouveaux bâtiments à construire.

| | |
|---|---|
| Fonctions présentes à proximité des sites : | <ul style="list-style-type: none">• Maison de quartier Archiducs (à redéployer dans le cadre des nouvelles constructions programmées)• Commerces de l'avenue des Archiducs (susceptibles d'être renforcés par la présence d'un plus grand nombre d'habitants)• Ecoles primaires et maternelles (à renforcer pour faire face à l'essor démographique)• Culte, centre paroissial, mouvement de jeunesse• Bureaux de la SISF Floréal• Professions libérales (?)• Commissariat de police• Parc sportif des Trois Tilleuls |
| Fonctions prévues dans le projet Archiduc Sud : | <ul style="list-style-type: none">• Crèche de 46 lits• Maison médicale |
| Fonctions déjà présentes sur le site, à pérenniser: | <ul style="list-style-type: none">• <u>Agriculture urbaine</u>: Ferme du Chant des Cailles comprenant actuellement des potagers collectifs, des cultures maraichères et l'élevage de moutons (présentation détaillée du projet du Chant des cailles en annexe). <p>IMPORTANT ! <i>Un tiers maximum de la parcelle du Logis sera mobilisé pour la création de nouveaux logements, de manière à conserver les deux tiers de la parcelle pour l'activité d'agriculture urbaine.</i></p> |
| Fonction à intégrer dans les nouveaux bâtiments : | <ul style="list-style-type: none">• Maison de Quartier Archiducs (programme à établir par le service communal de la prévention).• Accueil de la petite enfance : accueillantes, co-accueillantes, halte-garderie, crèche privée,... (programme à établir par le service de la petite enfance)• Travail : co-working en tant que lieu d'initiative et de travail collaboratif (programme à établir avec le service de la vie économique) |

Le schéma d'orientation veillera à affiner l'analyse des fonctions de proximité présentes, absentes, à renforcer, à déployer en prenant en considération les offres d'équipement existantes dans les quartiers et communes limitrophes en fonction notamment de leur distance. Il précisera la programmation en collaboration avec les services communaux.

Recommandations en faveur des équipements complémentaires aux logements :

- ➔ La Commune souhaite que les fonctions d'agriculture urbaine déjà présentes sur le site soient pérennisées, et les nouveaux projets intègrent des lieux pour la Maison de Quartier Archiduc, l'accueil de la petite enfance et des lieux de travail pour le co-working.
- ➔ Elle demande que le schéma d'orientation affine l'étude des fonctions complémentaires au logement et établisse la programmation des fonctions susmentionnées en collaboration avec les services communaux.

3.2. Aménagement du quartier

La présente partie concerne l'aménagement physique du quartier, à travers l'espace public, les abords des bâtiments et la physionomie générale des constructions.

Le respect des paysages et des usages

C'est la priorité absolue de la Commune. Les nouvelles constructions devront faire un usage parcimonieux du sol tout en veillant à l'équilibre entre des espaces libres et naturels et une densité «juste», sans abîmer le paysage ou briser les usages des lieux. Afin de dégager des éléments plus concrets pour mettre cette priorité, une double approche a été menée, participative et paysagère, dont les synthèses sont successivement reprises ci-dessous.

Synthèse de la participation :

*Les participants ont insisté sur la nécessité de préserver et de renforcer les **atouts paysagers existants**: caractère vert hérité des cités-jardins, perspectives, massifs boisés, couloirs de biodiversité formés par les sites actuels, etc.- est apparue comme une des grandes priorités. Les réseaux de **venelles** en particulier, sont appréciés à la fois comme forme paysagère, cheminement, source de biodiversité et lieu de convivialité. La **connexion** des venelles existantes avec les futurs aménagements et le développement de nouveaux réseaux sont du reste unanimement souhaités.*

*Le **square des Archiducs**, bordé par 3 sites de logements (Archiducs Sud, Archiducs Nord et Hector Denis), élément classé structurant du quartier, a un fort potentiel d'espace disponible et une grande capacité d'accueil pour des activités diverses. Cependant, il est délaissé et peu sécurisé, de l'avis général. Renforcer son identité par un aménagement et un fonctionnement qualitatifs et respectueux du classement, pourrait lui donner un véritable statut de pôle au sein du quartier.*

Synthèse de l'analyse paysagère

Généralités

Ces quartiers occupent le « plateau de Boitsfort », qui s'étend entre les vallées de la Woluwe et du Watermaelbeek. Le square des Archiducs est son point d'articulation, où convergent d'anciens chemins devenus des artères aux constructions variées. Il fait partie de l'ensemble classé des cités-jardins, dont le rayonnement s'exerce sur les aménagements urbains ultérieurs du XXe siècle.

Comme d'autres quartiers de Watermael-Boitsfort, les quartiers entourant le square des Archiducs sont avant tout marqués par la présence du végétal : arbres remarquables, massifs spontanés, espaces dessinés, potagers collectifs, grandes surfaces engazonnées, jardinets à front de rue, tous concourent à imprimer au paysage accidenté de ce plateau des poches vertes de tailles et de hauteurs variées.

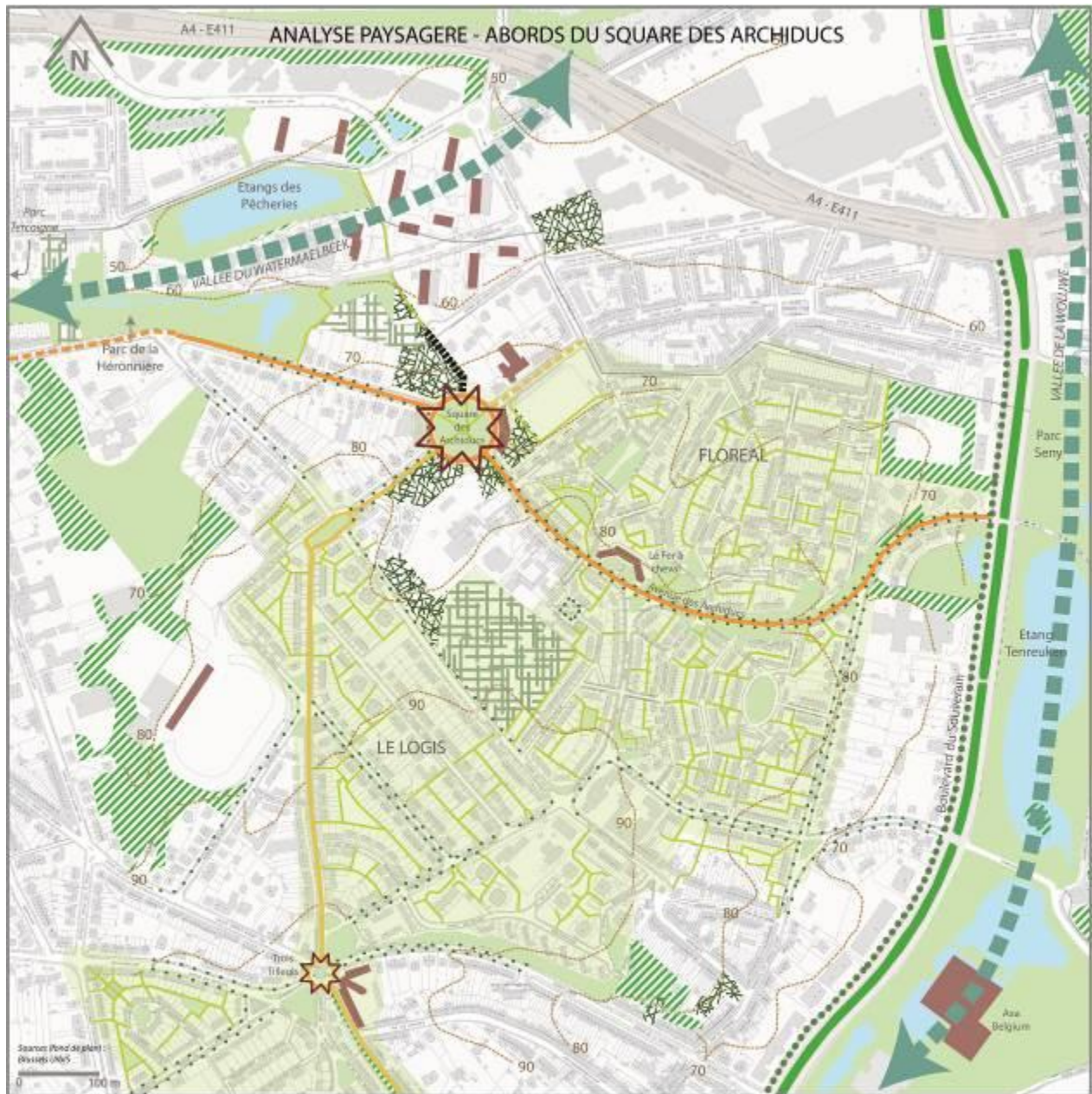
Les frondaisons des terrains boisés créent une spécificité du paysage de ce quartier : des écrans de végétation haute créant des transitions entre les ensembles bâtis de conceptions paysagères très différentes. Ce rôle est particulièrement marquant aux abords des immeubles élevés, qui sont intégrés sans heurts au paysage.

Le square des Archiducs

Le square des Archiducs mérite une attention particulière, en tant que nœud d'articulation de plusieurs quartiers existants, et espace public entre plusieurs projets en cours et à venir. Cet espace central se caractérise par :

- *Une grande simplicité ;*
- *Un côté non composé, qui semble bien fonctionner;*
- *Une absence d'espaces délimités dévolus à telle ou telle activité spécifique ;*
- *Un espace très polyvalent dû à son caractère informel : nombreuses possibilités d'activités et de rôles à lui donner ;*
- *Un aspect ouvert permettant une bonne visibilité sur les environs ;*

Il est en même temps marqué par un certain abandon



LEGENDE

Hydrographie - relief

- Vallée humide
- Etang
- Ruisseau
- Courbes de niveau (tous les 10 m)

Végétation

- Espaces boisés
- Friche - Espaces boisés
- Agriculture urbaine
- Parcs - espaces verts
- Alignement d'arbres structurant

Axes paysagers

- Autoroute
- Boulevard-parc
- Axe structurant
- Tracé ancien
- Venelles
- Escalier

Repères

- Point de repère
- Bâtiment repère

Ensemble urbain

- Cités-jardins Le Logis-Floral (périmètre de classement et de la zone de protection)

L'avenue des Archiducs

L'avenue des Archiducs, intégrée à l'ensemble classé des deux cités-jardins, est la véritable colonne vertébrale des deux entités, marquée par la confrontation des couleurs identitaires de l'un et l'autre ensemble se faisant face (vert pour Le Logis, jaune pour Floréal). Elle mérite à ce titre une attention particulière. Ce d'autant plus qu'un de ses côtés concentre le pôle commercial du quartier.

Ensemble paysager des cités-jardins Le Logis et Floréal

L'urbaniste et paysagiste Van der Swaelmen et l'architecte J.-J. Eggericx ont tiré parti des terrains accidentés et des zones boisées de la campagne existante pour créer l'un des ensembles architecturaux et paysagers les plus aboutis de l'entre-deux-guerres en Belgique, réparti en plusieurs sous-quartiers

Son organisation est basée sur le principe de la hiérarchie des circulations (avenues, rues, venelles) et des espaces (places, squares, dégagements, espaces collectifs). Cette hiérarchisation a dicté les choix d'essences pour les plantations, qui créent les ambiances particulières des espaces et permettent d'appréhender les cités selon plusieurs niveaux de lecture.

Les venelles, un atout à valoriser

Le réseau de rues du Logis et Floréal est doublé d'un réseau de venelles pénétrant le cœur des îlots. Intégrées à toutes les phases d'aménagement successives des cités-jardins, ces venelles y assurent de multiples rôles :

- *Sortie des habitations, côté jardin ;*
- *Cheminement et raccourci piétons menant à divers lieux collectifs ;*
- *Paysage aux rythmes variés (rendus par les haies, combinées tantôt à des arbres ponctuels ou palissés ou conduits en marquises) ;*
- *Lieu de rencontre et de socialisation*

Outre leur rôle primordial dans le paysage, les venelles, omniprésentes dans les cités, sont un atout essentiel pour les connexions avec les quartiers voisins existants et à aménager.

Les espaces publics et espaces intermédiaires à créer

La qualité des espaces collectifs étant une composante de la cohésion sociale, la Commune de Watermael-Boitsfort demande qu'une attention particulière soit portée aux rues, placettes, jardins publics, piétonniers, venelles etc. à créer, ainsi qu'aux espaces intermédiaires (zones de recul, accès communs, seuils, entrées...). Ces lieux seront conçus pour y favoriser la rencontre, la mobilité douce, les jeux d'enfants, la sécurité, le contrôle social...

Synthèse de la participation

Le manque de lieux de rencontre et de convivialité a été pointé du doigt. Certains ont suggéré notamment la réappropriation d'anciens espaces semi-collectifs (comme par exemple les prés d'étendage du linge) en intérieur d'îlots.

Ils souhaitent voir se développer des lieux collectifs extérieurs : plaines de jeux, pétanque, espaces de production alimentaire (vergers)...

Mobilité et accessibilité

Pour répondre aux enjeux de mobilité en lien avec le développement du logement dans le quartier, la Commune entend apporter un ensemble de solutions s'adressant à tous les modes de déplacement (marche à pied, vélo, transports publics, automobiles). Note mobilité en annexe.

Une attention particulière sera accordée au déplacement des personnes à mobilité réduite.

Synthèse de la participation

Face à la perspective de nouveaux arrivants dans un quartier déjà saturé par le trafic de transit, les participants trouveraient justifié de réactualiser le Plan communal de Mobilité. L'idée n'étant pas de supprimer la voiture, mais d'en réduire l'impact via des solutions alternatives : navettes électriques assurant la liaison vers la place Wiener; transport public ; Villo et Cambio ; espaces partagés et réseaux privilégiés pour modes doux (venelles) ; limitation de la voiture aux déchargements et livraisons ; offre de parking privés et publics ; accès PMR...

Dans la perspective d'aménagement des différents sites, les impacts environnementaux, urbains, paysagers et architecturaux des futurs projets nécessiteraient, selon certains, d'être évalués au moyen d'études préalables.

Gestion intégrée des eaux pluviales

Afin de neutraliser l'impact des projets sur le ruissellement pluvial, une gestion intégrée des eaux pluviales sera mise en place dans une approche paysagère, reliée aux maillages gris, vert et bleu de la Région. Il sera fait appel en priorité aux dispositifs décentralisés de gestion des eaux pluviales, favorisant notamment la création de biotopes.

Synthèse de la participation

La prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur les différents sites est considérée comme importante, tout comme la nécessité de mettre en valeur le cycle de l'eau dans le quartier.

Energie

Dans la continuité de son plan Kyoto et de ses efforts pour améliorer les performances énergétiques des logements de la Régie foncière, la Commune souhaite que, outre les obligations en termes de PEB pour les logements à créer, soit étudiée la possibilité d'intégrer des systèmes de production énergétique (renouvelables et/ou de haute efficacité énergétique) à l'échelle du quartier.

Matériaux et déchets

Dans la continuité de ses actions sous la mention « moins de biens, plus de liens », la Commune souhaite que toutes les dispositions soient prises au niveau du quartier pour faciliter d'une part la réutilisation, le recyclage et la valorisation des biens en fin d'usage avant qu'ils ne deviennent des déchets, et d'autre part la gestion des déchets inévitables.

Confort électromagnétique

Dans la continuité de son attention pour limiter les ondes électromagnétiques, la Commune souhaite que soit étudiée la possibilité de réserver de « zones blanches » pour les personnes électrosensibles, dans quelques logements pilotes (isolation spécifique contre les rayonnements électromagnétiques).

101%

A l'instar du 101e% pour le logement social, la Commune est favorable à la création et à la production d'une œuvre d'art contemporaine, conçue pour un lieu à définir dans le quartier autour du square des Archiducs.

Gestion et entretien des espaces publics et collectifs.

Les parcelles visées par le développement du logement appartiennent au patrimoine privé de la Commune (Régie foncière) et du Logis. Une partie de ces parcelles seront affectées à des usages publics et acquerront, le cas échéant, le statut d'espace public. Il importe d'anticiper ces modifications d'affectation et de statut en vue d'identifier qui prendra en charge le coût de leur entretien et la responsabilité de leur gestion.

Une attention sera portée à la gestion durable des espaces publics (gestion différenciées des espaces verts, gestion intégrée des eaux pluviales ; gestion des éventuels systèmes de production d'énergie renouvelable, ...).

Des partenariats pourront voir le jour, par exemple avec l'asbl « Le chant des cailles ».

Recommandations pour l'aménagement du quartier

- ➔ La Commune souhaite que l'ensemble des préoccupations pour l'aménagement du quartier évoquées plus haut et développées dans les annexes aux présentes recommandations ainsi que dans le *memento pour des quartiers durables*, soient prises en considération
- ➔ Elle demande que le schéma d'orientation en affine l'étude et intègre les études spécifiques pour apporter des solutions à la hauteur des enjeux du développement durable

CONCLUSION - ABORDS DU SQUARE DES ARCHIDUCS



PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

Assurer la continuité du maillage vert et bleu et de la biodiversité



ESPACES PUBLICS

Développer des espaces extérieurs de convivialité



MOBILITE

Renforcer le cheminement piéton
Développer la mobilité partagée : Cambia / Villa
Étendre la "Zone 30" projetée



PARTICIPATION

Poursuivre le processus participatif avec les riverains et acteurs

Requalifier le square des Archiducs (parc et abords)

Préserver des écrans boisés

Créer des liaisons Archiducs-Cailles

Préserver les activités agricoles

Maintenir et requalifier l'escalier (Gerfauts)

Réfléchir à l'avenir de la zone de sport en plein air (à court/long terme)

Prévoir une extension de la maison de quartier

Renforcer le pôle commercial

Valoriser et renforcer le réseau de venelles



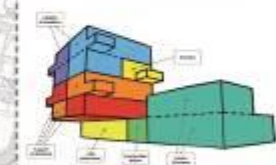
LOGEMENTS

Favoriser le logement diversifié et les nouvelles formes d'habiter



CONSTRUCTIONS

Adapter les gabarits et emprises au paysage
Développer une architecture durable et cohérente
Veiller à une implantation parcimonieuse du bâti



MIXITE FONCTIONNELLE

Équilibrer les fonctions
Aménager de nouveaux équipements



STATIONNEMENT

Aménager des parkings sous les nouvelles constructions
Prévoir des parkings vélo

0 100 m Sources (fond de plan) : Brussels UrbIS

3.3. Bâtiments

Le bâti de la Commune de Watermael-Boitsfort se caractérise par la présence d'un patrimoine architectural de toutes les époques, fruit d'une évolution progressive. A proximité du square des Archiducs, l'ensemble Le Logis Floréal est mondialement reconnu pour ses qualités architecturales et paysagères et pour avoir concrétisé des aspirations pour un meilleur cadre de vie, dont les habitants peuvent encore jouir aujourd'hui, malgré les limites sur le plan des performances énergétiques et la complexité des rénovations.

Synthèse de la participation :

Le souci d'intégrer au mieux l'habitat au paysage et à la topographie des lieux et d'éviter l'étalement urbain appelle un équilibre entre bâti et espaces verts. Une nette préférence est affirmée pour des immeubles à appartements de gabarits moyens par rapport aux immeubles tours et aux villas.

Pour l'architecture proprement dite des bâtiments, l'utilisation de matériaux économes et écologiques et l'application de techniques de qualité environnementale exemplaire sont préconisées.

Concrètement, les nouveaux logements sur les sites autour du square des Archiducs devraient suivre les orientations suivantes :

Gabarits et implantations : préférer plusieurs entités

La Commune de Watermael-Boitsfort est favorable au développement du logement au moyen de plusieurs entités de taille moyenne plutôt qu'un grand projet unique, pour des raisons de diversité, d'échelle humaine, de progressivité dans la densification et la modification du paysage.

Qualité architecturale

La Commune de Watermael-Boitsfort souhaite que soit poursuivie la tradition de qualité architecturale dont témoignent les cités jardins Le Logis et Floréal, les nombreuses habitations élégantes dans les quartiers, l'architecture internationale renommée (Royale belge et Glaverbel)... Ceci de manière à pérenniser la valeur du cadre de vie, des investissements et des ressources matérielles mises en jeu.

Des bâtiments durables

La Commune de Watermael-Boitsfort souhaite que les bâtiments érigés sur les sites concernés soient avancés sur le plan de la durabilité au sens large. Sur base de nombreuses expériences en Belgique et ailleurs, ainsi que d'initiatives émanant notamment de Bruxelles Environnement, un logement durable à Watermael-Boitsfort devrait atteindre les objectifs suivants :

- S'inscrire dans le tissu urbain en complétant les quartiers existants pour enrichir le paysage urbain construit et naturel, favoriser la cohésion sociale et la mobilité douce ;
- Etre accompagné d'une bonne gouvernance au niveau du processus de création ainsi qu'au niveau de la gestion.
- Favoriser un usage respectueux des ressources naturelles dans le but de réduire les consommations d'énergie, de mieux s'inscrire dans le cycle de l'eau, et de minimiser l'impact environnemental de la construction ;
- Assurer une bonne habitabilité en termes de confort et de santé ;

Chacun de ces objectifs est décliné dans le tableau qui suit.

Recommandations pour les bâtiments :

→ La Commune souhaite que le logement soit développé sous forme de plusieurs entités

→ S'inscrire dans le tissu urbain en complétant les quartiers existants

1. Enrichir le paysage urbain construit et naturel

- Les bâtiments, par leurs qualités architecturales, valorisent le cadre environnant.
- La compacité des bâtiments fait un usage parcimonieux du sol et limite l'étalement urbain.
- Les différents projets veillent à maximiser la présence de la nature dans le quartier, sur le bâtiment et ses abords.

Quartier Vauban →



2. Favoriser la cohésion sociale

- Par leur aménagement et leurs équipements les espaces publics et jardins collectifs favorisent la rencontre.
- La mixité sociale est renforcée par la réalisation de typologies de logements variées.
- Les espaces communs tels qu'une salle polyvalente, une buanderie, les distributions partagées... sont mis en place au sein du bâtiment pour favoriser les échanges.
- La mixité fonctionnelle est assurée par des activités complémentaires au logement.



3. Favoriser la mobilité douce et limiter le recours à la voiture

- Le réseau de venelles présent dans le quartier est valorisé et développé.
- Le quartier offre diverses alternatives à la voiture individuelle, telles que Villo, Cambio, VAP...
- Des parkings à vélos confortables et sûrs sont réalisés à proximité des entrées des bâtiments.
- Le réseau de transports en commun est renforcé en bordure de site.



→ Etre accompagné d'une bonne gouvernance

4. Concevoir et gérer le projet

- Un processus participatif est mis en place afin de définir les besoins et aspirations.
- Le projet prévoit la sensibilisation, la préparation et l'accompagnement des futurs habitants à l'utilisation d'un bâtiment durable.
- Des dispositifs de gestion des déchets d'exploitation permettent le tri et la réduction des déchets.



→ Favoriser un usage respectueux des ressources naturelles

5. Garantir une gestion équilibrée de l'eau

- Les chemins de l'eau pluviale sont mis en valeur et la perméabilité des sols est préservée au travers du quartier.
- Les logements sont pourvus d'équipements économes en eau (chasses de toilettes, réducteur de pression...).
- Des citernes de récupération d'eau de pluie sont mises en place sur les parcelles.



6. Faire le choix de matériaux durables et sains

- Des matériaux avec un impact minimum sur la santé, utilisant peu de ressources, recyclables ou recyclés, produits localement et/ou éthiquement sont choisis.
- Les matériaux sont mis en œuvre de manière rationnelle et de façon à nécessiter peu de maintenance.
- Les bâtiments sont construits de manière à pouvoir être facilement adaptés et modifiés.
- Le tri et la réduction des déchets de chantier sont assurés lors de la construction du bâtiment.



7. Limiter les consommations d'énergie

- Les besoins en énergie sont limités par une bonne orientation, une bonne isolation thermique et en minimisant les pertes de chaleur par une ventilation efficace.
- Le bâtiment est équipé de systèmes techniques économes en énergie.
- Les énergies renouvelables, produites individuellement ou à l'échelle du quartier, répondent aux besoins en chauffage / eau chaude.



→ Assurer une bonne habitabilité

8. Confort et santé

- Le confort respiratoire au sein des logements est assuré en évitant les polluants intérieurs et permettant la ventilation des espaces.
- Le confort acoustique est assuré au sein des logements, entre les logements et par rapport à l'espace public.
- La pollution électromagnétique est limitée.
- Le confort visuel est assuré par l'éclairage naturel.
- Le confort hygrothermique est assuré par une conception bioclimatique du bâtiment.
- Une part significative des logements sont adaptés et adaptables



4. Recommandations spécifiques pour chaque parcelle/site

Selon le modus operandi de la SLRB, un processus participatif sera mis en place pour chaque projet de logement. Ce processus devra, pour chaque parcelle, préciser la programmation et affiner les modalités d'aménagement qui respecteront les paysages et les usages, au regard de la vision à l'échelle du quartier et en lien avec les fruits du travail de participation mené par la Commune et l'analyse paysagère. La synthèse de la participation est reprise ci-dessous.

4.1. Site Gerfauts- Archiduc Nord

| | |
|--|--|
| Propriétaire du foncier : | Commune de Watermael-Boitsfort (Régie foncière) |
| Futur gestionnaire des logements : | Commune de Watermael-Boitsfort (Régie foncière) |
| Opérateur (financement et maîtrise d'ouvrage) : | Société du Logement de la Région Bruxelloise |
| Investissement: | 67% Commune de Watermael-Boitsfort (Régie foncière) 33% Société du Logement de la Région Bruxelloise |
| Urbanisme : | PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) : Zone d'habitat à prédominance résidentielle (potagers situés en zone de parc) |
| Type de logements : | Pour ménages à revenus moyens |
| Parcelles cadastrales : | |
| Superficie du terrain : | Gerfauts : 3.500m ² + Archiduc Nord : 5.000m ² |
| Densité à étudier : | 60 à 70 logements (70-80 log / ha) |
| Particularités : | |

Synthèse de la participation :

Cheminements piétons : ce site présente une forte déclivité entre les 2 terrains. L'escalier reliant le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts, est perçu comme connexion essentielle entre les quartiers. Les participants plaident pour l'amélioration de son état (implantation, éclairage, etc.) dans un souci d'utilisation optimale et d'accessibilité aux PMR, poussettes, etc.

Végétation : la présence d'arbres à hautes tiges sur le site joue un rôle «d'écran boisé» et garantit une fermeture harmonieuse du square. Les riverains craignent la perte de cachet et de qualité de vie du quartier en cas d'abattage. Ils souhaitent au moins en maintenir une partie dans les futurs projets.

Stationnement et circulation : les riverains redoutent l'aggravation des problèmes de stationnement ; ils demandent de prévoir des emplacements sous les futurs immeubles et suggèrent l'adoption d'une carte riverains si le besoin de réglementer le stationnement se fait sentir. L'instauration d'une 'zone 30' est proposée afin d'améliorer la sécurité des traversées piétonnes.

Implantation – architecture : les uns et les autres ont exprimé leurs préoccupations par rapport à l'implantation et à la volumétrie des futures constructions. Au niveau des typologies, il faudrait veiller à gérer la transition entre les densités de logement élevées sur le square, et moins élevées dans les rues adjacentes ; adapter les gabarits en fonction du dénivelé du terrain (gabarits bas, en terrasse, jeux de volumes...) ; limiter les constructions le long de la voirie et de la pente pour éviter le déboisement du site et permettre l'aménagement de plaine de jeux, etc.; assurer une cohérence architecturale entre les bâtiments entourant le square, ainsi qu'entre ceux des terrains Gerfauts et Archiducs.

Approche paysagère :

Les terrains Archiducs Nord et Gerfauts n'ont vraisemblablement jamais été construits. L'abondante masse végétale est composée essentiellement de sous-bois d'essences de pousse spontanée (érables spontanés, épicéas, sous-bois) Elle marque la rupture entre la conception des cités-jardins Le Logis et Floréal et celle du quartier de la Héronnière. Cette dernière, typique des années 60, – avec ses tracés courbes et sa palette végétale alliant conifères (cèdres...), bouleaux, forsythias, plates-bandes de rosiers, etc. – prend en compte à la fois la perception au niveau du sol et une vue plongeante depuis les fenêtres et terrasses des immeubles (ceux-ci ont en général 13 niveaux). La présence d'arbres de crête forme un rideau de verdure séparant visuellement ces quartiers voisins et filtre toutes les vues sur les immeubles.

La parcelle est longée par un escalier dont la présence est essentielle pour la liaison piétonne à travers le quartier marqué par d'importantes différences de niveaux. Cependant, les qualités esthétiques de cet escalier sont très médiocres et son caractère raide et glissant rend son cheminement peu agréable, voire peu ou pas praticable pour certains.

Recommandations pour respecter le paysage :

- ➔ Le **maintien d'un rideau d'arbres** perpendiculaires à la pente, très visible de loin, s'avère nécessaire pour préserver aussi bien les perspectives depuis les quartiers situés en hauteur que celles depuis les quartiers de la Héronnière et des Pêcheries situés en contrebas du talus.
- ➔ La **conservation de cet escalier** s'explique par son rôle de liaison piétonne permettant la connexion entre les quartiers. L'amélioration de sa structure se justifie, quant à elle, pleinement du point de vue du cheminement piéton du quartier ; mais le quartier bénéficierait aussi de son **réaménagement qualitatif** et de sa pleine intégration dans le paysage.
- ➔ En cas de construction, il s'agira de ~~réfléchir à la possibilité~~ proposer une manière de maintenir ou recréer un bosquet à cet endroit, d'évaluer notamment la quantité d'arbres à maintenir/ replanter, où et sur quelle profondeur, quelles essences (fonction de leur opacité, etc.) et quelle alternance privilégier en cas de nouvelles plantations, etc. Les futurs bâtiments pourraient être conçus aussi comme support de végétation. Cela répondrait en outre au souhait émis par les habitants de préserver un couloir continu de biodiversité à travers tout le quartier.

Recommandations pour les bâtiments :

Pour la construction, il faudra veiller à :

- ➔ la gestion de la transition entre les densités de logement élevées sur le square et moins élevées dans les rues adjacentes
- ➔ l'adaptation des gabarits en fonction du dénivelé du terrain (gabarits bas, en terrasse, jeux de volumes...)
- ➔ éviter le déboisement du site et permettre l'aménagement de plaines de jeux, etc., en limitant par exemple les constructions le long de la voirie et de la pente
- ➔ assurer une cohérence architecturale entre les bâtiments entourant le square, ainsi qu'entre ceux des terrains Gerfauts et Archiducs

4.2. Parcelle Cailles de la Régie foncière

| | |
|--|---|
| Propriétaire du foncier : | Commune de Watermael-Boitsfort (Régie foncière) |
| Futur gestionnaire des logements : | Commune de Watermael-Boitsfort (Régie foncière) |
| Opérateur (financement et maîtrise d'ouvrage) : | Société du Logement de la Région Bruxelloise |
| Investissement: | 67% Commune de Watermael-Boitsfort (Régie foncière) 33% Société du Logement de la Région Bruxelloise |
| Urbanisme : | PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) : Zone d'habitat à prédominance résidentielle |
| Type de logements : | Pour ménages à revenus moyens |
| Parcelles cadastrales : | |
| Superficie du terrain : | 3.800m ² |
| Densité à étudier : | 25 à 30 logements (70-80 log / ha) |
| Particularités : | |

Synthèse de la participation :

Pour certains habitants, construire dans le fond du site contribuerait à pallier sa situation de lieu sans fonction. Vu le fort dénivelé du talus, il se prêterait davantage à la construction d'un petit immeuble à appartements avec mixité de générations et de types de logements, qu'à celle de maisons unifamiliales. Dans le cadre d'un projet en autopromotion, l'idée d'un habitat groupé/solidaire avec équipements ouverts sur le quartier (structure paramédicale, piscine pour des thérapies...) a été avancée.

Approche paysagère :

Tout comme le site Gerfauts/ Archiducs Nord, le site de « l'avenue des Cailles » n'a vraisemblablement jamais été bâti.

Il est actuellement également prévu de construire du logement sur ce terrain bordé par le Champ (Chant) des Cailles, les Pépinières de Boitsfort et l'avenue des Cailles.

Séparé du Champ des Cailles par un grand talus de remblai, le trou naturel du terrain « avenue des Cailles », est planté d'un bosquet d'arbres spontanés formant un écran de verdure.

Ce bosquet est constitué d'essences de pousse spontanée se présentant comme un mélange de recrues (érables, saules, roncier...).

Il semble s'être développé sur une portion triangulaire de terrain remaniée par l'apport de remblais plus ou moins importants (liés à des chantiers de proximité anciens) que laissent supposer l'aspect irrégulier du nivellement et les ruptures locales du relief.

Recommandations pour respecter le paysage (à affiner)

Le relief pose la question de savoir ce que l'on privilégie comme urbanisation sur ce site de l'avenue des Cailles. Une urbanisation par le haut, au contraire d'un aménagement par le bas derrière l'église, amène à considérer une stabilité peu fiable du terrain (remblais), qu'il faudra analyser davantage. Le maintien partiel du bosquet est à envisager.

Etablir les constructions à l'arrière du site permettrait de maintenir des frondaisons le long de la voirie (à étudier)

Recommandations pour les bâtiments (à affiner) :

Prévoir la construction de petits modules sur le site

Envisager des entités pouvant accueillir des logements innovants (intergénérationnel, habitat groupé...)

4.3. Parcelle Cailles du Logis

| | |
|--|---|
| Propriétaire du foncier : | Société immobilière de service public Le Logis scrl |
| Futur gestionnaire des logements : | Société immobilière de service public Le Logis scrl |
| Opérateur (financement et maîtrise d'ouvrage) : | Société du Logement de la Région Bruxelloise |
| Investissement: | 50% Le Logis 50% Société du Logement de la Région Bruxelloise |
| Urbanisme : | <u>PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) :</u> Zone d'habitat à prédominance résidentielle <u>Protection légale :</u> Site intégré à l'ensemble des cités-jardins Le Logis et Floréal, classé le 15.02.2001 |
| Type de logements : | Minimum 80% de logements sociaux Maximum 20% de logements pour ménages à revenus moyens |
| Parcelles cadastrales : | |
| Superficie du terrain : | 30.000m ² dont seul 1/3 sera destiné à l'implantation des logements |
| Densité à étudier : | 70 à 80 logements (70-80 log / ha) |
| Particularités : | L'acte d'acquisition impose d'affecter le terrain à la construction de logements pour familles à revenus modestes. Peut être considéré comme une phase d'extension de la cité-jardin : s'inscrire dans ce contexte A maintenir : site occupé par le projet de La Ferme du Chant des Cailles (projet d'agriculture urbaine, participative et écologique : maraîchage, élevage, plantes médicinales, jardin collectif) |

Synthèse de la participation :

Actuellement occupée par un maraîchage, un élevage de moutons et un potager collectif, cette réserve foncière du Logis (dont il est prévu de bâtir 1/3 de sa superficie) est perçue comme pôle citoyen en lien avec l'agriculture et le développement durable.

*Projet autour de l'agriculture : dans un futur projet d'aménagement, les habitants souhaitent conserver ces fonctions et mettre en avant la dimension humaine d'un grand projet axé autour de la **production alimentaire**. Ils préconisent l'aménagement d'espaces communs (maison de quartier, avec co-working...) et en lien avec le développement d'un réseau d'économie et de fonctions connexes à l'activité agricole (ferme didactique, restauration, marché bio...).*

Implantation – gabarits : diverses hypothèses d'implantations des bâtiments ont été avancées : notamment en contrebas du site, le long des Pépinières de Boitsfort, où ils seront moins visibles ; le long de l'avenue des Cailles, en prévoyant cependant une entrée avec grande ouverture ou un bâtiment-phare, qui garantisse une visibilité au projet agricole depuis la rue. Pour les constructions, simplicité des matériaux et langage architectural en lien avec le projet (ossature bois...) sont privilégiés.

Les habitants ont émis le souhait de valoriser la liaison entre le champ des Cailles et l'avenue des Archiducs, dans l'optique de redynamiser le pôle commercial du quartier.

Approche paysagère :

Le « Champ des Cailles », est un vaste terrain de 3 ha, situé en bordure du Logis et longeant l'avenue des Cailles. Il fait partie de l'ensemble classé des cités-jardins Le Logis et Floréal. Il est actuellement occupé par une activité agricole, réminiscence urbaine et contemporaine du passé rural du lieu : un maraîchage et un élevage de moutons, du côté des Pépinières de Boitsfort, et un potager collectif, en bordure du Logis. Réserve foncière de la SISP Le Logis, il est prévu d'y construire du logement sur 1/3 de sa superficie.

Du côté des Pépinières (le long du terrain dit « avenue des Cailles », le terrain, en pente, est constitué d'un remblai et présente des zones plus humides. Le long de l'avenue des Cailles, il est bordé par un talus, un autre élément majeur de composition des deux cités-jardins, que l'on retrouve notamment de l'autre côté de l'avenue des Cailles.

Recommandations pour respecter le paysage:

Dans la perspective de l'aménagement futur de logements sur une partie du site et de maintien d'activités agricoles sur l'autre, il s'avère important de réaliser un « balisage paysager » afin de déterminer les zones paysagères à intérêt et les zones les plus fertiles du champ. Cet élément pourrait influencer le choix de lieux appropriés pour l'implantation du bâti.

Outre le maintien d'un talus en bordure du site, tout projet intégrant l'activité agricole existante devrait prévoir un accès des engins agricoles par la zone située en fin de talus (du côté du terrain dit 'avenue des Cailles').

Il conviendrait de soumettre le cahier des charges pour réaliser une étude préalable du site, un schéma d'orientation, plan d'implantation, etc. à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

L'urbanisation du Champ des Cailles est à associer à celles des autres sites, notamment ceux présents au sein du même îlot (Cailles et le futur projet Archiducs Sud), particulièrement dans le cadre du maillage de l'îlot. Ce dernier possède des éléments du maillage hiérarchisé des cités-jardins et dispose de part et d'autre d'entités isolées, à l'image du clos Joseph Hanse, du fait notamment de l'ampleur du champ. L'arrivée de nouveaux logements pose la question d'un désenclavement clair pour ce site avec des liaisons douces, mais aussi viaires reprenant ainsi le principe des voies secondaires et tertiaires des cités-jardins.

Recommandations pour les bâtiments :

- ➔ Préférer plusieurs entités de taille moyenne à des ensembles de grande taille
- ➔ Le projet doit s'inscrire dans le système d'extension de la cité jardin, qui a connu différentes phases comprenant, pour chaque période, un modèle spécifique d'habitat groupé (rangées de quelques maisons, petits immeubles à appartements) et constituant des modules combinatoires reproductible.
- ➔ Différents facteurs sont également à prendre en considération :
- ➔ Veiller à une implantation discontinue du bâti, en accord avec le rythme des constructions de la cité- jardin, de sorte de préserver des perspectives visuelles lointaines entre les bâtiments (permet une connectivité et une bonne lecture du paysage)
- ➔ Prévoir des gabarits intégrés (R + 2 ou R + 3 + Toiture)
- ➔ Maitriser l'impact visuel des constructions en jouant sur les masses végétales et le relief

5. Processus

5.1. Articulation entre Alliance Habitat et Plan Logement Communal

A l'initiative d'un Plan Logement Communal sur son territoire, la Commune de Watermael-Boitsfort souhaite qu'un lien étroit soit réalisé avec l'Alliance Habitat, particulièrement dans la continuité au niveau des travaux d'information et de participation. Elle souhaite que l'articulation entre les démarches régionale et communale donne lieu à un partenariat où les prérogatives et initiatives de l'une et de l'autre soient réparties selon le principe de subsidiarité.

5.2. Participation (suite de la participation)

La Commune de Watermael-Boitsfort entend que le développement du logement se poursuive dans un processus participatif. Elle est convaincue que la consultation et l'implication active des usagers et acteurs locaux, tout au long du projet, permet de mettre en place des solutions à la fois respectueuses de l'environnement et du cadre de vie de Watermael-Boitsfort, et innovantes. La participation constitue l'occasion de mettre en place, de façon participative, un quartier durable aux réelles qualités paysagères et environnementales, entretenu et géré avec l'implication des habitants.

5.3. Concertation des acteurs concernés

La Commune a mis en place une coordination des acteurs locaux et régionaux concernés par le développement du logement à Watermael-Boitsfort afin, d'une part, d'ancrer le plan logement dans l'expérience de terrain, et d'autre part, d'informer les personnes et entités qui auront à intervenir d'une manière ou d'une autre au niveau de la programmation, de la procédure de permis d'urbanisme, de la gestion des futurs logements, de la gestion des espaces publics, de cohésion sociale dans le quartier, etc.

5.4. Schéma d'orientation

Conformément aux engagements pris par la Région, « La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a été chargée de mettre en œuvre préalablement au lancement des projets de construction des logements un schéma d'orientation permettant d'aborder cette opération de manière concertée avec une opération programmée sur un bien appartenant à la SISP « Le Logis » dans les environs immédiats. »

Compte tenu des éléments décrits plus haut, cet outil est capital aux yeux de la Commune pour assurer le développement paisible du logement dans le quartier autour du square des Archiducs.

Le contenu du schéma d'orientation n'ayant toutefois pas été défini, la Commune a jugé pertinent d'établir le présent cahier de recommandations précisant ses attentes. Outre la prise en considération générale de ces attentes, elle souhaite que des études spécifiques puissent être intégrées dans ce schéma d'orientation portant notamment sur la mobilité à l'échelle du quartier, l'hydrologie et l'état phytosanitaires des arbres à l'échelle des parcelles.

5.5. Projets par parcelle selon la procédure SLRB

Conformément aux engagements pris par la Région mentionnés plus haut, la SLRB mènera les projets sur chaque parcelle selon les indications du schéma d'orientation.

5.6. Aménagements à prendre en charge par la Commune et Le Logis

L'aménagement des espaces publics et leur équipement est tout aussi important que la réalisation des bâtiments pour la mise en œuvre heureuse de l'Alliance Habitat et du plan logement communal. Il importe dès lors de préciser quels aménagements seront pris en charge par quel acteur et selon quel timing.

5.7. Phasage

Compte tenu des différents projets en cours à proximité des sites concernés (rénovation de 50-40 logements sociaux dans l'immeuble Hector Denis du Floréal et construction de 59 logements moyens pour la Régie Foncière Archiduc Sud) et à venir sur les sites concernés, le travail par plusieurs entités est souhaité pour permettre un phasage dans la densification et l'évolution de la sociologie du quartier.

5.8. Procédures fiables et respect du planning

La Commune de Watermael-Boitsfort insiste particulièrement pour que les procédures adoptées pour la concrétisation des projets soient fiables et permettent le respect raisonnable du planning. Avant de s'engager dans un processus quelconque, elle vérifiera la volonté et la capacité des intervenants à tenir leurs engagements. Les représentants du Logis rappellent cependant qu'un processus de fusion est en cours avec la S.C. Floréal et que le projet ne peut être conçu en ignorant ce fait. Les SISF's doivent en effet répondre, dans l'avenir, à une taille critique. Il est cependant bien entendu qu'une fusion, si elle intervient, ne peut remettre en cause des engagements pris antérieurement à celle-ci, la nouvelle entité, résultant de la fusion, entrant dans les droits et obligations des composantes historiques respectives.

6. Annexes

Plusieurs documents, issus du processus de mise en œuvre du plan logement sont joints en annexe. Ils doivent être considérés comme partie intégrante des recommandations de la Commune de Watermael-Boitsfort.

- Présentation détaillée de Cogénéris, Abbeyfield, Jest Farilu, Chant des Cailles
- Note sur la mobilité
- PV des ateliers participatifs
- Compte rendu du concours d'architecture pour étudiants
- Rapport analyse paysagère
- Catalogue de la bourse aux logements
- Livret Plan Logement

Est également joint en tant que référence pour la réalisation du schéma d'orientation :

- Mémento pour des quartiers durable