



## ALLIANCE HABITAT – Projet ARCHIDUCS-NORD / GERFAUTS

### Annexe 3 : SITUATION ET PROGRAMME

---

#### **Préambule**

Le présent document définit l'objet du marché. Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire s'engage à réaliser le programme indiqué ci-dessous.

#### **1. Maître de l'ouvrage**

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, pour le compte du futur gestionnaire des logements et propriétaire du terrain, la Commune de Watermael-Boitsfort.

#### **2. Objet du marché**

Voir partie 1, point 1/ du cahier spécial des charges pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire.

#### **3. Intentions générales du projet**

Une étude urbanistique préalable au projet d'architecture est à mener afin de répondre aux attentes et recommandations concluant le schéma d'orientation du Plan Logement Communal. Cette étude permettra d'avoir 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 les liens forts avec les quartiers qui préexistent.

Le développement du projet se fera dès lors 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 etc. dans une perspective de renforcement mutuel et équilibré.

Les nouvelles constructions devront faire un usage parcimonieux du sol tout en veillant à l'équilibre entre espace naturel et densité juste sans abîmer le paysage qui est une valeur forte de la commune de Watermael-Boitsfort. A cet effet, le caractère vert et boisé faisant écran entre le haut (square des Archiducs) et le bas (vallée de la Héronnière) de la parcelle devra être maintenu.

Une attention particulière devra être apportée à la performance énergétique des immeubles à construire (cf. normes PEB en vigueur) et à la méthode de construction (solution innovante en termes d'éco-construction). L'objectif poursuivi est d'assurer aux occupants un confort thermique été comme hiver, ainsi qu'une bonne qualité de l'air intérieur, de réduire les charges énergétiques des occupants et d'être plus respectueux de l'environnement, conformément aux objectifs de Kyoto et du développement durable.

Le maître de l'ouvrage attend des soumissionnaires qu'ils :



- tirent parti des attraits du terrain et de l'environnement du projet ;
- présentent un parti architectural et une ligne directrice forte, une idée maîtresse qui donne une identité et une cohérence à l'ensemble du projet. De plus, ils devront favoriser l'existence d'un sentiment d'appartenance au lieu et d'une identité collective en soignant les qualités relationnelles du projet avec son contexte ;
- protègent les locataires contre des nuisances auquel ce terrain est exposé (voiries, équipement, commerce, ...) ;
- tiennent compte et valorisent les caractéristiques intrinsèques du terrain et de la biodiversité présente sur place ;
- prennent en compte les échanges et interactions au sein du quartier (potager, compost, ...).

En ce qui concerne l'équipement collectif, le pouvoir adjudicateur appréciera :

- l'adéquation de son implantation par rapport au site et aux voies d'accès. La possibilité de créer des interactions spatiales et fonctionnelles avec les logements et le bâti environnant ;
- Le caractère « modulable » de l'espace proposé sera également apprécié.

L'aménagement des abords prévoira la possibilité d'échanges sociaux que l'aménagement des espaces extérieurs engendrera par le biais, par exemple, de jardins collectifs, potagers, espaces de jeux pour enfants.

La gestion de l'interface entre les parties privées et publiques devront faire l'objet d'un soin particulier. Le caractère privatif et/ou collectif des différents espaces extérieurs sera clairement défini.

Le développement durable sera apprécié dans ses multiples composantes et aux différentes échelles du projet.

En outre, le Maître d'ouvrage implique les citoyens dans l'élaboration de ce projet par la mise en place d'un processus participatif dès l'entame de l'étude en vue de favoriser l'appropriation future de cette construction par les habitants du quartier.

La gestion des bâtiments devra être prise en compte dans la conception. Les techniques constructives doivent viser à permettre la rénovation et/ou le remplacement des différents éléments constructifs indépendamment les uns des autres.

#### **4. Situation et caractéristiques urbanistiques**

Il s'agit d'un terrain à bâtir qui présente une superficie de 1 ha 14 a 42 ca et une forte déclivité et qui se situe entre l'avenue des Princes Brabançons, le square des Archiducs et l'avenue des Gerfauts à 1170 Watermael-Boitsfort.

Les gabarits des constructions environnantes assez disparates présentent des logements de type maisons unifamiliales R+1+T et de type immeubles à appartements R+3, R+4, R+5, R+6, R+3+T et R+12.

Références cadastrales : 1e Division – Section D, parcelles 217A et 218G.

Le terrain est dans une zone à prédominance résidentielle sur les 2/3 de la parcelle.

PPAS zone 10 « Vallée de la Héronnière » : zone verte sur 1/3 de la parcelle et abrogation de ce PPAS sur la partie constructible de la parcelle.

Zone de protection des Cités jardins nord sur la parcelle au niveau du square des Archiducs.

Un chemin vicinal traverse la parcelle en son coin supérieur droit et relie le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts.

Le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort va élaborer un projet de PPAS sur le quartier Archiducs. Celui-ci n'entrera pas en vigueur avant 2020.

## 5. Estimation des travaux

Voir partie 1, point 3/ du cahier spécial des charges pour la désignation d'une équipe pluridisciplinaire.

## 6. Programme

L'étude de faisabilité établie sur base de la configuration urbanistique et des gabarits des environs conduit à prévoir environ 65 logements en deux phases, tel que prévu à la partie 1, point 0/ du cahier spécial des charges, avec la répartition du type de logements suivante :

Logements « traditionnels »

Phase 1	Phase 2
2 appartement(s) 1 chambre	8 appartement(s) 1 chambre
0 appartement(s) 1 chambre adapté « PMR »	1 appartement(s) 1 chambre adapté « PMR »
2 appartement(s) 2 chambres	10 appartement(s) 2 chambres
1 appartement(s) 2 chambres adapté « PMR »	0 appartement(s) 2 chambres adapté « PMR »
8 appartement(s) 3 chambres	4 appartement(s) 3 chambres
0 appartement(s) 3 chambres adapté « PMR »	1 appartement(s) 3 chambres adapté « PMR »
2 appartement(s) 4 chambres	1 appartement(s) 4 chambres

Pour la phase 1, aucune variation du nombre de logements ne sera tolérée.

Pour la phase 2, une variation du nombre de logements de maximum 10%, vers le haut ou vers le bas, en respectant globalement la ventilation par type sera admissible, tant que les deux obligations suivantes sont respectées :

- un minimum de 5% de logements adaptés PMR par rapport au nombre total de logements ;

- un minimum de 25% de grands logements (3 chambres et plus) par rapport au nombre total de logements.

### Logements communautaires inclus dans la phase 1

- Habitat intergénérationnel de 9 logements (voir description plus loin) :
  - 7 studios 1 chambre
  - 1 studio 1 chambre adapté « PMR »
  - 1 studio 4 chambres pour étudiants
  - Espaces communautaires
- Habitat communautaire de 16 logements pour 12 personnes autonomes en situation de handicap et 4 personnes de soutien (voir description plus loin) :
  - 15 studios 1 chambre
  - 1 appartement 1 chambre
  - Espaces communautaires

Ainsi que la construction de :

- 70 emplacements de parkings à aménager en sous-sol en deux phases, tel que prévu à la partie 1, point 0/ du cahier spécial des charges, soit 45 en phase 1 et 25 en phase 2
- Un espace de co-working casco de +/- 130 m<sup>2</sup> brut inclus dans la phase 2

Les différentes surfaces à prendre en compte et leur méthode de calcul sont explicitées dans l'Annexe 4 du présent marché – dispositions techniques et fonctionnelles. Mesurage par surface brute, surface logement et surface habitable.

## **7. Objectifs**

### **a. Etude urbanistique**

Une analyse générale du quartier ARCHIDUCS doit permettre une mise en exergue des différentes caractéristiques urbanistiques (géographie, paysage, espaces publics, accessibilité, mobilité, densité, typologie, économie, aspect sociologique, équipements ...) tant au niveau de ses qualités que de ses problèmes (faiblesses, atouts).

Le maître d'ouvrage attend de l'étude urbanistique une valorisation des qualités et une réponse aux problèmes à l'échelle du quartier et ensuite à l'échelle du site concerné.

Le projet d'architecture devra s'insérer de façon cohérente dans cette étude urbanistique et de même cette étude sera nourrie par le projet proposé.

Une attention particulière doit être apportée au maintien et à la création des espaces collectifs tels que les rues, placettes, jardins publics, chemins piétonniers, venelles ; les connexions entre quartiers étant un atout essentiel de cohésion sociale.

Une attention particulière sera aussi à apporter au maintien et à la création du caractère végétal, élément essentiel et identitaire de la commune et de ce quartier.

### **b. Conception des logements tout type confondu**

La marge de manœuvre dans laquelle s'inscrit le type de logements et leur répartition est laissée à l'appréciation du soumissionnaire, pour autant que :

- le principe du programme défini dans le présent document soit respecté,
- les règles minimales d'exécution figurant dans les dispositions techniques et fonctionnelles soient respectées,
- les règles du droit de l'urbanisme soient respectées (RRU, Code du Logement).

Le travail de conception architecturale de l'ouvrage à réaliser devra tenir compte des contraintes suivantes :

- favoriser les possibilités de reconversion ultérieure de l'ouvrage, notamment afin de tenir compte de l'évolution des standards en matière de logement social et moyen,
- privilégier la durabilité de l'immeuble, notamment par un recours judicieux à des matériaux pérennes (matériaux écologiques, recyclés ou au moins recyclables), à des techniques favorisant la passivité de l'immeuble et sa performance énergétique (diminution des besoins en énergies non renouvelables, en consommation d'eau et en génération de déchets<sup>1</sup>), ainsi que la limitation de son coût de maintenance,
- présenter une conception architecturale minimisant, voire excluant, tout gaspillage de surfaces, et ce au moyen d'une répartition judicieuse entre les parties communes et les parties privatives de l'immeuble.

Pour tous les types de logements, les exigences d'habitabilité minimales prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application, notamment en ce qui concerne:

- les superficies de plancher nettes minimales de chaque pièce,
- la hauteur de plafond,
- les superficies nettes éclairantes,
- etc.

Le rapport entre les différentes pièces doit traduire un aménagement fonctionnel de qualité, tout en évitant les longs couloirs distribuant les différentes pièces, en privilégiant l'éclairage naturel et en apportant une grande attention à l'isolation acoustique dans le logement lui-même mais surtout entre deux logements et entre un logement et les espaces communs (escaliers, ascenseurs, etc.).

---

<sup>1</sup> C'est ainsi que l'immeuble comprendra tous les locaux permettant la gestion, le tri et l'évacuation des déchets (papiers, verre, métal, déchets organiques...).

Les cuisines ont une ouverture en façade pour permettre un éclairage naturel.

Là où la configuration en laisse la possibilité, l'étude tendra à marquer une séparation entre les zones privatives et les zones communes de manière à augmenter l'isolation acoustique et thermique et optimiser le confort des locataires.

En résumé, le soumissionnaire doit étudier dès l'entame du projet, l'agencement de chaque pièce de l'immeuble, y compris les communs, en tenant compte :

- de l'apport en éclairage naturel,
- du captage de chaleur solaire en hiver,
- de la surchauffe en été,
- des nuisances sonores internes à l'appartement voisin, vis-à-vis de l'extérieur et des locaux communs et techniques,
- de la distribution des techniques (eau, air, électricité).

Au niveau des techniques, aucun raccord en chape ne sera toléré.

Ce programme doit être défini avec le plus grand soin car il oriente toutes les études architecturales et techniques ; une éventuelle modification à posteriori entraînerait de longs retards et de coûteux suppléments.

*En annexe 4, du présent cahier des charges se trouvent les dispositions techniques et fonctionnelles du marché. Celles-ci sont le niveau d'exigences minimum auquel l'auteur de projet doit se conformer.*

### **c. Les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR)**

5 % des logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Outre leur Surface Logement minimale différente (cf. Annexe 4 – dispositions techniques et fonctionnelles), les logements adaptés aux PMR doivent répondre aux exigences techniques définies par les prescriptions ANLH (cf. Annexe 7), en ce compris en ce qui concerne les équipements adéquats (douche italienne, WC adapté, mobilier de cuisine adapté, etc.).

Les soumissionnaires veilleront également à l'accessibilité de ces logements aux PMR (proximité des emplacements réservés aux PMR, etc.).

En tout état de cause, tous les logements sont accessibles aux PMR, conformément au RRU.

### **d. Les logements communautaires**

Afin de diversifier l'offre de logements adaptés aux besoins de chacun, pour un parc immobilier social équilibré sur le plan démographique et social et toujours solidaire, la SLRB, dans le cadre de l'Alliance Habitat a décidé de développer des projets de nouvelles formes d'habitat. Il s'agira de :

- Logements communautaires ;
- Logements communautaires et autonomes pour personnes âgées ;
- Logements communautaires et autonomes pour PMR ;
- Logements intergénérationnels.

Ceci rejoint la volonté de la Commune de Watermael-Boitsfort qui souhaite diversifier les logements mis à disposition de sa population.

Sur ce terrain seront implantés deux habitats communautaires distincts, l'un sera réservé à des personnes en situation de handicap et l'autre sera intergénérationnel.

La définition qui a été posée pour les habitats communautaires développés par la SLRB est la suivante : « *L'habitat communautaire est un habitat où chaque logement voit sa partie privée diminuée d'une surface qui sera mutualisée avec celle des autres logements dans un espace commun. Généralement ce type d'habitat est en lien avec un projet ou un mode de vie spécifique.* »

Les principes à respecter afin d'élaborer ces logements sont les suivants :

- Les projets d'habitats communautaires doivent être portés par un partenaire local et encadrés par des professionnels du tissu associatif.
- Les logements communautaires doivent être attribués sur base volontaire.
- Ces logements doivent permettre à la fois, une organisation indépendante du logement et une vie en communauté ou en collectif.
- La pérennité des projets de ce type, notamment financière, doit être garantie préalablement à leur développement.
- Chaque projet étant différent, il n'est pas possible de poser un cadre précis tant au niveau des surfaces que de la nature de l'espace commun ou du nombre de logement idéal.

Néanmoins, le financement de ces logements se fait sur la même base que les logements traditionnels. La surface ainsi dévolue à ces logements, dans un souci d'égalité, doit être la même que pour les logements traditionnels.

Ainsi, chaque logement repris dans un habitat communautaire aura une partie privée et une partie commune, la somme de ces deux parties étant égale à la surface logement (SL) des logements traditionnels.

Pour exemple, un logement traditionnel ou un logement communautaire 1 chambre aura une SL minimum totale de 55 m<sup>2</sup>. Le logement communautaire 1 chambre verra sa surface privée de 55 m<sup>2</sup> diminuée d'une petite surface, par exemple 10 m<sup>2</sup>, qui sera dévolue à la partie commune. Chaque logement communautaire fera ainsi bénéficier la partie commune de cette surface diminuée.

Surface Logement (SL)			
	Logement traditionnel	Logement communautaire	
		Partie privée	Partie commune
<b>1 chambre</b>	55 m <sup>2</sup>	+/- 45 m <sup>2</sup>	+ /- 10 m <sup>2</sup>

Pour 10 logements de l'exemple repris ci-dessus, un immeuble de logements traditionnels aura une SL cumulée de 550 m<sup>2</sup> au même titre qu'un habitat communautaire de 10 logements. Les logements communautaires auront alors une surface commune de 100 m<sup>2</sup>.

La partie privée devra avoir comme équipement minimum une chambre, un petit séjour avec kitchenette (la chambre et le séjour peuvent être couplés à la demande de l'organisme encadrant le projet), et une salle de douche avec WC permettant une organisation indépendante du reste de l'habitat.

La partie commune comprendra au minimum un espace de rencontre réservé aux habitants de l'habitat communautaire. En fonction du projet de vie souhaité par l'asbl encadrant le projet, cet espace pourra être équipé d'une cuisine, d'une salle-à-manger, d'un salon etc. pouvant alors accueillir le nombre de personnes vivant dans l'habitat. (Se référer au programme ci-dessous pour le détail de chaque habitat).

La partie commune fait donc partie intégrante de l'habitat tout comme la partie privée. Une fois passée la porte d'entrée, nous nous trouvons dans « la maison » des personnes ; la partie commune n'est pas ouverte à la collectivité. Néanmoins, en fonction des projets souhaités par les organismes porteurs de projet, des espaces collectifs ouverts vers l'extérieur peuvent aussi y être développés.

Les communs comprendront un WC PMR.

Chaque logement sera équipé d'une sonnette et boîte aux lettres propres même si l'entrée principale de chaque habitat est commune.

Deux partenaires sont prévus pour la gestion de ces habitats. Il faudra se référer aux normes spécifiques de chaque organisme, qui sont jointes en annexe, pour les équipements particuliers.

Chaque partenaire voit son habitat communautaire comme une maison à part entière. Ces habitats, bien qu'intégrés aux autres logements sur le site doivent pouvoir se distinguer. Chaque habitat aura alors sa porte d'entrée principale propre.

### **Partenaire 1 : asbl Jest** (cf annexe 9 pour le concept et les équipements particuliers)

Le projet « La Reliance » : Projet d'habitation partagée et inclusive comprenant les 16 unités suivantes :

- 12 studios pour personnes moins valides en situation de handicap
- 3 studios pour personnes valides volontaires de soutien actif
- 1 appartement 1 chambre pour concierge

Afin de permettre aux habitants un accès plus aisé aux commerces, bus etc., l'habitat « la Reliance » doit se trouver dans le haut de la parcelle, côté square des Archiducs.

L'habitat sera conçu de manière à ce que les habitants puissent circuler en chaises roulantes dans les parties privées et communes occasionnellement.

Les 15 studios auront une surface d'environ 43 m<sup>2</sup> (surface logement) comprenant un living + kitchenette, une chambre, une salle de douche avec WC. La salle de douche/WC aura des équipements et une surface adaptés aux PMR (normes ANLH).

L'appartement aura une surface de 55 m<sup>2</sup> (surface logement) et sera équipé de la même manière que les logements traditionnels.

La partie commune des logements et les locaux communs comprendront les espaces suivants :

- Une salle à manger (+/- 25 m<sup>2</sup> nets)
- Une cuisine (+/- 20 m<sup>2</sup> nets)
- Un espace polyvalent (+/- 40 m<sup>2</sup> nets)
- Un bureau d'accueil (+/- 10 m<sup>2</sup> nets)
- Un bureau de gestion (+/- 18 m<sup>2</sup> nets)
- Des espaces conviviaux éclatés (+/- 52 m<sup>2</sup>)
- Le hall d'entrée
- Un ascenseur PMR si présence d'étages
- Une buanderie commune (+/- 20 m<sup>2</sup> nets)
- Un espace poubelles (+/- 8 m<sup>2</sup> nets)
- Un espace entretien technique (+/- 8 m<sup>2</sup> nets)
- La réserve de la cuisine (+/- 8 m<sup>2</sup> nets)
- L'espace rangement de l'espace polyvalent (+/- 15 m<sup>2</sup> nets)

**Partenaire 2 : Cogeneris** (cf annexe 10 pour le concept et les équipements particuliers)

Le projet « Cogeneris – Archiducs » : Projet d'habitat intergénérationnel comprenant les 9 unités suivantes :

- 7 petits appartements 1 chambre pour personnes âgées de 55 ans et plus
- 1 petit appartement 1 chambre pour personnes âgées de 55 ans et plus PMR
- 1 appartement/kot 4 chambres pour 4 étudiants

Afin de permettre aux habitants un accès plus aisé aux commerces, bus etc., l'habitat « Cogeneris – Archiducs » doit se trouver dans le haut de la parcelle, côté square des Archiducs.

Un espace commun d'environ 50 m<sup>2</sup> nets et sera destiné à organiser les rencontres, les activités et les repas des habitants de cette maison.

A ce titre, chaque appartement se verra diminué d'environ 6 m<sup>2</sup> par rapport aux surfaces des logements traditionnels.

Les appartements 1 chambre auront 49 m<sup>2</sup> (au lieu de 55 m<sup>2</sup>).

L'appartement PMR aura 84 m<sup>2</sup> (au lieu de 90 m<sup>2</sup>).

L'appartement 4 chambres aura 94m<sup>2</sup> (au lieu de 100 m<sup>2</sup>).

Celui-ci sera composé de 4 chambres de 14 m<sup>2</sup> nets, de deux salles de douches et d'un WC séparé ainsi que d'un salon. Les étudiants prendront leur repas dans la salle commune.

Un ascenseur pouvant s'avérer nécessaire, il faudra pouvoir accéder à un ascenseur de l'immeuble.

### e. Equipement collectif

**Les équipements collectifs seront livrés « casco » y compris les arrivées des impétrants.**

La construction « casco » prévoit

- les alimentations en gaz, eau et électricité ;
- le raccordement aux égouts.

L'architecte proposera néanmoins l'aménagement des espaces intérieurs afin de garantir son utilisation.

Programme de l'espace de co-working (130 m<sup>2</sup> brut)

#### a) Définition

*«Le coworking, cotravail ou parfois bureaux partagés est un type d'organisation du travail qui regroupe deux notions : un espace de travail partagé, mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture. Il est un des domaines de l'économie collaborative.» (Wikipédia)*

Par extension, le coworking peut, outre le travail de bureau, être destiné au travail manuel, artisanal, artistique, à un fablab...

Un co-working est aussi un lieu d'échange vers l'extérieur, de formation, ...

#### b) Programme

Afin de permettre une bonne visibilité de cette fonction dans le quartier, l'espace co-working doit se trouver sur le square des Archiducs.

Espaces principaux visibles depuis le square des Archiducs :

- Espace de travail collectif aussi dégagé que possible
- Salle de réunion séparée/séparable pour une quinzaine de personnes disposant d'un accès séparé.

Services :

- Sanitaires femmes, hommes dont un PMR.
- Petite cuisine.
- Local de rangement (matériel de projection, papier, utility room, ...)

### f. Aménagements des abords et des parkings

Le soumissionnaire est chargé de l'aménagement de l'ensemble du site.

- o En ce qui concerne **les abords**, le soumissionnaire présente dans son offre la manière dont il compte les aménager (espaces verts, jardins, cours, plaine de jeux, talus, placette publique, accès aux logements, etc.), en ce compris les équipements proposés (éclairage, mobilier urbain, etc.). Il doit également préciser la nature des espaces : publics, semi-publics ou privés.
- o Le terrain présente un **caractère vert** faisant barrière visuelle entre le haut et le bas du quartier. Cet aspect est à conserver par au minimum le maintien d'une partie de l'espace boisé.

- o En ce qui concerne **le chemin vicinal** qui traverse la parcelle en son coin supérieur et qui relie le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts, il est prévu qu'il soit conservé. Sa rénovation entière est prévue mais le budget octroyé à ce projet ne comprend que la partie sur la parcelle.
- o En ce qui concerne **les parkings**, le nombre d'emplacements de parkings à prévoir sur le terrain sera conforme aux prescriptions du RRU. Ils doivent être accessibles facilement au départ de la rue. C'est pourquoi il vaut mieux les aménager au niveau de la rue. Les obstacles, tels que fortes pentes, seuils, portes, doivent être évités.
- o En ce qui concerne les **parkings vélos**, le nombre d'emplacements doit être calculé conformément au point 2.2.4 des dispositions techniques et fonctionnelles.

Ces emplacements réunissent les conditions suivantes :

1° être sécurisés ;

2° être d'accès aisé depuis la voie publique ;

3° être couverts ;

4° être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat.

Par ailleurs, il est demandé d'aller plus loin que la norme et d'avoir une approche anticipative et d'avantage qualitative. En effet, l'offre de véhicules adaptés et des aires afférentes au stationnement va en grandissant. D'autres types de vélos existent : taxis et transports publics, vélos biporteurs et triporteurs à assistance électrique,... Des espaces adaptés à ce type de véhicules doivent être prévus, par exemple des espaces couverts en extérieur pour y attacher des déambulateurs à proximité immédiate de la porte d'entrée.