

WATERMAEL-BOITSFORT

**PLAN LOGEMENT
COMMUNAL**

Septembre 2014



Watermael-Boitsfort
Watermaal-Bosvoorde

TABLE DES MATIÈRES

- Avant-propos**
- Introduction**
- 1. Pourquoi développer le logement à Watermael-Boitsfort ?**
- 2. Comment développer le logement en préservant le cadre de vie ?**
- 3. Une commune en devenir**
- 4. Où construire ? Comment ?**
 - Sites disponibles et leur potentiel
 - Approche paysagère
 - Approche prospective (projets étudiants)
 - Approche participative
- 5. Des logements durables**
- 6. Des logements innovants**
- Conclusion**

Extrait de la déclaration de politique générale concernant le logement

« (...) en ce qui concerne le logement, nous chercherons à répondre aux besoins croissants en logements des jeunes ménages et des familles pour lesquels le logement privé est inaccessible, mais qui ne remplissent pas les conditions pour bénéficier de l'accès au logement social, notamment en finalisant le projet Archiducs Sud et le projet de la rue du Loutrier.

La majorité proposera aussi la création d'un quartier durable sur le champ de l'avenue des Cailles appartenant au Logis, en lien avec le projet actuellement développé par un groupe d'habitants. Elle étudiera avec la Région la construction de logements sur le terrain Archiducs Nord. Elle poursuivra le projet de réaffectation de l'église Saint-Hubert. Elle favorisera également la transformation en logements d'immeubles de bureaux. Elle organisera des rencontres régulières avec les responsables des SISP en vue d'une collaboration efficace et soutiendra de tout son poids l'accélération de la rénovation des logements vides à Floréal et un meilleur équilibre entre la protection du patrimoine et l'amélioration des performances énergétiques des habitations des cités-jardins. »

AVANT-PROPOS

Watermael-Boitsfort est une commune verte et villageoise où il fait bon vivre : la nature y est très présente sous des formes variées et les opportunités de rencontres dans l'espace public et les activités culturelles y sont nombreuses. Cependant, pour un nombre croissant d'habitants, il devient plus difficile d'y habiter car les loyers sont chers et les logements souvent peu adaptés aux conditions de vie contemporaines (consommation d'énergie, solitude...).

Afin de rendre notre commune plus accueillante aux jeunes ménages, aux familles et aux aînés tout en préservant ses dimensions villageoises et une forte présence de la nature, le Collège échevinal a pris l'initiative d'élaborer un « Plan Logement Communal ». Mieux que la densification du logement par adjonctions successives non concertées de bâtiments, le Plan Logement Communal constitue l'opportunité d'offrir des logements économes, durables et accessibles à la classe moyenne, de favoriser la cohésion sociale entre tous, d'assurer la présence de la nature dans le paysage et à proximité immédiate des logements, et aussi de développer des solutions pour la mobilité.

Par ailleurs, Watermael-Boitsfort faisant partie de la Région de Bruxelles-Capitale, le Plan Logement Communal lui donne les moyens de contribuer au développement de la Région tout en préservant ses spécificités.

Le « Plan Logement Communal » vous est présenté dans cette brochure. Je vous en souhaite bonne lecture.

Olivier Deleuze, Bourgmestre

INTRODUCTION

Le 'Plan Logement Communal' de Watermael-Boitsfort désigne les grandes orientations et lignes stratégiques de la politique communale en matière de logement qui, au cours des prochaines années, seront traduites sur le terrain en mesures concrètes. Il n'a pas de valeur réglementaire, mais constitue un fil conducteur pour l'action du Collège. Outre ses implications urbanistiques, il a notamment pour objectif de développer de manière significative le logement moyen à Watermael-Boitsfort, dans une vision globale et complémentaire aux initiatives du secteur privé.

La démarche est basée sur un ensemble de constats et d'analyses sur l'évolution de la population dans la commune, mettant en évidence les problématiques auxquelles des réponses doivent être apportées.

Partant de ces constats, plusieurs manières de développer le logement sont possibles. En choisissant de préserver les dimensions villageoises et la forte présence de la nature, le Collège a fait un choix ayant des implications en termes de processus et de priorités. C'est ainsi que le recours à l'intelligence collective, une meilleure exploitation des bâtiments existants et in fine l'usage parcimonieux et équilibré du sol sont au cœur du Plan Logement. De ce choix découle également la volonté de s'inscrire avec empathie dans la fabrication progressive du tissu urbain de la commune.

Parallèlement aux actions qu'il mène sur les bâtiments existants sur tout le territoire de la commune, le Collège a sélectionné des sites sur lesquels de nouveaux logements pourront voir le jour et dont le potentiel est dégagé par une triple approche : paysagère, prospective et participative. En termes de programmation, une attention particulière sera portée à la création de logements adaptés aux besoins de la population dans les prochaines années : bien vivre ensemble de manière durable.

Le Plan Logement est un processus volontairement progressif et qui prendra donc du temps. Le présent livret en relate la première étape. D'autres étapes suivront pour aboutir dans quelques années à la concrétisation des projets. Chacun des projets fera en son temps l'objet d'une consultation de la population.

Benoît Thielemans, Echevin du Logement

POURQUOI DÉVELOPPER LE LOGEMENT À WATERMAEL-BOITSFORT ?

Les habitants sont le moteur d'une commune et de bons logements publics et privés sont la base d'une vie en commun paisible.

De nouveaux logements bien pensés et accompagnés des équipements nécessaires peuvent y être développés au service de tous les habitants et assurer diverses fonctions de cohésion sociale, de sécurité, de renforcement des équipements, services et commerces....

1

→ Répondre à l'essor démographique de la Région en maîtrisant le développement du logement de la commune

Watermael-Boitsfort est une commune paisible, mais elle n'est pas pour autant déconnectée des réalités de la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier de l'essor démographique de celle-ci.

- Au regard des statistiques, on observe qu'à la suite d'une baisse de population communale quasiment constante depuis les années '80 jusqu'à 2006, une inversion de la tendance se profile aujourd'hui et devrait s'accroître.
- Bien reliée au centre-ville, notamment par les transports publics, la commune accueille de nombreux usagers extérieurs dans ses infrastructures culturelles, sportives, d'enseignement, d'accueil, etc. particulièrement développées.

Mieux qu'une réponse dictée par des contraintes régionales, une véritable politique de développement du logement donne l'avantage à notre commune d'adopter une attitude proactive en lien avec la réalité et les défis locaux.



OBJECTIF
En termes quantitatifs, un objectif raisonnable à l'horizon 2020 consiste à retrouver le nombre d'habitants des années '70, soit environ 25.000 habitants (un peu plus de 24.400 en 2014).

ÉVOLUTION DE LA POPULATION À WATERMAEL-BOITSFORT

Une population stable avec un sommet au début des années '70

Watermael-Boitsfort est une commune qui attire par son cadre verdoyant et la présence de toutes les commodités urbaines.

- Dans l'immédiat après-guerre, la population était en hausse constante (autour de 1% annuellement) ;
- Après avoir atteint un sommet au début des années '70, le chiffre de la population se stabilise puis connaît une légère baisse ;
- Depuis 2006, la population augmente à nouveau très lentement (une hausse légère de moins de 2% à comparer à plus de 10% de croissance démographique sur l'ensemble de la Région bruxelloise sur la même période).

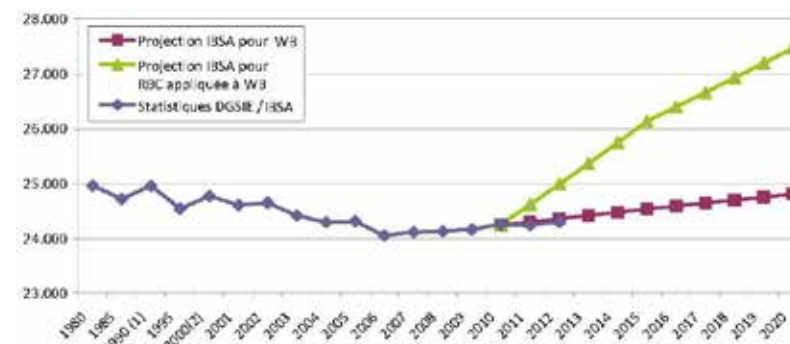
Une évolution différente du reste de la Région bruxelloise

Contrairement aux autres communes de la Région, Watermael-Boitsfort n'a connu ni le phénomène d'exode urbain des années '80 et '90, ni le renouvellement des populations urbaines qui en a découlé, ni le boom démographique des années 2000.

En effet, les habitants de la commune ont une plus faible propension à déménager et la mobilité résidentielle est la plus basse de la Région.

Des perspectives pour l'avenir

Plusieurs scénarii sont prévisibles pour l'avenir : entre une estimation basse en continuité de la tendance actuelle et une accélération calquée sur les prévisions régionales, une progression médiane semble réaliste. Elle se rapprocherait du chiffre de population du début des années '70 à l'horizon 2020.



(1) Un changement d'ordre méthodologique est intervenu dans l'élaboration des chiffres de la population à partir de 1988

(2) Les demandeurs d'asile ne sont plus pris en compte lors du calcul de la population totale depuis 1995

Source : SPF Economie - DGSIE ; Calculs IBSA (MRBC)

→ Lutter contre la dualisation de la population communale

La commune de Watermael-Boitsfort abrite une population globalement assez aisée, d'un niveau socio-culturel moyen supérieur à celui de la Région. Cependant, à côté des villas, maisons bourgeoises et grands immeubles de standing, le territoire communal compte près de 20% de logements sociaux.

Maintenir et renforcer la classe moyenne

Avec des prix immobiliers élevés, les « habitants aux revenus moyens » ont de plus en plus de mal à se loger à un prix abordable. Ces habitants qui n'entrent pas dans les conditions d'un logement social n'ont parfois pas d'autre choix que de quitter la commune, voire de s'installer en dehors de la Région bruxelloise.

La Commune de Watermael-Boitsfort veut donc mener une politique volontariste et proactive pour garder les classes moyennes sur son territoire en construisant du logement moyen qui leur sera accessible.

Veiller à la diversité de la population de la commune

Renforcer la présence des jeunes ménages dans la commune permet aussi de garder un bon équilibre entre les générations et de renforcer la cohésion sociale entre

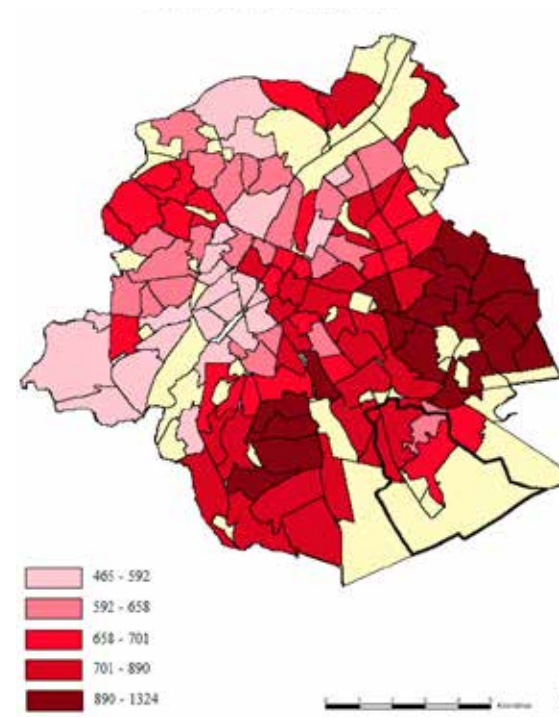
les plus aisés et les moins aisés. Si l'accent est mis sur le logement moyen public, la démarche de la Commune s'ouvre à la diversité et à d'autres formes de logements (social, privé, nouvelles formes d'habitat...).

OBJECTIF

Priorité aux « logements moyens » : 100% des logements sur les parcelles de la commune et 20% des logements (le maximum autorisé pour les SISF, Sociétés immobilières de service public) sur le terrain propriété du logement social.

De manière à offrir des logements vraiment accessibles à une population qui n'a pas accès au logement social mais qui souffre du prix des loyers, des logements performants sur le plan énergétique seront créés. En effet, de très faibles consommations énergétiques réduisent considérablement les charges locatives, qui seront plus facilement supportables par les locataires.

LOYERS MENSUELS MOYENS (€) A WATERMAEL-BOITSFORT
PAR RAPPORT A CEUX DES AUTRES COMMUNES BRUXELLOISES



Les loyers pratiqués à Watermael-Boitsfort figurent parmi les plus élevés de la Région, à l'instar de ceux de communes telles que Woluwe-Saint-Lambert, Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem, Uccle et Ixelles.

Source : SLRB - Observatoire Régional de l'Habitat; Observatoire des loyers - enquête 2013

→ Répondre à une demande de logements diversifiés

La société évolue, les formes d'habitat aussi. La Commune souhaite apporter des réponses aux nouvelles attentes : habitats partagés, groupés, intergénérationnels, ou encore adaptés à une population vieillissante...

Ces nouvelles formes de logement viseront notamment à contrer la solitude, un fléau qui traverse toutes les classes sociales et frappe en particulier nos aînés. Une attention sera portée aux espaces communs (séjours, salles de réunion, buanderies communes, etc.) et espaces intermédiaires (seuils, jardinets, jardins collectifs...) qui favorisent les rencontres.

Il est également nécessaire d'offrir des opportunités aux jeunes ménages qui souhaitent s'établir dans la commune, aux personnes âgées, de plus en plus nombreuses ou encore à des personnes différentes dont les facultés mentales ou physiques requièrent des logements adaptés.

Notons encore que le noyau familial évolue avec la société. Les familles recomposées sont ainsi de plus en plus nombreuses et nécessitent des logements plus grands pour accueillir tous les membres. Il faut désormais plus de logements ou des logements plus grands pour héberger le même nombre de personnes qu'auparavant.

©BJECTIF

Créer des logements diversifiés pour répondre aux nécessités et favoriser les liens sociaux

- Habitat et cohabitat pour tous types de ménages
- Cohabitat pour les personnes âgées
- Cohabitat locatif intergénérationnel
- Habitat groupé acquisitif intergénérationnel
- Cohabitat pour jeunes présentant une déficience intellectuelle en semi-autonomie

UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE COMMUNALE TRÈS SPÉCIFIQUE

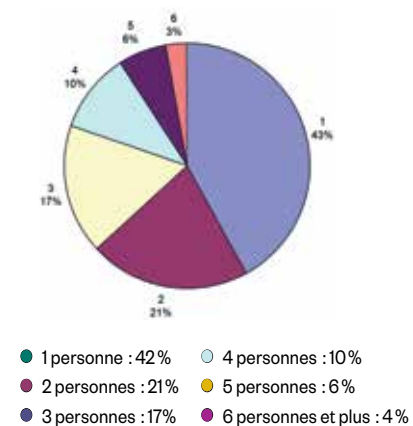
La stabilité de la population résidente à Watermael-Boitsfort évoquée plus haut se traduit par :

- La moyenne d'âge la plus élevée de la Région ;
- La plus faible proportion de jeunes adultes (13,80% de 18-29 ans contre 17,67% en moyenne en Région bruxelloise).

Cette structure démographique particulière a des conséquences :

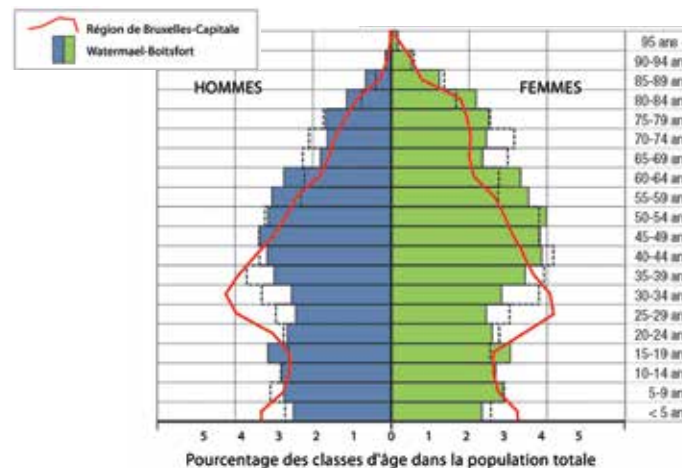
- Le taux de natalité est bas à Watermael-Boitsfort ;
- Les écoles de la commune sont les seules à encore disposer de capacité d'accueil en Région bruxelloise ;
- L'accueil des seniors devient un enjeu important.

Composition des ménages candidats au logement moyen:
% des demandes de logement moyen selon la taille des ménages:



Source : Régie Foncière - mars 2013

Profil de la population par genre et classe d'âge:



Source : SPF Economie - DGSIE ; Registre national (1998-2008)

→ Renforcer la santé financière et la vitalité économique de la commune

Watermael-Boitsfort est bien dotée en équipements sportifs, culturels, éducatifs, etc. Il s'avère toutefois que la charge de ces équipements repose sur une population restreinte, en partie fragilisée et vieillissante. Un accroissement effectif de la population entraînera une meilleure exploitation de ces infrastructures, mais permettra aussi d'en répartir la charge financière sur un plus grand nombre et au bénéfice de tous.

D'une manière générale et à moyen terme, le développement du logement est de nature à soutenir la santé financière de la commune, par la contribution fiscale et aussi par le renforcement de l'activité commerciale dans la commune.

Autres résultats attendus

Menée avec intelligence, la construction de logements de qualité pourrait engendrer d'autres retombées économiques. En plus de l'attractivité touristique du patrimoine architectural existant (noyaux villageois, belles villas, Logis et Floréal, séquences urbaines du boulevard de grande ceinture, parcs et forêt de Soignes...), une architecture contemporaine innovante pourrait susciter un nouveau dynamisme dans ce secteur. De même, les initiatives pilotes d'agriculture urbaine pourraient être pérennisées.

OBJECTIF

- Soutenir la qualité des infrastructures communales (maison de quartier, parc sportif...)
- Soutenir une offre commerciale dynamique et de proximité
- Développer le potentiel touristique

COMMENT DÉVELOPPER LE LOGEMENT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE ?

Afin d'apporter une réponse structurelle et innovante à la problématique du logement, dans le respect des atouts du cadre de vie de Watermael-Boitsfort, le Plan Logement Communal est basé sur une approche prospective et participative articulée en trois axes

- Recourir à l'intelligence collective
- Utiliser au mieux le bâti existant
- Faire un usage parcimonieux et équilibré du sol



→ Recourir à l'intelligence collective

Le Collège a souhaité mettre en place un processus concerté qui comprend un volet important de participation avec les habitants, ainsi que l'activation et la coordination des acteurs locaux et régionaux, du secteur public et du secteur privé. Des écoles d'architecture ont également été sollicitées pour nourrir la réflexion sur les futurs projets.

Il s'agit avant tout pour la Commune d'encourager l'implication des habitants dans le Plan Logement Communal. Chacun est attendu pour donner son avis, exprimer ses craintes et ses attentes. Si les habitants de la commune et les riverains des parcelles à construire sont les premiers concernés, la démarche s'adresse également à de futurs habitants, ainsi qu'aux personnes impliquées (commerçants, potagistes, visiteurs, personnes travaillant à Watermael-Boitsfort...).

Un processus en amont et continu

Au plus tôt la participation intervient, au plus les différents intervenants pourront en tenir compte dans l'élaboration et la réalisation des projets. Il s'agit donc pour les autorités de prendre en considération les remarques et les suggestions pertinentes des habitants, après analyse, évaluation et arbitrage. Les remarques seront transmises aux opérateurs et aux architectes pour réaliser des projets offrant le meilleur cadre de vie pour demain.

La Commune poursuivra le processus participatif avec les riverains et les acteurs tant privés qu'institutionnels durant toutes les phases des projets.



Solliciter les écoles d'architecture pour nourrir la réflexion

Le Collège a invité les étudiants de plusieurs écoles d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme et de paysage à participer à un concours d'idées sur le thème «paysage et densification», portant sur plusieurs sites emblématiques de la commune. Les projets qu'ils ont élaborés ont été évalués par un jury externe ayant pour mission d'organiser une exposition pour alimenter le processus participatif. Le jury n'a pas désigné un lauréat, mais a sélectionné les projets les plus significatifs et a octroyé des mentions aux projets les plus aptes à ouvrir un débat.

La présentation des projets d'étudiants aux habitants doit permettre d'ouvrir le champ des possibles pour les sites concernés. Leur apport est expliqué au chapitre 4 – Où construire ? Comment ? – Approche prospective.

Un processus participatif multiforme

Le processus de participation se décline sous différentes formes : de la séance d'information aux ateliers qui permettent de construire une vision collective et de capitaliser la connaissance fine du territoire qu'en ont les habitants. Ces ateliers ont été ouverts, sur inscription, à ceux qui ont manifesté leur intérêt d'y participer, lors des séances d'information.

Trois séances d'information ont été programmées les 2 et 9 décembre 2013 et le 4 février 2014 pour présenter le Plan Logement Communal, ainsi que les enjeux à l'échelle des sites sélectionnés dans les deux grands pôles d'intervention que sont le square des Archiducs et l'axe du boulevard du Souverain/ chaussée de la Hulpe.

Des ateliers participatifs ont traité de l'échelle du quartier, ainsi que de chacun des sites. Cela a impliqué des discussions en tables, leur restitution et l'envoi d'un procès-verbal aux participants.

- Un atelier organisé le 11 février autour de différentes thématiques (mobilité, paysage, vie de quartier, mixité des fonctions...) a regroupé près de 75 habitants, usagers et acteurs du quartier ;
- Trois ateliers organisés pour les différents sites au départ des projets étudiants, les 24, 26 et 27 mars derniers, ont chacun réuni entre 25 et 40 personnes ;
- Une bourse aux idées de logements (29 mars) a fait découvrir différentes formes d'habitat innovantes (habitat groupé, habitat intergénérationnel, cohabitat, maison passive...) et les acteurs du logement qui les mettent en œuvre ;
- Une exposition des travaux des étudiants ayant participé au concours a été organisée. Le vernissage a eu lieu le 19 mars.

Une concertation logement réunissant les acteurs locaux et régionaux concernés par le logement dans la commune a été mise en place dans le but de les impliquer dans le processus en tant que futurs opérateurs de la création de logements ou acteurs de terrain, en les informant et en étant à l'écoute de leur expertise. Elle s'est récemment réunie autour de la question cruciale du co-habitat dans le cadre des projets innovants.

→ Utiliser au mieux le bâti existant

La Commune veillera avant tout à l'optimisation du bâti existant, qui permettra de renforcer le nombre d'habitants sans augmenter la densité bâtie. Différents moyens seront mis en œuvre pour rencontrer cet objectif :

- Investir dans la rénovation du patrimoine propre de la Commune. A titre d'exemple, la Commune réhabilitera tout prochainement en logement une maison précédemment occupée par la police située rue du Ministre ; elle prévoit de reconstruire deux maisons passives à l'emplacement de deux anciennes maisons devenues insalubres au Coin du Balai et la construction de deux maisons passives dans une dent creuse, rue des Pêcheries, est en voie d'achèvement ;
- Veiller à permettre une densification acceptable, réaliste et qualitative du bâti existant, lors des demandes de divisions de logements ou dans le cadre de la mise en œuvre de logements partagés ;
- Permettre de redéployer le logement, entre autres via la reconversion d'immeubles de bureaux en logements (cf. chapitre 3 – Tendances actuelles pour les projets privés individuels ou de promotion) ;
- Activer différents outils urbanistiques (taxes, injonctions...) pour stimuler la rénovation du bâti ou des outils de gestion publics pour aider les propriétaires à mettre leur bien sur le marché (droit de gestion, occupation précaire encadrée, AIS...). Une collaboration étroite a également été mise en place avec l'Administration régionale du Logement qui dispose de moyens d'actions juridiques (amende, vente publique) pour lutter contre les logements inoccupés. En dernier recours, les pouvoirs publics régionaux et communaux ont la possibilité d'activer un mécanisme d'acquisition pour les biens à l'abandon.

→ Faire un usage parcimonieux et équilibré du sol

Equilibre entre bâti et espace naturel

La nécessité de développer des projets de qualité s'impose pour tous les projets d'autant plus que les terrains disponibles sont rares. Un usage parcimonieux du sol permettra de respecter les caractéristiques paysagères des quartiers.

La Commune entend en effet préserver les qualités du cadre de vie par un bon équilibre entre la surface construite des bâtiments et la préservation de l'espace naturel dans lequel ils s'inscrivent, ainsi que de leurs fonctions et services (promenade, jeux, sports, production alimentaire...). En particulier, elle s'attachera à assurer la continuité du maillage vert et des couloirs écologiques.

Pour ce faire, les aménagements futurs respecteront notamment le principe de compensation. La suppression de zone ou de partie de zone naturelle s'accompagnera de la mise en place de compensations sous forme de toiture verte, biotope aquatique, plantation de haies vives, murs végétaux... ou de tout autre dispositif visant à accroître la biodiversité à proximité de ce lieu dans le quartier.

Une densité juste à l'échelle des sites concernés

Permettre la construction d'un nombre suffisant de logements sans toutefois compromettre la qualité de vie du quartier nécessite de prévoir une densité de logements par quartier la plus juste possible. Celle-ci tiendra compte de plusieurs facteurs tels que les typologies des constructions voisines, les projets prévus dans le quartier, l'aspect paysager et les plantations actuelles des sites, d'éventuels cheminements existants ou à mettre en valeur, les dénivellations du terrain... Ces densités pourront s'appuyer sur des références récentes comparables.



Potager, Quartier durable
citoyen Cité Forest Vert

DIFFÉRENTS TYPES DE DENSITÉS URBAINES

Les typologies du bâti présentent de grandes variantes de densité urbaine :

1. Structure d'îlot de cœur de village

Superficie : 0,38 hectare
Logements : 40
Logements/ hectare : 105



2. Structure d'îlot avec villas

Superficie : 2,64 hectares
Logements : 41
Logements/ hectare : 16



3. Structure d'îlot des cités-jardins

Superficie : 1,06 hectare
Logements : 25
Logements/ hectare : 24



4. Structure d'îlot moderniste des années '70

Superficie : 1,42 hectare
Logements : 270
Logements/ hectare : 191



Générer un impact positif sur les quartiers préexistants

Rendre les quartiers plus durables donnera aux habitants et usagers la possibilité de s'adapter plus facilement à la vie actuelle. Cela peut se concrétiser notamment par des interventions destinées à renforcer la vie de quartier, telles que par exemple :

- Créer / améliorer des espaces collectifs offrant des opportunités d'échange et d'interactions sociales (espaces publics, plaines de jeux, potagers...) ;
- Diversifier les fonctions et les activités par le renforcement des commerces de proximité, l'agriculture urbaine, le tourisme, le développement d'équipements collectifs, d'une maison de quartier... ;
- Favoriser une mobilité durable et maîtriser le trafic de transit, par une diversification



des modes de déplacements (développement du maillage piéton (venelles), création de stationnements vélos, amélioration du transport en commun et du dispositif de car-sharing, etc.).

S'ils sont menés avec intelligence et bon sens, les nouveaux projets devraient également avoir des retombées positives sur la qualité de vie des personnes qui habitent déjà dans les quartiers.

Action citoyenne
en faveur de la
mobilité douce,
Uocle, 2011

Concevoir des logements durables et enrichir le paysage

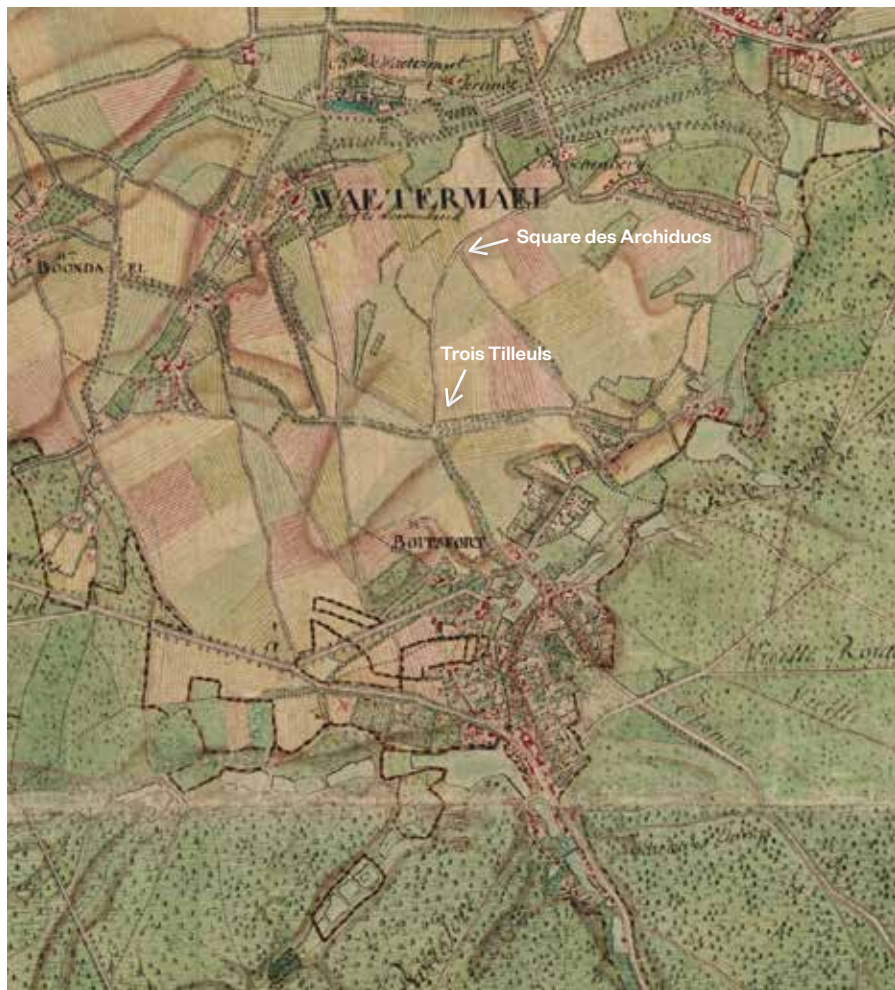
Préserver les caractéristiques du paysage passe également par la conception de projets contemporains qui, par leurs qualités, enrichiront le patrimoine architectural de la commune et poursuivront la dynamique créative et la capacité d'innover.

Les nouveaux projets communaux offriront des logements durables :

- réellement accessibles financièrement tant à la location qu'à l'acquisition ;
- économiques à l'usage, en particulier en ce qui concerne l'énergie et l'eau ;
- offrant des conditions de vie saines et la possibilité d'adopter un mode de vie à faible empreinte écologique.

Le caractère de durabilité des logements s'appuiera sur les dispositifs mis en place par Bruxelles Environnement comme le concours « Bâtiments exemplaires » ou le Guide Bâtiment durable (cf. chapitre 5 – Des logements durables).

Un développement urbain au départ de deux noyaux villageois.



J. de Ferraris, Carte de Cabinet des Pays-Bas autrichiens, ca. 1777, Bibliothèque Royale de Belgique.

UNE COMMUNE EN DEVENIR

La Commune de Watermael-Boitsfort est un livre ouvert de l'histoire du logement dans lequel le patrimoine de chacune des périodes de son développement, relativement bien épargné par les démolitions, est identifiable de nos jours.

Il importe aujourd'hui de raccorder l'évolution du logement à cet héritage, de manière respectueuse. Raison pour laquelle nous nous intéressons dans les pages qui suivent à la fabrication progressive du tissu urbain de la commune, à travers l'évolution des formes d'habitat, ainsi qu'aux tendances actuelles.

3

→ Les noyaux villageois : typologies variées et mixité des fonctions

La croissance urbaine de Watermael-Boitsfort s'est faite au départ de deux noyaux villageois implantés en bordure de la forêt de Soignes, dans deux vallées distinctes :

- au Nord, Watermael, situé dans la vallée du Watermaelbeek ; son nom est mentionné pour la première fois au Xe siècle. L'habitat s'y est développé à proximité de l'église, vraisemblablement érigée au Xe siècle également ;
- au Sud, Boitsfort, développé à partir du XIIIe siècle en bordure de la Woluwe où une succession d'étangs et viviers ont été creusés.

Jusqu'au milieu du XIXe siècle, en dehors de plusieurs fermes (surtout présentes à Watermael), châteaux et demeures campagnardes, l'habitat est composé de petites maisons d'alignement, essentiellement concentrées le long des chaussées en lisière de forêt et à flanc de coteau. Les îlots denses concentrent logements et annexes en intérieur d'îlot, qui accueillent les activités complémentaires au logement. La forme même de certains îlots actuels est liée à l'intersection de ces anciens tracés.



Rue de l'Hospice communal, un des tracés de l'ancien noyau villageois de Boitsfort.



L'église Saint-Clément à Watermael remonte à l'époque romane ; elle est l'un des plus anciens témoins du patrimoine bruxellois.

→ Développement urbain de deuxième couronne : villas, cottages...

L'urbanisation de la commune ne démarre vraiment qu'avec l'arrivée de la ligne de chemin de fer Bruxelles-Namur en 1854. Mais elle ne se fait pas de façon continue. Elle se développe à l'ouest de la Commune, de part et d'autre de cet axe et autour du centre historique de Watermael.

Drève du Duc :
paysage de rue
mélangeant
maisons
d'alignement,
zones de recul
verdurisées et
jardins.

Au début du XXe siècle, la commune est devenue un des lieux de villégiature privilégiés de la bourgeoisie qui s'y construit des « campagnes », demeures d'été bâties dans des parcs, le long de plusieurs voies aménagées à cette époque. Ces rues présentent une alternance de maisons construites à front de rue, à l'arrière de zones de recul avec jardinets et de frondaisons de jardins arborés. Le style de ces villas très pittoresques est largement inspiré du cottage anglais.

On en rencontre de très beaux exemples, notamment avenue Van Becelaere, drève des Weigélias et avenue des Gerfauts.



Malgré la création du boulevard du Souverain (1910) dans la foulée de l'aménagement de l'avenue de Tervueren, le paysage compris entre Watermael et Boitsfort conservera son caractère rural jusqu'au début des années '20.



Une villa avenue des Gerfauts, témoin des « campagnes » du quartier des Archiducs ; classée comme monument

→ Les ensembles structurés des cités-jardins Le Logis-Floréal

La densification du logement s'opère à partir de 1922, avec la construction par étapes successives des cités-jardins « Le Logis » et « Floréal », conçues par le paysagiste Louis Van der Swaelmen et l'architecte Jean-Jules Eggericx.

L. Van der Swaelmen et J.-J. Eggericx : cité-jardin Floréal. Les cités Le Logis et Floréal sont classées comme ensemble

Sur quelques 80 hectares occupant le plateau et la crête entre les deux noyaux villageois, des maisons unifamiliales surtout, mais aussi des maisons à appartements et quelques immeubles sont érigés selon un plan d'ensemble constitué d'axes principaux et secondaires, organisés en 6 différents quartiers à l'origine (Triangle, Trapèze, Entonnoir, Trois-Tilleuls, Plateau et Floréal).

La maison et l'immeuble à appartements

Isolées ou assemblées en petits, moyens ou grands groupes mitoyens (de 2, 4, 6 unités ou plus), les maisons construites en briques, pour la plupart recouvertes de crépi, sont inspirées du cottage anglais.

Quelques immeubles à appartements, d'abord petits et de facture traditionnelle, ensuite plus volumineux, comprenant parfois des équipements (commerces, salle de spectacle...), feront leur apparition avant la guerre à divers points d'articulation des quartiers des cités-jardins. D'autres immeubles, aux gabarits plus importants, suivant la tendance de l'époque à la rationalisation et à la densification, s'ajouteront après la Seconde Guerre mondiale. Les constructions des cités s'étaleront jusqu'au milieu des années '70.

Floréal : le Fer à cheval, bâtiment-phare de la cité construit en 1927-30 par J.-J. Eggericx



→ Les grands immeubles monofonctionnels en espace ouvert

L'édification d'immeubles monofonctionnels de logements multiples en hauteur en espaces ouverts se généralise après la Seconde Guerre mondiale, dans des zones à urbaniser : la vallée du Watermaelbeek et le long du boulevard du Souverain et de la chaussée de la Hulpe. Aux abords de la place Keym, les rez-de-chaussée de quelques constructions neuves intègrent néanmoins des équipements (commerces, centre médical...) et des bureaux.

Immeuble de la rue des Bégonias, à l'arrière d'un îlot fermé composé de maisons du tournant du XXe siècle

Plusieurs immeubles de bureaux s'érigent également en bordure des grands axes, notamment du boulevard du Souverain, et à proximité de la gare de Boitsfort. Parmi eux, citons les sièges de Glaverbel (1963), de la Royale Belge (AXA) (1966-67) ou les bureaux de la C.B.R. (1968-70).



Siège de Glaverbel (arch. : R. Braem, P. Guillissen, A. Jacqumain et V. Mulpas, 1963)



La Héronnière, bâtiments Etrimo construits au milieu des années '60

→ La densification intercalaire récente

A la période des grands immeubles monofonctionnels a succédé une période de rénovation urbaine, avec des opérations réalisées notamment au Coin du Balai : rénovation d'îlots avec maisons, petits immeubles collectifs dont celui du CPAS (personnes âgées et centre de jour)...

Parallèlement à la rénovation urbaine, la densification de l'espace s'est poursuivie par le remplissage des dents creuses et la construction de quelques terrains non bâtis. De petits immeubles collectifs, mais aussi des maisons d'alignement deux façades ou de belles villas contemporaines, ainsi que des équipements ont complété peu à peu le tissu existant de la commune.

Bâti rénové du Heiligenborre au Coin du Balai



Constructions récentes du Heiligenborre, (e.a. logements seniors du CPAS)



→ Tendances actuelles pour les projets privés individuels ou de promotion

On observe différentes évolutions du bâti à l'œuvre au sein de la commune, portées par les acteurs privés, qui participent également à la diversification des typologies d'habitat : reconversions de bureaux en logements, divisions ou extensions d'habitations...

Tout en étant ouverte à de tels projets, la Commune reste néanmoins très attentive à ce qu'ils intègrent la préservation des éléments caractéristiques et atouts du territoire, qu'elle entend valoriser.

Reconversions

Suite à l'évolution de la structure des entreprises, on observe une tendance à la transformation ou restructuration d'immeubles de bureaux en immeubles de logements ou en maisons de repos. Les projets visent les bords du boulevard du Souverain et de la chaussée de la Hulpe.

Une reconversion en logements en vue pour l'immeuble de bureaux situé 2 boulevard du Souverain

Ils doivent veiller à la préservation du patrimoine remarquable et au maintien des fonctions économiques et administratives.

Divisions d'habitation

Les structures familiales connaissant, elles aussi, des évolutions, davantage de demandes de permis d'urbanisme pour des divisions d'habitation sont soumises au Collège des Bourgmestres et Echevins de Watermael-Boitsfort. Par exemple, pour la division en deux appartements d'une maison unifamiliale devenue trop grande pour son propriétaire, suite au départ des enfants.



La Commune est attentive à fixer des limites à ce type de projet, en ce qui concerne la taille minimale des logements, l'accessibilité, le respect du patrimoine architectural...

Extensions d'habitation

L'augmentation du nombre de demandes de permis d'urbanisme pour des extensions d'habitation est une autre conséquence de l'évolution des structures familiales. Ces demandes sont notamment introduites par des familles recomposées, nécessitant plus de chambres pour loger davantage d'enfants.

De tels projets se doivent de préserver le caractère paysager et les intérieurs d'îlot de qualité, prévoir une densification raisonnée...

→ Conclusions : intégrer passé et présent pour préparer l'avenir

D'ici 2020...

Comme évoqué plus haut, une estimation de l'évolution du nombre de logements dans les années à venir a été réalisée au regard des projets en cours, des sites potentiels et des grandes tendances actuelles à Watermael-Boitsfort.

Pour l'ensemble des projets publics et privés, on peut, sur cette base, estimer qu'environ 500 à 600 logements seront construits ou rénovés d'ici 2020 sur le périmètre communal (un peu plus de mille d'ici 2030). Si la taille moyenne des ménages de la commune se maintient à 2,07 personnes, on peut estimer qu'environ 1.100 habitants supplémentaires habiteront la commune en 2020 (soit une augmentation de 5,5% de la population). Ce qui permettra de retrouver le nombre d'habitants des années '70, soit plus de 25.000 habitants (un peu plus de 24.300 en 2012).

On resterait dans ce cas-là, à Watermael-Boitsfort, largement en-dessous du taux de croissance démographique de la Région bruxelloise.

En résumé

Le bâti de qualité très diversifié et organisé selon des structures paysagères propres aux différentes époques d'urbanisation de la commune est une des grandes richesses du territoire de Watermael-Boitsfort. Il importe de le préserver, de le valoriser et de le compléter par des projets contemporains de qualité.

OÙ CONSTRUIRE ? COMMENT ?

La Commune a identifié plusieurs sites disponibles pour y envisager la création de nouveaux logements indépendamment des projets strictement privés. Ceux-ci se répartissent en deux pôles : autour du square des Archiducs et le long du boulevard monumental de grande ceinture. Elle entend approcher la question à l'échelle du quartier en tenant compte des projets en cours.

D'un point de vue méthodologique : le potentiel de chacun des sites étant conditionné par le respect des paysages et des usages, il sera dégagé au travers d'une triple approche:

- *approche paysagère*
- *approche prospective (projets d'étudiants)*
- *approche participative*



PROJETS PUBLICS EN COURS

Divers projets de construction sont déjà entrés dans leur phase de concrétisation ou le seront prochainement :

Archiduc Sud : construction prochaine de 59 logements moyens locatifs par la SLRB sur un terrain de la Régie Foncière, avec crèche, maison médicale et parking hors voirie. La gestion des logements sera assurée par la Régie Foncière.



Pierre Blondel Architectes

Pêcheries : construction de deux maisons passives. Projet mené par la Régie Foncière communale, en cours de réalisation - primé 'Batiment exemplaire 2011'.



Régie Foncière de Watermael-Boitsfort

Loutrier : construction de 12 logements moyens acquisitifs. Projet mené par le Fonds du Logement sur un terrain de la Régie Foncière cédé par bail emphytéotique. La gestion des logements sera assurée par la Régie Foncière.

Hector Denis : réhabilitation/restauration de 40 logements par Béliris pour le compte de Floréal.

→ Les sites disponibles et leur potentiel

1. AUTOUR DE SQUARE DES ARCHIDUCS

Quatre terrains ont été identifiés dans les quartiers autour du square des Archiducs (Gerfauts, Archiducs Nord, Cailles et Champ des Cailles) pour la création de logements publics à l'horizon 2020. Dans le cadre du Plan Logement Communal, la Commune a souhaité inscrire le développement de ces sites dans les enjeux à l'échelle de ces quartiers. Il s'agit de préserver les qualités et points forts de ce territoire et de trouver des réponses aux problématiques rencontrées.

Les sites concernés par des nouveaux projets diffèrent à la fois par leur topographie, leur histoire et leur présence paysagère ; tous cependant participent à l'image globale et à l'identité de la commune de Watermael-Boitsfort, l'une des plus vertes de la Région bruxelloise, caractérisée par de larges écrans de verdure.





Site Gerfauts - Archiducs Nord

Propriétaire et futur gestionnaire : Régie Foncière.

Opérateur : SLRB - Co-financement et maîtrise d'ouvrage.

Urbanisme : zone d'habitat à prédominance résidentielle (potagers situés en zone de parc) au PRAS (Plan régional d'affectation du sol).

Type de logements : pour ménages à revenus moyens.

Terrain : 3500m² + 5000m²

Densité à étudier : 60 à 70 logements (70-80 log / ha).



Champ des Cailles

Protection légale : partie des cités-jardins Le Logis et Floréal, classé le 15.02.2001

Propriétaire et futur gestionnaire : Le Logis SISF.

Opérateur : SLRB - Co-financement et maîtrise d'ouvrage.

Urbanisme : zone d'habitat à prédominance résidentielle au PRAS.

Type de logements : sociaux (minimum 80% autorisés).

Terrain : 30.000m² (seul 1/3 destiné à implanter des logements).

A maintenir : une partie du site occupé par la Ferme du Chant des Cailles (projet d'agriculture urbaine, participative et écologique : maraîchage, élevage, plantes médicinales, jardin collectif).

Densité à étudier : 70 à 80 logements (70-80 log / ha).



Site avenue des Cailles (avenue des)

Propriétaire et futur gestionnaire : Régie Foncière.

Opérateur : SLRB - Co-financement et maîtrise d'ouvrage.

Urbanisme : zone d'habitat à prédominance résidentielle au PRAS.

Type de logements : pour ménages à revenus moyens.

Terrain : 3800m².

Densité à étudier : 25 à 30 logements (70-80 log / ha).

2. LE LONG DU BOULEVARD DE GRANDE CEINTURE

Deux autres sites ont été identifiés : le site du parking de la gare de Boitsfort et l'église Saint-Hubert. Les programmes ne sont pas encore définis, mais la Commune souhaite évaluer l'opportunité d'y réaliser du logement et les conditions pour en faire des projets de qualité.



Gare de Boitsfort

Propriétaire : SNOB Holding – Infrabel

Terrain : 3000m² (disponible après les travaux du RER).

Actuellement en travaux pour le RER, situé à l'entrée du parc Tournay-Solvay (classé). Comprendra la Halte RER, les 4 voies couvertes.

Urbanisme : zone d'habitation au PRAS.

Enjeux : définir le potentiel constructible et proposer un programme adapté (logements, équipement, bureaux...) à la situation privilégiée (nœud de mobilité).

Densité à étudier : situation particulière permettant une densité plus élevée, 40 à 50 logements (120 à 130 log / ha).



Église Saint-Hubert

Propriétaire : Commune

Terrain : 1760m² (limité à l'implantation de l'église).

Urbanisme : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS.

Enjeux : il s'agit d'étudier l'éventuelle reconversion de l'église et son intégration dans un projet valorisant les surcoûts et contraintes techniques de la réfection du monument. Possibilité de désacraliser. Définir un programme adapté.

→ Approche paysagère

1. AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

Ces quartiers occupent le plateau 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.

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.

Venelle du Logis



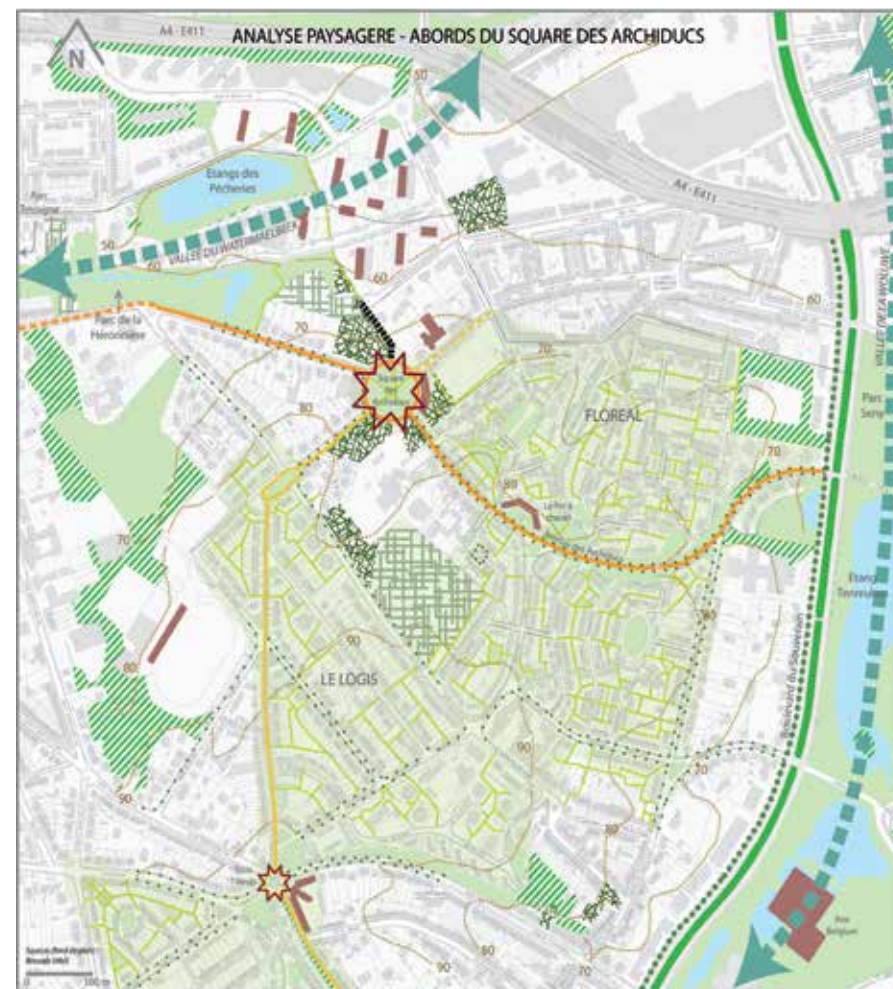
Son organisation est basée sur le principe de la hiérarchie des circulations (avenues, rues, venelles) et des espaces (places, squares, dégagements, espaces collectifs). Cette hiérarchisation a dicté les choix d'essences pour les plantations, qui créent les ambiances particulières des espaces et permettent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



Hydrographie - relief	Végétation	Axes paysagers	Repères
Vallée humide	Espaces boisés	Autoroute	Point de repère
Etang	Friche - Espaces boisés	Boulevard-parc	Bâtiment repère
Ruisseau	Agriculture urbaine	Axe structurant	Ensemble urbain
Courbes de niveau (tous les 10 m)	Parcs - espaces verts	Tracé ancien	Cités-jardins le Logis-Floréal (périmètre de classement et de la zone de protection)
	Alignement d'arbres structurant	Venelles	
		Escalier	

Le square des Archiducs

Le square des Archiducs, patrimoine classé, mérite une attention particulière, en tant que nœud d'articulation ouvert entre 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 encombré, 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 mérite une attention particulière lors de sa prochaine rénovation.

Les écrans de verdure, une identité spécifique

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 des grandes spécificités 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.



Vue du square des Archiducs depuis et en direction des immeubles de la Héronnière. A l'arrière-plan, les arbres de crête forment un écran de verdure filtrant les vues vers les immeubles.

2. LE LONG DU BOULEVARD DE GRANDE CEINTURE

Un axe paysager exceptionnel

Bordée par les sites de l'église Saint-Hubert et de la gare de Boitsfort, l'avenue Delleur prolonge l'axe du boulevard du Souverain jusqu'à la chaussée de la Hulpe. Cet axe, aménagé entre 1901 et 1910 dans la foulée de l'avenue de Tervueren, est un des exemples les plus spectaculaires de boulevard paysager à Bruxelles. Une succession de sites paysagers jalonnent en effet tout son parcours, en articulant la vallée de la Woluwe. Ces parcs – publics/ semi-publics et privés – (ré)aménagés au début ou dans la seconde moitié du XXe siècle assurent une continuité verte, ininterrompue entre Hermann Debroux et la gare de Boitsfort, soit sur une distance de près de 3km.

Cette mise en spectacle de la vallée bénéficie en outre d'une légère courbe et d'une pente organisant l'approche successive de ces différentes « séquences paysagères».

Celles-ci sont ponctuées de plusieurs points de repères qui renforcent l'identité du boulevard : d'une part plusieurs échappées visuelles, comme les Etangs de Boitsfort ; l'ouverture du parc de la « Royale Belge » soulignant le geste architectural du bâti-

ment ; l'entrée en retrait du parc Tournay-Solvay, etc. ; de l'autre, des bâtiments stratégiques tels que l'église Saint-Hubert, qui articule en position dominante, l'entrée de la zone urbaine de Boitsfort.

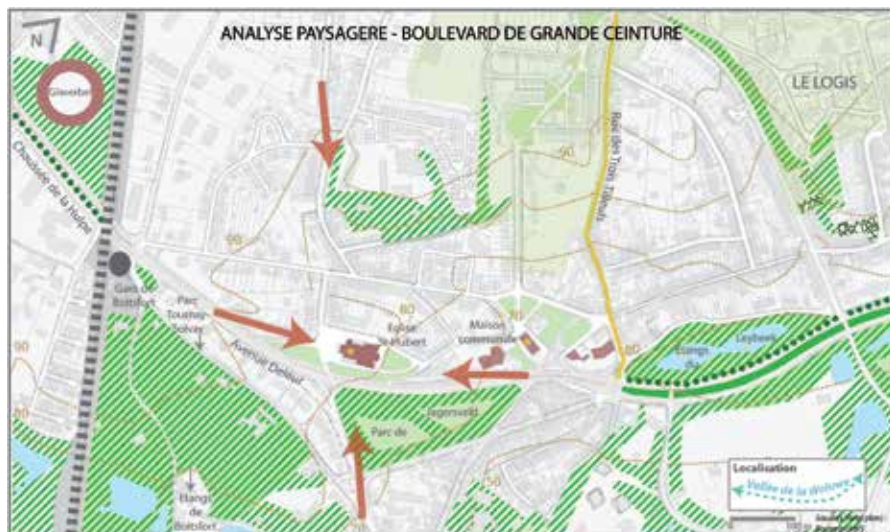
Ce projet de scénographie du boulevard s'est poursuivi à une période avancée du XXe siècle, où des parcs ont été retravaillés dans le sens d'une intégration plus forte dans les séquences du paysage.

Vue de l'église Saint-Hubert depuis les étangs du Leybeek



Vue de l'entrée du Parc Tournay-Solvay et du site de la gare de Boitsfort, depuis l'avenue Delleur

→ Approche prospective (projets d'étudiants)



LEGENDE

Hydrographie - relief

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

Végétation

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

Axes paysagers

- Boulevard-parc
- Tracé ancien
- Ensemble urbain**
- Cités-jardins le Logis-Floréal

Repères

- Bâtiment repère
- Monument
- Points de vue vers l'église

Pour initier le débat de manière créative et fournir un support à la réflexion participative, le Collège a sollicité la participation d'écoles d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme et de paysage, sous la forme d'un concours d'idées sur le thème « paysage et densification ».

Trois sites sont concernés par ces projets : le Champ des Cailles (avec le plus petit terrain voisin sur l'avenue des Cailles), la gare de Boitsfort et l'église Saint-Hubert. La demande formulée aux étudiants et à leurs enseignants consistait à élaborer des propositions pour chaque site qui répondent aux enjeux du logement en termes de densification et de réflexion sur le paysage de la commune.

Le jury a voulu valoriser les spécificités de chaque projet utiles à la réflexion du Plan Logement Communal. Il a souhaité mettre en avant la qualité de certains

d'entre eux en attribuant des mentions. Les six projets retenus sont résumés ici. Grâce à leur audace et leur inventivité, ces projets identifient les problématiques, dégagent le potentiel des sites et ouvrent des pistes de réflexion. Ils ne constituent en aucun cas une vision définitive des constructions futures et ne seront jamais réalisés en l'état. Ils ne sont donc pas à considérer comme des propositions arrêtées, mais comme des inspirations qui permettent d'envisager ces sites d'un œil nouveau et d'alimenter le débat.

4 écoles ont participé (classes de master 1 et 2) : UMONS – Faculté d'Architecture et d'Urbanisme à Mons ; UCL - Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) à Bruxelles ; UCL – Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) à Louvain-la-Neuve ; ULB – Faculté d'architecture La Cambre – Horta à Bruxelles.

24 projets ont été transmis par les 4 écoles concernées, ce qui représente 41 étudiants, en groupes ou individuellement.

Jury : les projets ont été évalués par un jury composé de 3 personnes : Philippe Madec, architecte / urbaniste ; Anne-Marie Sauvat, architecte paysagiste ; Olivier Bastin, architecte/scénographe, maître-architecte pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Observateurs : Chloé Gilain, Jean-François Jacques (Commune) ; Taïssa Bielyszew (SLRB) ; Marc Ellebout (Eurostation) ; Daniel Schuermans (Fabrique d'église) ; Yannik Rihoux (ERU).

SITE CHAMP DES CAILLES

1. Projet « Scénario No Car »

LOCI LLN : Erik Cooremans, Roxane Van Cutsem, Mafalda Cesar

Le jury a attribué une mention à ce projet pour l'approche prospective « No Car », en soulignant la pertinence de la transposition en projet de cette hypothèse.

Ce groupe a questionné et investi le territoire de la commune sur base de l'hypothèse d'une transformation radicale des modes de transport, en proposant de supprimer la circulation automobile dans de nombreuses rues : un scénario « No Car ». Les concepts imaginés dans ce scénario pourraient servir une politique générale de diminution de l'usage des véhicules individuels à long-terme.

Pour le Champ des Cailles, la réponse urbanistique proposée tient compte de plusieurs contraintes du site : la gestion des eaux pluviales (« bassins et filet d'eau courant le long d'un chemin piéton »), la préservation des activités de culture collective, les circulations dans et au travers du site, les fonctions complémentaires (rangements et ateliers vélos, halle polyvalente)...

2. Projet « Chant des Cailles, un village dans la ville »

UMONS : Zuhail Demirpolat, Sumeyye Kiling.

Le jury a souhaité mettre en avant le réalisme, la justesse de l'échelle et l'approche urbanistique globale en attribuant une mention pour ce projet. L'approche urbanistique proposée dans ce projet intègre de nombreux enjeux importants du site et du quartier : la connectivité avec le reste du quartier, l'équilibre des zones construites et végétalisées, la réflexion sur la mobilité...

Ce projet prévoit de développer la mixité des fonctions (commerces de proximité, maison de quartier, lavoir), essentielle au dynamisme de l'espace urbain, et imagine une offre de logements diversifiés, adaptés à la multiplicité des besoins. Il prévoit également des espaces publics très polyvalents (pour marchés, brocantes, fêtes de quartier, espaces verts, potagers...), facilement appropriables par différentes tranches d'âges ou pour différents événements.



SITE GARE DE BOITSFORT

3. Projet « Logement et ateliers »,

Faculté d'architecture La Cambre Horta : Laura Alanis Lopez.

Le jury a attribué une mention à ce projet pour l'habileté et la justesse des gabarits et la bonne intégration dans le contexte environnant.

Le projet se limite au site constructible du parking de la gare et propose une densité de logements intéressante et appropriée pour ce nœud de mobilité, qui offre une situation idéale pour de nouveaux logements. En plan, les gabarits sont semblables aux typologies des logements voisins, la densité est établie sur une hauteur qui reste raisonnable. Le projet exploite de manière intelligente l'espace et joue avec la dénivellation pour définir l'implantation des différents bâtiments.



4. Projet « La connectivité comme réponse à un quartier fragmenté »,

LOCI LLN : Damien Despas, Sophie De Toffol, Maité Dewasme.

Le jury a attribué une mention à ce projet pour son implantation pertinente.

Il propose aussi une volumétrie intéressante. Son séquençage judicieux s'intègre dans la structure paysagère du boulevard de grande ceinture (avenue Delleur à cet endroit).



De plus, le projet se démarque par ses possibilités de diversifier les fonctions qui offriraient une bonne fréquentation et un passage au sein du lieu et pourraient contribuer à dynamiser celui-ci.

SITE EGLISE SAINT-HUBERT

5. Projet « Saint-Hubert XXI, une vision pour l'église du XXIe siècle »

Faculté d'architecture La Cambre Horta : Fabian Antosch.

Le jury a attribué une mention à ce projet pour son audace. Il prend le parti de restructurer complètement les volumes existants, engendrant la création de plusieurs espaces publics en connexion avec l'église, ainsi que la création d'immeubles de logements.

Il souhaite s'inscrire dans une tradition de rénovations et de transformations perpétuelles des églises, poussée ici « très haut », en conservant certaines caractéristiques du bâtiment d'origine. En outre, il ouvre la question des abords immédiats de l'église, en principe non constructibles. Cependant, en l'état, il semble assez lourd et massif, avec des gabarits trop élevés. Un traitement en bois et matériaux naturels, ainsi qu'une adaptation des hauteurs pourraient lui procurer davantage de légèreté...

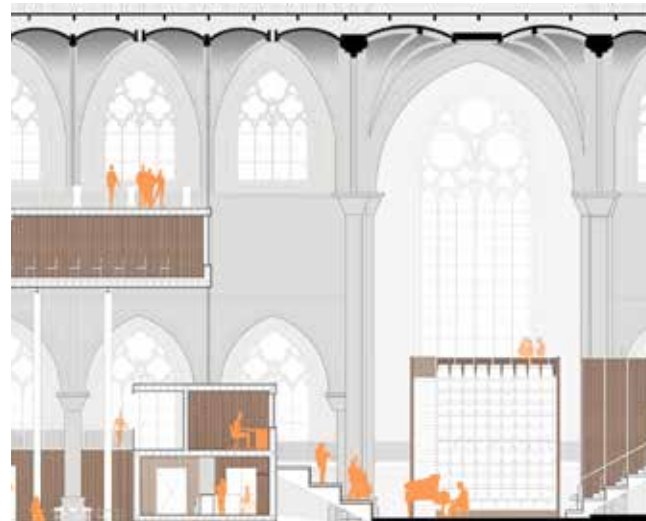


6. Projet « Salle de spectacle, espace de réunion/conférence et salle de réception »

LOCI LLN : Romain Beharelle.

Le jury a attribué une mention à ce projet pour l'espace d'échange et de lieu culturel dynamique qu'il propose. Ce projet se distingue par sa volonté de conserver la structure existante de l'église, tout en lui offrant de nouvelles fonctions qui garantirait une utilisation et une fréquentation optimales de l'espace (salle de spectacle, espace de réunion/conférence, salle de réception...). Le projet n'empêcherait pas de maintenir la fonction de lieu de culte, mais la limiterait dans l'espace, afin qu'elle corresponde davantage aux besoins actuels.

Cette solution, qui respecte les volumes et permet la réversibilité des aménagements, préserve également le statut historique de lieu public à l'ensemble du bâtiment. Le contraste généré entre le traitement des nouveaux aménagements intérieurs (bois et acier)



et les maçonneries de l'église est intéressant ; il permet de visualiser l'évolution du lieu sans masquer son caractère historique.

Pour une information complète sur les projets :
<http://www.watermael-boitsfort.be>

→ Approche participative

Un processus à construire ensemble...

Faire appel à l'intelligence collective, c'est concevoir le Plan Logement avec l'apport des riverains, leur vécu au quotidien et leurs attentes. C'est bénéficier d'une connaissance plus précise du site et augmenter les chances de réussite. La consultation et l'implication active des usagers et acteurs locaux, dès les prémices du projet, permettent de mettre en place des solutions à la fois respectueuses de l'environnement et du cadre de vie et innovantes.

Résumé des principaux apports de la participation

Les projets envisagés dans le cadre du Plan Logement Communal sont, pour beaucoup, une opportunité de mettre en place, de façon participative, un quartier durable aux réelles qualités paysagères et environnementales, entretenu et géré avec l'implication des habitants. Menés dans un objectif de qualité pour tous, les différents moments de participation (cf. chapitre 2) ont été autant d'occasions pour les participants d'exprimer leurs craintes, préciser leurs attentes et émettre des propositions.

RESULTAT DE LA PARTICIPATION

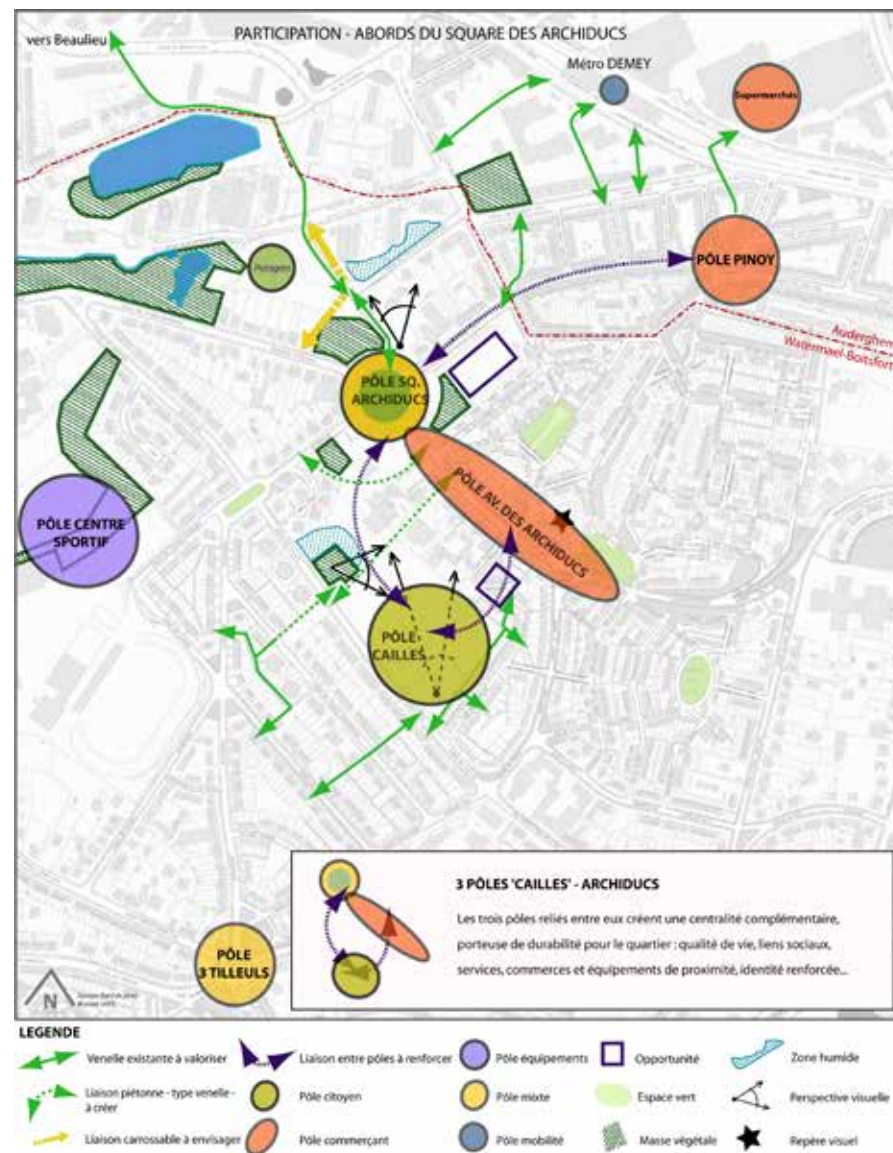
1. LE «QUARTIER ARCHIDUCS»

Paysage et environnement

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 même, 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.

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.



Mobilité

Face à l'arrivée de futurs habitants dans un quartier dont le trafic et le parking sont déjà saturés selon certains, la réactualisation du Plan communal de Mobilité leur apparaît justifiée. L'idée n'étant pas de supprimer l'usage de la voiture, mais de le réduire en offrant des solutions alternatives aux habitants : navettes électriques assurant la liaison vers la place Wiener ; transport public ; vélos et voitures à partager ; espaces partagés et réseaux privilégiés pour modes doux (venelles) ; limitation de la voiture aux déchargements et livraisons ; offre de parkings privés et publics ; accès PMR...

Facteurs humains - convivialité

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 (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, vergers...

Mixité des fonctions - équipements

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 e.a.) et crèches, développer de nouvelles activités (artisanat, ateliers d'artistes, petites et moyennes entreprises...), redévelopper ou requalifier certains lieux : terrain de rugby Tritomas (dédié au logement dans le PRAS démographique), théâtre près des Trois Tilleuls, Maison de quartier, etc.

Urbanisation – types de logements - architecture

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 s'affirme pour des immeubles à appartements de gabarits moyens par rapport aux immeubles tours et aux villas.

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.

Enfin, 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.

Pour certains les impacts environnementaux, urbains, paysagers et architecturaux des futurs projets nécessiteraient d'être évalués par des études préalables.

Site Archiducs Nord et Gerfauts

Chemineurs piétons : ce site présente une forte déclivité entre les deux 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 habitants 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. L'instauration d'une 'zone 30' est proposée afin d'améliorer la sécurité des traversées piétonnes.

L'escalier reliant le square des Archiducs à l'avenue Gerfauts

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...) ; concentrer les constructions le long de la voirie et de la pente pour éviter le déboisement et permettre e.a. l'aménagement d'une plaine de jeux ; assurer une cohérence architecturale entre les bâtiments entourant le square, ainsi qu'entre ceux des terrains Gerfauts et Archiducs.



Champ (dit « Chant ») des Cailles

Actuellement occupée par un maraîchage, un élevage de moutons et un potager collectif, cette réserve foncière de la société de logement « Le 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 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.

Terrain dit 'Avenue des Cailles'

Pour certains habitants, construire dans le fond du site contribuerait à pallier la 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.

Les synthèses des ateliers participatifs relatifs aux différents sites sont consultables sur <http://www.watermael-boitsfort.be>

2. GARE DE BOITSFORT ET EGLISE SAINT-HUBERT

Terrain de la SNCB – gare de Boitsfort

Urbanisation - Implantation – gabarits : pour les participants, il importe de mettre en valeur de l'entrée du parc Tournay-Solvay (site classé) et de conserver le caractère forestier du site. Prévoir une urbanisation douce et sobre, une implantation en recul (parallèle aux voies), des gabarits bas et des espaces arborés. L'aménagement devrait contribuer à créer un signal vers le parc, par des formes architecturales innovantes (intégrant la nature, par exemple) destinées à minimiser leur impact visuel.

Mixité fonctionnelle : malgré un contexte environnant peu propice à l'implantation de logements (autoroute urbaine, nuisances sonores et visuelles...), certains estiment que des logements à cet endroit pourront être utiles pour assurer un contrôle social (entretien, sécurité) de la zone. Le quartier souffrant d'un manque de commerces de proximité, ceux-ci pourraient trouver place dans les étages inférieurs (unifaces ?) des nouvelles constructions. Le projet de la SNCB prévoit déjà un petit espace commercial (horeca ?) sur la dalle, du côté de la chaussée de la Hulpe.

Mobilité : les avis divergent sur la question des places de stationnement à prévoir. Les uns considèrent que le manque de parking dans le quartier nécessite de prévoir davantage que les 50 emplacements actuels maintenus dans le permis d'urbanisme délivré pour le RER. A l'inverse, les autres estiment que la halte RER ne doit pas devenir un parking de dissuasion attirant les navetteurs voulant se rendre au centre-ville.

Accessibilité : les participants soulignent l'impossibilité d'accéder au Clos des Chênes en arrivant du boulevard. Ils suggèrent de procéder à des aménagements du type rond-point, passage souterrain piétonnier ou autre.

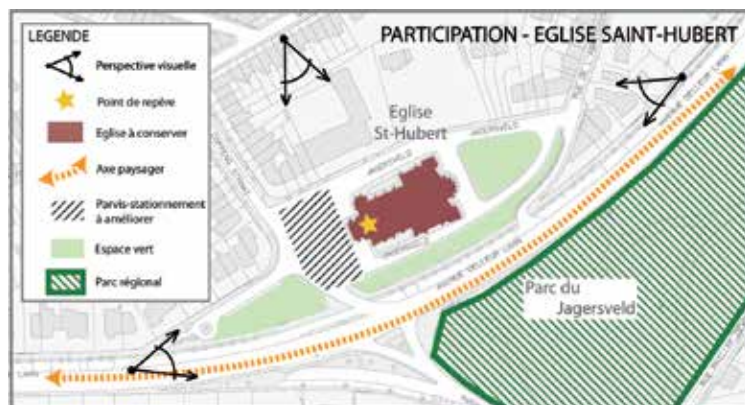


Église Saint-Hubert

Patrimoine : pour beaucoup d'intervenants, l'église St-Hubert est un patrimoine culturel à conserver et le bâtiment ne doit pas subir d'intervention visant à le dénaturer. La question du classement est d'ailleurs soulevée; celui-ci permettrait d'obtenir des subventions, notamment pour refaire le parement actuel de la tour qui se détache. L'importance de ce monument en tant que point de repère majeur dans le paysage de la vallée de la Woluwe est également soulignée.

Reconversion du monument : la réhabilitation du lieu pourrait induire le développement de nouveaux concepts à Bruxelles, intégrant une fonction plus appropriée aux besoins actuels (ex : créer des logements sociaux pour étudiants, à proximité de l'ULB...). Une concertation avec d'autres communes de la Région connaissant la même situation pourrait être envisagée. Un équipement public et culturel, qui n'engendrerait pas de nuisances au niveau du stationnement, est préféré à du logement. L'étude récente effectuée par des étudiants de la KULeuven pour reconvertir l'église en école devrait être prise en compte, d'autant plus que l'école néerlandophone Vrije Basisschool – Sint-Jozefschool est à la recherche de nouveaux locaux et que des pistes de financement pourraient être obtenues de ce côté.

Si l'église devait être démolie, son rôle de point de repère, ponctuant la ligne de l'avenue, devrait être retrouvé dans un nouveau programme. Dans l'un et l'autre cas (réhabilitation ou démolition), tous s'accordent sur la nécessité d'une part, de revoir l'aménagement de l'espace public, qui ressemble aujourd'hui à un parking en béton sans vie ni allure, et de l'autre, de réfléchir à la complémentarité des fonctions, dans la perspective de rendre le quartier plus vivant.



DES LOGEMENTS DURABLES

La notion de « développement durable » est née dans les années '80 de la prise de conscience que la terre est unique et que ses ressources, si abondantes soient-elles, ne sont pas infinies.

Aujourd'hui, cette notion reste plus que jamais une nécessité. Le développement du logement à Watermael-Boitsfort est une opportunité de la mettre en œuvre concrètement au bénéfice de tous les habitants de la commune... et de notre planète.

Dans cette perspective, le présent chapitre énonce un ensemble d'objectifs à rencontrer pour créer des logements durables.



→ Objectifs de durabilité pour les nouveaux logements

Un logement durable est celui qui offre à ses habitants la possibilité de réduire leur empreinte écologique. Cette possibilité est fortement conditionnée par les qualités du contexte environnemental et humain où il est situé. Un logement durable ne peut donc pas être considéré indépendamment du quartier et de la ville dans lesquels il s'inscrit.

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, intégrer la biodiversité, 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.

Falkenried-Terrassen,
Hambourg

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.



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 ;
- 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 est adaptable.



DES LOGEMENTS INNOVANTS

De nouvelles formes d'habitat se développent depuis quelques décennies et suscitent de plus en plus l'intérêt. Elles permettent des solutions d'habitat très intéressantes socialement et économiquement : par la mutualisation, l'échange et le développement du lien social. Voici quelques exemples pertinents pour Watermael-Boitsfort, présentés lors de la Bourse au logement en mars, et qui donnent plein d'idées.



→ Les nouvelles formes d'habiter

L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Il vise à regrouper dans un même lieu plusieurs générations en dehors des structures familiales classiques. Il prend des formes diverses : de l'habitat communautaire à la colocation, des logements aménagés ou neufs. Il constitue, pour les aînés, une solution pour remédier à l'isolement ou à l'entrée en maison de repos. Pour les plus jeunes et les familles, c'est une solution très économique et enrichissante socialement.

« 1 Toit 2 Ages » - www.1toit2ages.be

Cette association, active dans le domaine du kot intergénérationnel, organise et encadre l'accueil d'étudiants chez des personnes âgées et des familles. Concrètement, elle sélectionne les candidats, les met en relation, fournit une convention d'hébergement, intervient en cas de conflit, etc.

Cogeneris - 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.



L'HABITAT GROUPE

L'idée forte de l'habitat groupé est de réunir espaces privés (habitats autonomes) et espaces collectifs (jardin, buanderie, salles communes...). Il propose un mode de vie favorisant à la fois l'entraide, le partage et l'autogestion. En effet, les habitants gèrent souvent ensemble leur lieu et leur mode de vie (organisation, décisions, tâches...). De plus, l'habitat groupé est créé autour d'un projet ou de valeurs communes à tous les membres du groupe. Il est adaptable à tout type de personnes et d'envies.

L'habitat groupé peut s'appliquer à des bâtiments existants comme à la construction neuve, ainsi qu'à des projets acquisitifs et à des projets locatifs. La Commune envisage aujourd'hui de créer une opportunité d'habitat groupé acquisitif sur un terrain communal (terrain avenue des Cailles), via un bail emphytéotique.

Les bourses d'achat collectif

Le principe est de regrouper des candidats acquéreurs, particuliers ou non, et de les aider à acheter ensemble un grand immeuble pour y installer des logements, des



espaces de travail, des ateliers... et développer le projet en auto-promotion. Mis au point en 1996 pour résoudre l'abandon des immeubles du centre de Bruxelles, le mécanisme d'achat collectif a permis de réhabiliter plusieurs grands sites atypiques qui ne trouvaient pas d'acquéreurs. Le plus grand site (14.000 m²) compte actuellement un habitat groupé de 50 logements, 2000m² d'ateliers, des locaux et un jardin collectifs. Ces premières expériences ont permis la publication d'un Vade Mecum de l'achat collectif d'immeubles (cf. www.eru-urbanisme.be).

Le principe est de regrouper des candidats acquéreurs, particuliers ou non, et de les aider à acheter ensemble un grand immeuble pour y installer des logements, des

L'achat collectif s'est étendu à l'acquisition de biens de plus petites dimensions. Il a également été transposé à la construction neuve, avec le projet Brutopia.

Habitat et Participation asbl - www.habitat-groupe.be

Fondée en 1982 par la faculté d'architecture de l'UCL, l'association a pour objet social de promouvoir les processus participatifs dans le domaine de l'habitat urbain et rural, et plus particulièrement de soutenir les modes d'habitats alternatifs tels que l'habitat groupé. Les services proposés sont : un site internet avec des vidéos, des infos, un forum et des petites annonces ; l'accompagnement technique et méthodologique de groupes au montage de projets (aspects urbanistiques, juridiques et financiers) ; des groupes de travail thématiques ; des conférences débats...



Habitat groupé L'Espoir,
Bruxelles (1080)



côtéKaNaL
Bourse d'achat collectif
d'immeubles

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...).

Habitat à partager - www.habitatpartager.com

Le site internet d'Habitat à partager propose de mettre en contact les personnes intéressées à l'habitat à partager, qu'elles soient propriétaires, colocataires potentiels, désireuses de louer ou d'acheter. Il est possible d'entrer toute une série de critères de recherches.

Maison
Abbeyfield
Martin-Pêcheur
(Watermael-
Boitsfort)



Pour une information plus complète sur le logement innovant, voir informations sur la Bourse d'idée - logements durables organisée par la Commune de Watermael-Boitsfort le 29 mars 2014 <http://www.watermael-boitsfort.be>.

L'HABITAT SOLIDAIRE

Cette forme particulière d'habitat groupé est sous-tendue par un projet de vie solidaire. Elle offre une réponse adaptée à des personnes isolées/ des ménages en état de précarité ou moins valides, qui souhaitent récupérer une capacité d'autonomie individuelle, au quotidien, ou sont en quête de solutions collectives à leurs besoins. Dans certains cas, les habitants peuvent bénéficier d'un accompagnement spécifique ou général.

Les Fauteuils volants asbl - www.fauteuilsvolants.com

Active dans le domaine des activités sociales et récréatives pour personnes à mobilité réduite (PMRs), cette asbl a le projet de construire une résidence de vie, "Jangada", un projet pilote d'habitat solidaire passif pour valides et moins valides (sur le site de l'UCL-Woluwe). Ce projet propose la location de flats, appartements 1, 2 ou 3 chambres et des kots d'étudiants pour personnes désireuses de vivre dans un habitat solidaire avec des PMRs.

L'OCCUPATION TEMPORAIRE OU PRÉCAIRE

Il s'agit de trouver des alternatives à la crise du logement en établissant des conventions entre propriétaires de bâtiments vides et locataires, souvent en proie à des difficultés particulières d'accès au logement.

Woningen 123 Logements asbl - www.123rueroiyale.be

Le but de cette association est d'offrir des logements pour une population mixte connaissant des difficultés d'accès au logement, par l'occupation de bâtiments vides, la rénovation et la gestion d'immeubles. Cette association est également l'une des premières à avoir établi une convention d'occupation temporaire d'immeuble (123 rue Royale).

LA COLOCATION ACQUISITIVE

Elle concilie deux réalités : la difficulté d'accéder à la propriété pour les jeunes familles et la solitude croissante des personnes âgées. Le principe est que le sénior (ou couple) vende sa maison mais cohabite avec la famille qui l'achète. Un contrat de vente et une convention sont établis au cas par cas.

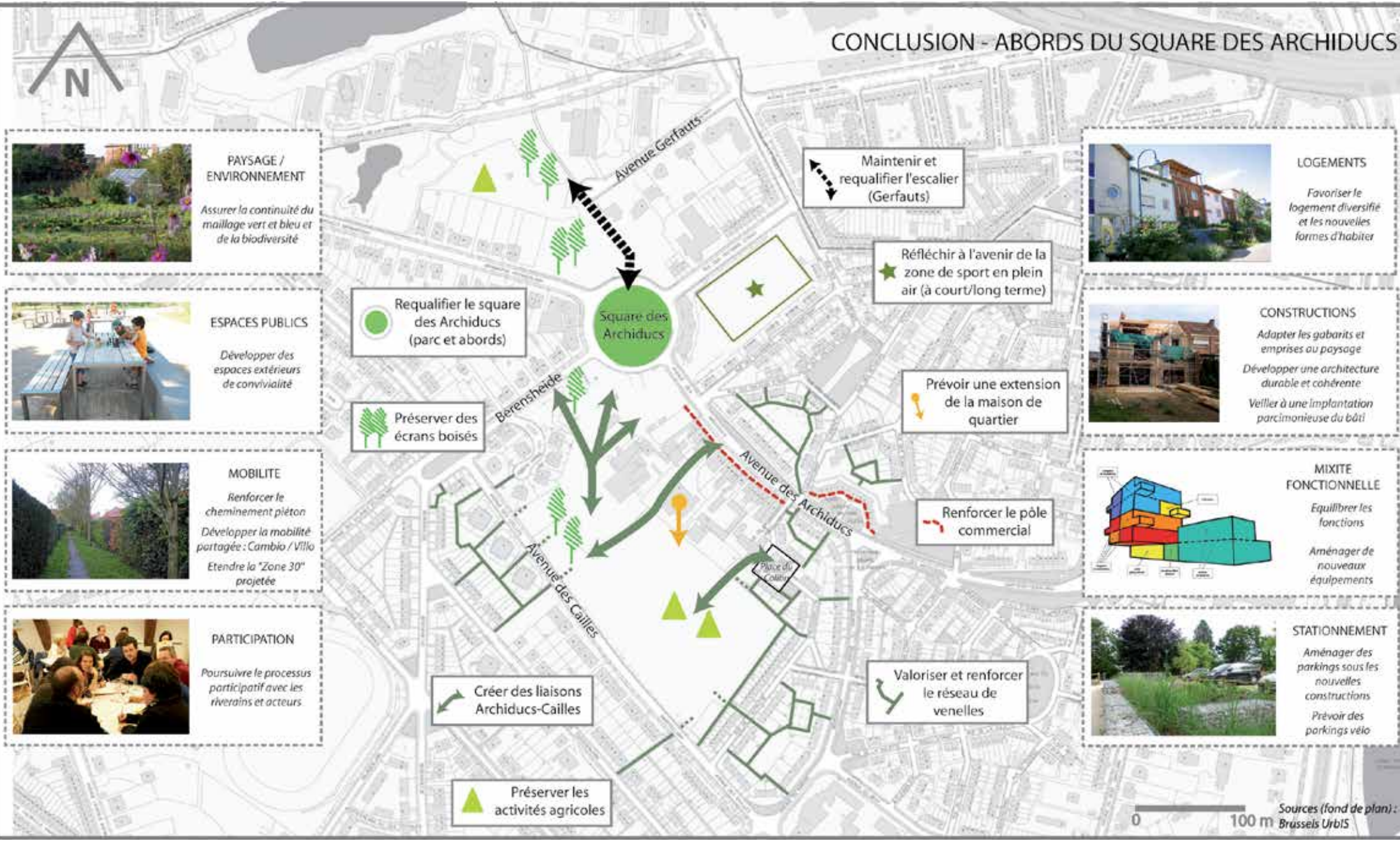
M. Ryelandt - ospodar@yahoo.fr, Z. Derleyn - zoederleyn@hotmail.com

CONCLUSION

Dans les pages qui suivent, deux cartes synthétisent les résultats de la première étape du Plan Logement. Elles n'ont pas pour ambition d'être exhaustives mais bien de situer et visualiser les principales orientations du développement du logement dans le territoire.

Et pour conclure quelques indications sont données quant à la suite qui sera réservée à cette première étape.

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: Cambio / Vilko
Etendre la "Zone 30" projetée



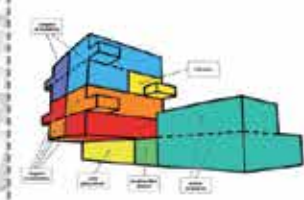
PARTICIPATION
Poursuivre le processus participatif avec les riverains et acteurs



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



CONCLUSION

Le travail accompli et présenté dans les pages qui précèdent met en évidence la problématique du logement à Watermael-Boitsfort et laisse apparaître le potentiel de plusieurs sites. Il attire également l'attention sur des éléments sensibles tels que la mobilité autour du square des Archiducs, sur des attentes, des craintes et ébauche quelques recommandations.

Il revient à présent au Collège des Bourgmestres et Echevins d'en faire la synthèse en arbitrando et en hiérarchisant les différentes contributions, avec une attention particulière pour celles des habitants. Concrètement, les synthèses seront traduites en recommandations et transmises aux développeurs des projets qui agiront selon leur méthodologie propre.

- Pour le site Cailles-Archiduc-Gerfauts, les recommandations seront transmises à la Société Régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) qui, dans un premier temps, la prendra en considération pour la réalisation d'un schéma d'orientation à l'échelle du quartier. Dans un second temps, dans les projets d'architecture ;
- Pour la gare de Boitsfort, les recommandations seront transmises à Euro-immostar, filiale immobilière de la SNOB chargée de valoriser ce site ;
- Et pour le site de l'église Saint-Hubert, les recommandations seront utilisées par la Commune dans sa réflexion sur le devenir de ce bâtiment.

Une première étape du Plan Logement est donc franchie. Le Collège ne ménagera pas son énergie pour continuer à informer les habitants, à solliciter leur participation et faire aboutir les projets de logement, en tenant compte du caractère villageois de la commune, pour contribuer au bien-être de tous ses habitants.

Ont contribué à la réflexion sur le Plan Logement Communal :

- Les habitants et acteurs du quartier ;
- Les étudiants des écoles d'architecture ayant participé au concours d'idées : UMONS – Faculté d'Architecture et d'Urbanisme à Mons ; UCL - Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) à Bruxelles ; UCL – Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) à Louvain-la-Neuve ; ULB – Faculté d'architecture La Cambre – Horta à Bruxelles ;
- Les membres du jury et les observateurs ;
- La Régie Foncière, les services de l'Urbanisme et de la Population de la Commune de Boitsfort ;
- La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
- Le Logis (SISP) ;
- Ainsi que les différents opérateurs qui prendront en charge les projets de développement des sites.

Les informations relatives au Plan Logement sont disponibles sur le site de la Commune : www.watermael-boitsfort.be.

Les comptes rendus des ateliers participatifs, l'ensemble des projets étudiants et d'autres rapports peuvent y être téléchargés ou vous être transmis par voie postale sur simple demande au service de la Régie Foncière, en téléphonant au **02/674.74.37**

Cette brochure est publiée à l'initiative du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Watermael-Boitsfort

Conception et réalisation

ERU asbl

Marie Demanet (coordination), Yannik Rihoux, Bénédicte del Marmol

Ainsi que Stéphanie Demeulemeester, Sophie Vitel, Margaux Denys, Adèle Jacot, Julien Harquel, Yasmine Bensaïd

Avec la collaboration d'Anne-Marie Sauvat, paysagiste, et Eric Hennaut, historien de l'art

Graphisme

Lay-out : (in)extenso

Impression

Van Ruys Printing - sur papier recyclé

Crédits photographiques

ERU asbl : pp. 12, 20g, 21, 22b, 23b, 30, 31h, 34b, 35, 45, 46, 55, 56 ; B. Thielemans : pp. 23hg, 24, 25, 31b, 50, 52h ; Abbeyfield asbl : p. 57 ; Bibliothèque royale de Belgique : p. 18 ; Pierre Blondel Architectes : p. 28h ; Régie Foncière de la Commune de Watermael-Boitsfort : p. 28b ; Quartiers durables (2008-2014) : p. 15, 17, 51b ; E. Hennaut : p. 34h.

Malgré le soin apporté à la recherche des ayants droit, les éventuels bénéficiaires n'ayant pas été contactés sont priés de se manifester auprès de la Commune de Watermael-Boitsfort.

Editeur responsable

Benoît Thielemans, Echevin du Logement, place Gilson 1, 1170 Bruxelles

Imprimé à Bruxelles - septembre 2014



