

## Plan Logement Watermael-Boitsfort - Ateliers Participatifs

### Séance du 24 mars 2014 : Sites Gerfauts et Archiducs Nord

Accompagnement du Plan logement communal pour la commune de Watermael-Boitsfort - ERU asbl

#### Déroulement général du processus participatif

2 décembre 2013	Séance d'information sites <u>Cailles-Archiducs-Gerfauts</u>
9 décembre 2013	Séance d'information sites <u>Saint-Hubert - Gare de Boitsfort</u>
4 février 2014	Séance d'information sites <u>Cailles-Archiducs-Gerfauts (MQ)</u>
11 février 2014	1 <sup>er</sup> atelier participatif sites <u>Cailles-Archiducs-Gerfauts</u>
Février 2014	Remise des travaux par les écoles à la Régie foncière
Mars 2014	Jury des travaux des étudiants (jury = curateur de l'expo)

#### **19 au 29 mars 2014 Semaine du Logement >> plusieurs rendez-vous**

Exposition des travaux des étudiants

Bourse d'idées de logements

**2<sup>ème</sup> ateliers** participatifs sites Av. des Cailles et Champ des Cailles et Archiducs Nord-Gerfauts

**1<sup>er</sup> atelier** participatif sites Saint-Hubert - Gare de Boitsfort

#### **Ensuite**

Rédaction des lignes de conduites pour chaque site

Schéma d'orientation SLRB

Montage juridique/marché public des projets

Projets

#### Déroulement de l'atelier du 24 mars 2014

20h00 - ACCUEIL

20h05 - INTRODUCTION – Benoit Thielemans, Échevin du logement

20h15 - RAPPEL – données + ateliers du 11/02/2014 – ERU

20h30 - ATELIERS

21h45 - MISE EN COMMUN

**Lieu :** Salle du Conseil, Maison Communale, Watermael-Boitsfort

## **Introduction**

Le processus participatif vise à donner la parole aux habitants, à créer un espace de dialogue qui permet à l'ensemble des parties prenantes de s'exprimer, échanger les points de vue et faire évoluer les projets dans un objectif de qualité pour tous.

### **Objectif de l'atelier participatif :**

L'objectif était de constituer, pour les sites considérés, un cadre de questionnements, suggestions, craintes et commentaires des riverains. C'est-à-dire un ensemble d'informations intégrant les considérations des riverains par rapport au terrain et à son contexte.

Une caractérisation à l'échelle du quartier et un travail sur la situation actuelle à l'échelle des sites a été réalisée avec les riverains au cours du premier atelier participatif, qui s'est déroulé le 11 février 2014.

Une deuxième série d'ateliers participatifs a réuni les riverains durant la semaine du 24 au 30 mars 2014. L'atelier participatif visé par ce compte-rendu en faisait partie.

Cette deuxième série d'ateliers avait pour objectif de préciser les attentes des riverains envers les futurs projets architecturaux et d'attirer l'attention des auteurs de projet du Plan Logement Communal, et plus particulièrement du Schéma d'orientation de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), dans le cas des sites Gerfauts, Archiducs Nord, av. des Cailles et Champ des Cailles, sur un maximum d'éléments.

La Commune a souhaité, via ces ateliers participatifs, que les habitants aient l'occasion de s'inscrire bien en amont de la rédaction des cahiers de charges relatifs à chaque site concerné par le Plan Logement Communal, afin que les avis des riverains puissent venir nourrir la réflexion, tant au niveau de la programmation à l'échelle du quartier qu'à l'échelle des sites.

Si la consultation des habitants n'avait été envisagée qu'une fois des projets concrets mis en place, le risque existait que certains paramètres, mis en lumière par les habitants, ne puissent être pris en compte par les auteurs de projets (professionnels).

### **Des projets d'étudiants pour nourrir la réflexion collective :**

Dans le but de fournir des supports diversifiés destinés à enrichir la réflexion des habitants, des projets d'étudiants en architecture / urbanisme ont été sollicités par la Commune de Watermael-Boitsfort au travers d'un concours sous forme d'appel à idées, dont les modalités étaient expliquées au sein du règlement du concours. Aucun cahier des charges ne leur a été imposé, dans le but d'éviter de cloisonner la réflexion des étudiants, et de laisser davantage de place à l'innovation.

Parmi les 24 projets remis par les étudiants de 4 universités différentes (UMONS, LOCI-LLN, LOCI-BXL, ULB La Cambre-Horta, classes de Master 1 et 2), 11 projets ont été sélectionnés

par un Jury de professionnels pour constituer une exposition ainsi que pour être utilisés dans le cadre de la participation citoyenne.

L'objectif de ce concours-appel à idées était de fournir différents supports pour nourrir la réflexion menée au cours des ateliers participatifs, et non d'envisager les futurs développements sous leurs formes définitives ou de « choisir un projet parmi les autres ».

Il s'agissait donc d'enrichir la réflexion collective en relevant certains éléments qui les interpellent, que ce soit positivement ou négativement.

De plus, ces projets d'étudiants pouvaient également amener des idées ou des approches nouvelles au sein de l'atelier participatif, en suscitant des questions neuves et des prises de position amenées par les productions des étudiants. Ces prises de position, positives comme négatives, permettent de comprendre l'avis des habitants, de cerner leurs préoccupations, et d'en tenir compte lors de l'élaboration future de projets plus concrets.

### **Modalités de l'atelier :**

Au cours de cet atelier participatif, 3 questions principales ont été posées aux participants de cet atelier et ont permis de rédiger ces comptes-rendus :

1. *Réalités du terrain : qu'est-ce qui, selon vous, a une influence sur le projet dans la situation existante du terrain ?*
2. *Risques d'impacts négatifs du projet sur le terrain ou le quartier (et solutions pouvant être envisagées) ?*
3. *Opportunités d'impacts positifs du projet sur le terrain ou le quartier ?*

Outre les projets d'étudiants, différents supports de travail ont été utilisés : plans, cartes topographiques, extraits des prescriptions graphiques du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ...

## Quelques données de base du Plan Logement Communal :

### Préserver la qualité des paysages et des usages :

Utiliser le bâti existant

Faire un usage parcimonieux du sol

Faire appel à l'intelligence collective

### Piloter la contribution de Watermael-Boitsfort à l'essor démographique de la Région de Bruxelles-Capitale

4 sites dans le quartier pour des nouveaux projets

Priorité aux « logements moyens » sur les terrains de la Régie (Logements sociaux sur le terrain de la SCL Le Logis)

Un objectif raisonnable consiste à rattraper voir légèrement dépasser le nombre d'habitants des années 80'-90', soit aux alentours de 25.000 habitants (Un peu plus de 24.300 habitants à Watermael-Boitsfort en 2012).

### Qualité des projets (architecturale, environnementale ...)

Des logements diversifiés

Des logements « durables »

Des fonctions complémentaires

### Favoriser une mobilité multimodale

### Nombre de logements envisagés :

Afin de disposer des moyens de leur politique, la Commune et Le Logis ont obtenu de la Région le financement et 30% de subvention pour la construction de logements moyens et sociaux. **Les nombres de logements renseignés ci-dessous constituent une base de travail et devront être réévalués en cours de processus.** Ils résultent à ce stade de l'application uniforme de densités nettes de 70 à 80 logements par hectares. Pour le champ des Cailles, la densité a été appliquée à un tiers de la parcelle afin de préserver une importante surface non bâtie. L'estimation du nombre d'habitants est obtenue en multipliant le nombre de logements par le nombre moyen d'habitants par ménage à Watermael-Boitsfort.

	Nombre de logements moyens	Nombre d'habitants
Gerfauts:	25 à 28	54 à 60
Archiduc Nord:	35 à 40	75 à 86

## Données relatives aux sites



### SITES GERFAUTS - ARCHIDUCS NORD

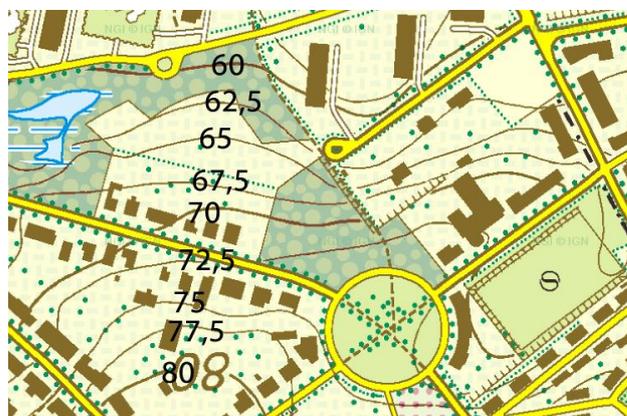
**Propriétaire et futur gestionnaire des logements :** Régie foncière communale

**Opérateur :** SLRB (Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale) –  
Co-financement et maîtrise d’ouvrage

**Type de logements :** pour ménages à revenus moyens

**Terrain :** 3500m<sup>2</sup> + 5000m<sup>2</sup> (maintien des potagers)

**Carte topographique (IGN) :** Courbes de niveau : 12 à 15 m de dénivelé



### Extrait du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS – Carte 3)

#### Affectations :

**En beige clair :** Zone d’habitation à prédominance résidentielle au PRAS (Plan Régional d’Affectation du Sol)

**En vert :** Zone verte, zone de parc (à maintenir)

## Compte-rendu de l'atelier du 24 mars 2014 :

### **TABLE N°1**

**Participants :** Plusieurs habitants du quartier, voisins directs du site (avenue des Gerfauts, avenue des Princes Brabançons,...), des usagers du quartier (potagers voisins, Boulangerie Farilu).

**Animation :** Yannik R.

### Réalités du terrain :

- La maison voisine (côté avenue des Princes Brabançons) a un jardin en pente qui donne sur le terrain concerné dans le bas. De là, des contacts sont possibles avec les occupants des potagers.
- Le choix de s'installer dans ce quartier est notamment lié à la qualité de vie dans le quartier, à son aspect vert et à un sentiment d'espace.
- Le trottoir qui longe le site (angle Archiducs-Princes Brabançons) est inadapté, trop étroit, et en mauvais état. Des Renouées du Japon envahissent régulièrement cette partie du site (débordant sur le trottoir) malgré les efforts des voisins pour les enlever. En face, côté bâti, le trottoir est également étroit mais moins encombré, un poteau est néanmoins présent, réduisant encore le passage.
- Le site présente une déclivité importante et rapide à prendre en compte.

### Risque d'impacts négatifs, opportunités d'impacts positifs et pistes de solutions :

#### **1. Mobilité et parking**

- Il semble difficile de créer des accès vers des parkings en sous-sol : Vu la déclivité, il semble difficile d'implanter un parking accessible depuis le square ?
- Par ailleurs, la situation dans l'avenue des Gerfauts est déjà très mauvaise en terme de circulation et de parking, vu l'étroitesse de la voirie (pas possible de se croiser). Il n'y a pas de places disponibles dans l'espace public (pas assez de places en sous-sol pour l'ensemble des habitants des bâtiments « Etrimo ») et l'accès au site de ce côté ne sera pas aisé non plus (de même que pour le chantier : difficile de faire demi-tour pour les camions au bout de l'avenue, ou pour les pompiers...). La circulation des piétons doit aussi être prise en compte dans cette voirie !
- Combien de places de parking par nouveaux logements seront aménagées ? Il s'agit de respecter le RRU en aménageant minimum 1 place par logement.
- La question du parking est déjà d'actualité avec l'arrivée du commissariat qui amène de nombreux véhicules. Les véhicules privés des fonctionnaires de police sont souvent mal garés, notamment sur des places réservées aux camions dans la rue des Tritomas, entraînant du parking inapproprié de camions ailleurs dans le quartier (Berensheide...).

- Qu'en est-il du terrain de rugby de la rue des Tritomas ? Ne pourrait-on pas envisager d'y construire un parking ?
- Le chemin avec l'escalier qui passe sur le site est très utilisé (accès vers/depuis le parc et les logements « Etrimo »), il pourrait être amélioré : l'escalier n'est pas bien aménagé (taille des marches irrégulière et barrières). Une autre implantation de cette circulation pourrait être étudiée pour une meilleure connectivité (et pour permettre l'accessibilité PMR) ?

## **2. Implantation-architecture**

- Au vu des différents projets envisagés, la densité va beaucoup augmenter autour du Square des Archiducs. Il risque d'y avoir une forte différence entre la densité de logement sur ce terrain et celle de l'avenue des Princes Brabançons. Il faudrait au minimum gérer la transition entre une éventuelle typologie plus dense sur le square et la typologie de cette avenue.
- Vu la différence de niveau entre le haut (square) et le bas du terrain (Gerfauts), un bâtiment qui serait implanté autour du square des Archiducs aura des impacts négatifs sur les maisons du bout de l'avenue des Gerfauts : ombre portée, vues ...
- Le terrain est difficile pour construire, vu la forte pente, les typologies voisines très variées, les questions de mobilité,...

### **Autour du square**

- Une possibilité serait de construire autour du square ce qui permettrait de « finir » le square et de laisser un intérieur d'îlot (planté ?). Si le bâtiment est trop haut, il risquerait d'y avoir trop d'ombre sur le site (et sur les parcelles voisines). Il faudrait faire une simulation des ombres portées d'une telle implantation. Un recul devrait être maintenu autour du square (au moins autant que les immeubles voisins situés autour du square ainsi qu'entre Berensheide et Princes Brabançons et dans Princes Brabançons).
- Il faudrait trouver une cohérence architecturale sur le square et avec les bâtiments voisins. Mais le quartier présente des typologies très variées. Comment « s'intégrer » ?
- Pour conserver le caractère vert de ce site ne faudrait-il pas construire en retrait ?

### **Le long de la pente**

- Une autre possibilité pourrait être de construire le long de la pente pour limiter le déboisement du site ?

**Dans tous les cas**, il ne faudrait pas construire « en intérieur d'îlot » à proximité des potagers existants.

### **3. Typologie des logements - programme (fonctions)**

- Un projet d'habitat groupé sur ce site (ou partie de ce site) pourrait renforcer le lien social entre les différents habitants et usagers du quartier (logements, potagers ...).
- Il ne semble pas opportun d'aménager des commerces sur le square :
  - Ce serait une concurrence inutile avec les commerces de l'avenue des Archiducs qui, pour certains, ont déjà des difficultés. Les nouveaux habitants pourraient permettre de renforcer ce petit noyau mais pas de multiplier les commerces.
  - Ce serait un risque au niveau de la circulation/encombrement sur le square (plus d'allées et venues).
  - Ce serait un risque de voir changer le « climat » dans le quartier (autour du square).
- Au niveau des équipements, il existe déjà une salle sous le bâtiment Hector-Denis, mais elle n'est pas accessible PMR et peu utilisée actuellement. On ne sait pas ce qu'elle va devenir dans le projet de rénovation des logements ?
- Comment sont comptabilisées d'autres fonctions éventuelles dans le calcul de la densité ?
- La question des poubelles doit être envisagée pour l'usage des futurs habitants (gestion des déchets ménagers dans les immeubles) !
- Une plaine de jeu serait une fonction intéressante à implanter sur le site. Il en existait une à proximité du couvent sur un terrain du complexe sportif, il semblerait qu'elle ait été enlevée ?

### **4. Vie de quartier - Alentours**

- Les habitants de W-B sont souvent impliqués dans la vie de quartier/dans la commune. On craint l'arrivée de nouveaux habitants moins impliqués.
- Le square des Archiducs est un élément très important du quartier. Il pourrait être amélioré (dans son fonctionnement et/ou son aménagement). Beaucoup de gens passent sur le parterre central sans faire attention, une œuvre d'art pourrait y être réinstallée. Le square pourrait attirer d'autres/plus d'activités soit dans son aménagement soit en implantant un peu de mobilier (pétanque, pic-nic ...).
- Actuellement, l'arrêt de bus est déjà un endroit peu « sécurisé » autour du square. La question de la sécurité (ou du sentiment d'insécurité) est également posée par l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier.

### **5. Caractère vert du quartier**

- Il est important d'étudier le rôle du « mur » d'arbres présent actuellement sur le site, avant d'éventuellement l'enlever !
- Comment maintenir pour le quartier ce caractère vert, notamment dans le cadre des aménagements liés aux nouveaux projets.
- Les riverains craignent la perte de la qualité de vie au sein du quartier. Cette qualité de vie est fortement liée à son aspect vert et au sentiment d'espace qui y règne.

## **TABLE N°2**

**Participants** : 10 personnes

**Animation** : Margaux D.

### **Réalités du terrain :**

La discussion a porté sur les points suivants :

1. Problèmes de stationnement et de circulation (surtout dans l'av. des Gerfauts)
2. Végétation existante sur le site et « écran boisé » : élément à prendre en considération
3. Important dénivelé entre les terrains Archiducs Nord et Gerfauts (+/- 15m de dénivelé)
4. Problèmes d'infiltration d'eau au niveau des garages et fondations des immeubles avoisinants
5. Identité du square des Archiducs
6. Le cheminement permis par l'escalier et le sentier, primordial pour la liaison piétonne entre le square des Archiducs et les av. des Gerfauts et de la Héronnière.

### **Risque d'impacts négatifs, opportunités d'impacts positifs et pistes de solutions :**

#### **1. Problèmes de stationnement et de circulation**

- Les rues à proximité sont très étroites (surtout l'av. des Gerfauts) : le stationnement des voitures et la circulation dans ces rues sont déjà très problématiques à l'heure actuelle.
- 3 immeubles où il n'y a pas de parkings à proximité directe des sites, les riverains doivent se stationner dans l'av. des Gerfauts, ce qui participe à cette problématique de stationnement.
- Manque de stationnement et difficultés de circulation pour les riverains des rues avoisinants les sites Archiducs Nord et Gerfauts.
- Entrée et sortie en voiture dans l'av. des Gerfauts extrêmement difficile (les automobilistes sont parfois obligés de faire marche-arrière)
- Risque qu'il y ait trop de trafic à cause du projet, que les problèmes de stationnement de voitures et de mauvaise gestion de la mobilité s'amplifient.
- Risque de nuisances sonores liées au trafic automobile.

#### **Pistes de solutions**

- Prévoir du stationnement pour les futurs projets (parkings souterrains sous les futurs bâtiments ?)
- Réduire le nombre de logements prévus pour ces sites ?
- Si on implante des bâtiments sur le site Gerfauts, envisager une voirie carrossable qui rejoigne l'av. de la Héronnière ?
- Élargir l'av. des Gerfauts en supprimant le stationnement sur un côté de la rue ou en organisant un stationnement alternatif (une semaine d'un côté, l'autre semaine de l'autre par exemple, ...) ?

- Donner priorité à l'accès (voitures, piétons, etc.) aux futurs logements depuis le Square des Archiducs ?
- Supprimer tout accès aux futurs logements depuis l'av. des Gerfauts, pour éviter d'ajouter de la circulation ? Prévoir des accès via le square des Archiducs et l'av. des Princes Brabançons ?
- Prévoir un système de stationnement avec cartes de riverains av. des Gerfauts et av. de la Héronnière
- Faire des parkings souterrains sous les futures constructions ? Si oui, prévoir des emplacements de parkings non cloisonnés (« sans box ») afin d'éviter des problèmes d'humidité comme dans les immeubles avoisinants.
- Planter les bâtiments le long du square des Archiducs et construire des parkings souterrains en-dessous des immeubles (sur 2 niveaux) ?
- Supprimer le parking autour du square et le remplacer par du parking en élévation ?
- Attention à prévoir du stationnement pour camions ou véhicules de livraison en relation avec les logements, si des livraisons fréquentes sont nécessaires.

## **2. Végétation existante sur le site : élément à prendre en considération**

- Qualité paysagère du boisement, de l'écran de végétation.
- Av. des Gerfauts et square des Archiducs : Risque que le projet entraîne une réduction des zones vertes et des plantations, des paysages bétonnés.

### **Pistes de solutions**

- Conserver, préserver ou reconstituer des espaces verts ainsi que l'écran d'arbres existant dans les futurs projets ?
- Intégrer les futures habitations dans la végétation / la verdure ou reconstituer de la végétation autour des futures constructions ?
- Intégrer les projets dans l'environnement bâti préexistant
- Prévoir des toitures végétales

## **3. Important dénivelé entre les terrains Archiducs Nord et Gerfauts :**

- Déclivité et orientation Nord
- Risque du choix de trop hauts gabarits au niveau des constructions, ne s'intégrant pas dans le quartier
- Risque d'un manque d'harmonie entre le traitement et les gabarits des différents immeubles autour du square des Archiducs.

### **Pistes de solutions**

- Ne pas construire comme le bâtiment Hector Denis, adapter les futures constructions en fonction du dénivelé du terrain ?
- Travailler avec des gabarits bas, en escalier / en terrasse ?
- Planter les futures constructions le long du square et de l'av. des Princes Brabançons, avec des gabarits différents, des jeux de volume, ... ? Cette option permet également de conserver un écran de végétation et de faire une plaine de jeux / un parc d'agrément avec l'espace laissé libre derrière les habitations

- Si mise en place d'une plaine de jeux, l'entourer d'un écrin de verdure ou travailler l'esthétique
- Respecter les gabarits des bâtiments environnants (R+1, R+2, R+3), travailler en terrasses ?
- Construire au maximum sur la moitié du terrain (site Archiducs Nord uniquement) ?
- Permettre que les 2 sites, Gerfauts et Archiducs Nord, soient traités par le même architecte et inclus au sein d'un même projet : permettre la cohérence des constructions, l'harmonie ?
- Exemple du Clos rue J. Hans, refaire ce type de logements sous forme de clos sur Archiducs Nord ?
- Immeubles de hauts gabarits situés av. des Gerfauts et de la Héronnière : pression de gabarits décalés
- L'angle vers la rue des Tritomas est difficilement constructible
- Perspective depuis le square vers le Nord / Nord-Ouest ; « cacher » les immeubles de l'av. de la Héronnière à la vue depuis le square

#### **4. Problèmes d'infiltration d'eau au niveau des garages et fondations des immeubles avoisinants**

- Gestion des eaux pluviales à prendre en compte impérativement
- Faire un sondage des terres, pour mesurer l'ampleur des problèmes d'humidité et les solutions à mettre en œuvre (gestion des eaux pluviales, ...)
- Prévoir des toitures végétales

**N.B. :** Monsieur A. Dutilleux propose de faire visiter les garages de certains immeubles à proximité aux futurs architectes, afin qu'ils soient en mesure de se rendre compte de l'ampleur du problème d'infiltration d'eau.

#### **5. Identité du square des Archiducs**

- Identité du square des Archiducs à renforcer

##### **Pistes de solutions**

- « Fermer » le square grâce aux constructions ?
- Ne pas fermer le square ? Laisser une perspective ouverte vers le bas de la pente ?
- Organiser une cohérence du projet avec immeubles Hector Denis et Archiducs Sud ?
- Supprimer les parkings sur le square des Archiducs et rétablir forme originale ? (remplacer par du parking « en élévation / en hauteur » ?)
- Réussir la « fermeture » du square

**6. Maintenir le cheminement permis par l'escalier et le sentier, qui est primordial pour la liaison piétonne entre le square des Archiducs et les av. des Gerfauts et de la Héronnière**

- Perméabilité piétonne du terrain, possibilité de passage des piétons
- Axe de passage fréquemment utilisé

**Pistes de solutions**

- Cela génère un « reste » de terrain inconstructible, y placer une station Villo dans un écrin de verdure ? (Solution pour placer des Villos à proximité du square)
- Réaménager le sentier pour permettre la descente ou la montée des vélos, poussettes, PMR, ...
- Prendre en compte la sécurité (éclairage, visibilité ...)
- Maintenir le sentier éclairé
- Améliorer le passage, la perméabilité des deux sites pour les modes de déplacement doux

**7. Mobilité – remarques**

- Le square des Archiducs est très dangereux, mauvaise visibilité des piétons par les voitures depuis la rue des Tritomas
- La qualité des trottoirs laisse à désirer av. de la Héronnière. De plus, les feuilles mortes qui s'accumulent en automne représentent un danger.

**Pistes de solutions**

- Sécuriser les traversées piétonnes ! Mettre des panneaux ou instaurer une zone 30 ?
- Importance d'une gestion réfléchie de la mobilité sur le square et de la limitation de la circulation des voitures
- Le balayeur de rue obtenait de meilleurs résultats pour le ramassage des feuilles mortes que la machine, selon certains riverains.
- Mettre le square et ses environs en Zone 30 ?

## **TABLE N°3**

**Participants** : 6 à 8 personnes

**Animation** : La table a souhaité travailler sans animateur.

Vous trouverez ci-dessous les remarques transmises par écrit le 24/03/2014.

### **Réalités du terrain :**

- La verdure
- Rue des Gerfauts en cul-de-sac
- Grande visibilité vis-à-vis des logements et jardins alentours (à cause de la déclivité)
- Bois, faune (Renard) et flore
- Pente importante
- Nappe phréatique
- Arbres à hautes tiges
- Accès à l'av. des Gerfauts compliqué (parking presque impossible), cul-de-sac
- Maison au bout de l'avenue des Gerfauts dans un trou (peu de lumière), vue plongeante
- Impossible de tourner pour un camion au bout du cul-de-sac
- Présence d'une maison « enterrée » au bout de l'av. des Gerfauts
- L'esprit « campagne » dans la ville (avec potagers)
- Liaison pédestre entre les différentes rues
- Présence du Commissariat (rue des Tritomas)

### **Risque d'impacts négatifs et pistes de solutions :**

- Mobilité du quartier, stationnement
- Accès difficile pour les pompiers
- Perte de valeurs des habitations alentours
- Fuite des habitants actuels de Watermael-Boitsfort
- Diminuer drastiquement le nombre de logements prévus ? 300 logements sur un rayon limité n'est pas viable
- Gerfauts = 3 logements max ?
- Impossibilité de se croiser, parkings sauvages, rue trop étroite pour camions poubelle, pompiers, ...
- Perte de calme dans le quartier (bruit, passages)
- Perte de la verdure, nuisance sonore (voitures)
- Quartier de plus en plus bouché par embouteillages (navetteurs)
- Perte des habitants originaux de Boitsfort (qui paient des impôts)
- Manque cruel de parking
- Création de « bandes » de jeunes, vandalisme

- Av. des Gerfauts est un cul-de-sac et doit le rester ?
- Densité de population plus forte
- Plus de passages de voitures dans l'av. des Gerfauts
- Perte de calme et de verdure
- Manque de parkings
- Sentiment de quartier bondé / bouché

### **Opportunités d'impacts positifs :**

- La zone verte peut être une extension du Parc de la Héronnière
- « Apporter des voix aux écolos, socialistes ;) »
- Finir le square en aménageant le bois en zone de promenade
- Éviter d'avoir un terrain vague pollué

## REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

Dans le cadre de ces ateliers participatifs, la possibilité a été donnée aux participants, s'ils le désiraient, de communiquer à la Commune de Watermael-Boitsfort d'éventuelles remarques complémentaires faisant suite aux différents ateliers, afin de les intégrer au sein des comptes-rendus.

Ces remarques sont reprises ci-dessous in extenso. Elles n'engagent que leurs auteurs.

---

### 1. « En ce qui concerne les constructions Archiducs Nord :

*Les grands arbres situés sur le terrain assurent actuellement une fermeture harmonieuse du square.*

*L'abattage de ces arbres créerait une vue directe vers les immeubles Etrimo et autres bâtiments.*

*Le square (côté Princes Brabançons) perdrait tout son cachet "vert".*

*(C'est une réflexion faite par un architecte de passage chez moi)*

*Comme je l'ai déjà signalé précédemment, il me semble impossible de réfléchir de manière constructive aux bâtiments à mettre en place et aux aménagements extérieurs si le public cible n'est pas clairement défini auparavant.*

#### Pour l'ensemble des projets :

*Je suggère de prévoir, pour chacun des projets, la mise en place de Free WIFI.*

*La non-utilisation des outils numériques est maintenant considérée comme de l'illettrisme. Le fait de disposer d'une connexion va permettre à de nombreuses personnes de franchir le pas (seniors,...).*

*La gestion d'une connexion partagée est très peu couteuse.*

#### Aménagement du quartier:

*Les remarques que j'ai formulées dans mes mails précédents restent d'application.*

*Il me semble très important de mener une réflexion sur les aménagements à mettre en place au niveau du quartier avant de se lancer dans les aspects architecturaux des bâtiments :*

- réflexion sur la mobilité, les parkings, la sécurité pour les piétons sur la voie publique*
- aménager l'espace public : trottoirs praticables pour les mamans avec poussettes, accès des personnes handicapées, chemins séparés pour piétons et cyclistes, éclairage public...*
- prévoir les espaces nécessaires et bien choisis pour les villos, les voitures partagées, les poubelles collectives (verre...), les arrêts de bus,...*
- réfléchir à une meilleure mise en valeur du square des Archiducs. Ce square classé a plein de potentiel, mais il est délaissé actuellement. Les personnes de passage prétendent qu'il a l'air sinistre! D'ailleurs, ces derniers mois, il sert surtout comme stockage des outils de chantier.*

- *prévoir des espaces conviviaux selon le public visé : les espaces de jeux pour enfants, des endroits conviviaux accessibles aux seniors, des espaces réfléchis pour les ados, pour les promeneurs de chiens,...*

*Si tous ces points sont laissés à l'écart dans l'avant-projet, leur réalisation posera problème ensuite.*

*Les différents projets et la réhabilitation de "Hector Denis" vont clairement amener des problèmes de parking.*

*Y a-t-il moyen de convaincre Le Floréal d'utiliser une partie du terrain de rugby comme parking pour "Hector Denis" ?*

*Vu la différence de niveau, il serait tout-à-fait possible de créer un espace parking en sous-sol. »*

## **2. « Sites Gerfauts et Archiducs Nord**

### **Réalité du terrain**

*Un dénivelé de 10 à 12 m entre le Square des Archiducs et l'Avenue des Gerfauts présente plusieurs inconvénients :*

- ❖ *surplomb important des futurs immeubles sur les maisons situées Avenue des Gerfauts*
- ❖ *perte d'intimité et d'ensoleillement pour ces mêmes immeubles,*
- ❖ *peu ou pas de jardin pour les nouvelles constructions,*
- ❖ *l'immeuble à construire en fond de terrain obligera un accès par l'Avenue des Gerfauts avec tous les problèmes qui en découlent : mobilité, stationnement, sécurité, accès « secours » à l'immeuble au fond d'une voie sans issue ...*
- ❖ *Faisant pourtant partie d'un même espace urbain, les deux terrains en vis-à-vis au nord et au sud du square ne sont pas traités de la même manière : la densité à Archiduc Nord sera moins dense que celle à Archiduc Sud. Ainsi en a décidé le conseil communal. Pourquoi ? Ainsi, il y aura là un traitement inégal de part et d'autre d'un même square.*
- ❖ ***Toutefois au cours de l'atelier du 24 mars 2014, l'échevin au logement s'était dit disposé à envisager la construction de "villas à appartements" du côté Archiducs Nord. Pourquoi ne pas adopter ce même style architectural pour les deux côtés du square y compris Archiducs Sud. Sinon, au final, tous les immeubles autour du Square auront chacun un style différent, soit 5 styles différents. Ce qui ne contribuera pas vraiment à une harmonie du bâti autour du Square ni à son embellissement.***

### **Questions et suggestions : projets : Archiducs sud, Archiducs nord, Gerfauts et Cailles**

*Ces nouveaux projets sont élaborés, réalisés par la commune de Watermael-Boitsfort/la région Bruxelles-capitale et financés avec de l'argent public.*

*L'idée de l'accès à un logement décent pour tous est fondamentale. Personne ne peut le contester, il faut alors admettre que l'élaboration de tels projets, vu leur ampleur et leur grand impact sur le quartier, exige au préalable des études approfondies concernant notamment :*

- 1. Leur impact sur le cadre et la qualité de vie du quartier.*
- 2. Les solutions globales et particulières concernant la mobilité : trafic, stationnement notamment en ce qui concerne l'immeuble Hector Denis qui ne disposera d'aucun parking (40 logements).*
- 3. Le coût de la rénovation de cet immeuble qui ne répond plus du tout aux normes actuelles de confort, d'économie d'énergie, de sécurité, etc .. (Parkings).*
- 4. L'intégration des futurs bâtiments dans l'architecture existante et leur harmonisation avec le bâti existant, notamment au niveau du Square des Archiducs et du Champ des Cailles.*
- 5. L'impact sur l'équilibre du quartier (mixité sociale, caractère locatif) visant au traitement égal des quartiers :*
  - pour Archiducs sud et Cailles :*
    - 110 à 120 logements sociaux supplémentaires (quel est le pourcentage de logements sociaux par rapport à l'ensemble du quartier ?)*
    - 86 à 90 logements moyens (inférieurs étant donné qu'ils seront attribués aux ménages disposant de revenus tout justes supérieurs au maximum autorisé pour l'obtention d'un logement social)*
  - pour Archiducs nord :*
    - 12 logements moyens au Loutrier (zone centre de Watermael-Boitsfort)*
    - 25 à 28 logements (sociaux ou moyens) au Gerfauts ?*
    - 35 à 40 logements (sociaux ou moyens) au square des Archiducs ?*
- 6. L'éventualité pour un plus grand nombre d'accéder à la propriété : le propriétaire à tout intérêt à entretenir son bien, ce n'est pas toujours le cas des locataires. Il y aurait également moins de mouvement de population (fins de bail) et un meilleur maintien possible des bâtiments, (voir exemple Vauban à Fribourg)*
- 7. La qualité des constructions et des matériaux, car si ces bâtiments devront répondre aux normes "passives" suivant l'accord gouvernemental 2009-2014, chapitre 3, 1.5, les impératifs pour ce type de constructions sont particulièrement exigeants : isolation de 35 à 38 cm, triple vitrage, ... (Voir Vauban).*
- 8. L'assurance que les exigences et contraintes de maintenance que ces nouvelles techniques environnementales imposent soient respectées par les futurs locataires (filtres des systèmes d'aération à doubles flux, leur entretien, etc ...) (voir Vauban).*
- 9. La bonne gestion de ces nouveaux logements "publics" à loyer très modéré est fondamentale si l'on veut éviter que ces biens ne se dégradent trop vite et ne dévalorisent le quartier. Que se passera-t-il en cas d'insuffisance de moyens ?*
- 10. La pertinence de la localisation d'une crèche de 40 lits au Square des Archiducs est à revoir : le trafic dense, la mauvaise visibilité, les embouteillages fréquents aux heures de pointe, les arrêts de bus générant de la pollution supplémentaire, l'impossibilité d'y créer de nouveaux parkings, font que cette localisation est inadéquate.*

*Pourquoi ne pas envisager de l'installer au Champ des Cailles ? »*