



**GERFAUTS**

**ARCHIDUCS NORD**

SQUARE DES ARCHIDUCS  
AARTSHERTOGENSQUARE

AVENUE DE LA MERONNIERE

AVENUE DES GERFAUTS GIERVALKENLAAN

AVENUE GUSTAVE DEME

RUE DE LA FROUETTE

GULLAI

BRABANCONS

BRABANTSE PRINSENLAAN

RUE DES TRITOMAS STRAAT

SQUARE DES ARCHIDUCS  
AARTSHERTOGENSQUARE

MEI KEVERSLAAN

BERENSHEIDE

AVENUE DES

RUE DES ELLEBORRES

KERSTROZENSTRAAT

RUE DES SALVIAS STRAAT

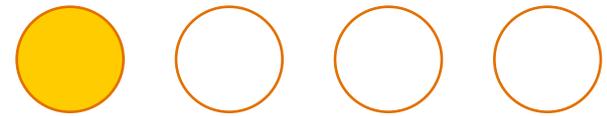
RUE DES

ARCHIDUCS

JOSEPH HANSE  
HOF

STRAAT

**Séance d'information**  
Plan Régional du Logement



**Informatievergadering**  
Gewestelijk Huisvestingsplan

## Projet de logements ARCHIDUCS NORD-GERFAUTS

### Woningproject Aartshertogen Noord-Giervalken

30/05/2017

# Déroulement - Verloop

- 20.00** Accueil/ Objectifs du jour – Onthaag/ Doelstellingen van de avond
- 20.05** Introduction– Cabinet de la Ministre **Céline Fremault**, en charge du Logement  
Inleiding– Kabinet van Minister **Céline Fremault**, bevoegd voor Huisvesting
- 20.15** Rappel du Plan Logement Communal- **Benoît Thielemans**, Echevin du Logement-  
Herinnering Gemeentelijk Huisvestingsplan, **Benoît Thielemans**, Schepen voor  
Huisvesting  
Rappel de l'étude mobilité- Herinnering van de mobiliteitsstudie
- 20.30** Résultats de la participation dans le cadre du Pan Logement Communal (2014)  
Resultaten van de deelname aan de Gemeentelijk Huisvestingplan (2014)
- 20.35** **Le projet Archiducs Nord- Gerfauts – Het project Aartshertogen Noord-  
Giervalken**  
Présentation des projets d'habitats communautaires – Voorstelling van het project  
gemeenschapswoningen (JEST/ Cogeneris)
- 21.05** Cailles Régie, Fonds du Logement – Kwartel Regie, Woningfonds
- 21.15** Synthèse – Synthese
- 21.20** Questions – réponses – Vragen-antwoorden
- 21.50** Fin – Einde

# Objectifs du jour

## Doelstellingen van de avond

- Présenter le cadre du projet
- Présenter la procédure administrative
- Préparer la soirée participative (08/06)
  
- Het project voorstellen
- Het administratieve procedure voorstellen
- De participatieve bijeenkomst voorbereiden (08/06)

# Participation - Participatie

**Séance participative 1 (ce soir),**  
communication via toutes-boîtes,  
mailing-liste & affichage

**Participatieve bijeenkomst 1**  
**(vanavond),**  
communicatie door mailing-list &  
aanplakking



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



EN PRESENCE DE :  
Cabinet de la Ministre Céline **Ersmaut**,  
en charge du Logement

SLRB  
Yves Lemmens, Directeur général  
Dorien **Robben**, Directrice générale adjointe

Commune de Watermael-Boitsfort  
Benoît Thielemans, Echevin du Logement

**La Reliance (Farilu / Jesti)**  
Mariane **Mormont**  
Raymonde **Decotte**

**Cogeneris**  
Martine de Gerlache

Fonds du Logement  
Catherine **Scheidt**, Directrice générale

Pour plus de renseignements,  
veuillez contacter Habitat et Participation :  
010/45.06.04 [contact@habitat-participation.be](mailto:contact@habitat-participation.be).

Editeur responsable : Yves Lemmens, Directeur général de la  
Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

## PROJET DE LOGEMENTS ARCHIDUCS NORD - GERFAUTS

La Commune de Watermael-Boitsfort mène un Plan Logement Communal pour lequel elle a demandé à la SLRB de réaliser, dans le cadre du Plan Régional du Logement, le projet « Archiducs Nord - Gerfauts » : environ 65 logements dont deux habitats communautaires (*La Reliance* et *Cogeneris-Archiducs*) ainsi qu'un espace de co-working.

Une étude urbanistique du quartier Archiducs sera couplée à la mission d'architecture afin de faire des propositions quant aux aspects mobilité et accessibilité ainsi que de faire une étude de faisabilité (gabarits et nombres de logements) sur la parcelle « Cailles Régie ».

Par ailleurs, la Commune a souhaité inscrire le site « Cailles-Régie » dans son plan logement, qui sera développé par le Fonds du Logement.

### SEANCE D'INFORMATION

MARDI 30 MAI 2017 de 20h à 22h

Salle paroissiale Notre-Dame du Perpétuel Secours  
Avenue des Archiducs, 68 à 1170 Watermael-Boitsfort

#### 1) Archiducs Nord-Gerfauts (SLRB)

Lors de cette première soirée d'information, le programme, le contexte du projet et les études préalables seront présentés ainsi que les modalités de la participation. Ensuite, nous vous proposerons un moment d'échange et de questions-réponses. Cette séance a pour objectif de préparer les ateliers participatifs qui auront lieu la semaine suivante, **sur inscription**.

#### 2) Cailles-Régie (Fonds du logement)

Lors de cette première soirée d'information, le contexte du projet sera présenté.

### ATELIER PARTICIPATIF

JEUDI 8 JUIN 2017 de 20h à 22h

Ecole communale Le **Karrenberg**  
Rue François **Ruytinx**, 31 à 1170 Watermael-Boitsfort

Cet atelier participatif permettra de prendre note des recommandations des habitants à l'attention des futurs auteurs de projet sur le projet « Archiducs Nord-Gerfauts ». Le Fonds du logement organisera, par ailleurs, un atelier participatif pour son projet « Cailles-Régie ».

**Inscriptions** : 010/45.06.04 [inscription@habitat-participation.be](mailto:inscription@habitat-participation.be)



↓ Évolution du projet  
Evolutie van het project

→ Transfert d'information  
Informatieoverdracht

← Retour d'information/participation  
Terugkoppeling/participatie

## LES ÉTAPES DU PROJET DE STADIA VAN HET PROJECT

Choix du terrain - préprogramme  
Keuze van de site - ontwerpogave

Désignation du soumissionnaire  
Aanwijzing van de inschrijver

Avant projet  
Voorontwerp

Projet  
Ontwerp

Permis d'urbanisme  
Stedenbouwkundige vergunning  
EP + Comm. concertation - OO + Overlegcommissie

Début du chantier  
Start van de werf

Réception du chantier  
Oplevering van de bouw

## LE PROCESSUS PARTICIPATIF HET PARTICIPATIEF PROCES

1 Réunion publique  
Openbare vergadering

2 Séance participative  
Uitwisselingsessie

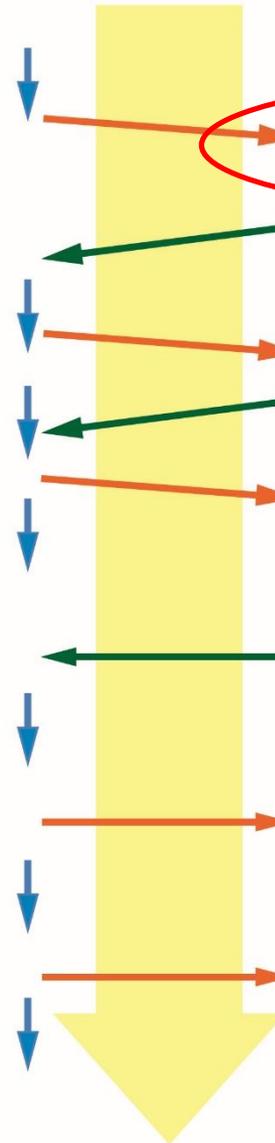
3 Séance participative  
Uitwisselingsessie

3<sub>b</sub> Réunion publique  
Openbare vergadering

4 Réunion publique (EP et CC)  
Openbare vergadering (OO en OC)

5 Information - suivi du chantier  
Informatie - werfopvolging

6 Information - bilan du processus  
Informatie - balans van het proces



**Présentation de la politique du logement en Région  
Bruxelles-Capitale**

**Presentatie van het woonbeleid van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest**

# Acteurs - Spelers

**Cabinet de la Ministre Céline Fremault, en charge du Logement** – **Kabinet van Minister Céline Fremault, bevoegd voor Huisvesting**

**SLRB – BGHM**

**Habitat et participation** – **Habitat et participation**

**Commune Watermael-Boitsfort** – **Echevin du Logement**

**Gemeente Watermaal-Bosvoorde** – **Schepen voor Huisvesting**

**La Reliance** – **La Reliance / Cogeneris** – **Cogeneris**

**Fonds du Logement** – **Woningfonds**

**Vous ! Les acteurs de terrain** – **U! De actoren ter plekke**

**Rappel du projet dans le cadre du Plan Logement  
Communal**

**Herinnering Gemeentelijk Huisvestingsplan**

## PLAN LOGEMENT COMMUNAL *GEMEENTELIJK HUISVESTINGSPLANS*



### Document déclaratif de la politique du logement à Watermael-Boitsfort

- Vision globale et à long terme
- Piloter plutôt que subir

### Trois axes

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



### *Verklaring document van het woonbeleid in Watermaal-Bosvoorde*

- *Globale visie op lange termijn*
- *Liever besturen dan ondergaan*

### *Drie pijlers*

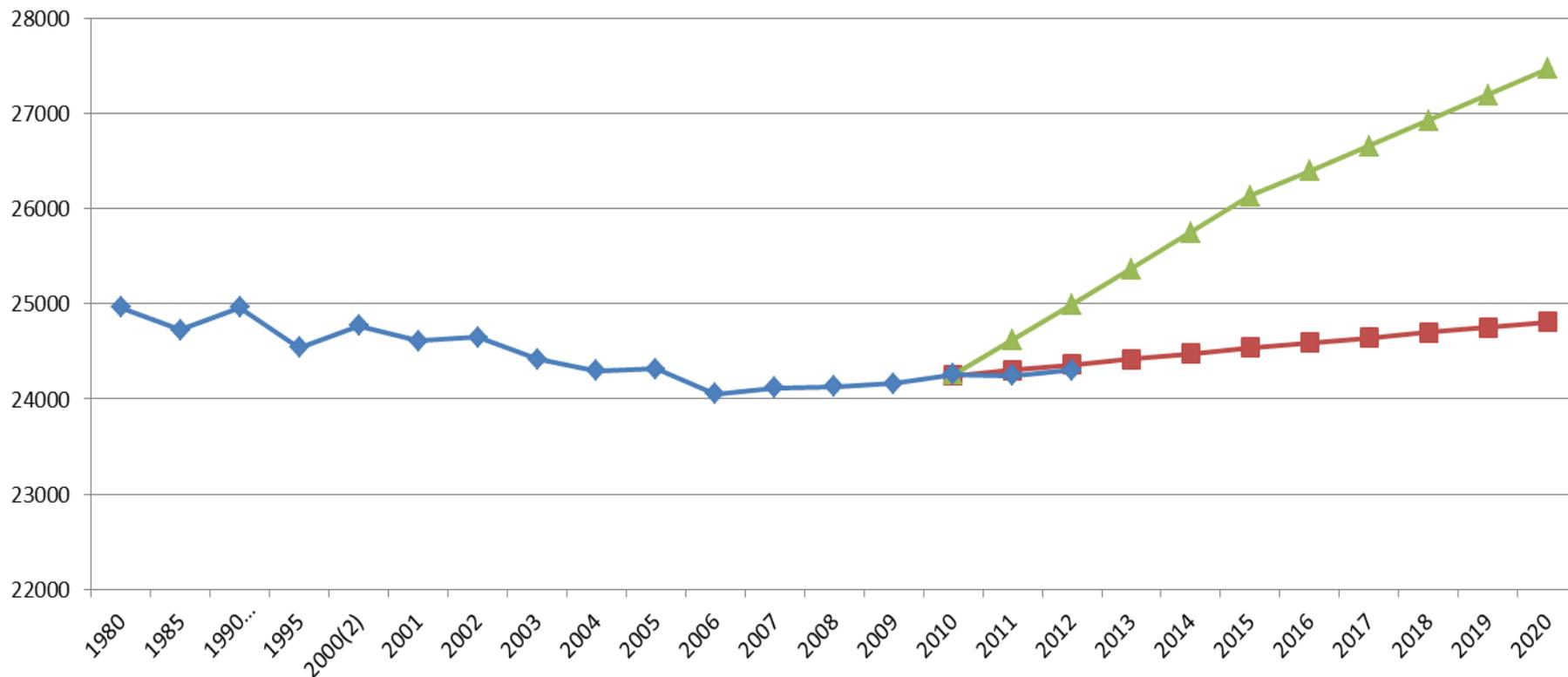
- *Een beroep doen op de collectieve intelligentie*
- *Een betere invulling van de bestaande gebouwen*
- *Spaarzaam en evenwichtig omspringen met de grond*



# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## CONTEXTE *CONTEXT*

### Croissance de la population depuis 2006 *bevolkingsgroei sinds 2006*



(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

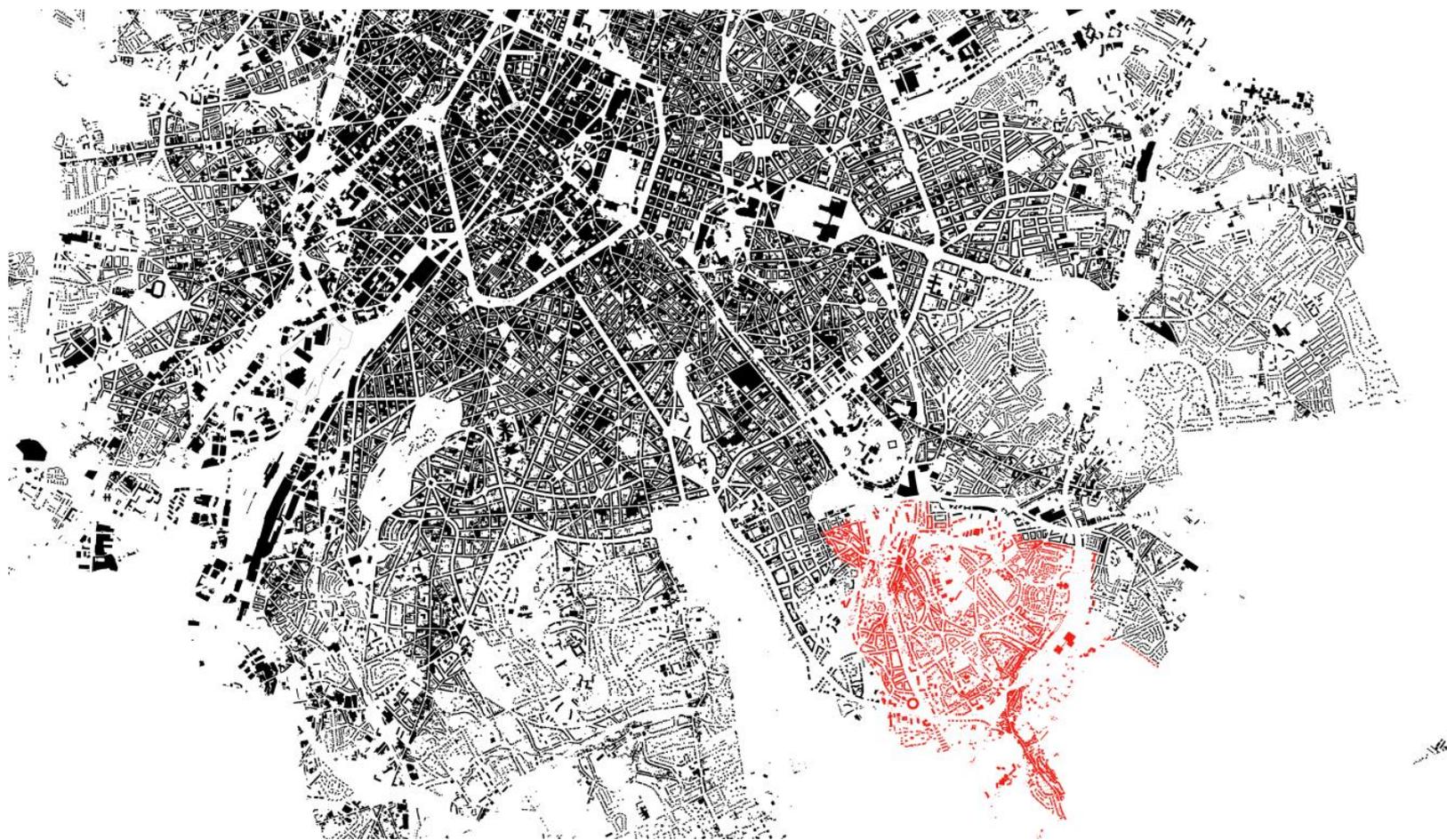


# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## CONTEXTE *CONTEXT*

**Une commune paisible, mais pas déconnectée des réalités de la Région**

*Een rustige gemeente, maar niet losgekoppeld van de realiteit van het Gewest*



## POURQUOI DEVELOPPER LE LOGEMENT ?

## WAAROM DE HUISVESTING ONTWIKKELEN ?

**Pour répondre à l'essor démographique de la Région en maîtrisant le développement du logement de la commune**

*Om een antwoord te bieden aan de groeiende bevolking van het Gewest door de ontwikkeling van huisvesting in de gemeente te beheren*

**Pour lutter contre la dualisation de la population communale**

*Om tegen de dualisering van de gemeentelijke bevolking te strijden*

**Pour répondre à une demande de logements diversifiés**

*Om op de vraag naar gevarieerde huisvesting te antwoorden*

**Pour renforcer la santé financière et la vitalité économique de la Commune**

*Om de financiële gezondheid en economische vitaliteit van de gemeente te versterken*



## **POURQUOI AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS ?**

## **WAAROM ROND AARTSHERTOGENSQUARE ?**



**Parce que les principales ressources foncières communales s’y trouvent**

*Omdat de belangrijkste gemeentelijke bouwterreinen daar liggen*

**Parce que ce quartier est peu dense et bien pourvu en espaces verts**

*Omdat dit wijk is niet dicht en goed voorzien met groene ruimten*

**Pour ne pas densifier aujourd’hui des quartiers déjà plus dense**

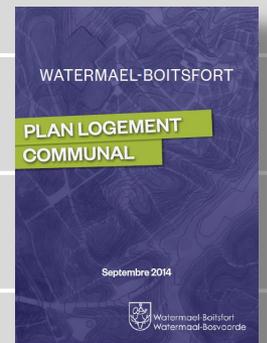
*Om al dichter wijken vandaag niet te verdichten*



# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## RETROACTES : PROCESSUS COMMUNAL ANTECEDENTEN : GEMEENTELIJK PROCES

2 décembre 2013 :	▪ Séance d'information "Cailles Archiducs Gerfauts" à l'école Karrenberg
30 janvier 2014:	▪ Séance d'information sur le projet "Archiducs Sud"
4 février 2014:	▪ Séance d'information « Cailles Archiducs Gerfauts » à la Maison de quartier des Cités Jardins
11 février 2014 :	▪ Atelier participatif « Cailles Archiducs Gerfauts » à l'échelle du quartier
24 mars 2014 :	▪ Atelier participatif « Gerfauts Archiducs Nord »
26 mars 2014 :	▪ Atelier participatif « Cailles »
29 mars 2014 :	▪ Bourse d'idées de logements
Septembre 2014 :	▪ Publication du livret "Plan Logement Communal"
Décembre 2014 :	▪ Finalisation des recommandations pour les sites « Cailles Archiducs Gerfauts »
Février-avril 2015 :	▪ Transmission des recommandations aux opérateurs régionaux
10 décembre 2015 :	▪ Décision du Gouvernement de la RBC



# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

ETAT D'AVANCEMENT "ADMINISTRATIF"

ADMINISTRATIEVE STAAT VAN ZAAK



## Archiducs Nord – Gerfauts

65 logements moyens locatifs  
Dont 26 logements en co-habitat  
(Jest 16; Cogeneris 9)  
Opérateur : SLRB  
Gestionnaire: Régie foncière (Commune)

## Hector Denis (Floréal)

44 logements sociaux  
Chantier en juin 2016  
Opérateur : Béliris  
Gestionnaire: Floréal

## Archiducs Sud

59 logements moyens locatifs  
+ crèche + maison médicale  
Chantier en septembre 2017  
Opérateur : SLRB  
Gestionnaire: Régie foncière (Commune)

## Cailles (Régie foncière)

25 à 31 logements moyens acquisitifs  
Opérateur: Fonds du Logement

## Cailles (Le Logis)

70 Logements  
20% moyens max 80% sociaux



# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## PLANIFICATION DES LOGEMENTS

## PLANNING VAN DE HUISVESTINGS

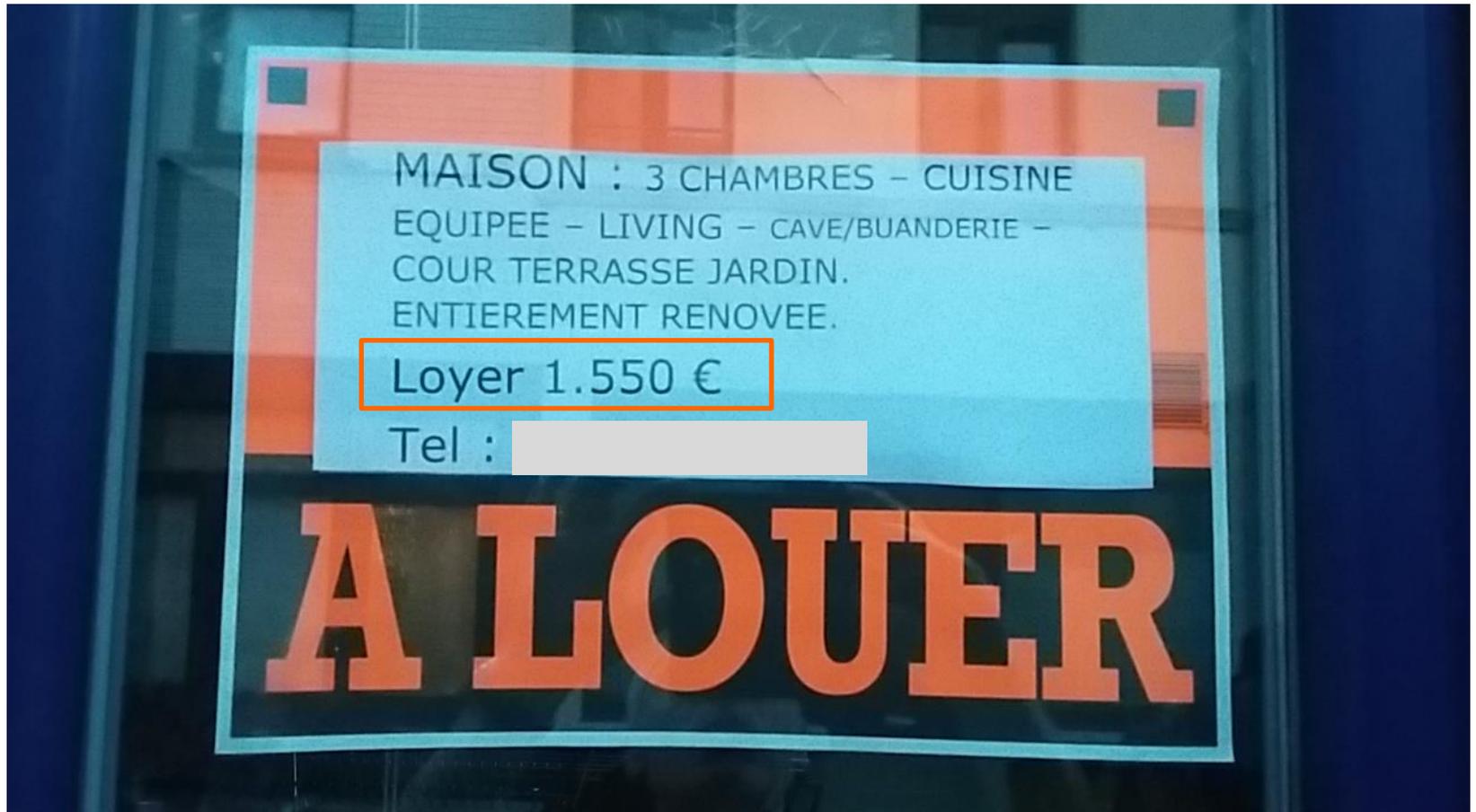
Projets / année														Nombre de logements						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Sociaux	Moyens	Cumul				
Hector Denis																44		44		
Loutrier																		11	55	
Archiducs Sud																		59	114	
Archiducs Nord Gerfauts																		65	179	
Cailles Régie																		31	210	
Cailles Le Logis																		56	280	
																		<b>100</b>	<b>180</b>	<b>280</b>

Légende :

-  Décision locale *locale beslissing*
-  Opérateur (régional, fédéral) *operator (gewestelijk, federaal)*
-  Etudes *studies*
-  Chantier *werf*
-  Occupation *woning*



## PRECISIONS SUR LE LOGEMENT MOYEN *DETAILS OVER DE MIDDENKLASSEWONING*



## PRECISIONS SUR LE LOGEMENT MOYEN *DETAILS OVER DE MIDDENKLASSEWONING*

GRILLE DES LOYERS - RF 2016 LOGEMENT MOYENS					
<i>GRID VAN DE HUURPRIJZEN MIDDENKLASSEWONINGEN</i>					
Typologie du logement	Logement de petite surface	Logement de surface moyenne	Logement de grande surface		Supplément pour jardin
1CH	€ 550	€ 575	€ 600	+	€ 50
2CH	€ 700	€ 725	€ 750	+	€ 50
3CH	€ 800	€ 825	€ 850	+	€ 50
4CH	€ 900	€ 925	€ 950	+	€ 50
5CH	€ 950	€ 975	€ 1.000	+	€ 50

$(825 + 50 = 875) / 1.550,00 \text{ Euros} = 56,5 \%$

**Dans ce cas particulier un logement moyen équivalent est 43,5 % moins cher que le prix du marché! (675 Euros!)**

*In dit bijzonder geval is een equivalent middenklassewoning 43,5 % goedkoper dans de prijs op de markt! (675 Euros!)*



## CONDITIONS D'ADMISSION POUR LE LOGEMENT MOYEN

### TOELATINGSVOORWAARDEN VOOR DE MIDDENKLASSEWONING

Exemple : logement 3 chambres / ménage avec 2 personnes à charge

### PLAFOND DE REVENUS IMPOSABLE

Voorbeeld : woning 3 kamers / gezin met 2 personen ten laste

### PLAFOND VAN INKOMSTEN

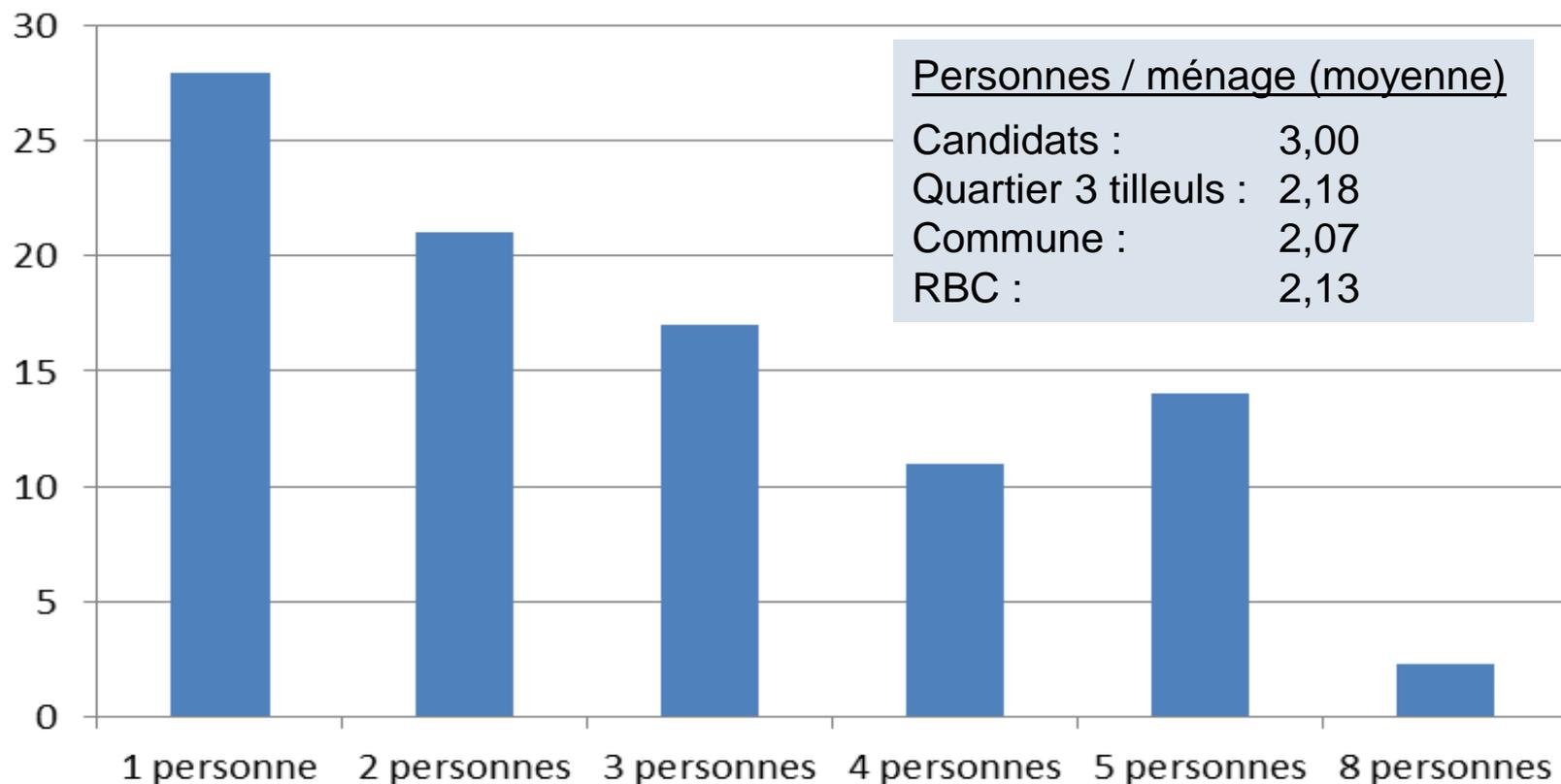
<b>Logement locatif (SLRB, Régie Foncière)</b> <i>Huurwoningen (BHGM, Grondbedrijf)</i> Selon règlement d'attribution communal	<b>Logement acquisitif (FDL)</b> <i>Woning te koop (Woningsfond)</i> Selon conditions d'achat du Fonds du Logement
1 revenu (ménage monoparental) ou 2 revenus : <b>55.268,64 Euros</b> (4.605,72 Euros brut / mois)  Si deux revenus le revenu le plus faible est compté pour moitié	1 revenu : <b>67.389,00 Euros</b> (5.615,75 Euros brut / mois) <hr/> 2 revenus: <b>82.940,00 Euros</b> (6.911,67 Euros brut / mois)



## 95 MENAGES CANDIDATS POUR UN LOGEMENT MOYEN

95 GEZINNEN KANDIDAAT VOOR EEN MIDDENKLASSEWONING

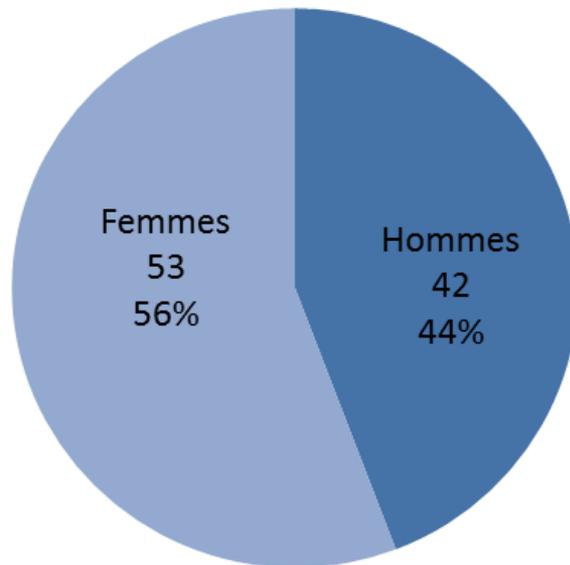
### Taille des ménages candidats locataires



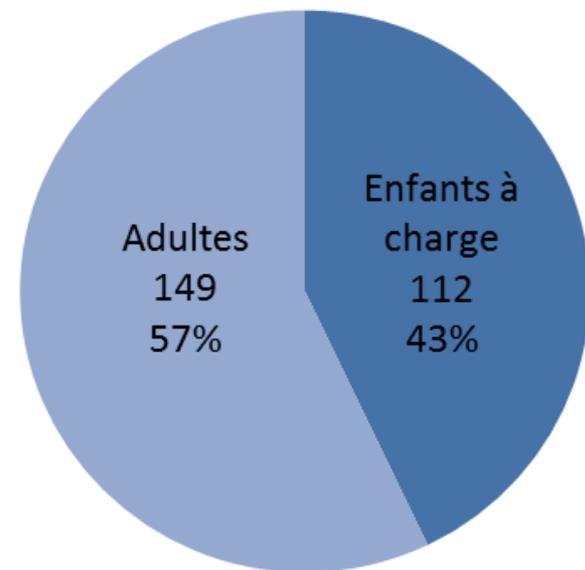
## 95 MENAGES CANDIDATS POUR UN LOGEMENT MOYEN

95 GEZINNEN KANDIDAAT VOOR EEN MIDDENKLASSEWONING

### Chef.fes de ménage



### Adultes / enfants



#### Ménages monoparentaux (1 seul adulte dans le ménage)

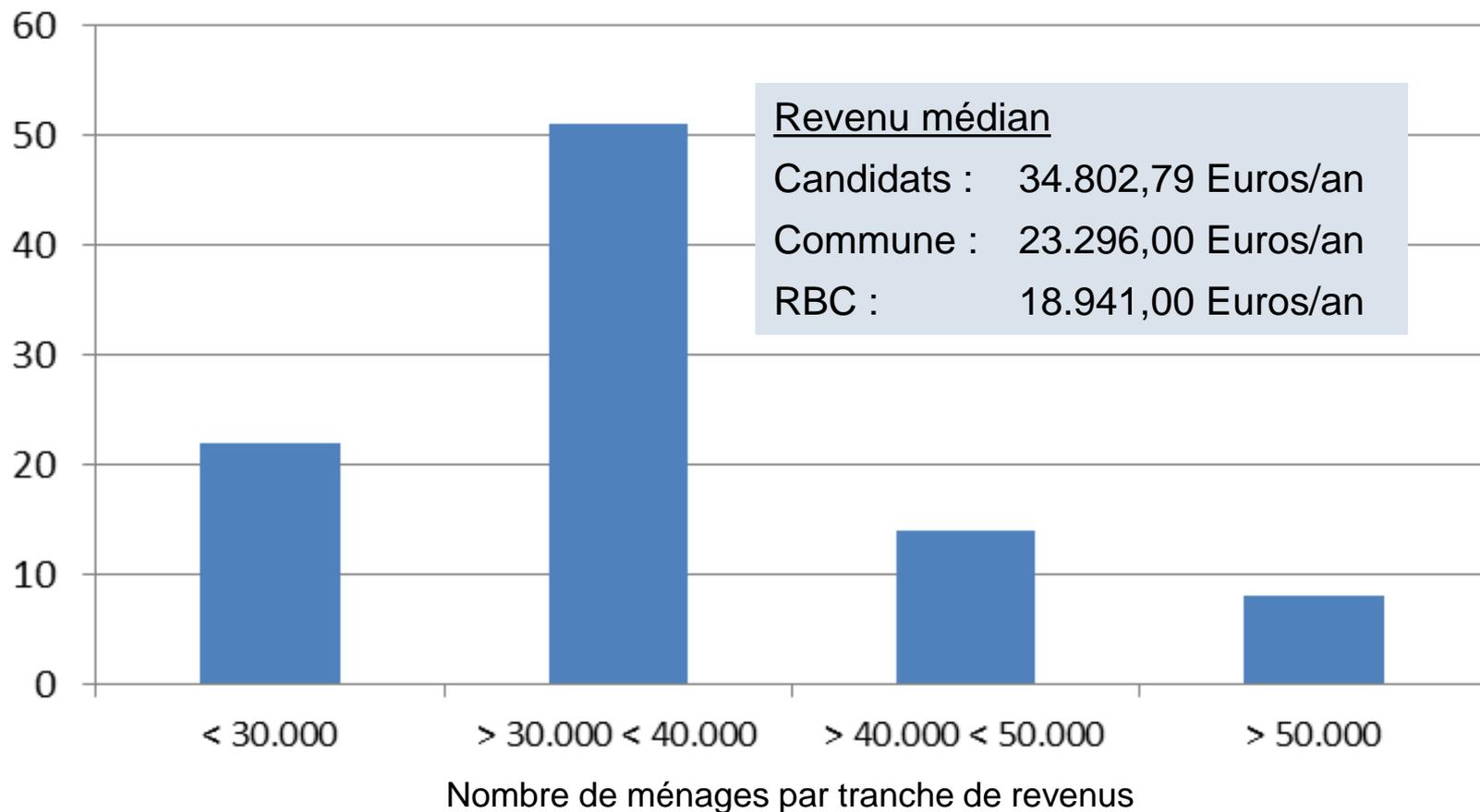
<b>Candidats :</b>	<b>18,90 %</b>	Commune :	13,22 %
Quartier 3 tilleuls :	20,22 %	RBC :	11,45 %



## 95 MENAGES CANDIDATS POUR UN LOGEMENT MOYEN

95 GEZINNEN KANDIDAAT VOOR EEN MIDDENKLASSEWONING

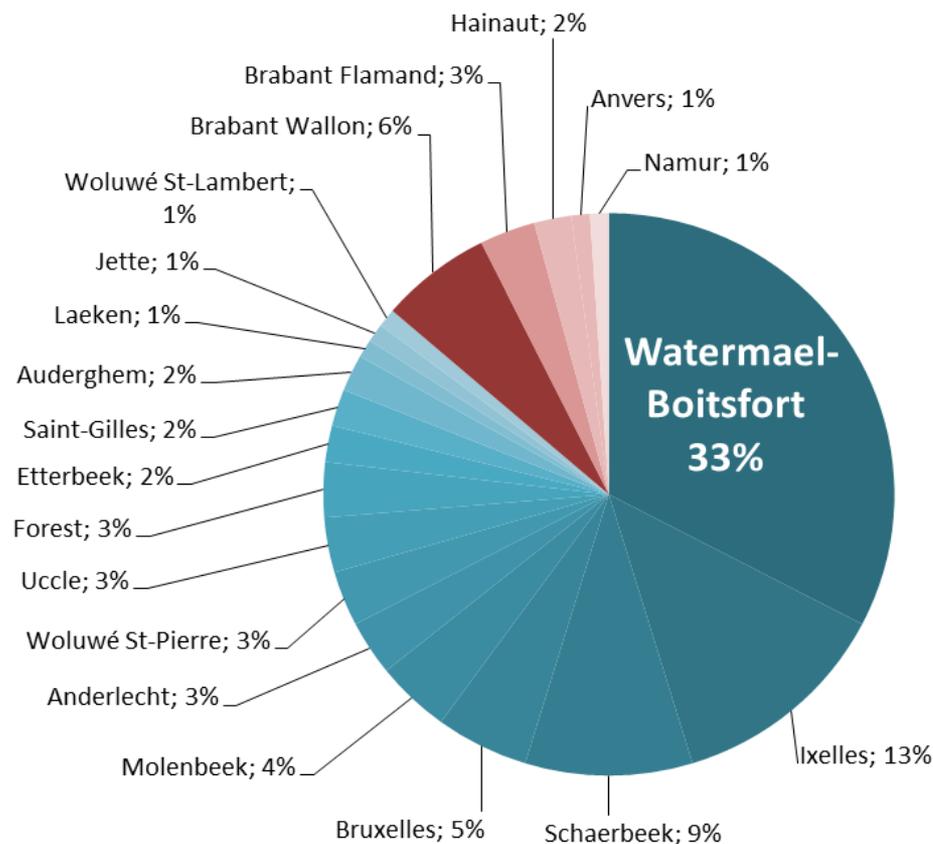
### Revenus imposables globalement des ménages candidats locataires



## 95 MENAGES CANDIDATS POUR UN LOGEMENT MOYEN

95 GEZINNEN KANDIDAAT VOOR EEN MIDDENKLASSEWONING

### Commune d'origine des ménages candidats locataires



## CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MOBILITE *CONCLUSIES VAN DE MOBILITEITSSTUDIE*

### Trafic

« au total, l'ensemble des projets génèrerait une augmentation des flux de l'ordre de 50 evp/h (équivalent voiture particulière par heure) à l'heure de pointe du matin.

*Rapportés à l'ensemble des entrées sur le square Archiducs, qui distribue l'essentiel du trafic dans le quartier, ces 50 véhicules correspondraient à une augmentation de 5%. »*

### Stationnement

Une attention particulière doit être portée au square et à l'avenue des Archiducs du fait

1. de la réduction du parking des Pépinières,
2. de la rénovation de l'immeuble Hector Denis sans parking et
3. de l'accroissement de la demande liée principalement à l'augmentation de l'effectif du commissariat et à la crèche.

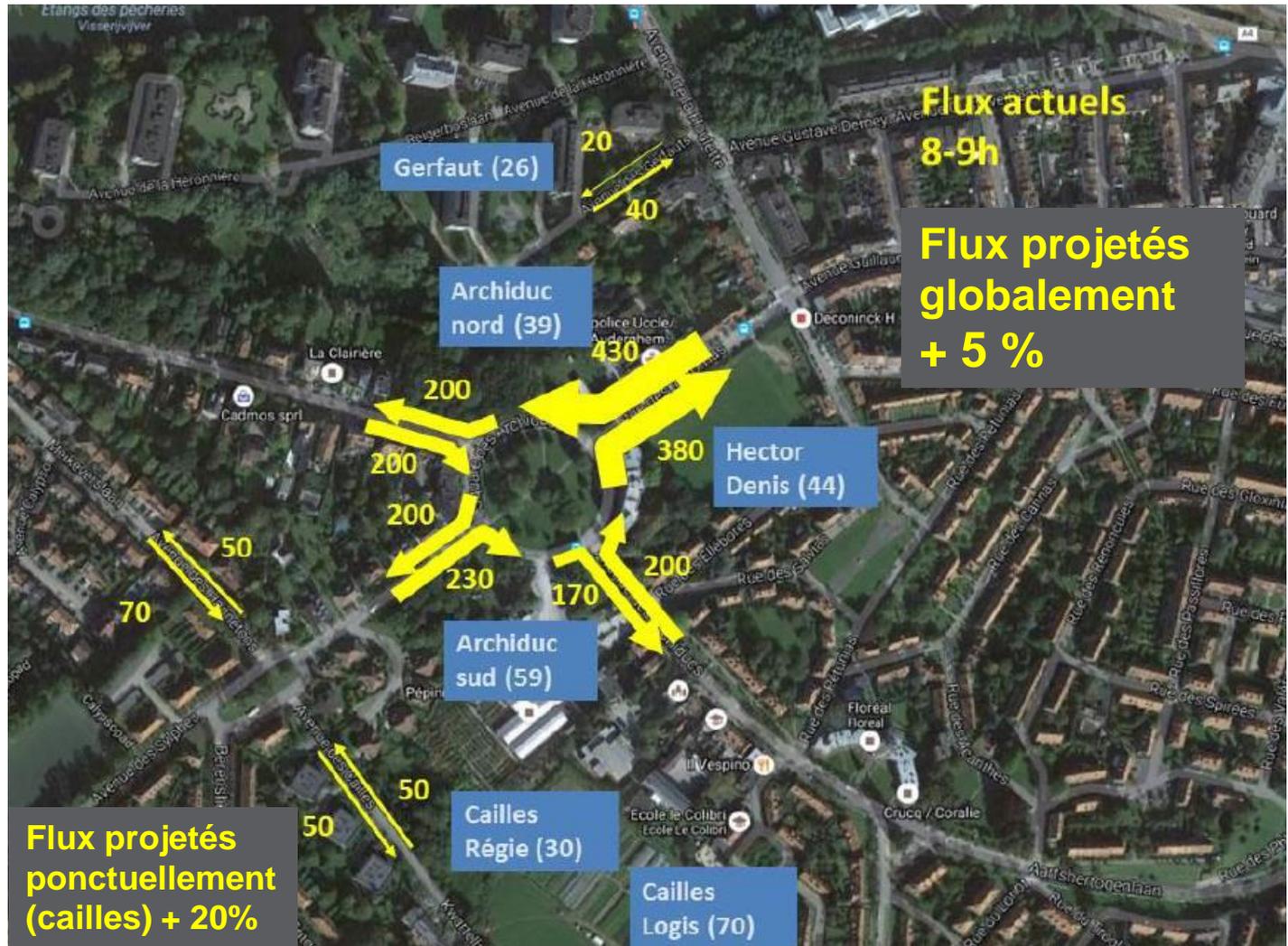


# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DE MOBILITE *CONCLUSIES VAN DE MOBILITEITSSTUDIE*

### Trafic

Heure de pointe du matin en semaine



# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MOBILITE *CONCLUSIES VAN DE MOBILITEITSSTUDIE*

### Stationnement



## CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE MOBILITE *CONCLUSIES VAN DE MOBILITEITSSTUDIE*

### Stationnement

- Les square et avenue des Archiducs sont clairement une zone d'attention particulière. La pression du stationnement en journée y est déjà importante et sera accrue par 1° la réduction du parking des Pépinières par le projet Archiducs sud (les 65 places actuellement disponibles seront ramenées à 46 places selon le permis d'urbanisme délivré aux pépinières en 2010); 2° la rénovation du bâtiment Hector Denis qui ne comporte pas d'emplacements de stationnement hors voirie; 3° l'accroissement de la demande en journée liée à la crèche, à l'accroissement des effectifs du commissariat de la rue Tritomas et, mais de manière vraisemblablement très marginale, au déménagement de la maison médicale.

En première estimation, la rénovation du bâtiment Hector Denis augmenterait d'environ 35 unités le parc de véhicules de riverains à stocker en voirie ce qui conduirait à une totale saturation du stationnement nocturne (actuellement il reste en moyenne 34 places disponibles sur 91) et à un manque de places en journée, tous les riverains ne quittant pas leur emplacement le matin. La réduction du parking des Pépinières accentuera encore la situation de pénurie en journée, en particulier le samedi, qui enregistre les pics de fréquentation.

→ A prendre en compte dans les projets



## PISTES POUR LA MOBILITE DE DEMAIN *TIPS VOOR DE MOBILITEIT VAN MORGEN*

### Chacun selon ses besoins

<b>Voiture</b>	<b>Nouveaux logements</b>	Principe = 1 stationnement / logement Archiducs Nord Gerfauts: 70 places / 65 logts (5 en plus + 12 non utilisés → boni = 17)
	<b>Crèche</b>	Dépose minute (à l'étude)
	<b>Règlementation du stationnement</b>	Plan d'Action Communal de Stationnement
	<b>Car sharing square</b>	Extension 2 → 4 ou 6 véhicules
	<b>Logistique</b>	Mobilité logistique innovante (BECl)
<b>Transport en commun</b>	<b>Bus</b>	Plan directeur bus de la STIB: 41 + 72 (2018)
	<b>Tram, métro, train</b>	A distances marchables et cyclables : Tram: 650 m; métro: 1.000 m ; train 1.600 m
<b>Vélo</b>	<b>Plan Communal Vélo</b>	Mise en œuvre itinéraires cyclables (2018)
	<b>Stationnement hors voirie</b>	Suffisant et confortable (Archiducs Sud: 118)
	<b>Nouveaux types de vélos</b>	Stationnement adapté
	<b>Villo</b>	Station à créer à proximité du square
<b>Marche</b>	<b>Proximités</b>	Equipements de quartier
	<b>Chemins piétons</b>	Venelles, escalier Archiducs-Gerfauts à aménager



# PLAN LOGEMENT COMMUNAL - SITES AUTOUR DU SQUARE DES ARCHIDUCS

## “VIVRE ENSEMBLE” *SAMENLEVING*

PROGRAMMATION

<b>Mixité sociale</b>	Logements moyens locatifs et acquisitifs, habitats communautaires
<b>Mixité fonctionnelle</b>	Logement et équipements : crèche, maison médicale, salle commune, potagers individuels, agriculture urbaine, co-working, infrastructures sportives, ...

INSTITUTIONS, ACTEURS

<b>Maison de Quartier des Cités Jardins</b> (Service de Prévention et de Cohésion sociale)	Ecole des devoirs, animations pour enfants et adolescents, ateliers d'échange pour adultes ( ateliers culturels, sportifs, culinaires, groupes de parole)
<b>CPAS</b>	Groupe de réflexion réunissant tous les acteurs sociaux de la commune, cellule énergie
<b>ECOLES</b>	L'école “les colibris”, le Karrenberg et l'école Ste Thérèse, “De Bloeiende Kerselaers

PROJETS, ACTIVITES

<b>Plan de Cohésion Sociale</b> ( PCS Trois Tilleuls) subventionné par la Région	Nouveau projet installé dans le Logis qui vise à développer des actions de cohésion sociale avec les habitants. Collaboration avec la Maison de Quartier des cités jardins
<b>Projet « Karavan »</b>	Activités culturelles menées aux beaux jours, dans les différents quartiers des cités jardins, par le service de la Culture de la commune, l'Espace Mémoire, Mémoire vive, les réseaux des bibliothèques francophone et néerlandophone, les Centres Culturels la Vènerie et le WABO en collaboration avec le Logis
<b>Initiatives citoyennes</b>	Activités de la Ferme du Chant des Cailles



**Résultats de la participation dans le cadre du Plan  
Logement Communal**

**Resultaten van de deelname aan het Gemeentelijke  
Huisvestingplan (2014)**

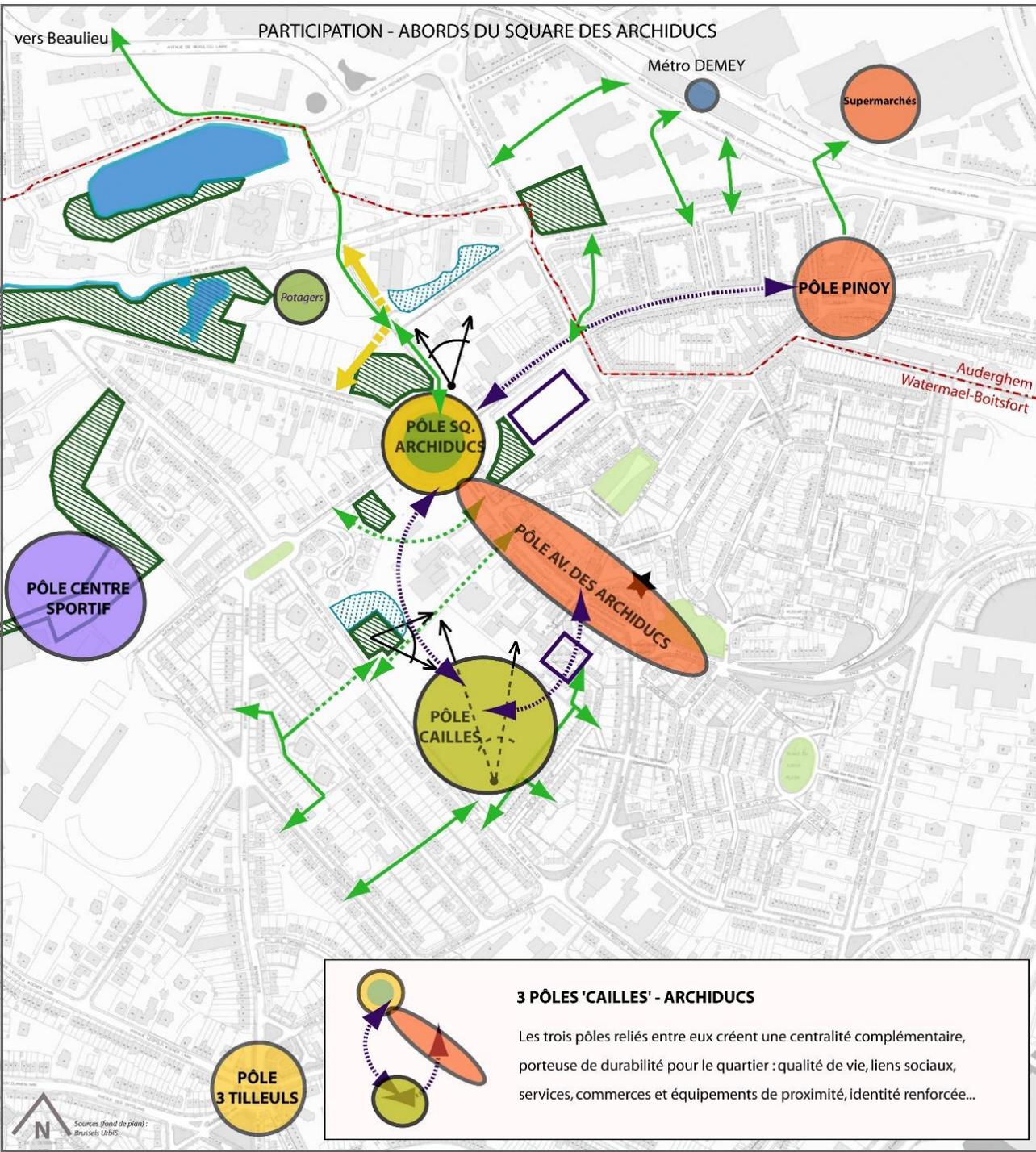
## Points d'attention

- Paysage-environnement
- La mobilité
- Vivre-ensemble
- La mixité des fonctions
- L'architecture-types de logements
- L'urbanisation

## Aandachtspunten

- Landschap - Milieu
- Mobiliteit
- Samenleving
- Gemengdheid van de functies
- Architectuur - Types van woningen
- Verstedelijking

PARTICIPATION - ABORDS DU SQUARE DES ARCHIDUCS



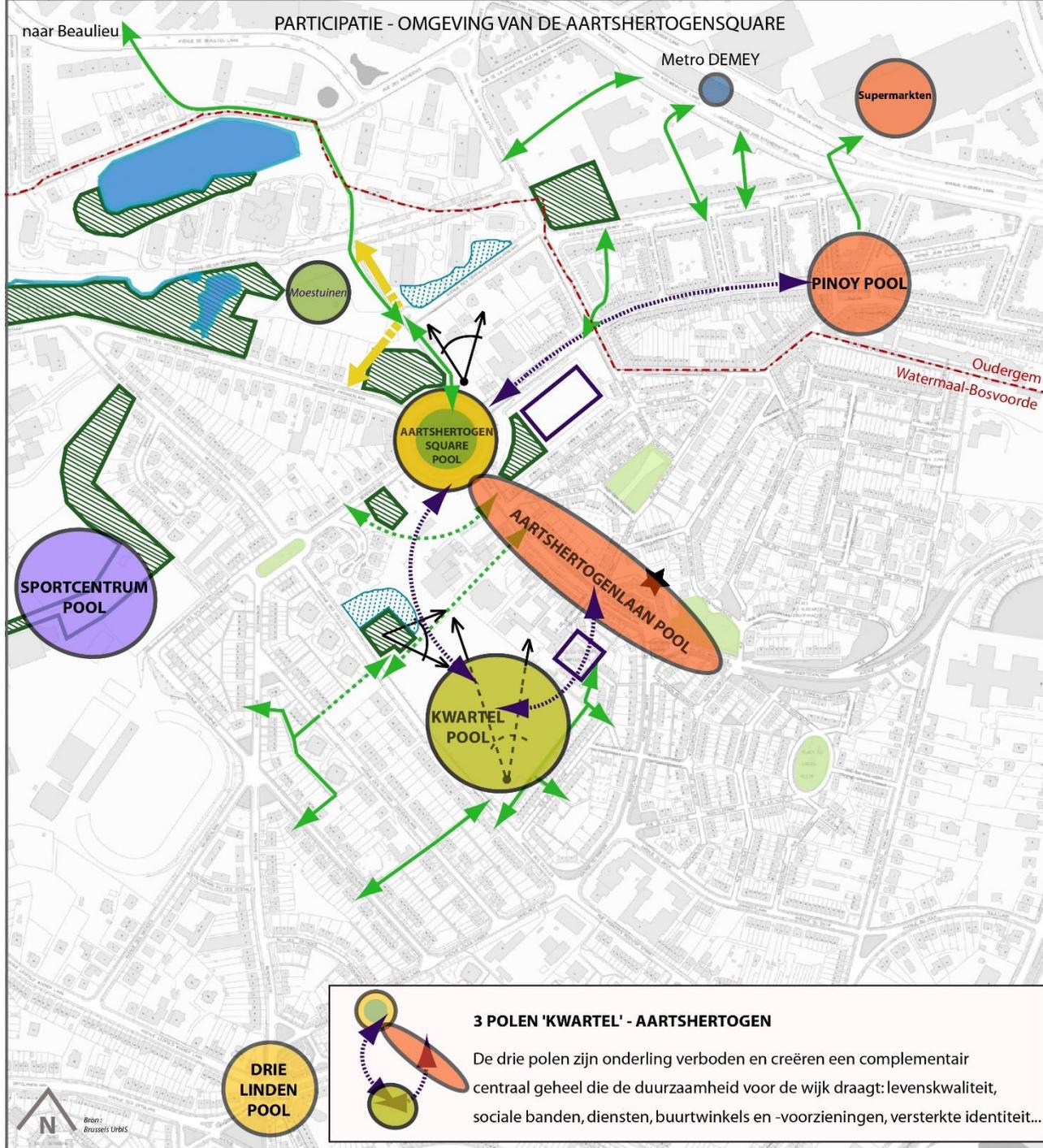
LEGENDE

- Venelle existante à valoriser
- Liaison piétonne - type venelle - à créer
- Liaison carrossable à envisager
- Liaison entre pôles à renforcer
- Pôle citoyen
- Pôle commerçant
- Pôle équipements
- Pôle mixte
- Pôle mobilité
- Opportunité
- Espace vert
- Masse végétale
- Zone humide
- Perspective visuelle
- Repère visuel

**3 PÔLES 'CAILLES' - ARCHIDUCS**

Les trois pôles reliés entre eux créent une centralité complémentaire, porteuse de durabilité pour le quartier : qualité de vie, liens sociaux, services, commerces et équipements de proximité, identité renforcée...

# PARTICIPATIE - OMGEVING VAN DE AARTSHERTOGENSQUARE



## LEGENDE

- Bestaande steegjes opwaarderen
- Netwerk van voetpaden - type steegjes - ontwikkelen
- Berijdbare verbindingswegen overwegen
- Pool uitrustingen
- Gemengde pool
- Pool mobiliteit
- Verbindingen tussen de polen versterken
- Pool burgers
- Pool handelaars
- Opportuniteit
- Groene ruimte
- Vegetatie
- Wetland
- Visueel uitzicht
- Oriëntatiepunt

### 3 POLEN 'KWARTEL' - AARTSHERTOGEN

De drie polen zijn onderling verboden en creëren een complementair centraal geheel die de duurzaamheid voor de wijk draagt: levenskwaliteit, sociale banden, diensten, buurtwinkels en -voorzieningen, versterkte identiteit...

**DRIE LINDEN POOL**

**Le projet Archiducs Nord- Gerfauts**  
**Grandes étapes & programme**

**Het project Aartshertogen Noordde –Giervalken**  
**Grote stappen & programma**

# Plan de situation / Liggingsplan

**Projet « Archiducs-Nord / Gerfauts » de la SLRB**  
**Project « Aartshertogen-Noord / Giervalken » van de BGHM**



# Plan de situation / Liggingplan

Projet « Archiducs-Nord / Gerfauts » de la SLRB  
Project « Aartshertogen-Noord / Giervalken » van de BGHM



**Zone verte NON bâissable /  
Onbebouwbare groenzone**

**Zone constructible /  
Bebouwbare zone**

**Venelle existante à  
conserver / Te behouden  
bestaand steegje**



# Contexte urbanistique / Stedenbouwkundige context

- Superficie du terrain :  $\pm 11.440 \text{ m}^2$  / Oppervlakte van het terrein :  $\pm 11.440 \text{ m}^2$
- Le terrain appartient à la COMMUNE de Watermael-Boitsfort / Het terrein is eigendom van de GEMEENTE Watermaal-Bosvoorde
- Gabarits environnants / Omliggende bouwhoogten:
  - maisons unifamiliales R+1+T / eengezinshuizen BV+1+D
  - immeubles de R+3 à R+6 et R+12 / gebouwen BV+3 à BV+6 en BV+12
- Un chemin piétonnier existant relie le square des Archiducs à l'avenue des Gerfauts / Een bestaand voetpad verbindt de Aartshertogensquare met de Giervalkenlaan



# Contexte urbanistique / Stedenbouwkundige context



# Contexte urbanistique / Stedenbouwkundige context

- Zone d'habitation à prédominance résidentielle sur les 2/3 de la parcelle /  
Woongebied met residentieel karakter op 2/3 van het perceel



# Contexte urbanistique / Stedenbouwkundige context

- PPAS / zone verte sur 1/3 de la parcelle / BBP / groenzone op 1/3 van het perceel



Données Légende

#### couches sélectionnées

##### Lotissements

- Projet
- Permis délivré
- Permis refusé/périmés/sans suite
- Indéfini

##### Pôles de développement prioritaire

- 

##### Règlements zonés

- 

##### PPAS

- Projets
- PPAS
- PPAS en demande d'abrogation
- PPAS abrogés

##### résultats de la recherche

##### Parcelle 2015

- 

#### Fond de plan

- Urbis grisé
- Urbis coloré



# Contexte urbanistique / Stedenbouwkundige context

- Zone de protection des Cités jardins sur la partie façade avant sur le square des Archiducs / Beschermingszone van de Tuinwijken op het voorgevelgedeelte aan de Aartshertogensquare



Données Légende

#### couches sélectionnées

Parcelle 2015

#### Patrimoine

- Monument Classement Arrêté définitif
- Monument Classement Ouverture de procédure
- Monument Sauvegarde Arrêté définitif
- Monument Sauvegarde Ouverture de procédure
- Ensemble Classement Arrêté définitif
- Ensemble Classement Ouverture de procédure
- Ensemble Sauvegarde Arrêté définitif
- Ensemble Sauvegarde Ouverture de procédure
- Site Classement Arrêté définitif
- Site Classement Ouverture de procédure
- Site Sauvegarde Arrêté définitif
- Site Sauvegarde Ouverture de procédure
- Site Archéologique Classement Arrêté définitif
- Site Archéologique Classement Ouverture de procédure
- Site Archéologique Sauvegarde Arrêté définitif
- Site Archéologique Sauvegarde Ouverture de procédure

#### Zones de protection

- Ouverture de procédure
- Arrêté définitif

#### resultats de la recherche

#### Fond de plan

- Urbis grisé
- Urbis coloré



# Planning / Planning

- Séance de participation en vue de la récolte d'informations à insérer dans le cahier spécial des charges à destination des auteurs de projets / Participatievergadering om informatie in te zamelen die wordt ingevoegd in het bijzonder bestek voor de ontwerpers **8 juin / juni 2017**

---

- Envoi cahier spécial des charges aux auteurs de projets / Bijzonder bestek wordt aan de ontwerpers toegestuurd **Fin juin / eind juni 2017**

---

- Réception des offres / Ontvangst van de offertes **Septembre / september 2017**

---

- Réception de l'avant-projet / Ontvangst van het voorontwerp **Mai / mei 2018**

---

- Dépôt du permis d'urbanisme / Indiening aanvraag stedenbouwkundige vergunning **Octobre / oktober 2018**

---

- Début du chantier / Aanvang werken **Avril / april 2020**



# Description de l'étude urbanistique / Beschrijving stedenbouwkundig onderzoek

- Analyse urbanistique du quartier ARCHIDUCS / vue globale à l'échelle du quartier : géographie, paysage, espace publics, accessibilité, mobilité, densité, typologie, économie, aspect sociologique, équipements, faiblesses, atouts...
- Mise en exergue des problématiques propres à la zone du projet et **réponses urbanistiques** appropriées  
Le projet d'architecture devra s'intégrer de façon cohérente à cette étude.
- Propositions de **directives quant à la mobilité et à l'accessibilité** en fonction des projets de logements en cours suivants :
  - projet « Cailles » - construction d'environ 70 logements et d'un local polyvalent avec maintien de l'activité agricole sur minimum 2/3 du terrain
  - projet « Archiducs Sud » - construction de 59 logements, d'une crèche, d'une maison médicale et d'un local communautaire
  - projet « Hector Denis » - rénovation de 44 logements
  - projet « Cailles Régie » - construction de 25 à 30 logements
  - 25 policiers supplémentaires seront affectés au commissariat avenue des Tritomas mi 2017
- Pour la parcelle « Caille Régie » : détermination des **gabarits et nombre** de logements réalisables
- Stedenbouwkundige analyse van de AARTSHERTOGENWIJK / globaal zicht op wijkschaal : geografie, landschap, openbare ruimte, toegankelijkheid, mobiliteit, densiteit, typologie, economie, sociologisch aspect, uitrustingen, minpunten, pluspunten...
- Aankaarten van de problemen die kenmerkend zijn voor de projectzone en gepaste **stedenbouwkundige antwoorden**  
Het architectuurproject moet samenhangend in de studie worden ingevoegd.
- Voorstellen van **richtlijnen over mobiliteit en toegankelijkheid** naargelang de volgende lopende woningprojecten:
  - project « Kwartel » - bouw van ongeveer 70 woningen en een polyvalent lokaal met behoud van de landbouwactiviteit op minimum 2/3 van het terrein
  - project « Aartshertogen Zuid » - bouw van 59 woningen, een kinderdagverblijf, een medisch centrum en een gemeenschapslokaal
  - project « Hector Denis » - renovatie van 44 woningen
  - project « Kwartel Regie » - bouw van 25 à 30 woningen
  - Midden 2017 worden er 25 extra politieagenten toebedeeld aan het commissariaat in de Tritomaslaan
- Voor het perceel « Kwartel Regie » : bepaling van de **bouwhoogten** en **aantal** verwezenlijkbare woningen

# Description du projet / Beschrijving van het project

Construction d'environ 65 logements  
dont :

- 40 logements moyens
- 1 habitat intergénérationnel de 9 unités
- 1 habitat communautaire de 16 unités pour personnes autonomes en situation de handicap et personnes de soutien
- 1 espace de co-working casco de +/- 130 m<sup>2</sup>
- 70 emplacements de parkings

Bouw van ongeveer 65 woningen :

- 40 middenklassewoningen
- 1 intergenerationeel woninggebouw met 9 units
- 1 intergenerationeel woninggebouw met 16 units voor autonome personen met een handicap en assistentiepersonen
- 1 casco co-workingruimte van +/- 130 m<sup>2</sup>
- 70 parkingplaatsen



**Présentation des projets d'habitats  
communautaires**

**Voorstelling van het project  
gemeenschapswoningen**

# **La Reliance (Farilu/ Jest)**

Mariane Mormont

Raymonde Decorte

# Cogeneris

Martine de Gerlache



---

# Développement d'un habitat intergénérationnel ancré dans le quartier Archiducs-Gerfauts

Un lieu de vie pour de nouvelles générations  
d'aînés et d'étudiants

Martine de Gerlache

# Projet basé sur les constats suivants

---

## ❑ Les aînés vivent plus longtemps !

Le Baby boom a généré une population qui vit plus longtemps, en meilleure santé physique mais composées plus souvent de personnes isolées. Cette population ne veut plus vivre uniquement « entre vieux ». Elle souhaite garder une autonomie et une ouverture sur le monde.

## ❑ Beaucoup de jeunes abordent désorientés des études supérieures

Ils ont plus de difficulté à s'adapter à une vie autonome, souvent, ils se retrouvent isolés et ont besoin de repères, de structures : d'un lieu de vie serein et convivial, de plus ils ont des contraintes budgétaires.

## ❑ Existence de la crise du logement à Bruxelles

Le besoin de logement abordable et qualitatif est élevé à Bruxelles. Les pensions des aînés stagnent et leurs revenus financiers chutent. Les étudiants doivent souvent subvenir à leurs besoins.

# Une réponse à ces attentes : l'habitat groupé intergénérationnel

---

- ❑ Concevoir des espaces qui font cohabiter harmonieusement des générations d'aînés de 55+ ans et des jeunes de 19 à 30 ans ;
- ❑ Lieux conçus et animés dans une dynamique de projet adaptée aux co-habitants qui en sont les développeurs ;
- ❑ Lieux qui leur permettent de vivre une expérience de vie "unique" tout en respectant l'autonomie de chacun ;
- ❑ Lieux qui sont financièrement abordables.

# Recréer du lien dans le quartier où l'habitat groupé est implanté

---

□ Deux axes de développement :

**1. un groupe d'aînés et un groupe de jeunes** qui créent :

- le projet de *vivre ensemble* pour briser les barrières de l'isolement ;
- le projet de *vivre autrement* dans une espace agréable avec des fonctionnalités associées, conçue pour accueillir les deux générations ;

**2. développement d'un réseau de soins et petits soins tissé avec les associations du quartier** pour aider les habitants aînés et les riverains aînés.

# Le projet humain et social : six clés du succès

---

1. Développement d'un lieu de vie chaleureux et ouvert ;
2. Incitant à la rencontre et aux échanges ;
3. Préservant l'autonomie et l'intimité de chacun ;
4. Favorisant l'émergence d'un climat dynamique et harmonieux ;
5. Initiant un esprit de solidarité dans la population qui y habite ;
6. Coordonné par une Charte élaborée avec ses futurs habitants durant la construction dans un lieu près du site de développement du projet.

# Plus précisément

---

Des espaces communautaires sont prévus pour les habitants pour :

- **développer** des projets proposés une fois par mois par des groupes d'aînés et d'étudiants (2 aînés + 1 étudiants);
- **organiser** des ateliers choisis en commun chaque semaine;
- **préparer** des visites à Bruxelles, en Belgique et ailleurs;
- **proposer** des fêtes et activités avec le quartier.

Et si les habitants de l'espace intergénérationnel le souhaitent, utilisation de l'espace commun pour des rencontres avec les riverains ou habitants du quartier qui habiteront la maison Archiducs-Gerfauts.

# Structures de gestion de l'habitat intergénérationnel Cogeneris-Archiducs

---

## □ La SPRL Cogeneris :

- loue et gère les infrastructures avec les habitants et la commune de Boitsfort ;

## □ L'asbl Cogeneris-Archiducs

- gère en mode auto-gestion avec ses habitants le « vivre ensemble » de la maison (charte, activités, vie communautaires, ...).

# En conclusion



Cogeneris: propose de gérer et animer l'habitat intergénérationnel Archiducs-Gerfauts pour faire émerger le plaisir de vivre ensemble en toute autonomie !

**Synthèse**

**Synthese**

## **ATELIER PARTICIPATIF**

**JEUDI 8 JUIN 2017** de 20h à 22h

Ecole communale Le Karrenberg

Rue François Ruytinx, 31 à 1170 Watermael-Boitsfort

## **PARTICIPATIEVE WORKSHOP**

**DONDERDAG 8 JUNI 2017** van 20 tot 22 u.

Gemeentelijke School Le Karrenberg

François Ruytinxstraat, 31 in 1170 Watermaal-Bosvoorde

Inscriptions/ Inschrijvingen : 010/45.06.04

[inscription@habitat-participation.be](mailto:inscription@habitat-participation.be)

# **Cailles Régie**

(Site « Petit Cailles »)

**Fonds du Logement**

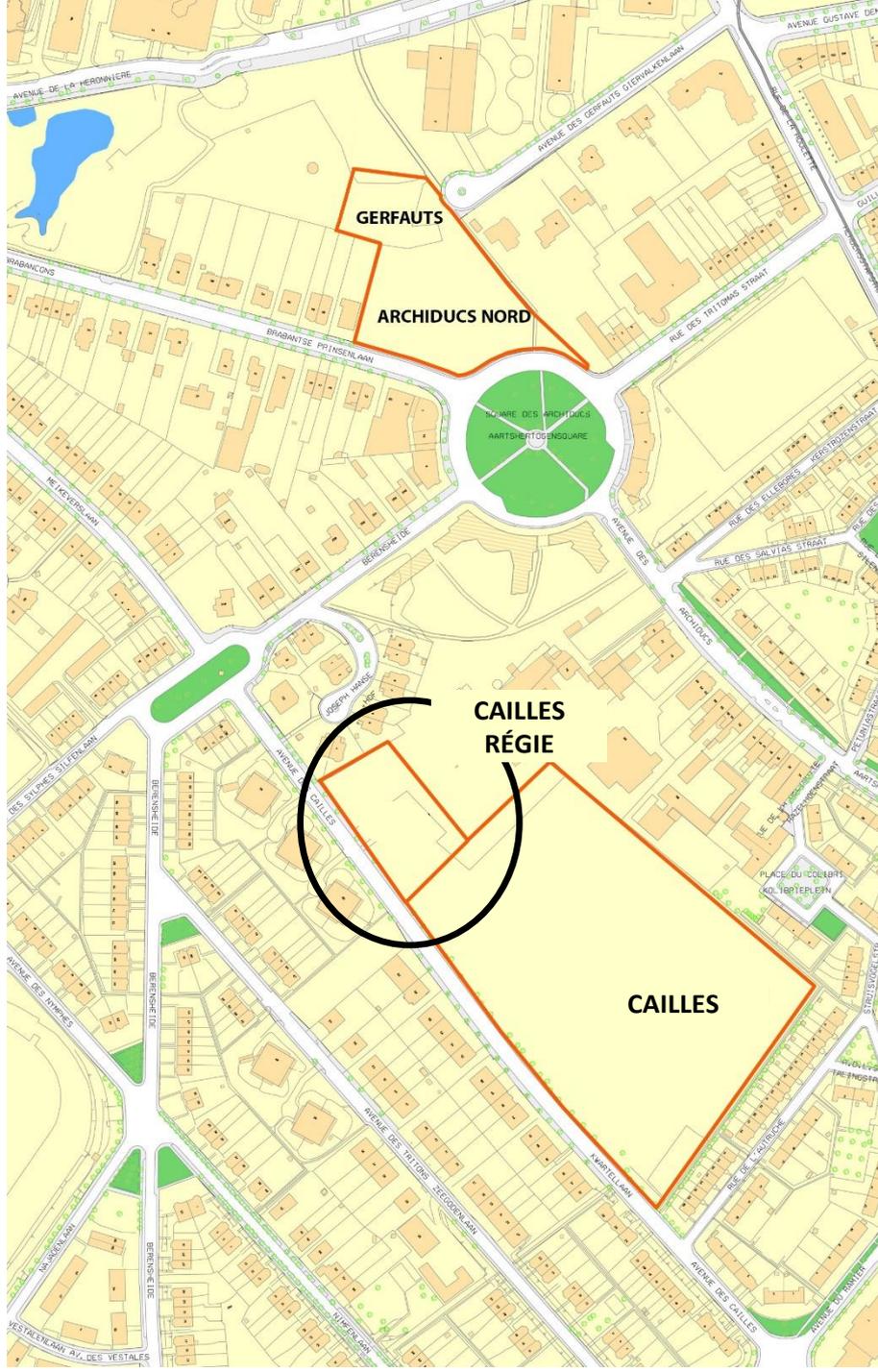
Catherine Scheid, Directrice générale

# **Kwartel Regie**

(“Kleine Kwartel”)

**Woningfonds**

Catherine Scheid, Directeur-generaal



**GERFAUTS**

**ARCHIDUCS NORD**

BUIVARE DES ARCHIDUCS  
AARTSHERTOEGENDEJARE

**CAILLES  
RÉGIE**

**CAILLES**

**Questions / réponses**  
**Vragen en antwoorden**

## **ATELIER PARTICIPATIF**

**JEUDI 8 JUIN 2017** de 20h à 22h

Ecole communale Le Karrenberg

Rue François Ruytinx, 31 à 1170 Watermael-Boitsfort

## **PARTICIPATIEVE WORKSHOP**

**DONDERDAG 8 JUNI 2017** van 20 tot 22 u.

Gemeentelijke School Le Karrenberg

François Ruytinxstraat, 31 in 1170 Watermaal-Bosvoorde

Inscriptions/ Inschrijvingen : 010/45.06.04

[inscription@habitat-participation.be](mailto:inscription@habitat-participation.be)