

**Plan Logement Watermael-Boitsfort - Ateliers Participatifs**  
**Séance du 26 mars 2014 : Sites Avenue des Cailles et Champ des Cailles**  
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 26 mars 2014**

20h05 - ACCUEIL – Benoit Thielemans, Échevin du logement

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

- Présentation du projet "Chant des Cailles – Le village dans la ville" – Zuhail Demirpolat et Sumeyye Kiliç

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 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

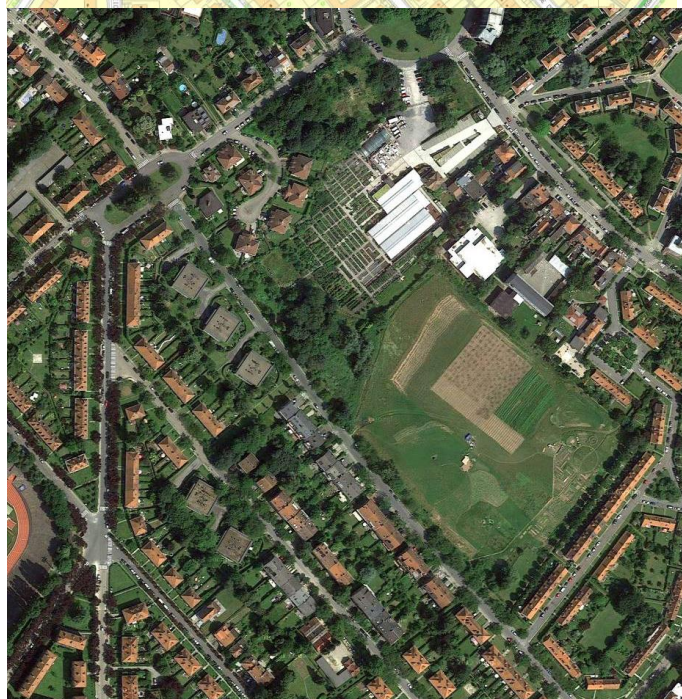
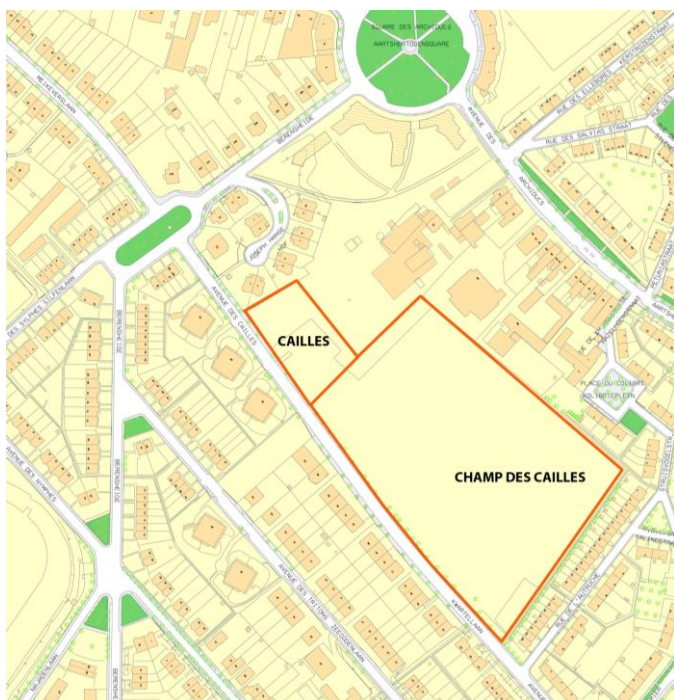
### Favoriser une mobilité multimodale

### 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	Nombre de logements sociaux	Nombre d'habitants
Cailles Commune	27 à 31	58 à 67	-	-
Cailles Le Logis	14 à 16	30 à 35	56 à 64	120 à 138

## Données relatives aux sites



### • CAILLES (COMMUNE)

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

**Opérateur :** SLRB - Co-financement et maîtrise d'ouvrage et/ou autopromotion

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

**Terrain :** 3800m<sup>2</sup>

**Urbanisme :** zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol)

### • CHAMP DES CAILLES (LE LOGIS)

**Propriétaire et futur gestionnaire :** Le Logis SISF

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

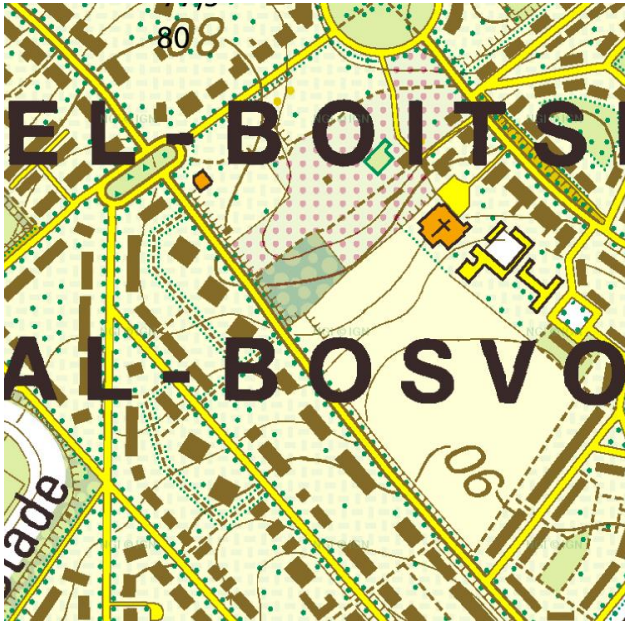
**Type de logements :** sociaux (Champ des Cailles - minimum 80% autorisés)

**Terrain :** 30.000m<sup>2</sup> dont seul 1/3 serait destiné à l'implantation des logements

**Urbanisme :** zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), inclus dans le périmètre du «classement comme ensemble» des cités-jardins

**A prendre en compte:** site occupé à titre précaire par le projet de La Ferme du Chant des Cailles (projet d'agriculture urbaine, participative et écologique : maraîchage, élevage, plantes médicinales, jardin collectif)

## Données relatives aux sites



Carte topographique (IGN) : Courbes de niveau



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)

## TABLE N°1

**Participants** : 10 personnes

- Habitants du site ou proches : riverains directs du Logis, habitants du sq. des Archiducs, etc. ;
- Usagers : utilisateurs des potagers du champ des Cailles/membres du Collectif, responsables de la boulangerie Farilu implantée rue des Garennes ;
- Coordinateur de la Maison de Quartier ;
- Echevine des Espaces verts de Watermael-Boitsfort ;
- Etudiants UMons (auteurs du projet sur le Champ des Cailles retenu par le jury du concours).

**Animation** : Bénédicte D. M. et Yasmine B.

### Réalités du terrain :

Le projet de **Ferme du Chant des Cailles** a été au cœur de la discussion de cet atelier.

Un rappel du projet a été exposé par un représentant de la ferme (4 pôles développés: maraîchage, jardins collectifs, herbes médicinales, élevage ; projet démarré il y a 1 an ½, réunit +/- 70 personnes habitant dans un rayon d'1,5 km).

### Souhaits des participants :

- Mise en avant de la dimension humaine d'un nouveau projet favorisant le respect mutuel. Pour certains, un projet de construction à cet endroit doit permettre de maintenir et développer les liens créés entre les gens et d'encourager le vivre ensemble tel que promu par le projet « Chant des Cailles », de créer des espaces accessibles à toutes les mobilités.
- Souci de la réappropriation des lieux par les habitants, par le biais d'un projet comme la production alimentaire ;
- Volonté de développer le réseau d'économie qui s'est formé autour de l'activité de la Ferme ;
- Les participants ont manifesté leur souhait d'avoir un bon équilibre entre le logement et les autres fonctions, d'accorder de la place aux activités complémentaires à l'élevage, maraîchage, potagers, mais aussi à d'autres activités en commun ;
- volonté de maintenir et développer les liaisons piétonnes existantes intéressantes, en particulier vers les commerces de l'avenue des Archiducs, ce qui permettrait de redynamiser ce pôle ;
- En ce qui concerne l'implantation des bâtiments, les avis sont partagés : certains préconisent de concentrer les constructions du côté des pépinières, où une certaine hauteur sera moins gênante en raison de la déclivité du terrain, ce qui aurait l'avantage de conserver tout l'autre côté du terrain pour l'activité agricole. D'autres trouvent plus intéressant d'étaler les constructions à travers le terrain, avec une diversité des typologies.

## **Risques d'impacts négatifs :**

- Crainte émise par certains que ce projet de ferme ne représente pas toute la population (jeunes, personnes âgées...), que certains futurs habitants n'ayant d'autre choix que de venir habiter là ne soient pas intéressés par lui.
- Crainte que les activités liées à la ferme ne soient compromises plus tard par des constructions développées sur plus d'1/3 de la superficie du terrain.

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

- L'idée de mutation volontaire des logements (permettant la libération de certains logements) avancée est jugée très intéressante par les participants qui souhaitent voir arriver de nouveaux habitants prêts à s'investir dans le quartier, et donc évaluer les possibilités – en regard de la législation existante sur les SISP – de s'installer sur une base volontaire ; certains voient aussi dans cette idée l'opportunité donnée notamment à des personnes âgées isolées de retrouver/ créer du lien par ce biais ;
- Créer des synergies avec les quartiers limitrophes (ex. avec le parc de l'avenue Wiener, pour la vente du fromage lié à l'élevage de moutons) et d'éviter une ghettoïsation du projet de ferme;
- Les nouvelles constructions intégreraient des espaces communs, comme une maison de quartier, avec possibilité d'y intégrer par exemple du co-working, ainsi que des espaces connexes aux activités agricoles (liés à la vente, la consommation des produits, à la pédagogie...)
- Pour les nouvelles constructions, opportunité de développer un langage architectural en lien avec le projet d'agriculture urbaine (ex : ossature bois, architecture vernaculaire...).
- D'un point de vue maillage bleu, l'idée de plans d'eau développée par les étudiantes est bien reçue, mais à condition de veiller particulièrement à l'aspect sécurité.
- Le caractère intéressant du maintien d'une zone de friche boisée (sur le site « avenue des Cailles ») est souligné, notamment pour un espace pour les enfants (il existe suffisamment de plaines de jeux avec des structures toutes faites).
- Opportunité de créer des zones d'espace partagé, avec possibilité de décharger les véhicules, sans autoriser le parking. Zone à vitesse limitée, appliquée même aux vélos pour éviter une cohabitation dangereuse piétons/ vélos.
- Installation d'une entrée avec grande ouverture entre les 2 terrains, qui permettrait de donner toute sa visibilité au projet agricole, depuis la rue. Possibilité aussi de créer un bâtiment phare pour marquer le projet.

## **Conclusion**

Les participants semblent s'accorder sur la nécessité de développer un projet qui tienne compte avant tout de la ferme urbaine/ potagers (tant du point de vue de l'implantation que du type de construction pour les logements, etc.) et, partant, qui permette d'asseoir la cohésion au sein du quartier.



## TABLE N°2

**Participants** : 7 personnes

- 5 habitants du site ou usagers (riverains et utilisateurs) et fondatrice des potagers du Chant des Cailles
- Un architecte accompagnant un professeur de U Mons (venue avec les étudiants du projet sur le Champ des Cailles retenu par le jury du concours).

**Animation** : Marie D.

### **Réalités du terrain :**

- Le plus important pour ces participants est le rôle social du Chant des Cailles, qui remplit également des fonctions pédagogiques, environnementales et de production de nourriture.
- 4 fonctions d'agriculture urbaine
- Souhait de conserver les fonctions existantes sur le site mais possibilité de construire à front de rue.

### **Risques d'impacts négatifs :**

- Perte du maillage vert et perte du maillage bleu
- Perte de l'expérience de « sociocratie » mise en place
- Risque de perdre de la place pour créer des places de parking
- Crainte de voir une architecture de mauvaise qualité, de voir des logements mal gérés (immeubles vides des SISP)

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

- Rebondir sur l'expérience sociale déjà en place avec les potagers et s'inscrire dans l'esprit de convivialité du quartier.
- Faire un VRAI quartier durable et développer un site dans de bonnes conditions ; qui valorise le paysage et construise un quartier de qualité : de manière participative, en utilisant des matériaux économes et écologiques et des techniques de qualité environnementale exemplaire (on parle même de toilettes sèches, de « zéro rejet d'eau à l'égout », d'un plan d'eau sur le principe du lagunage, de toitures jardins, ...)
- Simplicité des matériaux, si possible caractère local, pas trop de domotique...
- Prévoir des lieux et fonctions communes, on parle d'une buanderie commune, d'un compost collectif, d'une cuisine partagée, de co-working et de petits équipements complémentaires.
- Penser les déplacements et la mobilité : offrir des vélos aux riverains, mettre des stations de véhicules partagés (vélos, voitures éco)
- Former les futurs occupants à la nouvelle philosophie du projet, avoir un accompagnement du projet (facilitateur) et cela même après construction (utilisation appropriée des lieux)
- Faire un inventaire des abords et lister les besoins pour les petits équipements complémentaires.

## TABLE N°3

**Participants** : 10 personnes

- Plusieurs habitants du quartier et de quartiers voisins (Dries, Trois Tilleuls,...)
- Plusieurs usagers du quartier participant au projet du Chant des Cailles, deux représentants du Logis
- Un habitant d'une commune voisine qui souhaite s'installer à W-B (attaches familiales...)

**Animation** : Yannik R.

En préambule, un habitant du quartier fait la remarque suivante : pour lui, il est important de considérer aussi les personnes qui cherchent un logement, quitte à sacrifier une petite partie de sa qualité de vie.

### **Réalités du terrain - Risques d'impacts négatifs - Opportunités d'impacts positifs :**

#### **Avenue des Cailles (petit terrain)**

- Un projet en autopromotion pourrait être envisagé. Une proposition dans ce sens est formulée par un participant de la table qui cherche à mettre en place un habitat groupé/habitat solidaire avec différentes spécificités dont des équipements qui pourraient s'ouvrir vers le quartier (intégrer une structure paramédicale, une petite piscine pour des thérapies, ...). Le terrain lui semble adapté pour ce type de projet en intégrant un bâti de gabarit moyen dans le talus existant.

#### **Champ des Cailles**

- La question des fonctions complémentaires est posée : commerces, équipements, bureaux/PME, espaces publics ...
- Il ne faut faire de ce grand site une cité dortoir... et plus largement du quartier où on trouve peu de surfaces « économiques » (bureaux, ateliers, commerces ...). Néanmoins, des commerces existent déjà avenue des Archiducs, il faudrait d'abord garantir la viabilité des ces commerces quitte à redévelopper ce petit « noyau » commerçant (opportunité au rez-de-chaussée du « fer à cheval », il y avait avant un magasin de textile et un fleuriste qui ont fermé). Quelles seraient les raisons du déclin de la vitalité commerciale avenue des Archiducs : développement de la voiture, implantation du grand Carrefour Market, changements dans la société (dans l'organisation du ménage) ...
- Les équipements doivent aussi permettre aux jeunes du quartier de trouver des occupations (exemple à Lyon). C'est aussi important pour garantir une « ville vivante ».
- Le développement du quartier est aussi l'opportunité d'augmenter l'offre de transport en commun.
- L'implantation actuelle des potagers semble bonne au niveau de l'orientation (l'ensemble du terrain est assez dégagé donc bien exposé...). Cette implantation garantit une zone tampon avec les habitations de la rue de l'Autruche.
- Le site arrive presque à saturation, il ne faudrait pas supprimer des potagers. Il serait même intéressant de réfléchir où en aménager d'autres dans le quartier (ou sur le site : cfr. projet des étudiantes de Mons). Des terrains existants et des serres ont été identifiés du côté de Floréal. Il existe également des vergers et d'autres fruitiers pourraient être plantés sur d'autres sites dans le quartier.

- Il faudrait respecter les hauteurs de référence présentes dans le quartier : les bâtiments voisins et les végétations également.
- Respecter l'esprit « jardin ».
- Pour certains, il faudrait aménager des espaces (extérieurs) privés plus réduits pour favoriser des espaces collectifs, lieux de rencontre...

### **Densité - morphologie**

- Une densité de logement est proposée mais la densité d'habitant dépendra de la typologie des logements (grands ou petits). Il faudrait prévoir des logements de tailles variées.
- Il existe des repères verticaux (comme le bâtiment haut du « fer à cheval »), le terrain du Champ des Cailles représente un repère « plat »/horizontal : une grande zone verte, un espace bien identifiable (identité de quartier), l'aspect aéré du terrain et les perspectives depuis le terrain (et même un très beau coucher de soleil...). Ce rôle devrait être maintenu, il risquerait de disparaître si on disperse les constructions sur le terrain.
- Le lien entre les espaces verts et le bâti doit être envisagé, entre espaces privés, publics, semi-publics ... : la gestion des espaces privatifs est prise en charge par les habitants, elle revient au propriétaire/pouvoir public dans les autres cas le plus souvent.

### **Mobilité-parking**

- Concernant la mobilité et le parking, il serait utile d'avoir une vision d'ensemble (plus large que le site) pour permettre plus de cohérence. Par exemple, dans le fonctionnement actuel, l'avenue des Cailles ne semble pas être une voie de transit, elle pourrait être transformée en espace partagé pour redonner une place privilégiée aux usages doux. Mais les avis sont partagés : faut-il créer des aménagements qui diminuent l'usage de la voiture ou faut-il d'abord diminuer l'usage de la voiture avant d'adapter les aménagements ?
- Dans tous les cas, il faut renforcer une mobilité multimodale pour le quartier !
- En termes de mobilité il faut permettre à chacun de pouvoir au minimum accéder en voiture « devant » chez soi (pour déposer des grosses courses et/ou pour des livraisons...).

### **Implantations**

Diverses hypothèses d'implantations sont évoquées :

- En bas du terrain (à proximité des pépinières de Boitsfort) : les constructions pourraient être moins visibles mais la question de la gestion des eaux pluviales doit être étudiée (peut-être les problèmes d'écoulement des eaux vers le terrain des pépinières sont également liés à la manière de cultiver de l'agriculteur précédent ?).
- Le long de l'avenue des Cailles : ça peut être une manière de concrétiser l'îlot, mais il faut garder des passages et des percées visuelles vers le champ.
- Il semble nécessaire de conserver une zone tampon entre les nouvelles constructions et les maisons de la rue de l'Autruche.
- Du côté de l'avenue des Archiducs, éviter de mettre des bâtiments dos à dos (les bâtiments existants tournent le dos au champ).
- Il n'est pas possible de certifier l'évolution du site Champ des Cailles à long terme (on ne sait pas quel sera la situation dans 20-30-... ans), dans l'hypothèse d'une densification plus importante du site, une dispersion des implantations « cadencerait » plus le développement. Les constructions accompagnées d'espaces extérieurs créeraient un maillage. À contrario, si les constructions sont concentrées sur une partie du terrain, le reste du terrain est plus « disponible ».

### **Espaces publics**

- Au niveau de la création d'espaces publics/collectifs, il faut avoir une vision d'ensemble dans le quartier : une petite place existe déjà (place du Colibri), mais elle est occupée par du parking (sauvage). La réflexion doit également englober l'avenue des Archiducs et le square. Un espace de rencontre s'est déjà « installé » au cœur des potagers (parfois des familles qui viennent avec les enfants après l'école pour s'y détendre). Pour certains riverains, il ne semble pas nécessaire de créer une place complémentaire sur le site du Champ des Cailles mais certains petits équipements pour le quartier ou complémentaires aux activités du Chant des Cailles pourraient être aménagés (plaine de jeux, lieu d'échange, mobilier, petit espace couvert ...). Il s'agit de relier ces différents petits pôles du quartier (square et avenue des Archiducs, fer à cheval, place du Colibri, Champ/Chant des Cailles ...).
- C'est aussi dans le réseau de venelles à densifier sur ce site que peuvent s'articuler ces liens ! Un réseau de voiries pour les modes doux (venelles) pourrait être créé dans cet îlot (y compris une servitude de jour à travers la pépinière : à négocier).
- D'une manière générale, la biodiversité du quartier (Le Logis) est à conserver.

### **TABLE N°4**

**Participants** : 8 à 10 participants

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

Vous trouverez ci-dessous les remarques transmises par écrit le 26/03/2014.

### **Réalités du terrain :**

- Pente et potagers collectifs
- Ferme avec espérance de rentabilité économique

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

- Perte d'une dynamique associative si les activités actuelles ne peuvent être préservées de manière suffisante.

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

- Utiliser ce moment pour rénover les infrastructures autour du champ.
- Ne pas doubler sur le champ les infrastructures existantes non valorisées.
- Utiliser les nouveaux logements en priorité pour les personnes du quartier isolées habitant les maisons unifamiliales.
- Être à la hauteur de l'héritage et de l'exemplarité des architectes des cités-jardins.

## 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.

---

- « L'idée de placer les habitations en retrait sur le terrain, en laissant les véhicules sur la rue, a semblé plaire à tous. Il faudrait malgré tout prévoir la possibilité d'accéder au bâtiment en voiture pour quelques minutes, pour déposer ses courses, etc...
- Les chemins ne devraient pas mélanger piétons et cyclistes. Au parc de la Héronnière, ce problème est récurrent. Les cyclistes veulent se déplacer rapidement et sont plutôt agressifs vis-à-vis des promeneurs, enfants, chiens en laisse,...

Malgré ces quelques points qui ont intéressé tout le monde, les discussions ont été assez limitées, autour des tables, entre des habitants du quartier et les personnes qui utilisent le Champ des Cailles pour de l'agriculture.

Le projet d'agriculture urbaine est certainement très respectable d'un point de vue développement durable. Cependant, les personnes concernées semblent focalisées à 100 % sur ce projet et sont totalement fermées à toute autre idée d'occupation de l'espace ou de partage.

Leur souhait est de repousser au maximum l'habitat vers le clos Hanse pour préserver un espace maximum de culture.

Le terrain est avant tout destiné à des logements sociaux et donc à une population précarisée. Il est important de penser à leurs besoins en termes d'insertion sociale, de santé et de développement harmonieux des enfants.

### **Insertion sociale**

Dans le futur, les logements sociaux seront de plus en plus destinés à des populations précarisées et pour un temps limité.

Si Le Logis peut mettre en place des activités qui permettent de replacer ces habitants dans la société, ce serait bénéfique pour tous.

Pour favoriser l'insertion sociale des nouveaux habitants, il serait utile de prévoir des espaces partagés comme une nouvelle maison de quartier plus agréable et offrant plus de possibilités.

Des activités d'agriculture urbaine peuvent bien sûr s'intégrer dans ce projet si elles sont réellement participatives et ouvertes à tous.

La maison de quartier pourrait gérer une partie du terrain à cultiver pour y organiser des activités avec les enfants et les écoles riveraines, cultiver des produits que les voisins pourraient venir cueillir librement, comme des herbes aromatiques, gérer le compost collectif,....

Il ne faut en tout cas pas que les terrains cultivés se présentent comme une frontière !

### **Santé**

L'agriculture urbaine ne devrait pas être le seul aspect pris en compte pour l'aménagement du terrain.

Encourager les habitants à faire du sport "gratuit" serait aussi très positif.

*On pourrait envisager une piste de jogging, un terrain dégagé permettant des activités sportives diverses,...*

*A Istanbul, de très nombreux "espaces fitness" en plein air sont accessibles et très utilisés.*



*Certaines communes françaises se sont d'ailleurs inspirées récemment de cette initiative : [consultez ce lien pour en savoir plus](#)*

*La mise en place d'une solution de ce type serait certainement positive à tous niveaux.*

### **Développement harmonieux des enfants**

*La maison de quartier actuelle est peu accueillante et limitée. Son développement serait certainement très positif.*

*Des espaces pour permettre aux jeunes enfants de faire du vélo, du ballon, ou autres activités sont également souhaitables.*

*Actuellement, une plaine de jeux appartenant à l'école communale longe le terrain des Cailles. Serait-il possible de la rendre publique le soir et le week-end, plutôt que d'en créer une deuxième ?*

### **Les choix**

*Il y a donc un choix à faire avant le démarrage des projets de construction au champ des cailles.*

*Soit la priorité est donnée aux activités d'agriculture urbaine, et la qualité du nouvel habitat devient un point secondaire.*

*Soit, il y a une réelle volonté pour mettre en place un habitat et des espaces publics qui conviennent parfaitement au public visé par les logements sociaux et aux besoins du quartier dans son ensemble.*

*Il me semble que les projets mis en place doivent avant tout avoir un impact positif pour l'ensemble des habitants du quartier ce qui nécessite de limiter le projet d'agriculture urbaine dans une zone restreinte du terrain.*

*Je comprends bien sûr que vous souteniez ces activités profondément "écologique", à titre personnel, mais, comme vous me l'avez déjà fait remarquer à plusieurs reprises, un groupe de personnes ne peut pas être favorisé.*

*Accepter toutes les demandes émises par les cultivateurs aurait forcément un impact au détriment des autres. »*

---

## **« Site Avenue des Cailles et Champ des Cailles**

### **Réalité du terrain :**

Le champ des Cailles est entouré :

- ❖ de maisons (rez + 1 + combles) relevant du style : « Cité-Jardin » le long de la Rue de l'Autruche et dans le haut l'Avenue des Cailles.
- ❖ d'immeubles rez + 1 ou rez +2 + combles pour l'Avenue des Caille
- ❖ Ce champ appartient à une société de logements sociaux de type maison. Pour préserver le caractère "cité-jardin" il faut poursuivre la construction de maisons réparties harmonieusement sur la superficie du champ. **Ou bien ...**
- ❖ **Pourquoi ne pas envisager l'installation et l'exploitation d'une petite « ferme » qui vendrait ses produits au voisinage, qui aurait un rôle didactique, économique et qui préserverait également le caractère champêtre du quartier ?**

### **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 ? »*