

Plan Logement Watermael-Boitsfort - Ateliers Participatifs
Séance du 27 mars 2014 : Sites Église Saint-Hubert et Gare de Boitsfort
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 ^{er} 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^{ème} ateliers participatifs sites Av. des Cailles et Champ des Cailles et Archiducs Nord-Gerfauts

1^{er} 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 27 mars 2014

20h05 - ACCUEIL - Benoit Thielemans, Échevin du logement

20h15 - INTRODUCTION – ERU asbl

RAPPEL : Plan logement communal

Sites gare de Boitsfort et église Saint-Hubert

PRÉSENTATION DES PROJETS D'ÉTUDIANTS

20h45 - 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

Données relatives aux sites :

• Gare de Boitsfort

Propriétaires : SNCB Holding - Infrabel

Historique : Ouverture de la gare en 1854, implantée à proximité des noyaux villageois

Quartier : Quartiers résidentiels / Quartier de bureau
Nœud de mobilité (train, chaussée, STIB ...)
Entrée du parc Tournay-Solvay (patrimoine classé)

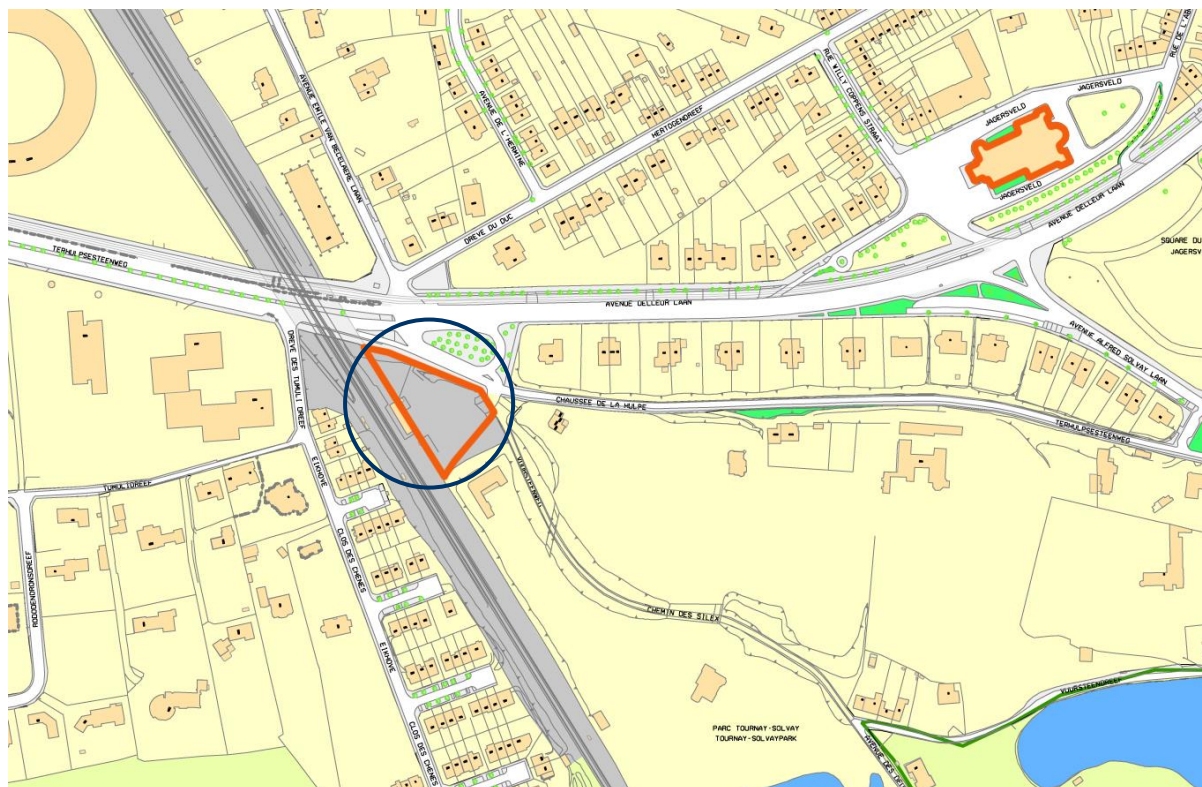
Site : 3000 m² (disponible après les travaux du RER).

Contexte : Travaux du RER :
- élargissement à 4 voies
- couverture des voies, dalle
- gare/halte RER
- (réaménagement des voiries)

Urbanisme : Zone d'habitation au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol).
Situé à l'entrée du parc Tournay-Solvay (parc classé).

Acteurs : SNCB-Holding, Infrabel, Région, Commune

Enjeux : Définir le potentiel constructible
Proposer un programme adapté (logements, équipement, bureaux, parking ...)
Situation privilégiée (nœud de mobilité...).



• Église Saint-Hubert

Propriétaire : Commune

Historique : Plans établis en 1913
Construction entre 1924 et 1939

Quartier : Le long de l'avenue Delleur (voirie métropolitaine)
Quartier résidentiel
Face au square/parc du Jagersveld (classé)

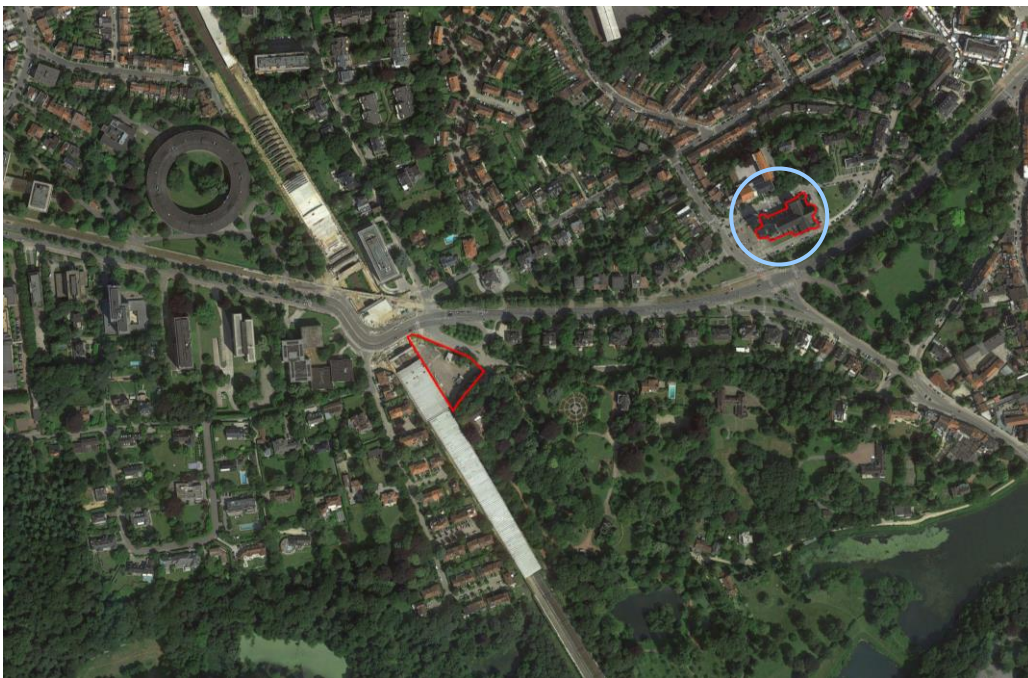
Site : 1800m² (terrain limité à l'implantation de l'église)

Contexte : Problèmes constructifs du bâti
>> L'église ne peut être occupée (hormis sous-sol)
Charges (financières) lourdes liées à la rénovation
Possibilité de désacraliser (ouvre les possibilités de fonctions)

Urbanisme : Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol).

Acteurs : Commune, Fabrique d'église, Évêché
Éventuel développeur privé ? >> La commune prend en compte la possibilité de vendre et de faire développer un projet par un promoteur.
Mais jusqu'où peut aller la commune dans les contraintes ?
Quel réel intérêt des développeurs ?

Enjeux : Tout en maintenant l'église comme repère urbain, il s'agit d'étudier son éventuelle reconversion afin d'intégrer dans un projet valorisant les surcoûts et contraintes techniques de la réfection du monument. Définir un programme adapté.



Compte-rendu de l'atelier du 27 mars 2014 :

TABLE N°1

Participants : +/-10 participants

Animation : Yannik R.

Réalités du terrain :

- Avant les travaux, il y avait à cet endroit un « écrin de verdure »
- Actuellement, le terrain est un « terrain vague ».
- L'entrée du parc Tournay-Solvay n'est pas suffisamment mise en valeur

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

Mettre en valeur l'entrée du parc

L'entrée du parc Tournay-Solvay risque d'être dévalorisée par un projet sur ce site alors qu'elle mériterait d'être mise en valeur (conserver le caractère historique et forestier du site).

Une question importante : comment bâtir ou aménager ce terrain tout en gardant la vue (vers l'entrée du parc) ? Comment ne pas étouffer l'entrée du parc ?

- Un bâti bas (« *maximum 10 mètres de haut* »)
- Minimiser le bâti et aménager un maximum d'espaces verdurisés.
- L'implantation la plus probable semble être le long du mur (mur de +/- 7m de haut lié au recouvrement des voies). Les étages du bas seraient uni-faces mais pourraient accueillir des fonctions complémentaires : parking, commerce/horeca (voir ci-dessous).
- Plutôt que de s'inspirer de la situation existant côté chaussée comme on le devine dans certains projets d'étudiants (immeubles/blocs de bureaux, notamment « *risque de bétonner le paysage en cherchant à créer une symétrie avec l'immeuble de bureau très laid situé de l'autre côté de la chaussée et de construire trop haut. Cela oblitérerait la perspective de l'entrée du parc Solvay et accentuerait l'aspect bureaux de la chaussée de la Hulpe* »), faire du site et des futures constructions un signal vers le parc.
- « *Il n'y a pas vraiment de standard urbanistique de référence (nombreuses typologies différentes autour du site...). Ce qui donne l'opportunité d'innover en intégrant nature/durable/vert/...* »
- Par exemple, le bâti pourrait prendre des formes qui intègrent la nature (les formes et les composantes de la nature) pour réduire l'impact visuel et pour créer une signalétique qui annonce le parc.
- Il s'agirait de faire preuve de sobriété, de discrétion.

- D'autres références pourraient être plus appropriées pour une bonne intégration du projet dans le quartier (ancien bâtiment de la gare, les villas ou autres constructions voisines plus sobres, constructions plus traditionnelles).

Fonctions-programme

Le contexte d'une « autoroute » urbaine n'est pas qualitatif pour des logements. En outre, la chaussée (avenue Delleur) a perdu sa qualité paysagère. Dans le même sens, la situation le long (contre) des voies de chemin de fer risque d'entraîner des nuisances, la construction de la dalle n'a pas supprimé les vibrations (peut-être des techniques existent-elles ?).

Différentes affectations (mixité) devraient prendre place sur le site, pas uniquement du logement (voir ci-dessus : situation peu qualitative pour du logement) : activités productives/économiques (bureaux, ateliers ...), un petit commerce (superette) et/ou petit horeca (café...). Le commerce et/ou horeca serait un plus pour les habitants du quartier (il n'y a rien pour le moment en terme de commerce de proximité). Dans le projet de la SNCB, un petit espace (concession) commercial est prévu sur la dalle à proximité de la chaussée (pour un petit horeca probablement).

Attention néanmoins à ne pas créer une zone morte la nuit !?

Une aire de jeux pour enfant serait intéressante à l'entrée du parc.

Mobilité-parking

Dans la vision d'ensemble, et afin de favoriser l'intégration du projet dans le quartier, il faut tenir compte des plans de mobilité de la Région et de la commune pour garantir une amélioration de la situation et la diminution des nuisances. Les choses ne semblent pas encore très claires sur les aménagements prévus, notamment au croisement des avenues Delleur et A. Solvay (à proximité de l'église).

Concernant le parking, contrairement à plusieurs avis déjà entendus lors de réunions précédentes, plusieurs personnes autour de la table estiment qu'il ne faut pas en créer de trop (même peut-être moins que les 50 places prévues dans le permis d'urbanisme de la dalle). En effet, il s'agit d'une halte RER pour desservir Bruxelles et ses quartiers, Elle ne doit pas devenir un parking de dissuasion attirant les navetteurs qui veulent aller plus au centre.

Mais : « *Risque de perte de places de parking à la gare, avec report des autos dans les quartiers résidentiels* ».

En matière de mobilité, les mentalités changent : la tendance est à des combinaisons entre les différents modes de transport. Des équipements doivent être pensés dans ce sens que ce soit pour des petits aménagements privés (parking vélos ...) ou globalement autour de ce pôle multimodale que représente la Gare de Boitsfort.

Divers

L'entrée dans le clos des Chênes n'est pas possible en arrivant depuis le boulevard du Souverain (pas possible de tourner à gauche). Un autre aménagement devrait le permettre (rond-point ou autre). Un passage souterrain piétonnier pourrait également faciliter un aménagement ad hoc.

« *Risque de dégradation de la couverture verte de la dalle* ». Mais les logements ou autres fonctions pourraient amener un certain contrôle social « *entretien et sécurité sur la dalle : régulation des accès vers le bout de la dalle et vers les jardins du clos des Chênes* ».

Il s'agit également de « *mobiliser les habitants du clos des Chênes vers une réflexion sur l'aménagement/la destination/l'apparence de la dalle* ».

TABLE N°2 – ÉGLISE SAINT-HUBERT

Participants : +/- 10 participants

Compte-rendu : Marie D. et Aurore M.

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

- Conserver l'intégralité du site, rester maître des lieux.
- Respecter le site dans son aspect actuel.
- Préférer un équipement plutôt que du logement. Et un équipement qui ne crée pas de nuisances au niveau du stationnement.
- Ne pas intégrer de logements sur ce site.
- Sont évoqués pour installer de nouveaux logements, des terrains de réserve (information obtenue par les participants auprès de l'IBGE) ; il s'agit sans doute du plateau de la Foresterie ? Mais une partie de ces terrains est affectée en zone de sports ou de loisirs de plein air (PRAS), et les autres se trouvent sur le territoire des Communes de Bruxelles-Ville et de Forest.
- Étude d'étudiants de la KU Leuven pour convertir l'église en école : à prendre en compte.¹
- L'école néerlandophone (Vrije Basisschool - Sint-Jozefschool) cherche de nouveaux locaux : il y a des pistes de financement de ce côté.
- Possibilité de mettre l'école Sint-Jozef à l'intérieur de l'Église, puisque celle-ci a besoin de s'étendre ?
- D'un point de vue général : les habitants ne souhaitent pas que l'on touche à l'intégrité du site : donc pas d'intervention sur le bâti en lui-même (surtout d'un point de vue extérieur).
- La question du classement de cette église a été soulevée ; celui-ci permettrait l'éventuelle attribution de subventions pour refaire le parement qui s'effondre.
- « La construction de logements en zone verte est une aberration » (référence à certains projets d'étudiants (travail théorique) ayant imaginé l'inclusion d'affectations résidentielles au sein de l'Église)

Remarques :

Les participants de cette table contestent la proposition de la commune de proposer aux habitants de s'inscrire en amont de la réflexion qui sera développée dans le cadre de la programmation urbanistique des sites et du Plan Logement Communal. De plus, la démarche de s'adresser aux écoles d'architecture avec un cahier des charges jugé trop peu

¹ Références de cette étude : BIAGOLI Carla, SIGUENCIA AVILA Maria, STAMOS Nikolaos & VAN BOCXLAER Steven, *Saint Hubert Church Watermaal-Bosvoorde*, KU Leuven, RLIIC, Advanced master in conservation of monuments and sites – Integrated Project Work 3, juni 2013.

contraignant a créé une perte de confiance de la part de certains riverains, voire même dans certains cas une réaction de rejet très négative.

Les projets d'étudiants sont perçus comme irréalistes et déconnectés des réalités du site et du quartier.

Les participants de cette table émettent la remarque suivante : « les étudiants qui ont réalisé ces projets n'habitent pas ici et ne connaissent donc pas les lieux, leur histoire, leurs contraintes, ... »

Les habitants auraient souhaité une autre marche à suivre :

- Commencer les propositions par une étude de programmation.
- Diagnostic chiffré avec les coûts et les questions pertinentes. Voir l'avis des riverains après, sur base sérieuse, avec des projets déjà concrets pour chaque site.

TABLE N°3 – ÉGLISE SAINT-HUBERT

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.

« - Nous avons été sensibles aux travaux des étudiants en architecture qui, dans le court temps qui leur avait été imparti, ont non seulement fait preuve de créativité mais aussi d'un important et sérieux investissement.

- Nous avons appris des choses inconnues qui ne faisaient pas partie des projets étudiants présentés.

Une étude/exercice " St Hubert Church. Integrated Project Work " réalisée au cours de l'année académie 2012-2013, soutenue en juin 2013, par quatre étudiants de la KULeuven, dans le cadre d'un Master dirigé par le professeur de Coomans. L'étude (très complète) propose une synergie entre l'église et l'école du jagersveld. L'école serait demanderesse. Nous n'avons pas compris pourquoi cette étude n'était pas mentionnée publiquement lors de la soirée du 27 mars.

Cette étude a été présentée au mois de décembre 2013 lors d'un colloque aux Brigittines. Madame Cécile van Hecke y était présente.

L'idée d'une synergie entre l'église et l'école nous a semblé une excellente idée.

- Nous avons été étonnés d'apprendre que trois écoles allaient se lancer dans des projets de construction de bâtiments. N'y a-t-il pas là un manque de communication ?

- Nous avons aussi discuté du devenir de la "gare". Boitsfort manque furieusement de parking et envisager la construction de seulement 50 places près de la gare et des trams ne semble pas raisonnable.

- L'idée de penser l'avenir de la gare et de l'église dans une "vision" globale a été mentionnée. Dans ce sens, et par exemple, le CIVA a présenté récemment les travaux du bureau d'architecture XDGA avec Xaveer De Geyter qui s'est distingué plusieurs fois sur le terrain bruxellois. Ce bureau est belge et jouit d'une renommée internationale grâce à ses études et ses projets urbains.

Il a été aussi dit que la Commune n'avait pas d'argent.

Bref, nous avons passé une riche soirée au cours de laquelle nous avons beaucoup appris et ce dans un esprit constructif et stimulant de "disputatio" !

- A propos de la question du stationnement au Jagersveld, un riverain a informé qu'à une lettre adressée au Chef de corps et mentionnant le non respect d'un article précis et important du code de la route, il a été répondu que "la signalisation routière et au sol était tout à fait conforme au Code de la route". Et que "étant donné qu'il n'appartient pas aux services de police de décider l'une ou l'autre adaptation routière, nous donnons tout au plus un avis en la matière, nous transmettons une copie de votre courrier au service Mobilité de la Commune". »

Concernant l'église (notes remises par des participants à la table sur la gare) :

- Reconversion de l'église en espace public et culturel et exclure le logement.
- Patrimoine culturel à conserver.
- Réaménagement de l'espace public.
- Bâtiment très massif qui fait « partie du paysage » depuis longtemps. Elle est bâtie sur une énorme dalle de béton laide et inhospitalière. Le bâtiment se dégrade et paraît mal entretenu.
- Risque d'un projet qui créerait un ensemble chaotique encore plus massif que l'église existante.
- Opportunité de recréer un « quartier » autour de l'église qui ressemble aujourd'hui à un parking en béton sans vie ni allure. Penser à la complémentarité des fonctions (logements, commerces, centre culturel ?...).