

## Petit Caille – Atelier Participatif 15 juin 2017 Compte Rendu

Le présent atelier avait pour objet de relever les craintes et les attentes des riverains en vue de l'aménagement du site dit « Petit Cailles », site qui sera aménagé avec le soutien du Fonds du Logement.



En vue d'éclairer le cadre du débat, le Fonds du Logement a précisé en début d'atelier les « contours » actuels du projet. En synthèse, voici quelques éléments importants :

- *Complexe immobilier de 25 à 31 logements, emplacements de parkings et un équipement de quartier si désiré.*

- *Logements proposés à l'acquisition selon les modalités du Fonds aux personnes figurant dans leur registre des candidats-acquéreurs.*
- *Logements misent en vente dans le cadre d'un droit réel démembrement (via une emphytéose ou un droit de superficie), avec un droit de préemption.*
- *Le candidat-acquéreur doit remplir les conditions de revenu définies par le Fonds du Logement ainsi que les modalités de remboursement du prêt hypothécaire.*
- *Le Fonds souhaite que cet espace soit aménagé avec une mixité de typologie de logements ainsi qu'une mixité sociale.*

**Présents** : environ 35 riverains, mais quelques-uns sont partis avant les ateliers participatifs qui se sont déroulés avec 30 riverains + Commune de Watermael-Boitsfort+ Fonds du Logement + Habitat et Participation (animation)

**Méthode** : (Ishikawa) Les participants ont réalisé des post-it de problèmes ou de suggestions sur base des 5 problématiques proposées, sachant qu'ils pouvaient aussi en rédiger en dehors de ces 5 problématiques. Tous les post-it ont ensuite été déposés sur une feuille contenant les 5 problématiques et un temps a été pris en fin d'atelier afin de prioriser individuellement les « problèmes » ou « suggestions » formulés. Les chiffres ci-dessous sont ainsi l'addition de ces votes individuels. Une addition de tous ces votes par « axe » ou grande problématique permet aussi de dégager ce qui, au sein des riverains, semble concentrer le plus d'avis – réflexions – peurs – suggestions.

## 1 - SYNTHÈSE DES 3 TABLES

---

**Les 5 priorités de la TABLE 1 ont été :**

**25** – Un nouveau PPAS pour tout le quartier des Archiducs au préalable

**10** – Abattage des arbres : combien ? Faire un relevé – Prévoir des replantations

**10** – Respecter les caractéristiques urbanistiques et capacités du quartier

**7** – Gabarit : R+1 et toit en pente max (en harmonie avec les maisons autour)

**7** – Garder des espaces verts

→ **Les axes « mobilité » et « nouveaux habitants » n'ont pas fait l'objet de beaucoup de réflexions-propositions**

→ Des 5 axes proposés, les plus investigués ont été : Typologie du bâti (19), puis équipements collectifs (14), puis les gabarits (13)

→ Le groupe a surtout proposé d'autres réflexions, autour d'un nouveau PPAS et de la question de l'abattage des arbres

### Les 5 priorités de la TABLES 2 ont été :

18 – La mobilité de l'ensemble du quartier n'a pas été étudiée globalement -> toujours par petits projets = saucissonnage.

17 – Un jardin expérimental super bio – conserver les ruches – potager bio sur toute la surface (cf Champs des Cailles) – faisons des potagers sur le Petit Cailles et construisons le Grand Cailles en totalité (cela aussi pour Archiducs Sud et Nord) – des potagers comme au Grand Caille.

13 – Compte-tenu du bâti environnant, le gabarit Rez+1 ou Rez+2 me semble souhaitable.

11 – Maximum = type Floréal Logis – maximum hauteur existant dans le quartier – habitat respectant l'esprit Logis Floréal

7 – Pourquoi refuse-t-on une étude globale du quartier ? Voir avec les autres projets du quartier

→ Les axes « typologie du bâti » et « nouveaux habitants » n'ont pas fait l'objet de beaucoup de réflexions-remarques

→ Des 5 axes proposés, les plus investigués ont été : Gabarits & Mobilité (24), puis équipements collectifs (17)

→ La seule grande remarque en dehors des axes proposés relève de l'approche globale du quartier.

### Les 5 priorités de la TABLE 3 ont été :

20 – Déficit de participation citoyenne : aucune écoute des citoyens depuis 2014, pas de véritable participation – faire un référendum populaire – participation limitée à une catégorie de personnes qui se sont autorisées et en sécurité pour partir (propriétaire hors logements sociaux) ( ? ) – pourquoi faire un ghetto de logements publics à Archiducs alors qu'il existe d'autres terrains ? Pourquoi centraliser tous ces projets dans le même quartier ? La SLRB doit présenter les bureaux avant qu'ils ne soient vendus à des promoteurs – estimation du nombre de logements à prévoir totalement erronée

17 – Faire un inventaire des équipements collectifs à l'échelle du quartier (crainte sur réflexions par site) – réaliser une étude d'incidence globale de tous les projets Archiducs Gerfaux Hector Denis Cailles (2X)

11 – Cohérence des nouveaux projets par rapport aux bâtis existants – cohérence, coopération, collaboration avec construction Logis Cailles s'il y en a

7 – Voitures partagées : pour éviter une densité accrue de voitures dans le quartier, il faut davantage d'options de mobilité (bus, Villo, car-sharing) – voitures partagées sur le site comme équipement collectif – prévoir des voitures partagées publiques à W-B et proposer quelques heures gratuites/mois. Idem vélos

7 – Faire la crèche sur Petit Caille

→ Les axes « gabarits » et « nouveaux habitants » n'ont pas fait l'objet de beaucoup de réflexions-remarques

→ Des 5 axes proposés, les plus investigués ont été : équipements collectifs (29), suivi par mobilité (21) et typologie du bâti (11)

→ La grande remarque en dehors des axes proposés relève de la participation citoyenne jugée déficitaire, en lien avec la centralisation des projets

## 2 - EN CONCLUSION

---

### Au niveau des 5 axes proposés (problématiques)

Quel que soit le groupe, les riverains se sont assez peu projetés par rapport aux nouveaux habitants et aux nouveaux modes d'habiter, si ce n'est en matière de mobilité où ils demandent à ces nouveaux habitants de limiter, voire de se voir interdire le fait de posséder une voiture.

Les tables ont voulu « sortir » des axes proposés, avec des débats importants autour d'un PPAS « global » (table 1) ou d'une approche plus globale (table 2) pour les uns – sur le déficit de participation citoyenne qui serait mis en relation avec la concentration abusive des projets autour des Archiducs pour les autres (table 3). La question de la globalité reste au cœur des préoccupations des riverains, avec le sentiment plus ou moins diffus qu'on leur refuse d'aborder la densification de leur quartier sous un angle global.

Une « simple » addition des résultats par axe, toutes tables confondues, montre que le sujet premier est celui des équipements collectifs (60 votes), suivis par la mobilité (45 votes) – les gabarits (42 votes) et la typologie du bâti (39 votes). Il faut toutefois temporiser ce résultat dans la mesure où, à la lecture des post-it, certaines remarques très proches se sont tantôt retrouvées sous l'axe gabarits, tantôt sous l'axe typologie. Il est intéressant de noter que plusieurs propositions issues de l'axe « équipements collectifs » sont en réalité des « solutions » face aux problèmes énoncés à travers les autres axes.

### Au niveau du résultat des votes (problèmes ou suggestions majeurs)

1. **Demande d'une approche globale des problèmes** : nombre de logements pour l'ensemble des projets & étude d'incidence globale + mobilité globale sur les quartiers et ses projets + un inventaire des équipements existants et à créer pour l'ensemble des projets.
2. **Demande d'être très attentifs à la préservation d'un W-B vert**, que ce soit en maintenant l'existant (jardins – potagers), en créant de nouveaux espaces verts (en veillant à replanter suite à l'abattage des arbres) ou en proposant d'être créatifs (toitures vertes avec des plantes, ruches sur les toits, etc.)
3. **Équipements collectifs** : les riverains ont émis de nombreuses suggestions telles que : ruches – potagers collectifs – espaces pour voitures partagées – crèche – studio d'amis partagé – buanderie de quartier – magasin de la ferme du Champs des Cailles – glacière – terrain de boules - etc.
4. **Gabarit** : la plupart des riverains demandent du R+1 avec toitures en pente, certains acceptent du R+2. Dans tous les cas, on demande de respecter la cohérence du quartier, la proximité avec Floréal-Logis.
5. **Mobilité** : demande de multiplier les options de mobilité : transports publics + propositions de type voitures partagées + Villo + ... La grande peur est celle des nouveaux besoins en parking. Retravailler les voiries sont envisagés par certains (réduire voirie – accroître pistes cyclables)
6. Enfin, quelques riverains émettent des craintes face aux **nuisances de tous ces travaux**.

### Conclusion des animateurs sur la dimension participative

Les riverains ont accepté de travailler avec l'outil d'animation proposé, et ce malgré un début de soirée difficile. Dans la mesure du possible, il nous semble qu'il serait plus judicieux de pouvoir scinder ce type d'intervention : une partie « exposés » avec des questions-réponses une première soirée ; une partie « ateliers participatifs » une seconde soirée.

L'utilisation de la méthode choisie a permis aux participants de pouvoir s'exprimer sans biais de la part des animateurs puisque toute idée émise a fait l'objet d'un post-it et que tout post-it a été déposé sur la feuille de travail.

La priorisation des idées, problèmes ou suggestions est utile pour pouvoir renvoyer l'information aux commanditaires de ces ateliers participatifs.

Nous signalons que plusieurs riverains espèrent recevoir ce compte-rendu dans son intégralité afin de se rassurer sur la démarche participative mise en œuvre dans le cadre de ce projet.

Cette première partie du Compte-Rendu relève bien d'une analyse transversale réalisée par Habitat et Participation – la seconde partie du Compte-Rendu reprend in extenso et sans ajouts l'ensemble des post-it réalisés par les participants, sans aucun retravail de leur parole écrite.

Fait le 30 juin 2017 par Habitat et Participation

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

[www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)

010/45 06 04

## ATELIER PARTICIPATIF - TABLE 1

| (14) EQUIPEMENTS COLLECTIFS  | (19) TYPOLOGIES DU BÂTI   | (13) GABARITS DU BÂTI   |
|--|---|---|
| <p><b>7 – Garder des espaces verts</b><br/> <b>4 –</b> Potagers sur tout le terrain<br/> <b>3 –</b> Potagers + Magasin de la ferme Champs des Cailles <b>(2 X)</b><br/> <b>0 –</b> Déplacer la crèche vers Petit Caille <b>(2X)</b><br/> <b>0 –</b> Cabinet Médical sans logement<br/> <b>0 –</b> Oui à condition de réduire le nombre de logements prévus</p> | <p><b>10 – Respecter les caractéristiques urbanistiques et capacités du quartier</b><br/> <b>4 –</b> Pas de logements sur ce terrain particulier car terrain inapproprié (4 à 5 m de dénivelé)<br/> <b>3 –</b> Aligner les maisons le long de la rue – pas en intérieur d’îlot<br/> <b>2 –</b> Pas de dérogations au règlement d’urbanisme<br/> <b>0 –</b> Agrandir le Clos Hanse</p> | <p><b>7 – Gabarit : R+1 et toit en pente max (en harmonie avec les maisons autour)</b><br/> <b>4 –</b> R+1<br/> <b>2 –</b> Respecter les gabarits des maisons de la rue<br/> <b>0 –</b> Fixer les gabarits acceptables par rapport au voisinage avant de fixer le nombre de logements.</p>  |
| (3) MOBILITE   | (3) NOUVEAUX HABITANTS/MODES D 'HABITER   | (35) AUTRES   |
| <p><b>2 –</b> Respecter les aspects légaux (1 logement = 1 parking) – pas comme aux Loutriers<br/> <b>1 –</b> Etude mobilité subjective et basée sur un comptage humain aléatoire<br/> <b>0 –</b> Faire une étude globale sérieuse<br/> <b>0 –</b> Mauvaise note erronée sur plusieurs points</p>  | <p><b>3 –</b> Possibilité d’habitat collectif et d’équipements collectifs<br/> <b>0 –</b> Priorité aux habitants de Watermael-Boitsfort – favoriser les habitants de WB <b>(2X)</b></p>   | <p><b>25 – Un nouveau PPAS pour tout le quartier des Archiducs au préalable (5X)</b><br/> <b>10 – Abattage des arbres : combien ? Faire un relevé – Prévoir des replantations</b><br/> <b>4 –</b> Attendre les décisions pour le champs des Cailles afin de repenser la rue de manière globale – attendre que qq chose soit décidé pour le Grand Caille pour faire un projet global – revoir tous les projets du quartier de manière globale avec un PPAS avant de construire – revoir tous les projets comme un seul grand projet <b>(4X)</b><br/> <b>0 –</b> Prévoir un terrain de jeu sauvage plutôt que du logement – le garder comme terrain de jeu sauvage (terrain d’aventure) <b>(2X)</b></p> |

*Légende : Chiffre de gauche = vote des participants – (chiffreX) = nombre de post-it avec la même idée*

## ATELIER PARTICIPATIF - TABLE 2

| (17) EQUIPEMENTS COLLECTIFS   | (9) TYPOLOGIES DU BÂTI  | (24) GABARITS DU BÂTI   |
|---|---|---|
| <p><b>17 – Un jardin expérimental super bio – conserver les ruches – potager bio sur toute la surface (cf Champs des Cailles) – faisons des potagers sur le Petit Cailles et construisons le Grand Cailles en totalité (cela aussi pour Archiducs Sud et Nord) – des potagers comme au Grand Caille.</b></p> <p><b>0</b> – Une glacière pour consommation électrique et renforcer l'esprit de voisinage.</p> <p><b>0</b> – Un crèche ECOLO – construisez la crèche sur Petit Caille au lieu de la mettre sur la square des Archiducs, ce qui à mon sens est dangereux. <b>(2X)</b></p> <p><b>0</b> – Un terrain de boules</p>   | <p><b>5</b> – des maisons unifamiliales seulement « bel étage » - faire des maisons unifamiliales comme dans le quartier, c'est possible pour 2000€/m2.</p> <p><b>4</b> – Une typologie autre que les « barres » d'habitations doit être possible. Je pense à l'exemple projeté tout à l'heure sur l'écran (au Royaume Uni ?), des façades-pignons en rangées entourant des espaces verts collectifs.</p> <p><b>0</b> – Harmonie habitat-nature</p> | <p><b>13 – Compte-tenu du bâti environnant, le gabarit Rez+1 ou Rez+2 me semble souhaitable.</b></p> <p><b>11 – Maximum = type Floréal Logis – maximum hauteur existant dans le quartier – habitat respectant l'esprit Logis Floréal (2X)</b></p> <p><b>0</b> – Typologie cf. maisons du clos pour harmonisation.</p> |
| (24) MOBILITE   | (9) NOUVEAUX HABITANTS/MODES D 'HABITER   | (7) AUTRES  |
| <p><b>18 – La mobilité de l'ensemble du quartier n'a pas été étudiée globalement -&gt; toujours par petits projets = saucissonnage.</b></p> <p><b>6</b> – Problématique des parkings : interdiction pour les nouveaux habitants d'avoir une voiture – parkings sous-terrain – mobilité uniquement vélo pour les nouveaux logements – les habitants du square des Archiducs et du Berensheide viendront se garer rue des Cailles - Les voitures individuelles et les deux roues devraient être parquées ailleurs qu'en surface, sans doute en sous-sol. <b>(5X)</b></p> <p><b>0</b> – La proximité des transports en commun me semble favorable. La fréquentation des bus pourrait être améliorée.</p> | <p><b>4</b> – Accueil des jeunes</p> <p><b>3</b> – permettre aux habitants actuels de Logis et Floreal d'y accéder (y compris les expulsés)</p> <p><b>2</b> – Les nouveaux habitants ne sont pas un problème</p>  | <p><b>7 – Pourquoi refuse-t-on un étude globale du quartier ? Voir avec les autres projets du quartier (2X)</b></p> <p><b>0</b> – Ne plus construire : on peut habiter hors de Bruxelles grâce au télétravail.</p> <p><b>0</b> – densité = 10 habitants/ha</p>  |

*Légende : Chiffre de gauche = vote des participants – (chiffreX) = nombre de post-it avec la même idée*

### ATELIER PARTICIPATIF - TABLE 3

| (29) EQUIPEMENTS COLLECTIFS  | (11) TYPOLOGIES DU BÂTI   | (5) GABARITS DU BÂTI  |
|--|---|---|
| <p><b>17 – Faire un inventaire des équipements collectifs à l'échelle du quartier (crainte car réflexions par site) – réaliser une étude d'incidence globale de tous les projets Archiducs Gerfauts Hector Denis Cailles (2X)</b></p> <p><b>7 – Faire la crèche sur Petit Caille (2X)</b></p> <p><b>5 – Réfléchir à des équipements collectifs type studio d'amis partagé, buanderie, atelier.</b></p> <p><b>(7 – Voiture partagée jugée à mi-chemin entre équipements collectifs et mobilité)</b></p>   | <p><b>11 – Cohérence des nouveaux projets par rapport aux bâtis existants – cohérence, coopération, collaboration avec construction Logis Cailles s'il y en a (2X)</b></p> <p><b>0 – Transformer le quartier en éco-quartier</b></p> <p><b>0 – Saucissonnage des projets – pas d'étude d'impact ou d'environnement.</b></p>   | <p><b>3 – Rez+1+toiture en pente (comme pour les maisons existantes) (2X)</b></p> <p><b>2 – Rez + 2 maximum (pour appartement d'en face Soleil)</b></p> <p><b>0 – Accepter la hauteur en fonction de l'ensoleillement des pépinières.</b></p>   |
| (21) MOBILITE  | (3) NOUVEAUX HABITANTS/MODES D'HABITER  | (25) AUTRES   |
| <p><b>7 – Voitures partagées : pour éviter une densité accrue de voitures dans le quartier, il faut davantage d'options de mobilité (bus, Villo, car-sharing) – voitures partagées sur le site comme équipement collectif – prévoir des voitures partagées publiques à W-B et proposer qq heures gratuites/mois. Idem vélos (3X)</b></p> <p><b>4 – Intégrer un critère en plus pour acquérir un logement à petit Caille : pas de voiture individuelle.</b></p> <p><b>4 – Penser à faire une vraie piste cyclable</b></p> <p><b>4 – Mobilité d'ensemble (parkings déjà trop limités), solution = vue d'ensemble – faire une</b></p> | <p><b>3 – Peur des nuisances dues aux travaux : Je suis effrayée par le bruit que nous allons avoir pendant des années - nuisances sonores vu la concentration des nouveaux projets - Suggestion = entrée garages à voir avec immeuble d'en face (chambre vers la rue). (3X)</b></p> <p><b>0 – Prévoir de la place pour les ruches sur les toitures et avoir des toitures avec des plantes multiples.</b></p> | <p><b>20 – Déficit de participation citoyenne : aucune écoute des citoyens depuis 2014, pas de véritable participation – faire un référendum populaire – participation limitée à une catégorie de personnes qui se sont autorisées et en sécurité pour partir (propriétaire hors logements sociaux) (?) – pourquoi faire un ghetto de logements publics à Archiducs alors qu'il existe d'autres terrains ? Pourquoi centraliser tous ces projets dans le même quartier ? La SLRB doit présenter les bureaux avant qu'ils ne soient vendus à des</b></p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>étude séparée par chaque projet va fausser les résultats – 260 logements et pas d'étude de mobilité globale <b>(3X)</b></p> <p><b>2</b> – Diminuer la largeur de la voirie av. des cailles afin de réduire le trafic de transit, la vitesse et l'emprise au sol des véhicules.</p> <p><b>0</b> – Stationnement déjà impossible avec le stade – autobus</p> <p><b>0</b> – Faire uniquement des parkings enterrés</p> |  | <p><b>promoteurs – estimation du nombre de logements à prévoir totalement erronée. (6X)</b></p> <p><b>5</b> – Préserver les espaces verts : perte inévitable du quartier vert. de Boitsfort on passe à « fort » - préserver les espaces verts, pas de constructions – respecter l'esprit champêtre du Champs des Cailles – verdure devant les constructions côté rue – garder le maximum d'espaces verts pour les citoyens/familles/enfants.</p> |
|--|--|--|

*Légende : Chiffre de gauche = vote des participants – (chiffreX) = nombre de post-it avec la même idée*