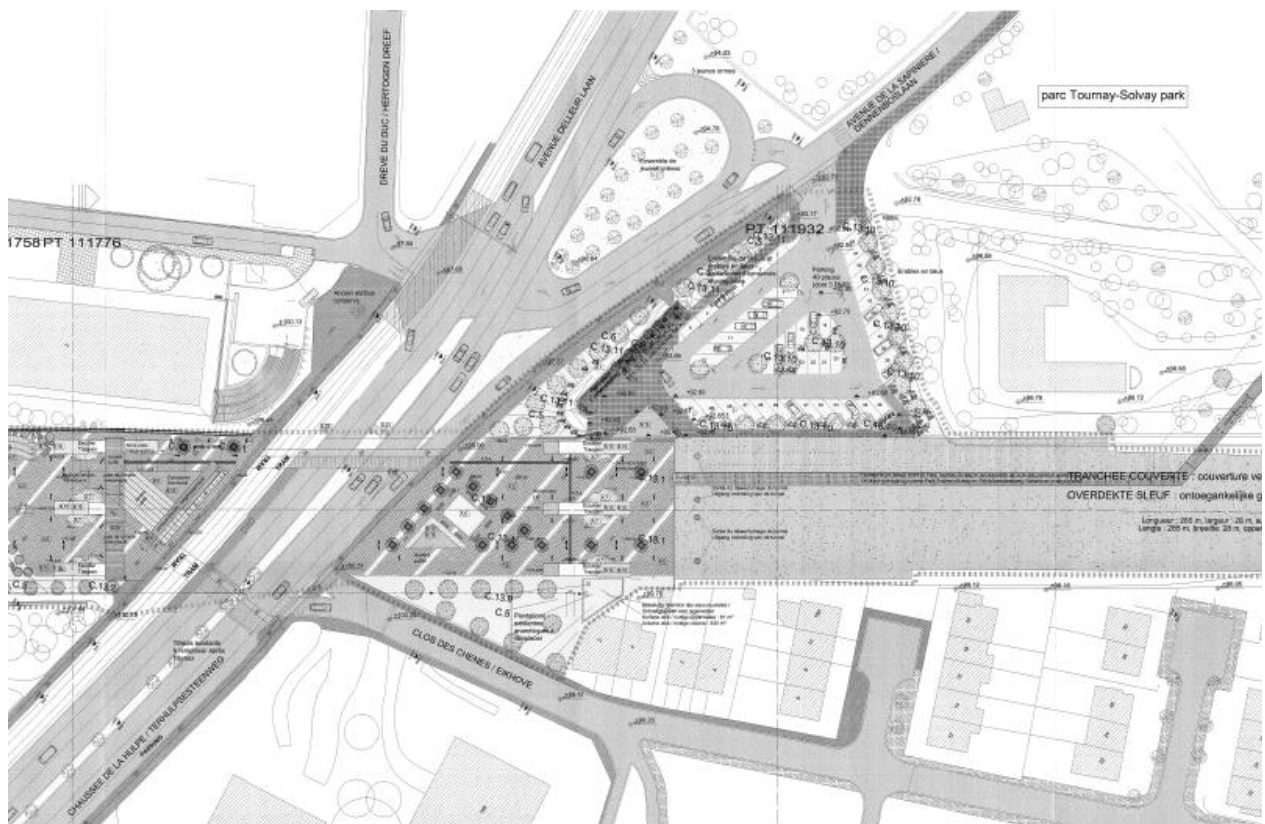


2. Données

Historique :	Ouverture de la gare en 1854, implantée à proximité des noyaux villageois
Quartier :	Quartier résidentiel : clos des Chênes, drèves des Tumuli et des Rhododendrons Quartier de bureau : chaussée de La Hulpe Nœud de mobilité (train, chaussée, STIB ...) Entrée du parc Tournay-Solvay (patrimoine classé)
Contexte :	Travaux du RER : élargissement à 4 voies ; couverture des voies, dalle ; gare/halte RER ; Réaménagement des voiries
Propriétaire du foncier :	SNCB
Futur gestionnaire des logements :	A préciser
Opérateur (financement et maîtrise d'ouvrage) :	A préciser
Investissement:	A préciser
Urbanisme :	PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) : zone d'habitat Situé à l'entrée du parc Tournay-Solvay (parc classé) Permis d'Urbanisme délivré à Infrabel pour les travaux d'infrastructure (voir ci-dessous).
Type de logements :	A préciser
Parcelles cadastrales :	
Superficie du terrain :	3000 m ² (disponible après les travaux du RER).
Densité:	A étudier



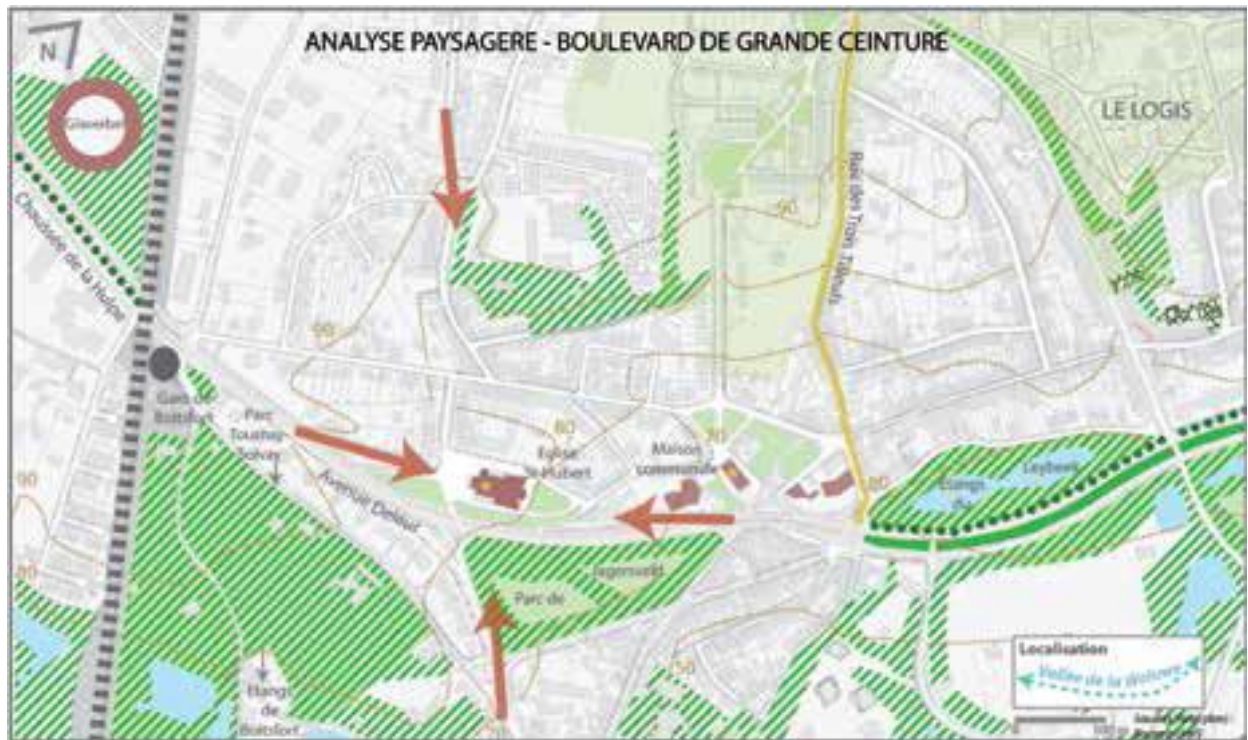
3. Synthèse de l'analyse paysagère

Un axe paysager exceptionnel

Bordée par les sites de l'église Saint-Hubert et de la gare de Boitsfort, l'avenue Delleur prolonge l'axe du boulevard du Souverain jusqu'à la chaussée de la Hulpe. Cet axe, aménagé entre 1901 et 1910 dans la foulée de l'avenue de Tervueren, est un des exemples les plus spectaculaires de boulevard paysager à Bruxelles. Une succession de sites paysagers jalonnent en effet tout son parcours, en articulant la vallée de la Woluwe. Ces parcs – publics/ semi-publics et privés – (ré)aménagés au début ou dans la seconde moitié du XXe siècle assurent une continuité verte, ininterrompue entre Hermann Debroux et la gare de Boitsfort, soit sur une distance de près de 3km.

Cette mise en spectacle de la vallée bénéficie en outre d'une légère courbe et d'une pente organisant l'approche successive de ces différentes « séquences paysagères ». Celles-ci sont ponctuées de plusieurs points de repères qui renforcent l'identité du boulevard : d'une part plusieurs échappées visuelles, comme les Etangs de Boitsfort ; l'ouverture du parc de la « Royale Belge » soulignant le geste architectural du bâtiment; l'entrée en retrait du parc Tournay-Solvay, etc. ; de l'autre, des bâtiments stratégiques tels que l'église Saint-Hubert, qui articule en position dominante, l'entrée de la zone urbaine de Boitsfort.

Ce projet de scénographie du boulevard s'est poursuivi à une période avancée du XXe siècle, où des parcs ont été retravaillés dans le sens d'une intégration plus forte dans les séquences du paysage.



LEGENDE

Hydrographie - relief

- Vallée humide
- Etang
- Ruisseau
- Courbes de niveau (tous les 10 m)

Végétation

- Espaces boisés
- Friche - Espaces boisés
- Parcs - espaces verts
- Alignement d'arbres structurant

Axes paysagers

- Boulevard-parc
- Tracé ancien
- Ensemble urbain
- Cités-jardins le Logis-Floréal

Repères

- Bâtiment repère
- Monument
- Points de vue vers l'église

4. Synthèse des ateliers participatifs

Urbanisation - Implantation

Gabarits : pour les participants, il importe de mettre en valeur de l'entrée du parc Tournay-Solvay (site classé) et de conserver le caractère forestier du site. Prévoir une urbanisation douce et sobre, une implantation en recul (parallèle aux voies), des gabarits bas et des espaces arborés. L'aménagement devrait contribuer à créer un signal vers le parc, par des formes architecturales innovantes (intégrant la nature, par exemple) destinées à minimiser leur impact visuel.

Mixité fonctionnelle

Malgré un contexte environnant peu propice à l'implantation de logements (autoroute urbaine, nuisances sonores et visuelles...), certains estiment que des logements à cet endroit pourront être utiles pour assurer un contrôle social (entretien, sécurité) de la zone. Le quartier souffrant d'un manque de commerces de proximité, ceux-ci pourraient trouver place dans les étages inférieurs, monoorientés, des nouvelles constructions. Le projet de la SNCB prévoit déjà un petit espace commercial (horeca ?) sur la dalle, du côté de la chaussée de la Hulpe.

Mobilité

Les avis divergent sur la question des places de stationnement à prévoir. Les uns considèrent que le manque de parking dans le quartier nécessite de prévoir davantage que les 50 emplacements actuels maintenus dans le permis d'urbanisme délivré pour le RER. A l'inverse, les autres estiment que la halte RER ne doit pas devenir un parking de dissuasion attirant les navetteurs voulant se rendre au centre-ville.

Accessibilité

Les participants soulignent l'impossibilité d'accéder au Clos des Chênes en arrivant du boulevard. Ils suggèrent de procéder à des aménagements du type rond-point, passage souterrain piétonnier ou autre.



5. Approche prospective (projets d'étudiants)

Deux projets ont été mis en évidence par le jury.

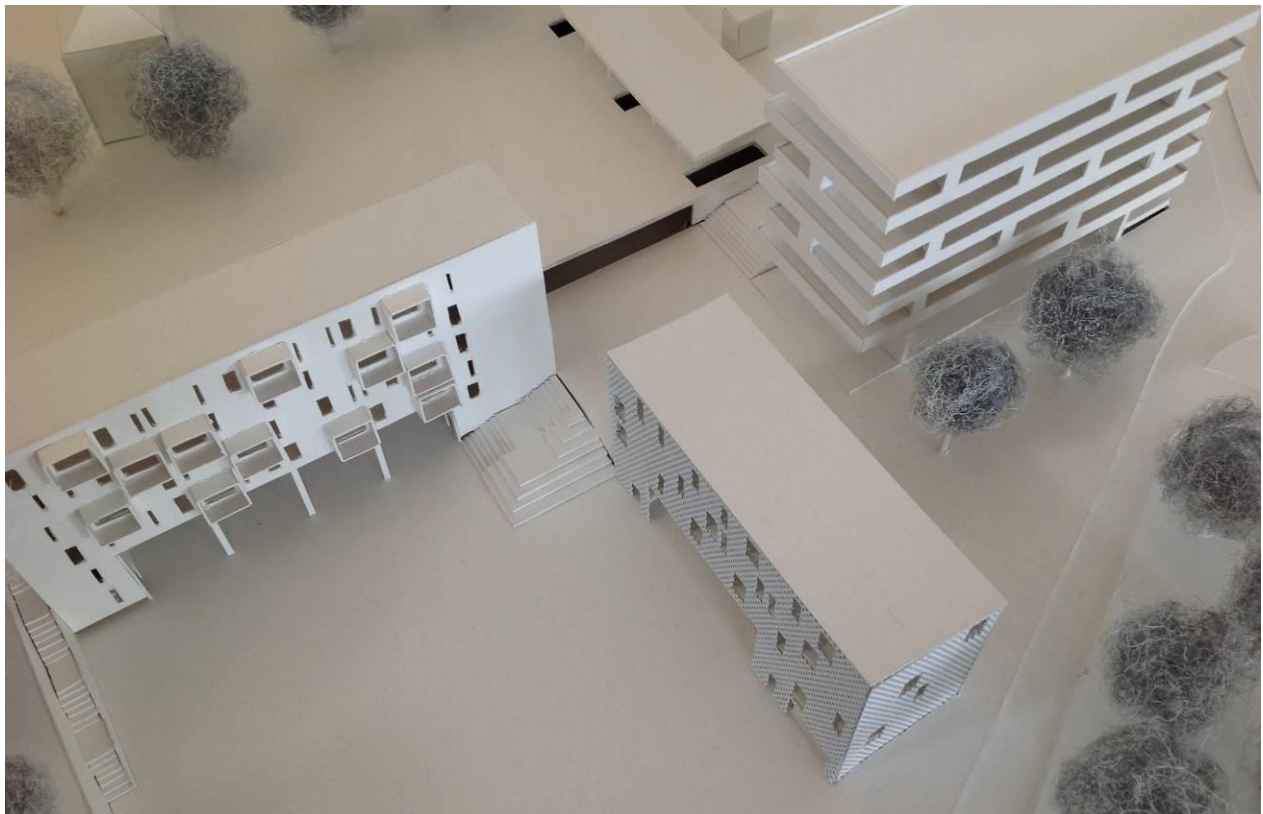
Projet « Logement et ateliers » (Laura Alanis Lopez - Faculté d'architecture La Cambre Horta)

Le jury a attribué une mention à ce projet pour l'habileté et la justesse des gabarits et la bonne intégration dans le contexte environnant. Le projet se limite au site constructible du parking de la gare et propose une densité de logements intéressante et appropriée pour ce noeud de mobilité, qui offre une situation idéale pour de nouveaux logements. En plan, les gabarits sont semblables aux typologies des logements voisins, la densité est établie sur une hauteur qui reste raisonnable. Le projet exploite de manière intelligente l'espace et joue avec la dénivellation pour définir l'implantation des différents bâtiments.



Projet « La connectivité comme réponse à un quartier fragmenté » (Damien Despas, Sophie De Toffol, Maïté Dewasme – LOCI).

Le jury a attribué une mention à ce projet pour son implantation pertinente. Il propose aussi une volumétrie intéressante. Son séquençage judicieux s'intègre dans la structure paysagère du boulevard de grande ceinture (avenue Delleur à cet endroit). De plus, le projet se démarque par ses possibilités de diversifier les fonctions qui offriraient une bonne fréquentation et un passage au sein du lieu et pourraient contribuer à dynamiser celui-ci.






6. Recommandations

Le site de la Gare de Boitsfort constitue un lieu exceptionnel à plus d'un titre : point d'entrée dans la commune sur le boulevard de grande ceinture, nœud multimodal de mobilité ou encore point de transition entre la ville et la forêt de Soignes. En conséquence il réclame un projet dont les qualités architecturales, paysagères et fonctionnelles soient nettement au-dessus de l'ordinaire. Afin d'y parvenir, la Commune de Watermael-Boitsfort recommande avant tout que les conditions favorables à l'émergence d'un bon projet soient réunies : une équipe de développeurs (le propriétaire du terrain et un promoteur) conscients des enjeux locaux et désireux de faire plus qu'une opération financière rentable à court terme, une équipe de conception (architectes, ingénieurs, paysagistes,...) talentueuse et qui dispose de conditions de travail propices à une démarche à la fois respectueuse du site et innovante, des pouvoirs publics clairs et déterminés dans leurs attentes.

La Commune de Watermael-Boitsfort souhaite que soit poursuivie la tradition de qualité architecturale innovatrice dont témoignent les cités jardins Le Logis et Floréal, les nombreuses habitations élégantes dans les quartiers, l'architecture internationale renommée (Royale belge et Glaverbel)... Ceci de manière à pérenniser la valeur du cadre de vie, des investissements et des ressources matérielles mises en jeu.

La barre est volontairement mise exceptionnellement haute, dans la mesure où pour la Commune, la simple réalisation sur le site du permis d'urbanisme délivré à Infrabel est préférable à la construction d'un bâtiment médiocre.

<p>Programmation :</p>	<p>Du logement et des fonctions complémentaires</p> <p>Des logements qui permettent d'habiter selon un mode de vie durable.</p> <p>Développer la mixité fonctionnelle, la mixité sociale et la diversité pour renforcer la résilience des habitants face aux crises sociales, économiques et environnementales.</p> <p>Un projet « ouvert » (pas de « gated community »).</p>
<p>Urbanisation - implantation :</p> 	<p>Densité en rapport avec les facilités de transport.</p> <p>Une certaine densification verticale (tour de petite taille) est envisageable, pour autant que les conditions de base suivantes soient respectées:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de « façades actives » (au sens de la vie et du contrôle social qu'elles permettent, pas des technologies et de la mécanisation) sur tout le pourtour des immeubles de leur pied jusqu'au 4^{ème} étage. • La mise en valeur de l'entrée du parc avec suffisamment de dégagement. • L'intégration du projet dans le paysage naturel et l'intégration de la nature dans le projet architectural.
<p>Mobilité - accessibilité:</p> 	<p>Créer un nœud intermodal exemplaire</p> <p>Pour répondre aux enjeux de mobilité en lien avec le développement du logement dans le quartier, la Commune est demanderesse d'un ensemble de solutions s'adressant à tous les modes de déplacement (marche à pied, vélo, transports publics, automobiles partagées, ...).</p> <p>Une attention particulière sera accordée au déplacement des personnes à mobilité réduite et à la mobilité active.</p> <p>Des connexions sont souhaitées entre les différents cheminements existants : accès au parc Solvay, à la gare, aux logements des quartiers existants, raccourcis piétons et cyclistes, possibilités de traverser le site, ...</p>

<p>Parking</p> 	<p>Des parkings réversibles</p> <p>50 places desservant la gare (permis d'Urbanisme Infrabel)</p> <p>Places pour les logements et autres fonctions à créer conformément au RRU</p> <p>En vertu de l'intermodalité du site, le parking pourrait s'avérer surdimensionné. Il devrait donc être réversible de manière à pouvoir être affecté à d'autres utilisations dans l'avenir.</p> <p>Garage à vélo confortable à créer (voir Fribourg en Brisgau), avec un accès très aisé à proximité des entrées piétonnes, sécurisé, avec de la lumière naturelle, ...</p>
<p>Bâtiments durables</p>	<p>Créer les conditions permettant d'habiter selon un mode de vie durable</p> <p>La Commune de Watermael-Boitsfort souhaite que les bâtiments érigés sur les sites concernés soient avancés sur le plan de la durabilité au sens large. Sur base de nombreuses expériences en Belgique et ailleurs, ainsi que d'initiatives émanant notamment de Bruxelles Environnement, un logement durable à Watermael-Boitsfort devrait atteindre les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'inscrire dans le tissu urbain en complétant les quartiers existants pour enrichir le paysage urbain construit et naturel, favoriser la cohésion sociale et la mobilité douce ; • Etre accompagné d'une bonne gouvernance au niveau du processus de création ainsi qu'au niveau de la gestion. • Favoriser un usage respectueux des ressources naturelles dans le but de réduire les consommations d'énergie, de mieux s'inscrire dans le cycle de l'eau, de faire un usage rationnel de la matière et de minimiser l'impact environnemental de la construction tout au long de son cycle de vie; • Assurer une bonne habitabilité en termes de confort et de santé, réservant une place au moins valides. <p>Chacun de ces objectifs est décliné dans le tableau qui suit.</p>
<p>Energie renouvelable :</p>	<p>Des bâtiments à énergie positive</p> <p>Etudier le potentiel photovoltaïque au bénéfice de l'autoconsommation dans le projet, sur le bâtiment (et si utile, avec prudence, sur la dalle RER direction Ottignies).</p>

Recommandations générales pour un projet architectural durable :

→ S'inscrire dans le tissu urbain en complétant les quartiers existants

1. Enrichir le paysage urbain construit et naturel

- Les bâtiments, par leurs qualités architecturales, valorisent le cadre environnant.
- La compacité des bâtiments fait un usage parcimonieux du sol et limite l'étalement urbain.
- Les différents projets veillent à maximiser la présence de la nature dans le quartier, sur le bâtiment et ses abords.

Quartier Vauban →



2. Favoriser la cohésion sociale

- Par leur aménagement et leurs équipements les espaces publics et jardins collectifs favorisent la rencontre.
- La mixité sociale est renforcée par la réalisation de typologies de logements variées.
- Les espaces communs tels qu'une salle polyvalente, une buanderie, les distributions partagées... sont mis en place au sein du bâtiment pour favoriser les échanges.
- La mixité fonctionnelle est assurée par des activités complémentaires au logement.



3. Favoriser la mobilité douce et limiter le recours à la voiture

- Le réseau viaire (boulevard, rue, chemins) présent dans le quartier est interconnecté.
- Le quartier offre diverses alternatives à la voiture individuelle, telles que Villo, Cambio, VAP...
- Des parkings à vélos confortables et sûrs sont réalisés à proximité des entrées des bâtiments.
- Le réseau de transports en commun est renforcé en bordure de site.



→ Etre accompagné d'une bonne gouvernance

4. Concevoir et gérer le projet

- Un processus participatif est mis en place afin de définir les besoins et aspirations, et ensuite pour informer de l'avancement du projet.
- Le projet prévoit la sensibilisation, la préparation et l'accompagnement des futurs habitants à l'utilisation d'un bâtiment durable.
- Des dispositifs de gestion des déchets d'exploitation permettent le tri et la réduction des déchets.



→ Favoriser un usage respectueux des ressources naturelles

5. Garantir une gestion équilibrée de l'eau

- Les chemins de l'eau pluviale sont mis en valeur et la perméabilité des sols est préservée au travers du quartier.
- Les logements sont pourvus d'équipements économes en eau (chasses de toilettes, réducteur de pression...).
- Des citernes de récupération d'eau de pluie sont mises en place sur les parcelles, dédiées à l'entretien et à l'arrosage.



6. Faire le choix de matériaux durables et sains

- Des matériaux avec un impact minimum sur la santé, utilisant peu de ressources, recyclables ou recyclés, produits localement et/ou éthiquement sont choisis.
- Les matériaux sont mis en œuvre de manière rationnelle et de façon à nécessiter peu de maintenance.
- Les bâtiments sont construits de manière à pouvoir être facilement adaptés et modifiés.
- Le tri et la réduction des déchets de chantier sont assurés lors de la construction du bâtiment.



7. Limiter les consommations d'énergie

- Les besoins en énergie sont limités par une bonne orientation, une bonne isolation thermique et en minimisant les pertes de chaleur par une ventilation efficace.
- Le bâtiment est équipé de systèmes techniques économes en énergie.
- Les énergies renouvelables, produites individuellement ou à l'échelle du quartier, répondent aux besoins en chauffage / eau chaude et électricité.



→ Assurer une bonne habitabilité

8. Confort et santé

- Le confort respiratoire au sein des logements est assuré en évitant les polluants intérieurs et permettant la ventilation des espaces.
- Le confort acoustique est assuré au sein des logements, entre les logements et par rapport à l'espace public.
- La pollution électromagnétique est limitée.
- Le confort visuel est assuré au maximum par l'éclairage naturel.
- Le confort hygrothermique est assuré par une conception bioclimatique du bâtiment.
- Une part significative des logements sont adaptés et adaptables



7. Processus

7.1. Articulation avec le Plan Logement Communal

A l'initiative d'un Plan Logement Communal sur son territoire, la Commune de Watermael-Boitsfort souhaite qu'un lien étroit soit réalisé avec le projet de développement de logements sur le site de la gare de Boitsfort, particulièrement dans la continuité au niveau des travaux d'information et de participation.

7.2. Participation (suite de la participation)

La Commune de Watermael-Boitsfort entend que le développement du logement se poursuive dans un processus participatif. Elle est convaincue que la consultation et l'implication active des usagers et acteurs locaux, tout au long du projet, permet de mettre en place des solutions à la fois novatrices et respectueuses de l'environnement et du cadre de vie de Watermael-Boitsfort.

7.3. Concertation des acteurs concernés

La Commune a mis en place une coordination des acteurs locaux et régionaux concernés par le développement du logement à Watermael-Boitsfort afin, d'une part, d'ancrer le plan logement dans l'expérience de terrain, et d'autre part, d'informer les personnes et entités qui auront à intervenir d'une manière ou d'une autre au niveau de la programmation, de la procédure de permis d'urbanisme, de la gestion des futurs logements, de la gestion des espaces publics, de cohésion sociale dans le quartier, etc.

7.4. Aménagements de l'espace public

L'aménagement des espaces publics et leur équipement est tout aussi important que la réalisation des bâtiments pour la mise en œuvre heureuse du plan logement communal. Il importe dès lors de préciser quels aménagements seront pris en charge par quel acteur et selon quel timing, et de soigner les raccords.

Les voiries régionales Hulpe et Delleur situées devant le site de la gare font l'objet d'une étude en vue de leur réaménagement. Dans les perspectives actuelles, il n'y aurait pas de changements majeurs par rapport à la situation existante. La boucle située devant le parking de la gare serait maintenue. Par contre, comme c'est le cas depuis 2011, la donkerstraat (chaussée Hulpe entre gare et Solvay) serait condamnée pour la circulation motorisée. La personne chargée de cette étude à la Région est Ingrid Parmentier.

8. Annexes

Plusieurs documents issus du processus de mise en œuvre du plan logement sont joints en annexe. Ils doivent être considérés comme partie intégrante des recommandations de la Commune de Watermael-Boitsfort.

- PV des ateliers participatifs
- Compte rendu du concours d'architecture pour étudiants
- Rapport analyse paysagère
- Catalogue de la bourse aux logements
- Livret Plan Logement