

# Bouygues Immobilier - Waterloo

## Mission de consultation participative

### **PV Réunion d'échange et d'information ouverte – 19 mars 2019- salle Notre-Dame - Waterloo**

#### **Présences 78 personnes**

Inscrits via la plateforme	46 personnes
Inscrits sur place	22 personnes
Non-inscrits	10 personnes
+Bouygues Immobilier Belgium	2 personnes
+CityTools	4 personnes

#### **Introduction par Philippe Cousty, directeur général de Bouygues Immobilier Belgium**

- Accueil et remerciement des participants
- Objectifs du processus
- Présentation de CityTools, bureau d'études pluridisciplinaire mandaté notamment pour coordonner le processus participatif sur le projet de développement.

#### **Présentation par CityTools**

- Introduction et présentation du programme de la soirée.

#### **Présentation des outils du processus participatif mis en place:**

- Création d'une plateforme en ligne accessible à tous reprenant toutes les informations sur le processus ([www.chateaudelarose.be](http://www.chateaudelarose.be)) ;
- Publication d'une enquête en ligne via cette plateforme pour récolter des avis d'un public large ;
- Plusieurs moments collectifs sont organisés afin d'échanger avec les acteurs locaux : la réunion d'information d'aujourd'hui, mais aussi des sessions d'ateliers à venir ;

- Réalisation d'une étude urbanistique : avant le projet d'architecture, CityTools a réalisé une analyse du site pour comprendre les enjeux et mettre une première esquisse sur la table ;
- L'objectif de l'ensemble de ce processus participatif est d'alimenter le projet via tous ces échanges avec les acteurs locaux.

### **Présentation de l'étude urbanistique**

- Situation du site dans le contexte : géographique, environnemental, démographique, densité, historique, programmatique ;
- Mise en contexte sur les grands défis de demain en termes démographiques, urbanistiques et environnementaux ;
- Présentation des grands principes de composition :
  - Un parc habité ;
  - Une variété de typologie à l'image du quartier du Chenois ;
  - Un programme tissé avec l'existant.
- Ces principes sont détaillés dans le document de présentation qui est publié également sur la plateforme.

### **Présentation des premiers résultats de l'enquête**

- L'enquête est toujours en ligne à la date de la réunion mais CityTools fait déjà une première présentation des résultats.

## **Compte rendu des échanges**

Nous faisons ici un compte-rendu des questions et remarques principales qui ont été évoquées pendant la soirée. Elles sont regroupées par thème et non pas par ordre chronologique. L'ensemble des prises de paroles seront prises en compte dans la réflexion sur le projet.

### **Enquête en ligne et processus participatif**

- De nombreuses remarques sont formulées sur l'enquête en ligne. Les questions de l'enquête sont très orientées et peu ouvertes. L'impression d'une volonté cachée de guider le participant est frustrante et plusieurs personnes ont arrêté de remplir l'enquête. CityTools répond que quasi toutes les questions ont une possibilité de réponse « autre » afin de laisser les participants s'exprimer et rajouter des réponses qui ne sont pas proposées. Il est toujours difficile de trouver le bon équilibre, dans une enquête en ligne, entre des questions trop fermées (qui orientent trop) ou trop ouvertes (qui ne permettent pas un traitement statistique). Nous invitons malgré tout les riverains à remplir l'enquête, à profiter des questions ouvertes pour aborder les sujets qui leur tiennent à cœur. Il est également toujours possible de nous envoyer un mail.
- Il manque une thématique sur la densité dans l'enquête, ce qui donne l'impression qu'on veut éviter ce sujet. CityTools répond que c'est effectivement une thématique qui aurait pu être reprise (elle l'est en partie dans le thème « logement »). Il n'y avait pas de volonté d'éviter le sujet puisque ce sujet peut être évoqué dans d'autres questions, et que c'est une des thématiques envisagées pour les ateliers et groupes de travail à venir.
- Dans les questions de classement, l'ordre des priorités n'est pas clair, il faut préciser que le 1 est le plus important et le 5 le moins important.
- Il manque une question sur le calendrier/ temporalité.
- Il y a un décalage entre la présentation du jour liée au développement d'un projet et la prise en considération de l'avis des riverains sans savoir d'abord s'ils veulent prendre part au débat et s'ils sont ouverts au principe même d'un projet sur le site ; Il est souligné par ailleurs que la Commune est contre le projet ; Bouygues Immobilier répond à cette remarque que le processus est justement organisé dans une logique d'ouverture aux riverains, de transparence, pour ouvrir le dialogue et alimenter la réflexion sur le projet.
- Il est souligné que le projet semble partir sur des bonnes bases en termes d'ambitions et de principes, notamment sur le plan environnemental. Il faudra cependant être attentifs à ce que ces principes soient respectés dans la mise en œuvre du projet.
- Il est intéressant et positif de faire un processus participatif plutôt que de construire sans rien demander.

## **Le site, le projet**

- On demande d'utiliser le terme dernier « poumon » du Chenois plutôt que dernière « poche » non bâtie.
- Une question est posée sur la gestion, la maintenance et l'entretien du site une fois construit ? Comment assurer le bon fonctionnement des projets mis en place ? cf. le quartier Bella Vita aujourd'hui.
- Il est demandé d'attendre la réalisation du PCM et du schéma de structure communal pour développer le projet. CityTools répond que ces nouveaux documents sont en chantier au niveau de la commune et que le projet peut justement être une occasion d'accélérer leur adoption.

## **Logement et densité**

- Le plan de secteur date de 1981 et n'a pas été mis à jour depuis.
- En parlant des constructions des dernières années de type « villa quatre façades » il est dit que c'est un urbanisme qui consomme beaucoup d'espace pour peu de logements. Mais il ne faudrait pas non plus tomber dans une densité à l'extrême inverse. CityTools comprend la remarque et répond que le fait de réunir les logements par constructions groupées permet de dégager plus d'espace au sol et donc de privilégier un plus grand espace vert, ouvert, perméable et public. Un équilibre peut être trouvé sur la densité. Il est important de garder à l'esprit qu'il faut privilégier la construction de logements à proximité des gares et accessibles avec des modes de transports alternatifs.
- Si on peut estimer le nombre de m<sup>2</sup> et le nombre de logement, on peut connaître les gabarits des bâtiments. CityTools répond que les chiffres de densité et de nombre de logements sont là pour donner un ordre de grandeur des possibilités et alimenter le débat avec une proposition. Sur le principe pour les gabarits l'objectif est de maintenir des gabarits bas R+1 ou R+2 à proximité des immeubles existants pour diminuer l'impact direct des nouveaux immeubles.
- Waterloo est trop dense : 45 logements à l'hectare c'est trop, il faudrait se limiter à 15 logements à l'hectare. CityTools répond que rien n'est figé actuellement, ce ne sont que des estimatifs, mais qu'il faut réfléchir à la meilleure densité en partant du principe que le territoire est précieux, surtout dans les sites proches des gares et de services. Au Chenois on notera que les densités sont plus élevées, avec des P/S de 0,35 jusqu'à 0,59 rue E. Dury, en face du site.
- Avec toutes les volontés de performances énergétiques des nouvelles constructions, le projet va sans doute coûter cher, comment faire pour garantir une possibilité d'achat pour les jeunes ? Il existe des opérateurs comme « Community land Trust ». CityTools répond que les réflexions sont en cours pour tenter de collaborer avec des opérateurs publics produisant des logements qui favorisent l'accession à la propriété et des programmes d'aide pour l'acquisition d'une première propriété. Il y a également des réflexions sur des financements qui diminuent le coût des constructions sans diminuer leur qualité.
- A propos des logements accessibles, Waterloo ne respecte pas les taux imposés par la région wallonne. Au niveau des logements sociaux, il n'y en a que 0,3% sur la commune au lieu des 10% imposés, ce qui fait de Waterloo la commune avec le taux le plus faible de la région. Peut-on prévoir dans ce projet d'avoir un pourcentage plus important de logements accessibles aux jeunes et aux personnes âgées ?

## **Mobilité**

- Le trafic et le bruit ne sont pas liés uniquement à la circulation de la chaussée Bara mais également au trafic de transit qui percole à l'intérieur du Chenois ; Il y a un risque d'intensification de la circulation dans le quartier.
- Il est dit dans la présentation que la gare de Waterloo n'est qu'à deux minutes en voiture or il faut tenir compte des embouteillages.
- Il est mentionné que la gare va être déplacée. Il est répondu qu'il s'agit apparemment d'un déplacement des quais d'une centaine de mètres.
- Les chiffres exprimés pour le trafic automobile et les navettes dans et en dehors de la commune datent du dernier Plan Communal de Mobilité (2009) et devraient donc être mis à jour.

- Dans l'idée que 170 logements peuvent être créés, cela représente au moins 170 voitures en plus à garer. CityTools répond que des parkings souterrains seront créés sous les bâtiments pour les habitants du quartier et ainsi éviter des reports en voirie et dans le quartier. Il y aura des parkings en bordure de chaussée Bara pour les visiteurs.
- Il est demandé s'il est possible d'obliger l'engagement de la part des nouveaux locataires d'utiliser des modes doux, de ne pas avoir de voitures ? Ou de donner la priorité à ceux qui s'engagent à vivre sans voiture ou avec une seule voiture.
- Il est demandé, puisque le parking de dissuasion de la gare risque d'être fortement occupé, de prévoir (avec la participation de la commune) une piste cyclable bidirectionnelle en site propre, le long du chemin de fer, pour connecter le quartier aisément jusqu'à la gare.
- Est-il possible de faire une halte RER chaussée Bara ? CityTools répond que cette option a été prévue dans le PCM de 2009 et les quais ont été créés mais le projet est gelé pour le moment pour causes de discussions entre Waterloo et Braine l'Alleud.
- Une remarque relate le fait qu'il est illusoire de parler de mobilité douce, ici à Waterloo ce n'est pas la réalité. CityTools répond que c'est l'un des enjeux de l'aménagement du territoire dans la région : arriver à organiser le territoire de façon à réduire les distances entre l'habitat et les services, de façon à faciliter la mobilité douce.

### **Equipement**

- Il a déjà été question d'une « maison de la citoyenneté » mais qui n'a toujours pas été construite et serait utile.
- Un « repaircafé » a été suggéré mais il y en a un pas loin qui marche très bien donc ça n'est pas nécessaire.
- Il est demandé si la crèche potentielle serait ouverte à tout le monde, y compris en dehors du quartier, auquel cas cela va générer du trafic supplémentaire.
- Il faut faire attention plus globalement aux équipements, commerces, ... qui vont attirer des personnes venant d'autres quartiers en voiture.

### **Environnement**

- Il ne faudrait pas parler de bâtiments à basse énergie mais effectivement faire des bâtiments zéro énergie.
- Il est dit que la biodiversité d'un champ est faible et que le projet pourrait amener une plus grande biodiversité à travers la création de nouveaux milieux différenciés. Il faudrait montrer des analyses prouvant la plus-value par rapport aux champs existants.
- Il faut s'assurer que toute l'eau de pluie qui pénètre actuellement dans le sol sous le site puisse être absorbée.
- La possible reconversion future du parking sous-terrain est un point positif, qui prouve que le projet est pensé sur le long terme, en valorisant l'évolution des pratiques futures de transports. CityTools répond globalement que l'ensemble des objectifs environnementaux (énergie, biodiversité, eaux, convertibilité, etc) sont en cours de réflexion afin d'amener le projet le plus loin possible, compte tenu des contraintes notamment techniques et financières.

Merci pour votre présence et votre participation.

### **Prochaine étape**

Ateliers thématiques le **lundi 29 avril**. (attention la date a changé!)

Inscriptions, horaires et lieu bientôt sur le site internet [www.chateaudelarose.be](http://www.chateaudelarose.be)