



**slrb-bghm.brussels**  
logement social - sociale huisvesting



Bruxelles, le 05. 10. 2017

## COURRIER RECOMMANDE

Administration Communale de Watermael-Boitsfort  
**COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS**

Place Gilson, 1  
1170 BRUXELLES

Nos réf. : SL/JVC – CS 3243  
Contact : Julie Van Crombruggen  
T : 02/ 600.10.51 – Email : [jvancrombruggen@slrb.brussels](mailto:jvancrombruggen@slrb.brussels)

Annexe(s) : 0

**Concerné :** Alliance Habitat / Projet Archiducs-Nord / Gerfauts – 1170 Bruxelles

Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames et Messieurs les échevins,

Suite à notre demande de nous fournir l'annexe « Recommandations communales » destinées aux auteurs de projet afin que le cahier des charges soit complet et qu'il puisse être envoyé aux auteurs de projets, nous avons bien reçu votre courrier du 18/07/2017 reprenant des recommandations destinées aux auteurs de projets et à la SLRB.

Ces recommandations ont fait l'objet d'une analyse approfondie par nos services et appellent les commentaires suivants :

1. La Commune demande que les auteurs de projets prennent en compte l'entièreté des documents publiés sur le site de la commune et que ceux-ci soient listés dans le cahier spécial des charges comme par exemple :
  - L'étude AFOM sur les alternatives aux constructions de logements sur le terrain Cailles.
  - L'étude Research by design du BMA.
  - L'étude SAULE.

→ Les documents du marché sont le cahier spécial des charges et ses annexes. Il n'est pas envisageable dans le cadre des marchés publics qu'il soit stipulé dans le cahier des charges que les auteurs de projets doivent avoir accès à d'autres documents pour lesquels la SLRB n'a pas de contrôle. Dans le cas où les informations seraient interprétées de manière différente par les candidats, ceci pourrait donner lieu à des offres difficilement comparables.

Néanmoins, ces documents faisant partie de l'historique complexe de l'évolution des projets autour du square des Archiducs et afin que l'étude urbanistique soit réalisée tenant compte de cet historique, certains documents seront annexés au cahier spécial des charges en tant qu'annexes communales.



**slrb-bghm.brussels**  
logement social - sociale huisvesting

Après recherche sur le site de la Commune, l'étude AFOM est introuvable ou fortement difficile à trouver. Seul le memo 21 de la Régie foncière synthétisant le switch Cailles / Tritomas est disponible. Ce memo sera annexé au cahier spécial des charges en tant qu'annexe communale.

En ce qui concerne l'étude de recherche du Bouwmeester, celui-ci a été interrogé sur l'opportunité de produire sa recherche en tant qu'annexe au cahier spécial des charges. Cette étude qui n'était à l'origine pas destinée à être rendue publique, consiste en des travaux préparatifs qui ont été mis en débat afin de trouver un consensus entre les différents membres du comité de pilotage.

Aucun accord n'ayant été trouvé, le maître architecte ne voit pas la plus-value qu'apporterait la publication de sa recherche. Nous respectons son point de vue et n'annexerons pas son étude au cahier spécial des charges.

Néanmoins, nous pouvons signaler dans le cahier des charges qu'une recherche concernant la faisabilité de la cohabitation de la fonction agricole et du logement a été menée et qu'un membre de l'équipe du Maître architecte est disposé à exposer cette recherche aux candidats si souhaité.

En ce qui concerne le projet SAULE, la SLRB avait marqué son consentement à la poursuite du projet de living-lab SAULE mené entre autre par l'ERU pour autant que cela n'entrave en aucune manière le cours des projets de construction de logement ni leur viabilité. Néanmoins, ne voyant pas d'objection à respecter votre volonté de transparence, une demande a été faite à l'ERU pour pouvoir annexer leur étude en cours de réalisation au cahier spécial des charges. L'ERU confirme que l'étude ne fait que commencer mais pourrait transmettre une double page situant le contexte de l'étude. Celle-ci sera annexée au cahier spécial des charges.

2. La Commune demande que les auteurs de projets développent leur étude urbanistique en tenant compte du fait que :

- Les projets soient phasés dans le temps.
- Le Collège a demandé à la Ministre que des alternatives aux constructions de logements sur le terrain Cailles soient envisagées.

→ Le phasage dans le temps se fera naturellement de par le lancement des projets à des périodes différentes. En effet, Archiducs Sud est en phase « chantier », Archiducs-Nord / Gerfauts, en phase « cahier spécial des charges », Tritomas et Tritons-Nymphes, en phase « étude de faisabilité » et Cailles est suspendu au moins jusqu'en 2020.

De plus, c'est un élément sur lequel l'urbaniste mènera une réflexion dans son étude.

D'autre part, à ce jour, le Gouvernement, lors de sa décision transmise à la SLRB le 17/7/2017, ne parle pas d'alternative mais de suspension du projet dans l'attente des conclusions de l'étude SAULE.





**slrb-bghm.brussels**  
logement social - sociale huisvesting

Cette nouvelle information sera dès lors intégrée au cahier spécial des charges en vue de la réalisation de l'étude urbanistique en toute connaissance de cause.

3. La Commune demande que la SLRB décrive l'étude urbanistique dans le sens de ce qui est repris ci-dessus.

→ La SLRB a laissé une description large de l'étude urbanistique afin que les auteurs de projets ne soient pas cadrés et puissent faire leur propre analyse du quartier et des projets à venir. D'autant que les auteurs de projets doivent se référer au Plan Logement Communal et à l'annexe « Recommandations Communales », faisant partie des documents du marché pour réaliser leur étude.

4. La Commune demande que les habitants soient associés au choix des architectes.

→ Dans le cadre des marchés publics, il est difficilement réalisable de faire intervenir des habitants aux commissions techniques.

Une présentation préalable à la commission technique des cinq projets aux habitants semble irréaliste. En effet, le projet choisi par les riverains ne sera peut-être pas celui choisi par le comité de professionnels, ce qui occasionnerait une grande encore supérieure de leur part.

5. La Commune demande que la SLRB publie tous les documents non confidentiels.

→ La SLRB annexe au cahier spécial des charges tous les documents utiles à la bonne compréhension du projet. Les documents de la SLRB, tels que l'étude de faisabilité ou les rapports au Conseil d'administration de la SLRB ne doivent pas être publiés par une autre instance.

6. La Commune demande qu'un briefing soit organisé avec le Collège pour exposer aux auteurs de projets les objectifs de la Commune.

→ Le cahier spécial des charges sert à expliquer aux auteurs de projet les intentions de la Région et de la Commune. Les annexes reprennent déjà le Plan logement Communal et les recommandations communales ainsi que toutes les annexes citées plus haut.

7. La Commune demande qu'elle ait une prépondérance dans le choix du projet.

→ La Commune est présente au comité d'avis et peut au sein de ce comité défendre sa vision et sa conception du projet.



**slrb-bghm.brussels**  
logement social - sociale huisvesting

8. Suite à la décision du Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> juin 2017 que les logements communaux soient subventionnés à 33%, la Commune demande que l'habitat communautaire destiné aux personnes en situation de handicap soit considéré comme un habitat moyen et qu'il puisse bénéficier d'un emplacement de parking comme initialement prévu.

→ Tel que le stipule le RRU à l'article 7 du Titre VIII : normes de stationnement en dehors de la voie publique: « Lorsque ... le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1<sup>o</sup> ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, ... appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public. »

Etant donné que les personnes à qui les logements de « La Reliance » sont destinés ne conduisent pas, la SLRB propose de subsidier 1 place sur 2 afin d'avoir tout de même une place par personne accompagnante et quelques places pour des véhicules adaptés si nécessaire.

Le calcul du nombre de parking subsidiable qui a été approuvé par le Conseil d'administration en vue de faire approuver les modifications reste donc d'actualité : 49 emplacements pour les logements moyens et 8 emplacements pour l'habitat pour personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, nous vous rappelons que ce dossier est en cours depuis plus de deux ans et demi (950 jours) et que seules les annexes communales empêchent l'envoi du cahier des charges aux auteurs de projets.

Nous vous demandons dès lors de nous envoyer dans les 15 jours les annexes suivantes ainsi que leur traduction :

- Recommandations communales (mise à jour du MEMO 13)
- Le MEMO 21 reprenant la synthèse de l'étude AFOM

Nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins, en l'assurance de nos salutations distinguées,

La Directrice générale adjointe,

D. ROB BEN

Le Directeur général,

Y. LEMMENS