

### Rétroactes

Le champ situé le long de l'avenue des Cailles a été cédé au Logis par le CPAS de Bruxelles avec l'obligation de le destiner à la réalisation de logements pour familles à revenus modestes. Avec la croissance démographique que connaît la Région de Bruxelles-Capitale, il est bien entendu dans la ligne de mire de la Région. La Commune a dès lors, en totale concertation avec le Logis, estimé qu'il serait utile de l'intégrer dans le Plan Logement afin de pouvoir déterminer au niveau local le nombre de logements et les équipements à y construire. L'objectif était de « piloter » le processus au niveau local pour aboutir à un projet correctement intégré dans le quartier plutôt que de prendre le risque de « subir » un projet régional dont l'implantation ou les gabarits n'auraient pas tenu compte du contexte du quartier. C'est ainsi que, suite au processus participatif communal, il a été convenu de conserver 2/3 du champ pour les activités d'agriculture urbaine et d'utiliser au maximum 1/3 du champ pour la construction d'une septantaine de logements et d'une maison de quartier. Ces limites aux constructions ont fait l'objet d'un accord de la Région et permettront, si un projet se développe, de préserver la plus grande partie du champ. Lorsque la commune a initié le Plan Logement en 2013, les activités d'agriculture urbaine étaient encore très limitées. Aujourd'hui elles ont pris un essor remarquable et la commune est très attentive à leur permettre de s'épanouir pleinement, car Watermael-Boitsfort a autant besoin d'espaces de liberté et d'initiatives citoyennes que de logements. C'est pour cela d'ailleurs **que nous avons proposé d'examiner si ces logements ne pourraient pas plutôt être construits sur le terrain en réserve foncière situé en face du commissariat de police, avenue des Tritomas, ce qui permettrait de ne pas toucher à l'entièreté du terrain situé le long de l'avenue des Cailles.**

### Comment en pratique mettre cette proposition en œuvre ?

- **Analyse AFOM** (atouts, faiblesses, opportunités, menaces) pour mettre à plat les arguments en faveur et en défaveur du « switch Cailles-Logis → Tritomas ». Ce qui est analysé, c'est le « Plan Logement Communal autour du square des Archiducs avec 70 logements sur le champ des cailles » versus le « Plan Logement Communal autour du square des Archiducs avec des logements sur le terrain de la rue des Tritomas »

**Les atouts et faiblesses** sont intrinsèques au Plan Logement Communal autour du square des Archiducs avec ou sans 70 logements sur le champ des cailles.

**Les opportunités et menaces** relèvent du contexte extérieur au Plan Logement Communal autour du square des Archiducs avec ou sans 70 logements sur le champ des cailles.

- **Travail collectif avec les partenaires concernés** : Le Logis\* (propriétaire du terrain Cailles Logis), Floréal\* (propriétaire du terrain de la rue des Tritomas), La Ferme du Chant des Cailles et la Commune. Il importe pour chacun des partenaires que la base de personnes impliquées dans ce travail collectif soit la plus large possible pour en assurer la légitimité.

\* Il reviendra aux sisp de prendre l'ultime décision sur les parcelles dont elles sont les propriétaires.

## Plan Logement Communal autour du square des Archiducs avec 70 logements + espaces polyvalents sur le champ des cailles

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES ATOUTS</b>	<b>ATOUPS</b>	<b>FAIBLESSES</b>	Mesures à prendre pour <b>MINIMISER LES FAIBLESSES</b>
<p>Porter au maximum la proportion de logements moyens 40/60% (32 logements moyens et 48 logements sociaux)</p> <p>Les nouveaux logements peuvent aider à réaliser les mutations obligatoires « en douceur » pour les personnes occupant un logement avec deux chambres excédentaires ou plus</p>	<p><b>Réponse au besoin de logements</b></p> <p>Nouveaux logements, très économes en énergie, pour répondre aux besoins diversifiés (14 logements moyens et 66 logements sociaux) en rapport direct avec le champ 20/80%</p>	<p>Logements sociaux « en plus » alors que la Commune compte déjà le plus haut taux de la Région, au-delà de l'objectif de 15%</p> <p>Risques de cohabitation difficile entre locataires et maraîchers</p>	<p>Equilibrer logements moyens et logements sociaux</p> <p>Porter au maximum la proportion de logements moyens 40/60% (32 logements moyens et 48 logements sociaux)</p> <p>Maximum de logements moyens</p>
<p>Projet pilote agriculture/logement/valeur d'exemple</p> <p>Prendre en charge les « demandes et besoins de la Ferme du Chant des Cailles » (document remis à la concertation du 17 février 2016)</p> <p>- Récupération d'eau de pluie</p>	<p><b>Des logements durables</b></p> <p>Réaliser des logements durables (voir livret plan logement) et exemplaires en symbiose avec l'agriculture urbaine (projet pilote)</p>		
<p>Mise à disposition d'une cuisine pour collectivité afin de valoriser la production agricole locale</p> <p>Culture éducative sur les toits ?</p>	<p><b>Equipements de quartier</b></p> <p>Nouvelle Maison de Quartier des cités jardins, bien située, complètement intégrée à un projet citoyen et stimulant (CC), local communautaire, écoquartier, partage et complémentarité des compétences...</p> <p>Locaux pour l'asbl La Ferme du Chant des Cailles et local polyvalent</p> <p>Local commun bien situé pour la ferme et la maison de quartier</p> <p>Infrastructures pour la Ferme et sur le champ</p>		
<p>Montrer par comparaison avec d'autre projet de l'alliance habitat, comment le pilotage communal oriente les projets</p>	<p><b>Densité des constructions</b></p> <p>Densité maîtrisée des constructions car pilotée au niveau communal et non imposée par la Région</p>		
<p>Continuité du projet en cours sans remise en cause</p>	<p><b>Pérennisation 2/3 – 1/3</b></p> <p>Pérennisation des 2/3 du champ à destination de l'agriculture urbaine vis à vis du Logis par l'accomplissement de la clause de l'acte d'achat destinant le terrain à la construction de logement pour ménages à revenus modestes</p> <p>Respect de la clause historique de cession du terrain</p> <p>Remplir la condition du CPAS de BxL</p> <p>Possibilité de pérenniser l'agriculture sur les 2/3 restants</p>	<p>Incertitude juridique pour les 2/3 du terrain restants</p> <p>Engrenage très dangereux pour le reste des deux tiers du terrain des cailles / Pas de pérennisation juridique des 2 tiers restants</p>	<p>Pérennisation à assurer via une convention équilibrée entre parties (Ferme et logis)</p> <p>Vérifier la validité dans le temps de la clause d'obligation de destination du terrain à la construction de logements pour des ménages à revenus modestes.</p> <p>Possibilité de solliciter le gouvernement régional en vue d'une modification du PRAS.</p>

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES ATOUTS</b>	<b>ATOUTS</b>	<b>FAIBLESSES</b>	Mesures à prendre pour <b>MINIMISER LES FAIBLESSES</b>
Informier largement sur les engagements de la Commune	Pérennisation politique acquise au niveau communal Satisfaction des autorités politiques régionales	Durée de vie limitée des engagements politiques Incertitude juridique	Pérennisation à consolider sur le plan juridique (adoption d'un schéma directeur par le Conseil Communal, ...)
Informier largement sur les engagements de la Région	Pérennisation politique acquise au niveau régional	Durée de vie limitée des engagements politiques Incertitude juridique	Pérennisation à consolider sur le plan juridique (modification du PRAS, ...)
Local accueil visiteurs	<b>Tourisme</b> Dimension touristique de la cité et du champ		
		<p><b>Atteinte à l'agriculture urbaine</b></p> <p>Emprise au sol des constructions (circulations, espaces intermédiaires et jardins compris) sur 1/3 réduisant la surface actuellement destinée à l'agriculture urbaine</p> <p>Diminue la superficie cultivable à Bruxelles</p> <p>[Limite les] Projets professionnels, citoyens, pédagogiques</p> <p>Mise en difficulté pour 8 professionnels (emplois) si la rentabilité n'est pas possible avec la réduction des surfaces</p> <p>Fragilisation de la viabilité de la ferme du Chant des Cailles (terrain amputé = moins de potentialité, développement désormais limité)</p> <p>Projet jeune dont on enlève tous les potentiels de développement</p> <p>Mise en danger de la cohérence des activités sur le champ si morcellement géographique des activités. Tous les pôles sont interdépendants</p> <p>Antigoodfood - A contre-courant de tout ce qui se fait pour l'alimentation, qualité de vie, perte d'une dynamique déjà enclenchée avant l'appel des pouvoirs publics</p> <p>Diminution du nombre personnes pouvant être nourries par le projet</p> <p>Une ferme agro-écologique menacée</p> <p>Non prise en compte des enjeux cop 21, climat, alimentation durable</p> <p>Augmentation de la pression humaine sur le champ</p> <p>Imperméabilisation du terrain</p>	<p>Diminuer encore l'emprise au sol des constructions par une implantation compacte.</p> <p>Localisation qui ait le moins d'impact possible sur les activités agricoles</p> <p>Diminuer la largeur de la rue pour moins « manger » terrain caille avec les constructions</p> <p>En échange, obtenir l'hectare des Tritomas pour -les projets du chant des cailles.</p> <p>Voir avec les locaux ouvriers logis rue des Tritons (créer des espaces dans les garages, couplés avec épicerie participative)</p> <p>Voir si suffisamment de place rue des Tritons, pourrait faire un chouette couplé à l'épicerie, les ateliers du quartier durable, la petite plaine de jeux à côté qui pourrait être aménagée</p> <p>Apport d'aide bénévole à la maison de quartier, meilleure utilisation des locaux pour multiples projets, espace convivial et sécurisé intégré dans la cité</p> <p>Voir avec DMS si on peut agrandir les locaux avenue des Tritons</p> <p>Utiliser les toitures et espaces intermédiaires pour l'agriculture urbaine (plante aromatiques)</p> <p>Ce qui est perdu en surface de sol doit être regagné au niveau des toits</p> <p>Eco-construction à très faible impact environnemental</p> <p>Sans voiture individuelle</p> <p>Continuité entre terrain et toit, murs végétaux</p> <p>Construction en bois / Sur pilotis</p>

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES ATOUTS</b>	<b>ATOUTS</b>	<b>FAIBLESSES</b>	Mesures à prendre pour <b>MINIMISER LES FAIBLESSES</b>
		<p><b>Atteinte à la dynamique citoyenne</b>  Perte d'un espace de résilience urbaine pour les générations futures - Négation de la transition  Perte d'autonomie par rapport aux institutions  Démotivation des personnes qui resteront dans le projet malgré les constructions.  Risque de démotiver la mobilisation citoyenne constructive et le bouillonnement d'initiatives citoyennes  Potentiel pédagogique intergénérationnel fragilisé  Désenchantement, non-démonstration d'un autre possible  Rogner un lieu de vie, de trois hectares d'un seul tenant, indispensable dans la ville de demain  Perte de l'effet ressourçant, et d'un élément de prévention santé mentale et physique  Manque de vision à long terme des politiques</p>	<p>Un projet de construction qui s'adapte au chant des cailles asbl et pas l'inverse  Projet de logement communautaire qui s'intègre à notre projet  Participation des nouveaux habitants aux projets du chant  Elaboration avec la participation des habitants ( futurs et actuels) et la Ferme et participation à la réalisation des aménagements  Être invités dès le début du processus et pas lorsque les gros des décisions auront été prises  Espace communautaires au sein du bâtiment pour les logements  Habitats réversibles</p>
		<p><b>Dimension paysagère</b>  Crée une fermeture visuelle sur le quartier  Isole le champ</p>	<p>Localisation qui ait le moins d'impact possible sur le paysage  Intégration du bâti dans le paysage  Habitation en contrebas  Pas de parkings en surface sur le terrain</p>
		<p><b>Patrimoine</b>  Terrain classé = + de contraintes  Perte du patrimoine classé, majeur à valeur historique et paysagère de Watermael-Boitsfort</p>	<p>Consultation DMS</p>

Plan Logement Communal autour du square des Archiducs **avec 70 logements + espaces polyvalents sur le champ des cailles**

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES OPPORTUNITES</b>	<b>OPPORTUNITES</b>	<b>MENACES</b>	Mesures à prendre pour <b>ATTENUER LES MENACES</b>
<p>Renforcer et développer les activités de la Maison de Quartier</p> <p>Inscrire dans l'objet social de la Ferme des activités spécifiquement orientées vers l'accueil des nouveaux habitants</p>	<p><b>Opportunités pour la cohésion sociale dans les cités jardins</b></p> <p>Cohésion sociale : cadre de travail pour l'équipe et les usagers</p> <p>Projet pilote agriculture/logement/valeur d'exemple</p> <p>Partager notre chance</p> <p>Chant des Cailles : local communautaire</p>	<p><b>Menaces sur la cohésion sociale dans les cités jardins</b></p> <p>Augmentation de la précarité dans le quartier par l'augmentation de l'offre en logements et la libération de grands logements sociaux alors que la Commune accueille déjà sur son territoire plus de 19% de logement sociaux (dans le contexte des mutations obligatoires et de la fin des baux à durée illimitée)</p> <p>Saturation de logements sociaux dans le quartier [versus mixité sociale]</p> <p>Risque pour l'Etat de perdre un projet de cohésion sociale pro-actif et pourtant très peu coûteux</p>	<p>Augmenter la part de nouveaux logements moyens à 40%</p> <p>Considérer les logements occupés par des ménages aux revenus « moyens » comme des logements moyens pour assurer la mixité sociale dans les cités jardins</p>
		<p><b>Construction versus transition en RBC</b></p> <p>Fronde potentielle à l'échelle régionale des acteurs de la transition écologique qui ne comprennent pas et n'acceptent pas qu'un terrain occupé par des activités citoyennes soit construit ne fut-ce que partiellement</p> <p>Il faut noter à l'attention de la Région, que ce mouvement conjugué aux acteurs locaux, eu égard à la notoriété régionale de la Ferme du Chant des Cailles, est susceptible de bloquer tout projet dans un stade plus avancé (permis d'urbanisme, ...)</p> <p>Amputation d'un projet unique à Bxl, pilote et pionnier</p> <p>On loupe l'opportunité d'être une ville pilote en transition</p>	<p>Faire connaître le Plan Logement Communal et son processus participatif, de manière volontaire et positive, à l'échelle de la Région.</p>

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES OPPORTUNITES</b>	<b>OPPORTUNITES</b>	<b>MENACES</b>	Mesures à prendre pour <b>ATTENUER LES MENACES</b>
<p>Faire fonctionner au mieux le processus participatif</p> <p>Information et transparence</p> <p>Expliquer les règles et les limites du processus</p> <p>Entendre, écouter</p>	<p><b>Processus participatif</b></p> <p>Respect des décisions prises issues processus participatif</p> <p>Possibilité pour la ferme d'avoir son mot à dire (comité de pilotage)</p>	<p>Grogne des riverains</p> <p>Exploitation facile du défaut d'information et de la circulation d'informations erronées par l'opposition et la rumeur urbaine</p>	<p>Information et transparence</p>
<p>Poursuivre le travail de concertation des acteurs</p> <p>Expliquer la démarche AFOM</p> <p>Argumenter les demandes</p>	<p><b>Processus administratif</b></p> <p>Respect du travail des partenaires régionaux (SLRB, Cabinet de la Ministre, BMA, ...) et confiance</p>		
		<p><b>Menace sur le pilotage local du PLC</b></p> <p>Urbanisation du terrain de la rue des Tritomas hors pilotage communal par la Région à travers l'alliance habitat</p>	<p>Intégrer le terrain Tritomas dans le plan logement à travers la vision urbanistique des auteurs de projet</p>

Plan Logement Communal autour du square des Archiducs **sans logements sur le champ des cailles et avec un nombre à déterminer de logements + espaces polyvalents sur le terrain de la rue des Tritomas**

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES ATOUTS</b>	<b>ATOUS</b>	<b>FAIBLESSES</b>	Mesures à prendre pour <b>MINIMISER LES FAIBLESSES</b>
<p>Porter au maximum la proportion de logements moyens 40/60% (32 logements moyens et 48 logements sociaux)</p> <p>Les nouveaux logements peuvent aider à réaliser les mutations obligatoires « en douceur » pour les personnes occupant un logement avec deux chambres excédentaires ou plus</p>	<p><b>Réponse au besoin de logements</b></p> <p>Nouveaux logements, très économes en énergie, pour répondre aux besoins diversifiés (14 logements moyens et 66 logements sociaux) en rapport direct avec le champ 20/80%</p> <p>Formule Win-Win : des logements sociaux et moyens sont bien construits tout en préservant un espace vert agricole historique</p> <p>Logements neufs pour Floréal</p>	<p>Logements sociaux « en plus » alors que la Commune compte déjà le plus haut taux de la Région, au-delà de l'objectif de 15%</p>	<p>Equilibrer logements moyens et logements sociaux</p> <p>Porter au maximum la proportion de logements moyens 40/60% (32 logements moyens et 48 logements sociaux)</p> <p>Maximum de logements moyens</p>
	<p><b>Des logements durables</b></p> <p>Réaliser des logements durables (voir livret plan logement) et exemplaires en symbiose avec l'agriculture urbaine (projet pilote)</p> <p>Mobilisation utile d'un l'espace de peu de valeur en terme de biodiversité</p> <p>Construire sans détruire</p>		
	<p><b>Situation - mobilité</b></p> <p>Lieu stratégique, lien entre WB et Auderghem</p> <p>Permet une meilleure connexion entre les différents quartiers</p> <p>Faire vivre un lieu non accessible au public aujourd'hui</p> <p>Le terrain Tritomas est situé à 500 mètres du métro.</p>	<p>Soucis de parking</p>	<p>Imaginer des parkings niveau – 1 par rapport à la rue</p>
	<p><b>Equipement de quartier</b></p>	<p>Maison de Quartier mal localisée</p> <p>Locaux pour l'asbl éloignés du champ</p>	<p>Trouver une meilleure situation pour la Maison de Quartier des cités jardins</p>
		<p><b>Pérennisation 2/3 – 1/3</b></p> <p><u>Pas</u> de pérennisation des 2/3 du champ à destination de l'agriculture urbaine vis à vis du Logis par l'accomplissement de la clause de l'acte d'achat destinant le terrain à la construction de logement pour ménages à revenus modestes</p> <p>Pas de respect de l'acte de cession</p>	<p>Pérennisation à assurer via une convention équilibrée entre parties (Ferme et logis)</p>

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES ATOUTS</b>	<b>ATOUPS</b>	<b>FAIBLESSES</b>	Mesures à prendre pour <b>MINIMISER LES FAIBLESSES</b>
	<p><b>Maintien et développement de l'agriculture urbaine</b></p> <p>Pas de limitation de l'agriculture urbaine à court terme sur le champ des Cailles</p> <p>Préservation du projet d'agriculture urbaine dans son entièreté sur le champ des Cailles</p> <p>Possibilité de développer de nouvelles expériences dans l'agriculture urbaine dans les jardins des logements</p> <p><u>Puisque pas de construction au chant des cailles</u></p> <p>Reconnaissance du projet de La Ferme et prise en compte de sa valeur exemplaire</p> <p>Prise en compte des enjeux cop 21, climat, alimentation durable)</p> <p>Possibilité de garder l'intégralité de toutes les activités de l'asbl (moutons, JC &amp; pédagogiques, maraîchage, Herbae)</p> <p>On ne perd pas ce qu'on a déjà fait (enrichissement de la terre, ...)</p>	<p>Pas de prise en charge des « demandes et besoins de la Ferme du Chant des Cailles » (document remis à la concertation du 17 février 2016)</p>	
	<p><b>Dynamique citoyenne</b></p> <p>Continuité --&gt; pas de démotivation</p> <p>Redonner espoir dans le futur, en terme de cohésion sociale et de convivialité</p> <p>Possibilité pour la Ferme de continuer son travail de tissage de liens interculturels et intergénérationnels dans le quartier</p> <p>Sources vives du projet cailles peuvent se concentrer sur le développement du projet et pas sur sa protection</p> <p>Préserver un espace pour les générations futures</p>		
	<p><b>Dimension paysagère</b></p> <p>Entièreté biodiversité préservée au Chant des cailles</p> <p>Conserve la visibilité sur les activités de la ferme</p>		
	<p><b>Patrimoine</b></p> <p>Maintien de la valeur patrimoniale et paysagère [du champ]</p> <p>Terrain non classé = + grande liberté architecturale</p> <p>Eviter à court ou moyen terme les constructions sur le champ</p>		



Plan Logement Communal autour du square des Archiducs **sans logements sur le champ des cailles et avec un nombre à déterminer de logements + espaces polyvalents sur le terrain de la rue des Tritomas**

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES OPPORTUNITES</b>	<b>OPPORTUNITES</b>	<b>MENACES</b>	Mesures à prendre pour <b>ATTENUER LES MENACES</b>
<p>Faire en sorte que la construction sur ce terrain maximise la présence de biodiversité</p> <p>Beau défi architectural à relever</p> <p>Bâtiment exemplaire en matière énergétique et de matériaux</p> <p>Toit plat avec potager et ruche</p> <p>Harmonie architecturale</p> <p>Pas de parking, pas de macadam</p>	<p><b>Exemplarité du projet</b></p> <p>Plus value pour la région et la commune si le projet de construction est pensé comme un projet pilote</p>		
		<p><b>Pérennisation 2/3 – 1/3</b></p> <p>Affectation du champ des Cailles non conforme au PRAS</p> <p>Pas d'assurance de pouvoir pérenniser le projet de la Ferme du Chant des Cailles</p> <p>Risque de reprise du terrain par le CPAS de la Ville de Bruxelles (convention de vente)</p>	
<p>Veiller à ce que le terrain Tritomas soit intégré dans l'étude urbanistique et indiquer des priorités d'intervention quant aux différents projets qui se traduiront par leur échelonnage dans le temps</p>	<p><b>Opportunité pour le pilotage local</b></p> <p>Etude urbanistique à l'échelle du quartier dans le cadre de la mission d'auteur de projet</p>	<p><b>Menace sur le pilotage local du PLC</b></p> <p>Risque d'urbanisation plus dense imposée par la Région à travers l'alliance habitat par carence du pilotage communal</p>	<p>Inclusion du terrain Tritomas dans le PLC afin d'y piloter également le développement du logement</p>
<p>Création d'une synergie entre les locaux communautaires Hector Denis et les nouveaux locaux communautaires</p> <p>Reprendre la même typologie pour le type de logements ( moyens/sociaux) que prévue sur le champ</p> <p>Liens avec le champ des cailles</p> <p>Espace sportif Plaine de jeux et jardins et espaces collectifs</p> <p>Intégrer les nouveaux habitants, éduquer les jeunes à la transition, au développement durable</p>	<p><b>Opportunités pour la cohésion sociale dans les cités jardins</b></p> <p>Si projet pilote, extension de la dynamique associative aux nouveaux habitants + nouveaux territoires</p> <p>Diminuer les risques de dépôts clandestins/vandalisme et le manque de sécurité chez les voisins proches</p>	<p>Passer pour des personnes non partageuses, égoïstes et se mettre le quartier Tritomas à dos</p>	<p>Poursuivre et renforcer la dynamique de la Ferme ainsi que sa visibilité en termes d'agriculture urbaine, de cohésion sociale et de rôle pédagogique de façon à ce qu'elle soit un acteur incontournable dont l'action profite au plus grand nombre</p>

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES OPPORTUNITES</b>	<b>OPPORTUNITES</b>	<b>MENACES</b>	Mesures à prendre pour <b>ATTENUER LES MENACES</b>
	<p><b>Construction versus transition</b></p> <p>Evite une fronde potentielle à l'échelle régionale des acteurs de la transition écologique qui ne comprennent pas et n'acceptent pas qu'un terrain occupé par des activités citoyennes soit construit ne fut-ce que partiellement</p> <p>Evite contestations des acteurs de la transition écologique</p> <p>Opportunité pour promouvoir la stratégie Good Food en préservant le projet de la Ferme du Chant des Cailles</p>		
	<p><b>Situation – mobilité - opportunités</b></p> <p>Situation idéale au niveau des transports en communs</p> <p>Proche des centres commerciaux Pinoy et Archiduc et d'une plaine de jeux.</p> <p>Favoriser les commerces locaux</p> <p>Revalorisation de la rue des Tritomas, redynamisation du quartier</p> <p>Vivifier l'espace commercial Archiducs et Pinoy</p> <p>Proximité des commerces.</p> <p>Circulation proche des grands axes</p> <p>Mobilité : arrêt de bus juste en face</p>		
<p>Conçue par et pour les nouveaux habitant</p>	<p><b>Processus participatif</b></p> <p>Respect des décisions prises issues des processus citoyens (CA Logis, ASBL Chant des Cailles)</p> <p>Respect de la volonté des riverains du terrain Cailles de ne pas y bâtir</p> <p><u>Puisque pas de construction au chant des cailles :</u></p> <p>Reconnaissance de la capacité des citoyens à gérer un projet commun d'envergure</p>	<p>Retour en arrière sur des décisions prise suite aux ateliers participatifs</p> <p>Co-construire le projet de logement aujourd'hui VS ne rien avoir à dire plus tard au risque de tout perdre</p> <p>Perte d'autonomie par rapport aux institutions (redevabilité de la Ferme de voir son projet maintenu dans son intégralité)</p>	<p>Penser le projet avec les riverains</p>

Mesures à prendre pour <b>MAXIMISER LES OPPORTUNITES</b>	<b>OPPORTUNITES</b>	<b>MENACES</b>	Mesures à prendre pour <b>ATTENUER LES MENACES</b>
	<p><b>Processus administratif</b></p> <p>Ne pas s’opposer aux objectifs régionaux en matière de logement sociaux</p> <p>Pas de perte de confiance de la Région puisque le projet de construction se réalise mais ailleurs</p> <p><u>Puisque pas de construction au chant des cailles :</u></p> <p>Création d’un précédent prouvant que les politiques sont capable de prendre leurs responsabilités en terme de transition écologique et de stratégie goodfood</p>	<p>Trouble par rapport à l’avis de marché publié par la SLRB et relayée vers les architectes par le BMA (manque de professionalism)</p> <p>Perte de confiance avec les partenaires régionaux</p> <p>Risque de perdre le dialogue avec les pouvoirs publics (perte de confiance avec la Ministre) et notre implication active dans l’élaboration du projet de construction au Chant des Cailles</p> <p>Ne pas prendre la main tendue par la Ministre.</p> <p>Délocalisation du problème sur un autre terrain</p>	<p>Prendre contact avec le Cabinet et la SLRB pour expliquer les motivations de l’examen du switch et la méthode</p>

## Switch Cailles Tritomas – avis de Floréal

### Compte rendu des entretiens téléphoniques du 31 mars 2016 successivement avec avec Monsieur Timmermans, Président de Floréal et Monsieur Remacle, Directeur Gérant de Floréal

Le CA de Floréal a étudié les implications de la proposition faite par le Bourgmestre lors de la concertation logement du 17 février 2016, d' « examiner si les logements prévus sur le champ des Cailles ne pourraient pas plutôt être construits sur le terrain *en réserve foncière* situé en face du commissariat de police, avenue des Tritomas, ce qui permettrait de ne pas toucher à l'entièreté du terrain situé le long de l'avenue des Cailles ».

Le CA de Floréal n'a pas souhaité répondre selon le canevas AFOM suggéré par la Commune car cette modalité laisse supposer qu'un partenariat est déjà établi dans le cadre du Plan Logement Communal, alors que ce n'est pas le cas. Il a par contre répondu à la question de la potentielle construction de logements sur le terrain de la rue des Tritomas selon une approche en trois étapes (ce qui est souhaitable, ce qui est possible et ce qui est réalisable), dont les conclusions sont reprises ci-dessous.

Aujourd'hui, le CA de Floréal souhaite participer à l'Alliance Habitat par la construction de logements supplémentaires sur le terrain de la rue des Tritomas (devenu bâtissable suite à l'adoption du PRAS démographique) sans pour autant interférer d'aucune manière avec les projets du Logis.

- Ce projet d'ampleur modeste est sollicité auprès de la SLRB au regard des progrès récents de Floréal (résorption en cours de l'inoccupé, amélioration de la situation financière).
- Ces logements seraient situés sur le bas du terrain sis rue des Tritomas, à l'emplacement de la zone dite « des conteneurs », le long de l'avenue de la Houlette prolongeant la rue des Scabieuses.
- Il s'agirait d'un projet de 14 à 18 logements, d'un gabarit très raisonnable, qui permettrait de compenser en partie la diminution du nombre de logements consécutive à la rénovation de l'immeuble Hector Denis (de 67 logements dans la configuration d'origine à 44 logements après rénovation).
- Floréal n'envisage pas de construire des logements moyens car du fait de leur faible quantité leur immersion parmi des logements sociaux, ne serait pas un gage de succès (mauvaise réputation des logements sociaux). L'expérience négative de logements moyens dans d'autres sisp est invoquée.
- La création de logements accessibles au PMR, faisant défaut dans le patrimoine existant de Floréal, serait par contre très bienvenue.

Le CA de Floréal souhaite conserver les surfaces dédiées au sport et ce dans le but de faciliter l'intégration des jeunes par le sport.

- Les anciens terrains de tennis situés latéralement et en contrebas de l'immeuble Hector Denis pourraient accueillir un terrain de basket-ball, sport qui semble populaire auprès de jeunes d'origines diversifiées habitant dans les cités-jardins et environs immédiats de Floréal.
- L'ancien terrain de rugby serait réhabilité en terrain d'entraînement de football ou de rugby<sup>1</sup>
- A l'invitation du Cabinet Frémault, Floréal a introduit (pour le 31 mars) auprès de la SLRB une demande de financement pour réhabiliter les anciennes installations de douches et vestiaires situés au rez-de-jardin de l'immeuble Hector Denis (Beliris ne prend pas en charge la rénovation de niveau et, partant, cet équipement ; par ailleurs Floréal rénovera la « Maison de tous » sur fonds propres).

En conclusion Floréal entre dans une phase historique où il lui redevient possible d'envisager un projet de nouveaux logements. La sisp est favorable à ce que son projet (encore à l'état de potentiel) pour le terrain de la rue des Tritomas s'inscrive en complémentarité des autres projet prévus dans le quartier et ce par la concertation.

Par ailleurs, le chantier de rénovation de l'immeuble Hector Denis commencera bien en mai 2016 ! Une première réunion de coordination est prévue chez Beliris le 20 avril.

---

<sup>1</sup> L'utilité de maintenir des surfaces non bâties pour permettre la percolation des eaux de pluie vers les nappes phréatiques et aussi pertinente pour cette parcelle que pour la partie qui resterait non bâtie sur le « Champ des Cailles ».

## Synthèse de l'analyse AFOM et conclusions

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Réponse au besoin de logements</b>	
<p>De nouveaux logements, très économes en énergie, peuvent être construits pour répondre aux besoins diversifiés en complémentarité avec le parc de logement des cités-jardins, tant sur le Champ des Cailles que sur le terrain Tritomas..</p> <p>Ces nouveaux logements pourraient dans certains cas aider à réaliser les mutations obligatoires « en douceur » pour les personnes occupant un logement avec deux chambres excédentaires ou plus.</p> <p>Dans la mesure où la Commune compte déjà le plus haut taux de logements sociaux de la Région, au-delà de l'objectif de 15%, il n'est forcément pertinent de créer un grand nombre de logements sociaux « en plus ».</p> <p>Il serait par contre pertinent d'équilibrer logements moyens et logements sociaux en portant au maximum la proportion de logements moyens (40 % par dérogation) et la proportion de logements sociaux au minimum (60%)</p> <p>Ou plus simplement limiter le nombre de logements sociaux à construire.</p>	
<p>La décision du Gouvernement pour le champ des Cailles porte sur 70 logements en rapport direct avec le champ dont 14 logements moyens (20%) et 66 logements sociaux (80%)</p> <p>Moyennant dérogation la proportion de logements moyens pourrait être portée à 40 % (dans ce cas : 32 logements moyens et 48 logements sociaux).</p> <p>Risques de cohabitation difficile entre locataires et maraîchers</p>	<p>Floréal entre dans une phase historique où il lui redevient possible d'envisager un projet de nouveaux logements. La sisp est favorable à ce que son projet (encore à l'état de potentiel) pour le terrain de la rue des Tritomas s'inscrive en complémentarité des autres projet prévus dans le quartier et ce par la concertation.</p> <p>Floréal envisage un projet de 14 à 18 logements, d'un gabarit très raisonnable, qui permettrait de compenser en partie la diminution du nombre de logements consécutive à la rénovation de l'immeuble Hector Denis (de 67 logements dans la configuration d'origine à 44 logements après rénovation).</p> <p>Floréal n'envisage pas de construire des logements moyens car du fait de leur faible quantité leur immersion parmi des logements sociaux, ne serait pas un gage de succès (mauvaise réputation des logements sociaux). L'expérience négative de logements moyens dans d'autres sisp est invoquée.</p> <p>La création de logements accessibles au PMR, faisant défaut dans le patrimoine existant de Floréal, serait par contre très bienvenue.</p>
<b>Conclusion quant à la réponse au besoin de logements</b>	
<p>La phase historique dans laquelle entre Floréal, où il lui redevient possible d'envisager un projet de nouveaux logements, est une opportunité à saisir pour une bonne répartition des logements dans le quartier autour du square des Archiducs et singulièrement opérer le « switch » vers le terrain Tritomas.</p> <p>Quant à déterminer la quantité et les caractéristiques des logements à y établir, l'étude urbanistique demandée dans la mission des architectes (prévue pour les sites Archiducs Nord-Gerfauts et Cailles-Logis) peut y répondre.</p> <p>Les précisions concernant cette étude, à intégrer dans le cahier des charges en cours d'élaboration, seraient établies en étroite concertation avec Floréal, propriétaire du terrain Tritomas, avec la participation des acteurs régionaux et locaux et l'appui du Maître Architecte.</p> <p>Compte tenu de l'ensemble des projets de construction de logements en cours dans le quartier (Loutrier, Archiducs Sud, Archiducs Nord-Gerfauts, Cailles Régie), ainsi que la rénovation de l'immeuble Hector Denis, du point de vue communal il n'est pas primordial d'effectuer le switch total de l'ensemble des 70 logements prévus par la Région du le Champ des Cailles.</p> <p>La Commune de Watermael-Boitsfort estime qu'elle prend sa part dans l'effort pour répondre à l'essor démographique régional, et n'entend pas développer le logement « à tout prix ».</p> <p>La construction sur le terrain Tritomas constitue une « formule Win-Win » où des logements sociaux et moyens sont bien construits tout en préservant un espace vert agricole historique et les pratiques citoyennes.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Equipements de quartier</b>	
<p><b>Maison de quartier</b></p> <p>245 m<sup>2</sup> de locaux polyvalents destinés au Logis, à la Ferme DCDC et à la Maison de Quartier des Cités Jardins sont prévus sur le champ des Cailles, incorporés dans l'ensemble des logements et donc très bien situés.</p> <p>La mise à disposition d'une cuisine pour collectivité permettrait en outre de valoriser la production agricole locale</p>	<p><b>Maison de quartier</b></p> <p>Sur le terrain Tritomas, la Maison de Quartier serait mal localisée et les locaux pour l'asbl éloignés du champ.</p> <p>Il faut donc trouver une meilleure situation pour la Maison de Quartier des cités-jardins, en dehors du Champ des Cailles et du terrain Tritomas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les anciens ateliers du Logis à la rue des Tritons pourraient être mutualisés entre la Maison de Quartier, l'épicerie, les ateliers du quartier durable. Une petite plaine de jeux pourrait également être aménagée (piste à explorer avec le Logis).</li> <li>• Le projet Cailles Régie pourrait accueillir des locaux collectifs mutualisés avec La Ferme du Chant des Cailles (piste à explorer avec le Fonds du Logement ; voir avec DMS si ces locaux peuvent être agrandis)</li> </ul> <p>Il faut également noter les locaux de réunion situés dans le quartier qui pourraient être mutualisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles paroissiales de ND du Perpétuel Secours et de l'école Saint Thérèse</li> <li>• Maison de tous dans l'immeuble Hector Denis</li> <li>• Salle à disposition des habitants et du quartier dans le projet Archiducs Sud</li> <li>• Espace de co-working dans le projet Archiducs Nord</li> </ul> <p>Apport d'aide bénévole à la maison de quartier, meilleure utilisation des locaux pour multiples projets, espace convivial et sécurisé intégré dans la cité.</p>
<p><b>Equipements sportifs</b></p> <p>Concentrer les logements sur le Champ des Cailles laisse un maximum de place sur le terrain Tritomas pour le sport.</p> <p>Un minimum d'espaces récréatifs en rapport avec le nombre de logement et les équipements de quartier devrait néanmoins être situé à proximité des constructions.</p>	<p><b>Equipements sportifs</b></p> <p>Le CA de Floréal souhaite conserver les surfaces dédiées au sport et ce dans le but de faciliter l'intégration des jeunes par le sport.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les anciens terrains de tennis situés latéralement et en contrebas de l'immeuble Hector Denis pourraient accueillir un terrain de basket-ball, sport qui semble populaire auprès des jeunes d'origines diversifiées habitants dans les cités-jardins et environs immédiats de Floréal.</li> <li>• L'ancien terrain de rugby serait réhabilité en terrain d'entraînement de football ou de rugby</li> <li>• A l'invitation du Cabinet Frémault, Floréal a introduit (pour le 31 mars) auprès de la SLRB une demande de financement pour réhabiliter les anciennes installations de douches et vestiaires situés au rez-de-jardin de l'immeuble Hector Denis (Beliris ne prend pas en charge la rénovation de niveau et, partant, cet équipement ; par ailleurs Floréal rénovera la «Maison de tous» sur fonds propres).</li> </ul>
<p><b>Conclusion quant aux équipements de quartier</b></p> <p>La construction des logements sur le terrain Tritomas ouvre de nouvelles opportunités :</p> <p>A côté des espaces dédiés à l'agriculture urbaine, il est particulièrement opportun de ré-activer les équipements sportifs sur et à proximité du terrain Tritomas (compte tenu des importants équipements situés au Parc sportif, il n'est pas prioritaire que les nouveaux terrains soient strictement aux normes des compétitions, de manière à laisser plus de latitude et de souplesse pour l'implantation des logements). Des espaces récréatifs pour les plus jeunes (plaines de jeu) et les moins jeunes (pétanque, ...), pourraient également être répartis dans l'ensemble du quartier sur les différents terrains sollicités. Les habitants du quartier y trouveront dès lors des lieux variés dans lesquels ils sont les bienvenus.</p> <p>Par ailleurs, la réflexion sur le « switch », a mis en lumière d'autres possibilités au cœur des cités-jardins pour mettre des locaux à disposition de la Maison de Quartier, de l'asbl La Ferme du Chant des Cailles et des sisp Le Logis et Floréal.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Des logements durables</b>	
Des logements durables (voir livret plan logement) et exemplaires peuvent être réalisés sur les deux sites.	
<p><b>« Projet pilote »</b>            Logement en symbiose avec l'agriculture urbaine            Proximité du champ            Prise en charge les « demandes et besoins de la Ferme du Chant des Cailles » (document remis à la concertation du 17 février 2016)            Récupération d'eau de pluie            Culture éducative sur les toits?</p>	<p><b>Exemplarité du projet</b>            Plus-value pour la région et la commune si le projet de construction est pensé comme un projet pilote            Faire en sorte que la construction sur ce terrain maximise la présence de biodiversité            Beau défi architectural à relever            Bâtiment exemplaire en matière énergétique et de matériaux            Toit plat avec potager et ruche            Harmonie architecturale            Pas de parking, pas de macadam</p>
<p><b>Densité des constructions</b>            Densité maîtrisée des constructions car pilotée au niveau communal et non imposée par la Région            Montrer par comparaison avec d'autre projet de l'alliance habitat, comment le pilotage communal oriente les projets vers une densité en rapport avec les quartiers existants.</p>	
	<p><b>Mobilité</b>            Situation idéale au niveau des transports en communs (arrêt de bus juste en face ; à 500 mètres du métro).            Circulation proche des grands axes Proche des centres commerciaux Pinoy et Archiduc et d'une plaine de jeux.            Les soucis de parking peuvent être réglés en imaginant des parkings niveau – 1 par rapport à la rue</p> <p><b>Proximité des commerces</b>            Vivifier l'espace commercial local Archiducs <u>et</u> Pinoy.</p>
<p><b>Situation</b>            La dimension touristique des cités-jardins et du champ peut être renforcée par la réalisation d'un local d'accueil des visiteurs</p>	<p><b>Situation</b>            Lieu stratégique, lien entre WB et Auderghem            Permet une meilleure connexion entre les différents quartiers            Faire vivre un lieu non accessible au public aujourd'hui            Revalorisation de la rue des Tritomas, redynamisation du quartier</p>
<p><b>Dimension paysagère</b>            Crée une fermeture visuelle sur le quartier            Isole le champ            Veiller à une localisation du bâti qui ait le moins d'impact possible sur le paysage (habitation en contrebas)            Pas de parkings en surface sur le terrain</p>	<p><b>Dimension paysagère</b>            Mobilisation utile d'un espace de peu de valeur en termes de biodiversité (on peut y construire sans détruire)  <u>Sans construction au chant des cailles</u> :            Entièrement biodiversité préservée au Chant des cailles            Maintien de la visibilité sur les activités de la ferme</p>
<p><b>Patrimoine</b>            Terrain classé = + de contraintes            Perte du patrimoine classé, majeur à valeur historique et paysagère de Watermael Boitsfort            Consultation DMS</p>	<p><b>Patrimoine</b>            Maintien de la valeur patrimoniale et paysagère [du champ]            Terrain non classé = + grande liberté architecturale            Permet d'éviter à court ou moyen terme les constructions sur le champ</p>
<p><b>Conclusions quant à la réponse qualitative au besoin de logement</b>            Il y a une demande et une opportunité pour que les logements à créer soient exemplaires sur le plan de l'énergie (à énergie positive) et des matériaux, durables, des projets pilotes, sans impact sur le ruissellement urbains, etc. Le plan Logement Communal a pour ambition d'atteindre ces objectifs pour chaque projet (voir brochure du Plan Logement). Ils doivent à présent être explicités et intégrés dans le cahier des charges.</p> <p>Si ces objectifs peuvent globalement être atteints tant sur le Champ des Cailles que sur le terrain Tritomas, ce dernier site présente des avantages significatifs au niveau de la mobilité, de la proximité des commerces, de la biodiversité, du patrimoine et du paysage.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Pérennisation de l'agriculture urbaine</b>	
<p><b>Pérennisation des 2/3 du champ à destination de l'agriculture urbaine</b>            = continuité du projet de construction en cours sans remise en cause</p> <p><b>Par rapport à l'acte de cession du terrain par le CPAS de BXL au Logis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accomplissement de la clause destinant le terrain à la construction de logement pour ménages à revenus modestes</li> </ul>	<p><b>Pérennisation de la totalité du champ à destination de l'agriculture urbaine</b>            = continuité du projet d'agriculture urbaine en cours sans remise en cause</p> <p><b>Par rapport à l'acte de cession du terrain par le CPAS de BXL au Logis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de pérennisation du champ à destination de l'agriculture urbaine vis à vis du Logis par l'accomplissement de la clause de l'acte d'achat destinant le terrain à la construction de logement pour ménages à revenus modestes</li> <li>• Risque de reprise du terrain par le CPAS de la Ville de Bruxelles (convention de vente) ?</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vérifier la validité dans le temps de la clause d'obligation de destination du terrain à la construction de logements pour des ménages à revenus modestes.</li> </ul>	
<p><b>Par rapport au PRAS (zone d'habitat)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de pérennisation juridique des 2 tiers restants</li> <li>• Construction = engrenage très dangereux pour le reste des deux tiers du terrain des cailles</li> <li>• Possibilité de solliciter le gouvernement régional en vue d'une modification du PRAS</li> </ul>	<p><b>Par rapport au PRAS (zone d'habitat)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de pérennisation juridique de la totalité du champ</li> <li>• Affectation du champ des Cailles (agriculture urbaine) non conforme au PRAS</li> <li>• Possibilité de solliciter le gouvernement régional en vue d'une modification du PRAS</li> </ul>
<p><b>Par rapport au Logis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérennisation à assurer via une convention équilibrée entre parties (Ferme et logis).</li> </ul>	
<p><b>Pérennisation politique acquise au niveau communal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer largement sur les engagements de la Commune</li> <li>• Durée de vie limitée des engagements politiques</li> <li>• Incertitude juridique</li> </ul> <p>Pérennisation à consolider sur le plan juridique (adoption d'un schéma directeur par le Conseil Communal, ...)</p>	
<p><b>Pérennisation politique acquise au niveau régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer largement sur les engagements de la Région</li> <li>• Durée de vie limitée des engagements politiques</li> <li>• Incertitude juridique</li> <li>• Pérennisation à consolider sur le plan juridique (modification du PRAS, ...)</li> </ul>	<p><b>Pérennisation politique <u>NON acquise</u> au niveau régional pour pérenniser l'agriculture urbaine sur la totalité du Champ des Cailles.</b></p>
<p><b>Conclusions quant à la pérennisation de l'affectation du Champ des Cailles</b></p> <p>La pérennisation politique de la proportion de 2/3 pour l'agriculture urbaine et 1/3 pour la construction de logements (accès, abords et jardins compris) est acquise. Cependant, outre le fait que cette proportion devrait évoluer en faveur de l'agriculture urbaine, sachant que les engagements politiques ont une validité limitée dans le temps, les pistes de consolidation de la pérennisation doivent encore être explorées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La validité de la clause de la convention de cession au Logis par le CPAS imposant la construction de logements pour familles à revenus modestes, est-elle limitée dans le temps</li> <li>• La modification du PRAS pour consacrer l'usage agricole du terrain</li> <li>• La passation d'une convention d'occupation équilibrée entre Le Logis et la FDCDC</li> <li>• L'usage collectif continu et soutenu du Champ des Cailles par la FDCDC à la manière des « communs »</li> </ul> <p>Vu l'importance de l'enjeu du projet d'agriculture urbaine au niveau local et au niveau régional, tant pour sa valeur concrète que symbolique, il serait bienvenu qu'un moratoire suspende toute construction sur le champ des Cailles tant que vivra l'initiative citoyenne de la Ferme du Chant des Cailles.</p>	



Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Agriculture urbaine</b>	
<p><b>Atteinte à l'agriculture urbaine au niveau local</b></p> <p>Emprise au sol des constructions (circulations, espaces intermédiaires et jardins compris) sur 1/3 réduisant la surface actuellement destinée à l'agriculture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limite les projets professionnels, citoyens, pédagogiques</li> <li>• Mise en danger de la cohérence des activités sur le champ si morcellement géographique des activités. Tous les pôles sont interdépendants</li> <li>• Projet jeune dont on enlève tous les potentiels de développement</li> <li>• Fragilisation de la viabilité de la ferme du Chant des Cailles (terrain amputé = moins de potentialité, développement désormais limité)</li> <li>• Mise en difficulté pour 8 professionnels (emplois) si la rentabilité n'est pas possible avec la réduction des surfaces</li> <li>• Augmentation de la pression humaine sur le champ</li> <li>• Imperméabilisation du terrain</li> </ul> <p><b>Atteinte à l'agriculture urbaine au niveau régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminue la superficie cultivable à Bruxelles</li> <li>• Diminution du nombre de personnes pouvant être nourries par le projet</li> <li>• Une ferme agro-écologique menacée</li> <li>• Anti-goodfood - A contre-courant de tout ce qui se fait pour l'alimentation, qualité de vie, perte d'une dynamique déjà enclenchée avant l'appel des pouvoirs publics</li> <li>• Non prise en compte des enjeux cop 21, climat, alimentation durable</li> </ul> <p><b>Pour atténuer ces impacts négatifs, il est possible de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuer encore l'emprise au sol des constructions par une implantation compacte et une localisation qui ait le moins d'impact possible sur les activités agricoles</li> <li>• Diminuer la largeur de la rue pour moins « manger » terrain caille avec les constructions</li> <li>• En échange, obtenir l'hectare des Tritomas pour –les projets du chant des cailles.</li> <li>• Utiliser les toitures et espaces intermédiaires pour l'agriculture urbaine (plante aromatiques)</li> <li>• Ce qui est perdu en surface de sol doit être regagné au niveau des toits</li> <li>• Eco-construction à très faible impact environnemental (sans voiture individuelle, continuité entre terrain et toit, murs végétaux, construction en bois / sur pilotis)</li> </ul>	<p><b>Maintien et développement de l'agriculture urbaine sur le champ des Cailles</b></p> <p>Pas de limitation de l'agriculture urbaine à court terme sur le champ des Cailles</p> <p>Préservation du projet d'agriculture urbaine dans son entièreté sur le champ des Cailles</p> <p>Possibilité de développer de nouvelles expériences dans l'agriculture urbaine dans les jardins des logements</p> <p><u>Puisque pas de construction au chant des cailles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaissance du projet de La Ferme et prise en compte de sa valeur exemplaire</li> <li>• Prise en compte des enjeux cop 21, climat, alimentation durable)</li> <li>• Possibilité de garder l'intégralité de toutes les activités de l'asbl (moutons, JC &amp; pédagogiques , maraîchage, Herbae)</li> <li>• On ne perd pas ce qu'on a déjà fait (enrichissement de la terre, ...)</li> </ul>
<p><b>Conclusions :</b></p> <p>En cas de construction sur le Champ des Cailles, l'atteinte à l'agriculture urbaine est indéniable, en particulier pour ce qui concerne les pôles professionnels (8 emplois menacés). Par ailleurs, l'intention de Floréal de mobiliser le terrain de la rue des Tritomas pour y construire des logements et réactiver les équipements sportifs ne permet pas de compenser la perte de surface dédiée à l'agriculture urbaine sur le Champ.</p> <p>Il apparaît clairement au vu de l'essor du projet d'agriculture urbaine qui s'inscrit pleinement dans la stratégie Goodfood développée par la Région, que le site du Champ des Cailles est unique et ne peut pas être remplacé.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Dynamique citoyenne</b>	
<p><b>Atteinte à la dynamique citoyenne</b></p> <p>Risque de démotiver la mobilisation citoyenne constructive et le bouillonnement d'initiatives citoyennes</p> <p>Démotivation des personnes qui resteront dans le projet malgré les constructions.</p> <p>Perte d'autonomie par rapport aux institutions</p> <p>Potentiel pédagogique intergénérationnel fragilisé</p> <p>Désenchantement, non-démonstration d'un autre possible</p> <p>Rogner un lieu de vie, de trois hectares d'un seul tenant, indispensable dans la ville de demain</p> <p>Perte de l'effet ressourçant, et d'un élément de prévention santé mentale et physique</p> <p>Manque de vision à long terme des politiques</p> <p>Risque pour l'Etat de perdre un projet de cohésion sociale pro-actif et pourtant très peu coûteux</p> <p><b>Pour atténuer ces atteintes à la dynamique citoyenne il faudrait :</b></p> <p>Un projet de construction qui s'adapte au chant des cailles asbl et pas l'inverse</p> <p>Un projet de logement communautaire qui s'intègre à notre projet</p> <p>La participation des nouveaux habitants aux projets du chant</p> <p>Elaboration avec la participation des habitants ( futurs et actuels) et la Ferme + participation à la réalisation des aménagements</p> <p>Être invités dès le début du processus et pas lorsque les gros des décisions auront été prises</p> <p>Un espace communautaire au sein du bâtiment pour les logements</p> <p>Des habitats réversibles</p>	<p><b>Dynamique citoyenne</b></p> <p>Puisque pas de construction au chant des cailles :</p> <p>Continuité --&gt; pas de démotivation</p> <p>Redonner espoir dans le futur, en termes de cohésion sociale et de convivialité</p> <p>Possibilité pour la Ferme de continuer son travail de tissage de liens interculturels et intergénérationnels dans le quartier</p> <p>Sources vives du projet cailles peuvent se concentrer sur le développement du projet et pas sur sa protection</p> <p>Préserver un espace pour les générations futures</p> <p>Poursuivre et renforcer la dynamique de la Ferme ainsi que sa visibilité en termes d'agriculture urbaine, de cohésion sociale et de rôle pédagogique de façon à ce qu'elle soit un acteur incontournable dont l'action profite au plus grand nombre</p>
<p><b>Conclusions quant à la dynamique citoyenne</b></p> <p>Lorsque la Commune a initié le Plan Logement en 2012, les activités citoyennes y étaient encore très limitées et n'occupaient qu'une partie du Champ. Dans ces conditions, une cohabitation heureuse entre les activités citoyennes et le logement paraissait possible et même souhaitable.</p> <p>Aujourd'hui force est de constater qu'une véritable organisation citoyenne s'est saisie de la disponibilité de ce lieu unique à la manière des « communs » et que les activités d'agriculture urbaine, support de cette dynamique, ont pris un essor remarquable, de manière très ouverte et bénéfique pour tous les habitants.</p> <p>La Commune est très attentive à permettre aux activités d'agriculture urbaine de s'épanouir pleinement, car Watermael-Boitsfort, pour le bien-être de ses habitants, a autant besoin d'espaces de liberté et d'initiatives citoyennes que de logements.</p> <p>Il lui semble donc préférable de construire sur un terrain non employé pour le moment plutôt que sur un terrain qui accueille une initiative citoyenne.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Cohésion sociale</b>	
<p><b>Opportunités pour la cohésion sociale dans les cités jardins</b>  Cohésion sociale : cadre de travail pour l'équipe et les usagers  Projet pilote agriculture/logement/valeur d'exemple  Partager notre chance  Chant des Cailles : local communautaire  Renforcer et développer les activités de la Maison de Quartier  Inscrire dans l'objet social de la Ferme des activités spécifiquement orientées vers l'accueil des nouveaux habitants</p> <p><b>Menaces sur la mixité sociale et, partant, sur la cohésion sociale, dans les cités jardins</b>  Augmentation de la précarité dans le quartier par l'augmentation de l'offre en logements et la libération de grands logements sociaux alors que la Commune accueille déjà sur son territoire plus de 19% de logement sociaux (dans le contexte des mutations obligatoires et de la fin des baux à durée illimitée)  Saturation de logements sociaux dans le quartier [versus mixité sociale]</p> <p><b>Pour atténuer les menaces sur la mixité sociale il faudrait :</b>  Augmenter la part de nouveaux logements moyens à 40%  Considérer les logements occupés par des ménages aux revenus « moyens » comme des logements moyens pour assurer la mixité sociale dans les cités jardins</p>	<p><b>Opportunités pour la cohésion sociale dans les cités jardins</b>  Si projet pilote, extension de la dynamique associative aux nouveaux habitants sur de nouveaux territoires  Diminuer les risques de dépôts clandestins/vandalisme et le manque de sécurité chez les voisins proches  Création d'une synergie entre les locaux communautaires Hector Denis et les nouveaux locaux communautaires  Liens avec le champ des cailles  Espace sportif, plaine de jeux, jardins et espaces collectifs  Intégrer les nouveaux habitants, éduquer les jeunes à la transition, au développement durable</p> <p><b>Menace sur la cohésion sociale</b>  Passer pour des personnes non partageuses, égoïstes et se mettre le quartier Tritomas à dos</p> <p><b>Pour atténuer les menaces sur la mixité sociale il faudrait :</b>  Reprendre la même typologie pour le type de logements (moyens/sociaux) que prévue sur le champ</p>
<p><b>Conclusions quant à la cohésion sociale</b>  Les évolutions récentes du Code du Logement en faveur d'une occupation plus juste du logement social induisent une évolution sociologique, notamment dans les cités-jardins, qui se traduit par un plus grand nombre de ménages en situation de précarité et moins de mixité sociale. Particulièrement attentive à cette évolution, la Commune entend d'une part développer le logement moyen sous des formes diversifiées pour créer les conditions de mixité sociale et d'autre part prendre et soutenir des initiatives en faveur de la cohésion sociale. Dans cette perspective elle entend particulièrement valoriser le potentiel des initiatives citoyennes spontanées telles que la Ferme du Chant des Cailles car ses multiples activités revêtent des dimensions pédagogiques à l'égard des enfants des écoles voisines et plus éloignées, et d'inclusion de nouveaux habitants.  En outre, le Champ des Cailles est un magnifique support pour les activités de la Maison de Quartier, dont la Ferme du Champ des Cailles est un partenaire privilégié (partage et complémentarité des compétences).</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Transition écologique</b>	
<p><b>Construction versus transition en RBC</b>  Perte d'un espace de résilience urbaine pour les générations futures - Négation de la transition  Amputation d'un projet unique à Bxl, pilote et pionnier  On loupe l'opportunité d'être une ville pilote en transition  Fronde potentielle à l'échelle régionale des acteurs de la transition écologique qui ne comprennent pas et n'acceptent pas qu'un terrain occupé par des activités citoyennes soit construit ne fut-ce que partiellement  Il faut noter à l'attention de la Région, que ce mouvement conjugué aux acteurs locaux, eu égard à la notoriété régionale de la Ferme du Chant des Cailles, est susceptible de bloquer tout projet dans un stade plus avancé (permis d'urbanisme, ...)  <b>Pour désamorcer le conflit entre transition et logement sur le champ des Cailles :</b>  Faire connaître à l'échelle de la Région le Plan Logement Communal et son processus participatif, de manière volontaire et positive.</p>	<p><b>Construction versus transition en RBC</b>  Opportunité pour promouvoir la stratégie Good Food en préservant le projet de la Ferme du Chant des Cailles  Evite une fronde potentielle à l'échelle régionale des acteurs de la transition écologique qui ne comprennent pas et n'acceptent pas qu'un terrain occupé par des activités citoyennes soit construit ne fut-ce que partiellement  Evite contestations des acteurs de la transition écologique [réseau étendu et très actif]</p>
<p><b>Conclusions quant à la transition écologique</b>  Le processus participatif d'analyse et d'argumentation du choix entre l'implantation de logements sur le Champ des Cailles ou le terrain Tritomas a mis en évidence la profondeur du mouvement de transition à l'œuvre et la nécessité de préserver la totalité du Champ des Cailles au-delà des considérations de conservatisme et d'immobilisme inhérentes à de nombreux projets immobiliers fussent-ils parfaitement ajustés à leur contexte.  Les activités sur le Champ sont uniques et emblématiques de la transition d'une agriculture intensive (avant 2012), vers une agriculture biologique et participative qui s'inscrit pleinement dans la stratégie Goodfood développée par la Région et a généré à ce jour 8 emplois nouveaux. Ces activités s'inscrivent dans un mouvement collaboratif très actif et en croissance.  Il importe aujourd'hui que les responsables politiques locaux et régionaux prennent la mesure de ce mouvement et s'abstiennent de contrer cette évolution inéluctable.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Processus participatif</b>	
<p><b>Avantage pour le processus participatif :</b>            Respect des décisions prises issues processus participatif            Possibilité pour la ferme d'avoir son mot à dire à travers le Comité de pilotage.</p> <p><b>Faiblesse pour le processus participatif :</b>            Ne pas entendre la voix des usagers divers du champ exprimant leurs aspirations profondes, leurs projets, le mouvement qui dépasse le quartier et la Commune.            Grogne des riverains            Exploitation facile du défaut d'information et de la circulation d'informations erronées par les opposants aux projets et la rumeur urbaine</p> <p><b>Pour renforcer le processus participatif :</b>            Information et transparence            Expliquer les règles et les limites du processus            Entendre, écouter</p>	<p><b>Processus participatif</b>            Respect des décisions prises issues des processus citoyens (CA Logis, ASBL Chant des Cailles)            Respect de la volonté des riverains du terrain Cailles de ne pas y bâtir            Reconnaissance de la capacité des citoyens à gérer un projet commun d'envergure            Architecture conçue par et pour les nouveaux habitant            Penser le projet avec les riverains</p> <p><b>Faiblesses du switch :</b>            Retour en arrière sur des décisions prises suite aux ateliers participatifs            Ne rien avoir à dire plus tard au risque de tout perdre VS co-construire le projet de logement aujourd'hui            Perte d'autonomie par rapport aux institutions (redevabilité de la Ferme de voir son projet maintenu dans son intégralité)</p>
<p><b>Conclusions quant au processus participatif</b></p> <p>Lorsque la commune a initié le Plan Logement en 2013, les activités d'agriculture urbaine étaient encore très limitées. Le processus participatif qui l'a accompagné a débouché fin 2014 sur l'idée de conserver 2/3 du champ pour les activités d'agriculture urbaine et d'utiliser au maximum 1/3 du champ pour la construction d'une septantaine de logements et d'une maison de quartier. Ces limites aux constructions, au terme d'une année après l'introduction des recommandations de la Commune, ont fait l'objet d'un accord de la Région. Entretemps les activités d'agriculture urbaine ont pris un essor remarquable et la Commune, ayant pris conscience de l'importance du projet citoyen, est très attentive à lui permettre de s'épanouir pleinement. Pour cette raison le Bourgmestre a proposé à la concertation logement du 17 février 2016, d'examiner si les logements ne pourraient pas plutôt être construits sur le terrain en réserve foncière de Floréal situé en face du commissariat de police, avenue des Tritomas, ce qui permettrait de ne pas toucher à l'entièreté du Champ des Cailles. L'examen de ce « switch Cailles-Tritomas » a été effectué avec la participation des acteurs locaux concernés, à savoir Le Logis, propriétaire du champ des Cailles, La Ferme du Chant des Cailles, occupant du Champ des Cailles et Floréal, propriétaire du terrain Tritomas.</p> <p>Cet exercice faisant appel à l'intelligence collective a permis de rassembler un grand nombre d'arguments nuancés en faveur et en défaveur du switch, et dont la tendance générale, sans grande surprise penche en faveur de la préservation du Champ des Cailles et la construction d'un nombre à déterminer de logements sur le terrain Tritomas.</p> <p>Fidèle à la démarche participative du Plan Logement Communal, la Commune estime que cette expression très claire du choix des parties prenantes est incontournable et doit être prise en compte en renonçant au projet de construction sur le Champ des Cailles. La Commune entend rester un partenaire loyal de la Région mais ne peut pas ne pas écouter la voix d'une initiative citoyenne faisant preuve d'une grande maturité.</p>	

Logements sur le Champ des Cailles	Logements sur le terrain Tritomas
<b>Processus administratif</b>	
<p><b>Processus administratif</b> Respect du travail des partenaires régionaux (SLRB, Cabinet de la Ministre, BMA, ...) et confiance</p> <p><b>Risque</b> Ne pas tenir compte des demandes des usagers du site aujourd'hui aura un impact qui dépassera le quartier et la Commune, à l'échelle de la Région voire plus loin étant donné la notoriété de la Ferme du Chant des Cailles. Cet impact risque d'entraîner des pétitions et un blocage du projet aux étapes ultérieures.</p>	<p><b>Processus administratif</b> Création d'un précédent prouvant que les politiques sont capables de prendre leurs responsabilités en termes de transition écologique et de stratégie goodfood Ne s'oppose pas aux objectifs régionaux en matière de logement sociaux Pas de perte de confiance de la Région puisque le projet de construction se réalise mais ailleurs</p> <p><b>Risques pour le processus administratif :</b> Trouble par rapport à l'avis de marché publié par la SLRB et relayée vers les architectes par le BMA (manque de professionnalisme) Perte de confiance avec les partenaires régionaux Perte de dialogue avec les pouvoirs publics (perte de confiance avec la Ministre) et notre implication active dans l'élaboration du projet de construction au Chant des Cailles Ne pas prendre la main tendue par la Ministre. Délocalisation du problème sur un autre terrain</p> <p><b>Pour contrer ces risques :</b> Prendre contact avec le Cabinet et la SLRB pour expliquer les motivations de l'examen du switch et la méthode Poursuivre le travail de concertation des acteurs Expliquer la démarche AFOM Argumenter les demandes</p>
<p><b>Conclusions quant au processus administratif</b> La Commune est consciente et reconnaissante du travail réalisé par les acteurs régionaux et de la prise en compte des fruits du travail participatif par rapport aux premières décisions prises lors de la précédente législature, à savoir principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'intégration de 26 logements communautaires dans le projet Archiducs Nord-Gerfauts</li> <li>• Le changement d'opérateur pour le projet Cailles-Régie de manière à pouvoir réaliser des logements acquisitifs</li> <li>• L'incorporation d'équipements de quartier dans le projet du Champ des Cailles</li> <li>• L'adoption dans la décision gouvernementale de la proportion 1/3 logement – 2/3 agriculture urbaine pour le Champ des Cailles</li> </ul> <p>La Commune est également consciente que l'abandon du projet sur le Champ des Cailles contrarie l'objectif quantitatif régional de production de logements, mais note néanmoins que le moment est encore opportun pour y renoncer car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les architectes en cours de désignation n'ont à ce jour réalisé aucune étude et auront la faculté de porter candidature pour le projet à réaliser sur le terrain Tritomas</li> <li>• Le cahier des charges n'a pas encore été finalisé</li> </ul> <p>Si le projet était maintenu, la Commune attire l'attention de la Région sur le fait qu'il risquerait fortement d'être bloqué dans une étape ultérieure.</p> <p><b>Dès lors, pour la suite du processus, la Commune demande à la Région :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que dans le cours normal du marché d'architecture pour le site Archiducs Nord-Gerfauts la partie de la mission portant sur l'étude urbanistique du quartier soit mise à profit pour également étudier l'implantation de logements sur le terrain Tritomas en tenant compte des équipements sportifs à y réactiver.</li> <li>• Que la décision finale d'implantation soit prise en fonction des éléments ci-dessus.</li> </ul>	

<b>Logements sur le Champ des Cailles</b>	<b>Logements sur le terrain Tritomas</b>
---	--

**Pilotage communal**

<p><b>Menace sur le pilotage local du PLC</b>  Urbanisation du terrain de la rue des Tritomas hors pilotage communal par la Région à travers l’alliance habitat</p> <p><b>Pour contrer cette menace :</b>  Intégrer le terrain Tritomas dans le plan logement à travers la vision urbanistique des auteurs de projet</p>	<p><b>Opportunité pour le pilotage local</b>  Etude urbanistique à l’échelle du quartier dans le cadre de la mission d’auteur de projet</p> <p>Veiller à ce que le terrain Tritomas soit intégré dans l’étude urbanistique et indiquer des priorités d’intervention quant aux différents projets qui se traduiront par leur phasage dans le temps</p> <p><b>Menace sur le pilotage local du PLC</b>  Risque d’urbanisation plus dense imposée par la Région à travers l’alliance habitat par carence du pilotage communal</p> <p><b>Pour contrer cette menace :</b>  Inclusion du terrain Tritomas dans le PLC afin d’y piloter également le développement du logement</p>
--	--

**Conclusions quant au pilotage communal**

La Commune de Watermael-Boitsfort entend continuer à travailler en bonne intelligence avec la Région, en concertation et avec la souplesse nécessaire. Le sérieux et l’approfondissement de ses intentions à travers les Plan Logement Communal lui a d’ailleurs valu d’être considérée comme un « bon élève ». Elle est le trait d’union entre la Région et « le terrain » et de cette manière son adhésion est un gage de réussite pour les projets régionaux.

Le Plan Logement Communal permet à la Commune de piloter le développement du logement public, en concertation avec tous les acteurs et tous les habitants et éviter de « subir » des projets régionaux inadaptés ( comme ça a été le cas du projet Boondael-Ernotte à Ixelles), de se doter d’une vision d’ensemble, d’adopter une densité en rapport avec le quartier, de développer des solutions pour la mobilité, d’assurer une cohérence entre les différents projets, même ceux qui sont développés sur les terrains n’appartenant pas à la Commune, comme le Champ des cailles, et sur lesquels, la Commune n’a aucune emprise directe.

Compte tenu de ces multiples projets la Commune plaide pour leur étalement progressif dans le temps, comme par exemple indiqué dans le planning ci-dessous :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Logements	Cumulés
Hector Denis								44	44
Loutrier								11	114
Archiducs Sud								59	103
Archiducs Nord Gerfauts								65	179
Tritomas Floréal								18	197
Cailles Régie								31	228