



## COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

**Concerne :** Pétition « Du bon sens svp ! Pour un plan logement équitable » - Réponses et éclaircissements du Collège des Bourgmestre et Echevins de Watermael-Boitsfort.

### Introduction

*Le Collège des Bourgmestre et Echevins a pris note de la pétition intitulée « Du bon sens svp ! Pour un plan logement équitable ». Le Collège comprend et respecte les inquiétudes qui sont liées au développement progressif du logement dans notre commune et a souhaité réagir à la pétition pour permettre à toutes les personnes intéressées d'avoir une information complète.*

*Il semble également opportun de rappeler que sous cette législature communale, seuls deux logements communaux neufs ont été construits (deux logements passifs situés rue des Pêcheries et parfaitement intégrés au cadre du quartier). Pour le reste, la commune a concentré ses moyens dans la rénovation de biens existants en vue d'améliorer leur confort et leurs performances énergétiques.*

*La SLRB (organisme régional) a obtenu un permis d'urbanisme visant à réaliser le projet « Archiducs-Sud » qui a été initié sous la législature communale précédente et un permis d'urbanisme est également en cours d'instruction pour réaliser le projet « Loutrier » qui a également été initié sous la législature communale précédente. Les travaux liés à ces deux projets sont envisagés pour 2017.*

*Les autres projets seront pour plus tard et feront encore l'objet de nombreuses concertations. Les constructions se feront donc progressivement.*

*Vous trouverez, sur le site de la Commune, une information exhaustive et régulièrement mise à jour sur le Plan Logement Communal ([cliquez sur cette ligne pour y accéder](#))*

## Résumé

- **Logements inoccupés vs nouveaux logements**

Les logements inoccupés sont des logements sociaux, appartenant principalement à la coopérative Floréal, sur laquelle la Commune n'a aucune tutelle. Il est prévu une résorption totale des logements inoccupés pour 2020 (on est déjà passé de 171 à 139). La Commune entend créer des logements moyens qui verront le jour, pour la plus grande part, après 2020... soit quand il n'y aura plus de logements sociaux vides.

- **Manque de mixité dans le quartier ?**

Le bâti du quartier aux alentours du Square des Archiducs est composé actuellement, d'une part de logements sociaux et, d'autres parts, de villas, maisons bourgeoises et autres grands immeubles de standing. Les logements moyens, destinés à un public à revenus modérés, qui vont y être construits vont permettre justement de renforcer la mixité et créer du liant entre mieux lotis et moins lotis.

Pour le surplus, les projets prévoient des équipements collectifs (crèche, maison médicale, maison de quartier, salle co-working,...) et une offre de logements diversifiés (des logements acquisitifs, des logements locatifs et des logements communautaires pour jeunes handicapés et personnes âgées)

- **Trop forte densité de logements et soucis de mobilité**

Une fois les projets réalisés, la densité de logements atteindra la moyenne de la commune maintiendra ainsi un équilibre adéquat entre les espaces verts et les constructions.

Par ailleurs, la mobilité a été prise en compte. Archiduc-sud, le plus ancien projet qui devrait voir le jour en 2018/19, prévoit 57 places de parkings pour 59 logements et 118 parkings à vélos et une étude de mobilité a été menée et est actuellement analysée en vue de l'intégrer dans les cahiers des charges des architectes et urbanistes de tous les autres projets à venir.

Enfin, une station car-sharing est envisagée le long du Berensheide, deux emplacements « 30 minutes » sont placés près de la pharmacie et la création de la ligne 72 est prévue dans le plan élaboré par la STIB.

- **Trop de dérogations pour le projet Archiduc-Sud ?**

Comme, il arrive couramment, tant dans les projets privés que dans les projets publics, le Fonctionnaire Délégué, représentant le service urbanisme régional, a octroyé deux dérogations au projet Archiduc-Sud. Pour quelles raisons ? Principalement pour répondre à la demande de stationnement pour la mobilité douce et automobile en augmentant les places de parking permises.

- **Une vraie participation citoyenne**

Ces projets n'ont jamais été envisagés autrement que pour les habitants avec les habitants. Rares sont les projets communaux qui ont bénéficié d'autant de concertations et participations (et ces étapes essentielles sont loin d'être terminées d'ici au début des chantiers).

Tous les évènements participatifs et les compte rendus sont consultables sur le site de la Commune

[\(cliquer ici\)](#).

Argumentaires de la pétition	Réponses de la Commune
<p>La Région de Bruxelles Capitale et la commune de Watermael-Boitsfort veulent construire massivement près de 240 nouveaux logements publics et des infrastructures sur les derniers hectares verts des « Archiducs », bouleversant par l'importance de ces projets tout l'équilibre social et fonctionnel du quartier. Sans aucune étude d'incidences ni urbanistique, un premier permis d'urbanisme "Archiducs Sud" a été délivré. De nombreuses dérogations au règlement d'urbanisme ont été accordées. En même temps, Watermael-Boitsfort recèle de très nombreux logements sociaux insalubres, vides, à l'abandon depuis 15 ans pour certains.</p>	<p>Les principales réserves foncières publiques de la Commune sont situées dans le quartier des Archiducs. Il s'agit de terrains situés en zone d'habitat au PRAS, donc destinées tôt ou tard à recevoir des constructions.</p> <p>Conscient que le quartier va inévitablement connaître une évolution importante, le Collège a mis en place un Plan Logement Communal (PLC) afin de piloter le développement du logement et d'en avoir une vision globale incluant notamment les équipements de quartier, la diversité des logements et la préservation du caractère verdoyant de la Commune.</p>
<p><b>ARRÊTEZ LE GACHIS DES LOGEMENTS VIDES, RÉNOVEZ-LES TOTALEMENT</b></p> <p>Watermael-Boitsfort recèle de très nombreux logements sociaux insalubres, vides, à l'abandon depuis 15 ans pour certains. Les pouvoirs publics doivent être exemplaires: rénover ce qui existe avant de construire du neuf. Le problème des logements vides à Bruxelles, publics ou privés (entre 15 et 30.000), est devenu incontournable. À lui seul, il résoudrait une grande partie de la crise du logement, sans recourir forcément à des constructions inconsidérées et en préservant les espaces verts encore existants dans de nombreux quartiers bruxellois.</p>	<p>Avant toute chose, il convient d'être clair et précis.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Le PLC a pour objectif de développer des <b>logements moyens</b> destiné à un public qui ne peut avoir accès au logement social (car leurs revenus sont trop élevés), ni logement privé (car leurs revenus sont insuffisants pour faire face aux loyers et/ou aux prix de vente pratiqués WB)</li><li>2. Les logements vides mentionnés dans la pétition sont <b>des logements sociaux</b> donc destinés à un autre public que le public visé par le PLC. Ce qui veut dire que même si ces logements étaient tous adéquatement occupés, nous devrions tout de même trouver une solution pour garantir l'accès au logement aux ménages moyens.</li><li>3. Par ailleurs, il est vrai qu'il y a encore trop de logements sociaux vides à WB et que leur rénovation doit être considérée comme une priorité. Ces logements appartiennent pour la plus grande partie d'entre eux à la coopérative Floréal, sur laquelle la commune n'a aucune prise directe ni représentant au Conseil d'administration. les subsides destinés aux rénovations proviennent du Gouvernement Régional, qui a la tutelle sur Floréal</li><li>4. Heureusement, la tendance est en train de s'inverser. En effet, il y a des avancées significatives en matière de résorption de logements inoccupés au Floréal : 171 inoccupés au 31/12/12 – 139 inoccupés au 31/12/15. Les projections au 31/12/18, tablent sur 57 logements inoccupés et une résorption totale en 2020. <b>Donc quand les premières pierres des projets archiducs</b></li></ol>

	<p><b>Nord/Gerfaut, Petit cailles et Champ des cailles/Tritomas seront posées, il ne devrait plus y avoir de logements vides dans les Cités-jardins.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Par ailleurs, il est important de rappeler que le premier objectif du PLC est de mieux utiliser le bâti existant. Pour ce faire, la Commune a notamment renforcé son dispositif de lutte contre la vacance immobilière, en mettant en œuvre une collaboration avec une cellule régionale chargée de lutter contre les logements vides.</li> <li>6. Il ressort de cette collaboration que la vacance immobilière, du parc privé de WB, est très faible et qu'elle est souvent le fait d'une situation personnelle complexe du propriétaire (incapacité, indivision, maladie,..)</li> <li>7. Enfin, la Commune soutient la réhabilitation d'immeubles de bureaux en logements. A titre d'exemple, le plus gros projet de logement de la législature se situe au coin du boulevard du Souverain et de l'avenue de la Fauconnerie. 82 logements construits dans l'emprise de l'ancien immeuble de bureaux présent à cet endroit.</li> </ol>
<p><b>ÉVITEZ LE DÉSÉQUILIBRE, PRIVILÉGIEZ LA MIXITÉ par un habitat varié</b></p> <p>Watermael-Boitsfort est la commune bruxelloise qui présente le plus haut pourcentage de logements sociaux (18%) concentrés sur le quartier des 3 Tilleuls: 59,6 logements sociaux par 100 ménages. La moyenne régionale est de 7,8. Y ajouter ces 240 nouveaux logements provoquera forcément l'excès d'un seul type d'habitat: public et locatif. Or, le meilleur moyen d'atteindre la mixité sociale consiste à proposer une offre de logement diversifiée plutôt que de tendre à la mixité sociale au sein du secteur locatif social. Voir: Étude sur la Diversité et Discrimination dans le logement social, commandité par le Centre pour l'égalité des chances.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le PLC a pour objectif de développer des <b>logements moyens</b> destinés à un public qui ne peut avoir accès au logement social (car leurs revenus sont trop élevés), ni au logement privé (car leurs revenus sont insuffisants pour faire face aux loyers et/ou aux prix de vente pratiqués à Watermael-Boitsfort).</li> <li>2. Ces nouveaux logements moyens vont donc justement contribuer au renforcement de la mixité entre les logements sociaux et les villas, maisons bourgeoises et autres grands immeubles de standing du quartier des 3 Tilleuls.</li> <li>3. Par ailleurs, le PLC entend répondre justement à une demande de logements diversifiés sous toutes ces formes et d'équipements collectifs (conformément d'ailleurs aux recommandations de l'étude du Centre pour l'égalité des chances (UNIA) citée dans la pétition) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Loutrier : 11 logements <b>moyens acquisitifs</b></li> <li>○ Archiduc sud : 59 logements <b>moyens locatifs</b>, 1 <b>crèche</b> (46 lits) et 1 <b>maison médicale</b></li> <li>○ Archiduc Nord : 39 logements <b>moyens locatifs</b>, 10 logements <b>communautaires pour personnes âgées</b>, 16 logements <b>communautaires pour jeunes</b> handicapés et 1 <b>espace de co-working</b></li> <li>○ Champ des cailles/Tritomas (Terrain du Logis/Floréal) : +/-70 <b>logements sociaux (80 %) et moyens (20 %)</b>, 1 <b>maison de quartier</b></li> <li>○ Petit terrain av. des cailles : 25 à 30 <b>logements acquisitifs</b></li> </ul> </li> </ol>

	<p>Il n'est donc pas du tout question d'un « excès d'un seul type d'habitat » pour paraphraser la pétition, ni de prévoir uniquement du locatif.</p>
<p><b>PRÉVENEZ L'ASPHYXIE du quartier, LIMITEZ l'ampleur des PROJETS</b></p> <p>Le quartier des 3 Tilleuls où se situe le Square des Archiducs, site classé, est le plus densément peuplé de Watermael-Boitsfort [2]. Il est le véritable noeud routier drainant la circulation boitsfortoise, celle du Brabant Wallon vers et hors Bruxelles sans oublier celle inhérente au grand commissariat Tritomas, Auderghem/Watermael-Boitsfort (170 policiers et ses visiteurs) sans parking et à l'immeuble classé « Hector Denis » à rénover (44 logements sans parkings). Le projet Archiducs Sud y prévoit, entre autres, une crèche de 48 lits sans parkings ni « Kiss &amp; Drive" et 59 logements dont seulement 22 auront un emplacement de parking en souterrain. Sans oublier les nombreux immeubles des projets «Archiducs Nord/Gerfauts », « Loutrier », « Cailles » et « Tritomas », soit 5 nouveaux projets immobiliers, tous concentrés autour du Square des Archiducs. Le quartier, déjà très chargé, sera complètement paralysé, asphyxié.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tout d'abord, il est à souligner que le calcul de densité, tel que repris dans la pétition, présente un biais. En effet, le quartier des 3 Tilleuls, tel que présenté sur le site monitoring des quartiers, est à cheval sur la WB et une partie d'Auderghem. Il est donc difficile dans le présenter comme étant le quartier le plus dense de Watermael-Boitsfort.</li> <li>2. Une fois les projets réalisés, <b>la densité de logements dans ce quartier atteindra la moyenne de la commune</b> : elle se situera entre d'une part le taux faible des cités jardins (24 logements/hectare) et des villas (16 logements/hectare), et d'autre part celui plus élevé des centres historiques (105 logements par hectare) et des grands immeubles (191 logements/hectare)</li> <li>3. Concernant la mobilité, <b>Afin d'objectiver la question, de dresser un état des lieux de la situation avant l'occupation des logements et de mesurer l'impact des projets qui vont successivement voir le jour dans le quartier, la Commune a décidé de faire réaliser une étude de mobilité.</b> Des comptages ont été réalisés par des étudiants, encadrés par le service du personnel et le service mobilité, fin du mois d'avril. Un comité de suivi a été mis en place et intègre la police locale et Bruxelles Mobilité. Les résultats des comptages sont toujours en cours d'analyse actuellement. Ils seront bien évidemment communiqués à tous les habitants et seront transmis à la SLRB qui l'insèrera dans le cahier des charges comme donnée de base pour l'étude urbanistique à l'échelle du quartier</li> <li>4. Par ailleurs, <b>cet accroissement de la demande de mobilité pourra être partiellement absorbé par un renforcement des transports publics et la création de conditions favorables à la mobilité douce et au partage des moyens de déplacement.</b> C'est pourquoi, la station de Carsharing Trois Tilleuls est envisagée le long du Berensheide sur les derniers emplacements à gauche avant le square des Trois Tilleuls. Deux emplacements « 30 minutes » seront placés à proximité de la pharmacie pour assurer l'accès facile des clients. Enfin, la STIB et le gouvernement régional ont entendu la demande portée par la commune de mieux desservir les cités-jardins et le square des Archiducs. La création de la ligne 72 est prévue dans le plan élaboré par la STIB et approuvé par le gouvernement en octobre dernier. Celle-ci a fait l'objet d'un avis positif du Conseil communal en février dernier et nous n'identifions pas pourquoi la STIB et le</li> </ol>

	<p>gouvernement reviendraient sur ce projet. D'autant qu'il a été annoncé que les nouveaux bus permettant de mettre en œuvre le nouveau plan bus ont déjà été commandés.</p> <p>5. Concernant la rénovation de l'immeuble « Hector Denis », il est important de rappeler que cet immeuble est un des plus anciens du quartier et n'est pourvu d'aucun parking depuis sa construction, ce n'est donc pas une situation nouvelle. Toutefois, le nombre de logements dans cet immeuble a été diminué au profit de certains remembrements.</p>
<p><b>ÉVITEZ LES DÉROGATIONS au règlement d'urbanisme</b></p> <p>Le projet Archiducs Sud a sollicité de nombreuses dérogations : nombre d'emplacements de parking total inférieur au nombre de logements, 32 emplacements de parking en zones de cours et jardins, des espaces d'équipement collectif largement supérieurs aux valeurs admises par le règlement d'urbanisme [4]. Sans compter l'implantation irrégulière, le non-alignement à la voirie pour plusieurs immeubles et le non-respect des gabarits et style urbanistique du bâti existant : Cités-Jardins, maisons classiques, petits immeubles. Ces dérogations n'auraient jamais été accordées à un projet privé.</p>	<p>1. Le législateur a prévu que pour certains cas, les projets, menés par un opérateur public ou privé, dérogent aux prescriptions d'un PPAS ou d'un permis de lotir ou aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme.</p> <p>2. La demande de permis doit alors stipuler, de manière exhaustive, les prescriptions auxquelles le projet entend déroger. Le fonctionnaire délégué (représentant de l'administration régionale de l'urbanisme) est également tenu de les octroyer explicitement. Les dérogations ne sont donc jamais présumées et nombre de dérogations, demandées par un opérateur public, sont régulièrement refusées (<b>expl</b> : l'avis défavorable à un projet introduit par la Commune pour la démolition et la reconstruction de deux logements à Heiligenborre. pour ne donner qu'un exemple récent)</p> <p><b>3. Quelles dérogations ont été octroyées pour Archiduc-Sud ?</b></p> <p><b>Deux dérogations</b> ont été octroyées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dérogation à l'article 11 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme. Art11 : « <i>La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.</i> »</li> </ul> <p><b>Justification de l'octroi de la dérogation par le Fonctionnaire Délégué</b> : « [...] la dérogation [...] en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est liée à la présence d'infrastructures pour les vélos et la présence de places de</p>

*stationnement à l'air libre côté avenue des Archiducs destinées aux véhicules d'urgence et 4 places de parking, côté rue Berensheide, implantées dans la continuité de la zone recul définie par l'implantation des bâtiments C et D. »*

- Une dérogation à article 12 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme. Art12 : « *L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées. »*

**Justification de l'octroi de la dérogation par le Fonctionnaire Délégué :** « [...] *la dérogation à l'article 12 [...] est liée à l'aménagement des zones de retrait latéral comportant également des infrastructures pour les vélos et le parking à ciel ouvert, côté Berensheide. »*

Ces dérogations ont donc été principalement octroyées pour répondre à la demande de stationnement pour la mobilité automobile et douce.

**4. Une dérogation pour que le « nombre d'emplacements de parking total inférieur au nombre de logements » a-t-elle été octroyée ?**

Non. L'article 7 du titre 8 du RRU prévoit que les normes de stationnement (1 parking par logement) ne sont pas nécessairement applicables aux immeubles de logements multiples qui sont construits par une société de logement social ou assimilés, ce qui est le cas en l'espèce. Précisons tout de même que le projet prévoit **57 places de parkings pour 59 logements et 118 emplacements vélo.**

**5. Une dérogation pour « des espaces d'équipement collectif largement supérieurs aux valeurs admises par le règlement d'urbanisme » a-t-elle été octroyée comme mentionnée dans la pétition ?**

Non. Car conformément à la prescription particulière du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), les équipements de plus de 250m<sup>2</sup> en zone d'habitation à prédominance résidentielle, comme à Archiduc-Sud, sont autorisés pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation et que la continuité du logement soit assurée (ce qui est le cas en l'espèce selon le Fonctionnaire Délégué)

**6. Une dérogation a-t-elle été octroyée pour « le non-respect des gabarits » comme avancé par la pétition ?**

	<p>Non. Les trois bâtiments sont implantés de manière décroissante, passant de R+5 à R+1, de manière à former une transition entre le bâtiment Hector-Denis, qui est en R+5 et R+6, et les bâtiments privés, plus bas, en R+1 et recul, situés Berensheide. Ce projet respecte parfaitement les gabarits, selon le Fonctionnaire Délégué.</p> <p>7. <b>Une dérogation a-t-elle été octroyée pour « le non-respect du style urbanistique du bâti existant » comme avancé dans la pétition ?</b></p> <p>Non. Aucune norme stylistique n'est établie par le législateur ou la jurisprudence dans ce quartier. L'appréciation d'un style est très subjective, à fortiori autour d'un square aux styles si hétéroclites (entre l'immeuble classé d' « Hector-Denis et les bâtiments modernes donnant sur l'avenue du Prince-Brabançon, aucune comparaison de style n'est possible). Toutefois, dans la délibération du permis d'urbanisme, le Fonctionnaire Délégué a estimé que l'esthétique d'ensemble rappelle la composition des grands immeubles du Floréal tel que le « fer à Cheval » et l'immeuble « Hector Denis ».</p> <p>8. <b>Le « non-alignement a la voirie » constitue-t-il une dérogation.</b></p> <p>Non. Rien n'impose à cet endroit d'aligner les constructions à la voirie, elles peuvent donc se faire « en ordre ouvert ». A titre d'exemple, le précédent projet de construction qui a été réalisé dans l'îlot, le clos Joseph Hanse, n'est pas aligné sur la voirie. Une nouvelle voirie facilitant la pénétration des véhicules en intérieur d'îlot a même été créé pour y desservir les habitations.</p> <p>9. <b>Des dérogations sont-elles accordées pour des projets privés ?</b></p> <p>Oui. Chaque mois, la Commission de concertation et le Fonctionnaire délégué de la Région bruxelloise marquent leur accord sur des dérogations concernant des projets privés (hauteur, profondeur, matériaux, aménagement des zones de recul, etc...). Les dérogations font l'objet d'un examen au cas par cas et ne sont en rien limités aux projets publics.</p>
<p><b>EMPÊCHEZ LE GASPILLAGE DES ESPACES VERTS</b>  en évitant le parking aérien, préférez-lui le souterrain, en favorisant l'implantation d'immeubles qui n'empiètent pas sur les jardins, potagers, espaces de jeux, notamment le Champ des Cailles : un projet d'agriculture urbaine et de cohésion sociale (un des objectifs du Plan Nature de la Région Bruxelles Capitale), les potagers des Gerfaux (Parc de la Héronnière), le terrain de rugby des Tritomas.</p>	<p>1. Faire un usage parcimonieux et équilibré du sol est justement une des lignes directrices principales du PLC. En effet, la Commune entend préserver les qualités du cadre de vie par un bon équilibre entre la surface construite des bâtiments et la préservation de l'espace naturel dans lequel ils s'inscrivent, ainsi que de leurs fonctions et services (promenade, jeux, sports,..).  Pour ce faire, les aménagements futurs respecteront notamment le principe de compensation. La suppression de zone ou de</p>



	<p>partie de zone naturelle s'accompagnera de la mise en place des compensations sous forme de toiture verte, biotope aquatique, plantation de haies vives, murs végétaux... ou autre dispositif visant à accroître la biodiversité à proximité de ce lieu dans le quartier.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Concernant le chant des cailles, il semble important de rappeler que ce terrain appartient au Logis, dont la tutelle est assurée par le gouvernement régional. La Commune n'a donc aucune maîtrise sur ce terrain.</li> <li>3. Lorsque la Commune a élaboré le PLC en 2013, pour éviter de subir des projets décidés par d'autres et inadaptés, ce terrain a été intégré au PLC. Il a ainsi été décidé, à travers le processus participatif communal, de limiter les constructions à 1/3 du champ, pour préserver les activités d'agriculture urbaine sur les 2/3 restants.</li> <li>4. La donne change aujourd'hui, car les activités sur le champ forment un projet citoyen unique qui contribue en effet à la cohésion sociale et qui doit être protégé. Un travail d'analyse en vue de trouver une alternative à la construction a été mené avec Le logis, Floréal et la Ferme du Chant des Cailles.</li> <li>5. Les conclusions de ce travail, approuvées ce jour par le Collège, sont limpides : La volonté de préserver les Champ des Cailles de toute construction au profit des initiatives citoyennes d'agriculture urbaine est très forte dans le chef des acteurs locaux y compris de la Commune.</li> <li>6. Par conséquent, le Collège a transmis un courrier à la Ministre du Logement demandant : <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 ou sur une localisation équivalente 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> <li>○ Que les multiples projets menés par la Région dans le quartier fassent l'objet d'un étalement progressif dans le temps.</li> </ul> </li> </ol>
<p><b>Leurs demandes :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La <b>RÉNOVATION prioritaire</b> et complète de tous les logements sociaux des Cités-Jardins du Logis/Floréal, patrimoine classé,</li> <li>2. <b>L'AJOURNEMENT du projet « Archiducs Sud »</b>, élaboré hors contexte des autres projets et sans étude urbanistique complète.</li> <li>3. des <b>ÉTUDES D'INCIDENCES ET URBANISTIQUE</b> complètes, objectives, et transparentes pour</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Comme mentionné plus haut, <b>la rénovation des logements sociaux est considérée comme une priorité et est en cours</b> et le premier chantier sur le site des Archiducs est la rénovation de l'immeuble Hector Denis.</li> <li>2. L'ajournement du projet Archiducs Sud n'est pas envisageable, au regard de l'urgence de créer des logements moyens reconnue par tous les formations politiques représentées au</li> </ol>

l'ENSEMBLE des 5 projets (y compris Archiducs Sud),  
4. un relevé exhaustif de tous les projets immobiliers régionaux et communaux à Watermael-Boitsfort,

5. **une vraie PARTICIPATION CITOYENNE** basée sur des échanges qualitatifs et constructifs pour tous. Évitions un nouveau simulacre tel que celui organisé par l'ERU [Études et Recherches Urbaines ASBL] pour le projet Archiducs Sud qui a bafoué les riverains, escamoté leurs remarques et propositions. Ces réunions participatives tendent à prouver que l'ERU comme les acteurs de ces projets, soit n'avaient pas une connaissance approfondie du quartier, soit ne voulaient pas en tenir compte.

gouvernement régional et au Conseil communal. Une dimension importante des mandataires politiques consiste à assurer la stabilité des institutions et la continuité des projets en cours. Ce projet a été initié lors de la précédente législature communale et doit être poursuivi.

3. Une étude urbanistique est prévue dans la mission des architectes pour les projets Cailles et Gerfaut. La Commune mène par ailleurs une étude de la mobilité.

Les études d'incidence et urbanistiques seront réalisées selon le prescrit légal à l'introduction des projets (comme cela a été fait pour Archiduc-Sud). Dans la mesure où les projets seront échelonnés dans le temps, les études tiendront successivement compte des réalisations en cours.

4. Les projets immobiliers régionaux et communaux font l'objet d'article dans le journal communal 1170 et une information détaillée est disponibles sur le site web de la Commune.

5. Concernant la participation citoyenne, La participation est l'essence même du processus du Plan Logement Communal. En effet, le collège a pris le parti de faire appel à l'intelligence collective et de jouer le jeu de la participation. Rarement aucun autre projet n'a fait objet d'autant de réunions publiques, d'articles dans le journal communal ou sur le site web communal.

Les ateliers participatifs organisés dans le cadre d'Archiduc-sud ou du Plan Logement Communal ont donné l'occasion aux habitants d'exprimer leur vision du développement du logement ou d'autres activités dans leur quartier. A cet égard, les compte-rendu et les échos de nombreux habitants témoignent de l'amplitude et de la qualité des échanges.

4 séances publiques d'information ont été organisées entre octobre 2013 et mai 2015.

4 ateliers participatifs organisés entre février 2014 et avril 2014

71 pages de compte-rendu qui ont été remises aux opérateurs régionaux, chargés de mettre en œuvre ces projets et qui leur ont servi de base de travail

Il semble indispensable de rappeler ici que jouer le jeu de la participation inclue également d'accepter les avis contradictoires qui sont tout aussi légitimes. Telles sont les bases de notre démocratie.

