

PROJET MIXTE DE LOGEMENTS ET D'AGRICULTURE EN MILIEU URBAIN AVENUE DES CAILLES PORTÉ PAR LA SLRB

Compte rendu de l'atelier participatif du 24 mai 2022 sur les thématiques de l'implantation des bâtiments et des espaces ouverts.

- Nombre de citoyens inscrits : environs 30
- Nombre de citoyens présents : environs 45
- Présence des 5 candidats auteurs de projet

Déroulé général de l'atelier :

- Introduction par Alexandre Lefebvre sur le contexte et l'enjeu de la rencontre.

>> Objectifs de l'atelier : réfléchir ensemble sur l'implantation des bâtiments et espaces ouverts, dans le cadre donné par le protocole d'accord : Quels sont les enjeux, points d'attentions, les pistes pour l'implantation de bâtiments et espaces ouverts dans la zone 1 (superficie dédiée aux constructions = 3.000 m² et abords des constructions = 4.500 m²).

- Intervention de la DPC pour donner des éléments de cadrage suivi de questions-réponses.

Questions/réponses :

Q : Que représente une construction sur 10% et 70 logements en termes de gabarit ?

R : Le gabarit serait environ de R+2,5. Il s'agit d'un gabarit approximatif et théorique.

Q : La ventilation des différents types de logements est-elle définie ?

R : Oui, elle est définie au cahier des charges.

Q : La « frite » reprise en zone 1 est à cheval sur la parcelle de la pépinière, peut-on utiliser cette zone ?

R : Cette « frite » utilisée actuellement par la pépinière fait partie de la parcelle cadastrale appartenant au Logis-Floréal.

Q : Le programme prévoit 30% de grands logements alors qu'un besoin en petit logement avait été souligné ?

R : La programmation correspond aux besoins identifiés sur la liste d'attente et des besoins en type de logements de la SISP.

Q : Qu'entend-t-on par densification ? Quelle est la proportion de la densité dans la zone 1 et dans la zone 2 ? Et par rapport aux autres quartiers ? Parle-t-on de densité en termes de personnes ou de nombre de logements sur une certaine superficie ?

R : la densité bâtie projetée au niveau de la parcelle est plus faible que celles des quartiers alentours dont nous disposons des données de densité.

Q : Quels sont les caractéristiques paysagères (de l'arrêté/ de la Cité-jardin) ?

R : Au niveau du paysage, il y a des jardinsets façade avant, arrière, venelles, espaces publics, ambiguïté privé / collectif / public, la typologie de la maison unifamiliale, les blocs Eggerickx,... qui constituent l'expression du paysage, le vocabulaire du Logis-Floréal.

Q : On vient de partout dans le monde pour venir voir le champ des Cailles. Serait-il envisageable que l'on vienne de partout dans le monde pour venir voir le projet de construction (en construisant des logements exemplaires, innovants en termes de durabilité...)?

R : L'exemplarité du projet se situe également dans la complémentarité d'un projet associant logements et agriculture.

La Cité-jardin est visitée également. Néanmoins, l'objectif n'est pas la muséification de la Cité-jardin. Il s'agit avant tout d'un lieu à vivre.

Q : A l'introduction, vous avez dit qu'il n'y avait pas bcp de règles au niveau de l'arrêté, mais au niveau de l'avenue des Cailles, le gabarit devrait être de maximum R+4 ?

R : Les contraintes sont posées par un autre interlocuteur que celui qui délivrera les permis. Si un bâtiment R+5 est proposé, il n'existe pas de PPAS qui bloquerait. Sont d'application le RRU et le PRAS. Il existe peu de contraintes dans le sens où il s'agit d'un terrain où il n'y a rien. Il y a bien sûr des contraintes définies par l'arrêté de classement (portant plus spécifiquement sur les parties existantes).

- Rappel du cadre donné par l'arrêté de classement : Intervention de Monsieur Thierry Wauters, Directeur Patrimoine Culturel.

>> Situation de droit : Il s'agit d'un terrain constructible à 100%.

Le site a été expressément inclus dans un arrêté de classement. L'objectif étant d'y construire du logement, avec le vocabulaire de la Cité-jardin (illustré par exemple par : maison unifamiliale, venelles, espaces publics, jardinets avant, jardins privatifs et partagés à l'arrière, petits immeubles comme les immeubles d' Eggerickx, haies ornementales, jardins privés productifs, arbres fruités, jeux, ambiguïté entre public, collectif et privé...).

- Répartition en 3 sous-groupes durant lesquels les citoyens ont pu déposer à tour de rôle les enjeux liés au bâti et ensuite déposer leurs idées.
- Moment de retour en plénière où un représentant citoyen de chaque groupe a partagé le résultat de échanges.

Les résultats des 3 groupes sont compilés dans le tableau ci-dessous :

Cette compilation est une somme d'idées individuelles, respectant le cadre de travail proposé pour l'atelier, récoltées dans les 3 groupes.

Il ne faut pas tenir compte de l'ordre. Ces idées ne sont ni pondérées ni coconstruites pour chercher une convergence.

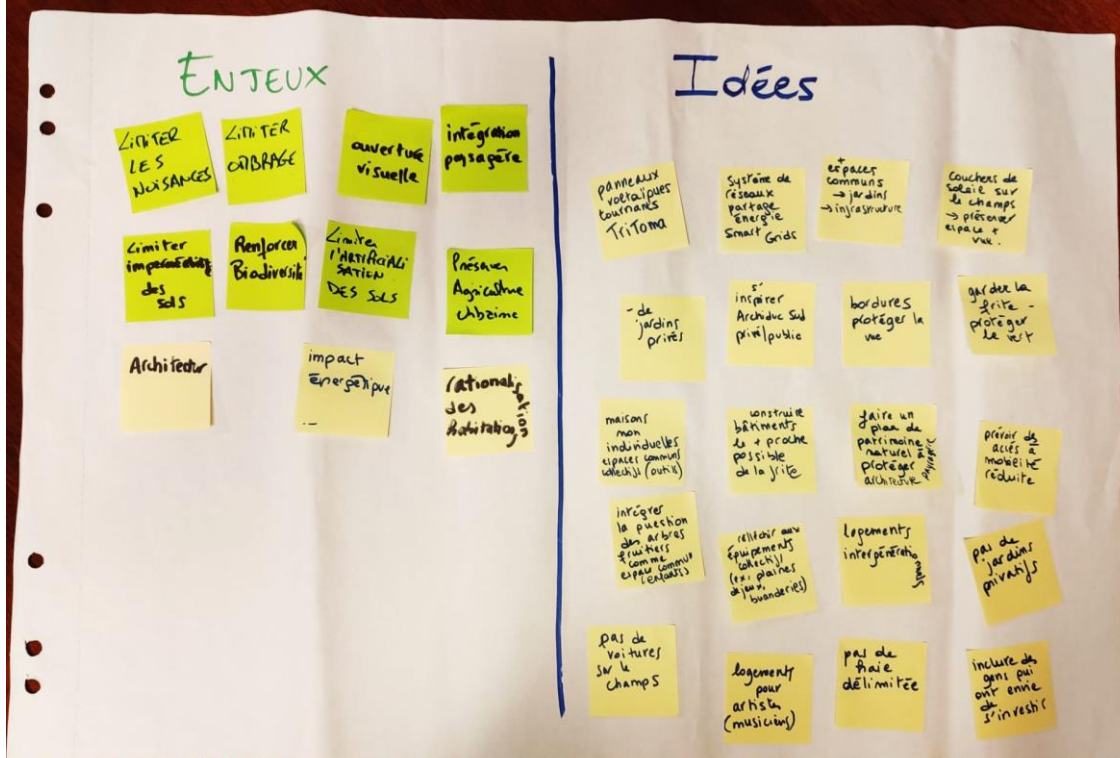
Enjeux	Idées
Localisation des bâtiments/aménagement des espaces	<ul style="list-style-type: none"> ● Privilégier des constructions sur la zone où il y avait l'ancienne déchetterie (zone pas saine pour l'agriculture) (frite) et préserver le vert ● Construire à proximité de la voirie existante plus haut pour minimiser l'impact visuel et l'impact sur l'ensoleillement ● Laisser suffisamment de place pour développer les projets de cohésion sociale et pédagogiques ● Prévoir entrées côté rue pour voitures ● Positionner les locaux agricoles de manière centrale ● Préserver les cerisiers du Japon avenue des Cailles ● Intégration des installations actuelles dans un aménagement général ● Supprimer les jardinets avant ● Imbrication des espaces de stockage de CA Ferme dans zone 1 ● Intégration de la hauteur du bâtiment avec le dénivelé du terrain (construire plus haut dans les points bas du terrain) ● Créer des Toilettes sèches ● Le plus de bordures possibles ● Maintenir le bois et le terrain pépinière zone 1 ● Maintenir 4000m² de prairie/pâturage ● Déplacer l'espace fleurs ● S'inspirer de l'espace Archiduc Sud pour l'équilibre privé/public ● Construction en bas du champs ● Un citoyen a proposé de construire des bâtiments dans le même gabarit que les bâtiments 66,68 et 70 Av. des Cailles, le plus possible dans le bas du terrain afin qu'ils créent un ensemble cohérent de bâtiments de même gabarits qui se feraient « face en miroir ». ● <i>*Empiéter sur la chaussée</i>
Types de constructions	<ul style="list-style-type: none"> ● Varier les maisons unifamiliales et petits immeubles pour garder de l'aération entre les habitats ● Eviter les jardins privatifs ● Besoin d'intimité pour les maraichers comme pour les habitants ● Un maximum d'habitats groupés pour réduire l'emprise de l'espace (habitats intergénérationnels ou autre projet communauté) ● Privilégier des logements 1CH pour senior avec 1 chambre en + qui serait partagée par 2, 3, 4 logements ● Architecture recyclable (ex : bois) ● <i>*Réduire le nombre de logements à 60</i> ● <i>*Utiliser la voirie pour bâtir</i> ● <i>*Prévoir des logements pour artistes</i>

**Idées hors cadre de l'atelier*

Impact énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • <i>*Créer un projet énergétique de quartier pour partager l'énergie : panneaux solaires tournants Tritomas</i> • <i>*Système de réseaux partage d'énergie (Smart Grids)</i> • Tubes enterrés et pompe à chaleur pour distribuer la chaleur et l'électricité aux habitants
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> • Faire un plan de patrimoine naturel à protéger (architecture paysagère)
Limiter les nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Distance à préserver des zones de maraichages (bruit, travail, intimité)
Limiter les ombrages	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le coucher de soleil sur le champ
Cohésion sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des jardins & potagers mutualisés : expertise déjà existante • Prévoir des espaces de convivialité et mixité et de l'équipement commun (jardins, plaines de jeux, buanderies, repair café, librairie d'outils...) • Prévoir l'aménagement d'équipements pour personnes à mobilité réduite
Limiter l'artificialisation/ impermeabilité des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Eviter la création de voiries complémentaires
Ouverture visuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Être attentifs aux vues lointaines qui sont rares en ville
Implication des habitants	<ul style="list-style-type: none"> • S'assurer qu'ils sont investis, engagés dans la participation agricole et le projet collectif
Elevage	<ul style="list-style-type: none"> • Davantage d'élevage • Préserver les moutons (fédérateurs) • Préserver la prairie des moutons => important pour le projet pédagogique qui prend de l'ampleur et qui touche les enfants
Préserver/stimuler la biodiversité, l'agriculture urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Façades, murs, toitures végétalisées • Pas trop rajouter de potagers, il y en a déjà assez
Espace enfance	<ul style="list-style-type: none"> • Penser l'espace terrain de jeu dans sa totalité • Intégrer la question des arbres fruitiers comme espace éducatif pour les enfants
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> • Véhicules partagés, pas de nouveaux véhicules • Faire un piétonnier végétalisé et perméable • Pas d'espace privé voitures • Supprimer les parkings • Parkings souterrains • Permettre l'accès aux voitures uniquement pour les personnes handicapées
Projet quartier collectif	<ul style="list-style-type: none"> • Redynamiser le lien avec les associations

**Idées hors cadre de l'atelier*

Photos des propositions des 3 tables :



SHOT ON MI 9 AI TRIPLE CAMERA



ENJEUX

IDÉES

intégrer paysage

limiter nuisances

limiter ombrages

limiter l'artificialité des sols

ouverture visuelle

intégration des habitats & végétation urbaine + forage

présence lapine urbaine



Jardins partagés

Habitat intergénérationnel

partage des espaces

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA