

Quartier du Château de la Rose



Waterloo Rue Ma Campagne | Rue Emile Dury | Chaussée Bara

Mars 2019

Programme de ce soir

- Présentation du processus participatif
- Compréhension du site
- Enjeux
- Intentions de projet
- Premiers principes de composition
- Premiers résultats de l'enquête
- Questions réponses et suites du processus

Processus participatif

Projet de développement du site du Château de la Rose

Bienvenue sur la plateforme participative du projet de développement du site du Château de la Rose. Cette plateforme est mise en place pour vous informer sur le projet et vous permettre de vous exprimer sur le devenir du site du Château de la Rose.

Où ?

Quoi ?

Pourquoi ?

Comment ?

Participer

Où ?

Le projet de développement du site du Château de la Rose, est situé en bordure du quartier du Chenois, au Sud-Ouest de Waterloo à proximité de la gare.

Dans l'îlot se trouvent quelques habitations à front de rue Emile Dury et le «Château de la Rose». Cette bâtisse du début du siècle entourée d'un jardin sera conservée. Le reste du terrain de plus de 3 hectares est actuellement inutilisé et à l'abandon.

Voir la carte interactive

Quoi ?

Le projet de développement du site du Château de la Rose est de créer sur le terrain adjacent au Château, un nouveau quartier mixte comprenant notamment des logements accessibles, un parc avec une plaine de jeux, des jardins collectifs, des potagers, des commerces de proximité et des équipements (crèche, espace de co-working,...). L'objectif est de faire un projet exemplaire sur le plan environnemental et sociétal mais également inclusif et ouvert sur le quartier.

Pourquoi ?

Le terrain, situé en zone d'habitat au plan de secteur est actuellement inoccupé et à l'abandon. Il présente cependant une situation appropriée à l'implantation de logements puisqu'il est, d'une part localisé au centre de quartiers résidentiels et d'autre part très accessible depuis la gare, le centre de la commune et la chaussée Bara.

Comment ?

Afin de s'intégrer le mieux possible dans les réalités des quartiers environnants existants, il est important de développer un projet qui respecte les possibilités du terrain, les plans et règlements mais aussi les volontés des riverains et usagers. Pour ce faire, le projet va être développé en concertation avec ces derniers afin de leur permettre de suivre chaque étape et de contribuer à sa conception en donnant leur avis.

Enquête sur le projet de développement du site du château de la Rose

*Obligatoire

Le quartier du Chenois aujourd'hui

Environnement

Comment trouvez-vous la qualité environnementale du quartier du Chenois aujourd'hui (bruit, circulation, qualité de l'air, propreté,...) ? *

1 2 3 4 5
Très mauvaise ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Très bonne

Quelle est selon vous la principale nuisance environnementale du quartier du Chenois ? *

Un seul choix possible

- ☐ Le bruit
- ☐ Les embouteillages
- ☐ Le manque de propreté
- ☐ La qualité de l'air
- ☐ Autre :

Equipements

Comment évaluez-vous l'offre de services du quartier du Chenois aujourd'hui (administration, banque, poste, maison médicale, ...) ? *

1 2 3 4 5
Très mauvaise ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Très bonne

Moments collectifs



Ateliers de réflexion - Contrat de Quartier Durable Wiels - octobre 2017



Fishbowl forum - Contrat de Quartier Durable Marolles - septembre 2017



Ateliers de réflexion - Contrat de Quartier Durable Peterbos - mai 2018



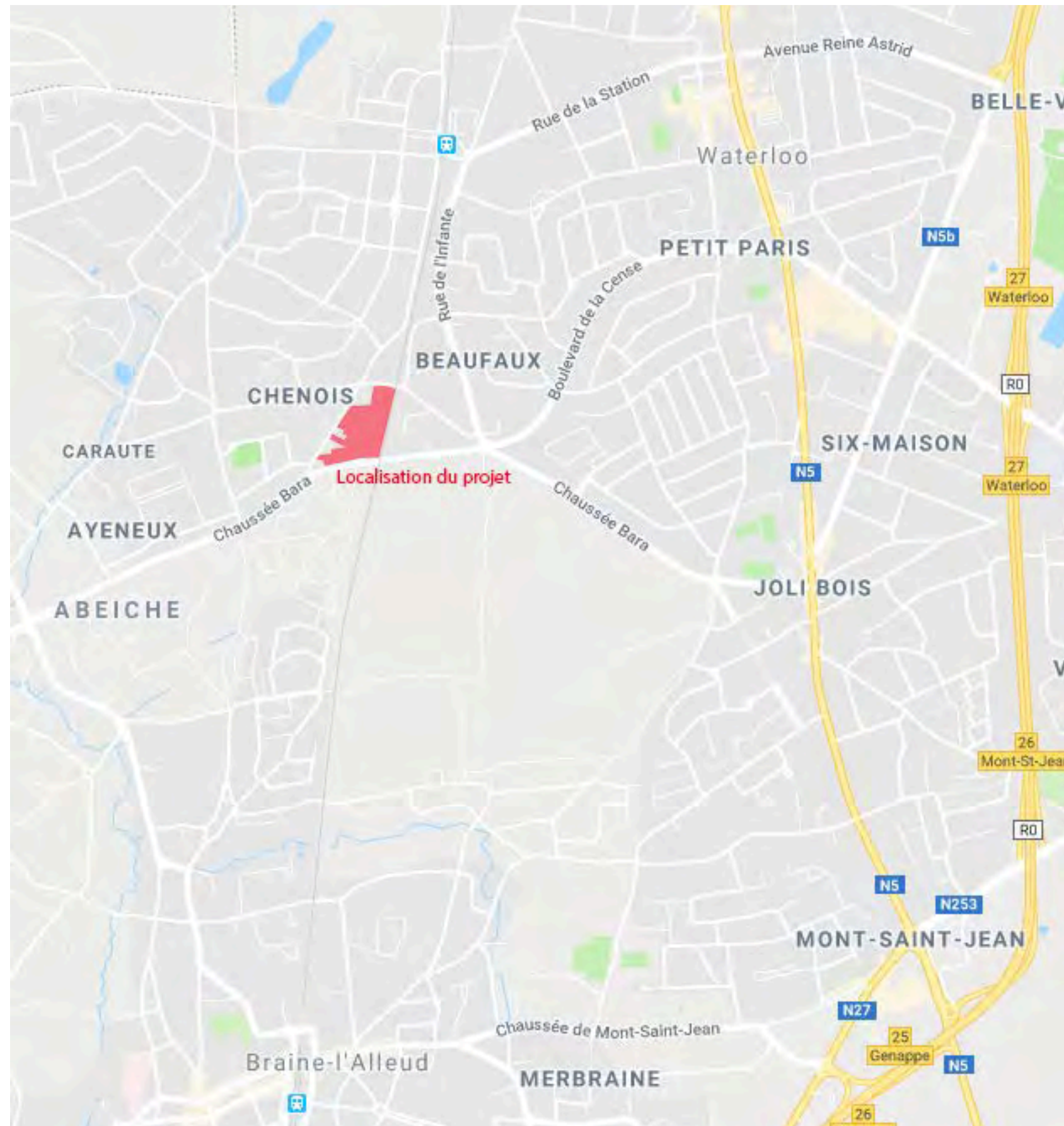
Ateliers AFOM - Plan Aménagement Directeur Heyvaert - septembre 2017

Réunion collective: 19 mars

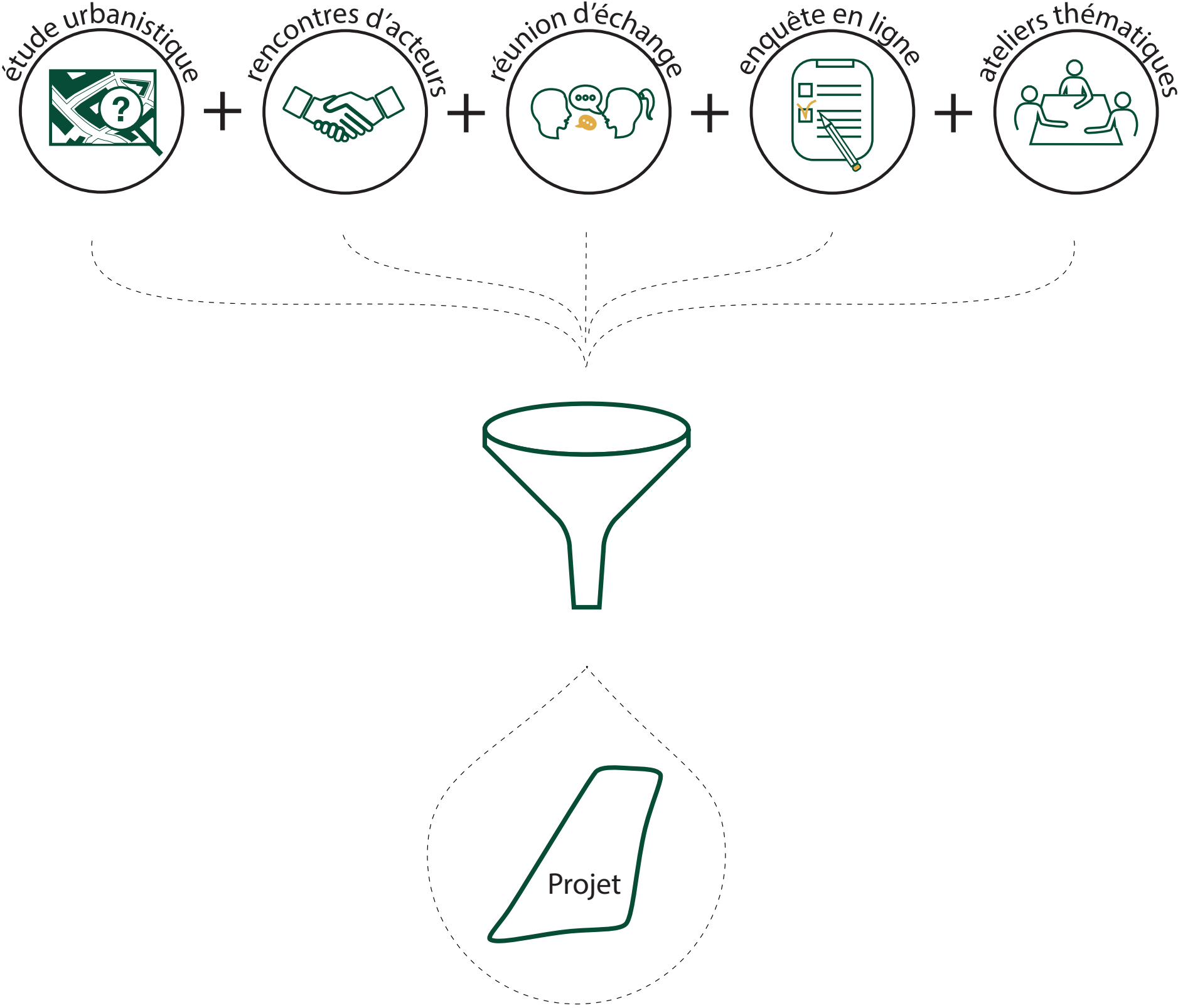
Réunion d'ateliers: 29 avril

Proposition de thèmes à approfondir :

- environnement/espaces verts
- espaces publics/équipements
- mobilité/densité
-



Objectifs du Processus participatif



Dans quel territoire sommes nous?

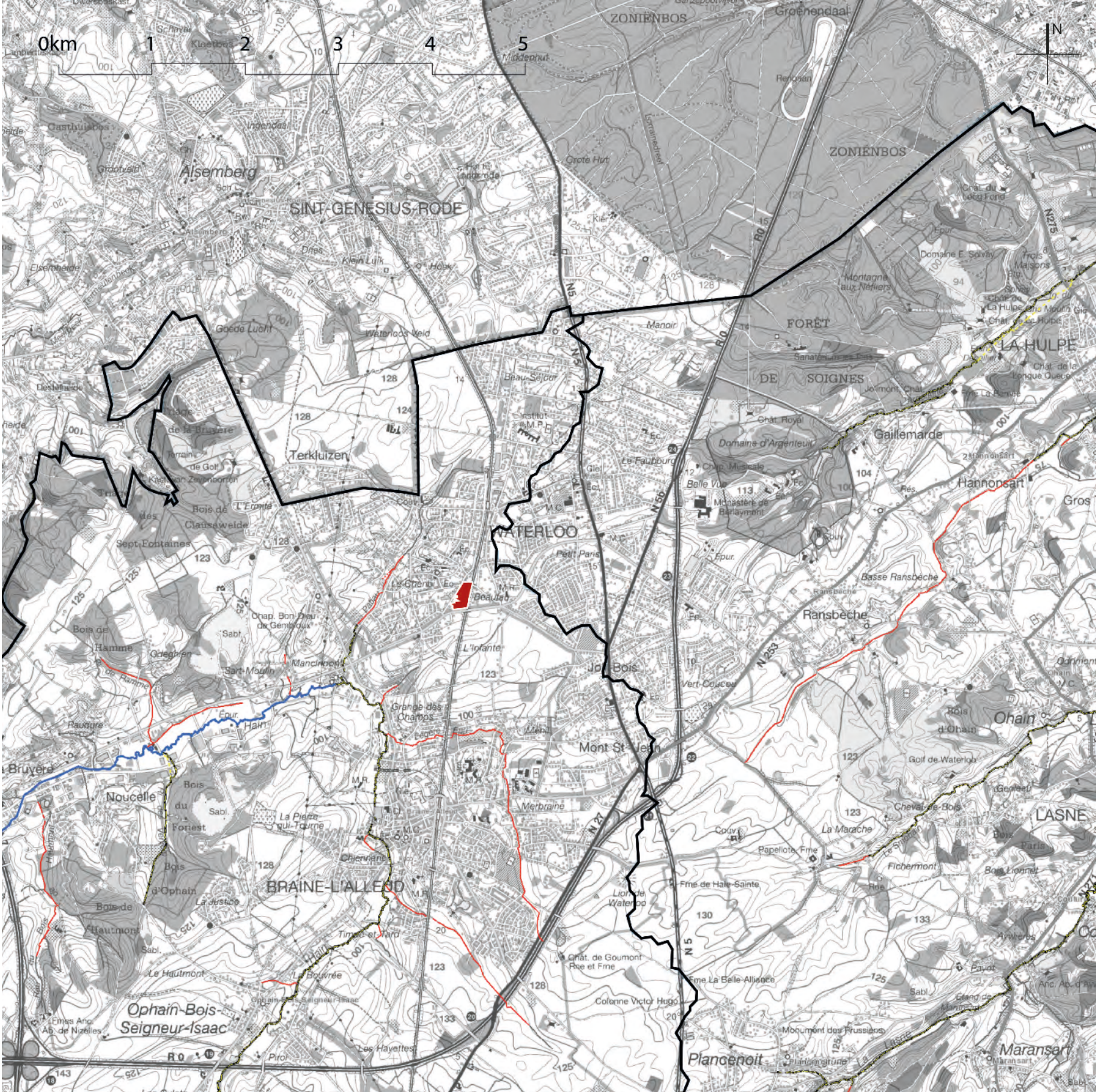
Waterloo dans son contexte proche



Source : Citytools | Mai 2018

Bassins versants et cours d'eau

-  Site
-  Limite bassins versants
-  Cours d'eau non navigable de 1^{ère} catégorie
-  Cours d'eau non navigable de 2^{ème} catégorie
-  Cours d'eau non navigable de 3^{ème} catégorie
-  Cours d'eau non classé



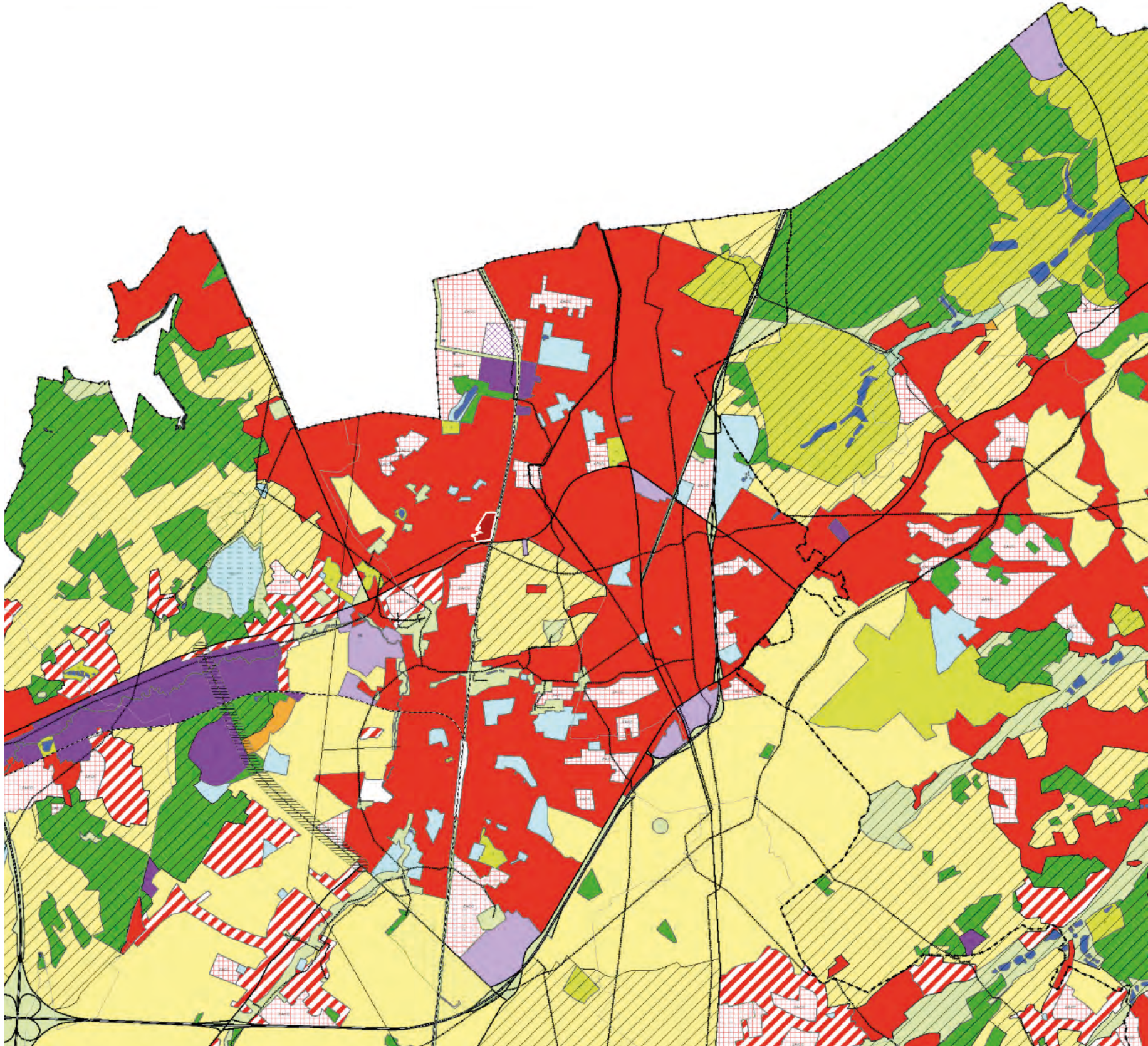
Source : Citytools | Mai 2018

Plan de secteur



- Zones d'affectation
- Habitat
 - Habitat à caractère rural
 - Services publics et équipements communautaires
 - Centre d'enfouissement technique
 - Centre d'enfouissement technique désaffecté
 - Loisirs
 - Servitude particulière
 - Activité économique mixte
 - Activité économique industrielle
 - Extraction à destination agricole
 - Extraction à destination forestière
 - Extraction à destination espaces verts
 - Extraction à destination zone naturelle
 - Aménagement communal concerté
 - Aménagement communal concerté à caractère économique
 - Enjeu communal
 - Enjeu régional
 - Agricole
 - Forestière
 - Espaces verts
 - Naturelle
 - Parc
 - Eau
 - Non affectée ("zone blanche")

- Infrastructures
- Réseau routier
- Autoroute existante
 - Autoroute en projet
 - Route de liaison existante
 - Route de liaison en projet
- Canalisations
- Canalisation existante
 - Canalisation en projet
- Réseau ferroviaire
- Ligne ferroviaire existante
 - Ligne ferroviaire en projet



Source : developpement-territorial.wallonie.be | Mai 2018

Offre SNCB Réseau S

S1

Nivelles - Bruxelles - Mechelen
37 passages par jour (dans un sens)

S9

Leuven - Schuman - Braine-l'Alleud
16 passages par jour (dans un sens)

IC 05

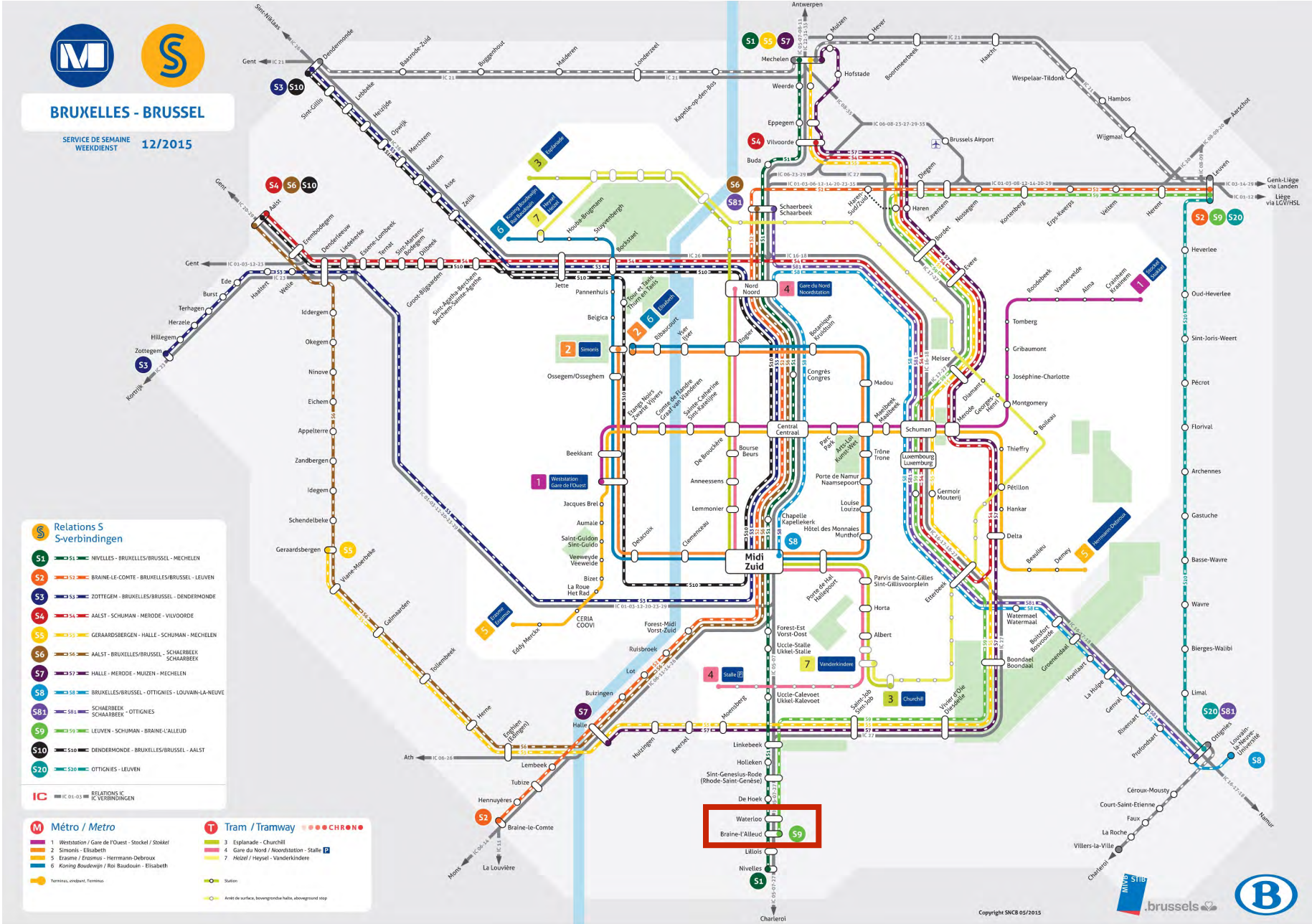
Anvers - Malines - Bruxelles - Nivelles - Charleroi
18 passages par jour (dans un sens)

IC 07

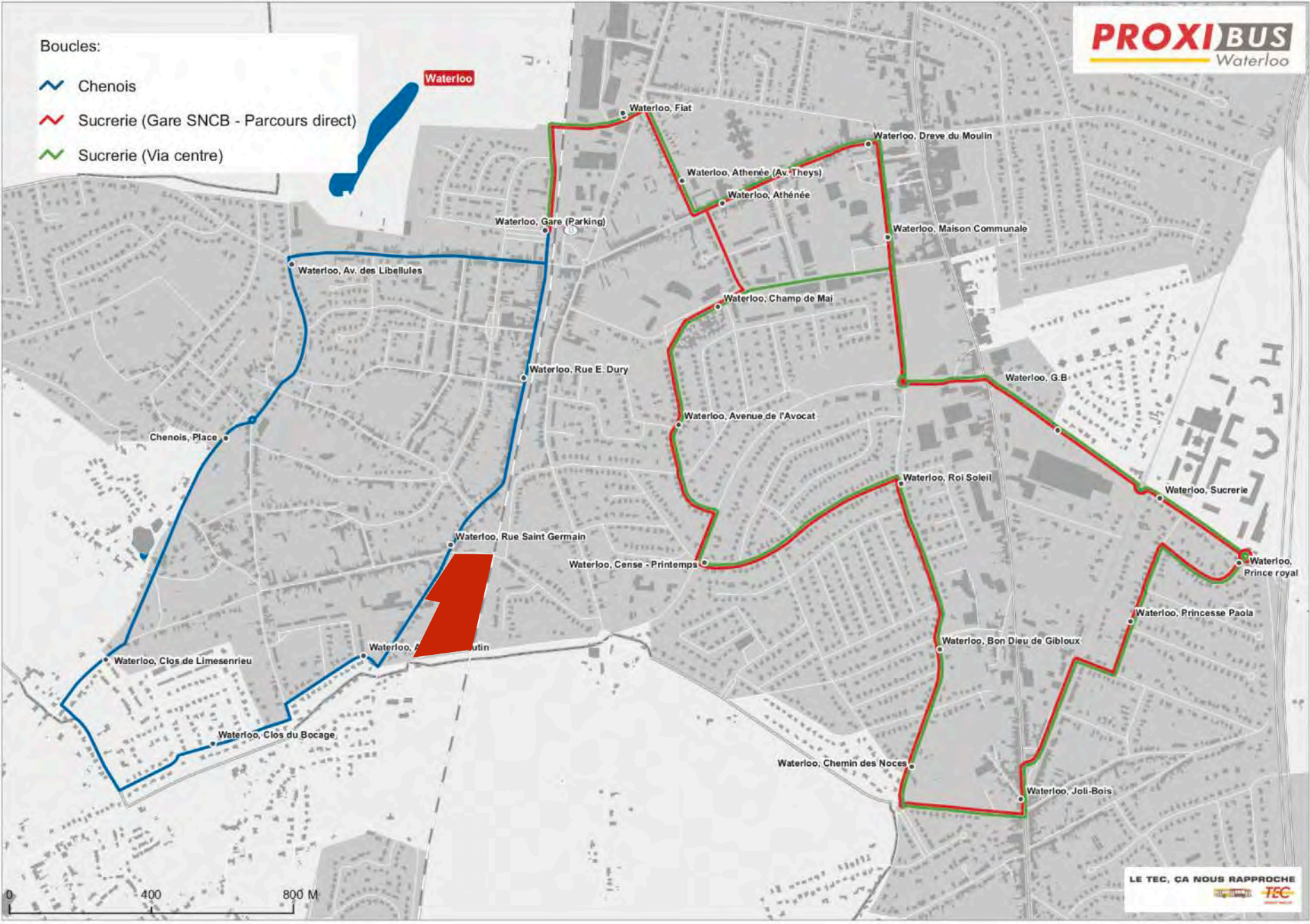
Charleroi - Nivelles - Bruxelles - Malines - Anvers
17 passages par jour (dans un sens)

IC 27

Charleroi - Nivelles - Brux.-Luxembourg
17 passages par jour (dans un sens)

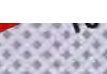


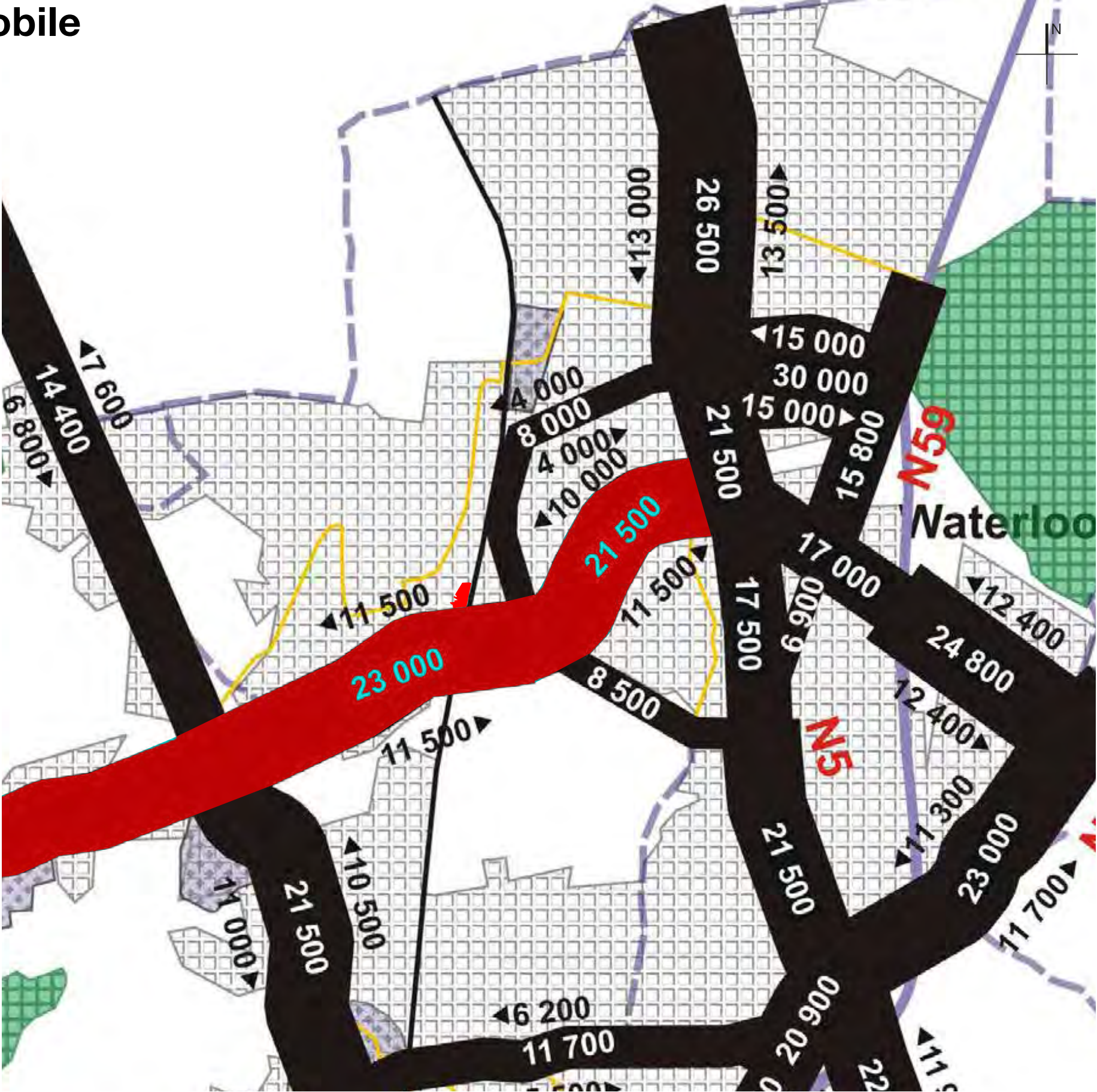
Source : SNCB



Source : Citytools | Mai 2018

Charges de trafic automobile

-  Chaussée Bara
-  Infrastructures importantes
-  Transit local
-  Ring
-  Limites communales
-  Zones urbanisées
-  Bois
-  Zones industrialisées



Source : Diagnostic du Plan de Mobilité Intercommunal de 2009

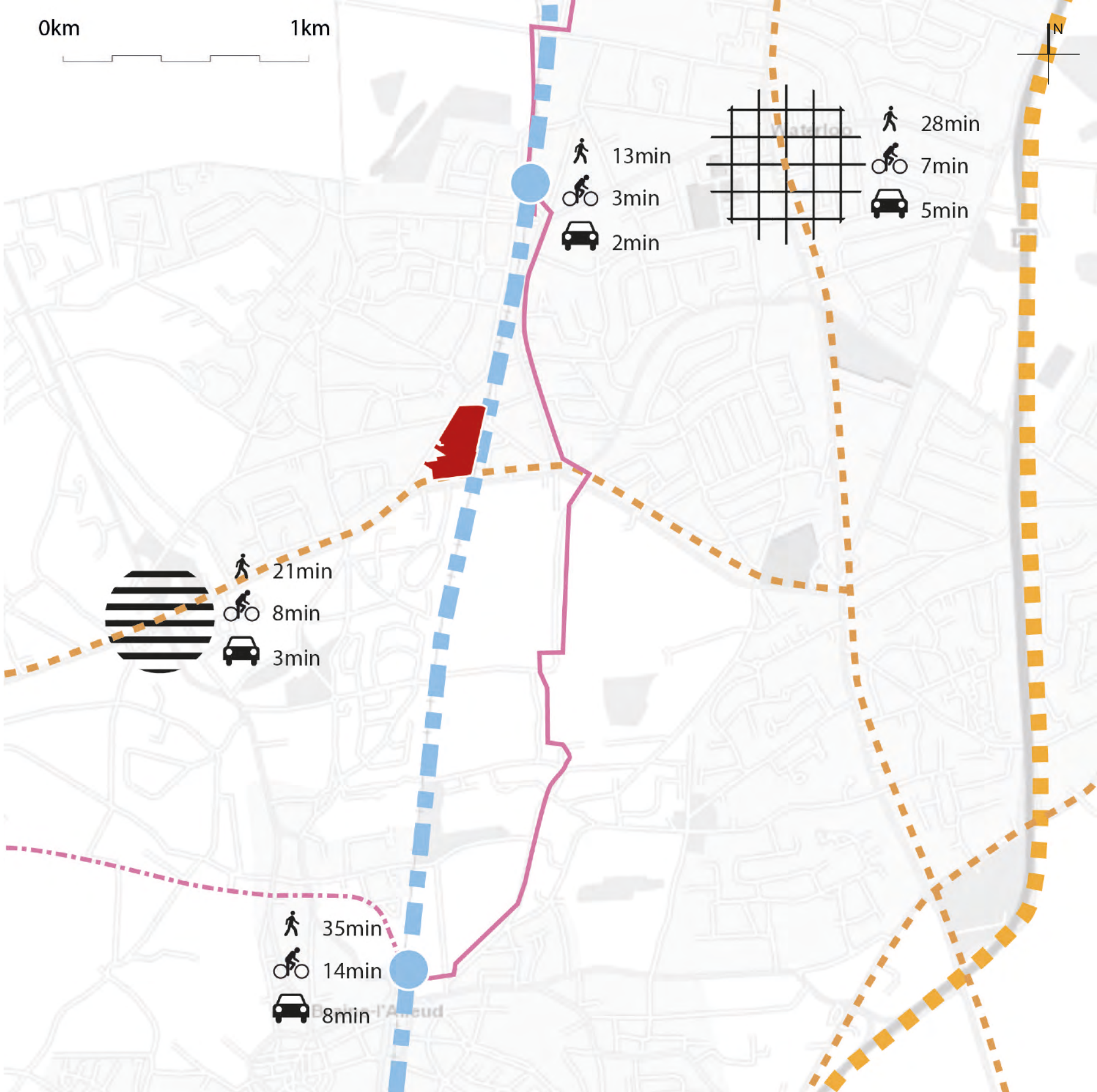
Navettes entrantes et sortantes

Lieu de Travail	Lieu de Résidence			
	Braine l'Alleud		Waterloo	
	Volume	%	Volume	%
Braine l'Alleud	2 100	20%	390	6%
Waterloo	760	7%	1 240	18%
Reste du Brabant Wallon	1 250	12%	570	8%
Brabant Flamand	600	6%	500	7%
Bruxelles-Capitale	5 000	48%	3 700	54%
Reste Belgique	600	6%	400	6%
Total	10 310	100%	6 800	100%

Source : Phase 1 du Plan de Mobilité Intercommunal de 2009

Distances autour du site

-  Site
-  Centre de Waterloo
-  Arrêts
-  Ligne de chemin de fer
-  Routes nationales
-  Ring
-  Ravel et véloroute
-  Parc commercial Brain l'Alleud

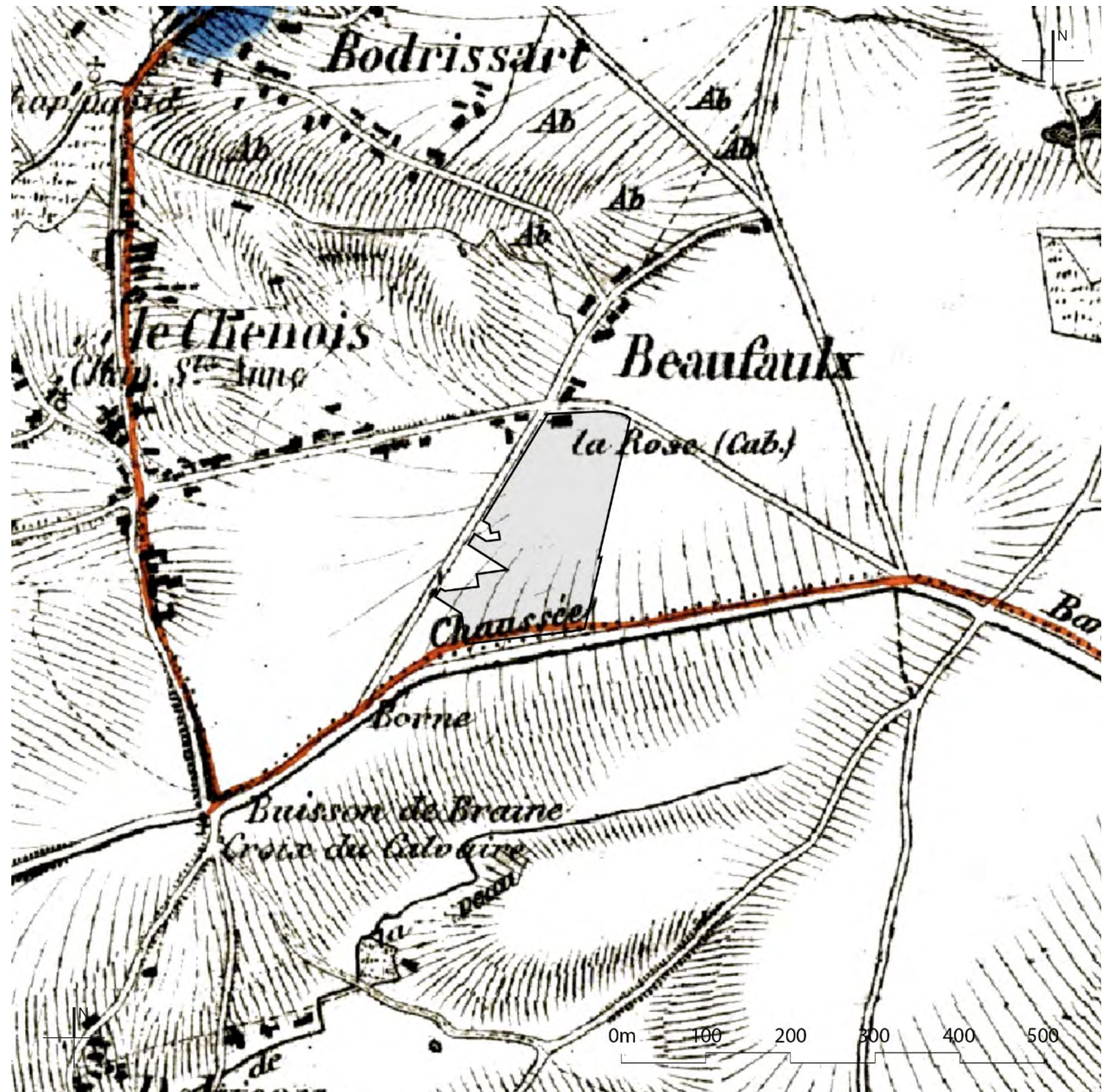


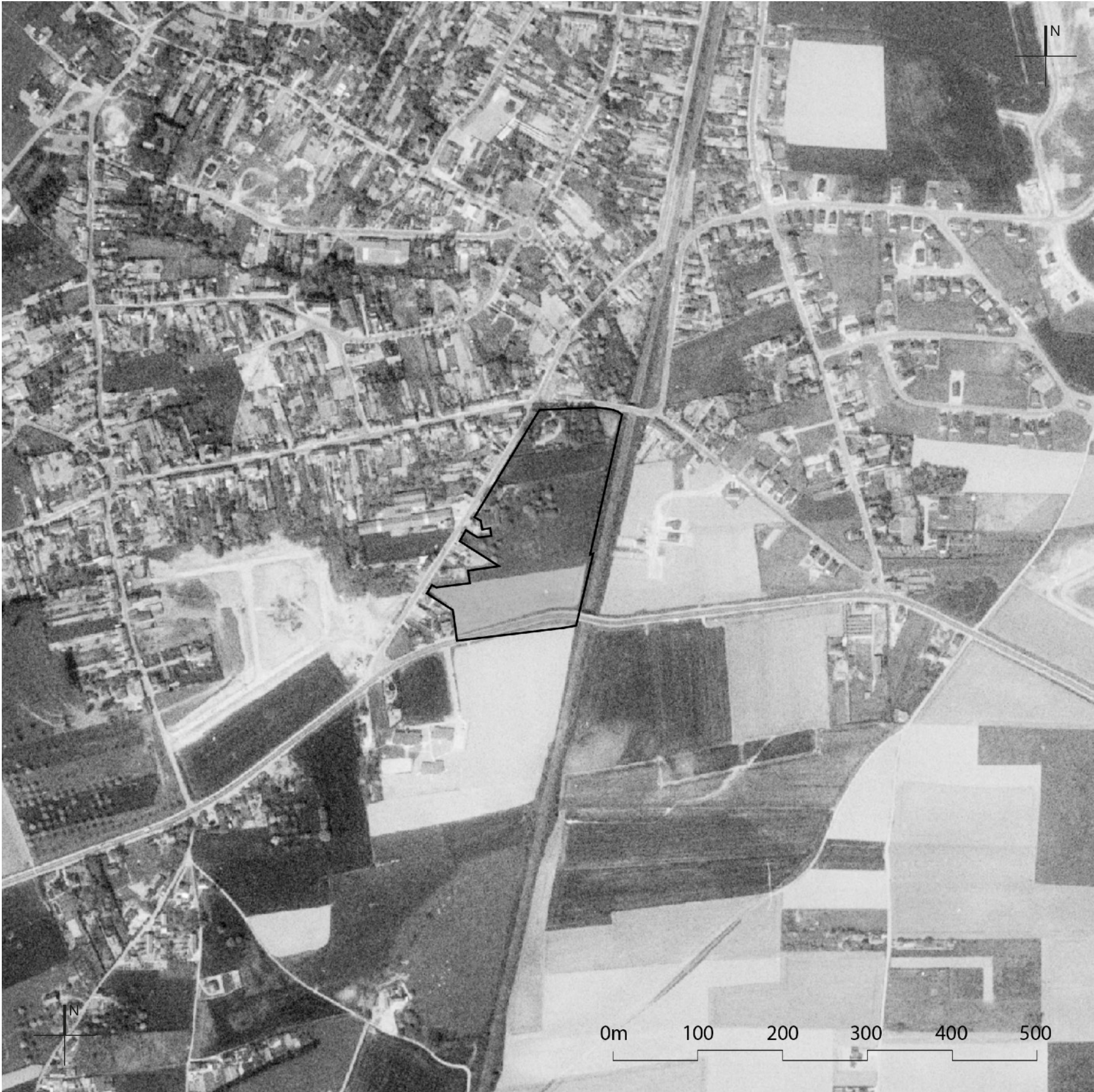
Source : Citytools | Mai 2018

Ferraris 1774





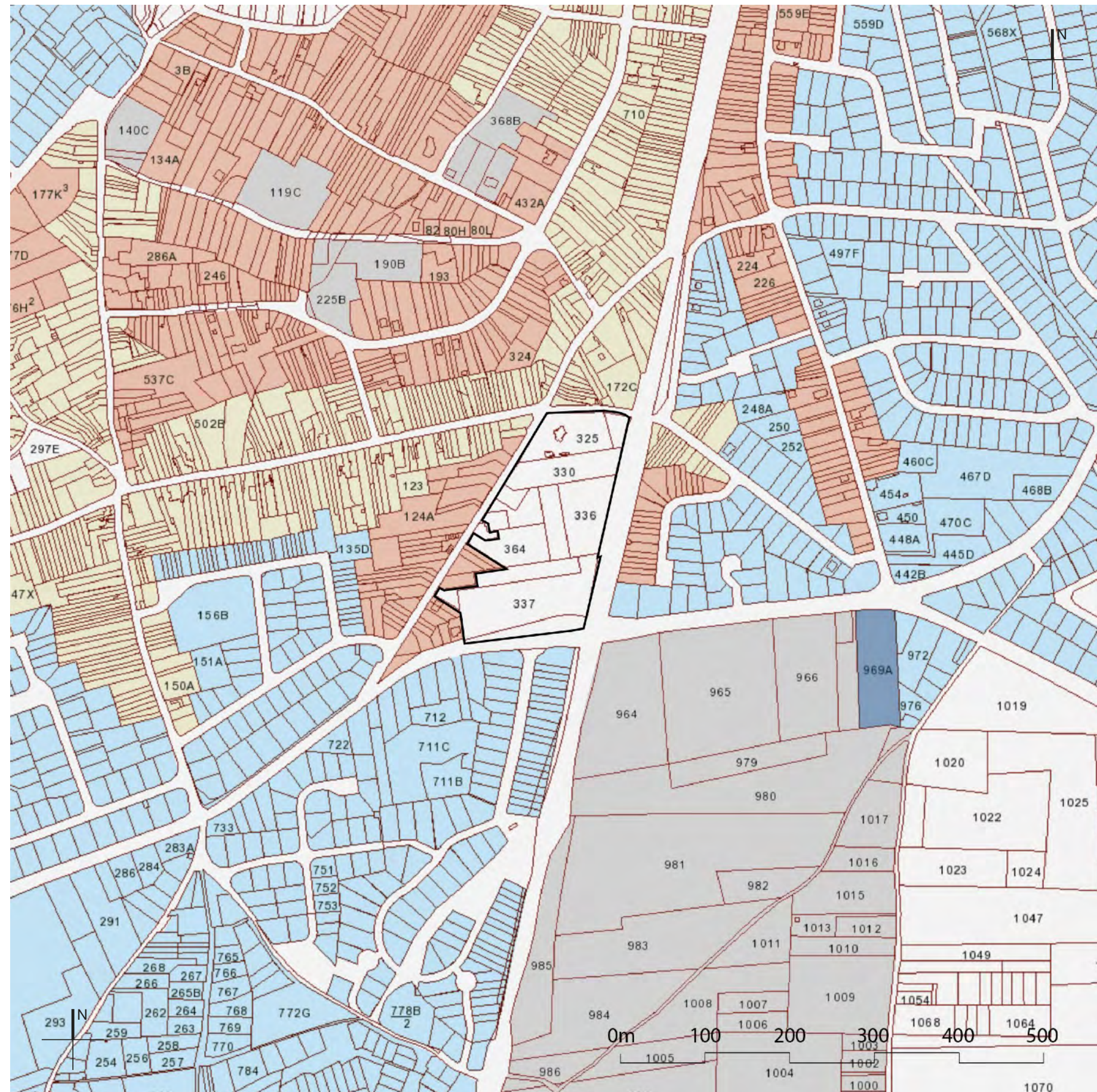
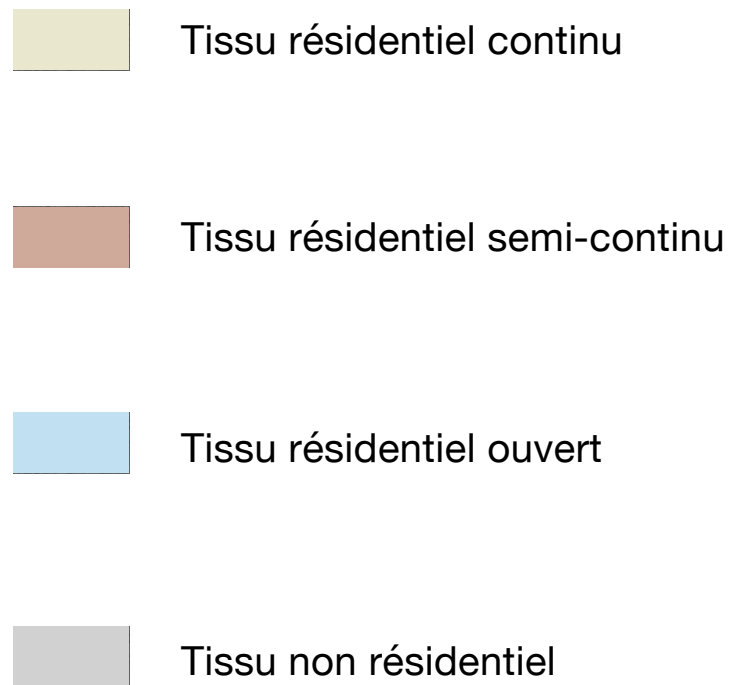






Typologie des tissus

Source : CPDT



A échelle locale

Typologie des tissus urbanisés

Source : CPDT



Tissu résidentiel continu



Tissu résidentiel semi-continu

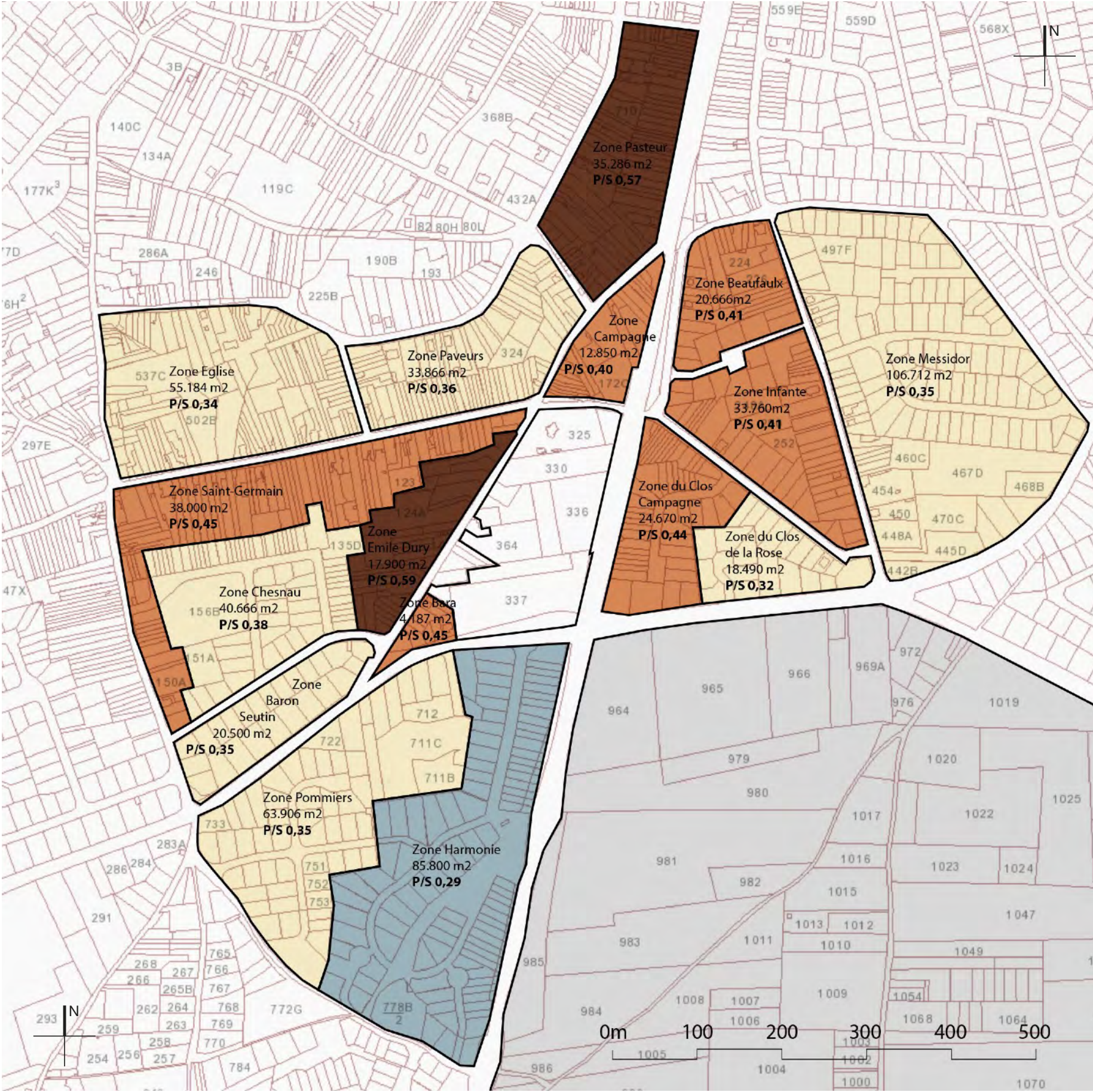
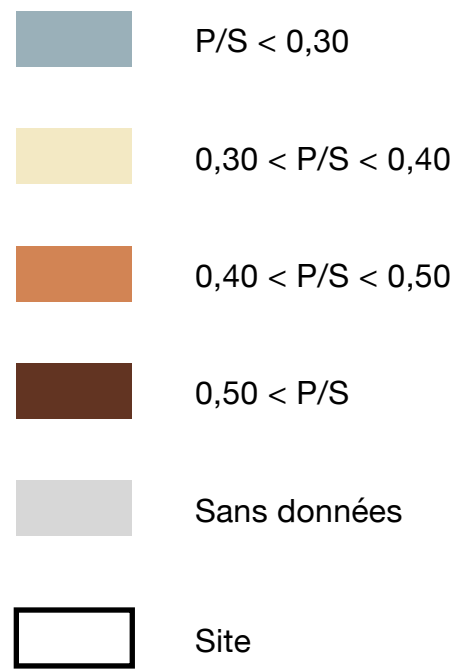


Tissu résidentiel ouvert

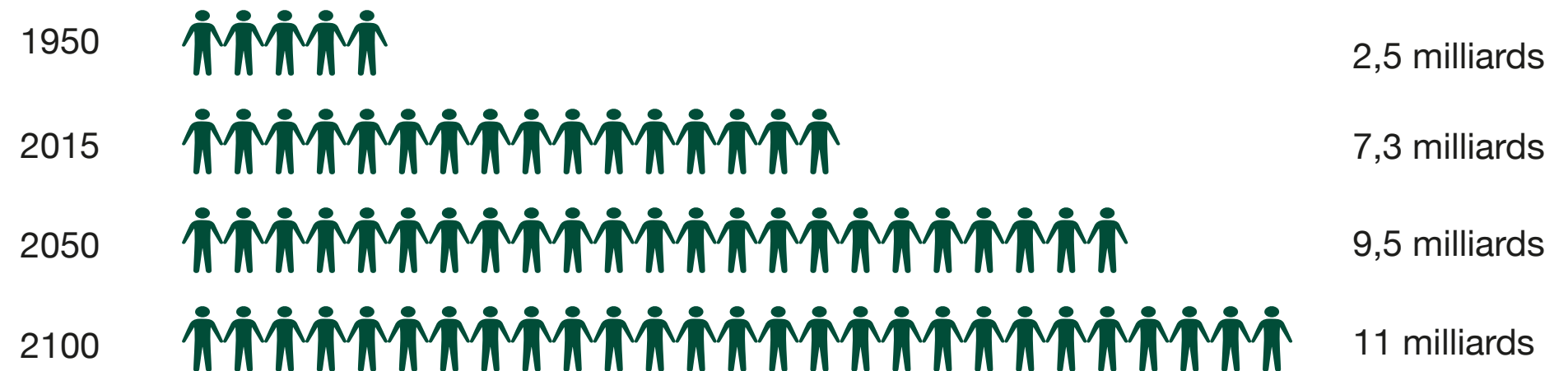


A échelle locale

Densité des îlots alentours



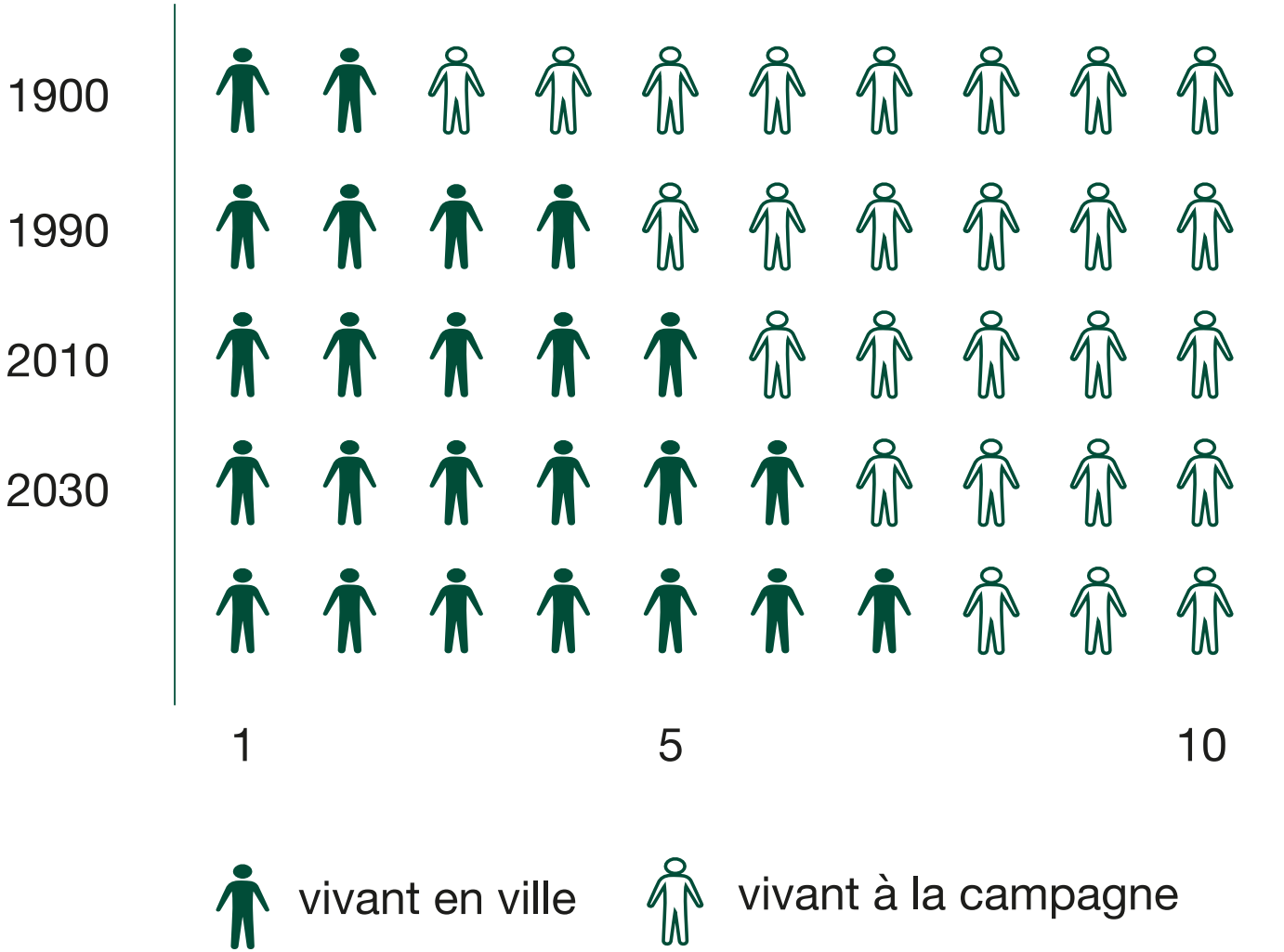
Les grands défis de demain



La **croissance démographique** continue de poser la question des ressources disponibles.

Non seulement nous sommes de plus en plus nombreux sur la Terre, nous sommes également **de plus en plus gourmands en ressources**.

Les grands défis de demain

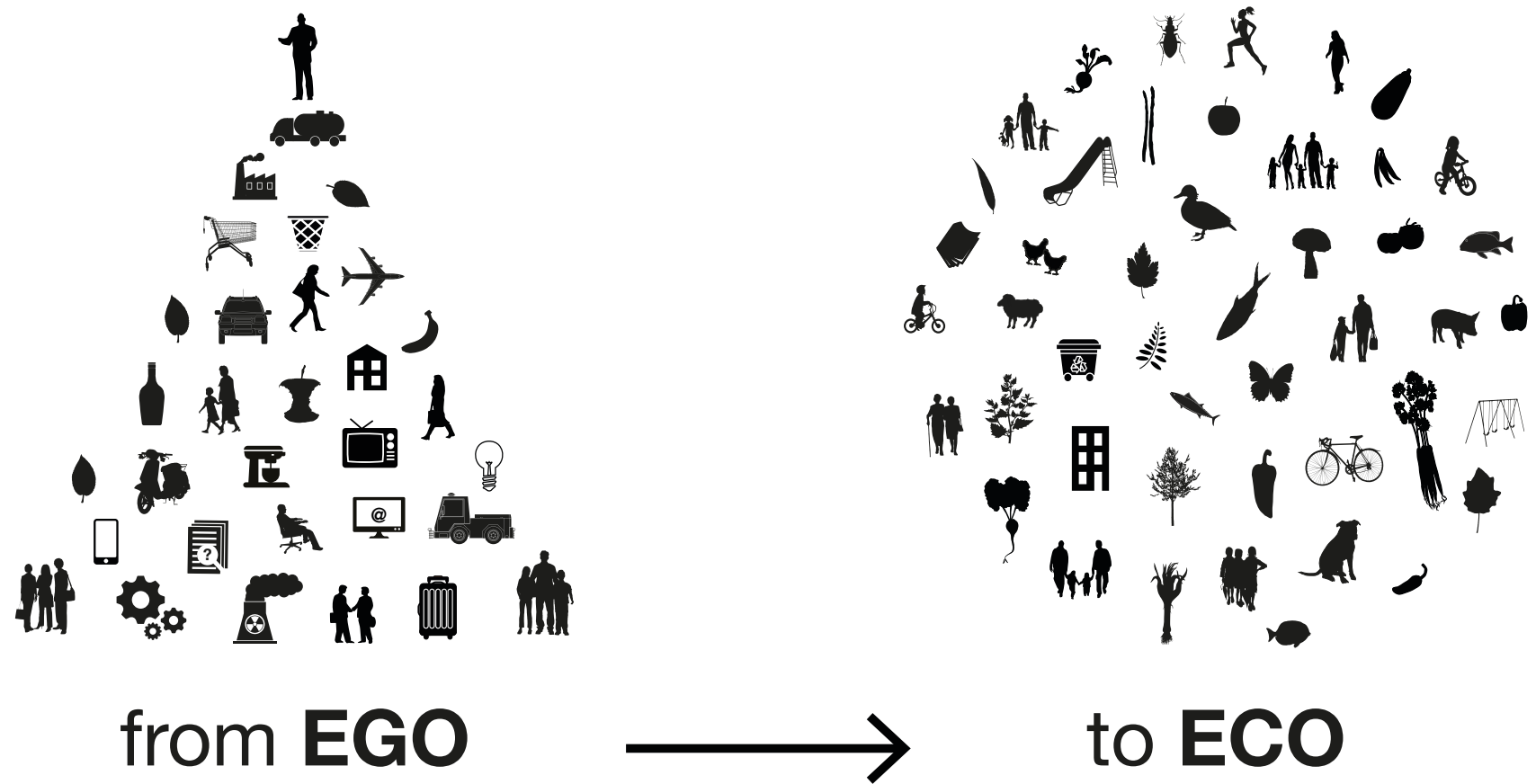


L'urbanisation

52%, la population mondiale vit en zone urbaine aujourd'hui.

64 à 69% prévu en 2050.

Les grands défis de demain



L'environnement à intégrer comme une **opportunité de projet**, pas comme une contrainte.

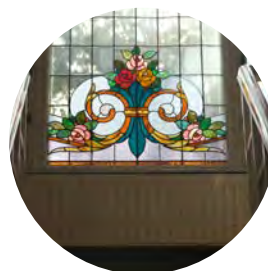
Comment allons-nous vivre, travailler, nous déplacer, consommer demain ?

Comment allons-nous **réduire notre impact environnemental** ?

Intentions

Logements

Classique



Adaptés senior / adaptables

Primo-accédants

Revenus plafonnés / majorés

Services

Crèche

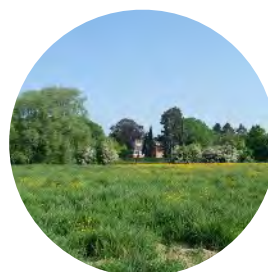
Professions libérales

Commerce Horeca

Marché de producteurs locaux

Cabinet médical

Co-working



Partage

Jardins / potagers collectifs

Application « Entre voisins »

Espace de jeux enfants

Parcours santé

Salle communautaire

Conciergerie connectée

Mobilité

Voitures partagées

Bornes vélos

Chemins piétons

Trottinettes

Pistes cyclables

Intentions à échelle du site

Programmation

- Vers un programme intégrant des typologies différentes adaptées au besoin des habitants (familles, seniors...)



Source : <http://www.fnasce.org/journee-intergenerationnelle-le-5-octobre-a36625.html> | 2016

- Commerces



Source : <http://www.woocoop.be/blog> | 2017

- Co-working et espaces de travail



Source : <https://www.smallbizlabs.com> | 2016

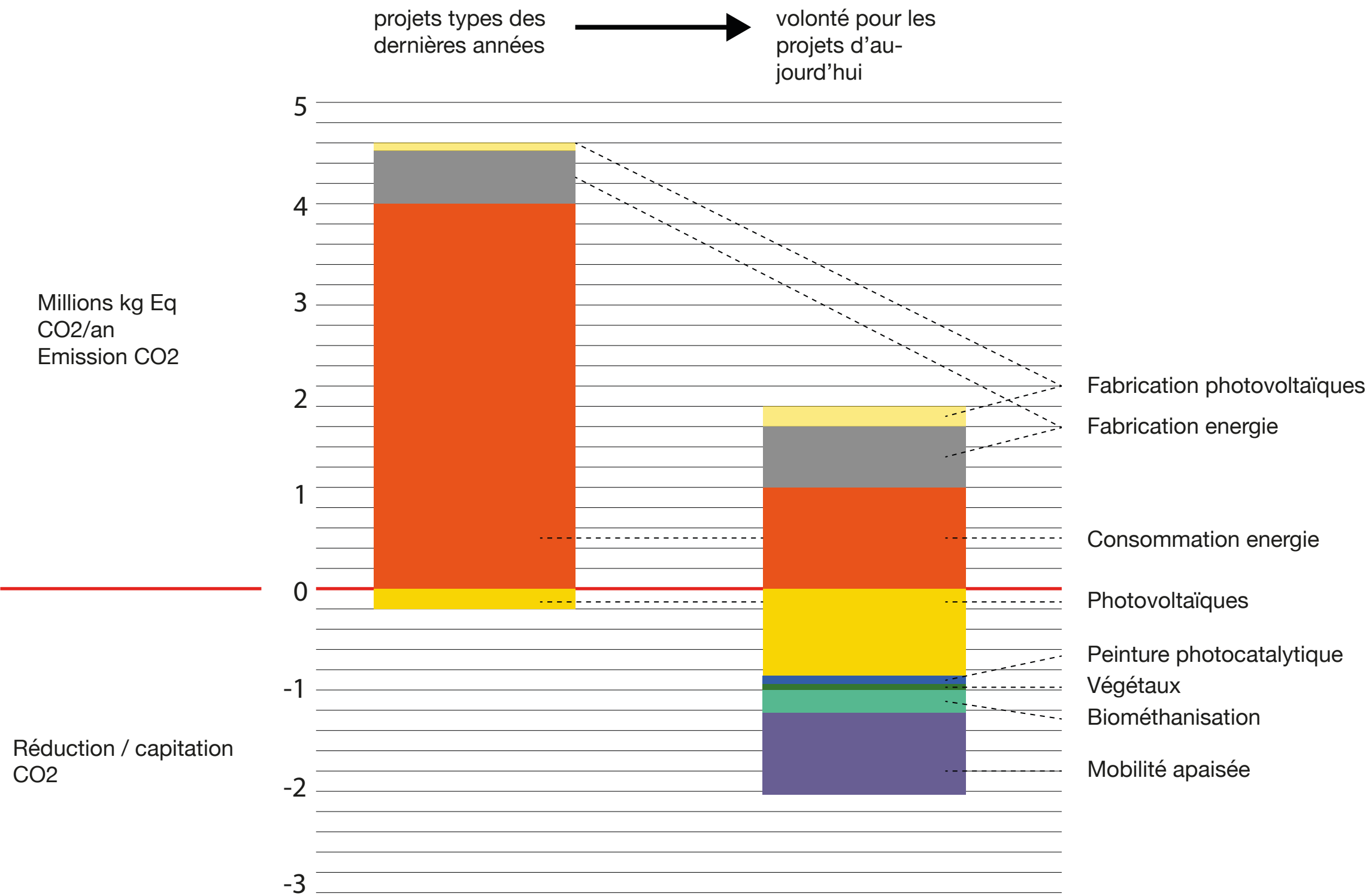
- Equipements (crèche...)



Source : https://www.rtc.be/76_places_de_creche_supplementaires.html | 2016

Intentions à échelle du site

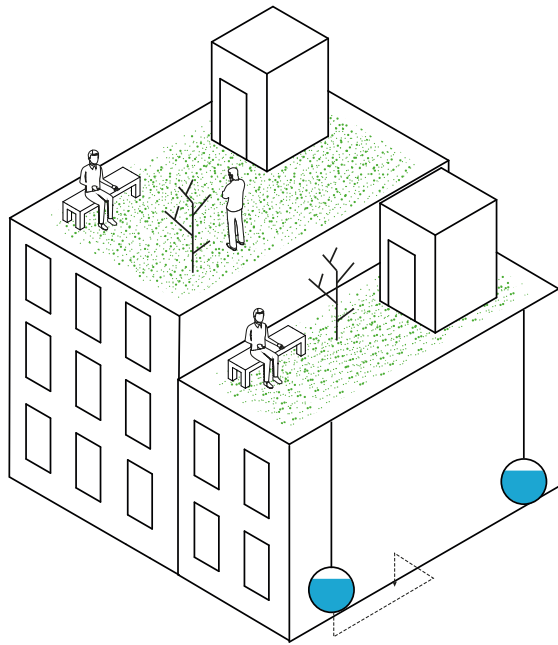
Energie: réduction des émissions et de la consommation



Intentions à échelle du site

Gestion de l'eau

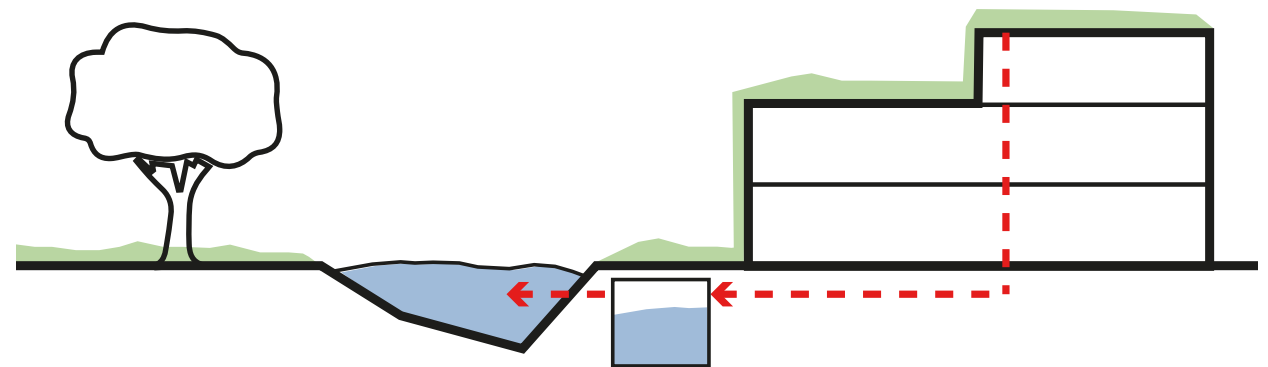
- Gestion des eaux de pluie de toiture



- Limiter l'envoi aux égouts



- Gestion de l'eau à l'échelle du site (noues, citerne de rétention d'eau, bassin d'orage, eau de surface...)



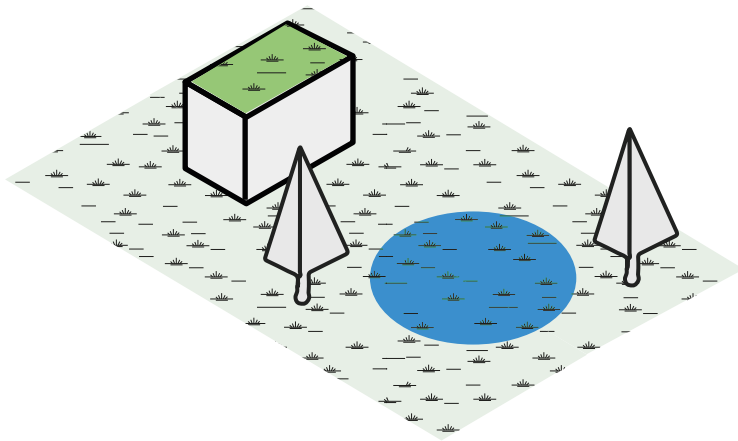
Intentions à échelle du site

Vers plus de biodiversité

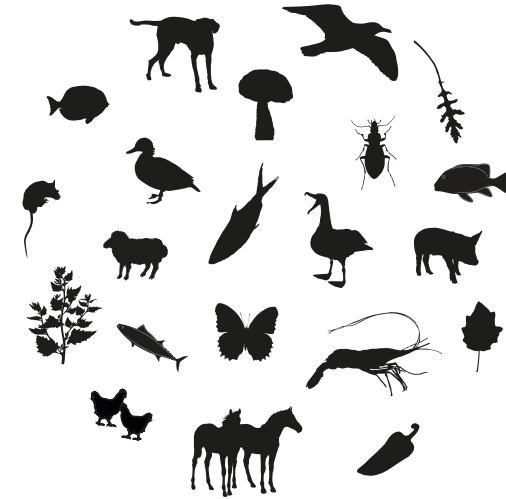
- Qualité paysagère du site à conserver



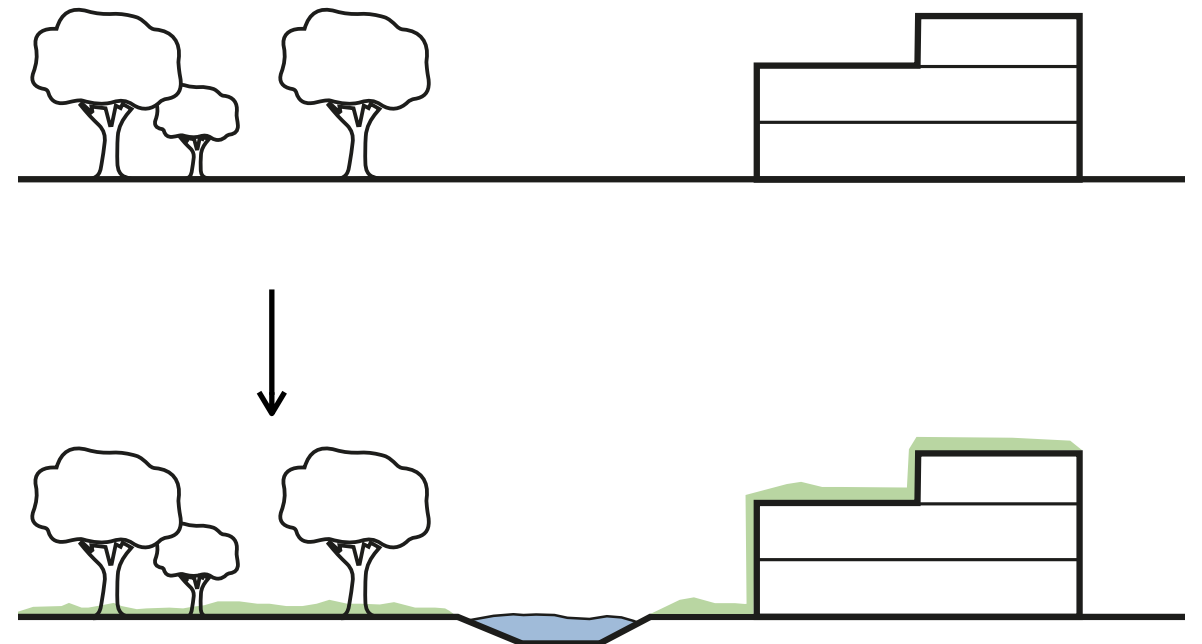
- Augmenter la biodiversité avec la création de milieux différenciés (milieux humides...)



- Habitat pour animaux



- Nappe verte enveloppant les bâtiments



Intentions à échelle du site

Vers une économie circulaire



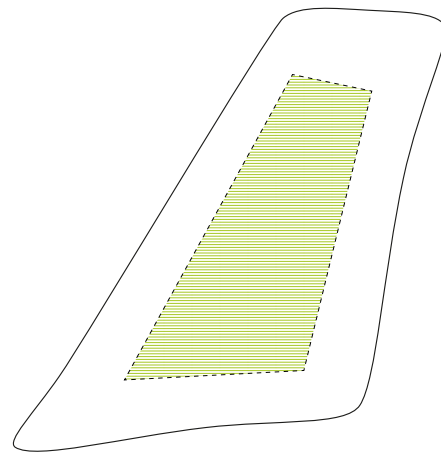
Source : <https://www.distripub.fr/raisons-de-la-consommation-locale/farmer-selling-organic-veg-at-market/> | 2018

Principes de composition

Concepts généraux

Concept 1

Un parc habité



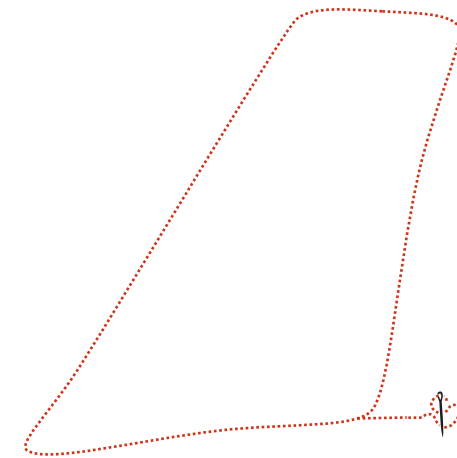
Concept 2

Variété des typologies de logements connectées au quartier du Chenois



Concept 3

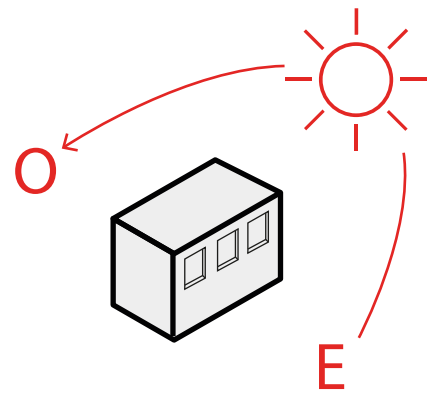
Tisser le programme avec l'existant



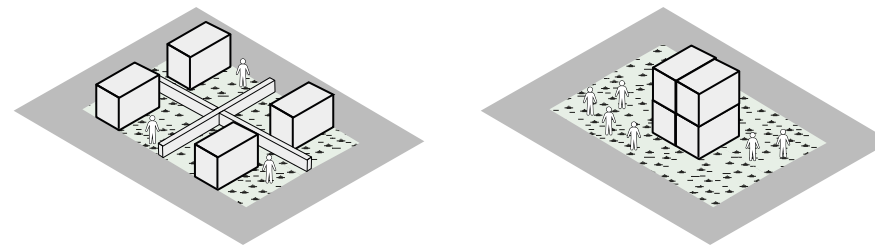
Enjeux à échelle du site

Concepts urbanistiques

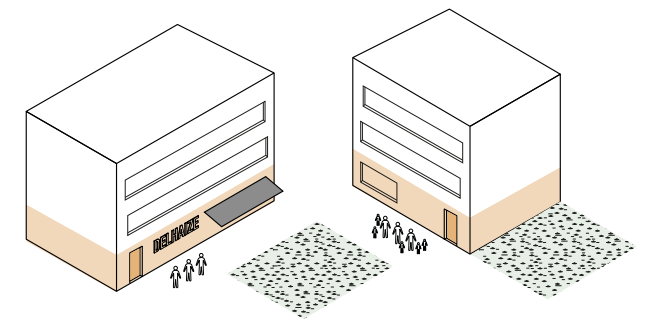
- Privilégier les appartements traversant avec une orientation Est-Ouest



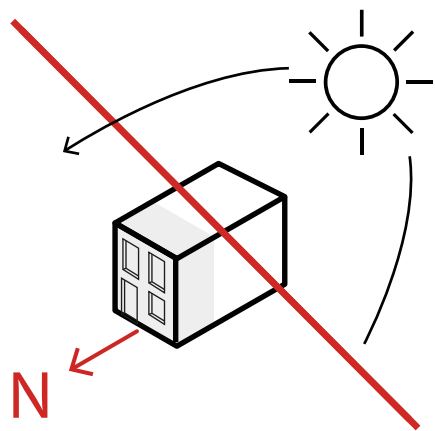
- Compacité des implantations pour préserver la qualité des espaces verts et ouverts



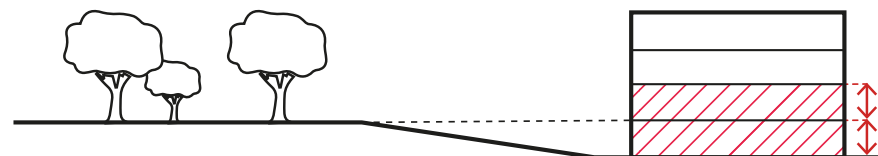
- Implantations d'équipements (crèche, salle de sport...) et de commerces pour dynamiser les rez-de-chaussée



- Bannir les appartements mono-orientés au Nord



- « Un jardin sans voitures »
Parking souterrain pouvant être convertis dans le futur

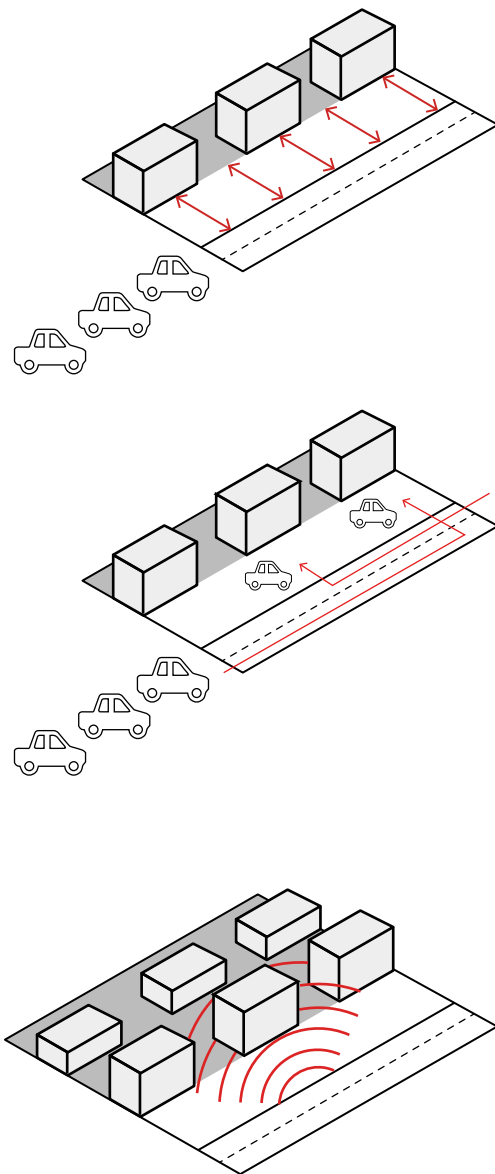


Principes de composition

Rapport à la Chaussée Bara

Enjeux

- Recul nécessaire par rapport à la voirie pour mise à distance de la circulation

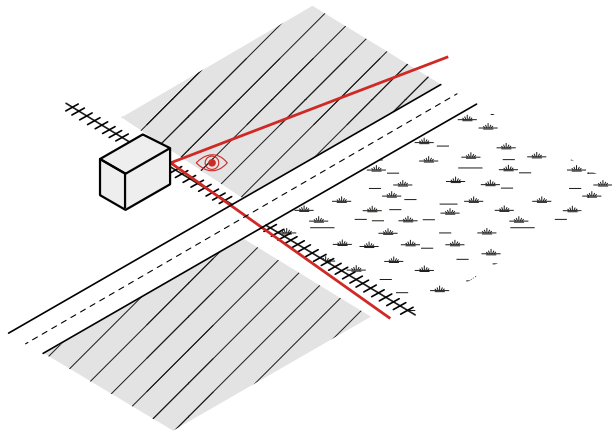


Principes de composition

Rapport à la Chaussée Bara

Enjeux

- Exploiter la qualité des vues vers le Sud et la zone agricole non bâtie

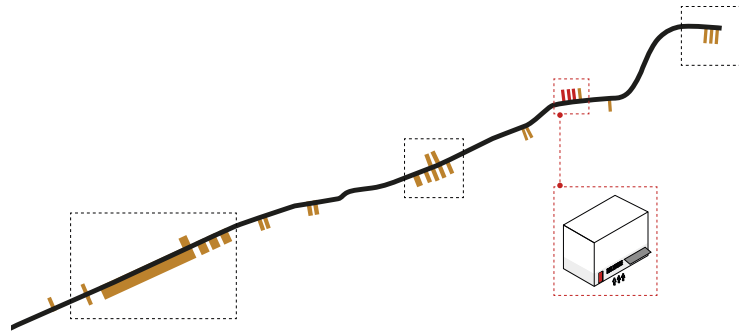


Principes de composition

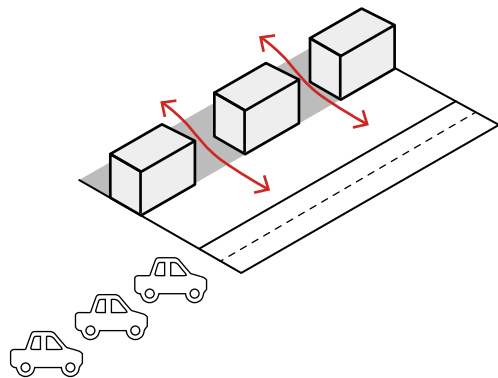
Rapport à la Chaussée Bara

Enjeux

- Intégration à la séquence commerciale de la Chaussée Bara



- Pénétration(s) vers l'intérieur du site

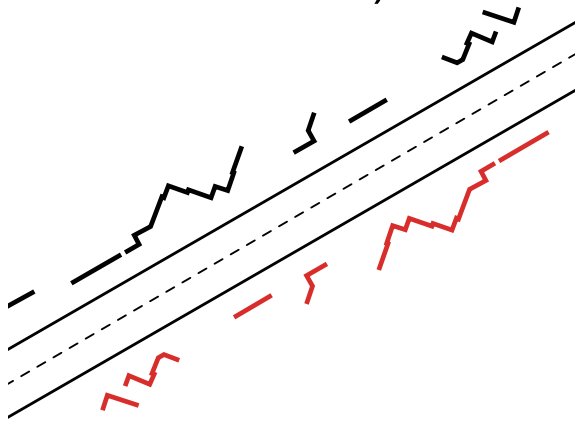


Principes de composition

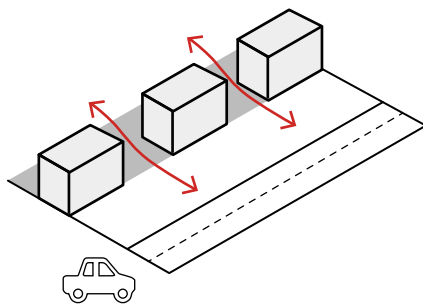
Rapport à la rue Emile Dury

Enjeux

- Développement d'un projet s'intégrant à la typologie urbaine semi-continue de la rue Emile Dury (maisons jumelées, ruptures d'alignements, rythme de constructions...)



- Pénétrations ponctuelles vers l'intérieur du site

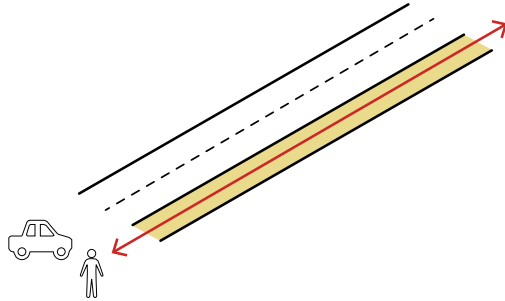


Principes de composition

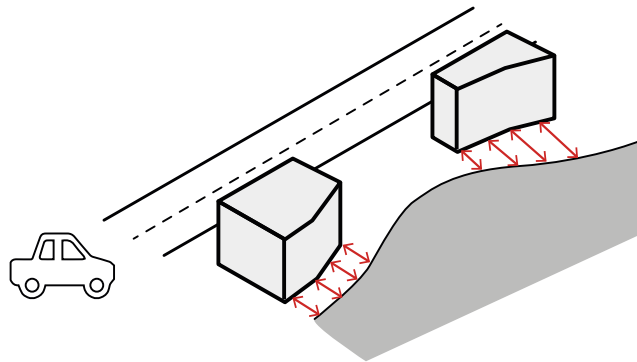
Rapport à la rue Emile Dury

Enjeux

- Continuité du trottoir



- Réflexion nécessaire sur le lien avec l'arrière des constructions rue Emile Dury

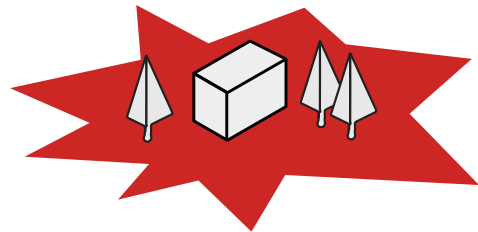


Principes de composition

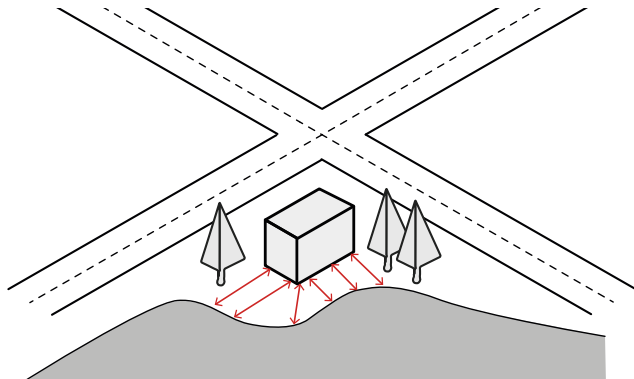
Rapport à la rue Ma Campagne

Enjeux

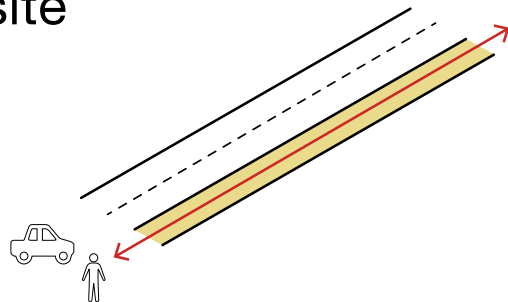
- Préserver le château et sa couronne arborée comme élément de valeur ajoutée



- Créer du lien entre le futur projet et le château de la Rose



- Continuité du trottoir bordant le site

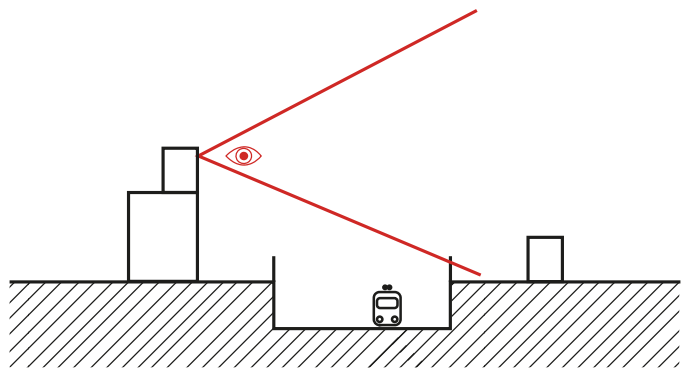
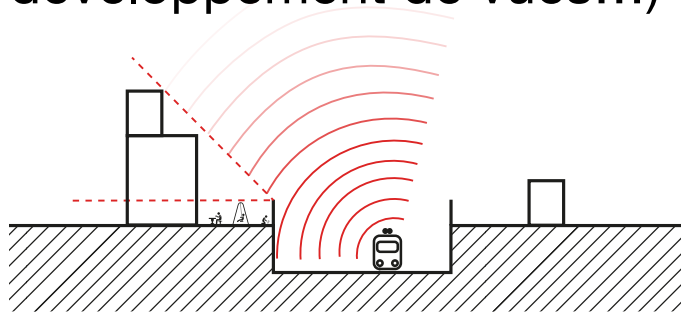


Principes de composition

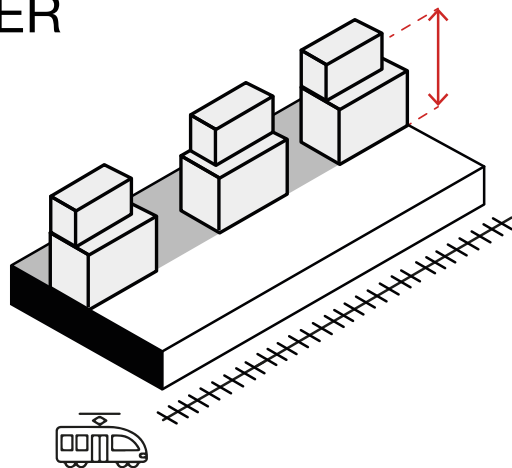
Rapport à la rue Ma Campagne

Enjeux

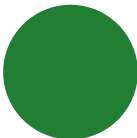
- Prise de distance vis-à-vis de la ligne RER (bruit, recul, développement de vues...)



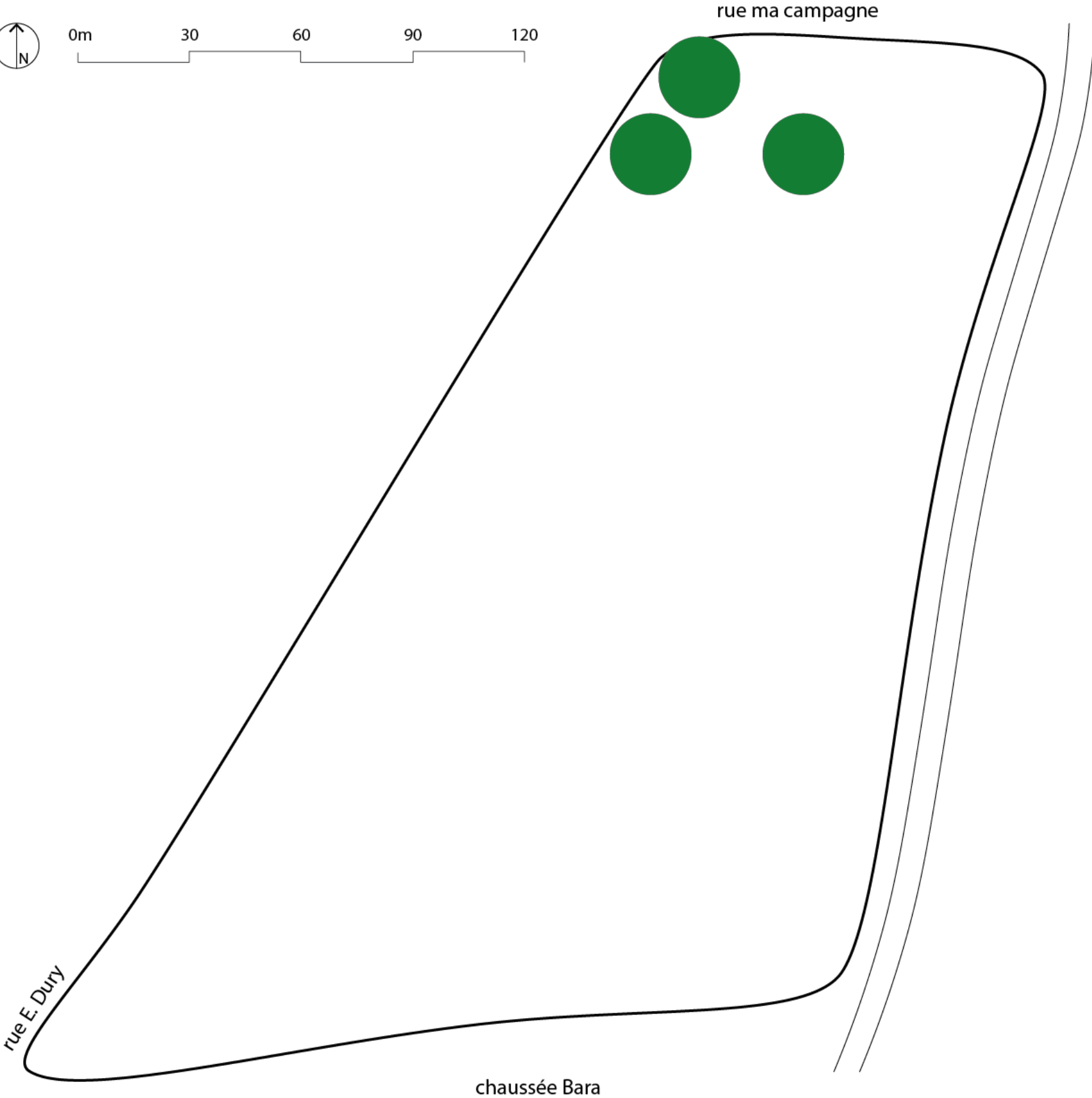
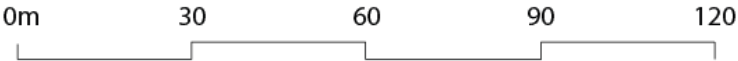
- Densifier le long de la ligne RER



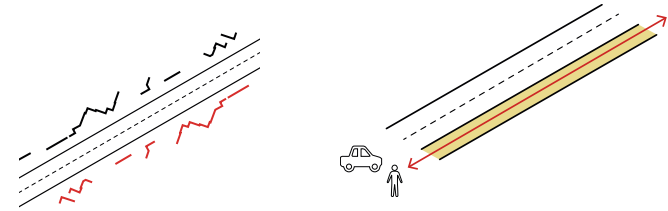
Principes de composition



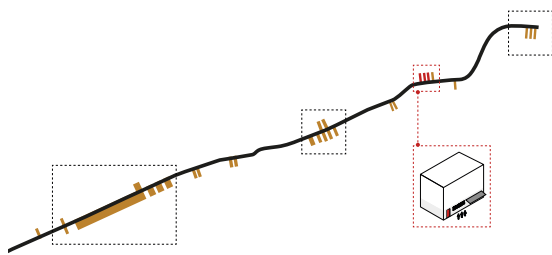
Arbres remarquables
Source : Géoportail de Wallonie



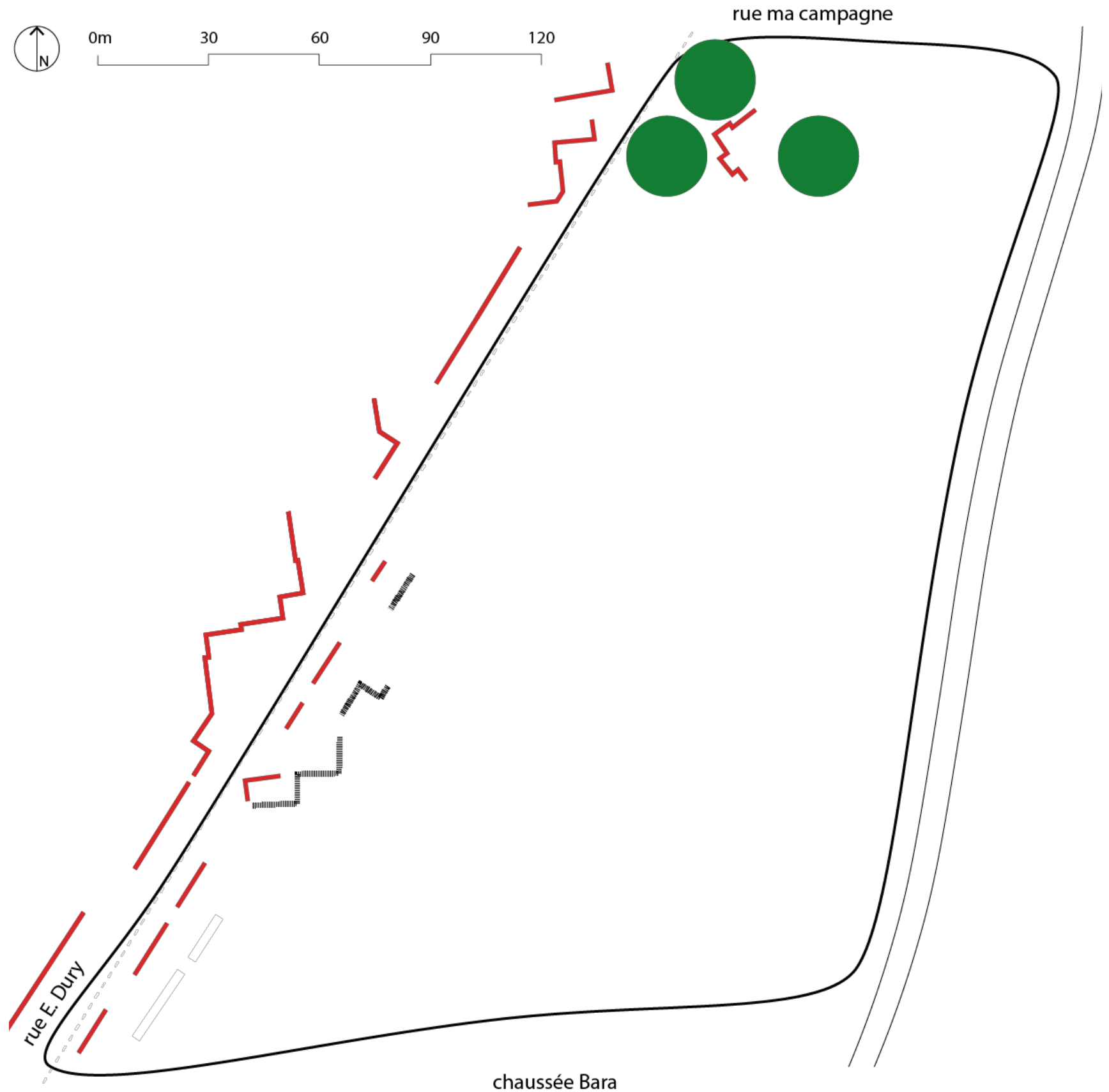
Principes de composition



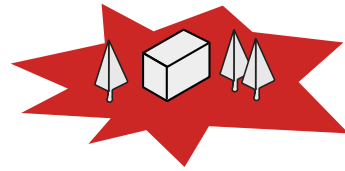
Développement d'un projet respectant le caractère semi-continu de la rue Emile Dury



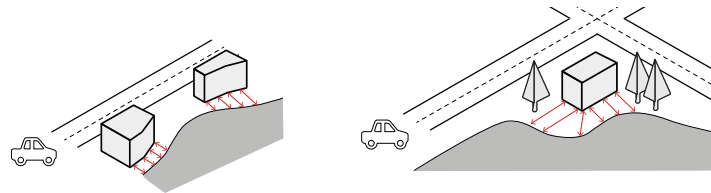
Intégration à la séquence commerciale de la Chaussée Bara



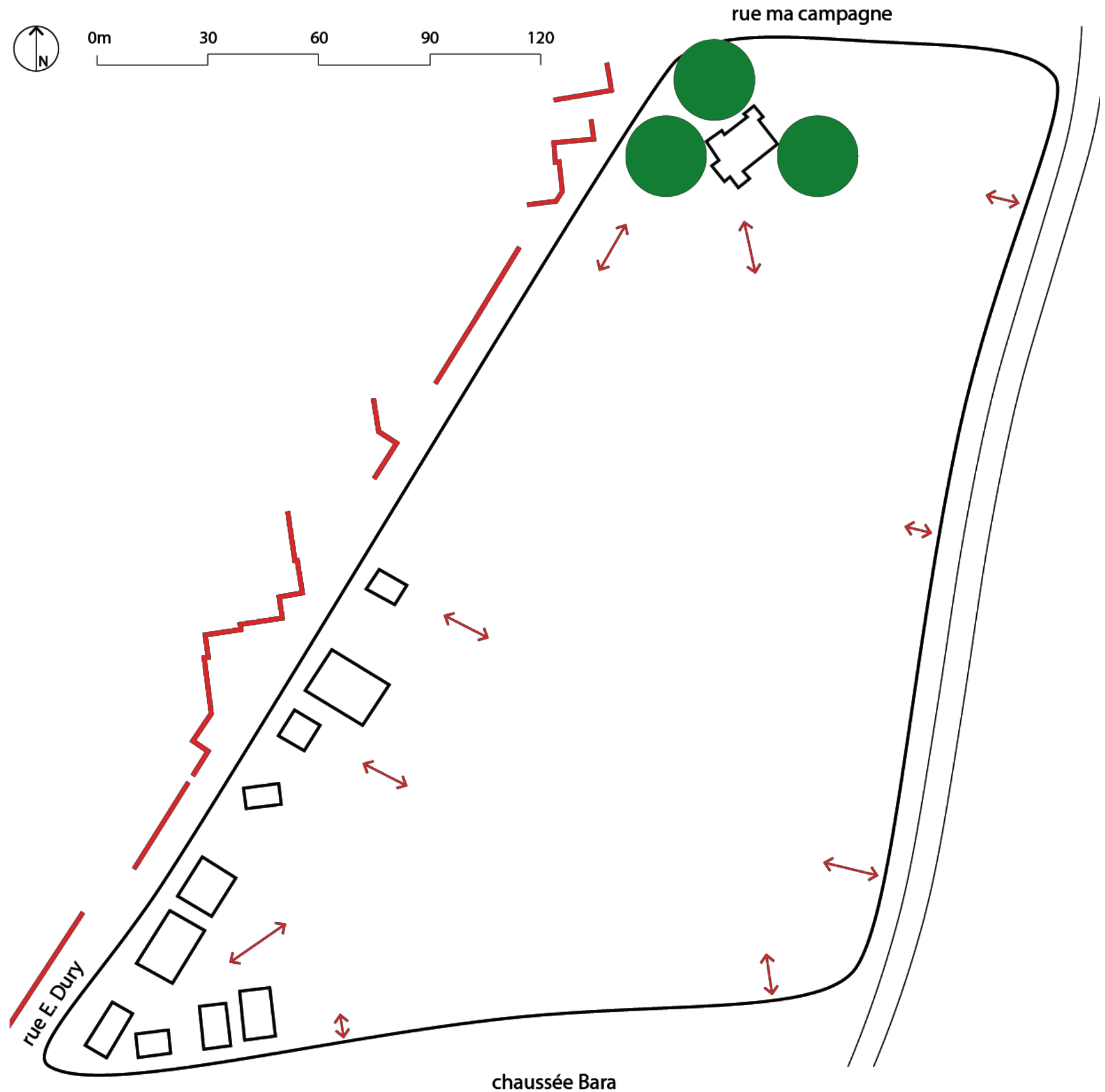
Principes de composition



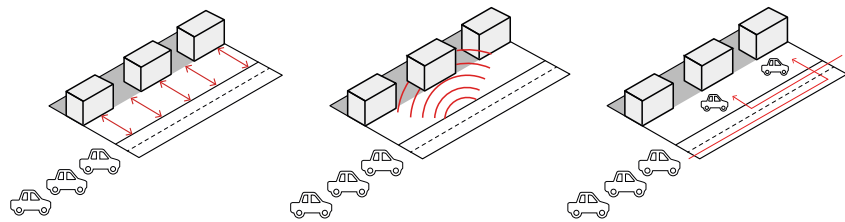
Conservation des éléments existants (château de la Rose, maisons...)



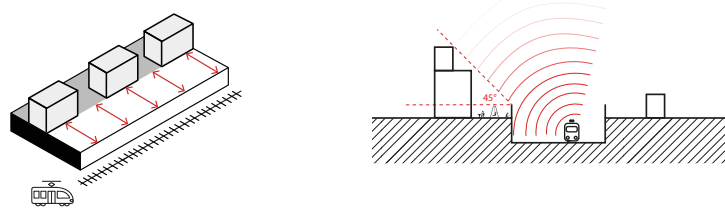
Réflexion nécessaire sur le lien avec les éléments existants (château de la Rose, maisons...)



Principes de composition



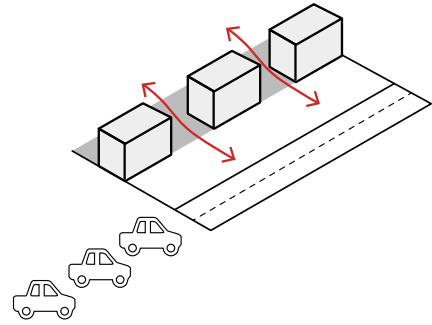
Recul nécessaire par rapport à la voirie pour mise à distance de la circulation



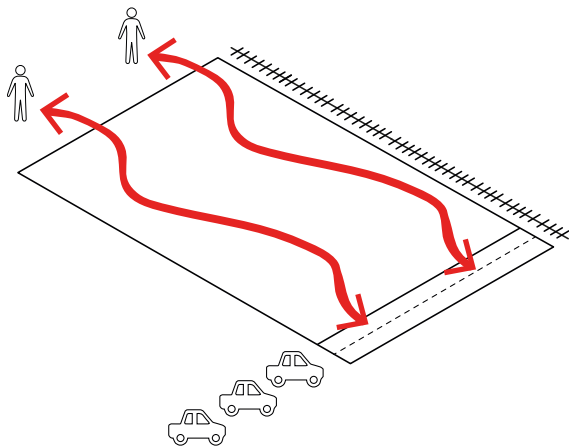
Prise de distance vis-à-vis de la ligne RER



Principes de composition



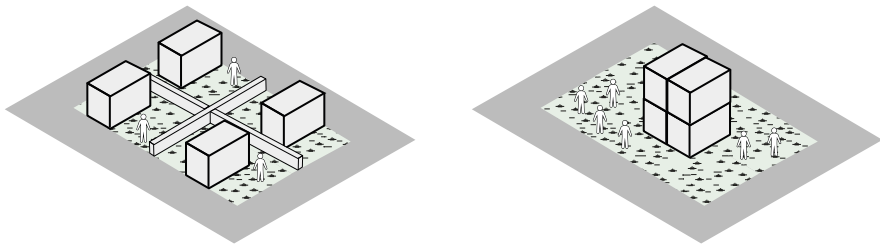
Ouvertures publiques vers l'intérieur du site



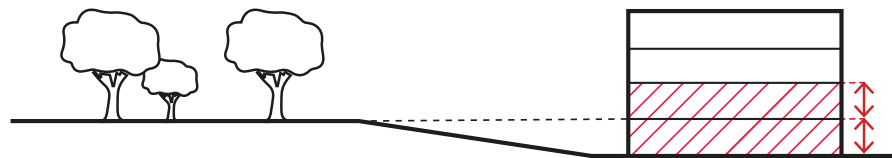
Travailler les distributions internes comme des dessertes locales (notamment les connexions Nord-Sud)



Principes de composition



Compacité des implantations pour préserver la qualité des espaces verts et ouverts



« Un jardin sans voiture », parkings souterrains pouvant être convertis dans le futur



Premières intentions spatiales

Caractéristiques principales

- Densification contrôlée sur Emile Dury et l'ensemble du site
- Densité plus importante à l'angle de la Chaussée Bara et du chemin de fer

Programme

- Parc de 3000 m²
- Environ 170 logements
- Crèche
- Commerce
- Horeca
- Profession libérale
- Co-working
- Plaine de jeux

Surfaces bâties

Environ 20.000 m²

Densité brute

Environ 45 logements/hectare

P/S

Environ 0,59



Premières intentions spatiales

Caractéristiques principales

- Densification contrôlée sur Emile Dury et l'ensemble du site
- Densité plus importante à l'angle de la Chaussée Bara et du chemin de fer

Programme

- Parc de 3000 m²
- Environ 170 logements
- Crèche
- Commerce
- Horeca
- Profession libérale
- Co-working
- Plaine de jeux

Surfaces bâties

Environ 20.000 m²

Densité brute

Environ 45 logements/hectare

P/S

Environ 0,59



