

Participation au

Projet de développement du site du

Château de la Rose



**PV des ateliers thématiques du 29 avril 2019
au Château de la Rose**

Introduction

Les ateliers font suite à la présentation publique des intentions urbanistiques du projet qui s'est déroulée le 19 mars. Cette réunion ouverte à tous avait réuni 78 personnes.

Les ateliers ont pour objectif de permettre un travail de réflexion, d'écoute et d'échange sur le projet. Ils se sont déroulés au «Chateau de la Rose» le 29 avril 2019 en début de soirée. 27 personnes se sont inscrites pour y participer, une trentaine de personnes étaient effectivement présentes.

Le déroulement de la soirée était le suivant :

- Accueil et remerciement des participants ;
- Présentation des objectifs et outils du processus participatif ;
- Explication du déroulement et intérêts des ateliers ;
- Description de la suite des ateliers, mise en commun des arguments.

Groupes thématiques et déroulement des ateliers

Lors des ateliers, ce sont les participants, considérés comme experts de leur quartier qui créent et alimentent le débat et les propositions.

Les participants sont invités à choisir un groupe de discussion parmi les quatre thèmes suivants : « Environnement », « Mobilité », « Équipement », « Logement/Densité ».

Chaque groupe, installé dans une pièce séparée, dispose d'une grosse heure pour discuter de la situation actuelle du quartier au travers de la thématique choisie afin de mieux comprendre quels sont les « Atouts », « Faiblesses », « Opportunités », « Menaces » qui concernent le site et son développement.

Les participants sont assis autour d'une table sur laquelle se trouve une vue aérienne du site et font face à cinq panneaux affichés au mur sur lesquels sont inscrits :

Atouts - Quels sont les points forts dont dispose le quartier aujourd'hui vis à vis de la thématique abordée? (Facteurs internes)

Faiblesses - Quelles sont les faiblesses du quartier aujourd'hui vis-à-vis de la thématique abordée? (Facteurs internes)

Opportunités - Quelles sont les opportunités que vous percevez pour le quartier vis-à-vis de la thématique abordée? (Facteurs externes et plus prospectifs)

Menaces - Quelles sont les menaces que vous percevez pour le quartier vis-à-vis de la thématique abordée? (Facteurs externes et plus prospectifs)

Enjeux - Ce panneau permet de synthétiser et placer les principaux enjeux par ordre d'importance.

L'animateur au sein de chaque groupe explique la méthodologie, puis annote les arguments qui émergent des discussions sur des post-it qu'il place en accord avec les participants sur le panneau correspondant au type de remarques énoncées.

Un «rapporteur» est désigné au sein de chaque groupe et se charge de présenter les panneaux et de résumer les discussions pour les autres groupes lors d'une séance plénière à l'issue des ateliers.

ATOUTS

QUELLES SONT LES POINTS FORTS DONT DISPOSE LE QUARTIER AUJOURD'HUI VIS-À-VIS DE LA THÉMATIQUE ABORDÉE ? (FACTEURS INTERNES)

SAUVER
LES
ARBRES

PARC
AÉRÉ

BOULANGERIE
ÉPICERIE

CHATEAU
+++

PROXIMITÉ
GARG

CHAUSSÉE
BARA
COMME LIEU
D'ENTRÉE

NICHE
ÉCOLOGIQUE
COULOIR
ÉCOLOGIQUE

FAIBLESSES

QUELLES SONT LES FAIBLESSES DU QUARTIER AUJOURD'HUI VIS-À-VIS DE LA THÉMATIQUE ABORDÉE ? (FACTEURS INTERNES)

PIÈCES
PETITES
CHATEAU

ACTIVITÉS
ENFANTS

MAUVAISES
CONNEXIONS
MOBILITÉ

SALLE
POLYVALENTE
CITOYENNE

+ DE
TRANSPORTS
EN COMMUN

OPPORT

EQUIPEMENT
CULTUREL
DE SA
PRÉSENT
WATERLOO

OPPORTUNITÉS QUE VOUS
PERCEVEZ POUR LE QUARTIER VIS-À-VIS DE LA
THÉMATIQUE ABORDÉE ? (FACTEURS EXTERNES ET PLUS PROSPECTIFS)

MIXITÉ
LOGEMENT

JEUX D'EAU
AVEC EAU
RÉCUPÉRÉE
↳ ARTISTE

PROJET
COMMUN

ENTREPRISES
DE
SERVICES

PROS
ARTISTIQUE
CULTUREL

Impact sur
le quartier

TRAFIC

CONSTRUCTION
EN FOND
DE JARDIN

VOITURES

CRÈCHE
CRÈCHE DE
PROXIMITÉ
PRIORITÉ
AU QUARTIER

DOUBLE
USAGE
DU CHATEAU

VERGER/
POTAGERS
ENFANTS

BÂTIMENTS
PASSIFS
URBAINITÉ

PISTES
CYCLABLES

COLOCATION
DANS LE
CHATEAU

ACTIVITÉS
PÉDAGOGIQUES

ÉQUIPEMENTS
INTERGÉNÉRATI

SCOLARITÉ

MAISON
DE
QUARTIER

LOCATION
VÉLOS

DETENTE "ACROBRANCHE"
FAMILIAL

SALLE
CITOYENNE

ACCÈS
PIR

MENACES

QUELLES SONT LES MENACES QUE VOUS PERCEVEZ POUR LE QUARTIER VIS-À-VIS DE LA THÉMATIQUE ABORDÉE ? (FACTEURS EXTERNES ET PLUS PROSPECTIFS)

MOUVEMENT
DE TERRE
RÉMOVÉE
à
SAROU

CRÉATION
NOUVEAUX
COMMERCES TRV
LES ANCIENS

PROPRIO
CHATEAU

Atelier Environnement :

Atouts

- Pour les riverains, il s'agit un terrain synonyme de calme, de quiétude et qui permet le développement de vue sur un espace non bâti ;
- C'est un terrain qui participe au style 'campagnard' du quartier du Chenois ;
- Une des dernières zones «vierges» de Waterloo ;
- Le château de la Rose et son jardin sont très qualitatifs et fortement appréciés par les habitants du Chenois.

Faiblesses

- Pas de schéma de développement communal à ce stade. C'est-à-dire que le projet s'inscrit dans un cadre peu ou pas défini ;
- Les infrastructures de mobilité douce manquent fortement au quartier (trottoirs, pistes cyclables...);
- Peu de variétés de biotopes sur le site ;
- Le tissu de commerces locaux autour du site est en forte baisse et cela depuis déjà de nombreuses années.

Opportunités

- Il est possible de développer un projet s'organisant autour d'un parc ouvert qui accueillerait de nombreuses variétés écologiques et améliorerait la diversité biologique ;
- Développement d'essences indigènes à l'intérieur du parc, par exemple le Charme, l'Aubépine... ;
- Éléments éducatifs sur l'environnement (panneaux d'informations...);
- Solliciter des personnes compétentes pour le développement du parc et l'enrichissement de la biodiversité ;
- Planter des arbres destinés à devenir remarquables dans les futures décennies ;
- Planter des arbres fruitiers permettant l'installation de ruches sur une/des toitures ;
- Élargir le spectre d'usage du futur parc vers un espace vert de quartier où on imagine des potagers collectifs, un poulailler, un mini-verger, des habitats pour animaux... ;
- Implanter des éléments récréatifs pour petits et grands (parcours vita, pleine de jeux...);
- Implanter une mare fonctionnant comme un bassin de tamponnage des eaux pluviales ;
- Penser la mobilité de demain avec des parkings pour mobilité douce et l'intégration de voitures partagées.

Menaces

- Attention aux abords directs du Château de la Rose. Il ne faudrait pas bâtir trop près du Château ;
- Limiter la pollution lumineuse en privilégiant des éclairages LED intelligents orientés vers le bas ;
- Conserver les arbres remarquables référencés au Géoportail ;
- Ne pas multiplier les surfaces imperméables de parking. Cela se ferait au détriment de surfaces perméables destinées à développer la biodiversité ;
- La mare devra permettre de tamponner que les eaux pluviales ;
- La mare devra être protégé pour éviter les accidents avec les enfants ;
- Le développement d'un projet sur ce site vierge ajoutera du bruit et de la pollution notamment en raison de l'augmentation du trafic ;
- Attention à la durée des travaux et l'impact sur la vie de quartier ;
- Attention à la densité et l'impact sur l'environnement et le quartier.

Enjeux

- Limiter l'impact énergétique du projet avec des bâtiments exemplaires dans ce domaine (utilisation de panneaux photovoltaïques, mise en œuvre limitant les consommations énergétiques, utilisation des eaux pluviales...);
- Prioriser les mobilités douces ;
- Mettre les voitures dans des parkings en sous-sol ;
- Développer un parc de quartier augmentant la biodiversité en présence (essences indigènes, arbres fruitiers, milieu humide...);
- Diversifier les usages au sein du parc tels que potagers collectifs, poulailler, mini-verger, habitats pour animaux... ;
- Encourager le commerce local et limiter l'horeca et les grandes enseignes ;
- Planter une mare tamponnant les eaux de pluie récoltées sur les bâtiments.



Atelier Mobilité :

Atouts

Les atouts suivants sont mis en avant par rapport à la situation existante :

- Proximité de la gare ;
- Localisation du terrain (centralité) ;
- Terrain plat (pratique pour le vélo).

Faiblesses

De nombreuses faiblesses sont pointées en lien avec la situation actuelle. La plupart des remarques ont un lien avec l'usage de la voiture, en particulier les nuisances qu'elles génèrent :

- Nuisances liées au trafic : pollution, odeurs, bruit, vitesse, poussières, vibrations, présence de camions et de la détérioration des maisons liées au trop grand volume automobile ;
- La rue Dury est utilisée comme voie de transit parasite pour contourner la chaussée Bara. Ce trafic de transit génère des nuisances et sature les carrefours Bara/Dury et Dury/Ma campagne ;
- Problèmes de sécurité routière (notamment absence de priorité de droite rue Dury) ;
- Vibration des camions (rue Emile Dury) ;
- Le trafic spécifique lié aux écoles généré aux heures de pointe ;
- Les nuisances par rapport aux nombreux chantiers, souvent mal gérés ou coordonnés ;
- Un certain laxisme des pouvoirs publics est également pointé sur la gestion de la circulation automobile ;
- La gratuité du parking de la gare de Waterloo génère un volume de voitures plus important qu'à Braine l'Alleud puisqu'il est utilisé par des personnes n'habitant pas le quartier ;
- Quelques remarques sur le réseau transports publics :
 - Le bus local est largement insuffisant (horaires) ;
 - Le circuit n'est pas optimal (mono-directionnel).

Opportunités

- Quelques opportunités potentielles du projet sont pointées, qui illustrent certains points positifs du projet sur la mobilité :
- La présence d'un grand parc en intérieur d'îlot permet d'envisager des promenades (cheminements piétons et cyclistes) et des appropriations pour le quartier: le projet doit être ouvert sur le quartier ;
- Le projet est l'occasion de renforcer les aménagements en modes doux jusqu'à la gare le long du chemin de fer ;
- Un réaménagement de la rue Dury avec la création de vrais trottoirs pourrait être demandé pour limiter le trafic de transit et la vitesse ;
- La présence de commerces de proximité et d'équipements dans le projet permettent d'envisager des services accessibles aux habitants sans utiliser la voiture.

Menaces

- Un projet trop dense viendrait déséquilibrer le quartier ;
- La crèche devra être limitée aux habitants sinon elle risque de générer du trafic supplémentaire ;
- Pour les commerces : privilégier les commerces de proximité.

Enjeux

- La commune devra développer une vision globale sur le volet mobilité étant donné l'impact que peuvent avoir des mesures ponctuelles sur l'ensemble du système de circulation. Les habitants appellent à la réalisation d'un nouveau plan de mobilité. Il doit permettre une hiérarchisation du trafic ;
- L'offre de stationnement sur le site doit être bien réfléchie de façon à satisfaire la demande potentielle des habitants, visiteurs et riverains et éviter un report dans le quartier ;
- La commune devrait envisager le réaménagement de la rue Dury, afin d'améliorer la sécurité routière (trottoirs, piste cyclable, carrefours) et limiter le trafic de transit (boucle de circulation?) ;
- Il est demandé de ne prévoir qu'un seul accès vers l'intérieur du projet (par la rue Bara) ;
- Prévoir des parkings vélo dans le projet ;
- Nécessité de renforcer l'offre en transports publics (bus à double sens par exemple) ;
- Demander l'ouverture de la gare RER Bara.



Atelier Équipement :

Atouts

- Parc arboré autour du Château à préserver et à mettre en valeur ;
- La présence du Château de la Rose est un atout important sur le site et donne une identité au site ;
- La proximité avec la gare est perçue comme un élément positif dans le quartier ;
- Il existe une boulangerie et une épicerie non loin du site ;
- La Chaussée Bara comme lieu d'entrée ;
- Niche/couloir écologique déjà présent sur le site et à préserver/renforcer.

Faiblesses

- Le Château dispose de pièces assez petites qui limitent les possibilités d'usage ;
- Il manque d'espaces citoyens, de salles mises à disposition du quartier ;
- Très peu d'activités pour les enfants sont proposées dans le quartier ;
- Les connexions liées à la mobilité sont perçues comme très mauvaises. Les transports en commun sont très peu nombreux et desservent mal le quartier.

Opportunités

- Espaces verts :
 - Création d'espaces de flânerie, de détente et de promenade sur le site ;
 - Vergers, potagers ;
 - Activités pédagogiques pour les enfants grâce aux espaces verts ;
 - Jeux d'eau créés avec les eaux de pluie récupérées sur le site – faire appel à un artiste.
- Usage du Château de la Rose :
 - Penser à en faire un double usage : Rez-de-chaussée dédié à un type d'activités et étage utilisé pour d'autres sortes d'activités ;
 - Création d'une colocation ;
 - Espaces de co-working.
- Création d'un projet commun, d'un espace polyvalent pour le quartier (ex : Maison de quartier, salle citoyenne) ;
- Réflexion sur la mixité au cœur des logements ;
- Penser à des équipements intergénérationnels ;
- La durabilité doit être introduite dans le projet dès le départ, impératif à l'heure actuelle :
 - Mobilité douce très importante : pistes cyclables – rang scolaire ;
 - Construire des bâtiments passifs ;
- Possibilité de mettre en place un projet artistique culturel mais il y a déjà des équipements culturels présents à Waterloo, attention aux doublons ;
- Installer une crèche sur le site et qu'elle soit prioritairement accessible aux habitants du quartier ;
- Installation d'entreprises de services sur le site.

Menaces

- La circulation automobile risque d'être encore plus perturbée par l'arrivée de nouveaux habitants et donc de nouvelles voitures ;
- Il y a des craintes sur la démolition du château ou son maintien comme immeuble fermé au public. Il faudrait garantir que le Château ait un usage pensé par les citoyens et/ou accessible au public.
- Attention aux impacts que le projet va avoir sur le quartier et les habitants actuels ;
- Réflexion importante à avoir pour les constructions en fond de jardin des logements existants ;
- Attention aux mouvements de terre liés aux travaux qui déplacent la Renouée du Japon qui est une plante extrêmement invasive ;
- La création de nouveaux commerces sur le site du projet pourrait tuer les commerces existants. Il doit y avoir une réflexion sur les commerces qui seront implantés sur le site pour éviter cela.

Enjeux prioritaires:

- Maintenir l'aspect nature du site ;
- Renforcer la vie sociale du quartier ;
- Renforcer la mobilité douce et par conséquent, développer les commerces et services de proximité pour éviter de prendre la voiture ;
- Possibilité de créer un quartier exemplaire en matière d'environnement et de durabilité ;
- Avoir une offre de services diversifiés ;
- La localisation de la crèche doit être repensée : être en intérieur d'îlot et ensoleillée.



Atelier Logement/Densité :

Atouts

- Le Chenois est un quartier qui dispose d'une identité propre ;
- C'est un quartier convivial « les gens se disent bonjour » ;
- C'est un quartier calme, aéré avec un esprit villageois et humain;
- Le marché et les initiatives locales sont des éléments importants qui relient les gens :
 - Service d'échange local (SEL) ;
 - Coopératives ;
 - Potagers collectifs.
- Il y a une présence d'oiseaux et de nature ;
- Le quartier dispose d'équipements de qualité et entre autres des écoles ;
- La présence de la Gare permet une bonne desserte notamment vers Bruxelles ;
- Des petits chemins piétons sont présents (pas toujours visibles/connus) mais offrent des promenades et une vraie qualité de vie.

Faiblesses

- L'accès au logement est devenu difficile dans le quartier en raison des prix trop élevés. « Les projets récents offrent des logements de luxe inaccessibles » ;
- La présence des voitures (2,9/logements) est trop importante et génère de nombreuses nuisances qui diminuent la qualité de vie ;
- Le manque de vision globale de la commune sur une politique de mobilité est regrettée puisque le quartier est utilisé comme voie de transit (notamment rue Dury) en l'absence de boucles de circulation ;
- La configuration actuelle du site (fermé) ne permet pas aux riverains d'en profiter ;
- Le quartier ne dispose pas de restaurant ni de librairie ou autre petit commerce local ;
- Proximité de la gare mais il n'y a pas de pistes cyclables (dans la commune de manière générale) ;
- Des projets récents sont jugés de mauvaise qualité ou mal intégrés (exemple : projet Clos de l'Aurore).

Opportunités

- La démarche participative du projet est un élément positif du processus ;
- La création d'un petit parc ou espace vert au sein du projet serait une opportunité à condition qu'il soit accessible aux riverains et aux habitants du Chenois ;
- La création de logements de petite taille et à faible coût, donc accessibles (notamment PMR) et fonctionnels répondrait à une demande importante de créer des logements adaptés à différents types de populations qui éprouvent des difficultés à trouver un logement abordable (notamment jeunes ménages) ;
- Une densité plus importante au sein du projet du côté de la chaussée Bara/chemin de fer est une bonne idée afin de préserver la rue Dury sur laquelle il faut maintenir des gabarits et une densité plus faible ;
- Certains participants voient dans le projet l'occasion d'ouvrir le Château de la Rose à tous en y localisant une fonction collective (brasserie, équipement de quartier...);
- Le projet devrait également être l'occasion d'ouvrir le site et de le rendre traversable par des cheminements et promenades piétonnes/cyclistes (prolonger la logique des chemins existants ailleurs dans le Chenois) ;
- De nombreux participants insistent sur l'importance de prévoir un projet qui s'inscrit dans un «esprit village» convivial et avec des fonctions collectives de rencontre (ex : buanderie, locaux partagés, potagers). La dimension du contact social devrait être présente à l'opposé des villas individuelles anonymes ;
- Apporter des solutions plus durables comme la création de station de voitures partagées, l'entretien des espaces verts au moyens de la présence de moutons, l'établissement de petits commerces de proximité plutôt qu'un supermarché ;

Menaces

- Le trafic automobile engendré par le projet sans plan de mobilité semble être l'une des principales menaces ;
- Attention à ne pas reproduire les erreurs du passé avec des projets trop denses et mal desservis en transports en commun ou des logements trop luxueux et trop chers de type «ghetto de riches» ;
- Pour certains participants il faut densifier près des infrastructures «mais pas à Waterloo et pas au Chenois» ;
- Conserver l'écrin de verdure et les arbres autour du Château de la Rose qui sont aussi importants que le Château lui-même ;

Enjeux prioritaires :

- La démarche du projet peut devenir positive à condition de tenir compte d'éléments tels que la création d'un parc qui serait un espace vert au profit des riverains du Chenois puisqu'actuellement ces derniers ne profitent pas du site ;
- Le site doit être traversable (par les piétons et vélos) puisque le Chenois possède déjà des petits chemins traversant les îlots et que c'est une qualité à conserver voir à accentuer ;
- Créer des logements adaptés et adaptables en termes de tailles et de prix, à différents types de population pour ne pas créer des ghettos ;
- Conserver le Château, son écrin de verdure avec ses arbres remarquables et les qualités qui en font un quartier calme, aéré, avec des voisins bienveillants en limitant la densité du côté rue Dury ;
- Création de crèche, commerces de proximité, buanderie partagée pour plus de convivialité dans le quartier et préservation des atouts existants du quartier comme les coopératives, le SEL, le marché, les potagers collectifs, les écoles, la gare, ...
- Gérer le trafic de transit à travers le quartier (plan de mobilité).





Merci pour votre participation