



## Soignies Ecoquartier Hérés

### Carte d'identité du quartier :

#### Programme :

- 52 maisons « Zero Energy House »
- 6 immeubles d'appartements avec plus de 100 unités
- Maison de repos 120 lits

**Surface :** 3,5 ha

**Maître d'ouvrage :** K&W Construction

**Affectation au plan de secteur :** ZAEI

**Année d'inauguration :** en cours de construction

### Particularités

- Différentes démarches abandonnées : un SAR (bloqué par l'opposition politique) et un PCA (outil considéré trop rigide).
- Elaboration d'un périmètre de remembrement urbain :
  - PU délivrés par le fonctionnaire délégué
  - Possibilité de faire évoluer le projet au fil des différentes phases/permis d'urbanisme

### Enjeux

- Transformer la friche industrielle Hérés et requalifier le quartier
- Densifier autour du quartier de la gare de Soignies
- Améliorer l'accès vers la gare.

**Remarque :** La présente fiche analyse le projet sous le prisme du référentiel Quartiers nouveaux (2015), mais il est à noter que celui-ci n'a pas été conçu sur base de ce référentiel (produit ultérieurement et destiné aux quartiers > 15 ha).

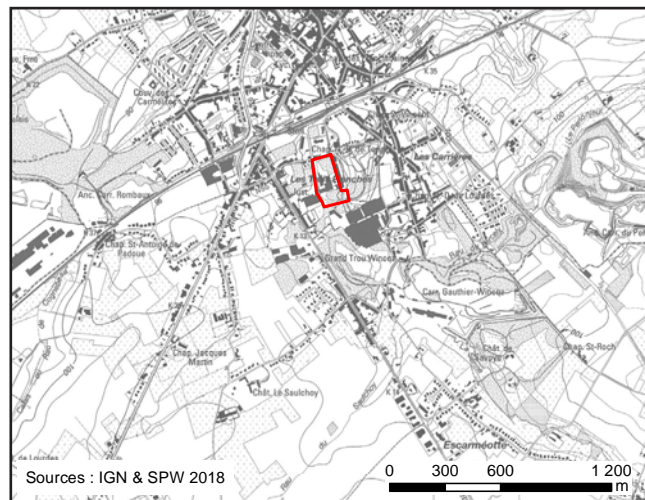
### Influences

La Commune de Soignies dispose :

- d'un schéma de structure communal (1998, actualisé en 2017),
- d'un règlement communal d'urbanisme (1998, actualisé en avril 2018),
- d'un plan communal de mobilité (2003 qui va être actualisé).

Ont influencé le projet :

- La pression foncière liée à la localisation du projet dans l'aire métropolitaine bruxelloise,
- La volonté politique,
- Le référentiel Quartier durable,
- Le guide d'aide à la conception d'un logement adaptable (Région wallonne, 2008).





## Présentation du projet



**Bureaux d'études :** ARTER, bureau d'architecture  
ARCEA, bureau d'étude (aménagement et cadre de vie)

**Informations :** <https://kwconstruction.be/fr/projects/quartier-heris/>  
<https://arceaweb.wixsite.com/arcea/le-bureau-d-etudes>  
<https://www.arterarchitects.com/>

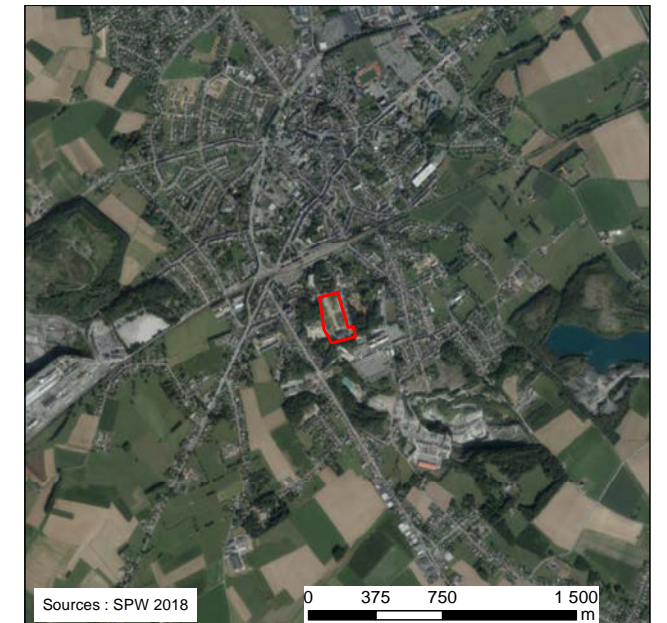
## Situation de fait

### Localisation

- En première couronne, au sud de la gare de Soignies
- Proximité du parc Pater (centre de jeunes, espaces de sport...) et d'un autre quartier en construction.

### Description du site :

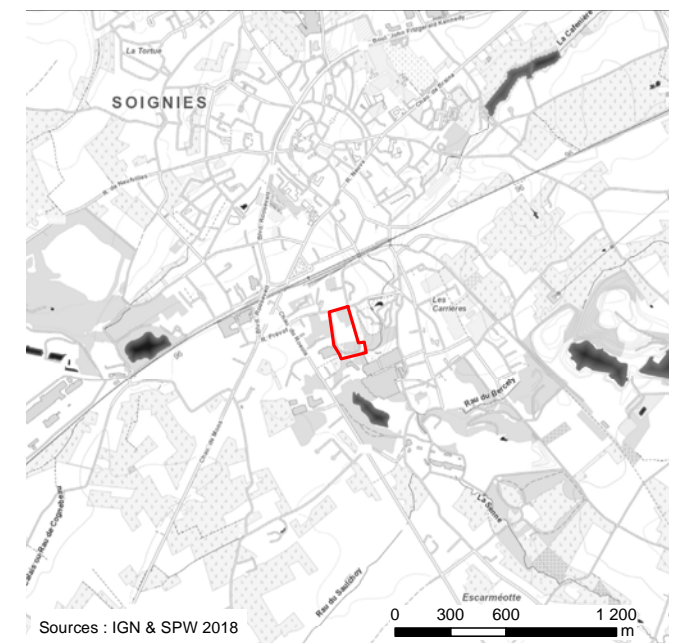
- Ancienne friche industrielle



Orthophoto

### Foncier

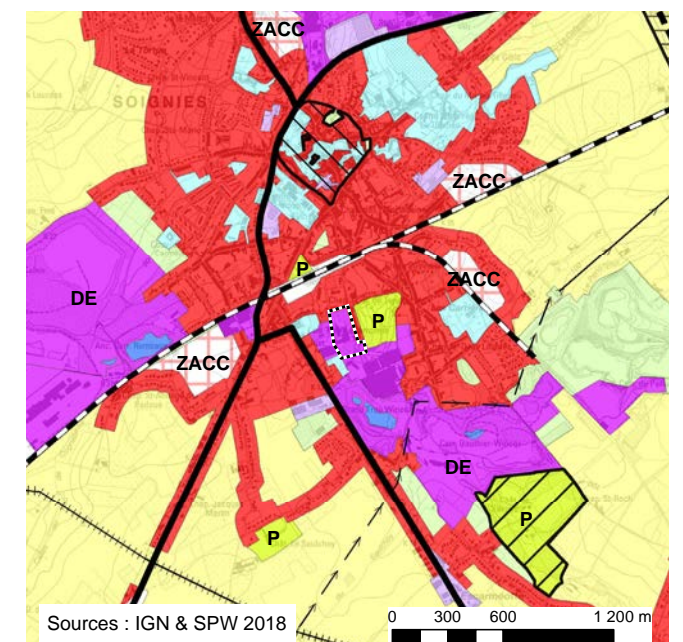
- Acquisition du site par la Commune, préalablement à aux démarches visant son urbanisation.
- 1/4 foncier privé. 3/4 foncier public.



Plan de secteur

### Situation de droit

- Zone d'activité économique industrielle
- Recours à un périmètre de remembrement urbain (PRU) qui permet de déroger à l'affectation au plan de secteur sans la modifier.



Plan de secteur



# Thème 1 : Participation et partenariats

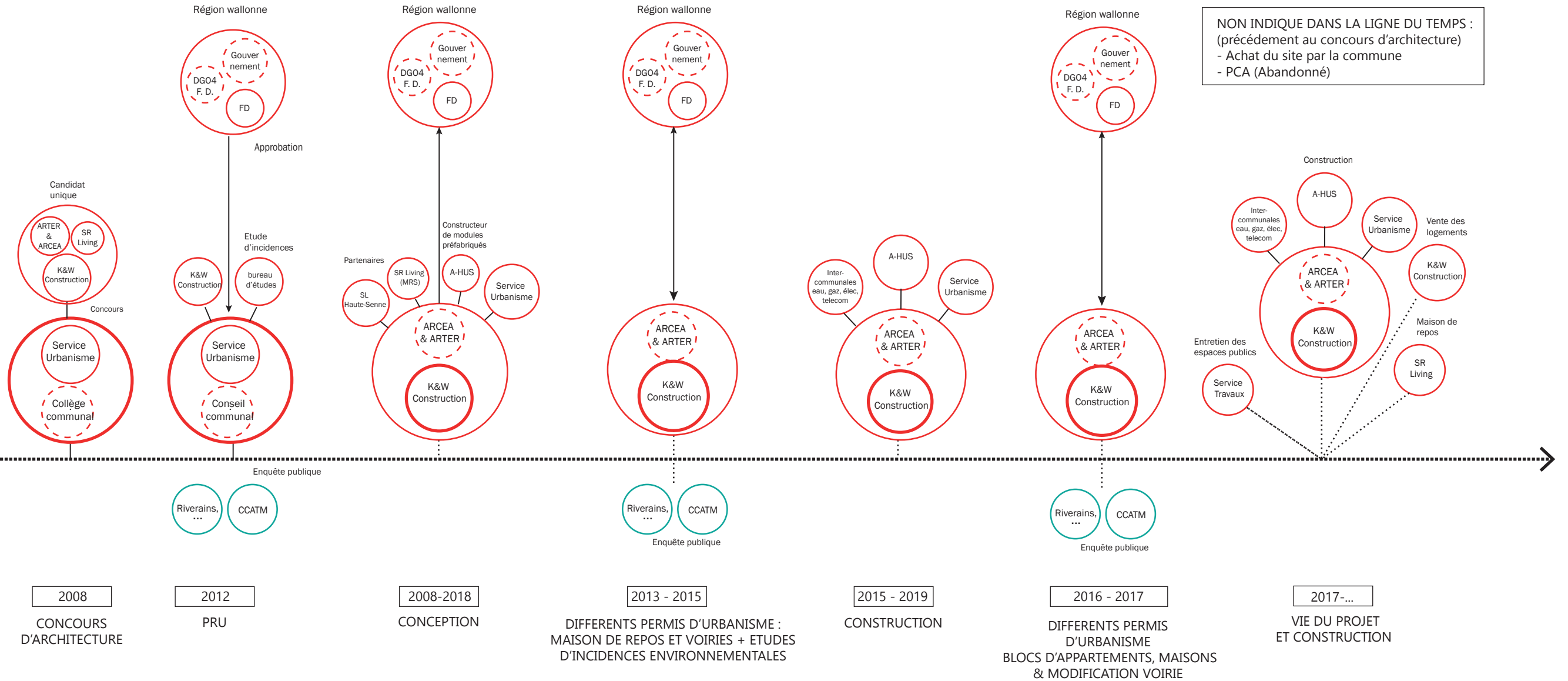
## Processus et acteurs

ACTEURS  
VALIDATION  
FINANCEMENT

ACTEURS  
ACCOMPAGNEMENT  
EXPERTISE

ACTEUR  
PORTEUR DE PROJET +  
TRANSVERSALITE

ACTEUR  
PARTICIPATION  
CITOYENNE



### Particularités du processus

#### Implusion :

- Volonté politique : 1. Achat du site par la Commune 2. S.A.R sur le site (bloqué par l'opposition politique) 3. Projet de PCA (abandonné) 4. PRU, sur conseil du fonctionnaire délégué

#### Concours et désignation du consortium :

- Les conditions du concours ont été rédigées par la Commune sur base des options du PCA abandonné.
- Les candidatures devaient être posées par des consortium composés au minimum d'un promoteur, de partenaires et d'un bureau d'architecture.

#### PRU :

- «Aspect non-contraignant des prescriptions d'affectation, de zonage et de gabarit d'un PCA, du plan de secteur, d'un RCU, etc. dans les limites du PRU»
- Le projet doit faire l'objet de permis d'urbanisme qui sont délivrés par le fonctionnaire délégué.
- Le PRU permet de faire évoluer le projet à chaque phase.

#### Suivi du projet

- Contradictions entre la vision de la Commune et celle du fonctionnaire délégué, ce qui engendre des incohérences urbanistiques, ainsi qu'un alourdissement du processus.
- Bons contacts entre le promoteur et la Commune de Soignies.

### Participation citoyenne

**Sentiment :** Bonne acceptation générale du projet, car il reconvertit une friche et car il est localisé dans un quartier dense.

#### Outils d'information / participation :

- Enquêtes publiques liées au PRU et aux permis d'urbanisme
- Projet présenté dans la presse

### Partenariat

- K&W Construction a travaillé avec le bureau d'architecture ARTER, en partenariat avec les paysagistes ARCEA.
- Une partie des logements est conçue en modules préfabriqués produits par la société suédoise A-HUS. Les sociétés K&W et A-HUS ont collaboré ensemble.
- K&W travaille depuis le début du projet avec le partenaire qui porte le projet de maison de repos. Ils réfléchissent ensemble au développement de services pour les logements adaptables.
- Une partie des logements a été construite pour la société de logements sociaux Haute Senne Logement. Celle-ci a des exigences très claires en termes de budget et d'aménagement de logements (aménagement PMR,...). Il s'agit de logements sociaux acquisitifs.

### Charges d'urbanisme :

- Le promoteur a réalisé les voiries et le RAVel en guise de charges d'urbanisme.

### Financement

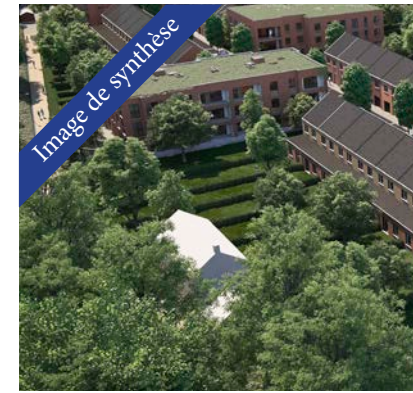
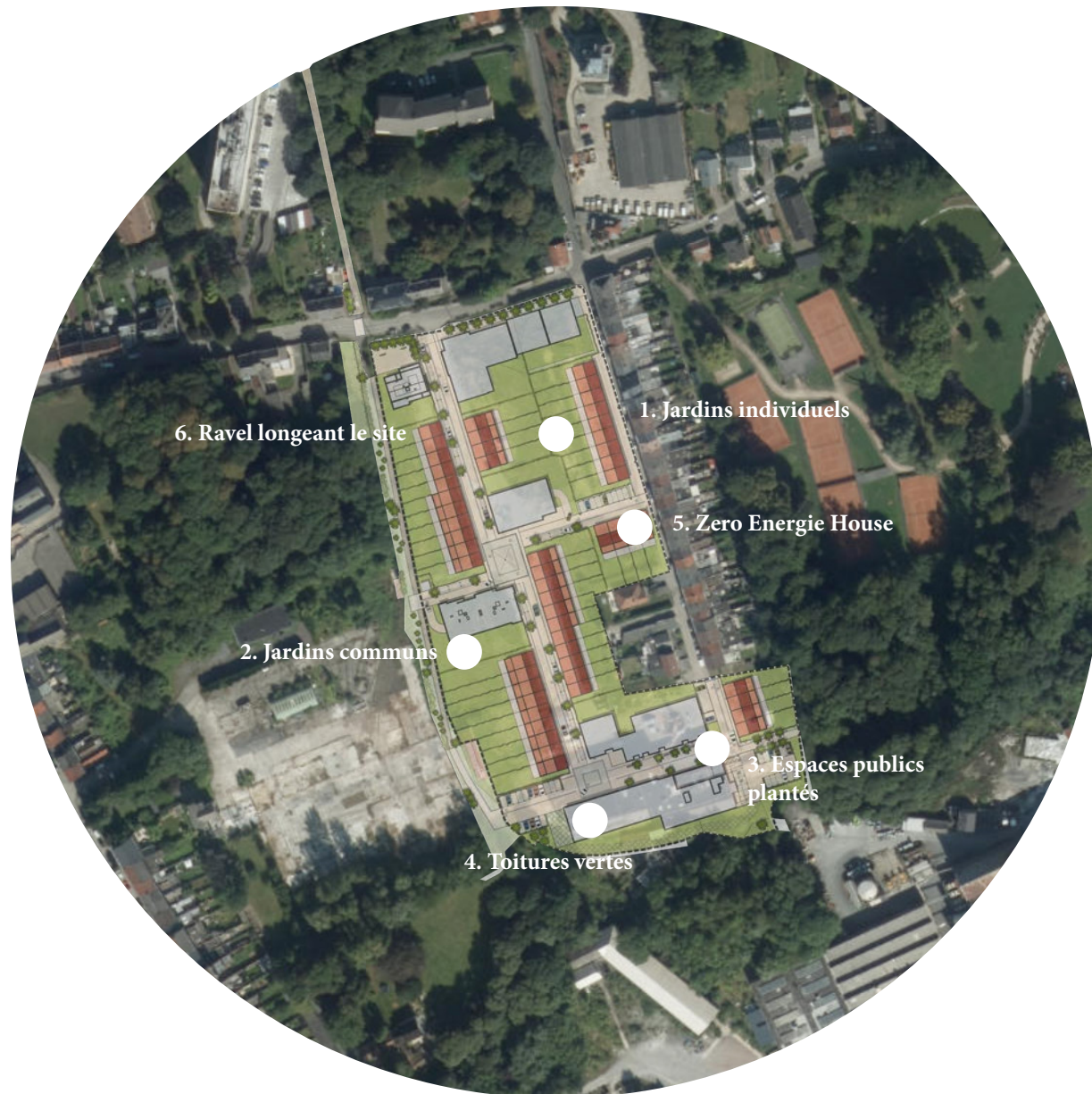
(données non disponibles)

### Adéquation du référentiel - Thème 1 : Participation et partenariat

1. Mettre en oeuvre un projet partagé	
<b>1.1 : Développer une stratégie de participation</b>	
Intégrer les citoyens actuels et futurs comme interlocuteurs en amont du projet	Enquêtes publiques et présentation dans la presse
Mettre en oeuvre des outils de communication et de participation innovants	/
<b>1.2 : Etablir des partenariats</b>	
Créer des partenariats avec des partenaires locaux et institutionnels (publics et privés)	Partenaires intégrés dès la phase de concours
Développer des partenariats en vue de soutenir l'emploi local	/



## Thème 2 : Territoire et ressources naturelles



1. Jardins individuels des maisons



2. Le ravel bordé d'arbres



3. Espaces publics plantés



4. Toitures vertes sur les immeubles d'appartements



5. Zero Energie House

Zero Energie House :

- Système de récupération de chaleur
- Pompe à chaleur air-eau
- Récupération de l'eau de pluie
- Panneaux solaires
- Bonne étanchéité à l'air et isolation thermique.

### Energie :

Les performances énergétiques des bâtiments réalisés par K&W Construction évoluent en fonction des techniques et des normes. Elles varient également selon le type de bâtiment:

- les logements sociaux sont ceux qui présentent les moins bonnes performances énergétiques étant donné qu'ils devaient être réalisés avec un budget limité.
- Les logements moyens présentent de bonnes performances énergétiques,
- tandis que les logements hauts de gammes sont dits «zéro énergie». Pour l'entreprise, il s'agit d'une stratégie commerciale.

K&W travaille avec la société suédoise de préfabriqués ossature bois A-HUS qui a une certaine expertise.

### Biodiversité :

- Une équipe de paysagistes a travaillé sur le projet et a choisi les essences de plantes. Selon le promoteur, il n'y pas eu de réflexion spécifique sur la biodiversité.

### Maillage bleu :

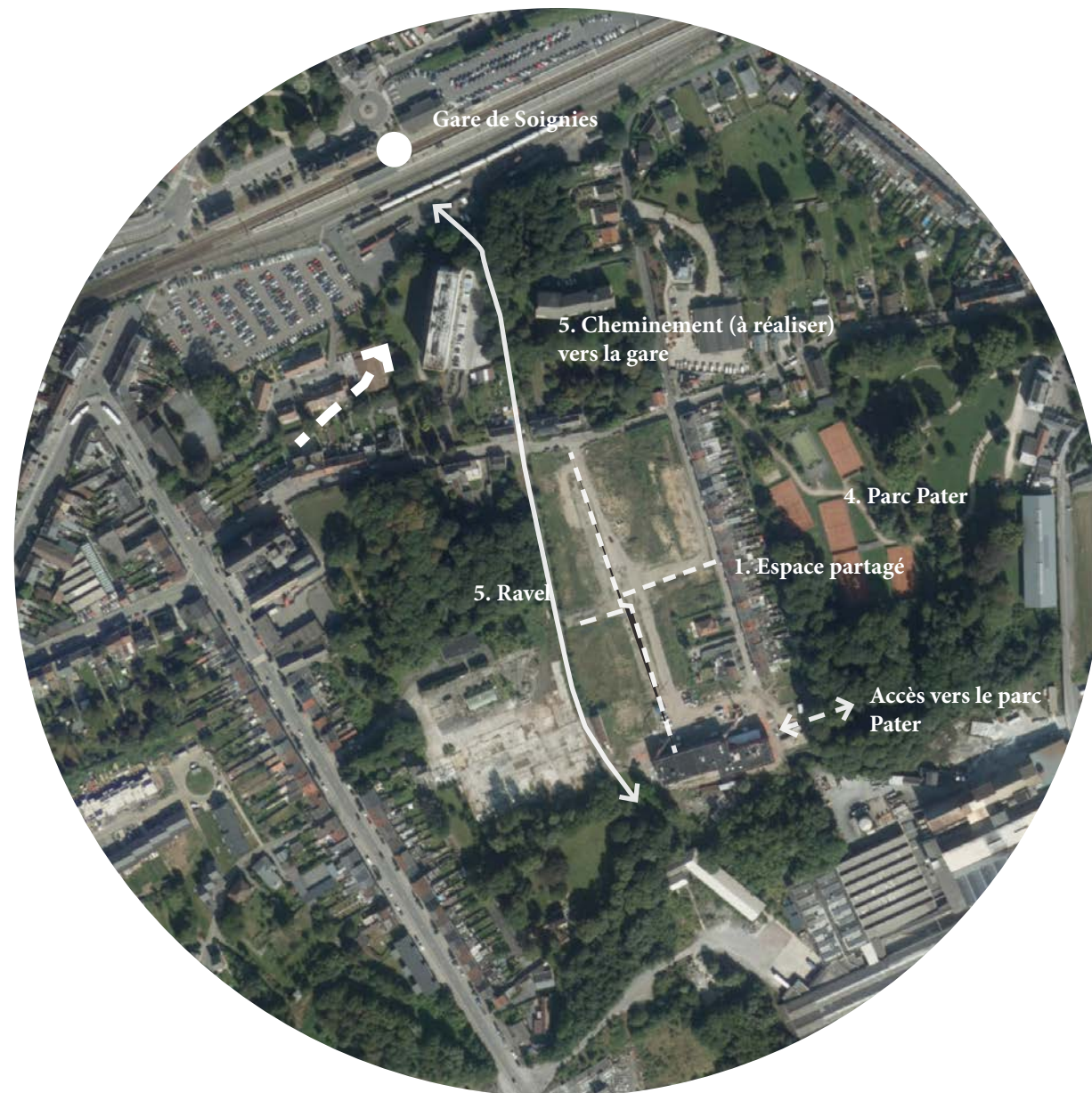
- Tous les logements sont équipés de systèmes de récupération de pluie qui est utilisée pour le nettoyage, l'arrosage et l'entretien. Dans les bâtiments «zero énergie», l'eau est également récupérée pour les WC.

### Adéquation du référentiel - Thème 2 : Territoire et ressources naturelles

2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature	Jardins individuels et collectifs Arbres dans les espaces publics
3. Assurer la qualité de l'environnement	Bâtiments basses énergies et maisons «zéro énergie» : pompe à chaleur, panneaux solaires Récupération eau de pluie dans tous les bâtiments
4. Optimiser les systèmes énergétiques	idem
5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services	Dans les maisons «zéro énergie» : récupération chaleur et eau de pluie, pompe à chaleur



## Thème 3 : Accessibilité et mobilité des personnes et des biens



1. Espace partagé



2. Places de stationnement dans l'espace public



3. Différentes couleurs de pavés dans l'espace partagé



4. Cheminements dans le parc Pater



5. Ravel le long du site vers la gare

### Développer les transports collectifs

- Le projet devrait à terme participer à améliorer l'accessibilité vers la gare de Soignies en réalisant un tronçon de Ravel et en améliorant le maillage piéton du quartier.

### Faire un quartier accessible

- Aménagement des espaces publics de plain-pied (espace partagé) dans l'ensemble du site. Ceci est favorable aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- Le projet s'intègre au maillage des rues du quartier. Il sera également à terme connecté au parc Pater ainsi qu'à la gare de Soignies.

### Encourager les mobilités alternatives

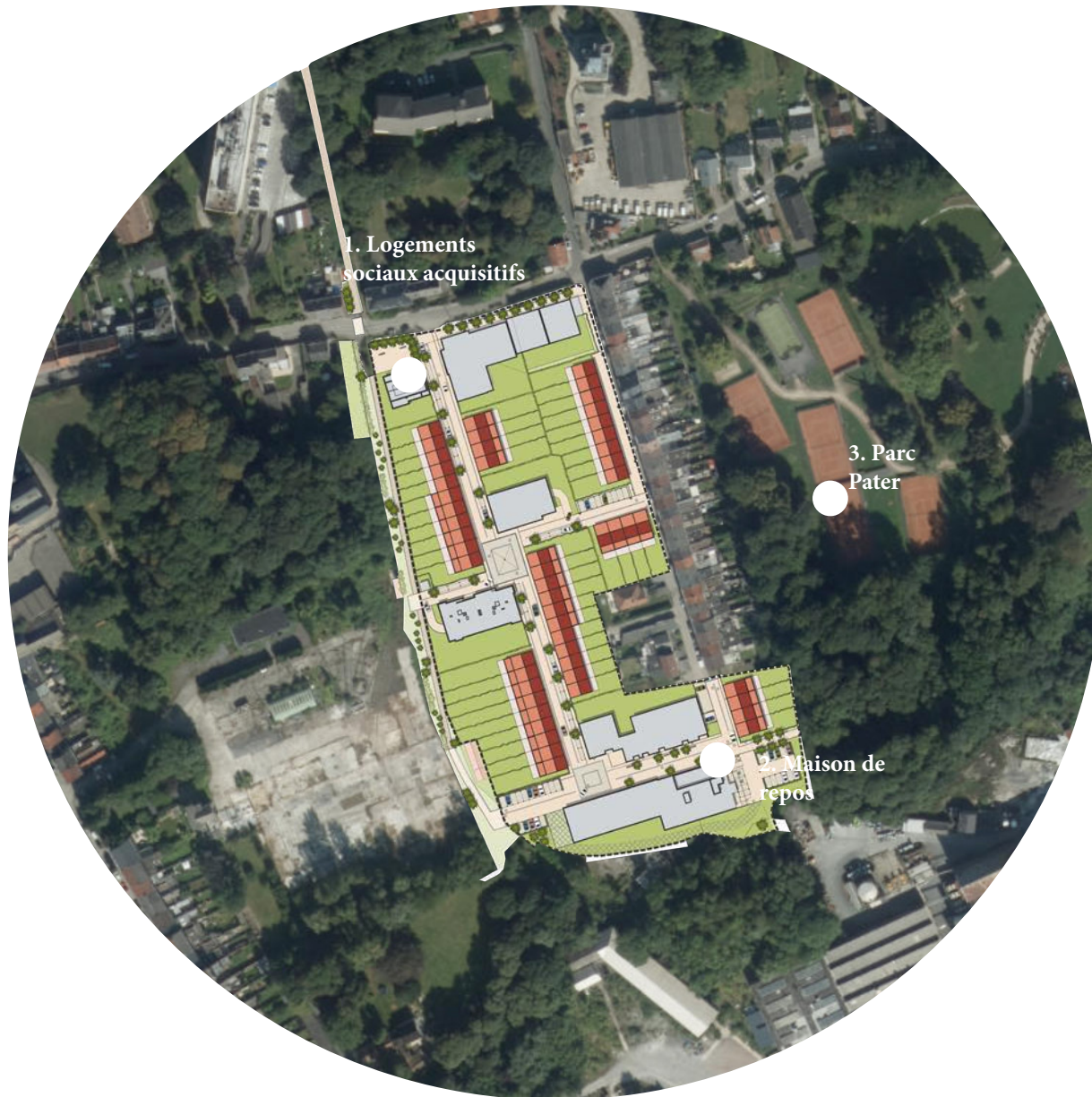
- Les espaces publics ont été aménagés en espace partagé. Le site est en zone 30 et les circulations sont pensées afin de limiter le trafic de transit et ralentir la circulation automobile.
- Un parking vélo par appartement est prévu. Il s'agit soit d'un espace dans les parkings en sous-sol, soit en surface dans des abris.
- Pas d'intégration de station Cambio car le promoteur K&W devrait assumer l'entière responsabilité du risque de l'investissement.
- Les parkings privés sont prévus en sous-sol (appartements) et garages individuels (maisons) ainsi que des parkings supplémentaires publics extérieurs en voirie.

### Adéquation du référentiel - Thème 3 : Mobilité des personnes et des biens

6. Développer les transports collectifs	/
7. Encourager les mobilités alternatives	Pas de circulation de transit, peu de stationnement en voirie, espace partagé, venelles piétonnes et Ravel, une place de parking vélo par logement
8. Faire un quartier accessible	Liaisons avec gare et parc Pater en projet
9. Optimiser la logistique	/



## Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale



1. Logements sociaux



2. Maison de repos



2. Maison de repos



3. Parc Pater



4. Site en construction

### Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

Le projet intègre :

- différentes typologies de logements : des maisons et des appartements. Certains sont des logements adaptables de plain-pied.
- différentes gammes de logements : haut de gamme, logement «moyen» et logements sociaux acquisitifs.
- une maison de repos
- le promoteur immobilier et le partenaire gérant la maison de repos réfléchissent au développement de services de soins pour les logements adaptables.

### Développer la mixité fonctionnelle et l'animation

- Le site est connecté avec le parc Pater qui compte de nombreuses activités,
- Présence d'une maison de repos.

### Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier

- Intégration architecturale du projet au quartier voisin.

### Développer des aménités de quartier attractives

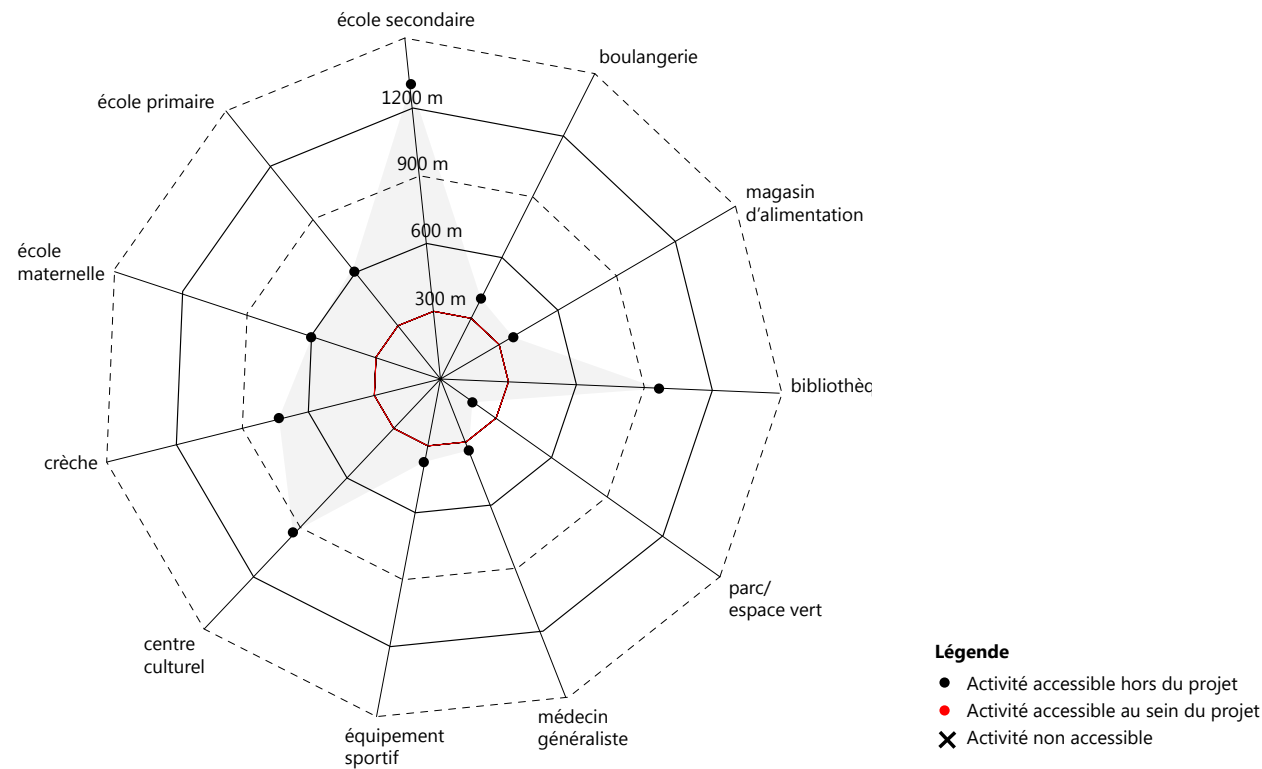
- Localisation attractive (proximité de la gare, d'un parc...),
- Qualité des espaces publics,
- Jardins individuels, plantations dans l'espace public (dont arbres d'alignement).

### Adéquation du référentiel - Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale

10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle	Offre de logement diversifiée (maisons, appartements) + logements adaptables aux PMR + maison de repos et de soin
11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation	Maison de repos et de soin
12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier	Intégration au contexte par la typologie et les matériaux - travail de maillage
13. Développer des aménités de quartier attractives	Espace partagé, jardins individuels de grande dimension, plantations, connexions vers le parc et la gare



## Thème 5 : Développement local



### Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir-faire wallon

### Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être

- Le projet intègre une maison de repos. Des discussions entre K&W Construction et la société gestionnaire de la maison de repos ont été menées pour éventuellement développer des services à destination des logements adaptables (type home service).
- Intégration au réseau de Ravel - connexion avec le parc Pater.

### Développer des quartiers intelligents

### Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel

Le projet ne propose pas de nouvel équipement ou espace dédié à la culture, l'éducatif ou l'événementiel. Cependant, il est connecté au parc Pater qui compte un club de tennis, une maison de jeunes et la maison de la Laïcité.

### Adéquation du référentiel - Thème 5 : Développement local

14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon	/
15. Développer des quartiers intelligents	/
16. Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel	Appuis et connexions sur l'existant (activités du parc Pater)
17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être	Maison de repos et de soin + idée d'offrir des services aux logements adaptables

## Conclusion

### Moteurs :

- La motivation de K&W Construction à constamment augmenter ses exigences en termes d'efficacité énergétique et d'adaptabilité des logements afin de mieux vendre ses logements.
- Vision et savoir-faire du promoteur immobilier (programmation, aménagements d'espaces publics, mise en place de partenariats).
- La Commune a initié le projet (organisation d'un concours, implication dans l'acquisition du foncier...).
- Collaboration positive entre K&W Construction et la Commune qui n'est toutefois pas compétente dans la délivrance des permis.
- Au sein de l'administration communale, présence d'un conseiller en mobilité et d'une conseillère en urbanisme et aménagement du territoire. Celle-ci a pu imposer ses exigences en termes d'architecture (volumétrie, matériaux à utiliser...).
- Le PRU est un outil qui offre la possibilité d'introduire différents permis d'urbanisme. Ceci permet une certaine marge de manoeuvre, notamment si le projet fait l'objet d'évolutions (techniques, options architecturales...).
- Bonne acceptabilité générale du projet, notamment en raison de sa localisation sur une ancienne friche.
- Pression foncière et attractivité de Soignies en raison de la métropolisation de Bruxelles.
- Localisation attractive : proximité de la gare, du parc Pater et des équipements.

### Freins :

- Le recours à l'outil PRU (périmètre de remembrement urbain) complexifie le processus. Le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente dans la délivrance des permis et laisse peu de marge de manoeuvre à la Commune.
- Contradictions entre la vision de la Commune et celle du fonctionnaire délégué (options architecturales, nombre de places de stationnement), ce qui engendre des incohérences urbanistiques.
- Tensions entre opposition et majorité politique (au niveau communal).
- Le projet implique de nombreux acteurs aux attentes, budget et exigences multiples, ce qui complexifie le processus.
- Manque d'aide pour l'implantation de systèmes de voitures partagées.

### Besoin d'un référentiel pour ce type de projet ?

#### K&W Construction

- donner des indicateurs, tout en restant souple.
- produire un document informant les habitants sur le projet.
- avoir une vision transversale, transmettre une démarche.
- produire un document de base sur lequel les Communes peuvent s'appuyer
- constituer une check list avec des marges de manoeuvres quantifiées en fonction de scénarios et de facteurs d'influence.

### Rencontres :

26 juin 2018

- Stéphanie Perreman, responsable de la direction opérationnelle «territoire» et conseiller en aménagement du territoire et urbanisme, Commune de Soignies
- Cyrielle Dewaele, conseillère en rénovation urbaine, Commune de Soignies
- Fiorella Quadu, chercheuse CREAT
- Hélène Van Ngoc, chercheuse CREAT

7 septembre 2018

- K&W Construction
- Fiorella Quadu, chercheuse CREAT
- Hélène Van Ngoc, chercheuse CREAT

<b>Thème 1</b> Participation et partenariats	<b>1. Mettre en oeuvre un projet partagé</b>	X
<b>Thème 2</b> Territoire et ressources naturelles	<b>2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature</b> <b>3. Assurer la qualité de l'environnement</b> <b>4. Optimiser les systèmes énergétiques</b> <b>5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services</b>	X X X /
<b>Thème 3</b> Accessibilité et mobilité des personnes et des biens	<b>6. Développer les transports collectifs</b> <b>7. Encourager les mobilités alternatives</b> <b>8. Faire un quartier accessible</b> <b>9. Optimiser la logistique</b>	/ X X /
<b>Thème 4</b> Cadre de vie et mixité sociale	<b>10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle</b> <b>11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation</b> <b>12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier</b> <b>13. Développer des aménités de quartier attractives</b>	X X X /
<b>Thème 5</b> Développement local	<b>14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir-faire wallon</b> <b>15. Développer des quartiers intelligents</b> <b>16. Soutenir le développement culturel, éducatif et événementiel</b> <b>17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être</b>	/ / X X