



## Le domaine du Houillon Thuin

### Carte d'identité du projet :

Programme	85 logements publics
Surface	4 hectares
Maître d'ouvrage	SLSP Foyer de la Haute Sambre
Budget	13.900.000€
	Intervention Région wallonne 2.489.500 €
Plan de secteur	ZACC
Inauguration	2015
Densité	21,25 log/ha

### Particularités

- Foncier appartenant à la société de logement
- Bureaux de la société de logement implantés au sein du quartier
- Mixité de logements publics acquisitifs et locatifs
- Logements pour seniors et personnes à mobilité réduite
- Partenariat entre la société de logement et le CPAS de Thuin pour l'attribution et la gestion d'une partie des logements et la prestation de services

### Remarque :

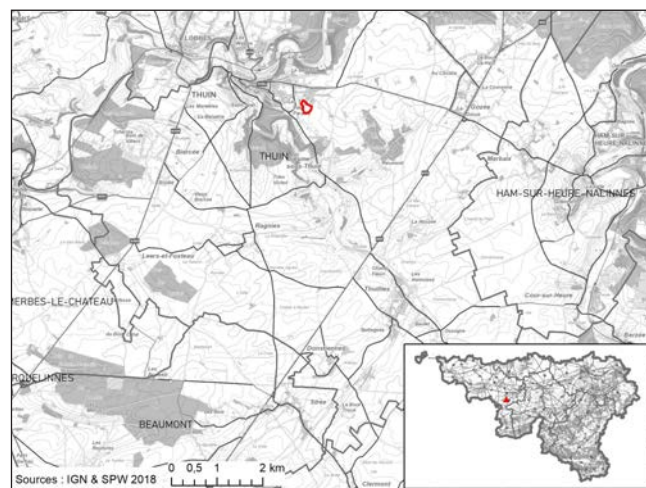
La présente fiche analyse le projet du domaine du Houillon sous le prisme du référentiel Quartiers nouveaux (2015), mais il est à noter que celui-ci n'a pas été conçu sur base de ce référentiel (produit ultérieurement et destiné aux quartiers > 15 ha).

### Influences

La ville de Thuin ne dispose pas de schéma, règlement,... d'urbanisme. Les éléments suivants ont cependant influencé le projet :

- L'objectif de la société de logement était d'offrir des logements pour des personnes âgées autonomes et des personnes à mobilité réduite, mêlés à des logements unifamiliaux.
- Impulsion politique
- Référentiel Urba Dur
- Une visite de l'écoquartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau (Allemagne) organisée par la CPDT pour les Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme et la Société wallonne du logement.

### Localisation





# Présentation du projet



Bureaux d'études : Atelier d'architecture N & Co  
 En collaboration avec l'atelier d'architecture Christine GERARD sprl,  
 le bureau Pirnay sa (stabilité et techniques spéciales), PEC sa et  
 ARCEA sprl (paysagiste)  
 Informations : <http://www.foyerhautesambre.be>

## Situation de fait

### Localisation

- Thuin, à 1,5 km du centre
- Poche extérieure, dans le prolongement d'un quartier d'habitations sociales, 'Le Domaine des Hauts-Trieux',

### Description du site :

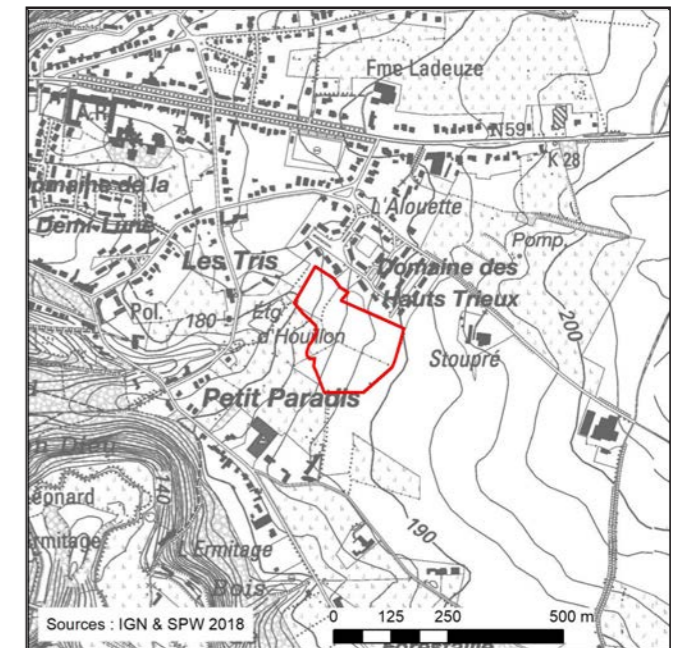
- Le projet est implanté sur l'extrémité occidentale d'un plateau.
- Le relief du site est peu marqué, à l'exception du fossé le traversant d'est en ouest.
- Ancien champ agricole
- Sol : argileux

### Foncier

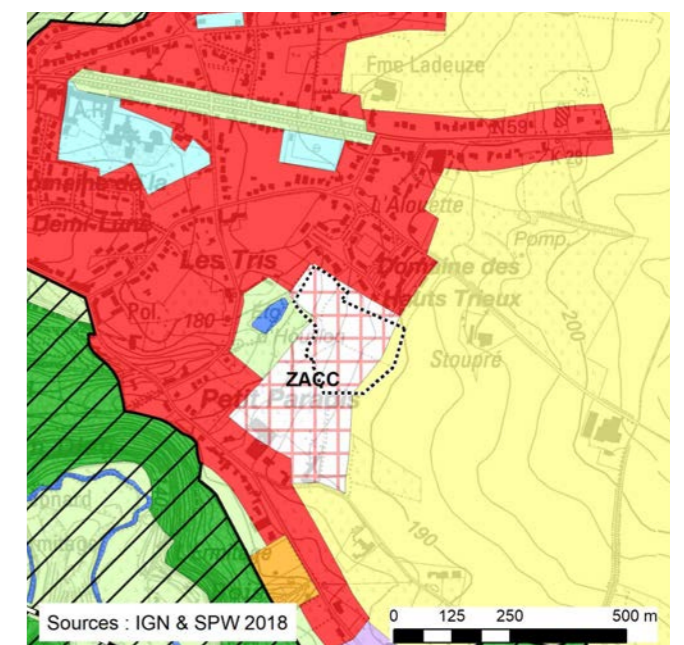
- Surface : 4 hectares
- Propriétaire : Société de logement de service public Foyer de la Haute Sambre
- Expropriation d'un propriétaire privé pour la réalisation du bassin d'orage, à l'ouest du site

## Situation de droit

- Affectation au plan de secteur : Zone d'Aménagement Communal Concerté



Carte IGN

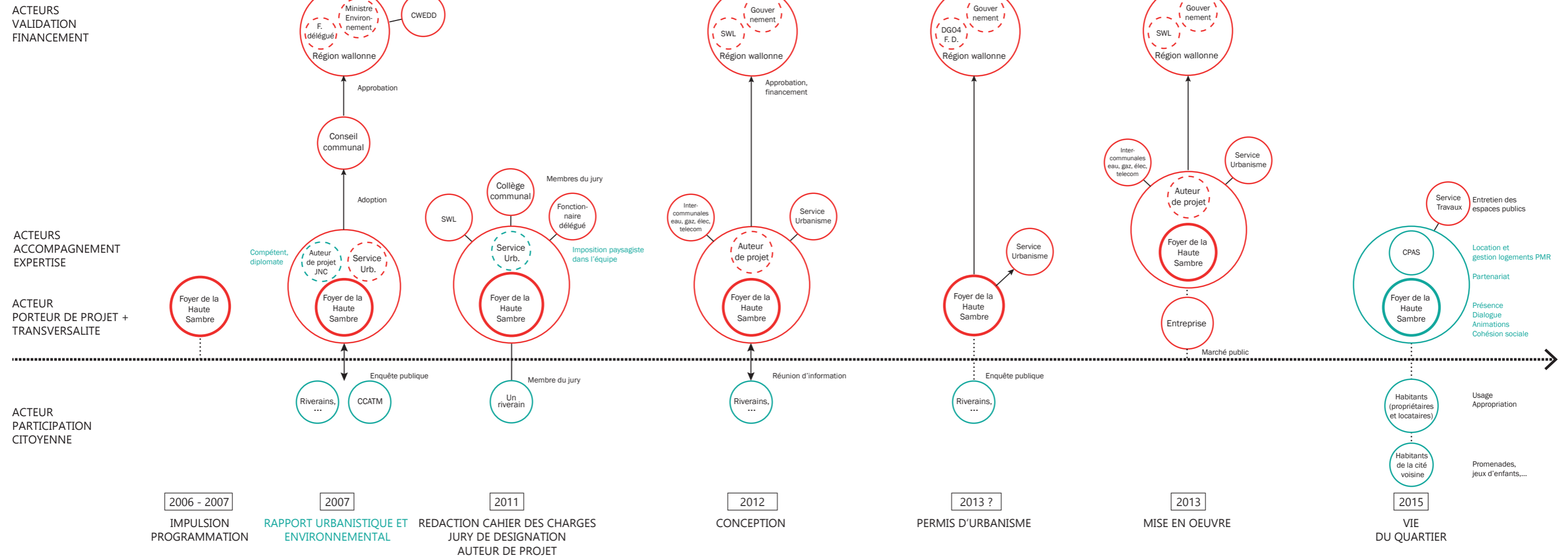


Plan de secteur



# Thème 1 : Participation et partenariats

## Processus et acteurs



### Particularités du processus

#### Impulsion - programmation :

- Impulsion de la SLSP qui souhaitait offrir des logements pour personnes âgées autonomes et personnes à mobilité réduite, vivant en mixité avec des familles.

#### Rapport urbanistique et environnemental

- ZACC mise en œuvre via un RUE
- Auteur du RUE : JNC international, « bureau compétent, diplomate », selon le service Urbanisme de la Ville de Thuin. Le RUE a défini les grandes orientations du projet.

#### Désignation de l'auteur de projet

- Cahier des charges et programme établis par la SLSP
- Présentation des esquisses des bureaux candidats devant un jury composé du Foyer de la Haute Sambre, de la Société Wallonne du Logement, des représentants de la Ville de Thuin, du Ministre des Pouvoirs locaux et du Logement et du fonctionnaire délégué.

### Participation citoyenne

#### Sentiment / oppositions initiales :

- Affiches dans l'espace public : *Stop au projet mammoth!*
- Phénomène Nimby : Peur des logements sociaux, de perdre la tranquillité du quartier.

#### Outils d'information / participation :

- Enquête publique lors du RUE
- Un riverain invité à assister au jury de désignation de l'auteur de projet.
- Organisation d'une matinée pendant laquelle les représentants de la Ville, de la SLSP, les auteurs de projet ont répondu aux questions des citoyens : 2 personnes se sont présentées.
- Enquête publique lors du PU : peu de remarques
- CCATM a lu le dossier plusieurs fois : pas de remarque.

En début de chantier, des riverains se sont opposés au projet, ont introduit un recours au Conseil d'Etat, mais, lors de la construction des bâtiments, ils ont constaté la configuration du quartier (faible densité, espaces verts,...). Ils ont retiré leur plainte.  
« Aujourd'hui, il n'y a plus aucun souci ! », SLSP

### Financement

Coût total : 13.900.000 €

- 18 % financé par la Société wallonne du logement : 2.489.500 € (réalisation de 38 logements) --> 38 logements mis en location par le Foyer de la Haute Sambre
- 82% financé par le Foyer de la Haute Sambre (programme d'investissement en création de logements 2007-2009) --> 47 logements vendus sous conditions

+ Budgets participatifs communaux : projets de compost et de poulailler mis en place par les habitants.

### 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	Citoyens actuels : Consultation, information, enquête, ... Citoyens futurs : /
• Mettre en oeuvre des outils de communication et de participation innovants	Matinée de question, invitation d'un riverains lors du jury, ...
<b>1.2 : Etablir des partenariats</b>	
• Créer des partenariats avec des partenaires locaux et institutionnels (publics et privés)	CPAS de Thuin + SLSP + Ville de Thuin
• Développer des partenariats en vue de soutenir l'emploi local	/



## Thème 2 : Territoire et ressources naturelles



1. Bassin d'orage



2. Noue



3. Drain



4. Jardins privés



5. Verger



6. Compost collectif



7. Constructions basse énergie



8. Panneaux solaires

### Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature

**Maillage bleu :** Le quartier s'implante sur un sol argileux, peu perméable. Les outils mis en oeuvre permettent de temporiser l'écoulement des eaux de pluie :

- Les rus et noues existants ont été maintenus dans le projet. Ceux-ci ont été concentrés sur un bassin d'orage (1) traité comme un étang à niveau variable. Celui-ci se prolonge en un fossé humide raccordé à une zone humide existante, alimentant un étang existant.
- Noue / fossé du Grand Houillon traversant le quartier (2)
- Pose de drains limitant les coulées de boue lors de fortes pluies (champ voisin) (3)
- Citernes d'eau de pluie (pour l'arrosage, le nettoyage des abords,...).

**Biodiversité :** Le quartier, entouré d'espaces verts et d'un plan d'eau, s'intègre au mieux à son environnement.

Le présence de biodiversité y a été renforcée de plusieurs manière :

- Grande proportion d'espace plantés
- Plantation d'un verger conservatoire (dans le cadre du plan Maya, plan régional ayant pour objectif de sauvegarder les populations d'abeilles et d'insectes butineurs en Wallonie), géré par la Commune
- Plantation d'haies aubépines sur les limites du quartier, réduisant les dépôts clandestins dans le champ voisin.
- Compost collectif mis en place par les habitants du quartier.

### Optimiser les systèmes énergétiques :

- Constructions basse énergie
- Le Foyer a fait raccorder le projet au gaz de ville. Petite chaudière au gaz pour chaque logement.
- Panneaux solaires sur chaque logement.

### Concevoir en projet en fonction des atouts et contraintes du site :

Le RUE a d'abord pointé les haies, les noues, les arbres, les points de vue du site. Les zones constructibles ont été définies en fonction de cette analyse, dans les espaces restants.

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

<b>2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature</b>	Localisation : Prolongation d'un quartier existant Traitement des limites : Plantation d'haies aubépines
<b>3. Assurer la qualité de l'environnement</b>	Intégration paysagère du quartier (verger, compost, ruisseau, bassin d'orage,...)
<b>4. Optimiser les systèmes énergétiques</b>	Basse énergie + Panneaux solaires
<b>5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services</b>	Maillage bleu : drains, bassin d'orage, ruisseau Citernes d'eau de pluie Compost collectif



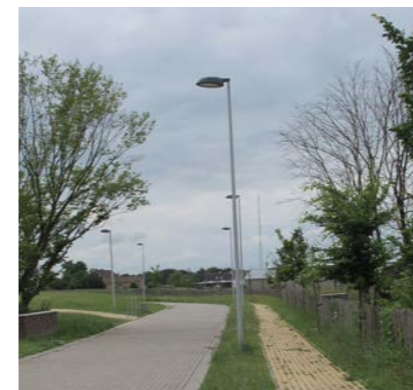
## Thème 3 : Accessibilité et mobilité des personnes et des biens



Forte présence du parking dans le quartier



Liaisons aux quartiers voisins (venelles, sentiers,...)



Espaces publics aménagés en faveur des modes doux



### Développer les transports collectifs

Le projet n'a pas modifié la desserte en transports en commun.

Offre en transport en commun à proximité du quartier :

- Deux arrêts de bus : rue de Stoupré, à la sortie du domaine des Hauts-Trieux (lignes 72, 91, 109a et 194 ) et rue de Biesme (lignes 109a et 194)
- Gare de train à 2,5 km

Au niveau des transports en commun, la Commune et le Foyer ont pris contact avec les TEC afin de faire passer le bus dans le quartier. Cette proposition n'a pu être concrétisée à cause du nombre trop limité d'habitants.

Une des cabines électriques a cependant été traitée de manière à pouvoir se prolonger par une toiture et constituer ainsi un abri-bus ou un abri pour vélos.

### Encourager les mobilités alternatives

Le projet ne prévoit pas de dispositif favorisant les mobilités alternatives.

Aménagement et gestion du parking :

- Poches de parkings à proximité des logements (1,5 place/logement) : 121 emplacements de stationnement (114 emplacements standards et 7 emplacements pour PMR)
- Car-port devant les maisons
- Pas de dispositif de stationnement pour les vélos.

### Faire un quartier accessible

Le quartier favorise les déplacements actifs de plusieurs manières :

- Liaisons aux quartiers voisins : sentiers, pistes cyclables qui traversent le quartier et le connecte au quartier voisin.
- Aménagements des espaces publics en faveur des modes doux : voiries partagées, sentiers, pistes cyclables, venelles,...

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

6. Développer les transports collectifs	/ Le projet n'a pas modifié la desserte, mais l'offre initiale semblait suffisante
7. Encourager les mobilités alternatives	/
8. Faire un quartier accessible	Sentiers, venelles, liaisons aux quartiers voisins
9. Optimiser la logistique	/



## Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale



a. Logements mis en location (sociaux, PMR et moyens)



b. 12 maison unifamiliales destinées à la vente pour revenus moyens



c. Immeubles d'appartements sociaux et moyens mis en vente ou mis en location



Intégration urbanistique et innovation architecturale



Cité sociale voisine

### Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

Ce projet de 85 logements propose des habitations répondant à des besoins très variés :

38 logements **mis en location** :

- 25 logements sociaux dont 18 réservés aux personnes à mobilité réduite
- 13 logements moyens

47 autres logements **mis en vente** (sous conditions d'acquisition) :

- 10 logements sociaux
- 37 logements moyens (dont 12 maisons unifamiliales)

### Développer la mixité fonctionnelle et l'animation

- **Construction d'une salle communautaire** implantée à la jonction entre l'ancien et le nouveau quartier (locations privées, organisation d'activités pour le quartier,...)
- **Présence du Foyer de la Haute Sambre au sein du quartier** : Organisation d'activités, fêtes, concours,...

### Innover dans la conception du quartier

- Intégration urbanistique du quartier : gabarits identiques à ceux de la cité sociale voisine.
- Architecture : couleurs et matériaux contemporains
- Bâtiments implantés en recul par rapport à la voirie. Carport favorisant l'intimité au sein des logements.
- Immeuble collectif en U

### Développer des aménités de quartier attractive

- Placette, sentiers, zones de recul devant maisons, jardins privés,...
- Maisons mitoyennes vendues très rapidement
  - Appartements partiellement vendus (peu attractifs, voir ci-contre)

### Conditions d'acquisition des logements :

Pour devenir propriétaire de ces logements publics, la slsp Foyer de la Haute Sambre impose des conditions particulières :

- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un bien immobilier ;
- Ne pas dépasser certains plafonds de revenus ;
- Occuper le logement pendant une période de 10 ans prenant cours le lendemain de la signature de l'acte.

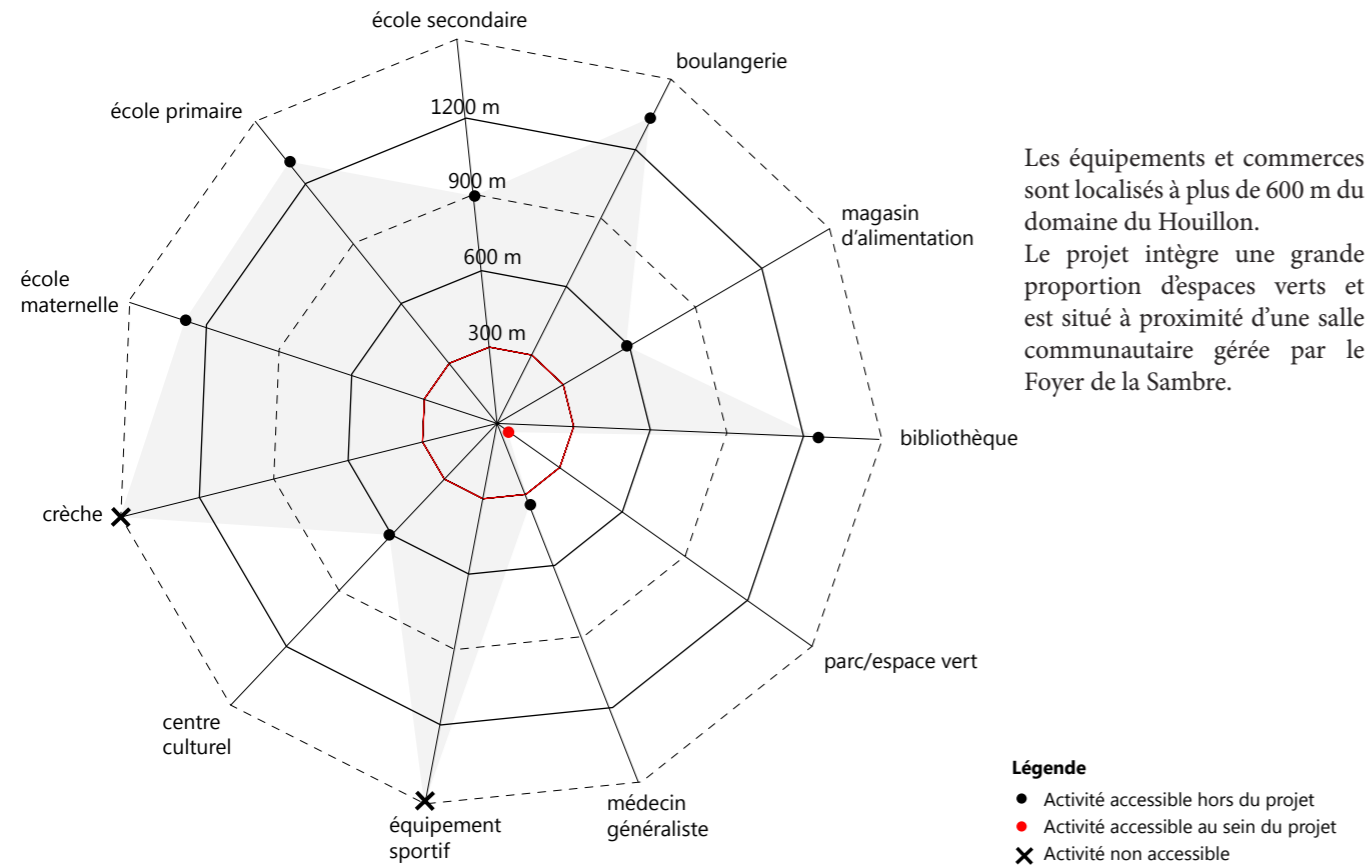
Ces conditions se sont révélées très restrictives quant à la vente des appartements.

- peu attractifs pour les personnes âgées (ne pas être propriétaire - en outre, ces appartements ne sont pas équipés d'ascenseur)
- peu attractifs pour les jeunes de la région qui recherchent d'avantage une maison.

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

10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle	Diversité de logements (sociaux, moyens, PMR,...)
11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation	Salle communautaire, compost, animations,...
12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier	Bâtiments implantés en recul par rapport à la voirie Carport favorisant l'intimité au sein des logements. Immeuble collectif en U
13. Développer des aménités de quartier attractives	Placette, sentiers, venelles, zones de recul devant maisons, jardins privés,...

## 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

- Dans les logements PMR loués via le CPAS : service infirmier, coiffeur, pressing à domicile.

### Développer des quartiers intelligents

#### Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel

- Fête des voisins, événement lors de la distribution du compost

#### 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	Fête des voisins, Événement lors de la distribution du compost
17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être	Logements PMR et seniors : soins à domicile, coiffeur à domicile, pressing,...

## Conclusion

### Freins

- Peu d'équipements et commerces se trouvent à proximité du projet
- Au départ, le projet a connu l'opposition des riverains. Celle-ci s'est apaisée grâce aux discussions et présentations

### Les points forts du projet

- Quartier mêlant logements publics et logements privés
- Quartier réalisé et géré par la société de logement
- Société de logement implantée dans le quartier, organisant des événements, stages, ... encourageant la cohésion sociale
- Intégration des PMR
- CPAS : besoin de logements pour personnes âgées
- Désamorceage d'un phénomène NIMBY

### Moteurs

- Impulsion et portage du projet par le Foyer de la Haute-Sambre qui est une petite société (1500 logements), privilégiant le contact direct avec les locataires, le dialogue, ...
- Implication forte, suivie, ... de la Commune de Thuin dans le projet
- Equipe de conception intégrant un paysagiste.
- Contexte politique favorable : volonté de la Région wallonne de construire des logements accessibles aux jeunes ménages, aux personnes âgées, aux PMR, ... Mixité sociale au sein du projet.
- Partenariat SLSP - CPAS pour la gestion des logements
- Présence d'une salle communautaire où se développent différentes activités.

### Rencontres :

13 juin 2018

- Anne-Sophie Dujardin, CATU de la Ville de Thuin
- Catherine Leroy, habitante et propriétaire d'une maison 3 chambres
- Fiorella Quadu, chercheuse CREAT
- Hélène Van Ngoc, chercheuse CREAT
- Stéphanie Demeulemeester, chercheuse CREAT

3 juillet 2018

- Jean-Claude Leyman, directeur gérant de la société de logement de service public 'Le Foyer de la Haute-Sambre'
- Fiorella Quadu, chercheuse CREAT
- Stéphanie Demeulemeester, chercheuse CREAT



# Conclusion

## Tableau de synthèse

<b>Thème 1</b> Participation et partenariats	<b>1. Mettre en oeuvre un projet partagé</b>	<b>X</b>
<b>Thème 2</b> Territoire et ressources naturelles	<b>2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature</b>	<b>X</b>
	<b>3. Assurer la qualité de l'environnement</b>	<b>X</b>
	<b>4. Optimiser les systèmes énergétiques</b>	<b>X</b>
	<b>5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services</b>	<b>X</b>
<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>X</b>
	<b>9. Optimiser la logistique</b>	<b>X</b>
<b>Thème 4</b> Cadre de vie et mixité sociale	<b>10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle</b>	<b>X</b>
	<b>11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation</b>	<b>X</b>
	<b>12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier</b>	<b>X</b>
	<b>13. Développer des aménités de quartier attractives</b>	<b>X</b>
<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>X</b>
	<b>17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être</b>	<b>X</b>