

*Situation existante*

*Scénarios*

***Scénario préférentiel***

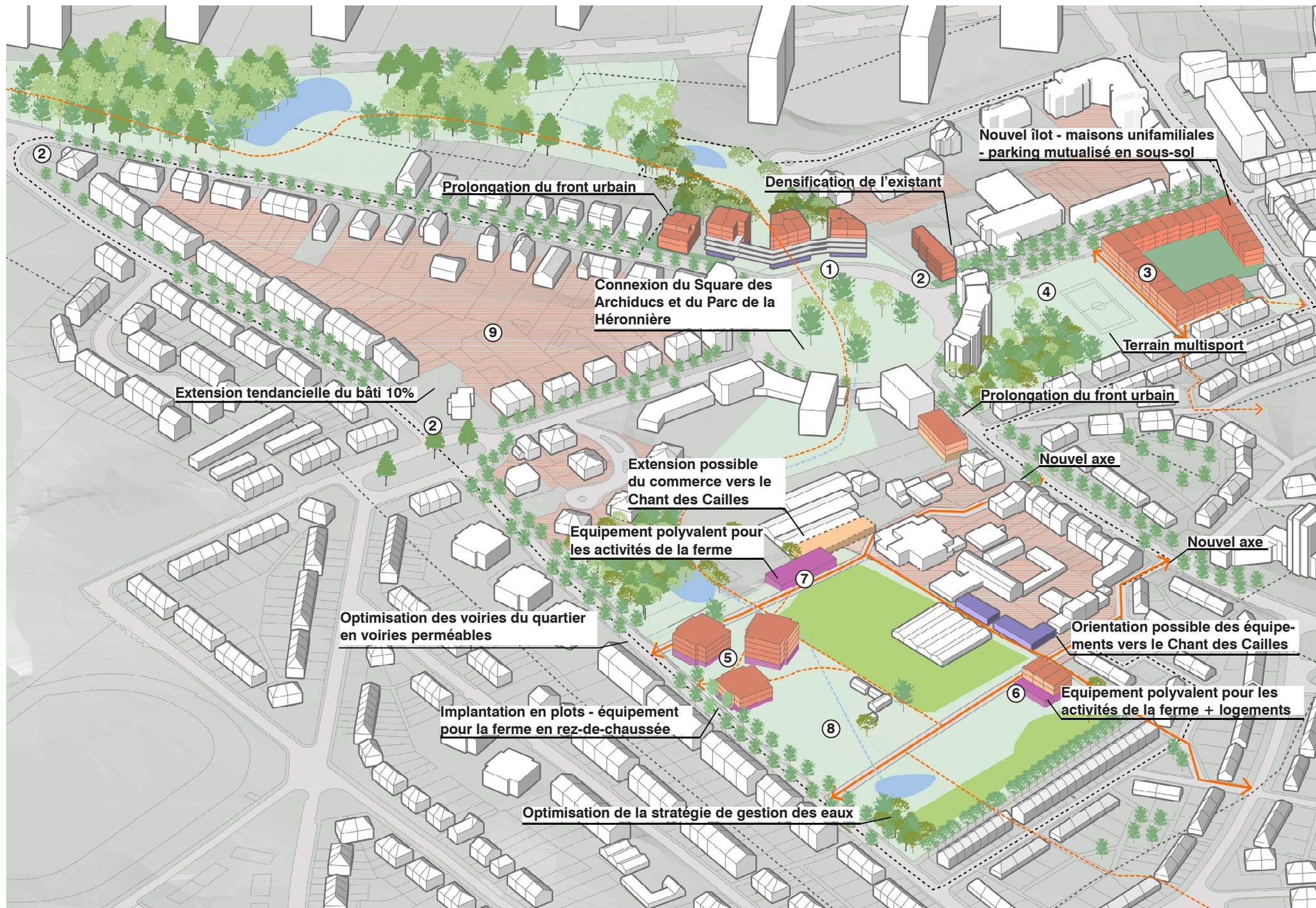
*variante 1*

*variante 2*

# Implantation







## Description

4 axes de réflexion structurent la recherche autour du scénario préférentiel :

- Valoriser la circularité dans le quartier en renforçant les synergies actuelles de cohésion sociale et économique, en favorisant la mise en place de la ville du ¼ d'heure ;
- Proposer des typologies de logements innovantes qui préservent l'identité du lieu, la qualité des sols et stimulent la mixité sociale ;
- Clarifier la hiérarchie des espaces ouverts afin que l'espace public puisse devenir le réceptacle de la vie du quartier ;
- Viser des espaces ouverts performants, pour un cadre de vie sain.

Nous renvoyons le lecteur au rapport d'analyse de scénarios pour retrouver les apprentissages qui ont permis d'aboutir à la présente proposition.

### AV DES CAILLES - 47 nouveaux logements

**Le scénario vise au maintien des activités maraîchères sur le site du Chant des Cailles, en conciliant des possibilités de constructions sur le terrain également :**

- Redéfinition des fronts urbains sur les différents bords du Chant : développement d'un nouveau front bâti et de deux nouveaux axes pour mobilité active (qui connectent l'avenue des Archiducs et l'avenue des Cailles) autour du terrain de la ferme afin de replacer l'activité au cœur du quartier ;
- Possibilités d'implantation de nouvelles constructions, en plots, dans la continuité de l'avenue des Cailles. Cette typologie marque l'accès au Chant, tout en maintenant des ouvertures visuelles. Minimisation de la zone d'implantation et de l'impact nécessaire à la viabilisation des voiries (raccord à l'avenue des Cailles). 1 seul accès carrossable depuis l'avenue des Cailles pour les différents plots (parking mutualisé).
- Les rez-de-chaussée des constructions peuvent être rendus disponibles pour l'implantation d'équipements en lien avec les activités de la ferme. Ils ne sont pas destinés au logement (hormis les espaces nécessaires pour organiser les circulations verticales vers les logements). Les abords des constructions ne sont pas destinés au logement. Ils n'empiètent pas sur les activités du Chant ;
- Aménagement d'un équipement polyvalent dans la continuité de la place du Colibri, lié à l'activité du Chant des Cailles (stockage, transformation, vente, dynamiques d'échanges et de partages...) avec des unités de logements à destination des travailleurs du Chant.
- Possibilités d'extension des écoles qui font face au Chant pour s'inscrire dans la continuité du projet pédagogique du Chant en développant des locaux adaptés pour des bureaux partagés, événements, salle de classe pour aide aux devoirs, locaux associatifs...
- Maintien d'une possibilité d'extension des Pépinières mutualisable avec l'activité du Chant des Cailles, ou en tout cas avec une possibilité ouverture vers ce cœur de quartier.

### AV DES TRITOMAS - 64 nouveaux logements

**Un nouveau front bâti se dessine le long de l'avenue des Tritomas et de l'avenue de la Houlette, en réponse au tissu existant :**

- Développement d'un îlot sur la moitié de la parcelle, composé de maisons unifamiliales avec jardins privés en intérieur ;
- Maintien d'un nouvel espace public en pleine terre, planté en continuation de la zone boisée existante. Cet espace assure la liaison entre le bâtiment H.Denis (et ses équipements en rez-de-chaussée, le front existant à Tritomas, le nouveau front bâti ;
- Intégration d'un espace sportif polyvalent de type terrain multisport (enfants, adolescents) au pied de l'immeuble Hector Denis. Le rez-de-chaussée du bâtiment Hector Denis est investi pour des vestiaires, une cafétéria, salle de jeux...

### SQ DES ARCHIDUCS - 41 nouveaux logements

**Le scénario privilégie l'implantation de nouvelles constructions qui renforcent la structure circulaire historique du square des Archiducs. Il applique aussi la logique de parc infiltré (pouvoir aller d'un parc à l'autre au travers de la Commune) de manière à créer de nouvelles continuités :**

- Le projet développé au sein de la demande de permis d'urbanisme est maintenu. Il accueille un programme de 40 logements. Le rez-de-chaussée est poreux et permet l'accès au parc de la Herronnière.
- Le bâtiment à l'angle de l'av. des Tritomas et du square suit la situation tendancielle.

### AV DES ARCHIDUCS - 7 nouveaux logements

**Le scénario veut renforcer l'offre commerciale locale en consolidant l'avenue des Archiducs :**

- Développement d'un nouveau bloc bâti sur l'emprise du parking des Pépinières à front de rue en maintenant une possibilité d'espace commercial en rez-de-chaussée (et logements aux niveaux supérieurs) ;
- Possibilités d'aménagement de zones d'extension dans les zones de recul des commerces existants pour favoriser l'extension des activités commerciales le long de l'avenue.

*Le scénario prend en compte un accroissement tendanciel du bâti existant (extension au sein des unités existantes). Dans ce scénario, cet accroissement est basé sur une extension de 10% des habitations.*

*Des possibilités d'extension plus grandes sont maintenues aux angles des îlots en lien avec des espaces publics de plus grande taille (square et places). Ces extensions sont prioritairement destinées aux équipements, puis au logement.*

*Le scénario applique les principes de renforcement des maillages verts et bleus, végétalisation, maximisation des zones d'infiltration, tant au sein des espaces privés que public... Ce faisant, il vise à maximiser les performances environnementales du périmètre et à optimiser le potentiel d'adaptation au changement climatique.*

**Ce scénario offre un potentiel de 159 nouveaux logements pour un P/S<sub>net</sub> de 0,6 au sein du périmètre.**

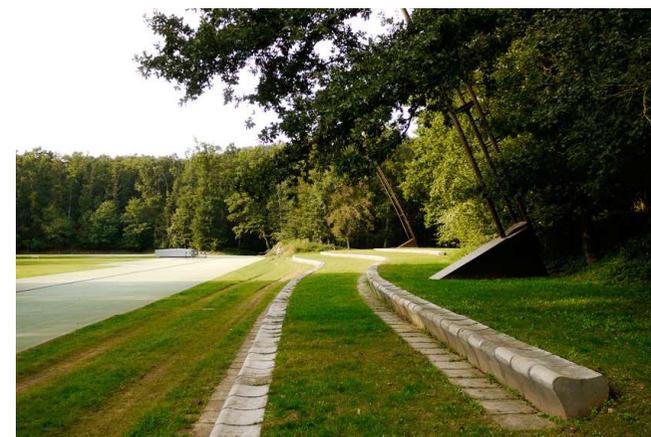
# Références



Urban Platform  
Archiducs Nord ①

City Hall Harelbeke - Dehullu  
Architecten/ KCAP Gouda  
Bâtiment d'angle / intégration existant  
②

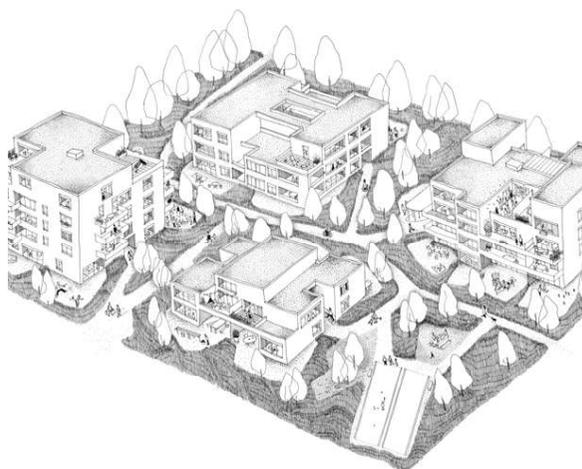
## Références



Béguinages de Turnhout et Breda  
*Tritomas* ③

Groot Schijn, Anvers, Bulk, BUUR, Hospes  
/ Olot, RCR  
*Equipement sportif paysager*  
④

## Références



Les Sècheries, Bordeaux  
Plots⑤

Ferme du Rail, Paris, Grand Huit  
Equipement pour la ferme et logements  
⑥

## Références

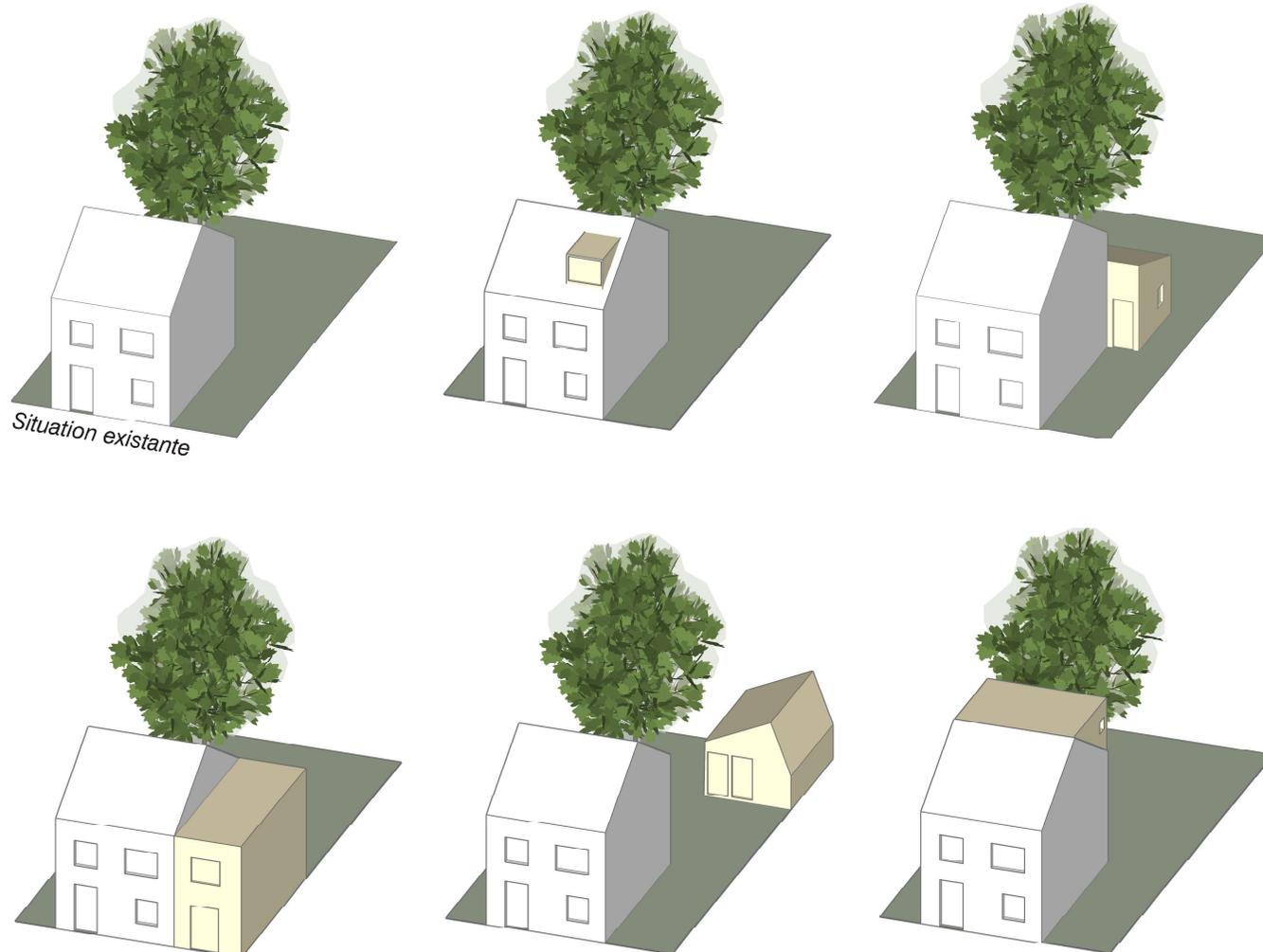


Equipements en rez-de-chaussée des logements en lien avec les activités de la ferme  
*Chant des Cailles* ⑦



Jaktgatan, Stockholm, AJ Landskap  
*Aménagements paysagers perméables dans l'espace public* ⑧

# Références

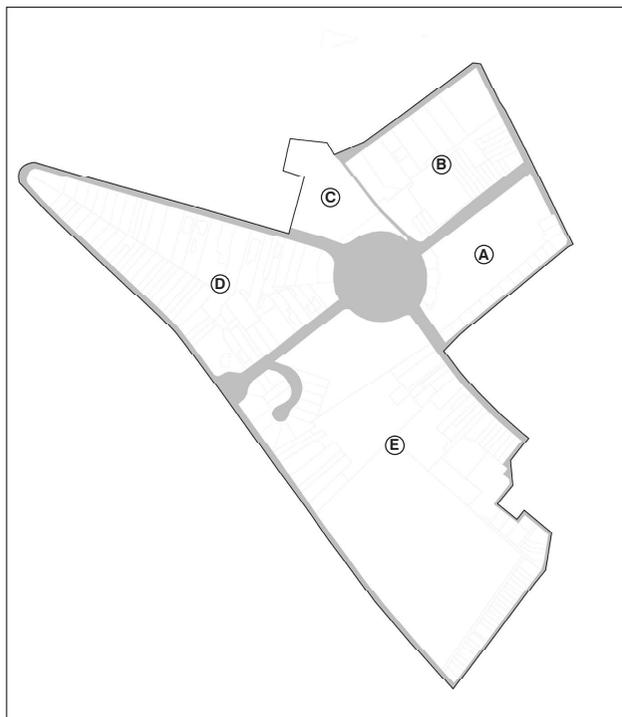


Possibilités de densification des parcelles existantes ⑨



WSD Architecture / Urban Platform  
*Extensions possibles au sein du bâti existant*

# Tableau de Superficies



-  Périmètre PPAS
-  Espace public
-  Parcelles cadastrales
-  Ilots

Scénario Préférentiel	SUPERFICIE sol (S <sub>net</sub> )	EMPRISE BATIE (E)	SUPERFICIE BATIE (P)	DENSITE (P/S <sub>net</sub> )	DENSITE BRUTE (P/S <sub>totale</sub> )
ILOT A TRITOMAS	16.011	3.488	12.457	0,8	
ILOT B GERFAUTS	20.469	5.062	16.497	0,8	
ILOT C ARCHIDUCS NORD	8.375	1.026	5.280	0,6	
ILOT D BRABANCONS	36.888	8.056	23.093	0,6	
ILOT E ARCHIDUCS CAILLES	76.985	15.841	35.536	0,5	
A+B+C+D+E	158.728	33.473	92.863	0,6	0,5

Superficie sol totale périmètre PPAS m<sup>2</sup> 189.391

	LOGEMENT		COMMERCES	HORECA	EQUIPEMENT	EQP. AGRICOL	ONST. JARDIN	INUTILISE	ESPACES OUVERTS ILOTS	
	SUP.	UNITES							ACCESSIBLES AU PUBLIC	PRIVES
ILOT A TRITOMAS	11.762	116	0	0	695	0	0	0	8.366	4.472
ILOT B GERFAUTS	12.490	51	0	0	3.728	0	280	0	-00	15.407
ILOT C ARCHIDUCS NORD	4.500	40	0	0	780	0	0	0	5.733	1616
ILOT D BRABANCONS	22.679	81	0	0	0	0	414	0	-00	28.832
ILOT E ARCHIDUCS CAILLES	22.979	174	3417	352	6940	1.630	219	0	33.361	29.413
A+B+C+D+E	74.409	461	3.417	352	12.142	1.630	913	0	47.460	79.740
Nouveaux logements		159								
			813	0	1.656	339			-6.747	3.137

*Situation existante*

*Scénarios*

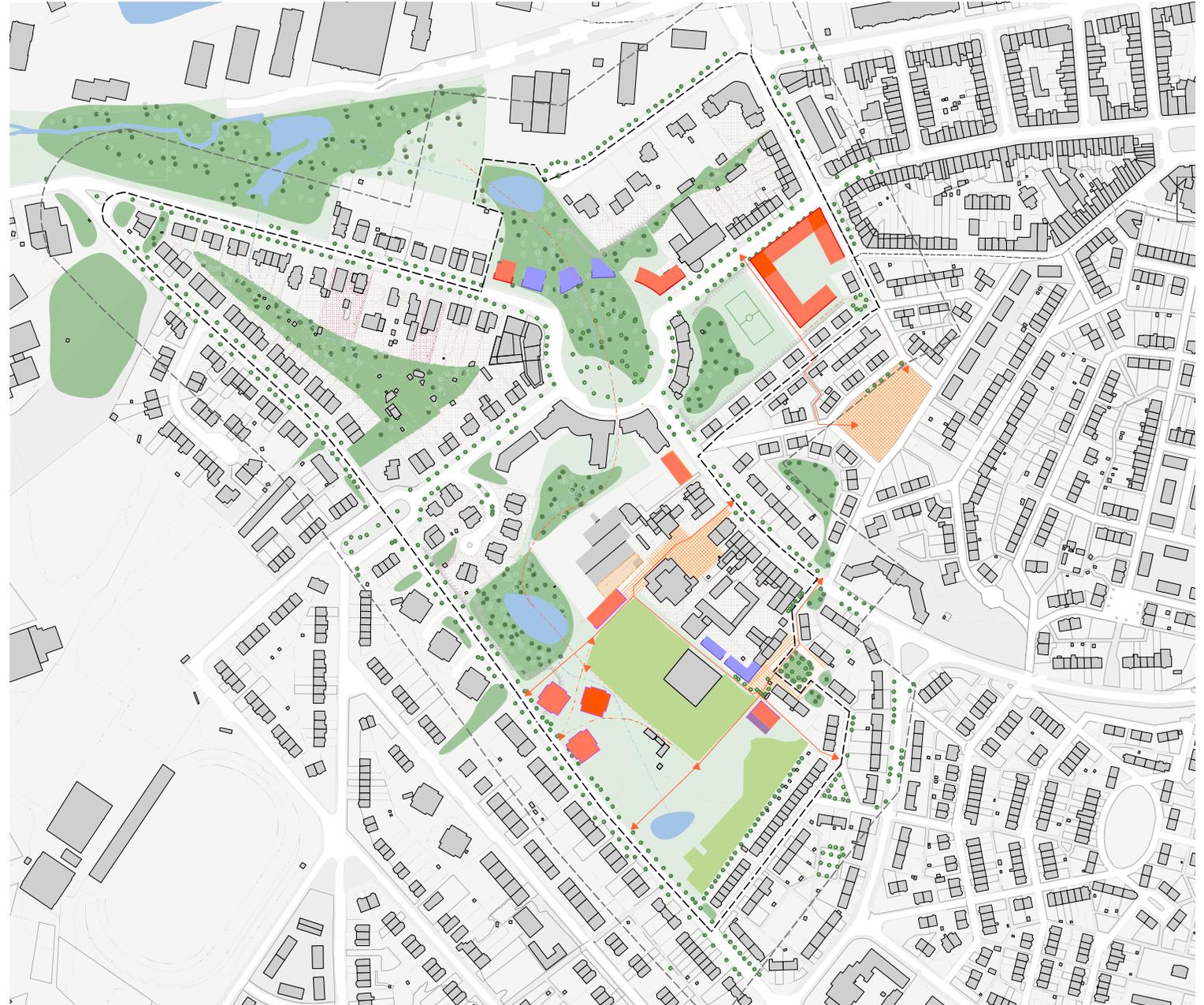
***Scénario préférentiel***

*variante 1*

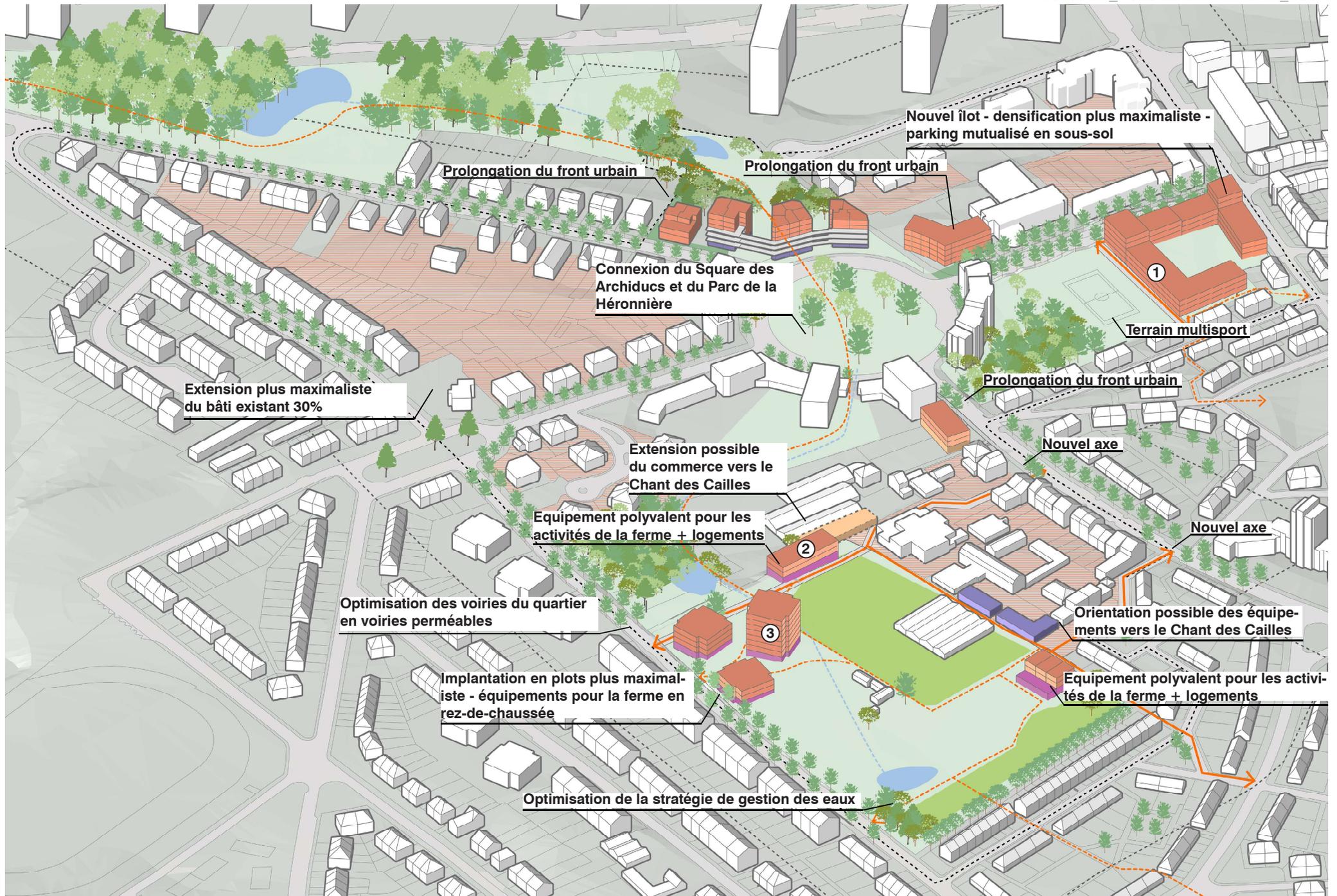
*variante 2*

# Implantation

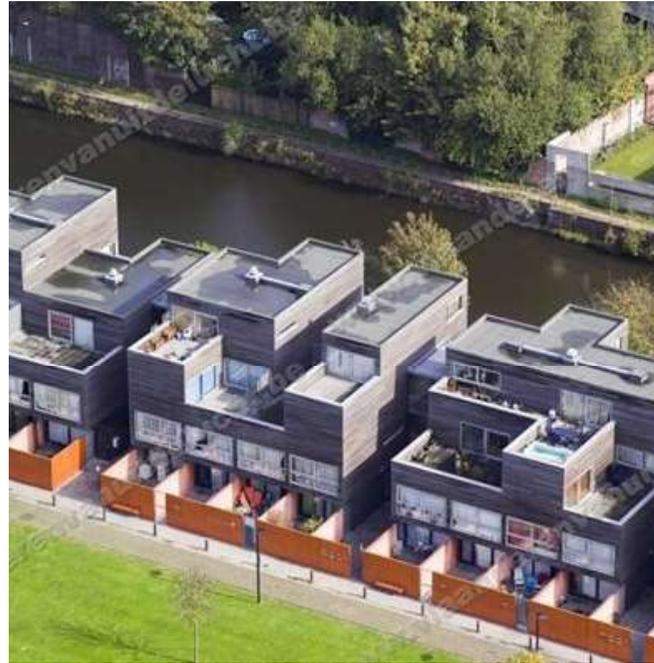
-  cf. page "Références"
-  Périmètre opérationnel
-  Périmètre d'étude
-  Logement
-  Densification des parcelles existantes
-  Equipement
-  Equipement agricole
-  Accès principal
-  Cheminement
-  Espace ouvert privé
-  Bosquets
-  Chant des caillies/Maraîchage 9794m<sup>2</sup>
-  Espace ouvert public







## Références



ZAC Saint Ouen, Séméio  
Tritomas ①

Hollainhof Gand, Neutelings  
Chant des Cailles ②

Fontainas, Bruxelles, B612  
Chant des Cailles ③

---

## Description

**Cette variante est une version plus maximaliste en terme de densification, notamment sur le Chant des Cailles, Tritomas et le square des Archiducs.**

**AV DES CAILLES** - 70 nouveaux logements

- Implantation d'un plot en R+7;
- Développement de deux niveaux de logements au dessus de l'équipement le long des Pepinières.

**AV DES TRITOMAS** - 88 nouveaux logements

- Développement d'un îlot plus dense avec des jardins collectifs en intérieur, traversables.

**SQ DES ARCHIDUCS** - 67 nouveaux logements

- Un bloc de logements à l'angle de l'av. des Tritomas et du square suit la situation tendancielle remplace les maisons actuelles, il s'aligne sur les constructions existantes et futur autour du Square.

**AV DES ARCHIDUCS** - 7 nouveaux logements

*Pas de changement par rapport à la première variante*

*Le scénario prend en compte un accroissement tendanciel du bâti existant (extension au sein des unités existantes). Dans ce scénario, cet accroissement est basé sur une extension de 30% des habitations.*

**Ce scénario offre un potentiel de 232 nouveaux logements pour un P/S<sub>net</sub> de 0,6 au sein du périmètre.**



