



Ecoquartier de la Fontaine Saint-Jean Engis

Carte d'identité du quartier :

Programme :

- 1e phase (réalisée) : 56 logements + 1 crèche de 21 lits + aménagement d'une place centrale
- Autres phases (non réalisées) : 97 logements

Surface :

- 1e phase : 1,7 ha
- Totalité du projet : 5,3 ha

Maître d'ouvrage : Belfius Immo SA

Budget : 23.328.085 € (hors TVA et honoraires)

Affectation au plan de secteur : Habitat à caractère rural

Densité : 30log/ha

Particularités

- Démarche pro-active de la société B2ECO associant architectes et constructeurs (ARTAU, WUST & PREFER) dans le développement de techniques de construction et la promotion des écoquartiers.
- Mécanisme innovant dans l'acquisition du foncier (renonciation aux droits d'acquisition) et pour la production de logements publics.
- Utilisation de matériaux locaux.

Enjeux locaux :

- Besoin de logements neufs à Hermalle-sous-Huy
- Volonté d'attirer de nouveaux habitants
- Nuisances sonores et visuelles de la N90

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 d'Engis dispose d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme. Une étude démographique a également été produite sur le territoire communal.

Ont influencé le projet :

- La création de la régie communale autonome dont le souhait était de créer un écoquartier,
- La promotion du modèle écoquartier par la société B2ECO auprès des communes.



Présentation du projet



Source photos : www.artau.be



Situation de fait

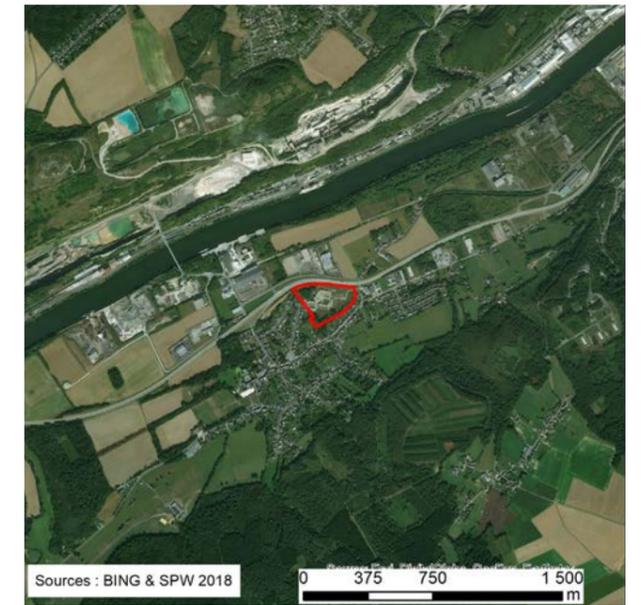
Localisation

- Le projet est localisé entre Huy (12 km) et Seraing (13 km), à proximité du centre d'Hermalle-sous-Huy, dans la commune d'Engis, le long de la vallée de la Meuse.
- La N90 le sépare de la Meuse et du Ravel.
- A proximité d'activités économiques industrielles.

Description du site :

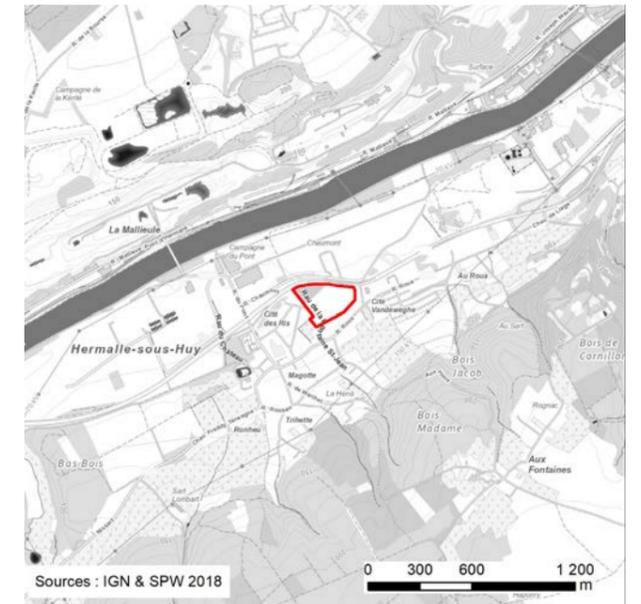
- Au nord, présence de la N90, causant des nuisances visuelles et sonores et occasionnant également des problèmes de pollution.
- Site enclavé, accessible par deux rues : la rue de Chaumont et la rue de la Cité des Rys.

Orthophoto



Foncier

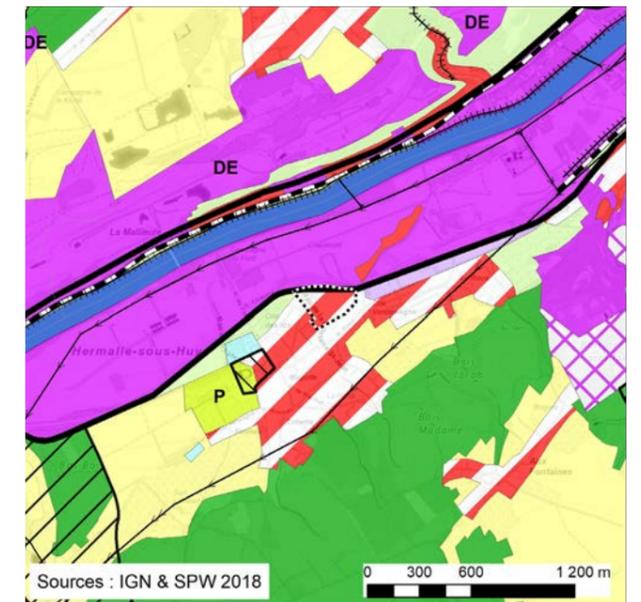
- Propriété communale - Partenariat public - privé.
- Le site s'étend sur 5,3 hectares, dont 1,7 hectares ont été construits (1e phase).



IGN

Situation de droit

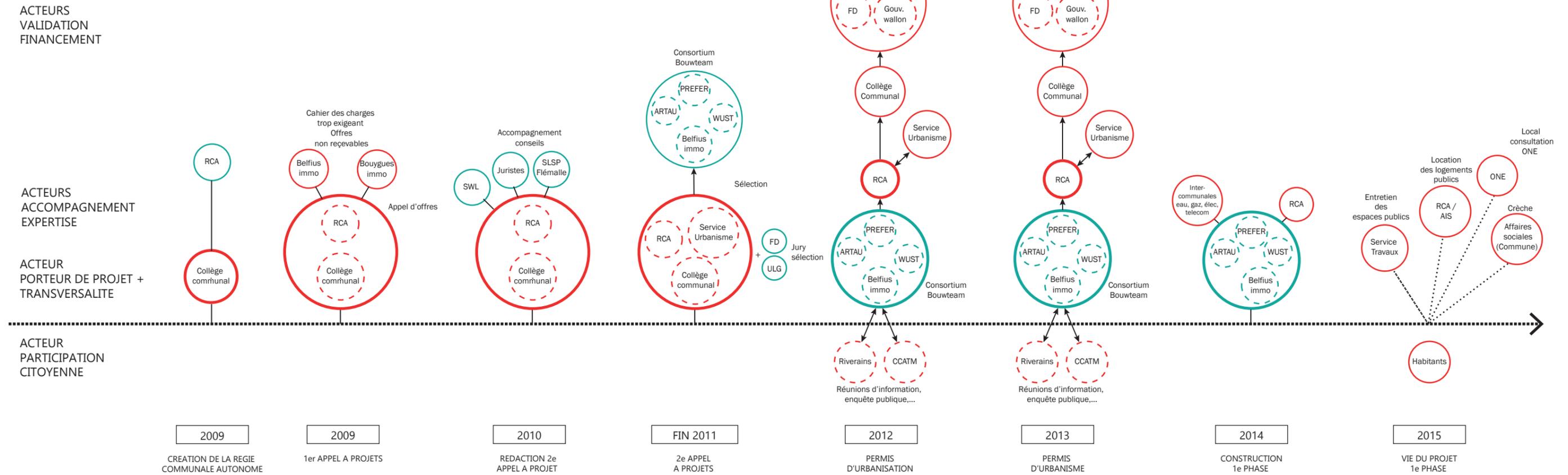
- Zone d'habitat à caractère rural



Plan de secteur

Thème 1 : Participation et partenariats

Processus et acteurs



Particularités du processus

Implusion :

- Mise en place d'une régie communale autonome dans la commune d'Engis qui a lancé le projet d'écoquartier.
- Celle-ci voulait un écoquartier, proposer un nouveau type d'habitat, attirer de nouveaux habitants à Engis,...
- Réalisation d'une étude socio-démographique identifiant les besoins en logement à Hermalle-sous-Huy

Appel à projet et désignation du consortium :

- **1er appel à projet** de la commune **trop ambitieux** : les offres remises par les candidats ne répondaient pas aux critères énoncés.
- Consultation d'acteurs clés (SWL, SLSP de Flémalle, des juristes spécialisés en aménagement du territoire) pour l'élaboration d'un cahier des charges adapté au contexte.
- Lancement d'un **2e appel d'offre**.
- Jury composé du service urbanisme de la Commune d'Engis, du fonctionnaire délégué et d'un centre de recherche de l'ULG

Permis d'urbanisation :

- Le permis d'urbanisation est un outil assez précis. Il définit les densité, implantations, gabarits, teintes,... pour l'ensemble des phases du projet. Les phases suivantes du projet devront donc respecter ces prescriptions.

Participation citoyenne

Sentiment : Quelques craintes concernant la mobilité, mais bonne acceptation générale du projet car il répond à des besoins (espaces publics, crèche...).

Outils d'information / participation :

- Nombreuses réunions d'informations
- Contacts informels avec la population
- Enquêtes publiques liées au permis d'urbanisation et au permis d'urbanisme.

Partenariat

- Le consortium auteur de projet + promoteur immobilier + fabricant d'éléments préfabriqués + constructeur
- Les logements publics sont loués via une agence immobilière sociale.
- Création d'un local propriété de la régie foncière qui est occupé par l'ONE

Remarque : L'offre en logements proposée par le projet ne correspondait pas au marché immobilier de la région. Le projet n'a pas rencontré la rentabilité escomptée, le promoteur immobilier s'est retiré du projet après réalisation de la 1e phase.

Financement

- Coût 1e phase : 23.328.085 € (hors TVA et honoraires)
- 20 % des espaces publics financés par la Commune

Renoncement aux droits d'acquisition :

Site appartenant à la Commune d'Engis. Pendant l'élaboration du projet, celle-ci a renoncé à ses droits d'acquisition et a cédé le terrain à Belfius Immo. Celui-ci bénéficie alors d'un droit réel temporaire

Après construction,

- Les logements sont vendus. Une part du bénéfice est donnée à la Régie pour le terrain.
 - 10% des logements ont été achetés par la régie communale autonome. La location de ceux-ci est aujourd'hui gérée par une AIS.
 - Crèche de 21 lits revendue par le promoteur à la Commune.
 - Les espaces publics du projet ont été rétrocédés à la Commune d'Engis. Celle-ci a pris en charge 20% du prix des aménagements des espaces publics.
- CONDITION IMPOSEE PAR LA REGIE : Vendre les logements à moins de 1600 euros du m² (condition non-respectée par le promoteur).

Adéquation du référentiel - Thème 1 : Participation et partenariat

1. Mettre en oeuvre un projet partagé	
1.1 : Développer une stratégie de participation	
• Intégrer les citoyens actuels et futurs comme interlocuteurs en amont du projet	Citoyens futurs : / Riverains actuels : Consultation, information, enquête,...
• Mettre en oeuvre des outils de communication et de participation innovants	Contacts informels avec les riverains, réunion d'information préalable, enquête publique,...
1.2 : Etablir des partenariats	
• Créer des partenariats avec des partenaires locaux et institutionnels (publics et privés)	Collaboration entre la Commune, le promoteur, l'auteur de projet, le constructeur, le fabricant, ... AIS gérant la location des logements publics, crèche gérée par la Commune, local ONE

Thème 2 : Territoire et ressources naturelles



1. Jardins privés



2. Espace réservé au futur potager communal



3. Merlon colonisé par la végétation



4. Sentier



5. Grande pelouse centrale et plaine de jeux



6. Plantes grimpantes sur les coursives



7. Arbres bordant les chemins



8. Parking en dolomie



9. Site réservé à une phase suivante laissé à la nature.

Maillage bleu :

- Création d'un bassin d'orage. Au départ, celui-ci devait être aménagé en mare pédagogique. Ces aménagements n'ont pas été réalisés, faute de budget.
- Grande part de surfaces perméables, sentier en dolomie,... Faute de budget, les sentiers sont trop peu entretenus par la Commune.

Energie :

- Logements 'basses énergie'

Matériaux :

- Eléments préfabriqués (voiles de béton de bois, hourdis...) réalisés avec bois local.

Biodiversité :

- Réduction des nuisances sonores et visuelles liées à la route nationale voisine : réalisation d'un merlon de 4m de hauteur avec les terres issues des travaux de déblais protégeant le projet et le quartier existant voisin.
- Espaces résiduels : potentiels potagers
- Plantation d'arbres, de plantes grimpantes sur les escaliers, coursives, carport,...
- Possibilité d'aménager des potagers collectifs.
- Le site réservé aux phases suivantes du projet est laissé à l'état naturel : la nature existante est préservée et continue de se développer.

Adéquation du référentiel - Thème 2 : Territoire et ressources naturelles

2. Optimiser l'utilisation du territoire et intégrer la nature	Quartier situé en bordure d'un quartier existant Merlon - séparation acoustique et visuelle par rapport à la nationale Grandes surfaces d'espaces verts, site de la deuxième phase du projet laissé à l'état naturel Plantation d'arbres, plantes grimpantes sur les escaliers, coursives, car-port, ... Possibilité d'aménager des potagers collectifs
3. Assurer la qualité de l'environnement	Energie, choix des matériaux, performances acoustiques, ...
4. Optimiser les systèmes énergétiques	Logements basse énergie
5. Innover dans la résilience et la gestion des espaces et des services	Espaces dédiés à la biodiversité, Réalisation d'un merlon avec les terres de déblai Bassin d'orage Grande part de surfaces perméables

Thème 3 : Accessibilité et mobilité des personnes et des biens



1. Voirie principale asphaltée



2. Espace partagé



3. Dispositifs de ralentissements



4. Voirie secondaire aménagée en espace partagé



5. Voirie liant à la 2e phase du projet, actuellement en 'cul-de-sac'



6. Le parking aménagé au centre du site (aménagements réversibles).



7. Réseau de sentiers



8. Accès aux jardins par les sentiers



9. Car-ports

Développer les transports collectifs

- Faible desserte en transports en commun à Hermalle-sous-Huy : 2 lignes de bus, gare à 2 km.
- Il n'a pas été possible d'augmenter l'offre, de créer ou de déplacer un arrêt de bus car le projet n'augmente pas significativement le nombre d'usagers potentiels.

Faire un quartier accessible

- Aménagement de l'ensemble des espaces publics de plain-pied, ce qui facilite les déplacements des personnes à mobilité réduite.
- Projet situé à 200 m du centre culturel, commerces, école, superette, pharmacien, restaurant, salle gym,...
- Projet actuellement en cul-de-sac - peu connecté au quartier voisin (en attente de la 2e phase)

Encourager les mobilités alternatives

- Création d'un arrêt 'Covoit'Stop' dans le cadre du PCDR d'Engis,
- Le RAVeL localisé au nord de la N90 est facilement accessible depuis le site.

Aménagement et gestion du parking :

- Le promoteur immobilier a imposé que les espaces de stationnement soient aménagés à proximité des logements
--> forte présence de la voiture dans les espaces publics du projet (devant les logements et dans l'espace public central). Le concepteur a cependant veillé à ce que ces aménagements soient légers et réversibles.

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

6. Développer les transports collectifs	/
7. Encourager les mobilités alternatives	Zone 30, réseau de sentiers, arrêt Covoit'Stop
8. Faire un quartier accessible	Aménagements plain-pied, sentiers
9. Optimiser la logistique	/

Thème 4 : Cadre de vie et mixité sociale



1. La crèche et la plaine de jeu



2. Accès aux jardins par les sentiers



3. Les car-ports créent la transition entre espaces privés et espaces publics.



4. Terrasses



5. Coursives extérieures permettant de diminuer le prix des logements

Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle

- 10 % de logement locatifs répartis dans le quartier + logements privés
- Typologies de logements variées : 2 logements kangourou (phases suivantes),...
- Place centrale, plaine de jeux, espace pour événements,...

Développer la mixité fonctionnelle et l'animation

- Espace public central et plaine de jeux
- Volonté de créer un potager communal (en 2e phase)
- Création d'une crèche, d'un local de consultation ONE, d'une antenne administration communale - Services implantés sur la place centrale

Développer des aménités de quartier attractives

- Espaces publics qualitatifs : Plaine de jeux, possibilité de potagers, espaces verts,...
- Toits terrasses

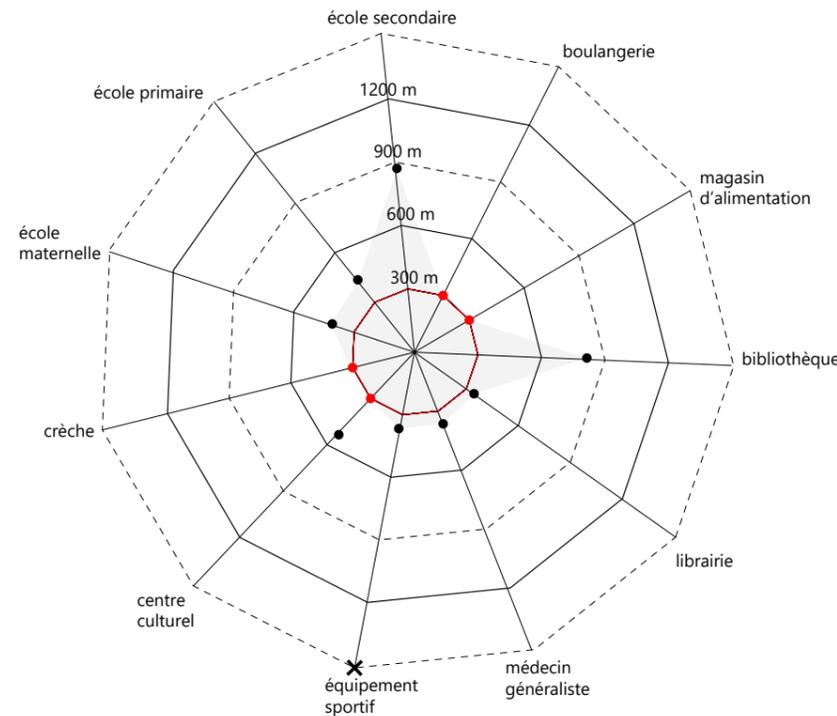
Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier

- Alternatives à la maison individuelle, formes contemporaines et innovantes d'habitats, adaptabilité des logements,...
- Procédés constructifs innovants : Eléments préfabriqués (voiles de béton de bois, hourdis...) - concept développé grâce à un partenariat entre le bureau d'architecture AR-TAU et les sociétés de construction WUST & PREFER.
- Stratégies pour assurer la transition entre espaces privés et publics. Importance de la hiérarchie des espaces: espace public - espace tampon - logement - espace privatif - espaces collectifs. Eléments marquant les limites (plantations et carports structurent l'espace, créent limites - palissades)
- Accès aux logements via des coursives pour notamment diminuer le prix des logements.

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

10. Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle	10 % de logements locatifs répartis dans le quartier + logements privés Typologies de logements variées 2 logements kangourou
11. Développer la mixité fonctionnelle et l'animation	Crèche, antenne consultation ONE, espace de jeux, potager collectif (à venir)
12. Innover dans la conception urbanistique et architecturale du quartier	Alternatives à la maison individuelle, formes contemporaines et innovantes d'habitats Coursives, organisation de zones de transitions entre espaces privés et publics
13. Développer des aménités de quartier attractives	Qualité des espaces publics, toits terrasses,...

Thème 5 : Développement local



L'écoquartier de la Fontaine Saint-Jean s'implante dans un village qui comporte quelques services, commerces et équipements. Ce projet renforce cette offre.

Légende

- Activité accessible hors du projet
- Activité accessible au sein du projet
- ✕ Activité non accessible

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

- Utilisation de bois local

Développer des quartiers intelligents

/

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

- Création d'une antenne consultation ONE

Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel

- Création d'une crèche au sein du quartier
- Centre culturel et bibliothèque, situés à 800 m du projet.

Adéquation du référentiel - Thème 5 : Développement local

14. Développer les filières locales, les circuits courts et le savoir faire wallon	Utilisation de bois local
15. Développer des quartiers intelligents	/
16. Soutenir le développement culturel, éducatif, événementiel	Création d'une crèche au sein du quartier Centre culturel et bibliothèque, situés à 800 m du projet.
17. Assurer des soins de santé de proximité et promouvoir les conditions de développement de bien-être	Création d'une antenne consultation ONE

Conclusion

Moteurs :

- Volonté politique : création d'une régie communale autonome, lancement d'un appel d'offre... Le directeur de la régie autonome : élément clé dans la réussite du projet.
- Savoir-faire du bureau d'architecture ARTAU
- Partenariat innovant entre le bureau d'architecture et les sociétés de construction WUST & PREFER concevant et réalisant un système de construction modulaire.

Freins :

- Aménagement et entretien des espaces publics : moyens financiers limités de la Commune
- Présence de la voiture dans les espaces publics du projet
- Projet actuellement en cul-de-sac - peu connecté au quartier voisin (en attente de la 2e phase)

Enseignements :

- Renonciation aux droits d'acquisition : mécanisme permettant d'attirer des développeurs dans une région peu attractive et favorisant la création de logements publics.
- Dans la rédaction de l'appel d'offre et dans le montage de projet, importance de trouver un équilibre entre les intérêts économiques de la Commune et ceux du promoteur immobilier.

Attractivité du projet : Belfusimmo n'est pas un promoteur immobilier spécialisé en production de logements privés. L'offre définie n'était pas en adéquation avec le marché de la région.

- Architecture urbaine, compacte, espaces partagés,...
- Offre en logements :
 - 1 ch, 2 ch, maison individuelles : vendues vite.
 - Grands appartements 3 ch. : peu attractifs, peu adaptés au marché.
- Prix très élevés --> certains logements sont restés très longtemps sur le marché --> le promoteur a dû diminuer les prix.

--> Belfusimmo se retire du projet, car le projet n'a pas eu la rentabilité attendue.

Le développeur qui réalisera les phases suivantes du projet :

- rachètera le solde des logements non vendus en 1e phase et les mettra en location.
- devra respecter le permis d'urbanisation.

La réalisation de la 2e phase permettra d'apporter la masse critique + la connexion au quartier voisin (actuellement en cul de sac).

Conclusion

Tableau de synthèse

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

Rencontres :

19 juin 2018

- Benjamin Robinson, ARTAU
- Stéphanie Demeulemeester, CREAT
- Fiorella Quadu, CREAT

21 août 2018

- Philippe Lhomme, Echevin du Développement territorial, Culture et Economie & administrateur délégué à la Régie communale autonome d'Engis,
- Stéphanie Demeulemeester, CREAT
- Hélène Van Ngoc, CREAT