

Dames Blanches - 23/09/2021

Séance d'information : Protocole d'Accord

Présents :

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Nawal Ben Hamou | (Région - Secrétaire d'Etat au Logement) |
| 2. Benoit Cerexhe | (WSP - Bourgmestre) |
| 3. Carine Kolchory | (WSP - Echevine du logement) |
| 4. Antoine Bertrand | (SISP – Vice-Président d'En Bord de Soignes / WSP - Echevin) |
| 5. Bieke Comer | (SLRB - Présidente de la SLRB) |
| 6. Raphael Jehotte | (SLRB - Vice-Président SLRB) |
| 7. Benoit Moritz | (MSA - Architecte) |

A. PRESENTATION DU PROTOCOLE D'ACCORD (45')

Voir powerpoint

B. SEANCE QUESTIONS/REPONSES

1. La zone non aedificandi est de 60m ou de 50m comme le dit le Bourgmestre ?

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : Je ne connais pas précisément le nombre de mètres. Nous nous renseignerons. Mais c'est une zone non constructible, Natura 2000 et protégée de 60 ou 50m, à vérifier. Il y est donc exclu d'y construire.

Après vérification, le PRAS prescrit une zone minimale de protection par rapport à la Forêt de Soignes de 60m

2. Pour sortir du terrain Dames Blanches, est-il prévu une sortie par la rue des lauriers ?

MSA – Benoit Moritz : Actuellement, sans l'étude de mobilité prévue, il n'y a qu'une seule entrée et sortie du site et qui est sur l'avenue des Dames Blanches, conformément à l'actuel PPAS en vigueur.

3. Les logements sociaux seront-ils attribués en priorité aux habitants de WSP ?

Secrétaire d'Etat au Logement - Nawal Ben Hamou : Environ 50.000 ménages sont sur la liste d'attente en logement social. Il y en a 400 à WSP. Les attributions se feront en fonction de la liste d'attente et de la position sur cette liste d'attente.

4. J'habite le quartier Sainte-Alix. J'utilise la STIB pour me déplacer. Une fois que la nouvelle étude de mobilité approfondie sera réalisée, combien de moyens financiers seront déployés pour développer la ligne 36 ?

Secrétaire d'Etat au Logement - Nawal Ben Hamou : Les études de mobilité et hydrogéologiques seront menées. Je ne peux pas présager d'un montant. Je ne peux pas m'avancer maintenant car l'étude n'a pas encore commencé. La mobilité n'est pas ma

compétence. D'abord, nous réaliserons les études. Ensuite, nous chiffrerons les demandes. Enfin, nous demanderons les budgets nécessaires au ministre compétent. Je m'y engage.

5. Pourquoi bétonner ce champ ? Du logement, c'est nécessaire mais combien de logements sociaux sur les plus de 40.000 sont insalubres et inhabités ? Je demande un chiffre. Allez-vous solutionner le problème de la demande ?

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : Honnêtement, je ne connais pas le chiffre exact. Le parc en rénovation est une priorité aussi. Mais je peux vous dire que le nombre actuel d'inoccupés ne répond pas au nombre de demandes actuelles. Construire 120 logements sociaux, c'est toujours mieux que rien du tout.

Secrétaire d'Etat au Logement - Nawal Ben Hamou : Je ne peux pas dire que nous ne faisons rien. Nous avons pu trouver un accord et supprimons les chiffres du passé. Ce n'est peut-être pas énorme, 120 logements sociaux et 80 logements acquisitifs, mais pour les familles qui attendent, cela représente beaucoup. Je n'aime pas le terme 'insalubre'. Nous n'avons pas de logements insalubres. Nous les rénovons. Ce terrain appartient à la SLRB avec un accord avec la Commune. Il s'agit d'un projet équilibré avec 120 logements sociaux et 80 logements acquisitifs aussi. 120 logements sociaux, c'est déjà une réponse.

6. Pourquoi construire au lieu de rénover ?

SISP – Vice-Président d'En Bord de Soignes - Antoine Bertrand : Pendant 2 ans, nous rattrapons le retard de la rénovation. J'ai compilé les chiffres depuis la nouvelle majorité 2012 : Il y a un budget de 20,5 millions € sur WSP pour rénover les logements sociaux. Deux marchés cadre ont été lancés et viendront à échéance fin 2022 pour l'ensemble des logements. Au bout de 2022, 50 logements seront rénovés. Il y a un marché cadre « flux » où on externalise la rénovation pour accélérer la rénovation. Il y a aussi un autre marché cadre de 12,6 millions € destiné à la rénovation à WSP. Il y aura toujours des logements vides car les gens déménagent, meurent et il faut rénover quand les gens quittent leur logement.

7. Que fait-on du PPAS de 132 logements ? Le projet ne respecte pas le PPAS en termes de nombre de logements. 200 logements et sur une partie du PPAS. Pourquoi ? Après 15 ans, on viendra avec 200 de plus. On nous a promis de tenir compte de la densité des 3 quartiers et la densité est dense. D'où vient cette rage de bétonner ce champ ? Il vaut mieux rénover car c'est plus écologique. Mais cela demande des efforts.

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : Le PPAS de 2001 a été créé pour éviter à l'époque la spéculation immobilière et que ce terrain ne soit vendu au privé et développé plus densément encore que 132 logements. Ce PPAS a garanti que le terrain ne soit pas construit densément tant par le public que par le privé. Or depuis 2001, la législation a évolué. Aujourd'hui, la Région peut réglementairement abroger le PPAS pour mettre un PAD avec des densités bien plus importantes que celle actuelle de 132 logements et ceci sur tout le terrain et sans concertation avec les autorités locales. Je ne peux pas accepter qu'il y ait un risque qu'on ait 400 logements plus tard. Tous les élus s'engagent à cette solution. Avec ce protocole d'accord Commune-Région-SLRB, non, il n'y aura pas de risque que les 4,5 ha libres soient construits dans le futur. C'est inscrit dans le protocole d'accord que ces 4,5 ha ne seront pas construits, que la commune deviendra propriétaire au bout de l'emphytéose de 15 ans et que le nombre de 200 logements sur la partie dédiée à la construction ne sera pas dépassé. Pas un de plus. En construisant les 200 logements, la partie dédiée à la construction est dans la densité équivalente à celle de Joli Bois et inférieure à celle de Sainte-Alix. Avec les 3 quartiers avoisinants et en tenant compte du terrain Dames Blanches tout entier, avec la partie où on

ne construira rien, on est dans une densité objectivement extrêmement faible. Il s'agit donc d'une excellente proposition qui n'avait encore jamais été faite à la commune de WSP.

8. On va nous consulter sur quoi en fait puisqu'il y a un protocole d'accord déjà signé et un passage en force possible de la Région avec un PAD ? Quel est l'impact de notre vote ?

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : Je vous ai expliqué que la Région peut passer en force et qu'elle a préféré un dialogue avec la commune. La commune a souhaité une consultation populaire sur l'ensemble du projet, sur les permis, les études de mobilité et voter pour ou contre ce projet. Nous réaliserons une réelle consultation populaire sur l'ensemble du projet (logements, mobilité, eau, ...). Vous aurez l'occasion de voter pour ou contre le projet. Si nous ne sommes pas suivis et que les riverains ne sont pas d'accord, la commune en tiendra compte dans son avis à rendre. Mais si vous demandez à un juriste, vous verrez que l'arsenal juridique permet à la Région ensuite de passer en force. Actuellement, la Région ne l'a pas fait et elle est dans un dialogue constructif et positif avec la commune. C'est un résultat inespéré pour la commune. J'espère pouvoir convaincre tout le monde avec la consultation populaire.

9. Que va-t-il se passer dans 15 ans ? Pourquoi la commune n'a pas thésaurisé depuis 40 ans pour acheter ce terrain Dames Blanches à la SLRB ?

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : Depuis 40 ans, il n'y a jamais eu cette proposition auparavant. La SLRB n'a jamais proposé cette solution. Je n'ai jamais eu de proposition aussi bonne et solide que cette proposition de la SLRB et que la Commune puisse acheter la partie du terrain qui ne sera pas construite. Le protocole d'accord sera coulé dans des accords, des conventions civiles avec des sanctions pénales et civiles. Ce sera une emphytéose passée devant notaires. La commune se fait accompagner d'un cabinet d'avocat.

Secrétaire d'Etat au Logement - Nawal Ben Hamou : On ne va pas au-delà des 200 logements. Nous allons respecter ce protocole. Nous allons nous y tenir. Ce n'est pas facile de construire car il faut du courage politique pour construire du logement social et du logement acquisitif. Nous avons eu des réunions très constructives avec la commune.

10. Pourquoi construire alors que des immeubles de bureaux sont vides ? Il faut les rénover c'est une autre manière d'habiter. Pourquoi ne rénovez-vous pas prioritairement les bureaux vides pour les transformer en logements ?

Secrétaire d'Etat au Logement - Nawal Ben Hamou : Nous le faisons déjà. La SLRB a plusieurs pistes pour augmenter le nombre de logements, telle que l'acquisition de bureau dans d'autres projets comme à Ariane à WSL où nous produirons 250 logements. Il faut étudier, voir si cela est faisable et budgétiser. Mais si nous sommes propriétaires d'un terrain nous allons tenter de débloquer le site avec les autorités communales.

11. Bourgmestre Kraainem - Bertrand Waucquez : Je ne me prononce pas sur l'opportunité de réaliser ces logements. Ma préoccupation, c'est la mobilité. L'avenue du Baron Albert d'Huart, le soir, est très chargée et embouteillée dans le sens des 4 bras. Quelques voitures en plus, c'est une préoccupation majeure. La question de l'eau sur Kraainem est aussi essentielle. Une partie de Kraainem est en zone inondable. Nous avons été épargnés par les inondations de cet été. Mais il faut éviter les percolations sur notre commune. Donc, si on peut collecter l'eau en amont, cela est important pour nous. Les 50m ou 60 m en non aedifiandi sont en zone Natura 2000. L'accès à ce terrain Dames Blanches pourrait se faire en venant de l'avenue de Tervuren en passant par la Drève de la Demi-Heure et Tir au Pigeon, c'est quelque chose d'essentiel et dont il faut tenir compte dans les préoccupations. Cela est compliqué vu la

densité de voiture et la petite taille de certaines voiries. Il faut mettre l'accent sur la mobilité douce. Il faut parler aussi de la période des travaux. Le charroi, c'est beaucoup de nuisance pour WSP et Kraainem. C'est un point d'attention.

12. Quels sont les accès possibles au terrain Dames Blanches ?

MSA – Benoit Moritz : Réaliser un accès au terrain Dames Blanches en passant à travers la Forêt de Soignes, c'est impossible du fait du classement. Il reste la possibilité d'accès à l'avenue des Dames Blanches, à 2 endroits. La SLRB doit attendre les résultats de l'étude de mobilité.

13. Une nouvelle étude de mobilité va être faite. Quelles sont les garanties juridiques que pour nous, citoyens, on va réaliser ces aménagements et on va respecter les trajets des transports en communs 35, 36, 44, ... ?

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : Un permis d'urbanisme est attaquant juridiquement concernant la mobilité. Vous pourriez nous saisir juridiquement si nous ne respectons pas l'étude de mobilité qui sera jointe au PU. L'étude de mobilité ne nous engage pas à tenir ses recommandations mais lors de l'instruction du PU on devra répondre de ces enjeux.

14. Pourquoi ne signez-vous pas une vente à la Commune avant la demande de PU car nous n'avons pas confiance dans les politiques et dans les positions avenir des politiques qui se suivront ? Est-ce que la SLRB peut s'engager à signer un document pour la vente du terrain à la commune ?

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : Ces protocole d'accord, convention et bail emphytéotique ont une valeur juridique bien avant la demande de PU. Les conventions prévues qui octroient l'option d'achat par la commune seront bien signées avant l'obtention du PU devant notaire qui auront valeur juridique.

15. Pour la consultation populaire, est-ce que ce sera un referendum ? Cette consultation se réalisera-t-elle sur les 3 quartiers autour du terrain Dames Blanches ou bien tous les habitants de WSP seront interrogés ?

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : La consultation populaire est inscrite dans la loi à partir de 16 ans. Le périmètre n'est pas encore défini aujourd'hui. Par exemple, pour cette réunion de ce soir, nous avons invité environ 5.000 personnes dans un périmètre qui reprend 2 quartiers : Sainte Alix jusqu'à l'avenue des Grands Prix et Joli Bois. C'est le périmètre le plus concerné car nous pensons que même des personnes habitant loin seront possiblement impactées par le projet.

16. Ce meeting sera-t-il minuté ? Y aura-t-il un PV ? Ce PV sera-t-il publié dans Wolomag ?

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : Un PV sera rédigé de cette réunion. Je ne suis pas sûr qu'il sera publié dans le Wolomag mais très certainement sur le site internet de la commune.

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : Nous diffuserons ce PV aussi par newsletter à tous les participants de cette réunion d'aujourd'hui.

17. Les maisons en face de la rue Au Bois sont-elles plus hautes par rapport aux hauteurs des bâtiments prévues dans le Masterplan de 2017 ? Est-ce un étage en plus ? Ceci provoquerait des nuisances.

MSA – Benoit Moritz : C'est du R+1 avec un espace en toiture comme dans le PPAS et comme le Masterplan 2017. Nous sommes totalement dans les prescrits du PPAS.

18. Pouvez-vous garantir un gabarits R+1+T ? Votre projet de protocole n'est pas conforme au nombre de logements prévus par le PPAS.

MSA – Benoit Moritz : Pour ses implantations et gabarits, nous sommes conformes au PPAS.

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : C'est une garantie que toute dérogation au PPAS devra être motivée et sera attaquable en demande de permis, en enquête et en concertation. C'est une garantie juridique. Il est inscrit dans le protocole d'accord que le PPAS n'est pas abrogé. C'est aussi une garantie pour les riverains. Il n'y aura pas d'autres changements à ce protocole d'accord. Cette disposition est inscrite dans un article du protocole d'accord.

19. Le talus est derrière mon jardin rue Jean-Baptiste du Moulin. A combien de mètres du talus seront construites les maisons sur ce talus ?

MSA – Benoit Moritz : Nous sommes conformes à l'implantation du PPAS. Je ne connais pas le nombre de mètres.

20. Quand va-ton réparer l'égout de la SLRB derrière les maisons et les fonds de jardins de la rue Jean-Baptiste Dumoulin ?

Il n'y a pas eu de réponse.

21. Quel est le montage financier, le budget ? Qui va avancer les fonds ?

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : environ 50 millions € sont dégagés pour les logements sociaux et à charge de la SLRB. La partie du terrain qui ne sera pas construite et dite « vie collective » est encore à définir avec la commune. Le coût sera à charge de la commune et de la Région. L'objectif est de ne pas laisser ce terrain en friche. On peut y développer un projet plus ouvert sur les quartiers.

22. C'est un coût plus élevé car c'est un terrain en pente. Et l'aménagement de la partie non construite ? Sera-ce rentable ?

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : C'est un projet exemplaire et ça va coûter cher et peut être même plus cher que prévu. Ça demande moins d'investissement sur la partie collective et ouverte sur le quartier.

23. L'étude de mobilité va-t-elle étudier un autre accès en dehors de l'accès à l'avenue des Dames Blanches et rue Au Bois ? On envisage une 2e entrée par l'avenue des Lauriers ? Va-t-on proposer un deuxième accès ? On s'en tient uniquement au protocole ?

SLRB Vice-Président - Raphael Jehotte : L'objectif est d'être ouvert à plusieurs scénarii, la plus large possible et qu'ils minimisent l'impact. L'étude de mobilité devra envisager des hypothèses les plus larges possibles avec plusieurs possibilités. Cette étude de mobilité communiquée aux auteurs de projet et aux riverains et sera publiée avec la demande de PU. Ce sera envisagé dans l'étude de mobilité d'avoir d'autres systèmes de mobilité en dehors de ce qu'implante comme voiries le PPAS. Ça demande un traitement neuf des espaces publics et de la mobilité. Cela sera une demande de PU complète et donc avec plusieurs points d'attention.

24. Sainte-Alix subit 40 vols de nuit sous la piste A0.1 ? Qu'allez-vous faire ?

Bourgmestre WSP - Benoit Cerexhe : Notre influence est quasi nulle. Nous continuons à poursuivre les procédures judiciaires contre ces nuisances. Mais le Fédéral préfère entre temps payer les astreintes que respecter des décisions de justice et nous sommes déterminés à poursuivre des démarches. Nous attendons le résultat de la nouvelle étude d'incidence (juin

2022) pour étudier les solutions avec les autres aéroports régionaux, l'allongement des pistes. Nous continuons avec nos avocats pour qu'enfin, nous soyons entendus. Ce n'est pas la compétence de la secrétaire d'Etat au logement Nawal Ben Hamou mais bien celle du ministre Maron que nous interpellons.