

**DOSSIER D'URBANISATION DU TERRAIN DIT « DES DAMES BLANCHES »
PV DE REUNION DU 20 NOVEMBRE 2007**

Introduction par Mme Dupuis:

Elle est très surprise par le nombre de participants.

Cette réunion est une première rencontre. Nous devons être conscients que cette réunion est une première expérimentale. Jamais une telle réunion n'a été organisée pour l'introduction d'un dossier d'urbanisation.

Historique du terrain : il est la propriété de la SLRB depuis 1927.

Le plan régional prévoit la construction de logements dans le cadre de logements sociaux et autres.

Ce terrain public est cédé pour une période de 30 ans. La région y construit des logements dans le schéma de la location.

Dans 30 ans le terrain sera rendu avec les constructions au pouvoir public.

Depuis 3 ans Mme Dupuis travaille à ce projet.

Le 23 octobre dernier un colloque sur la densité des logements en général a été organisé à son initiative. Une des solutions avancées est la construction de tours. Mme Dupuis n'y croit pas nécessairement.

Des moyens financiers ont été dégagés par le parlement pour la construction de logements.

Le pouvoir public doit apporter la solution de création de logements moyens et sociaux.

La question est posée : qui construit en général ? Ce sont différents opérateurs. Dans ce cadre-ci c'est la SLRB qui jouera ce rôle.

La procédure pour ce dossier sera longue car il y a de grands enjeux financiers, architecturaux, urbanistiques et écologiques.

La SLRB a de nombreux chantiers actuellement en construction et rénovation.

Le site DES DAMES BLANCHES est très grand et aux confins de la région bruxelloise. Il est bordé d'une cité sociale et de villas. L'enjeu est particulier pour les riverains qui y habitent. Ce n'est pas un projet simple.

Donc il faudra un certain temps de réflexion.

C'est pourquoi un marché d'identification et de conception urbanistique a été mis en place afin de concevoir de différentes manières la construction sur ce terrain.

Un concours européens a été lancé aux spécialistes dans les marchés d'habitations. 22 bureaux européens ont répondu à l'appel.

3 Sociétés momentanées (SM) ont été retenues :

- 1 SM à Milan
- 1 SM à Anvers
- 1 SM à Verviers

3 approches différentes devront être soumises pour le mois de janvier 2008 par chaque SM et ce suite aux différents points soulevés entre autre lors de cette réunion et lors de l'Atelier des 10 sages qui sera mis en place.

Une synthèse de la réunion avec l'Atelier sera remise au bureau de la SLRB.

Il est question à ce stade-ci de la discussion de la moitié de logements sociaux et moitié logements moyens.

Quand in fine le lauréat sera désigné, un nouvel atelier sera créé pour affiner le projet.

Le projet sélectionné sera présenté en janvier 2008.

La SLRB se lance pour la première fois dans ce genre de réunion.

Un site internet est ouvert.

Le jury sera présidé par une certaine architecte irakienne et de grande notoriété dans son domaine.

PREMIERE SERIES D'INTERVENTIONS

1. M. Jean Claude Verset – habitant du vieux quartier

3 choses l'inquiètent :

- Quid du PPAS ?

- La façon dont l'invitation à cette réunion a été faite.

- La procédure pour la désignation des personnes à l'Atelier du 27/11

Il rappelle que l'on parle de 1.000 logements (3 fois la Cité de l'Amitié à Woluwé-st-Pierre).

Il propose qu'un comité de quartier désigne les représentants à l'Atelier.

1. M. Baudouin Joli – riverain du champ

- Quid du PPAS de 1998 (études, remarques, compromis) Qu'en fait-on ?

- Qu'en est-il de la sélection démocratique des sages de l'Atelier ?

1. M. J.P. Wauters – riverain – av. Crockaert

- 3 problèmes d'urbanisation : L'égouttage, le bassin d'orage

Le problème de la mobilité (circulation)

La déclivité importante du terrain.

1. Mme Le chat – rue Devillers

Demande une réponse plus précise quant aux nombres de logements ?

1. M. Marc Dallemagne – rue Dumoulin
2. Quelle est la décision du gouvernement dont parle Mme Dupuis ?
3. Logements sociaux et moyens – Dans quelles proportions ?
4. Le terrain a fait l'objet d'un PPAS
5. Manière pour l'élection des participants à l'Atelier. Suggère que le comité de quartier élise ses représentants démocratiquement.
6. Le terrain a une forte déclivité.
7. Il est situé sous une piste d'atterrissage.

REPONSES DE MME DUPUIS

1. Elle ne voit pas de problème à ce que le comité de quartier élise démocratiquement ses représentants. L'Atelier peut être reporté (d'une semaine).
2. La question centrale est le PPAS existant : elle n'en connaît pas l'historique.

Le PPAS comme il a été conçu n'est pas conciliable car les parcelles sont trop grandes et l'urbanisation pas possible.

1. La publicité pour cette réunion a été bien faite. 2.000 feuillets rouges ont été distribués.
2. En ce qui concerne le nombre de logements, aucun nombre n'a été fixé. C'est l'urbanisation qui décidera suivant les projets des SM. Il n'est pas utopique de prévoir 100 logements à l'hectare. Il ne faut pas oublier que 40 % des ménages est composé d'une personne seule. Le nombre est une variable. 1.000 logements seraient une moyenne. Elle n'a pas d'idées préconçues.
3. La publicité des marchés est visible sur un site internet.
4. Le jury est composé d'experts et la présidente est la fameuse irakienne.
5. Le conseil d'Administration de la SLRB fera son choix du projet. Car ils sont propriétaires et Maître d'Ouvrage.
6. Les autorités communales seront également présentes et interviendront pour la consultation.
7. Pour les problèmes d'égouttage et de circulation ceux-ci seront pris en compte.
8. Pas de décision sur le nombre de logements mais il y aura plus de logements moyens.
9. Les SM écoutent ce jour ce qui est dit mais ne participeront pas au débat.
10. Piste d'atterrissage est un gros problème. Elle prend l'exemple du terrain d'Haren qui est survolé par avions.

DEUXIEME SERIE D'INTERVENTIONS :

1. M. Draps – Bourgmestre FF

La réunion est très positive et permet de prendre le pouls de la population concernée. C'est une approche démocratique.

Fait l'historique du PPAS et explique que l'élaboration a eu lieu au milieu des années 1990 Qu'une très vive opposition avait eu lieu en 1981-82 quand 650 logements avaient été proposés sur le terrain.

Ce terrain est constructible et ne restera pas le dernier champ de Bruxelles-capitale.

La commune a pris son temps pour l'élaboration du PPAS afin de répondre à une certaine demande circonstancielle.

Dans les grandes lignes, du logement social était prévu en petits immeubles à front de l'Avenue des Dames Blanches, des logements moyens face à la rue Jean Dumoulin et des villas 4 façades vers les villas de l'avenue des Lauriers et Pin Noir.

Une transition et de la diversité existaient dans les logements.

Le PPAS prévoyait que les propriétaires de la rue Dumoulin puissent acquérir une bande de terrains qui succèdent à leurs jardins.

La commune dans ce PPAS a respecté les servitudes et les bandes non constructibles le long de la forêt.

Par 2 fois le gouvernement a approuvé ce plan.

1ère Contrainte

Il ne faut pas oublier que ce terrain est inaccessible sur 3 côtés ; que la commune a exproprié une maison dans l'avenue des Lauriers afin d'avoir un accès de ce côté-là et que les autres accès seront fait par l'avenue des Dames Blanches.

2ème contrainte

Hydrographique

L'imperméabilisation du terrain provoquerait des inondations à répétition dans les quartiers à risque.

3ème contrainte

La déclivité du terrain avec une pente raide à certains endroits de 60° qui rend impossible la construction.

1. M. Rigole – Avenue des Dames Blanches

Qui est le comité de quartier ?

1. M. Vandeputte – Avenue des Palombes

Un PPAS existe. Quelle procédure va-t-on suivre pour le modifier et en refaire un autre ?
La SLRB devra faire une proposition à la commune.
Le projet Moensberg à Uccle a connu de sérieux déboires. (voir ci-joint). Le permis d'urbanisme a été suspendu le 15/06/07.
La Région a promis de débloquer 540 M d'Euros pour l'amélioration de logements existants.
Si on veut assainir et sécuriser la ville il faut assainir les logements sociaux.
Pourquoi URGENCE ?
On n'a rien vu ce soir. Comment donner son avis si on ne connaît pas le projet. La seule chance pour donner son avis serait d'être tiré au sort.

1. M. Seres à la Place Balis

Mme Dupuis parle de logements sociaux et moyens. Quelle est la proportion entre ces logements ?

1. M. Simon – Avenue Crockaert

Ce dossier sera-t-il concerné par le développement durable ?

REPONSES DE MME DUPUIS

- Qui est le Comité de quartier ? Des riverains seraient repris dans l'Atelier par rapport aux différents endroits habités.
Comité de quartier pourrait élire les personnes participants à l'Atelier.

1. Le Prof. Bernard de St Louis a des idées monopolistiques.
2. Le projet du Moensberg est suspendu. Mais Mme Dupuis arrivera à ses fins.
3. Sur les 1.800 logements inoccupés :

1.000 font partie d'un programme de rénovation
Certains sont classés et les rénovations sont très lentes
600 sont en vide locatifs. Il faut caser les gens.
Woluwé-St-Pierre pourrait aussi réquisitionner les logements vides et créer ainsi des logements à mettre dans le circuit. Il faut une volonté politique.

1. Le mode de gestion des logements sociaux en location : les exploitants sont associés aux partenariats sociaux Pour les logements moyens c'est les pouvoirs communaux qui peuvent s'en charger. Si la commune ne veut pas, la SLRB peut s'en charger.

De toute façon la SLRB associera le pouvoir communal pour la gestion.

1. Quartier durable : discussion à poursuivre. Ne pas négliger la problématique du durable. Et c'est la mobilité qui sera la plus grande difficulté.

TROISIEME SERIE D'INTERVENTIONS

1. M. Robin

Pose la question de la structure du terrain et de son enclavement.
Dans l'enclave il y a risque de ghetto car impossibilité de sortir du terrain.
Ne pas tomber dans la problématique de la cité à Mons (Grand Hornu)

1. M. Doms

La population serait des locataires qui gèrent l'environnement d'une façon différente des propriétaires.
Nous sommes prêts à ouvrir le quartier mais on ne peut accepter une telle densité prévue. Dans les quartiers sociaux il existe un problème au niveau des riverains lié au problème du nombre de logements.

1. M. Pulmayer – Pin Noir

Nuisance sonore du fait de se trouver juste sous la piste d'atterrissage.

1. M. ?

Ce n'est pas la mixité qui est contestée mais le nombre qui fait problème

REPONSES DE MME DUPUIS

1. On ne peut parler de ghetto car l'accès ne sera pas le problème.
2. En ce qui concerne la différence entre propriétaire et locataire, Mme Dupuis confirme que Bruxelles est une ville à 50/50 de locataires et propriétaires.
3. Mme Dupuis ne peut partager l'avis de M. Doms concernant les problèmes engendrés par une certaine population car les personnes en difficulté ne sont pas toujours celles que l'on croit

Pour la densité et le nombre de logements, cette répartition est laissée aux choix des SM

1. Piste d'atterrissage : Mme Dupuis se rend compte que la piste est juste au-dessus

A 20h15 la discussion est close

Mme Dupuis reste à disposition.

L'Atelier n'aura pas lieu le 27 novembre.

Le comité de quartier doit convenir d'une autre date.

annexe

Permis d'urbanisme Moensberg suspendu par le Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat a rendu vendredi 15 juin 2007 un arrêt suspendant le permis d'urbanisme du Moensberg à Uccle. Délivré en 2006, ce permis prévoit la construction de 103 logements sociaux à proximité de la future gare RER.

Le 5 mars 2007, deux riverains mécontents saisissaient en urgence le Conseil d'Etat.

Principale motivation : le non-respect des prescriptions urbanistiques du PPAS (plan particulier d'affectation du sol). Un projet trop gros, fermé et ne s'intégrant pas harmonieusement dans le bâti du quartier. Le 18 avril, l'auditeur du Conseil d'Etat allait dans le sens des riverains.

La décision du Conseil d'Etat ne casse pas le permis délivré, mais en suspend l'exécution. Le Conseil d'Etat était saisi d'un recours en extrême urgence. La suspension prononcée lui laisse à présent du temps afin de se pencher sur le fond du dossier. Voilà qui peut prendre des mois, voire des années. Dans la pratique, le projet du Moensberg est donc sérieusement compromis. Du moins sous sa forme actuelle.

Cette décision du Conseil d'Etat a des conséquences importantes pour d'autres projets du Plan pour le Logement. Dans le projet Ernotte à Ixelles et dans le projet Dames Blanches (1000 logements) il existe actuellement des plans particuliers d'affectation.

La Région ne peut donc plus courir aucun risque et est obligée de changer les plans particuliers d'affectation existant ou de les supprimer. Ce n'est pas -contrairement à ce que prétend la secrétaire d'état Dupuis-une procédure très facile parce que les communes et le voisinage peuvent à nouveau faire entendre leur voix et leur opposition.

La Région doit saisir la chance de pouvoir mener autour du développement urbanistique des grands sites un dialogue ouvert et constructif.