

Dames Blanches - 29/11/2021

Séance d'information : processus de participation citoyenne

Présents :

1. Nicolas Hemeleers (CityTools - Juriste, urbaniste)
2. Sigried Kellens (CityTools - Architecte, urbaniste)
3. Nawal Ben Hamou (Région - Secrétaire d'Etat au Logement)
4. Benoit Cerexhe (Woluwe-Saint-Pierre - Bourgmestre)

A. PRESENTATION DE LA PROPOSITION DE METHODE DE PARTICIPATION CITOYENNE (40')

CityTools, société désignée par marché public par la SLRB pour réaliser la participation citoyenne, explique à l'assemblée la méthode proposée pour réaliser la participation citoyenne. Voir powerpoint.

Ordre du jour :

1. Méthodologie du processus de participation citoyenne
2. Thématiques par zones
3. Acteurs à impliquer

Cadre de la réunion :

- 18h30 : Présentation de l'élaboration du processus de participation
- 19h30 : Échange avec les participants

Présentation :

- Cette réunion de lancement est une nouvelle séquence de mise en discussion de l'avenir du site des Dames Blanches.
- Un certain nombre de balises ont été fixées dans le protocole d'accord pour le développement du site. La participation est axée sur le terrain. Le but est d'alimenter le projet sur les différentes zones.
- Citytools présente d'abord comment il propose de discuter de ces balises avec les citoyens : Qui ? Sur quelle partie du site ? Pour parler de quoi ? A quel moment ? Dans quel format ?
- Citytools explique ensuite comment il va organiser le travail. Il souhaite avoir le feedback des participants. Certains aspects du processus participatif peuvent être adaptés en fonction des remarques.
- La réunion de lancement aborde les points suivants :
 - Quelques éléments de contexte
 - Objectifs du processus
 - Calendrier général : lien processus projet et processus participatif
 - Détails de la méthodologie et des outils proposés

- La présentation de la méthodologie du processus participatif est suivie d'une discussion sur les principes qui la fondent.
- Citytools demande aux participants d'alimenter la cartographie des acteurs, encore incomplète. Cette cartographie des acteurs est un outil de travail qui sera complété au fur et à mesure des premières rencontres de terrains.

B. SEANCE QUESTIONS/REPONSES

TIMING & PROCESSUS :

1. **Riverain 1** : J'ai l'impression que le projet est déjà fixé ! Je pensais que c'était une réunion participative. 120 logements sociaux c'est très bien. Je vois qu'il n'y a pas de route, qu'il faut donc modifier le PPAS. Cela va prendre du temps. Personne ne sait si on va construire sur l'autre partie (zone 2). Dans 10, 15 ans la Commune peut racheter la zone 2 (c'est marqué dans le protocole d'accord). Mais que fait-on si la commune ne souhaite pas acheter ou si elle ne sait pas le faire ? Que va-t-on faire de la zone 2 ? On pourra y construire et on va y construire ! J'aimerais que l'on parle un peu plus de la mobilité. Le bourgmestre a toujours dit que le PPAS était une arme pour que le développement du projet ne se réalise pas.
2. **Riverain 2** : Dans les slides présentés, l'octroi du permis est prévue pour fin 2023. Comment faites-vous pour avoir une date si précise ? Une extrapolation ? En tant que privé, quand une régularisation (de permis) doit être faite, cela prend 2 ans. Votre timing est trop court. Ou bien on fait comme si le projet est déjà accepté. Que faire des voiries ? Les 4 bâtiments de logements sociaux avenue des Dames Blanches font taches dans le paysage. J'espère que l'on ne va pas en construire d'autres tours de logements de ce même style ou de nous faire passer la pilule avec un étage en moins.

FUTURS HABITANTS :

3. **Riverain 3** : Pourquoi ne pas consulter les futurs utilisateurs du site et des logements et de connaître ce dont ils ont le plus besoin ?

AFFECTATION DU TERRAIN :

4. **Riverain 4** : Je suis surpris que tout soit décidé. De quoi peut-on parler ? Le projet s'oriente vers un lotissement des Dames Blanches, c'est décidé ! C'est un dernier terrain à vocation agricole de Bruxelles et le transport de vivre se fait de plus en plus loin. Les jardins permettent de nourrir une population. Avec ce projet, on va dans le sens inverse. En 1940-1945, en pleine 2^e guerre mondiale, on plantait des pommes de terres dans la jonction Nord-Midi et on a déposé

le Cinquantenaire pour y cultiver la terre. Il me paraît délirant de faire du logement et autre chose que de l'agriculture sur le site des Dames Blanches. Vu le dérèglement climatique, ce n'est pas le moment de construire mais de sauvegarder nos réserves cultivables. Il me paraît difficile de construire sur cette parcelle et de changer la fonction de ce terrain utilisé actuellement en terre agricole. Quand il s'agira de manger, il faudra avoir des terrains. Je ne vois pas l'intérêt de construire, c'est trop tard pour étanchéifier les sols et ce n'est plus le moment de construire ! La sauvegarde de ce site, de la terre est la priorité. Des problèmes hydrogéologiques apparaîtront. Une réflexion à court terme doit avoir lieu. De plus, il existe aussi plein de bureaux à réaffecter en logements et des logements sociaux à rénover. Ça doit être étudié. Rénover des logements ou bureaux serait ce qui est de plus logique.

5. **CityTools** : Vous dites : « tout est décidé ». Ce qui est décidé à ce stade, c'est ce qu'il y a dans le protocole d'accord entre la Région la Commune et la société de logements. Ce protocole d'accord est le cadre de discussions et il est public. Il a été présenté à la précédente séance d'information le 23/09/2021 dernier. Que dit ce protocole ? Il présente une zone 1 vouée à la construction de logements sociaux et moyens et une zone 2.1 2.2 et 2.3 qui ne sera pas construite. Au-delà de ce cadrage, la discussion participative peut se faire. L'objet des séances de participation citoyenne est de savoir comment on construit dans ce cadre, comment alimenter le masterplan sur la zone 1, quelles seront les activités sur la zone 2, beaucoup d'éléments sont encore ouverts pour l'aménagement de ce site. Concernant le permis d'urbanisme et les délais, il y a des véritables ambitions. Il y aura certes des aléas mais le but est d'avancer. De plus, concernant les délais, la SLRB a une grande expérience de longue date concernant le nombre de jours. CityTools retient aussi votre idée qu'il faudra intégrer les futurs utilisateurs dans la réflexion du développement du site.

CONSULTATION POPULAIRE :

6. **Riverain 5** : Il existe peut-être encore une marge de manœuvre sur la partie logements. Par contre, dans l'exposé de la participation citoyenne, il n'est prévu aucun moment de vote des riverains à l'issue des rencontres et discussions. On ne reprend pas non plus la commune avoisinante de Kraainem dont l'aspect mobilité a un impact sur le quartier.
7. **Benoît Cerexhe (Bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre)** : J'ai l'impression que nous refaisons la réunion de présentations de septembre. Pourquoi la commune souscrit à ce protocole d'accord :
 - a. Les riverains seront associés à toutes les étapes du développement ;
 - b. Dames Blanches terrain agricole ? Non. C'est un terrain à bâtir. Il y a eu dans le passé beaucoup de propositions d'urbanisation de ce champ : d'abord 1000 logements, ensuite 650 ramené à 450 et enfin un master plan en 2017 de 350 à 450 logements. La commune a remis un avis négatif pour le nombre de 350-450 logements pour des questions de mobilité, de densité, etc.

- c. La Commune souhaite défendre ce projet et le protocole d'accord car l'alternative d'un PAD avec l'abrogation du PPAS actuel peut être appliqué par la Région sans demander notre avis ainsi que le vôtre.
- d. C'est la première fois dans l'histoire de ce terrain que l'on propose à la commune un tel projet équilibré pour le quartier et sans abrogation du PPAS.
- e. Un esprit constructif avec la Région et la Commune est établi. Les principaux objectifs demandés par la Commune ont été entendus.

La Commune comprends les inquiétudes des riverains par rapport aux zones qui ne seront pas bâties. J'entends qu'il a y a des craintes qu'on y bâtitse quand même dans 15 ans et qu'on aurait saucissonné le projet. Mais, tous les accords seront bétonnés dans des conventions. Des constructions sur la deuxième partie n'auront pas lieu.

Concernant l'achat, la Commune a un droit de préférence pendant 6 mois après les 15 ans pour l'achat de cette zone. La Commune met les moyens pour que les prochaines majorités puissent acquérir le terrain. Tout ceci sera conclu dans des conventions.

Je ferai en sorte que les riverains soient rassurés pour cette accord d'achat. Ce qui figure aussi dans le protocole d'accord c'est que nous organiserons une réelle consultation populaire une fois que toutes les différentes études dont la mobilité seront menées et que nous verrons plus clair sur les finalités du projet et des activités sur les différentes parties du terrain.

- 8. **Riveraine 6** : Je voudrai être certaine qu'il n'y a plus de marge de manoeuvre au niveau des logements.

BUDGETS :

- 9. **Riverain 7** : Je n'ai pas vu le moment du vote de la consultation populaire dans les plannings ou sur les slides. Ce vote est pour moi l'élément majeur du projet. Le budget n'a pas été mentionné. Pourra t'on faire des logements de qualité avec 50.000.000 € ? Il faut discuter du gabarit, du nombre de logements. Les communes avoisinantes (notamment Kraainem) ne sont pas prises en compte en tant qu'acteurs dans les discussions.

NUISANCES :

- 10. **Riverain 8** : Ces futurs acquéreurs et locataires seront survolés à 300 m d'altitude étant donné que nous sommes en dessous d'un couloir aérien de la piste 1 de Zaventem. Selon l'OMS, le fait d'être survolé à cette altitude avec 45 décibels est une nuisance sévère pour la santé des futurs locataires et propriétaires. J'espère que le Maitre de l'Ouvrage informera les futurs habitants sur ce problème car cela pourra conduire à des recours en vice caché.

11. **Riverain 9** : Le projet propose des logements de types 4 chambres, 5 chambres. Combien d'habitants y aura-t-il sur le site ?

MOBILITE :

12. **Habitant de Kraainem et Conseiller Communal de Kraainem** : Quels sont les impacts en terme de mobilité pour le quartier et notre commune voisine ? J'aimerais être associé aux discussions en tant que riverain et Commune de Kraainem. Je voudrais également parler de la mobilité douce. Je trouve que le timing pour l'étude hydrogéologique est trop court.
13. **Riverain 10** : Quel gestion du changement veut-on ? Je suis opposé au projet mais il faut quand même avancer. Pourquoi ne pas donner des preuves et des garanties aux riverains ? La Commune nous rassure un peu mais pas la Région. Le Gouvernement ne nous traite pas de la bonne manière. Il ne nous écoute pas réellement, comment faire confiance alors ? La Commune et la Région doivent donner un signal et une main tendue. Pour vous croire, il faut des preuves. Par exemples :
- Rassurer notamment sur le rachat de la zone 2.
 - Intégrer les gabarits, pour exprimer une première main tendue.
 - Déclasser la zone 2.1 actuellement bâtable en zone agricole. Cela permettrait de jouer la transparence et cela coûtera moins cher à la Commune.
 - Avoir un budget concernant la mobilité car actuellement aucun budget n'est prévu. Un montant devra être proposé aux riverains lors des prochaines réunions pour pouvoir réellement débattre et ainsi pouvoir déterminer notre pouvoir d'action. Exemple : si aucun budget n'est prévu, le nombre de bus 36 n'augmentera pas tandis que la densité des quartiers oui. Comment tous ces nouveaux habitants pourront-ils rentrer dans le bus 36 aux heures de pointes ?
 - Ajouter la STIB dans l'étude de mobilité en tant acteur. Exemple : quand rien ne bouge avec le dossier Uber depuis 7 ans, que nos demandes vis-à-vis des horaires du bus 36 (pas assez de fréquence aux alentours de 23h) ne sont pas exécutées.
14. **CityTools** : Nous n'avons pas actuellement des réponses à tout maintenant. Nous ne sommes qu'au début du processus pour recueillir les éléments. Les études seront également là plus tard pour analyser en fonction de vos remarques et de la constatations des faits. Concernant l'étude de mobilité, un bureau spécialisé dans ce domaine sera désigné et consultera tous les acteurs.
15. **Nawal Ben Hamou (Région - Secrétaire d'Etat au Logement)** : Des réunions avec la Ministre de la mobilité et Ministre du survol de Bruxelles sont prévues.
- Au niveau de la mobilité, on ne peut pas encore répondre car nous n'avons pas les résultats de l'étude. C'est l'étude de mobilité qui

déterminera un budget et non l'inverse. Il est aussi normal d'intégrer Kraainem. C'est évident.

- b. Au niveau des budgets, on ne peut pas comparer des budgets différents. Le budget pour des pistes cyclables n'est pas le même que pour développer du logement.
- c. Concernant la confiance. Nous prenons en considération toutes vos remarques. Vous en doutez. Nous les notons et elles seront reprises dans les différentes études. Vous pouvez nous faire confiance. Vous avez déjà confiance en votre bourgmestre puisque vous l'avez élu.

16. **CityTools** : Justement, le fond du projet ce sont les sujets que vous riverains vous évoquez ici. Et ces sujets seront évidemment le fond des discussions lors des différents moments de rencontres et ateliers avec vous. Toutes les thématiques seront abordées en détails. Ce n'est pas ce soir que nous allons tout régler. On vous invite également à faire des propositions sur la méthodologie participative.

17. **Riverain 11** : 3 questions essentielles, car il y a moyen de faire mieux avec 50 millions en rénovant au lieu de construire du logement neuf :

- a. Faut-il du logement à Bruxelles ? Oui !
- b. Faut-il bétonner un champ ? Non !
- c. Y-a-t-il d'autres solutions ? Oui, il y a 3 solutions pour le logement :
 - i. Rénover les logements existants insalubres et inhabitables. Il y a 5 ans une étude démontrait que 10% des logements de la Région étaient inhabitables. Cela fait 4.000 logements potentiels. Avec cette proposition, on évite de dégrader un champ. Cela va assainir la Région ;
 - ii. Transformer en logements les bureaux inoccupés et vides de la Région ;
 - iii. Obliger à faire rénover en logements sociaux les milliers de logements vides de la Région appartenant à des propriétaires privés. Travailler avec les AIS pour que les logements vides puissent être proposés en location.

PRINCIPES DE CONSTRUCTION :

18. **Riverain 12** : Depuis 50 ans, rien n'a été construit sur le site et dans le quartier. Des milliers d'euros sont déjà dépensés en heures perdues. En 2017, il y avait un engagement de 1/3 de logements acquisitifs, 1/3 de logements moyens et 1/3 de logements sociaux. Rien n'est respecté, comme :

- a. La densité du PPAS existant n'est pas respectée ;
- b. Les 3 quartiers qui sont évoqués dans le développement du projet et puis après un quartier n'est pas repris dans les études ;
- c. Après 15 ans, pourra-t-on construire ou non sur la zone que vous dites qui restera à ne pas construire ? Vous n'avez aucun moyen juridique pour engager les majorités futures à ne pas construire sur la zone 2. Combien coûte l'achat de la zone 2.1 et 2.2 ? Qui dans les prochaines

majorités communales va s'engager à acheter ce terrain ? Aucune estimation du terrain n'est présentée. La commune doit pouvoir s'engager budgétairement et au niveau des délais.

d. Il n'y a pas de processus participatif car tout est déjà décidé avant.

Réaliser un cahier spécial des charges prend du temps. Quand on sait et qu'on voit qu'une régularisation urbanistique d'une maison prend 2 ans, on ne croit pas trop qu'un projet de logements avancera aussi vite que vous l'annoncez. On doute de la suite du projet.

19. **Benoit Cerexhe (Bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre)** : Le prix du terrain ne va pas doubler. L'estimation de la zone sera faite et sera indexée pendant 15 ans. Quel est le prix de ce terrain ? On ne s'avance pas sur le prix et des chiffres de ce terrain pour le moment. Ce sera évalué.
20. **Riverain 13** : Il y a 3 difficultés :
- a. Mobilité ; (il faudra la réaliser)
 - b. Inondations ; (on peut envisager les toitures verdurisées pour la rétention d'eau)
 - c. Type de logement, (on doit éviter les cages à lapins et des maisons non isolées contre le froid).
21. **CityTools** : Ce sont effectivement toutes des thématiques qui seront abordées dans les rencontres et ateliers de participation citoyenne.
22. **Riverain 14** : Dans la pratique, ce terrain est utilisé à des fins agricoles. Gouverner, c'est prévoir. Donc, les conditions de vie d'aujourd'hui doivent prévoir pour les conditions de vie du futur. La planète se meurt, le dérèglement climatique empêche les hommes de se nourrir correctement et la population mondiale augmente. Nous aurons de plus en plus besoin de terrains agricoles. Il faudra donc en prévoir pour se nourrir. C'est ce qui nous attend.

INFRASTRUCTURES :

23. **Riverain 15** : Je suis pour le projet. 200 logements sur une partie de ce terrain, c'est donc environ 500 personnes qui habiteront dans ce nouveau quartier. Quels sont les infrastructures publiques ? Crèches, école, aires de jeux, magasins de proximité, marchés, restos, cafés, pharmacie ? Avec la densité actuelle, l'air de jeux actuelle à côté de ce terrain est toujours bondée et insuffisante. Les acteurs tels que la jeunesse, la culture ne sont pas impliqués. Ces acteurs doivent être prévus avant le développement du projet, l'inclusion de ces acteurs doit être prise en compte avant que les nouveaux habitants arrivent. Il faut préparer pour le futur de nos habitants qu'ils soient valides ou des personnes âgées. Le projet développe inévitablement une nuisance sonore qui va nuire à notre qualité de vie.

24. **CityTools** : Il y a beaucoup de thématiques abordées. Nous les avons toutes notées :
- a. La mobilité
 - b. Le lien avec la gestion de l'eau sur les zones 1 et 2 avec une proposition de toitures verdurisées (ouvert à la discussion)
 - c. La typologie des logements. Il faudra se questionner. C'est un élément de réflexion important.
 - d. Les équipements : crèches, maison de quartier, espaces ou outils ou bâtiments d'usage collectif. La zone 2.1 non constructible va répondre aux demandes, à une vie collective qualitative.
 - e. Les matériaux de construction
 - f. Le chantier (éviter les nuisances)
 - g. Le timing : vous déclarez que le planning du projet a un timing trop court. Il est court mais on peut travailler dans cet espace et en faire bon usage.
 - h. La cadrage : c'est le protocole d'accord fixant 200 logements dans la zone 1 mais comme on l'a dit il y a donc beaucoup de choses à débattre.
25. **Riverain 16** : La question de cette réunion est simple. On est pour ou on est contre ce projet ? Le protocole d'accord avec la Commune nous propose un projet qui est une vision intéressante et proche du PPAS. C'est moins dense que dans d'autres projets à Woluwe-Saint-Pierre. Va-t-on saisir cette opportunité qui est raisonnable, dans un cadre décent et prendre ce projet avec lequel on peut vivre et qui serait suivi par la majorité actuelle ? Ou bien va-t-on s'opposer à ce projet avec le risque d'avoir une majorité politique plus contraignante plus tard et jeter encore de l'argent par les fenêtres en défense d'avocats (les avocats de la Région sont payés par nos impôts donc par nous tous) ? Je conclus que la Commune et la Région se parlent. Si les prochaines majorités sont de couleurs différentes que va-t-on faire ? Il serait plus constructif de participer à l'élaboration de ce projet que de s'y opposer. Un PAD peut être imposé par la Région ce qui serait certainement pire que le projet actuel. Travaille t'on avec la Commune qui est pour un projet constructif avec des délais raisonnables ?

ACQUISITION :

26. **Riveraine 17** : Concernant la zone 2 qui ne sera pas construite, si des personnes privées arrivent à réunir le prix d'achat de cette parcelle en crowdfunding, la SLRB est-elle d'accord de leur vendre ce terrain ? Ainsi les riverains seront fixés et certains du futur de cette zone.
27. **Benoit Cerexhe (Bourgmestre de Woluwe-Saint-Pierre)** : Oui mais à condition de ne pas construire dessus.
28. **Riverain 18 et ancien échevin de l'urbanisme de Woluwe-Saint-Pierre** : J'ai combattu le projet de 625 logements proposé à l'époque. Il y a eu beaucoup de débats. Le projet était estimé mauvais et a été mis à la poubelle. Je suis

vraiment content et heureux de l'évolution du projet. A l'époque de ce mauvais projet de 625 logements, il était impossible d'imaginer organiser des réunions publiques comme celle d'aujourd'hui. De mon temps, tout le monde voulait que ce terrain reste un champ. Aujourd'hui, c'est une chance extraordinaire, une opportunité équilibrée (la participation citoyenne et le projet). Je suis persuadé qu'avec la participation, on arrivera à un projet de qualité. Il faut mutualiser l'eau de pluie, l'énergie solaire, faire attention au bruits des avions. Ce sont toutes des réflexions positives pour avancer.

C. CONCLUSION

Acteurs à impliquer :

- Consulter les futurs citoyens et utilisateurs du site.
- Par rapport à la mobilité, la STIB est un acteur clé.
- Les communes avoisinantes comme la Commune de Kraainem et la Commune de Woluwe-Saint-Lambert sont à impliquer et en particulier pour la thématique de la mobilité.
- CityTools complètera évidemment au fur et à mesure cette liste des personnes à consulter, notamment dans le cadre des rencontres de bilatérales.

Thématiques à aborder :

- Les riverains souhaitent plus de détails sur les logements : le nombre de chambres par habitation, les types de logements, les gabarits. Le nombre de chambres par habitation est important à connaître pour avoir un aperçu de la densité du nouveau quartier.
- Les voiries dans les zones 2 sont à définir.
- Les riverains demandent à être informés sur les budgets à différents niveaux : le budget des logements, de la mobilité et des indications de prix du terrain de la zone 2.1. Le budget est mis plusieurs fois en avant, comme un élément déterminant pour voir ce qui est possible et envisageable sur le site.
- Le quartier a besoin de plus d'infrastructures pour une meilleure qualité de vie.
- La thématique de la mobilité a été soulevée à plusieurs reprises.