

PROJET DE DÉVELOPPEMENT MIXTE AUX DAMES BLANCHES



Projet de développement mixte aux Dames Blanches

Protocole d'accord

Vu le Plan régional de développement durable (PRDD),

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS),

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Dames Blanches »,

Vu le Masterplan « Dames Blanches » approuvé par le Conseil d'administration de la SLRB le 21 décembre 2017,

Vu la Déclaration de politique régionale 2019-2024,

Vu la Déclaration de politique communale 2018-2024,

Vu le Contrat de gestion conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et la SLRB pour la période 2021-2025,

La Région de Bruxelles-Capitale, ci-après « la Région », représentée par Monsieur Rudi VERVOORT, Ministre-Président, et Madame Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'État au Logement ;

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après « la SLRB », représentée par Madame Bieke COMER, Présidente, et Monsieur Raphaël JEHOTTE, Vice-président et Administrateur délégué ;

La Commune de Woluwe-Saint-Pierre, ci-après « la Commune », représentée par Monsieur Benoit CEREXHE, Bourgmestre, Monsieur Alexandre PIRSON, Échevin, Monsieur Antoine BERTRAND, Échevin et Vice-président de la SISP « En bord de Soignes », et Madame Carine KOLCHORY, Échevine ;

Ci-après dénommées les parties, se sont accordées sur ce qui suit :

0. OBJECTIFS

Le présent protocole d'accord a pour vocation d'accorder les parties sur des principes de développement à un horizon de 15 ans du terrain appartenant à la SLRB sis avenue des Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre.

Dans un contexte de crises environnementale, climatique et sanitaire, le projet présentera une exemplarité en tous points en matière d'aménagement durable des lieux – notamment en matière de gestion des eaux, d'énergie, de choix des matériaux, de circularité, d'isolation sonore des bâtiments, etc. L'objectif est d'en faire un éco-quartier modèle du XXIème siècle.

Ce développement contribuera à remédier à la pénurie de logements modestes en Région bruxelloise. Il intègrera des dimensions de vie collective ouverte sur les quartiers environnants dans un esprit de décroisement de la politique régionale du logement.

1. PROJET

Le projet se développe sur le terrain de 9,3 ha.

Le développement est scindé en deux zones : une Zone 1 « Logement » (5,0 ha) et une Zone 2 « Vie collective » (4,3 ha), tel que figurées sur le plan en annexe.

i. Zone 1, affectée au logement

Dans le respect du PPAS existant, la Zone 1 prévoira le développement de logements suivant des typologies architecturales et un projet paysager s'inspirant du Masterplan 2017 et respectant les plus hauts standards écologiques et énergétiques.

Le projet correspond à une réinterprétation contemporaine du modèle de la cité-jardin.

La densité du développement correspondra aux densités des quartiers « Joli Bois » (P/S = 0,43) et « Sainte-Alix » (P/S = 0,54). Le projet prévoit une densité de 0,44 sur la Zone 1.

A l'exception des bâtiments en entrée de site et en bordure de la Forêt qui ne pourront dépasser le R+3, les gabarits et la typologie des constructions correspondent à des constructions de type unifamiliales innovantes, à entrées séparées.

Conformément au tableau annexé, un total de 200 logements seront prévus dans cette zone. En adéquation avec la volonté de développer une mixité sur l'ensemble de la parcelle (i.e. 9,3 ha), 120 logements seront des logements sociaux gérés par la SISF et 80 logements seront des logements moyens acquisitifs gérés par Citydev. Sur les logements locatifs sociaux, 5% minimum seront des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite. La mixité de typologie de logements sera également garantie entre les différents blocs d'habitation sur l'ensemble de la Zone 1. L'ensemble des typologies de logements seront construits simultanément.

Le financement de la construction de ces logements est assuré via les crédits budgétaires de la Région. Ils sont estimés à +/- 50 millions d'euros TTC.

Un équipement de quartier d'intérêt collectif sera prévu ne dépassera pas 950 m² de surface brute hors sol. La construction d'une crèche et d'une maison de quartier seront prioritairement étudiées dans ce cadre.

Son financement peut être assuré à hauteur de 5m² par logement locatif géré par la SISF, soit 600m². Le solde du financement sera assuré par la Commune. La gestion, l'exploitation et l'entretien de cet équipement seront assurées par la Commune.

Aucun commerce n'est prévu dans le développement.

Les frais de lotissement sont assurés par la SLRB.

Via le programme élargi du 101è%, la SLRB peut participer au financement des espaces partagés. Afin d'améliorer l'aménagement de ces espaces, le projet sera réalisé en y associant les habitants sur le mode de la participation citoyenne. La Commune assurera la gestion, l'exploitation et l'entretien des espaces partagés.

Ce nouvel éco-quartier sera pensé et réalisé sur base du « référentiel quartier durable – be sustainable » établi par Bruxelles Environnement.

La SISP garantira la gestion écologique des espaces verts sur le site.

La concertation citoyenne avec les riverains sera garantie tout le long du processus, et ce en amont de la demande de permis d'urbanisme déposée par la SLRB. Le processus de participation sera réalisé en parallèle du processus d'élaboration du projet architectural (études, plans, etc.), ce dès la signature du présent Protocole d'accord.

En parallèle du dépôt et durant l'instruction de la demande de permis, une attention particulière sera apportée à l'information des riverains et à leur participation à l'enquête publique. Sur la base du projet soumis à l'enquête publique, la Commune organisera d'initiative une consultation populaire pour alimenter sa position sur les orientations du projet.

Les impacts du projet, en particulier ceux relatifs à la mobilité et au stationnement dans et autour du site, seront évalués finement. En vue de garantir l'accessibilité multimodale du site, une étude d'impact de mobilité sera réalisée par la SLRB préalablement au dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Les conclusions de cette étude seront partagées et discutées avec la STIB (notamment la déserte des lignes 28, 36 et 44). En tout état de cause, le projet inclura un maximum de dispositifs de mobilité partagée sur le site et visera à promouvoir la mobilité douce. Des bornes de rechargement électriques multimodales seront prévues.

Timing de mise en œuvre :

- pour mars 2022 : attribution d'un marché de services en vue de désigner une équipe complète d'auteurs de projet et d'évaluation des impacts ;
- études et introduction de demande de permis en vue d'une délivrance en décembre 2023.

ii. Zone 2, affectée à la Vie collective

Pour la durée d'exécution du présent Protocole, la zone 2.1 prévoira le développement d'un secteur affecté à la « Vie collective ». Le développement de la zone 2.2 (zone non aedificandi) sera déterminée en complémentarité avec la zone 1 et de la zone 2.1. La zone 2.3 préservera les jardins familiaux et les potagers existants. La Commune assurera la concertation avec les exploitants de ces jardins et potagers.

Droits réels

Dès la signature du présent Protocole, la SLRB transmettra les droits réels de la Zone 2.1, sous la forme d'une emphytéose de 15 ans, à la Régie foncière régionale.

La convention d'emphytéose prévoira à échéance :

- une option d'achat à valeur réelle indexée pour la Commune, exécutable pour les 6 premiers mois des douze derniers mois de la convention ;
- une option d'achat à valeur réelle indexée pour la Régie foncière régionale, exécutable pour les 6 mois suivants ;
- Dans l'hypothèse où aucune des options susmentionnées ne seraient exercées, une option de vente à valeur réelle indexée par la Régie foncière régionale pour la SLRB, exécutable sur une durée de 5 ans à compter de l'échéance de l'emphytéose.

La valorisation de l'emphytéose et des options d'achat et de vente se fera sur base de l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles régional, à cadre urbanistique constant (i.e. tenant compte du PPAS existant et du potentiel constructible).

Gestion de la zone 2.1

Afin de garantir une gouvernance ouverte et participative, une structure de coordination à l'initiative de la Région sera créée pour assurer, le financement, l'exploitation, la gestion et l'entretien transitoires de la Zone 2.1. Selon des modalités de gouvernance à définir, cette structure associera les pouvoirs publics (opérateurs régionaux, Commune) et les citoyens.

Le financement du développement des activités sera assuré par la Région et par la Commune.

La structure sera chargée d'assurer le développement de ses activités dans une logique de service public avec un esprit durable et solidaire et d'ouverture aux riverains.

Tant que faire se peut, dans une logique de cohésion sociale, la structure orientera ses activités au bénéfice des habitants ou futurs habitants de la Zone 1 et des quartiers environnants.

Sans être exhaustif, la structure pourra conventionner l'exploitation du site à des tiers pour y garantir le développement des activités suivantes (liste non limitative) :

- des projets à vocation culturelle ou de cohésion sociale,
- l'agriculture urbaine productive (dont la distribution retourne à la collectivité), pédagogique et/ou amateur, avec l'appui du facilitateur « agriculture urbaine » de Bruxelles Environnement,
- des projets de transformation et de distribution alimentaire (marché solidaire, épicerie sociale, restaurant social),
- des filières d'insertions socio-professionnelles,
- ...

La Zone 2 est développée dans une logique de mixité fonctionnelle complémentaire à la Zone 1 et les quartiers environnants.

Timing de mise en œuvre :

- Création de la structure de coordination d'ici fin décembre 2021,
- Lancement d'un appel à projets en 2022 et sélection du/des gestionnaire(s) à l'été 2022.
- Cession des droits réels et conclusion des options d'ici fin 2022.

2. MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Un Comité de pilotage est institué, qui rassemble la Région, la SLRB, Citydev, la SISP et la Commune. Il se réunit au minimum 2 fois par an pour assurer le suivi de la mise en œuvre du présent Protocole d'accord. Dès l'entame de ses travaux, le Comité de pilotage associera les administrations régionales et communales compétentes.

La SLRB assurera la maîtrise d'ouvrage. La Région assurera le financement du développement des deux zones. La Commune assurera la coordination du processus de concertation et le cofinancement des projets locaux. La SISP assurera la gestion finale des logements ainsi que l'entretien écologique des espaces verts.

Une évaluation de la mise en œuvre du présent Protocole sera réalisée endéans les 10 ans de sa signature. Les parties évalueront à ce stade si le projet doit être poursuivi sous sa forme actuelle. En tout état de cause, la Zone 1 sera maintenue avec sa vocation « Logement ».

Pour la Région de Bruxelles-Capitale,

Rudi VERVOORT,
Ministre-Président

Nawal BEN HAMOU
Secrétaire d'État au Logement

Pour la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Bieke COMER
Présidente

Raphaël JEHOTTE
Vice-président et Administrateur délégué

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Pierre,

Benoit CEREXHE,
Bourgmestre

Alexandre PIRSON
Échevin

Antoine BERTRAND
Échevin et Vice-président de la SISP « En bord de Soignes »

Carine KOLCHORY
Échevine

SUPERPOSITION PPAS / MASTERPLAN 2017



PROPOSITION MASTERPLAN



PROPOSITION ZONAGE

ZONE 2.2
0,78ha

ZONE 2.3
1,06ha

ZONE 1
5ha

ZONE 2.1
2,47ha



TABLEAU COMPARATIF

	PPAS	MASTERPLAN 2017	DIFFERENCE	MASTERPLAN 2021 ZONE 1	DIFFERENCE
Zone A du PPAS					
typologie	immeuble à appartements	immeuble à appartements		immeuble à appartements	
superficie max par parcelle	850 m2	750 m2		450 m2	
superficie max batie	3800 m2	3800 m2	0	+/- 3800 m2	0
nombre max de logements	38	+/- 28	10 -	+/- 38	0
zone de recul sur alignement	min. 6m	2m sur la voie d'entrée		min. 6m	
zone latérales	10m	5m		10m	
profondeur de construction	12 à 20 m	12 à 15 m		12 à 20 m	
gabarit	8 à 12m	12 m		8 à 12m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement	-	-		-	
<i>largeur des lots</i>	-	-		-	
<i>superficie des lots</i>	-	-		-	
<i>groupe des lots</i>	-	-		-	
<i>accès</i>	-	-		-	
Zone B du PPAS					
typologie	maison unifamiliales 2 ou 3 facades	maison unifamiliales 2 ou 3 facades		maison unifamiliales 2 ou 3 facades	
superficie max par parcelle	100 m2	67,2 m2		67,2 m2	
superficie max batie	3450 m2	5090 m2	1640 +	5780 m2	2330 +
nombre max de logements	24	+/- 42	18 +	+/- 43	19 +
zone de recul sur alignement	6 à 9 m	9 à 13 m		6 à 9 m	
zone latérales	min. 3m	min 3,8m		min. 3m	
profondeur de construction	10 à 15m	12 m		12 m	
gabarit	5,25 à 8,25m	6 à 9m		6 à 9m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement					
<i>largeur des lots</i>	max. 7m (mitoyenne) / 11m (abouts)	5,60m		5,60m	
<i>superficie des lots</i>	max. 4,3a (mitoyenne) / 6,6a (abouts)	1,65a		1,65a	
<i>groupe des lots</i>	4 à 6 maisons	4 à 6 maisons		2 à 5 maisons	
<i>accès</i>	1 accès de 4m par immeuble	1 accès 2,70m par maison		1 accès 2,70m par maison	
Zone C du PPAS					
typologie	maison unifamiliales 2,3 ou 4 facades	maisons unifamiliales 2 ou 3 facade et immeubles villas		maisons unifamiliales 2 ou 3 facade et immeubles villas	
superficie max batissable par parcelle	150 m2	396 (immeuble villas) m2		150 m2	
superficie max batie	9400 m2	15200 m2	5800 +	+/- 10700m2	1300 +
nombre max de logements	47	+/- 110	63 +	+/- 88	41 +
zone de recul sur alignement	min. 6m	min 8,4m		min. 6m	
zone latérales	min. 4m	min 5m		min. 4m	
profondeur de construction	12 à 15m	15 à 18m		15 à 18m	
zone arrière	min. 10m	min 5,5m		min. 10m	
gabarit	5,25 à 8,25m	6 à 9m		6 à 9m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement					
<i>largeur des lots</i>	8 à 10m (mitoyenne) / 11 à 15m (abouts)	5,60m		min 5,60m	
<i>superficie des lots</i>	3,2 à 8 a	moins		moins	
<i>groupe des lots</i>	1 à 5 maisons	8 à 12 maisons		1 à 5 maisons	
<i>accès</i>	1 accès 4m par immeuble les accès à différents immeubles peuvent être groupés	1 accès mutualisé avec parking enterré		1 accès mutualisé avec parking enterré	
Zone D du PPAS					
typologie	maisons unifamiliales isolées	maisons unifamiliales 2 ou 3 facade et immeubles villas		habitats groupés isolées	
superficie max par parcelle	300 m2	396 (immeuble villas) m2		300 m2	
superficie max batie	7200 m2	+/- 17000m2	9800 +	+/- 2000m2	2900 -
nombre max de logements	23	+/- 170	147 +	+/- 32	9 +
zone de recul sur alignement	min. 6m	min 6m		min. 6m	
zone latérales	min. 6m	min 4m		min. 6m	
profondeur de construction	-	18m		-	
gabarit	5,25 à 8,25m	6 à 9m		6 à 9m	
toiture	à versants	plate		plate	
lottissement					
<i>largeur des lots</i>	-	-		-	
<i>superficie des lots</i>	8 à 25 ares	moins		moins	
<i>groupe des lots</i>	1	jusque 8		1	
<i>accès</i>	1 accès de 4m par immeuble	1 accès max de 4m par immeuble		1 accès de 4m par immeuble	
TOTAL	132	350	218 +	201	69 +