

# A.C. Uccle

séance du Conseil communal du 05.03.2009.

Urbanisme - PPAS 28 ter – Plateau Avijl.  
Enquête publique du 5 janvier 2009 au 4 février 2009 inclus.

Réponse aux réclamations.

Table des matières.

Chapitre 1 :	Objectifs de la Commune
Chapitre 2 :	Environnement
Chapitre 3 :	Socio-économique
Chapitre 4 :	Mobilité
Chapitre 5 :	Procédure
Chapitre 6 :	Patrimoine
Chapitre 7 :	Urbanisme

## Chapitre 1 : Objectifs de la COMMUNE UCCLE

Considérant qu'à la lecture des nombreuses lettres introduites lors de l'enquête publique sur le projet modifié de Plan particulier d'affectation du sol 28 ter, la teneur de nombreuses réclamations avait déjà été avancée lors de l'enquête publique qui a porté sur le projet initial de PPAS 28 ter et avait fait l'objet de réponses présentées lors du Conseil Communal du 28.06.2007;

Considérant que certaines réclamations sont transversales et trouvent donc réponse dans plusieurs de ces chapitres ;

### Considérant, en ce qui concerne l'historique de l'aménagement du Plateau Avijl, et de façon plus générale, cette partie du territoire communal :

Que cette partie du territoire présente des particularités, se situant à la fois :

- dans une situation de droit permettant la densification du tissu urbain du quartier en logements par le Plan particulier d'affectation du sol 28, dès avant l'achat du plateau par la Commune;
- Ce PPAS a été mis en révision (AR du 13.03.1969) pour faire place au PPAS 28bis (AR du 06.09.1988) qui prévoit l'urbanisation d'une grande partie du plateau moyennant la création de quatre nouvelles rues et d'une place centrale.
- dans une situation de droit, qui a évolué dans les années 1980, pour donner lieu à la conception urbanistique du PPAS 28 bis, élaborée conjointement aux autres PPAS qui couvrent le quartier de Saint Job, et en association avec les habitants ;
- dans cette situation de droit qui permet toujours actuellement la construction de plus de 300 logements, dans une configuration urbanistique d'une conception contemporaine au moment de son élaboration ;
- dans cette situation de droit qui a donné lieu à une première proposition de construction très partielle du programme du PPAS 28 bis (39 logements), fortement décriée par les habitants alors que ne réalisant, pour la partie du territoire sur laquelle elle portait, que partiellement (80%) des possibilités des surfaces bâtissables dans le strict respect du PPAS ;
- dans une situation de fait, le terrain actuellement non bâti, bien que couvert par un PPAS, et remplissant entre temps un rôle d'espace ouvert et vert de fait, est caractérisé par une relative spontanéité tant dans sa colonisation par la végétation que dans son usage par l'homme (principalement de culture maraîchère à l'échelle domestique ou didactique (à vocation scolaire ou associative, ou encore de promenade)) ;
- dans cette situation de fait qui se caractérise, selon le relief des lieux, par des espaces de typologies différentes, telles le jardin potager, les prairies, des espaces verts en voie de boisement, une ancienne décharge ou encore des sentiers piétons à caractère spontané dont le tracé initial s'est infléchi au fil du temps et de l'usage des lieux ;
- dans une situation de fait qui situe le site en marge de l'enchaînement des différents espaces verts qui constitue le maillage vert de la Commune à grande échelle qui s'étend, depuis le Sud, du Bois de Verrewinkel vers le Nord-Est, au Wolvenberg, et comporte plusieurs espaces verts de fait et de droit, dont certains protégés par diverses mesures, urbanistiques (affectation des sols), patrimoniales (classement ou inscription sur la liste de sauvegarde), ou environnementales (zones natura 2000) ;

Que suite à la proposition de réalisation très partielle du programme qu'autorise en droit le PPAS 28 bis en vigueur, le Conseil communal a cependant, à l'écoute des riverains, décidé de mettre ledit PPAS 28bis en révision et de donner lieu à l'actuelle étude en cours, au stade de modification suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 05.01.2009 au 04.02.2009

Que le programme d'urbanisation sous-tendu par le projet modifié du PPAS 28 ter respecte les objectifs du Conseil communal de créer là une extension du quartier de Saint Job dans une conception contemporaine et de développement durable qui se caractérise par :

- o un nombre de logements diminué d'1/3 par rapport à la situation de droit existante (PPAS 28 bis)
- o un bien moindre développement de voirie et d'espace public que ce que permet actuellement la situation de droit existante (PPAS 28 bis) ;
- o une concentration du bâti qui en découle, ce qui va dans le sens des préceptes du développement durable ;
- o une répartition de ce bâti projeté qui est équilibrée en fonction des possibilités d'accès et qui répond à un souci de respect de gabarit du bâti existant le plus proche des lieux d'implantation ;
- o le maintien, malgré, les constructions projetées, d'une importante surface d'un seul tenant d'espaces non bâtis que le Plan particulier d'affectation du sol 28bis en vigueur voue à la construction ;
- o le maintien de ces espaces, dans leur rôle de maillage vert à l'échelle urbaine depuis le Kauwberg vers les îlots de part et d'autre de la chaussée de Waterloo en direction de la Forêt de Soignes ;

Que le projet d'aménagement et d'urbanisation du projet de PPAS apparaît en conséquence comme la synthèse la plus actuelle et la plus équilibrée. d'aménagement urbanistique du site, en raison des rapports d'incidences environnementaux étudiés à la satisfaction du Comité d'accompagnement, tant pour la version initiale que pour l'addendum pour le projet modifié suite à la décision du Conseil communal du 26 juin 2007

Qu'en outre, le projet de PPAS répond tant au besoin de créer des logements moyens accessibles aux jeunes familles qu'au besoin criant d'augmenter le nombre de logements à caractère social sur le territoire communal.

**Considérant, en ce qui concerne les objectifs du Conseil communal de la Commune d'Uccle :**

- Que les réclamations prétendent que les habitants vivant ou ayant vécu à un moment donné à Uccle restent très attachés à ce plateau et veulent son maintien en son état actuel. Pratiquement toutes les réclamations reprennent ce motif, et ce sans discernement sur l'effort consenti à l'occasion du projet de PPAS 28ter, modifié sur la partie du plateau non urbanisée du projet. L'on parle d'erreur fondamentale pour son urbanisation, aussi réduite soit-elle ;
- Que beaucoup d'habitants demandent aux élus politiques de prendre leur responsabilité devant l'ensemble des griefs que présente le projet, avant de prendre toute décision et de l'abandonner, partiellement ou entièrement ;
- Que les réclamants estiment que le plateau devrait être définitivement protégé contre tout projet de construction par un statut approprié en tant que patrimoine vert, ou espace vert à caractère champêtre ;

**Alors que :**

- Le programme de réaliser à cet endroit des logements de type moyen et sociaux dans une densité faible, permet le maintien du caractère du site sur sa partie centrale et emblématique, et procède du souci de développement durable et à grande échelle du territoire communal correspondant aux objectifs des élus ;
  - Il en découle que les autorités amenées à se prononcer sur ce projet, tant le Conseil communal que le Gouvernement, ont pleinement conscience à la fois du rôle de développement urbain que peut jouer un tel site bien situé quant à la proximité de services urbains existants (transports publics, équipements collectifs, commerces, ...) et du rôle de préservation de la nature en milieu urbain ;
  - Le Plan Régional de Développement (PRD) définit les priorités de développement du territoire régional ; que l'une d'elles prévoit « de garantir à tous les bruxellois l'accès à un logement décent et abordable », avec l'appui de plusieurs objectifs dont les premiers sont d'augmenter le parc locatif à vocation sociale :
    - Favoriser la mixité et la cohésion sociale, mieux lier conditions de logement et cadre de vie ;
    - Développer l'offre de logements moyens sur le marché acquisitif et locatif ;
  - D'après les Sources du Service Logement de la Commune, la pression en matière de demande de logements moyens et sociaux dans la Commune est très forte et porte sur environ 1000 unités par an (soit de l'ordre de 5 demandes par jour ouvrable, sans compter les listes d'attente à très longue échéance de la SUL) ;
  - Beaucoup de familles sont amenées à quitter la ville lorsqu'elles ont deux enfants et qu'elles ont besoin d'un logement plus spacieux dans un cadre de vie propice au bon développement de chacun ;
  - Il faut également considérer que :
    - Les nouvelles constructions en proche ou lointaine périphérie de la Ville sont au détriment de nos campagnes et vont de pair avec une augmentation du trafic entre la Ville et son hinterland ;
    - Il est opportun de densifier les zones urbaines afin d'assurer une gestion globale et efficace et conserver les terres de culture ;
  - La densification de la population de la ville permettra également de rendre les transports publics plus efficaces et plus fréquents et de limiter le nombre de « navetteurs » journaliers, et les problèmes de mobilité qui en résultent ;
  - Le niveau élevé des prix du marché immobilier (ucclois spécialement) ne permet pas de répondre à une importante demande dans le créneau du logement moyen ;
- Que plusieurs réclamations soulignent que le nouveau style adopté par l'Echevin, dans son ouverture au dialogue avec la population, s'est concrètement traduite par une amélioration sensible du plan aujourd'hui ;

**Alors que :**

- Depuis le début de la procédure de révision du PPAS 28 bis, le souhait des autorités communales en charge de la procédure a été de privilégier l'attitude d'écoute des habitants qui avait prévalu à l'élaboration du PPAS 28 bis toujours en vigueur ;
- L'évolution de la législation entre la procédure d'élaboration du PPAS en vigueur et l'actuelle procédure (entrée en vigueur de l'OOPU, de ses multiples modifications, puis du CoBAT) a contraint l'autorité communale à adapter au mieux les modalités de la participation et de l'information citoyennes, notamment

- au niveau de séances d'information publiques et d'écoute des habitants (livre blanc, demandes de rendez-vous, ...), en sus des périodes d'enquête publiques ;
  - Les remarques émises par les habitants à ces occasions n'ont pas toujours convergé vers le même objectif, présentant parfois un caractère contradictoire, voire paradoxal ;
  - L'enquête publique permet cependant d'acter, dans ce cadre de positions non unanimes, voire contradictoires de la population, qu'une partie de la population reconnaît l'amélioration du projet sous l'égide des instances communales en charge de la procédure ;
- Que, d'après de nombreuses réclamations, il y a lieu de réfléchir à la situation que l'on laisse aux générations futures, si tous les espaces verts dans les villes sont détruits et remplacés par du béton ;
  - Qu'elles estiment que le projet présente une absence de vision d'ensemble et à long terme, indissociable d'une politique de développement durable de la ville ;
  - Qu'elles estiment que le projet fait preuve d'une gestion à court terme et non pas une adaptation aux problèmes écologiques mondiaux ;

**Alors que :**

- C'est l'inverse qui sous-tend le projet de PPAS, tel que définit clairement dans les objectifs du Conseil communal dès sa décision d'élaboration du plan, en sa séance du 30 avril 2003, confirmée dans sa décision de modification du projet en sa séance du 28 juin 2007.
  - La vocation d'une ville ou de l'évolution de ses quartiers reste, dans les préceptes du développement durable, celle d'un système urbain alliant logement, qualité de l'environnement et tous les aspects y afférents tels qu'évoqués dans l'article 2 du CoBAT ;
  - Le projet de PPAS 28 ter s'inscrit pleinement dans ces objectifs, de sorte que les réclamations sont rencontrées par la nature du programme et la forme du projet ;
- Que plusieurs réclamations estiment que la Commune « brade » l'ensemble de ses terrains « verts » au profit de projets immobiliers ;
  - Qu'elles estiment que le projet veut détruire d'un seul coup cet espace si rare et unique à Bruxelles ;
  - Qu'elles estiment que le PRAS permet par sa prescription générale 0.2 d'affecter l'ensemble du plateau en zone verte, après abrogation du PPAS 28bis en vigueur ;
  - Qu'elles estiment que la Commune met en opposition 2 besoins fondamentaux - logements et espaces verts - au lieu de les résoudre tous les deux ;

**Alors que :**

- Le projet de PPAS 28ter crée un équilibre entre le programme communal de construction de 200 logements et la conservation +/- 70% d'espaces , pour majorité d'un seul tenant, de sorte à assurer la pérennité du site et l'évolution de la globale de la ville, quartier par quartier;
  - L'objectif du Plan particulier d'affectation du sol 28ter est bien de préserver les espaces verts et les protéger, par rapport à une situation de droit du PPAS 28 bis, visant à urbaniser l'ensemble du site (tant ses talus que le plateau) ;

- Un Plan Particulier établit des zones et en détermine les affectations, sans qu'il n'y ait de notion de temps : les projets de constructions se feront par phase, en fonction des besoins et des crédits disponibles, ce qui est facilité par la disposition des implantations prévues, en trois zones distinctes ;
- Quant à la prescription 0.2, dans le cas d'espèce du Plateau Avijl, l'abrogation du PPAS 28bis en vigueur pour la construction de l'ordre de 300 logements n'est ni liée, ni nécessaire à l'application de cette prescription ;
- A l'inverse de ce que prétendent les réclamations, de façon excessive, la majeure partie de la surface du terrain du plateau constituant la propriété communale est préservée en espace vert, décliné en 3 types d'espaces verts, pour lesquels les prescriptions précisent tant les affectations que les usages, dont celui de jardin potager, cher aux habitants, mais également celui d'espace récréatif ou communautaire, ou celui de préservation du milieu naturel ;
- Le projet de PPAS répond pleinement à la faculté qu'offre la prescription 0.2 du PRAS, et bien au-delà de ses impositions ; en effet, la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 impose dans toutes les zones la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de la superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup>; que le projet prévoit une proportion d'espaces verts de +/-70% (60.934 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont 2.153m<sup>2</sup> d'espace vert (zone de parc) du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 par rapport à la superficie totale de 100.686m<sup>2</sup> sur laquelle porte le projet modifié de Plan particulier d'affectation du sol 28ter ) et que la surface élémentaire de ces espaces verts est de loin supérieure à 500m<sup>2</sup>, s'agissant d'hectares entiers d'un seul tenant, contigus aux espaces de jardins qui augmentent d'autant la superficie totale d'espace ouvert et vert ;
- Au niveau de la proportion d'espace vert à créer conformément au respect du PRAS dans les îlots à urbaniser sous son empire, le projet répond en outre à l'article 0.6 du PRAS, en ce qu'il améliore les qualités végétales et minérales des intérieurs d'îlots, notamment en ce que le RIE prévoit un plan de gestion des espaces verts (à établir après adoption du PPAS) qui en bénéficieront désormais ;
- Notamment, le projet restructure et redistribue l'aménagement de zones dévolues de fait au stationnement, par une meilleure répartition de leur implantation au regard des besoins des habitants, actuels ou futurs, en tenant compte de la forte augmentation, lors des dernières décennies du taux de motorisation des ménages déjà implantés dans le quartier,
- Il assure également, par des prescriptions (1.7.2) qui imposent un aménagement paysager incorporant des écrans de verdure, des espaces tampons plantés d'arbres à haute tige, des haies, des massifs arbustifs, entre les aires de parking et les jardins contigus (existants ou à créer dans le cadre de la mise en œuvre du Plan particulier d'affectation du sol), et donc, pour un milieu urbain, une bonne cohabitation urbanistique de ce programme de parcage et de l'habitat proche ;
- Quant à la prescription 0.3 du PRAS, elle s'applique dans les zones d'espaces verts, alors que le territoire couvert par le projet de plan se situe pour majorité en zone d'habitation à prédominance résidentielle, à l'exception de la zone de parc qui couvre l'îlot non bâti comprenant le terrain de basket et la plaine de jeu, pour lequel le projet de PPAS ne va pas à l'encontre de la prescription du PRAS ;

- Que certaines réclamations soutiennent que le 1<sup>er</sup> souci d'un élu est d'assurer le bien être de ses administrés et le bien vivre de sa population, de l'harmonie dans sa Commune avec une attention particulière pour la santé physique et morale des gens ;  
Qu'elles estiment qu'il est aberrant de construire un ensemble de logements autour d'une déchetterie ;

**Alors que :**

- o L'étude de la décharge a fait l'objet de plusieurs analyses précises dans le cadre du rapport d'incidences environnementales accompagnant le PPAS ; (voir chapitre environnement)
  - o Que le rapport d'incidences environnementales, arrêté à la satisfaction du Comité d'accompagnement, a conclu au fait que cette partie du territoire couverte par le PPAS n'était pas de nature à être urbanisée, et que le projet de PPAS en a tiré toutes les conclusions qui s'imposent, tant en matière d'affectation (zone verte) qu'en matière de prescriptions qui s'y imposent (zone verte de type A)
- Que des réclamations avancent que la Commune vit principalement du précompte immobilier et qu'elle pourrait faire une belle opération immobilière en vendant avec bénéfice des logements qu'elle pourrait taxer ensuite ;  
Qu'elles estiment que le bilan global financier est négatif, le coût total de l'opération étant nettement supérieur au gain qu'apporteront l'arrivée des nouveaux arrivants ;

**Alors que :**

- o Le projet de PPAS n'est pas élaboré en fonction de recettes fiscales escomptées mais bien plus en fonction de l'intérêt général de rencontrer les besoins entre autres sociaux de la population, et notamment en terme de logement, dans le respect du bon aménagement des lieux ; A contrario, le fait de maintenir +/- 70% du plateau en espace vert implique une volonté de diminuer le nombre de logement par rapport à la situation de droit actuellement en vigueur ;
  - o Le projet est en outre élaboré dans le souci de l'application de l'article 2 du CoBAT , auquel il doit répondre pleinement ;
  - o Le projet, en répartissant les logements en plusieurs lieux d'implantation dans le respect de la typologie du bâti qui leur est le plus proche, permet une réalisation du programme du projet phase par phase, ce qui réduira d'autant l'impact global des constructions sur le quartier ;
  - o La finalité d'un PPAS n'est pas de décider du mode d'affectation des logements mais de proposer le meilleur équilibre dans le bon aménagement des lieux,
  - o Le fait que les logements deviennent privé ou restent de gestion publique est du ressort des instances (Collège et Conseil) qui gèrent la Commune ;
- Que de nombreuses réclamations estiment qu'il est important de conserver un accès public sur le Plateau, pour que les habitants du quartier puissent se promener, cultiver leur jardin, parler. Est-ce que les nouveaux espaces verts seront accessibles à tous, ou sauvages, ou des jardins privés, ou des jardins potagers, ... ?

**Alors que :**

- o Le projet de PPAS modifié conserve la localisation des lieux d'accès au plateau ;

- Tout au plus, les amorces de ces accès verront leur caractère modifié en fonction des besoins d'accès aux quelques nouveaux logements à implanter en continuation directe du bâti existant ;

Fondamentalement, au-delà des quelques dizaines de mètres qui se verront modifiés en fonction des accès nécessaires aux nouvelles constructions, l'accès au plateau Avijl ne se trouvera pas fondamentalement modifié et que des perspectives vers son paysage ouvert seront préservées ;

L'accessibilité des espaces verts résultera à la fois du plan de gestion, à établir en vertu du plan approuvé, et de la gestion de l'espace par les services communaux en ce qui concerne cet aspect ;

### qui concerne le parti général :

Les déclarations estiment que l'idée de construire des logements est une bonne idée car il manque des logements à Bruxelles et que le Plateau est un endroit où de nouveaux locataires, ou propriétaires, pourront se sentir un petit peu à la

raison du projet de plan, et plus particulièrement le projet de densification à cet objectif ;

Il est noté que la mouture présente du projet de PPAS 28 ter a encore l'objet d'importantes remarques, et

notamment les problèmes de chargement et déchargement qui ont lieu dans la cour pour le quartier ;

Il est proposé de mettre en balance avec la suppression, due à la démolition, d'un plus longéant la vieille rue du Moulin et d'une

allée latérale, un gain possible en terme d'argent ;

La construction de 200 logements n'est pas appréciée

en raison de la pollution, la pollution, les risques

pour ce quartier, déjà peu capable

de supporter l'évolution des

conditions de vie qui se font par rapport

au plateau et de se

ultérieurement un terme

à la construction de

logements dans

ce quartier car

il est déjà

très dense

- Le projet, par son implantation qui ouvre une perspective paysagère vers le talus et limite le développement de la profondeur de bâtisse projetée en direction des prairies, présente une synthèse optimale ou à tout le moins satisfaisante entre les besoins en logements et le respect du site ;
  - Le RIE a fait l'objet d'un suivi, puis d'une approbation par le Comité d'accompagnement.
  - Le programme de l'ordre de 200 logements constitue l'objectif du Conseil communal, rappelé lors de sa décision du 28 juin 2007 de modifier le projet initial suite à l'enquête publique ;
  - Dans l'hypothèse où des travaux de dépollution devraient être imposés à l'avenir, l'accès au site reste possible en raison de l'interruption du front bâti,
  - La conclusion selon laquelle le programme devrait être limité à 100 logements n'est en rien fondée, est contraire au programme que s'est fixé le Conseil communal et va à l'encontre du précepte de développement durable selon lequel une densification de l'habitat doit intervenir prioritairement dans les zones bien équipées et bien desservies par les transports publics (voir introduction de l'environnement);
- Que, pour bon nombre de réclamations, le fait que la Commune d'Uccle désire construire des logements sociaux fait partie des tâches de solidarité normales. Cependant, il est surprenant qu'un projet immobilier qui se veut social ou de type social, se fasse sur un terrain où il n'y a aucune voirie, où toutes les infrastructures devront être développées et où la topographie du terrain, entraînera un sérieux surcoût qui n'est pas encore connu à ce jour ;
- Qu'elles estiment que le PPAS présente des coûts de réalisation beaucoup trop élevés suite à la nécessité de déblais de grande importance ;
- Qu'elles estiment que les habitants se mobilisent pour préserver le Plateau Avijl depuis des décennies ;

**Alors que :**

- Un des motifs retenus par le Conseil communal, dans sa décision de modifier le projet de PPAS initial, est bien de diminuer l'emprise des espaces publics à créer, et partant, de limiter l'emprise au sol du projet sur le site et les coûts afférents aux créations de voiries proposées dans le projet initial ;
- Le projet modifié propose, ce faisant, une meilleure compacité du bâti projeté, dans des gabarits compatibles aux typologies et au bâti existants en fonction des divers sites d'implantations
- Les implantations proposées sont étudiées dans un souci d'adéquation optimale du bâti au relief pour les implantations hors sol ;
- Les souhaits des habitants se trouveront rencontrés dans un plan des affectations qui propose une emprise du bâti et des espaces publics urbanisés (placettes) nettement moindre que celle qui découle du PPAS 28bis en vigueur, dont la procédure d'élaboration a fait l'objet d'une participation des habitants d'alors pour donner lieu à une situation de droit approuvée par arrêté royal et décriée par les riverains actuels du site ;
- Effectivement, deux décennies se sont écoulées depuis l'approbation du PPAS en vigueur, et que le projet tend vers les souhaits des habitants actuels de voir maintenus des espaces verts de superficie substantielle et d'un seul tenant ;
-

- Que des réclamations estiment que la construction le long de la Vieille rue du Moulin, telle que proposée est la seule possible pour sauver la bio-diversité du site et représente la solution la moins onéreuse ;

**Alors que :**

- o Si les nouvelles constructions sont prévues en continuité avec le bâti existant Vieille rue du Moulin, ce qui les rend facile d'accès pour le chantier mais augmenterait les nuisances pour le riverains ce de côté, ces uniques constructions ne répondraient qu'à une très petite partie du programme communal ;
- o Le propos est de bâtir pour partie de ce côté, afin de répartir le bâti autour du site, ainsi que les accès qui y mènent
- o Le parti des nouvelles implantations telles que proposées conserve les qualités d'accès via la Vieille rue du Moulin et tendent à répondre tant au programme communal qu'au bon aménagement et aux qualités paysagères des lieux ;
- o L'implantation projetée dans les talus (sites Jean Benaets et Vieille rue du Moulin) qui bordent le plateau consiste à enchâsser le bâti dans les contreforts du plateau et à en limiter la profondeur de leur développement hors sol , ce qui maintient :
  - o le centre du site libre de constructions,
  - o la pluralité des ses espaces verts et ses couloirs de connectivité intra-site et inter-sites,
  - o les qualités paysagères et les perspectives à grande échelle
  - o son milieu vivant existant, c'est-à-dire sa bio-diversité, chère aux réclamants

- Que certains estiment que la Bruxellisation n'est pas finie ;  
 Qu'ils estiment que ce site, destiné à la construction de logements dans les années 1960, a pris une évolution différente au fur et à mesure des années, devenant par son ampleur un biotope et un espace de rencontres multiculturelles pédagogique, un lieu de découvertes ;  
 Qu'ils estiment que cette évolution de patrimoine vert justifie la modification de son usage initial ;

**Alors que :**

- o La Commune a pris soin, depuis qu'elle a acquis les terrains qui constituent le plateau, d'en adapter l'aménagement à l'air du temps, en élaborant d'abord le PPAS 28 bis, puis en décidant de mettre celui-ci en révision, la majeure partie de l'aménagement n'ayant pas été mise en œuvre depuis son approbation par arrêté royal ;
- o L'objectif du projet de plan modifié est bel et bien de préserver à la fois les caractéristiques du lieu, comme le souhaitent les habitants, tout en répondant au programme édicté par le Conseil communal
- o Que les objectifs du projet de plan modifié s'inscrivent en conséquence dans ceux du CoBAT et du plan supérieur ;
- o

- Que la plupart des réclamations avancent que le Plateau Avijl ne représente qu'un des **gros projets de construction de ce côté d'Uccle, et que la multiplication** de ceux-ci ne fait qu'accentuer les problèmes ;  
 Qu'elles estiment qu'aucune étude globale n'a été faite en fonction de l'impact des différents projets et constructions en cours de ce côté de la Commune, soit +/-900 logements, avec les risques à craindre sur les inondations et la mobilité notamment ;

Qu'elles estiment que chaque nouveau projet sur ce site concède quelques « miettes » aux critiques sérieuses développées par les habitants ou autres concitoyens sans jamais prendre en compte le fond des problèmes : la circulation, les risques d'inondations, les incidences sociales, les pollutions, etc ...

Pourquoi ne pas décider, que les gens qui s'implanteront dans le périmètre du Plateau Avijl, devront avoir fait le choix de l'abandon de l'usage de la voiture (d'autant qu'une station « cambio » est prévue place de Saint-Job) ;

**Alors que :**

- Les autres projets évoqués dans les réclamations ont également fait l'objet d'une évaluation des incidences par le biais de rapport d'incidences ou d'étude d'incidences, selon les dispositions applicables à l'instruction qui leur est propre ;
  - Que certaines thématiques évoquées par les riverains font partie de l'action communale sans forcément faire partie d'un PPAS, en raison notamment du fait que la solution de certains problèmes (inondations) dépasse de loin le territoire couvert par le PPAS ;
  - Ces actions sont menées conjointement, et qu'en matière d'inondations dans la vallée de Saint-Job, il est heureux que la Commune ait pu mettre son plan de lutte contre les inondations à l'étude, puis en œuvre, sans devoir attendre l'approbation du PPAS 28 ter par le Gouvernement ;
  - Il en va de même en matière de mobilité, l'élaboration de solutions pour un quartier déterminé dépassant souvent le strict cadre territorial de celui-ci et la mise en œuvre des mesures n'étant pas du domaine de la législation et des réglementations urbanistiques ;
  - Une des incidences sociales positives du projet de PPAS consistera à donner accès au logement à 200 familles de compositions diverses ;
  - Même s'il s'agit d'une option qui apparaît d'avenir, il n'appartient pas à un PPAS d'imposer aux nouveaux habitants le recours aux voitures partagées, d'autres mesures étant de nature à participer pleinement, ou mieux encore, à l'objectif de réduction du trafic (location de voiture automobile au besoin, co-voiturage, usage des transports en commun, du vélo ou de deux-roues motorisés, pratique des déplacements à pied...)
- Que certains avancent qu'il faudrait envisager une alternative qui serait un projet phare de zone touristique et éducative, modèle environnemental pour la Belgique, l'Europe et le monde ;
- Qu'ils soutiennent que des villes, comme Lille, créent un espace vert destiné à créer des liens entre les habitants et que la Commune, par son projet, détruit celui qu'elle possède ;

**Alors que :**

- Le projet de PPAS n'exclut pas une telle option, qui ressort plus d'un mode de gestion que d'un problème d'affectation du sol ;
- Une telle activité existe déjà dans le quartier avec les installations de la ferme pédagogique Fond'Roy
- Cette activité existante dans le quartier pourrait être développée sur le plateau Avijl, en relation avec le local de rencontre que permet le projet de plan modifié et les différents espaces verts qui le jouxtent, laissant ainsi la possibilité d'accueil de groupe d'enfants ou d'adultes dans un objectif social et pédagogique

- Que de nombreuses réclamations soutiennent que la Commune ne tient pas compte des recommandations du RIE ;  
Qu'elles estiment que le RIE dit « *L'urbanisation, même partielle du plateau, aura un impact inévitable sur le plateau* » ;  
Qu'elles estiment qu'il est dommage que le bureau BOA n'ait pas étudié une version entre la variante 1 et la variante 2 ;  
Qu'elles estiment que les revendications ont été entendues et le cœur du Plateau a été préservé, cependant, 200 logements, c'est de trop ! ;  
Qu'elles estiment que les 200 logements sont prévus pour un pourcentage important de logements sociaux pour famille nombreuses, que dès lors l'estimation de 400 à 600 personnes est fortement sous estimée et un nombre de 800 à 1200 est plus réaliste. Le RIE doit être revu dans sa totalité en conséquence ;

**Alors que :**

- o Il est clair que même l'option « de ne rien faire » (scénario tendanciel) est de nature à présenter un impact sur le plateau, et que l'objectif d'un RIE n'est en rien d'éviter tout impact, mais bien d'en appréhender les limites et l'importance ;
  - o Les variantes étudiées par le bureau d'étude l'ont été à la demande et à la satisfaction du comité d'accompagnement ;
  - o Le maintien du cœur du plateau libre de toute construction devait s'accompagner d'une répartition alternative du bâti, entraînant à la clé une concentration et un regroupement des constructions en d'autres lieux, voire sous d'autres formes et d'autres gabarits ;
  - o Il n'appartient pas à un RIE d'établir le nombre d'habitants par logement, les données les plus récentes en Région bruxelloise tendant à prouver, outre les besoins de logements pour les familles, la progression des ménages de 1 à 2 personnes, voire monoparentaux, ce qui nécessite une polyvalence de type de logements sur le site ( personnes seules ou âgées, familles mono-parentales et famille nombreuses) ;
- Que selon plusieurs réclamations, les recommandations du RIE semblent en contradiction avec la version 3 présentée et en adéquation avec la version 1 minimaliste de 100 logements :
    - o Maintien d'une superficie optimale de zone non construite en zone verte ;
    - o Maintien et amélioration du rôle social et éducatif du plateau ;
    - o Maintien des connectivités des éléments biologiques du site avec les éléments du réseau régional ;
    - o Maintien de la mosaïque des milieux ;
    - o Maintien du caractère rural et traditionnel des abords et de l'amorce du chemin Avijl ;
    - o Maximalisation l'espace dévolu aux piétons, aux cyclistes et limitation de l'espace alloué aux voitures particulières ;
    - o Il est recommandé de prévoir des parkings souterrains et limiter le nombre d'emplacements en surface ;
    - o Maintient des éléments structurants du paysage ;
    - o Maintien et protection des lisières et éléments verts structurants comme les arbres, alignements et talus plantés ;
    - o Maintien des perspectives, et en particuliers vers le Kauwberg ;
    - o Mesures concrètes pour éviter la répétition et l'amplification des inondations dans la vallée de Saint Job ;

**Alors que :**

- Le projet de plan prend en compte les divers aspects évoqués dans les réclamations (maintien d'une superficie optimale de zone non construite en zone verte, maintien et amélioration du rôle social et éducatif du plateau, maintien des connectivités des éléments biologiques du site avec les éléments du réseau régional, maintien de la mosaïque des milieux) au vu du programme déterminé par le Conseil communal,
- La préservation du caractère des abords du chemin Avijl peut faire l'objet, soit par permis d'urbanisme, du projet d'aménagement des abords des futures constructions à y établir, soit d'une précision des prescriptions, (modification mineure sans incidences notoire sur l'environnement, à apporter au projet de plan suite à l'enquête publique et en vue de répondre aux réclamations)
- La maximalisation des espaces dévolus aux piétons et cyclistes, et corollairement la réduction des espaces dévolus à l'automobile fera l'objet des demandes de permis d'urbanisme à introduire pour la mise en œuvre du PPAS ;
- Le projet prévoit, selon la typologie du bâti environnant le plus proche des zones de bâtisse, des solutions de parcage adaptées, dont celles prévues du côté de la rue Jean Benaets ou la Vieille rue du Moulin sont des solutions optant pour le garage souterrain ;
- Les modalités de gestions se feront notamment en fonction du plan approuvé ;
- Il est répondu par ailleurs sur la question des inondations ;

- Que beaucoup de réclamations avancent que le fait de construire sur la décharge permet de supprimer deux niveaux des immeubles Vieille rue du Moulin, ainsi que la construction du dernier bâtiment de rue Jean Benaets, qui nécessite la suppression du potager « Natagora » de l'école Notre-Dame ;

Qu'elles estiment que les terrains sis aux 90-92 et 94 Vieille rue du Moulin ne doivent pas être bâtis afin de maintenir un couloir vert de biodiversité ;

**Alors que :**

- Le maintien de la situation de la décharge est justifiée au regard du RIE
  - Au vu de la surface totale de parcelle dévolue au jardin potager, il n'y a pas lieu de craindre la disparition d'une surface de jardin potager
  - Si la largeur de connectivité entre le plateau et l'espace vert au Sud a été réduite en fonction de la contrainte de bâtir moins sur le centre du site, elle a conservé d'une part une largeur minimum demandée par l'IBGE de 20mètres et d'autre part a été agrandie de l'autre côté vers Kauwberg.
  - De plus, le fait d'avoir préservé une grande partie du talus et de créer une zone de recul progressive devant les immeubles et s'élargissant vers les prairies participent également à cette zone de connectivité extra-site assurée entre le plateau, le parc du Fond'Roy et le Kauwberg ;
  - Les terrains 90-92 et 94 de la Vieille rue du Moulin sont bâtissables, déjà dans la situation au PPAS 28bis. Il ne s'agit pas de laisser apparaître d'étroites dents creuses, ni de pignons en attente, dans un souci de logique urbanistique et d'esthétique du quartier ;
- Que pour la plupart des réclamations, la Commune doit donner, au préalable, une garantie formelle que toutes les zones non destinées à l'habitat seront protégées durant les travaux et ne feront pas l'objet de projets immobiliers ultérieurement ;

Qu'elles estiment que les recommandations ne sont pas retenues par la Commune ;  
Qu'elles estiment que le responsable du dossier au niveau communal s'est contenté de dire que l'on verrait plus tard, ce qui est tout le contraire d'une attitude ferme quant à la protection de ce qui devrait être préservé ;

**Alors que :**

- Les modalités de chantiers seront élaborées en fonction des permis délivrés dans l'esprit de conserver au mieux le milieu naturel et environnant et limiter les inconvénients liés aux chantiers (tant privé que public) ;
- Les trois zones d'implantations situées dans des parties très différentes du plateau permettent facilement un phasage des travaux et ainsi d'assurer la pérennité des zones non concernées ;
- Un PPAS a valeur réglementaire, ce qui rend non fondées les craintes des réclamants dans le cadre du PPAS 28 ter et rend le plan opposable à tous, dont l'autorité communale ;
- Le CoBAT permet la modification des Plans particuliers d'affectation du sol, et que par rapport à la situation de droit, la présente procédure va dans le sens de ce que souhaitent les réclamants ;

- Que certaines réclamations estiment, que, où que l'on porte le regard, on découvre, tout autour du Plateau, un tissu urbain différencié depuis les simples maisonnettes de la Montagne de Saint Job, le vieux quartier de la Vieille rue du Moulin (gabarits allant de R+T à R+3+T), rue du Ham, jusqu'aux abords résidentiels qui le relie au quartier Fond'Roy proche du Kauwberg, du parc Fond'Roy. Le Plateau Avijl crée une triangulation de gabarits très diversifiés, indissociables et ouvert au dialogue avec les hameaux avoisinants : le coin du balais à Verrewinkel, le coin rustique du petit Job sur les berges du Geleytsbeek, les hauteurs de l'avenue du Vert Chasseur et du Fort Jaco ;

**Alors que :**

- Le PPAS et les gabarits qu'il prévoit tiennent justement compte de cet aspect des choses, en y alliant un souci de moindre développement du bâti vers le centre du site ;
- Les typologies et implantations sont étudiées dans un souci d'intégration au bâti existant à proximité directe.

- Que quelques réclamations regrettent qu'aucune extension de l'école n'est prévue, alors que la population d'enfants en âge scolaire augmentera de manière prévisible ;

**Alors que :**

- Le projet de PPAS est contigu à d'autres PPAS, et la programmation de l'évolution des équipements doit se faire au vu de la totalité du quartier ;
- Qu'elle est prévue dans le PPAS contigu n°55;
- Que la prescription 0.7 du PRAS s'applique ;