Chapitre 3 : Socio-économique

Introduction

Considérant que le site du plateau Avijl, comme l'a fait remarquer l'étude du RIE, a créé, dans « l'imaginaire » de ses habitants, une nouvelle impression d'appartenir à un quartier détenant une spécificité tant territoriale que sociale, pédagogique et culturelle.

Que la volonté et l'objectif du Conseil Communal dans sa décision de modifier le Plan particulier d'affectation du sol 28 bis et d'élaborer le Plan particulier d'affectation du sol 28 ter a été également de protéger cette spécificité dans l'évolution du lieu par rapport à sa situation de droit, c'est-à-dire celle du PPAS 28bis projetant son urbanisation complète.

Considérant, en ce qui concerne le projet dans sa globalité

- Que beaucoup d'habitants prétendent que le projet de PPAS va supprimer les rencontres, les promenades, les réunions scouts, l'aspect convivial et l'aspect humain, le charme et l'ambiance du site et de ses potagers;
 - Qu'ils estiment que la densité de population prévue de 200 logements, en plus des projets environnants, va « tuer » l'ambiance du quartier, par :
- L'augmentation de pollution engendrée par les installations techniques et le surplus de
- L'ampleur des travaux et leur durée (jusqu'à 20 ans), qui vont porter atteinte à la tranquillité, à la qualité de vie et à la santé (physique et morale) des personnes habitant le quartier (y compris les personnes âgées), notamment par les nuisances sonores et mêmes olfactives, dues au trafic de chantier;
- La destruction de nombreux potagers par les nouvelles constructions, ce qui va perturber la faune et la flore existante sur le site;
- La modification du caractère champêtre, semi-rural des entrées sur le site;
- La restriction de la superficie du plateau, objectif de promenade;

- Le projet de plan modifié, présenté lors de l'enquête publique du 5 janvier 2009 au 4 février 2009, répond au bon équilibre entre le programme communal et le maintien de la majorité du site en un état qui maintient et recadre des perspectives depuis et vers le site afin de tendre vers le meilleur aménagements des lieux;
- La suppression de la voirie, même résidentielle, sur le plateau suite à la première enquête publique, a permis de maintenir plus de 6 hectares d'espaces verts afin d'assurer le maintien des qualités existantes du site;
- La diminution de population inhérente à la diminution de plus de 100 logements par rapport à la situation de droit, va également contribuer à une meilleure évolution du site, de son environnement et de la pollution induites par les nouveaux logements :
- Il est par ailleurs répondu à certains de ces arguments par le biais de l'étude de l'agenda 21, dont le volet « carbone »
- La répartition des espaces verts avec leurs différentes affectations assure un maintien de biodiversité (faune et flore existantes) par leur complémentarité et la limitation volontaire des possibilités de bâtisse;
- Les espaces voués aux potagers feront l'objet d'une redistribution après approbation du Plan particulier d'affectation du sol, dans le cadre du plan de gestion du site, en visant au respect de leurs caractéristiques paysagères existantes et en veillant à une répartition équitable des parcelles, à un plus grand nombre d'exploitants,

- Cette approche est totalement compatible avec une attention particulière pour les demandeurs à vocation sociale ou pédagogique);

Le phasage des travaux dans le temps et la répartition des zones de bâtisses en 3 sites dans l'espace du plateau constitue un des atouts du projet, par :

Le fait que l'on évitera la concentration des nuisances ;

Le maintien de parties intactes du territoire du plateau vouées à la construction tant que l'urbanisation projetée ne sera que partielle ;

Le fait que cette conception globale n'hypothèquera pas le maintien des activités conviviales actuelles tels potagers, pâturages, promenades, rencontres, visites...;

L'arrivée des nouveaux habitants se fera dès lors également progressivement, au fur et à mesure de l'achèvement des nouvelles constructions, et ils seront plus facilement intégrés au milieu environnant, découvrant eux-aussi le bénéfice du calme et du caractère « campagnard » et social du lieu;

Le RIE recommande de prévoir dans les premières phase de travaux la construction d'un lieu de rencontre pour les habitants existants et nouveaux, et prévu dans le bâti qui entourera la placette à aménager en ponctuation de la Montagne de Saint-Job, au seuil de

la partie centrale du plateau;

 Que des réclamants estiment que le projet ne fait que peu de cas des inconvénients en résultant pour les habitants, et qu'il ne fait toujours pas l'objet d'une véritable appropriation par les habitants;
 Que l'impact du projet de 200 logements sur « l'imaginaire collectif » parmi la population

est jugé très mauvais, ce qui explique la forte mobilisation des habitants;

Alors que:

- Les habitants ne tiennent pas compte, dans leur appréciation, du fait que le projet diminue de plus d'un tiers la densité actuellement possible en terme de nombre de logements (en passant de 300 (28bis) à 200 (projet modifié de 28 ter) et de la réduction de nuisances actuellement envisageables par la mise en œuvre du Plan particulier d'affectation du sol 28 bis;
- Que les inconvénients induits par le projet sont en conséquence nettement moindres que ceux de la situation en vigueur, et que les nouvelles constructions, à l'instar des chantiers sur sol privé environnant, provoqueront des nuisances passagères inhérentes au chantier et à l'évolution de la ville ;
- Que le maintien d'une telle surface d'espaces verts en ville, comme prévue dans le nouvel aménagement du plateau, est de nature à protéger et assurer la pérennité de cet « imaginaire collectif » qu'a suscité l'existence de ce plateau.
- Que la forte mobilisation des habitants démontre le caractère unique de ce lieu, que le projet de Plan tend à préserver sur la majeure partie de son territoire.
- Le Plan et ses prescriptions assureront l'affectation du site, alors que les mesures d'accompagnement et le plan de gestion détermineront la mesure dans laquelle chaque habitant du quartier (habitant actuel ou nouvel arrivant) ou extérieur au quartier aura accès au lieu, pourra se complaire et se conforter dans un sentiment d'appartenance à un lieu exceptionnel lié à l'image du quartier, sur lequel se sera intégré un projet novateur de conception contemporaine;

Que des personnes estiment qu'il y a assez de place dans les Communes avoisinantes pour accueillir les logements sociaux (Watermael ou Forest) ou les rénover ;

Alors que:

Le Plan de Développement Régional (PRD) prévoit dans ses priorités la construction de logements moyens et sociaux sur l'ensemble de la Région et dans toutes les Communes;

La Commune d'Uccle a acquis et dispose de ce terrain à des fins de construction de logement sociaux, objectif que le PRAS n'a pas démenti en considérant cette zone en

zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Le nombre de logements vides à Uccle est évalué aujourd'hui à 70, dont seulement 35 répondent aux conditions pour être réaffectés après application du droit de gestion publique, (Observatoire du Logement fin de cette année), nombre insuffisant au regard de la demande et des besoins réels; Depuis plus de 5 ans de mise en application (17.07.2003), aucune commune de la Région de Bruxelles Capitale ne l'a mis en œuvre, et ce pour des raisons diverses telles que la lourdeur des procédures, le manque de certitude quant à la rentabilité des opérations, l'absence de préfinancement ou de structures d'appui technique, ...

Pour rappel, sont présumés inoccupés, les logements :

qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs, à moins que le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;

pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par l'arrêté du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement7 (soit 5 m3 pour l'eau et 100 kWh pour l'électricité), à moins que le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire (article 18, § 2, du Code du Logement);

la Commune d'Uccle est une des communes de la Région de Bruxelles -Capitale qui dispose le moins de logements sociaux, soit+/- 4% alors que Watermael-Boitsfort en

compte plus que18%;

des logements sociaux sont en cours de projet ou de rénovation sur l'ensemble du territoire de la commune (SUL, ancienne cité du Homborch,...);

Considérant, en ce qui concerne le caractère convivial et la vocation sociale du site :

Que de nombreux réclamants prétendent que la Commune ne se rend pas compte de la valeur de la pluralité et de la richesse multiculturelle de la population qui se rencontre sur le Plateau, grâce à ses potagers, promenades et jeux d'enfants, ce qui donne l'impression d'un espace de liberté, dépourvu de la rigidité de la Ville ;

Que les promenades organisées sur les lieux, notamment pour les personnes âgées, y compris celles venant d'autres communes, en font un lieu de rêve qu'il y a lieu de préserver, à l'instar de ce qui se fait dans d'autres communes comme Boitsfort ou

Auderghem; Que cet espace d'évasion permet aussi aux jeunes adolescents de retrouver les vraies valeurs fondamentales de l'existence, ce qui évite dans le quartier la montée de la violence et de l'agressivité;

Que les jardiniers du Plateau Avijl constituent une grande famille, richement culturelle, de tous âges et de tous milieux sociaux;

Que par cela, ils favorisent les échanges, l'apprentissage de la diversité, du respect des autres et de leurs différences et participent activement à renforcer l'harmonie entre tous les habitants du quartier;

Que la disparition d'une bonne partie du réseau social par la disparition de nombreux jardiniers, dont les potagers seront lotis, va aller à l'encontre du maintien de la convivialité pour laquelle le quartier est tant apprécié;

Qu'il s'indique de conserver les manifestations de quartier sur le site et d'encourager les rencontres via les potagers;

Alors que:

- L'objectif du Conseil Communal, en optant pour le projet modifié de PPAS 28 ter, crée un statut de protection réglementaire pour ces espaces verts tant « défendus» par les habitants;
- Comme développé par ailleurs, le fait de maintenir une importante superficie du plateau dans sa vocation actuelle assure le maintien de sa faune et flore, ainsi que l'activité sociale et pédagogique qui en découle ;
- Que le projet modifié de PPAS 28 ter prend cet aspect social en compte par la possibilité de son développement, grâce à l'affectation possible d'un lieu de rencontre et à son espace de loisirs contigu (placette), mais que des modalités de gestion et de vie associative ne peuvent être gérées par un PPAS dont l'objet reste l'affectation du sol et ses modalités de mise en oeuvre.
- Que les Communes mentionnées dans les réclamations ne présentent pas la même proportion de leur parc de logements affectée au logement social;
- Qu'un réclamant au moins souligne que beaucoup de gens partent de Bruxelles pour retrouver des coins de campagne comme le Plateau Avijl et propose plutôt d'user du plateau pour attirer les gens à Uccle;

Alors que :

- Beaucoup de jeunes couples quittent Bruxelles quand ils ont deux enfants pour trouver un jardin et surtout un logement suffisamment grand à un prix soutenable, ce qui engendre un réel problème en terme de mobilité en ce qu'ils viennent gonfler le nombre encore croissant de « navetteurs »;
- Que la création de logements au pourtour du plateau Avijl répond aussi à un des objectifs de la Commune d'offrir à ce type de famille un espace de vie dans un quartier de qualité et convoité, au cœur d'un environnement urbain bien équipé en transports et en services, au sein duquel existent et seront préservés des espaces ouverts;
- Que les espaces verts conservés et jouissant d'une protection réglementaire dès l'approbation du plan serviront effectivement un rôle d'attrait pour ces jeunes ménages, ainsi que pour les nombreuses demandes d'Ucclois, qui ont déjà manifesté leur désir d'aller y habiter;
- Que des réclamants estiment que le projet va engendrer une perte de la vie semi rurale ;

Alors que:

Le plan préserve et assure le maintien de la majorité de ces espaces dans leur situation actuelle et qu'un plan de gestion du site assurera le maintien de sa flore et faune, assurant le maintien, voire l'évolution positive de son caractère semi-rural et de son impact social;

Considérant, en ce qui concerne la santé des habitants :

Que, pour la plupart des réclamants, ce petit coin de nature d'Uccle, dit « paradis », devrait être maintenu dans son état actuel, et que tous les habitants de Bruxelles pourront venir s'y ressourcer;

Que ses promenades et le travail dans ses potagers participent à la lutte contre le stress ; Que de nombreux ouvrages soulignent l'enjeu que représente le Plateau en terme de santé

mentale et d'environnement :

Que c'est grâce à la quiétude du Plateau (faiblement peuplé) que l'écoute de l'autre, la disponibilité et la générosité ont pu voir le jour;

Que la suppression des potagers engendre une perte pour la santé publique au point de vue créativité, cure de santé, rencontres sociales, dont la preuve sont les 49 demandes de potagers en attente;

Alors que:

La Commune a pour objectif de conserver la vocation actuelle du plateau dans la majeure partie de sa surface, avec ses qualités tant d'espace de promenade, de réflexion, de repos, de quiétude, de travail de la terre, que d'impact sur la santé physique et morale des habitants, riverains et visiteurs qui fréquentent le lieu;

La protection de ce « petit coin de paradis » est volontaire et pro-active dans le prochef des instances politiques communales en proposant ce projet modifié de PPAS 28ter, dont la conception et l'aménagement sont diamétralement opposés à l'urbanisation, même partielle, qui pourrait résulter de la mise en œuvre de la situation existante de droit (PPAS 28 bis);

Une plus juste répartition des superficies de potagers permettra d'en distribuer à un plus grand nombre de cultivateurs, tout en préservant un certains nombre de parcelles à attribuer en vue de répondre à un besoin associatif et/ou pédagogique,

comme par exemple pour les écoles...

La Commune souhaite conserver le caractère « villageois » du lieu ainsi que le caractère champêtre de ses promenades et de ses espaces de quiétude, générateurs de « cet imaginaire collectif » décrit dans le RIE et qui a servi de ligne directrice dans l'élaboration du parti urbanistique du projet modifié de plan;

Considérant, en ce qui concerne le côté pédagogique du plateau :

Que la plupart des réclamants estiment que cet espace libre et d'aventure doit être conservé, de même que son rôle social, écologique et pédagogique, notamment pour les enfants et personnes âgées, ce qui sous-entend l'absence de toute construction sur le site;

Que plusieurs habitants avancent que différentes écoles de Bruxelles emmènent des rangs d'enfants sur le Plateau pour se promener et s'informer sur des sujets et thèmes tellement importants pour eux, tels que l'écosystème, les insectes, les oiseaux, les arbres, les potagers, ...;

Que le Plateau Avijl doit permettre un programme pour une nouvelle pédagogie dans nos écoles, une formation nouvelle pour des instituteurs de demain, une démarche pour rencontrer les autres populations, une expérience qui peut se donner sur ce plateau, des projets ont déjà été réalisés en ce sens par les écoles, les habitants d'ici ou d'ailleurs ;

Que bien des parents habitants à l'extérieur d'Uccle viennent s'y promener pour goûter à son côté pédagogique, (faune, flore et potagers) plutôt que d'aller au Bois de la Cambre ;

• La Commune a pour objectif de conserver la vocation actuelle du plateau et que le PPAS projeté, par ses implantations et ses affectations, sauvegarde la majorité de la superficie du dessus du plateau, « son cœur », en vue de protéger tant ses qualités paysagères que son rôle social, écologique, pédagogique, qui intéresse toutes les tranches d'âge de la population;

Les espaces de promenades et de potagers, couplés aux petits bois et terrains d'aventure ont permis la création d'activités connexes existantes sur le site, qui

pourront être préservées par le projet de plan présenté;

Le rôle de « point phare », tant du point de vue écologique que du point de vue pédagogique, pourrait trouver un lieu pour être développé sur le site grâce à l'espace d'équipement d'intérêt collectif (que permet le bâti en about de la placette, elle-même complément d'espace urbain pour le développement de telles activités)

L'organisation et le développement de telles activités n'est cependant pas du

ressort des prescriptions d'un PPAS;

 Les spécificités du lieu qui attirent certains promeneurs, qui le préfèrent au Bois de La Cambre seront maintenues sur ce site emblématique de notre commune et de renom dans la Région et les communes avoisinantes.

Que des habitants prétendent que le projet de plan ne prévoit aucun espace de loisirs pour les enfants et adolescents ;

Que le terrain de basket actuel sera entouré de voitures et perdra sa vocation d'espace de

loisir:

Que de nombreux habitants prétendent que la plaine de jeux existante à coté du terrain de basket sera absorbée par l'aménagement des voies d'accès ;

Alors que:

Le PRAS délimite des affectations par îlot;

• La superficie de l'îlot comportant le terrain de basket et de la plaine de jeux pour enfants (zone de parc du PRAS) est actuellement utilisée partiellement en parking sauvage par des riverains, ce que ne permet pas la prescription relative à la zone verte de type C;

• Le tracé des zones affectées aux aménagements de voirie n'empiètent en rien sur les espaces de loisirs actuels qui devraient se voir libérés du parking sauvage (prescription

1.7.1-alinéa 1);

• L'accès actuel aux garages et aux parkings sauvages existants en intérieur d'îlot se fait actuellement via la Montagne de Saint-Job dans un aménagement dont les limites ne devrait pas être modifiées dans le futur.

• Quand bien même ce devrait être le cas, une telle modification sera soumise aux règlements en vigueurs en matière de permis d'urbanisme, et dans le cas où un tel permis devrait être requis, la réglementation en vigueur actuellement le soumettrait à enquête publique;

 A terme et après la réalisation des constructions, le nombre de voitures ne devrait pas augmenter de façon suffisamment conséquente pour nécessiter de modifier la situation

actuelle;

- En tout état de cause, la prolongation de la voirie pour donner accès à la placetté et plus particulièrement aux parkings paysagers fera l'objet d'un permis d'urbanisme qui en assurera la cohérence avec les aménagements des voiries tel qu'imposé par la prescription 3.1;
- De plus, le plan des affectations et les prescriptions permettront de créer des nouveaux espaces de jeux, afin de répondre aux besoins des habitants ;
- Le Plateau Avijl constitue à lui seul, par ses espaces variés un formidable terrain de jeux et d'aventures dont le contrôle social se trouvera renforcé;
- Que certains habitants prétendent que le projet manifeste une méconnaissance de la valeur du travail de la terre et de l'importance de la transmettre ;

 Qu'il enlaidit le site, considéré comme un coin de campagne dans la ville ;

Le fait de protéger les espaces verts du plateau de façon réglementaire par un nouveau PPAS de conception contemporaine tend à répondre à la majorité des souhaits des habitants ;

Il vise notamment à conserver et même pouvoir développer le caractère didactique des aménagements du plateau, dans le respect du caractère semi-rural de ses espaces ;

« La valeur du travail de la terre » ne fait pas partie de l'étude d'un PPAS mais celui-ci peut créer un cadre réglementaire qui en permet la mise en oeuvre, ce qui est le cas, à grande échelle (plus de 2 hectares) pour un quartier en site urbain, alors qu'un grand nombre de sites affectés à cette activité dans de nombreuses grandes villes d'Europe ne bénéficient pas d'un tel environnement ou d'une telle accessibilité (abords de chemins de fer, espaces urbains résiduaires, ...)

A contrario, le projet modifié de PPAS devrait assurer à la collectivité une situation de droit qui remplace l'urbanisation plus dense du PPAS 28bis en vigueur et propose une toute autre philosophie d'aménagement du territoire;

Le projet de plan vise à maintenir les qualités du plateau prisées par les habitants et maintient les trajets piétons et de promenades, la fonction sociale de jardins potagers, celle d'espaces récréatifs et de jeux, ainsi que des espaces semi-naturels, préservant là l'esprit du lieu et sa quiétude intemporelle et perpétuant sa mémoire chère à ses habitants ;

Considérant, en ce qui concerne les potagers :

- Que beaucoup d'habitants s'opposent à la destruction de nombreuses parcelles de potagers, voire 52 sur 102, et notamment celle de l'école Notre-Dame (soutenu par NATAGORA);
- Qu'il faut le déplacer tout en le conservant sur le site, afin de conserver cet aspect pédagogique du lieu;
- Que plusieurs personnes écrivent à propos du fait que l'école « Plein Air » envisage de créer un potager à Saint Job et que la liste d'attente est longue ;
- Que pour plusieurs personnes, la suppression de potagers apparaît en totale contradiction avec le fait que le Collège ait récompensé récemment une femme pour la création de potagers dans le cadre du « trophée terre de femmes »
- Que la suppression des nombreux potagers est un problème pour les familles dont la production de ce passe temps participe aux moyens de survie, surtout en ces moments de crise;
- Que des personnes prétendent que le PPAS ne prévoit pas leur remplacement et que l'activité potagère sera condamnée à plus ou moins long terme ;
- Que les constructions porteraient ombre sur les potagers ;

- Que les nouvelles constructions prévues le long du Chemin Avijl amèneront à la disparition de 6 parcelles potagères ;

Que de plus, cet accès au Plateau Avijl disparaîtra, renforçant encore l'enclavement des

potagers rescapés;

Alors que:

 L'objectif à long terme du PPAS 28 ter est bien de conserver et de protéger de façon réglementaire un important nombre de parcelles à vocation de potagers sur le plateau, dans un équilibre au sein de la pluralité des espaces des biotopes existants;

 L'affectation en zone de construction de certains potagers existants est au profit d'une implantation du bâti au pourtour du plateau qui évite la construction de

logements et de voiries sur son centre;

• C'est notamment le cas pour le site d'implantation de la rue Jean Benaets, rendu bâtissable dans le projet modifié en raison du programme défini par le Conseil communal et suite à la demande formulée par les habitants, lors de la première enquête publique, de préserver le centre du plateau de l'urbanisation

• La Commune, lors de l'étude du plan de gestion du plateau, créera une nouvelle répartition des potagers et une redistribution de ceux-ci, à l'instar de ce qui a été

fait pour les potagers de la rue Pierre de Puysselaer;

Cette réflexion permettra aussi de mieux répartir les superficies affectées à chacun

et ainsi de pouvoir répondre à un plus grand nombre de demandes ;

• En l'occurrence, une attention toute particulière pourrait être donnée dans la redistribution des espaces des potagers pour les écoles et notamment pour le cas du potagers de l'Ecole Notre-Dame ou pour la demande en attente de l'Ecole Plein Air, de sorte à conserver et à assurer sur le site le développement de la pédagogie basée sur le travail de la terre et des ses fruits;

 Actuellement, certains potagers sont à l'abandon, voire aménagés en jardin d'agréments avec commodités, d'autres atteignent des dimensions considérables

qui vont bien au delà des besoins d'une seule famille.

• Le remembrement des potagers s'avère nécessaire et devrait assurer une redistribution équitable également en fonction des critères sociaux des utilisateurs ;

• La pérennité de l'activité de culture des potagers fait partie des objectifs de la Commune, et si le PPAS détermine des zones où peuvent s'implanter des potagers, il ne peut prendre en considération des notions de temps comme la durée de leur existence (ce que pourrait faire le plan de gestion);

L'ombre portée des nouveaux bâtiments sera prise en compte dans les nouvelles implantations et répartitions proposées, mais devrait être minime en ce que :

O D'une façon générale, les zones de bâtisse sont entourées de zones de jardins;

O Les immeubles du site d'implantation de la Vieille rue du Moulin sont contigus d'une zone verte de type A et de la prairie :

O Ceux du site d'implantation de la rue Jean Benaets sont au Nord de la zone B et ne devraient donc avoir qu'un impact très limité sur l'ensoleillement au sol

O Ceux du site d'implantation de la Montagne de Saint Job sont de faible gabarit et à l'Est des aires cultivables, et en conséquence, la perte d'ensoleillement au sol se limitera aux matinées d'hiver, saison où la terre de culture se repose...

- L'accès au Plateau depuis le chemin Avijl sera quelque peu déplacé, ainsi que les potagers en bordure, mais la volonté urbanistique est de limiter la densification dans une typologie d'implantation en ordre semi-ouvert pour cette partie à l'entrée du site.
- Les jardins potagers faisant partie du plan de gestion, il est faux de parler de « disparition », car les surfaces des lopins devraient faire l'objet d'une redistribution avec modification équitable des surfaces, ce qui en soi consisterait également une perte pour les exploitants de plus grands lopins;
- Le plan ne propose qu'une ré-affectation du sol, de loin plus favorable aux riverains que la situation du PPAS 28bis qui n'affectait à cette activité que des aires résiduaires en intérieur d'îlot
- Les perspectives vers les potagers ainsi redistribués ne seront pas brisées par les constructions et ce où que l'on se trouve sur le Plateau et au niveau de ses accès. De plus, actuellement, les potagers sont principalement concentrés au Nord du Plateau et à l'arrière des maisons d'habitation;
- Que certains habitants estiment que ces espaces de potagers sont de véritables gardemanger regorgeant de fruits et de légumes que l'on peut y voir pousser les produits avec les enfants, ce qui peut faire encore croire à la protection de générations futures ; Que l'esprit des potagers conduit à redécouvrir l'utilité que représentent les jardins communautaires pour l'esprit et l'ambiance qui existe au sein d'un quartier;

- Ces valeurs sont à développer et font partie intégrante du projet de société que sous-tend la décision du Collège Communal en décidant de modifier le PPAS 28 bis, situation de droit en vigueur où l'ensemble du plateau est à construire dans une plus forte densité, tant en terme de surface bâtie que de nombre de logements ou d'imperméabilisation du sol par l'aménagement des espaces publics ;
- Ces valeurs ne font pas partie des prescriptions d'un PPAS mais les affectations et leur répartitions projetées sous-tendent la création d'espaces propices au développement de ces valeurs et de leur pérennité in situ dans le futur ;

Considérant, en ce qui concerne les travaux :

- Que beaucoup de réclamants estiment que la plus grande partie des potagers ne sera pas utilisable pendant les travaux;
- Que cela relativise fortement le fait de dire que le PPAS conserve 77% de la surface
- Que beaucoup se demandent comment peut on affirmer qu'on préserve les potagers quand on devrait les travailler dans le bruit et la poussière du chantier?;
- Que beaucoup d'habitants pensent que l'aménagement du Plateau sur une durée d'environ 20 ans ne va faire qu'aggraver le problème de perte du calme et de l'ambiance existante;

- La notion de temps ne peut être définie dans un PPAS, qui lui, génère seulement des affectations du sol;
- Rien ne dit à l'heure actuelle, que la totalité des implantations sera réalisée, ni dans quelle ordre elles pourraient l'être;

- Pour preuve le PPAS 28bis en vigueur depuis plus de 20 ans et dont la mise en œuvre substantielle n'a pas été entamée
- Les travaux vont se faire par phases, à l'instar des chantiers privés et la présence de chantiers pourrait donc être entrecoupée de longs mois, voire d'années sans travaux ;
- Les espaces de chantier étant localisées également sur des parties bien distinctes du plateau, ils permettent aux autres zone de conserver leurs caractéristiques, ainsi que les activités existantes sur le site;
- La prescription 3.4.1 prévoit explicitement les mesures à prendre lors des travaux nécessaires à l'urbanisation ;
- L'occupation nécessaire pour les chantiers sera très partielle et localisée autour des zones de bâtisse, minimes par rapport à la totalité du plateau, ce qui ne mettra pas en péril la pérennité du centre du site et des diverses zones vertes ;
- Les inconvénients dus au chantier (bruit, poussière,...) seront sensiblement les mêmes que ceux occasionnés par les chantiers privés de taille similaires dans le quartier.
- L'on assiste à l'exploitation en potagers de nombreux abords de voies de chemin de fer, malgré la simultanéité des travaux d'aménagement du RER qui n'y empêchent pas la culture ;
- Les conditions d'exploitation des potagers au plateau Avijl durant les chantiers seront de loin plus favorables que celles le long des chemins de fer, pour les raisons développées par ailleurs (zone de jardins entourant les constructions, contiguïté limitée des zones de potagers et des sites de construction, éloignement par rapport aux voiries;
- beaucoup de maisons de la Montagne de Saint-Job et du chemin Avijl ont fait l'objet de rénovation importantes, voir « lourdes », malgré les inconvénients inhérents à la desserte de ce type de chantier;
- le dernier alinéa de la prescription 3.4.1 édicte toutes les directives permettant des chantiers de courte durée par des accès temporaires, en prescrivant la faculté d'établir ces accès et en imposant la régénération des zone de chantiers et de leurs abords ;
- l'occupation des nouveaux logements sera également être étalée dans le temps, en fonction des besoins de la Commune et des moyens qui pourront être mis en œuvre pour la construction progressive des logements;
- L'ampleur des chantiers sur le plateau proprement dit est réduite à un minimum, par la limitation des implantations prévues sur son pourtour, et en bordure de celui-ci.
- Il appartiendra au plan de gestion de déterminer, en fonction du parti constructif des projets et de critères objectifs, si les zones de potagers les plus proches des constructions doivent être laissées en jachère durant la durée des travaux ;
- La construction d'un projet comportant de nombreux logements, actuellement en fin de chantier le long de la chaussée de Drogenbos sur une parcelle comportant une importante surface et de nombreuses parcelles de potagers, n'a empêché ni la poursuite des cultures potagères ni la vie conviviale des jardiniers qui s'y rencontrent, ni le passage des promeneurs dans les sentiers existants sur le site

Considérant, en ce qui concerne l'accueil des nouveaux arrivants :

Que certains habitants estiment que le plateau est le « poumon de la Ville » dans son état actuel;
 Qu'ils veulent l'offrir ainsi aux nouveaux habitants et non un quartier dégradé tant du point de vue de son environnement naturel que social;

- Comme dit précédemment en ce qui concerne le maintien du site, le projet modifié de PPAS est un garant pour le futur des espaces verts existants et surtout pour les générations futures, ce qui répond aux réclamations,
- Il est paradoxal de vouloir maintenir des espaces verts « endroit de rêve » pour des nouveaux habitants alors que l'on s'oppose à la construction de leurs logements ;
- Aucune règle n'existe en la matière et il ne pourrait s'avérer inopportun d'implanter des logements de type moyen, social ou assimilé dans un environnement de bonne qualité environnementale,
- Il s'agit là en soi d'un facteur de valorisation des nouveaux arrivants, ne fut-ce que par la cette qualité environnementale des logements qui sont mis à leur disposition.
- Il est à cet égard également plus facile d'habiter dans une zone où l'on peut disposer d'espaces conviviaux et d'échange et où l'on peut disposer d'un lopin de terre à cultiver à proximité de son logement;

Considérant, en ce qui concerne le type et l'affectation des logements à créer :

- Que bon nombre de réclamants estiment que le projet de 200 logements ne garantit pas le fait qu'il comprend la moitié de logements sociaux ;
- Que les familles à revenus modestes sont considérées comme parquées au même endroit avec le projet présenté (création d'un ghetto);

Alors que:

• Les objectifs du Conseil communal traduits dans le projet modifié de PPAS sont clairs à ce niveau, même s'il ne peuvent être contraignants;

A HOUSE THE I

- L'affectation su sol ne permet pas de définir la répartition des différents types de logement prévus ;
- Il est cependant à noter que la Commune a tout intérêt de construire des logements répondant au besoin du plus grand nombre, de sorte à s'assurer qu'au fil des demandes, des familles de profils différents, répondant aux exigences des objectifs du projet de plan, trouveront un logis dans le cadre du projet
- Les prescriptions générales précisent également que chaque phase de chantier fera l'objet d'une répartition entre logements moyens et sociaux, de sorte à éviter tout problème de « ghetto »

Que certains avancent que le projet devrait comprendre une maison de retraite ;

Alors que:

- Le plan d'affectation du sol définit des zones de logements, sans en spécifier le type d'occupants et que la Commune, soucieuse d'un équilibre dans l'attribution des nouveaux logements, octroiera ceux-ci en fonction de la demande actualisée dans le temps ;
- Les nouveaux logements devraient présenter des aménagements modulables et polyvalents, de sorte à pouvoir être attribués à plusieurs types d'occupants :
 - o dans le temps que pour assurer une mixité dans la répartition des logements,
 - o au profit d'une meilleure entente et entraide sociale;
- La commune comprend déjà de nombreuses maisons de repos recensées dans la brochure émanant de « l'Action Sociale », soit un total de +/-2200 lits existants et que plusieurs

nouvelles maisons sont en cours de procédure pour l'obtention de permis d'urbanisme pour plus de 425 lits, d'autant que la COCOF estime d'ores et déjà que la répartition des lits pour les personnes âgées n'est pas équilibrée sur le territoire de la Région de Bruxelles -Capitale dont les parties nord sont nettement défavorisées;

Que certains avancent qu'une politique d'accueil des réfugiés et de camp de vacances permettrait d'offrir dans cet espace couplé à l'école, un lieu internationalement connu ;

Alors que:

La Commune souhaite d'abord répondre aux demandes multiples et en attente de logements moyens et sociaux;

• La possibilité d'accueil et de camp de vacances ne fait pas l'objet d'un Plan

d'Affectation du Sol;

Le fait de créer un local commun avec une aire de loisirs contiguë (placette) pourrait faciliter ce type d'accueil dans le cadre de visites de formation sur le site, d'initiative privée, ou dans le cadre d'organisation de fêtes ;

Considérant, en ce qui concerne les expropriations :

Que des réclamations évoquent que des gens vont être expropriés de leur maison pour implanter des immeubles inadaptés au bâti existant;

Que les personnes expropriées sont souvent âgées ;

Que ces nouveaux logements vont être occupés par de nouveaux arrivants au milieu social incertain qui ne vont pas s'adapter à la vie de quartier existante;

La lettre envoyée dans le cadre du plan d'expropriation a bien spécifié que les expropriations étaient une possibilité offerte aux habitants concernés d'entériner en situation de droit des situations où le sol, à usage public avéré, se situe actuellement sur sol privé en situation existante de fait.

Il ne s'agit que de quelques morceaux de parcelles, au droit de l'alignement au bas de la Vieille rue du Moulin, de l'entrée carrossable à droite du terrain de basket et de quelques endroits ponctuels dans le chemin Avijl, espaces actuellement tous affectés à l'espace public; En aucun cas, les habitants ne se verront amputés d'une partie de leur zone de recul, de jardin ou de bâtisse.

Considérant, qu'en ce qui concerne la sécurité du site

Que beaucoup estiment que la densité projetée, tant pour le nombre d'habitants que pour l'impact sur la mobilité, va engendrer des interventions plus fréquentes des gardiens de l'ordre;

Alors que:

L'urbanisation partielle du site et la gestion participative d'une partie du site (potagers) en application du plan de gestion va en assurer un meilleur contrôle social;

La présence d'habitants ou d'exploitants de jardins potagers en journée participera également au contrôle social des lieux;

- Le développement de quelques constructions le long du sentier Avijl et leur impact positif sur la sécurité et le contrôle social des lieux est également développée par ailleurs ;

L'option de mixité dans la répartition des nouveaux logements, tant dans les divers sites d'implantation que dans le temps, favorisera l'intégration des nouveaux venus vis-à-vis des habitants déjà établis dans le quartier, dans une évolution lente et progressive, à l'instar de celle qu'a pu vivre le tissu social du quartier au cours des dernières années en fonction de son évolution sociale sur base des caractéristiques sociologiques des nouveaux habitants;

L'objectif est d'éviter la création d'un « ghetto » en marge d'un quartier existant mais

bien d'en étendre le tissu urbanistique existant;

La population à laquelle s'adresse le projet, comporte entre autre des familles, lesquelles pourront opter pour des déplacements à pied vers l'école, facteur de nature à dynamiser rapidement les rencontres et échanges entre nouveaux venus et habitants actuels du quartier :

La promiscuité du bâti dans le tissu existant engendre, selon les analyses faites lors du RIE et malgré la cohésion sociale dont se prévalent les habitants, «certains problèmes de voisinage», que la diversification des implantations proposées, en « tissu bâti semi-

ouvert » va diminuer pour les nouveaux arrivants;

La création de parkings supplémentaires sur le site, destinés notamment aux habitants existants, va limiter la pression sur la demande de stationnement et assurer une meilleure quiétude du quartier;

- Que certaines réclamations portent sur le fait que le vandalisme s'accroît déjà dans quartier et que les maisons sont de plus en plus taguées ;

Alors que:

Ce phénomène est général pour toute la ville, et qu'à contrario, la protection à long terme d'espaces de loisirs sur le plateau est au bénéfice de la possibilité d'évasion tant physique que morale pour les adolescents, ce qui limite la montée du vandalisme ; Le contrôle social du plateau est de nature à limiter ce phénomène par les nouvelles habitations et le local commun, qu'autorisent les prescriptions;