

Chapitre 5 : Procédure

Introduction :

Le Conseil Communal, en sa séance du 30 avril 2003 et dans un objectif volontariste de développement durable, a décidé de faire élaborer le PPAS 28 ter pour répondre à un meilleur équilibre entre l'urbanisation de ce site, régie par le PPAS 28 bis en vigueur, et le maintien d'un patrimoine vert sur son territoire ; ;

Suite à l'étude de plusieurs scénarii d'implantation et de répartition du bâti, le Conseil communal a décidé, dans cet esprit, d'établir un Rapport sur les Incidences Environnementales, en coordination avec la Région et l'IBGE, ce qui a permis de définir et de justifier un parti général pour étudier un projet de plan à base d'une des versions étudiée dans le RIE ;

Suite à une première enquête publique sur la première proposition de plan, le Conseil Communal, en sa séance du 28 juin 2007, a décidé de modifier le projet pour répondre à un meilleur équilibre entre les souhaits des habitants et le programme communal ;

Ce projet de plan définitif, approuvé au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (23 octobre 2008) a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique qui s'est tenue du 5 janvier 2009 au 4 février 2009.

Considérant, qu'en ce qui concerne l'élaboration du PPAS :

- Considérant que de nombreux réclamants prétendent que la Commune a toujours refusé d'élaborer le Plan en concertation avec les habitants ;

Alors que :

- Suite à la première enquête publique et les observations introduites, le Conseil Communal a décidé de modifier sensiblement le plan en sa séance du 28 juin 2007, alors qu'il avait la possibilité de l'adopter définitivement, voire de le modifier sur des aspects mineurs ou accessoires, et ce afin de répondre aux attentes des habitants et de créer un équilibre meilleur encore entre le programme communal de bâtir +/- 200 logements et les espaces verts à protéger sur le plateau ;
- La nouvelle version du projet a été présentée au Conseil communal, en tenant compte des résultats de la première enquête publique ainsi que des observations émises par les membres du comité de quartier lors de plusieurs réunions d'information sur l'évolution du projet ;
- La nouvelle version d'un projet de plan définitif a été proposée tant au Conseil communal qu'au comité de quartier, ce qui a permis d'affiner le parti et les implantations et gabarits projetés ;
- Ces différentes consultations, tant avec le comité de quartier, le bureau d'étude qu'avec la Région et l'IBGE ont abouti à la version définitive du projet modifié de plan, soumise à la deuxième enquête publique, du 05 janvier au 04 février 2009.

- Considérant que les réclamations avancent que le principe même de ne pas commencer par vider la décharge relève d'une responsabilité politique, que les habitants ne peuvent accepter et envisager. Qu'elles avancent que même une étude approfondie de ce coût n'a pas été faite et que les terrassements inhérents au projet des immeubles rue Jean Benaets et Vieille rue du Moulin sont estimés tout aussi importants que celui de la dépollution ;
Qu'ainsi, une rapide évaluation fait apparaître que les déblais rue Jean Benaets nécessitent le passage de 2.300 camions de 16m³, ceux de la Vieille rue du Moulin +/-1720 ;
Que la création du tunnel engendre un coût estimatif de +/-1.015.000€,... ;
Qu'en conclusion, l'imputation de ces travaux par logements est de 22€ à 35€ de plus par m² construit,

Alors que :

- Cette demande de vidange de la décharge a déjà fait l'objet de développement dans les autres chapitres traités, justifiant la position de la Commune fondée sur le RIE et motivée, en fonction des conclusions de celui-ci, par l'utilisation la plus judicieuse des deniers publics, .
 - D'une part, le coût des constructions n'est à ce jour pas encore estimé, les projets d'architecture n'étant pas établis et d'autre part, les spécialistes s'accordent à dire que l'ampleur des travaux de dépollution ne se révèle réellement qu'en cours de chantier, nécessitant parfois, ce qui risque d'être le cas en fonction du relief des lieux, des travaux de stabilisation du sol ou de talutages périphériques ;
 - Les déblais engendrés par le projet dans le talus du côté de la rue Jean Benaets sont au profit du maintien du paysage vert du plateau lui-même, de la suppression d'un accès voirie tel que projeté en situation de droit, et de l'équilibre recherché entre le programme de logements et le maintien des zones vertes du plateau.
- Considérant que certains réclamants se demandent pourquoi le Conseil Communal paie des bureaux d'études sur un projet que la population rejette quasi unanimement et qu'il ne trouve pas les moyens de payer des spécialistes qui rechercheraient des solutions pour construire des terrains existants et réaffecter des immeubles ;

Alors que :

- Le nombre d'immeubles à réaffecter est de loin inférieur au programme de logements du projet modifié de PPAS 28ter ;
- Le Conseil communal tient à assurer une répartition territoriale des logements moyens et de type social ;
- La plupart des logements sociaux existants se situent à l'Ouest de la Commune ;
- La Commune mène, conjointement, une politique de rénovation progressive de ses logements et procède par projets d'échelles variées ;

- Le plateau Avijl peut être considéré comme « un terrain existant », car régi de façon très précise par un PPAS, et acquis aux fins de bâtir du logement
- Considérant que plusieurs réclamations estiment qu'il faudrait organiser une excursion du Conseil Communal sur le Plateau, et aux heures de pointe chaussée de Saint-Job et Vieille rue du Moulin ;

Alors que :

- Les élus, dont les domiciles répartis dans le territoire, connaissent la situation pour habiter le territoire et pour avoir approuvé le RIE, puis son addendum, et pour avoir suivi les différentes phases d'élaboration du plan communal de mobilité
- Considérant que, selon certaines réclamations, le Conseil du 28 juin 2007, qui a décidé la modification du plan soumis à la première enquête publique du 8 mars 2007 au 6 avril 2007, comprenait certains points importants non repris dans l'étude du bureau BOA :
 1. Le plan de gestion prévu par le RIE ;
 2. Préciser dans les prescriptions qu'à l'occasion de tout déplacement de sentiers ou partie de sentier, il y a lieu de l'accompagner de haies d'essences indigènes ;
 3. Indiquer aux plans les arbres remarquables et préciser les prescriptions dans le sens de leur protection (entretien, chantiers,...) replanter les derniers cerisiers de Schaerbeek afin de conserver l'histoire de ce site ;
 4. Préciser dans les prescriptions les possibilités des bassins d'orage nécessaires en fonction des nouveaux aménagements ;
 5. Permettre également la création d'une zone cyclable vers la rue J.Benaets en adaptant les prescriptions de la zone A ;
 6. Prévoir, dans les prescriptions les règles nécessaires au maintien du mur de l'ancien château de Wansijn et notamment l'interdiction d'y appuyer tout rangement de bois ou autre, afin d'en assurer la « ventilation » et d'éviter les poussées latérales ;
 7. Promouvoir le maintien ou la création de haies entre les potagers, le long des sentiers et autres éléments du paysage, en ayant recours à des essences indigènes favorables à la nidification des oiseaux ;
 8. Préciser dans les prescriptions que toute voie carrossable sera résidentielle « type zone 20 », de sorte à y limiter au mieux tout bruit de véhicules ;

Alors que :

- Le Conseil a donné des « grandes directives » pour modifier le projet, qui ont été par la suite nuancées et étudiées dans l'addendum du RIE et dans le projet de plan modifié ;
- Certaines des mesures figurant dans la liste ci-avant sont du ressort des prescriptions, d'autres du plan de gestion, dont l'établissement pourra

être entamé une fois le PPAS en vigueur et ses différentes zones définies de façon réglementaire ;

- Le plan de gestion devra reprendre notamment l'ensemble des considérations sur les plantations ,
 - Le mur de clôture de valeur patrimoniale est intégralement longé par une zone verte de type A, aux prescriptions les plus sévères qui ne tolèrent pas les stockages de bois ou l'édification de quelque édicule. La pérennité du mur pourra également être assurée par des recommandations du plan de gestion.
 - La zone d'implantation de la rue Jean Benaets est contiguë à une zone verte de type B dans laquelle la prescription 3.4.2 tolère l'aménagement de trajets cyclables. La liaison cyclable pourrait donc se faire via la placette et emprunter le sentier d'accès existant. Ainsi, il n'y a pas lieu de modifier les prescriptions de la zone verte classée « A » ;
 - L'accès du SIAMU au plateau permet aussi celui des vélos ;
 - Les arbres existants ont fait l'objet d'une visite sur place du Service Vert et n'a pas fait l'objet d'un intérêt suffisant pour les répertorier au plan en tant qu'arbres « remarquables ». Cependant divers « bouquets » d'arbres dont la valeur est due au groupement qu'ils forment sont indiqués au plan à titre indicatif en vue de l'élaboration du plan de gestion qui pourrait les mettre en valeur .
 - Les prescriptions autorisent les dispositifs d'infiltration dans les zones vertes ainsi qu'une étude de la réinfiltration ou de bassins d'orages pour les constructions et voiries ;
 - Les haies d'essences indigènes sont mentionnées dans la prescription 3.4.4 (zone que l'on peut notamment affecter aux potagers) et la Commission de Concertation a demandé de : « Remplacer l'interdiction des haies d'épineux par l'obligation de planter des essences indigènes » pour les zones de jardins ;
 - Il n'y pas lieu de figer le type d'aménagement des voiries, d'autres normes plus avantageuses encore que celle de la voirie résidentielle ou de la zone 20 pouvant être édictées à l'avenir et être avantageusement mises en œuvre ;
 - Le PPAS affecte la majeure partie de son territoire en zones vertes dont le plan de gestion déterminera l'entretien, l'enrichissement et la pérennité de ce type de paysage (haies, cerisiers, arbres plus importants,)
 -
- Considérant que les habitants emploieront tous les moyens juridiques pour empêcher tout projet de construction sur ce site ;

Alors que :

- Cette intention, affirmée dès avant l'approbation du plan et son entrée en vigueur, témoigne d'un désaccord profond avec les décisions du Conseil et d'une vision diamétralement opposée à celle de celui-ci ;

- La procédure d'élaboration du PPAS a respecté les dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- Les riverains ne se sont pas opposés au PPAS 28 bis, dont l'urbanisation (établie avec une forte participation citoyenne à l'époque de son élaboration) engendrerait une profonde métamorphose des lieux et une densité de plus de 300 logements, alors que la situation qui résultera de la mise en œuvre du PPAS 28 ter est de loin plus avantageuse pour les riverains, en regard des arguments avancés en cours d'enquête ;

Considérant, qu'en ce qui concerne l'enquête publique :

- Considérant que certaines réclamations avancent que la Commune fait preuve d'un manque de transparence en proposant une enquête publique en 2009 alors que son RIE ne date pas de 2008 ;
- Que les comptages en mobilité datent de 2003, donc ne comprennent pas les augmentations statiques annuelles ;
Que les prévisions devront être valables en 2015 ;
- Que selon certaines réclamations, préalablement à l'enquête, La Commune devrait refaire un complément d'étude pour répondre à toutes les questions, tant en hypothèse d'étude de nombre de personnes, voitures, de mobilité, de santé, qu'en analyse actualisée (nouveaux logements aux abords du site : +/-298 Plateau Engeland, +/-80 coin Dolez, 43 coin Dolez / Engeland, 23 Clos du Drossart (hors du périmètre d'influence sur le plateau), 7 Vallon d'Ohain, +/-29 + Delhaize Village de St Job,...);

Alors que :

- Le RIE, puis son addendum ont été réalisés selon des méthodologies scientifiques et systémiques, à la satisfaction du comité d'accompagnement ;
- Il n'est nullement imposé d'actualiser les éléments et données d'un RIE tout au long d'une procédure ;
- Les réclamations quant aux comptages des véhicules dans le volet mobilité trouveront réponse dans le chapitre traitant spécifiquement de cette matière ;
- Depuis 2003, des avancées en matière de transports en commun ont été réalisées (nouvelle halte SNCB, ligne de bus de la STIB), imminence de l'ouverture d'une station « Cambio » donnant l'occasion aux riverains actuels du plateau de démentir les scénarios tendancielles qui confirment les attitudes du « tout à la voiture » ;
- Le 2^{ème} semestre de l'année 2008 et le début de 2009 ont montré un tassement, voire un recul dans la progression du parc automobile, tendance qui pourrait être à terme une évolution dans l'art d'habiter la « ville » en pratiquant de plus en plus la mobilité douce, ce qui devrait à terme aussi se faire ressentir dans le quartier
- Les nombreux projets à l'initiative du secteur privé font partie de l'évolution de la ville, au profit du maintien des campagnes, et que la

plupart d'entre eux, connus, ont été pris en ligne de compte lors de l'analyse par le bureau d'étude ;

Considérant qu'en ce qui concerne les expropriations :

- Considérant que plusieurs habitants se plaignent que le projet exproprie de vieilles maisons, souvent occupées par des personnes âgées, pour faire venir de nouveaux habitants dans des immeubles...et sans connaître l'origine de leur milieu ;

Alors que :

- Comme longuement développé par ailleurs, les quelques morceaux de parcelles pouvant faire l'objet d'une expropriation sont des petites aires déjà aujourd'hui affectées à la voirie ou à des sentiers publics, dont l'incorporation dans le domaine public n'a d'autre objectif qu'un objectif de cohérence foncière ;
- Considérant que, selon certains riverains, la Commune ne prévoit pas de dédommagement pour les déménagements momentanés ou définitifs des habitants face à l'ampleur du projet, la dévaluation des biens, ... ;
Que le projet déprécie les habitations existantes de l'ensemble du quartier ;

Alors que :

- Le propre d'une ville est de voir son territoire évoluer et se modifier au fil du temps ;
- A l'inverse de ce que prétendent les réclamants, la mise en œuvre du PPAS et du plan de gestion qui l'accompagnera, le mode de vie convivial qui en découlera, les activités associatives qui ont manifesté un désir de s'y établir et la renommée qu'apportera le projet une fois réalisé sont plutôt de nature à valoriser l'image et la valeur du quartier, ce qui donnera aux riverains actuels plutôt une envie de rester dans le quartier que de le quitter ;

Considérant qu'en ce qui concerne la portée du PPAS :

- Considérant que beaucoup d'habitants n'admettent pas que les zones vertes prônées par le PPAS seront protégées à long terme ;

Alors que :

- Ces espaces sont actuellement des terrains à bâtir (+ de 300 logements) en situation existante de droit (plan particulier d'affectation du sol 28bis) ;
- La protection qui revêtira les espaces verts du PPAS approuvé sera réglementaire, soit la plus forte en matière urbanistique ;
- Les réclamations ne prennent pas en compte la progression de la superficie d'espaces verts par rapport à la situation de droit (PPAS 28bis)

- Considérant que beaucoup estiment que les prescriptions du PPAS 28bis sont légales et doivent être reprises au PPAS 28 ter de sorte à confirmer la ZICHEE et les prescriptions des autres PPAS contigus en vigueur ;
Que les prescriptions différentes du nouveau PPAS par rapport à l'ancien impliquent une inégalité de traitement entre les propriétaires de l'ancien quartier et ceux repris dans le nouveau Plan Particulier ;

Alors que :

- Dans son avis du 18 février 2009, la Commission de concertation fait des recommandations en ce sens, qu'il s'indique de répercuter dans les prescriptions, s'agissant de modifications mineures non susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement ;
- Le prescrit doit cependant se soumettre aux réglementations actuellement en vigueur et notamment celle du Règlement Régional d'Urbanisme.
- Les règles urbanistiques sont appelées à évoluer en fonction de la conception du bon aménagement des lieux que se font les autorités ; que cette conception n'est pas la même qu'il y a 30 ans, et qu'elle évolue en tenant compte de l'évolution par exemple des nouvelles technologies (liée au développement durable, par exemple).
- Les prescriptions urbanistiques ne sont donc pas contraires aux prescriptions en vigueur actuellement sur le site et aux alentours. Les objectifs de la ZICHEE sont donc rencontrés.

Considérant qu'en ce qui concerne les documents soumis à enquête :

- Considérant que, de nombreux réclamants estiment que l'estimation du nombre de personnes et de voitures, est pris par « hypothèse » à base de ces données et sont donc des données non vérifiées et non actualisées ;

Alors que :

- La méthodologie qui a prévalu dans l'étude du RIE et de son addendum est celle des bureaux d'études en la matière, qui se basent également sur des sondages, et qui a fait l'objet de l'approbation de la part du Comité d'accompagnement. Pour plus de détails, il y a lieu de se référer au chapitre traitant de la mobilité et des voiries ;
- Considérant que ces réclamants estiment que les données statistiques prises en compte dans le RIE concernant la composition des ménages datant de 2001 (INS), alors que l'enquête publique se déroule en 2009 et ne comprend pas de mise à jour ;
- que plusieurs réclamations avancent que les estimations du trafic entre les pages 134 et 135 ne font pas l'objet d'une différence entre le passage régulier et celui exceptionnel ;

Alors que :

- Les grands recensement de l'INS ont lieu avec une fréquence de 10 ans, et celui qui suivra le dernier réalisé en 2001 devrait être élaboré en 2011 ;
 - Les sondages et comptages effectués dans le cadre des rapports et études d'incidences ont justement pour but de préciser ces matières à l'échelle d'un quartier, d'un carrefour, d'une voie inter-quartier ou locale....
 - La méthodologie établit les périodes de l'année, les jours et les plages horaires durant lesquelles ces sondages peuvent avoir lieu, de sorte à établir une photographie de la situation moyenne des phénomènes de mobilité ;
 - Les modifications du plan ont fait l'objet de nouvelles estimations du trafic et de comptages.
 - Pour plus de détails, il y a lieu de se référer au chapitre traitant de la mobilité et des voiries ;
- Considérant que, selon plusieurs réclamations, le Plan n'indique pas précisément les constructions existantes par rapport aux constructions futures. Ceci pourrait permettre une meilleure lisibilité du projet final ;

Alors que :

- Il s'indique de renforcer l'épaisseur du trait des constructions existantes afin de permettre une meilleure lisibilité du plan ;
 - Dans son avis du 18 février 2009, la Commission de concertation fait des recommandations dans le sens de la correction d'erreurs matérielles, qu'il s'indique de répercuter dans les plans, s'agissant de modifications mineures non susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement ;
- Considérant que, selon de très nombreuses réclamations, la mesure d'accompagnement du « kiss and ride » pour l'école, via le parking de la chaussée de Saint-Job est tout à fait insuffisante pour répondre au problème de la rue Jean Benaets ;
Que les parents n'iront pas y déposer leurs enfants, question de sécurité ;

Alors que :

- Cette solution, évoquée en cours d'enquête, serait réellement de nature à améliorer la situation de pression de trafic que subissent les riverains de cette rue ;
- Elle fait l'objet d'une mesure d'accompagnement du RIE ;
- La sécurisation de la traversée de la rue peut être assurée par un agent de sécurité, à l'instar de ce qui se pratique à proximité d'autres écoles communales et qui se pratique déjà ;
- Une fois un tel aménagement réalisé, ne pas y souscrire consisterait à nier le besoin de qualité résidentielle qu'ont exprimé les riverains au cours de cette enquête ;

Considérant qu'en ce qui concerne le contenu du RIE :

- Considérant que beaucoup d'habitants se plaignent que les prescriptions ne reprennent pas un ensemble de recommandations du RIE, notamment en ce qui concerne l'objectif de développement durable et d'Eco quartier ;

Alors que :

- Comme développé par ailleurs, de telles précisions ne font pas partie des prescriptions de mise en œuvre ;
- De ce point de vue du développement durable, le projet en établit les prémices, par le regroupement des logements en volumes compacts, le faible développement des voiries et la protection réglementaire d'espaces verts qui encourageront la pratique de la mobilité douce, tant sur le plateau que dans le quartier ;

- Considérant que, certaines réclamations soutiennent que le RIE semble incomplet, dans la mesure où il n'envisage, dans aucune de ses variantes, une possibilité de construction sur l'ancienne carrière ni l'assainissement préalable de l'ancienne décharge communale. Que le RIE doit donc être complété ;

Alors que :

- Il est longuement répondu par ailleurs à cet argument ;
- Le RIE et son addendum, approuvés par le Comité d'accompagnement, conclut justement à l'hypothèse inverse de celle contenue dans ces réclamations ;

- Considérant que plusieurs réclamations avancent que le RIE n'a pas étudié de possibilité de lotissement sans voiture ;
Qu'il ne propose pas d'alternative aux emprises de parkings à l'air libre sur les zones de potagers ;
Qu'il s'indique de réserver une partie des logements à des citoyens s'engageant à ne pas disposer de véhicules personnels dans une philosophie de développement durable, ce qui permettrait de sauvegarder de nombreux potagers tout en créant du logement ;

Alors que :

- Le PPAS prévoit les possibilités de bâtir en fonction de l'évolution du mode de vie des habitants d'une commune comme Uccle ;
- Si l'évolution vers un monde sans voitures peut s'avérer séduisante, elle ne sera que progressive, tant les habitants du quartier souffrent des effets de leur propre charroi ;
- Il n'est pas du ressort d'un PPAS (dont l'objet est de prévoir des affectations) d'imposer de réserver des logements à des citoyens s'engageant à ne pas avoir de voitures ; Que ce n'est que dans le cadre de l'attribution des logements sociaux que cela peut se faire ;
- Si le besoin de ne pas réaliser les zones de parking paysagers prévus au plan (zone d'implantation de la Montagne de Saint Job) devait être

- avéré au moment des constructions, les prescriptions en prévoient une affectation de zone verte ;
- Pour les ensembles d'immeubles (sites de la Vieille rue du Moulin et rue Jean Benaets), la réalisation des garages en sous-sols pourrait s'avérer, à long terme, être une faculté qu'il ne faudrait pas intégralement mettre en œuvre ;
- Considérant que de très nombreuses réclamations avancent que le RIE préconise une implantation de 100 logements sur le pourtour du site (autre variante du RIE), sans dommages à l'espace semi-naturel du plateau ; Que beaucoup d'habitants précisent que cette variante RIE (100 logements) est celle qui a le moins d'impact vis à vis de tous les éléments et qu'elle n'a pas conduit la Commune à en prendre le parti ;

Alors que :

- Le Conseil communal a décidé de maintenir son programme de 200 logements.
- Le projet modifié de PPAS 28 ter constitue la meilleure synthèse entre ce programme, la disposition des lieux et les souhaits de la population, émis au cours de la première enquête publique, et que le Conseil a tenu à intégrer dans l'étude de l'aménagement ;

Considérant qu'en ce qui concerne la protection légale du plateau :

- Considérant que certaines réclamations font état de craintes en ce que les prochains Plans Particuliers d'Aménagement du Sol sur le site, limiteront encore la zone verte et la feront disparaître... ;
Qu'il ne faut donc pas commencer à urbaniser le Plateau ;
- Que, selon de très nombreuses réclamations, les revendications des citoyens, présentées lors de la dernière concertation n'ont pas été entendues et que les modifications apportées au PPAS sont totalement insuffisantes pour avaliser un tel projet ;

Alors que :

- Le CoBAT, dans ses dispositions actuelles, permet effectivement la modification des PPAS ;
- A l'inverse de ce que prétendent les réclamants, cette procédure en vigueur permettra de bénéficier d'une bien plus grande protection environnementale que celle du PPAS 28bis, dont l'urbanisation totale pourrait débuter à bref délai ;
- Comme déjà indiqué, le PPAS 28 ter affecte la majeure partie du plateau en zone verte ;
- Le Conseil communal a clairement affirmé son souhait de pouvoir bâtir là de l'ordre de 200 logements ;
- Une des principales revendications de certains riverains consistait à demander de ne rien construire sur le plateau, ce qui est diamétralement opposé aux objectifs du Conseil communal ;

- D'autres réclamations demandaient que le nombre de logements soit limité à 100, ce qui ne permettrait que de construire 50% du programme de logements ;
- Comme dit par ailleurs, le projet de PPAS crée l'équilibre entre le programme communal et le maintien de la plus grande zone verte possible afin de conserver les qualités et le caractère du site ;