

Chapitre 7 : Urbanisme

Introduction :

Considérant que, comme présenté dans l'introduction du chapitre environnement, l'urbanisation générale d'une commune est générée par une vision globale de l'aménagement du territoire à grande échelle ;

Que le bon aménagement s'étudie d'abord à l'échelle du pays et de la protection de ses terres de cultures et d'étendues non bâties, avant l'analyse déjà plus pointue de l'aménagement du sol de la région, soit en l'occurrence l'étude du PRAS ;

Que suite à ces objectifs à grande échelle, le Conseil Communal (en sa séance du 30 avril 2003) pour répondre aux différents programmes régionaux et communaux, a pris la décision de modifier le PPAS 28 ter

Considérant qu'en ce qui concerne la globalité du projet :

- Considérant que de très nombreuses réclamations avancent que la Commune comprend de nombreux très gros projets immobiliers ;
Qu'il faudrait les présenter ensemble avec le projet de plan, pour que les habitants et les élus puissent prendre connaissance de l'impact global des nouvelles constructions prévues et plus particulièrement impact sur les autres fonctions (mobilité, sécurité, pollution, inondations,...) ;

Alors que :

- Les projets immobiliers dont question et à l'initiative de la Commune sont au nombre de deux, d'une part pour la création, par phases et en 3 sites distincts, de +/-200 logements, objet de la présente procédure, et d'autre part pour la construction de 25 logements rue de la Pêcherie de l'autre côté de la ligne 26 ;
 - Les autres projets significatifs à l'étude ou en phase de réalisation consistent en :
 - la construction (chantier en cours, à proximité du plateau Avijl) d'un ensemble de 34 logements ;
 - 2 permis de lotir en cours d'instruction pour la réalisation, respectivement, de 296 et 80 logements sur le plateau Engeland, à une distance d'environ 1200 mètres « à vol d'oiseau » du plateau Avijl ;
 - une demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction pour la construction d'environ 65 logements le long de l'avenue Prince de Ligne ;
 - Les incidences relatives à ces projets ont été appréhendées dans les rapports ou étude d'incidences afférents à ces demandes, conformément aux dispositions du CoBAT ;
- Considérant que des réclamations prétendent qu'il faut garder un équilibre entre urbanisation et nature, et que d'autres sites de Uccle sont plus appropriés que ce Plateau ;
Que le Plateau Avijl est un modèle avant-gardiste d'humanisation par la nature en milieu urbain ;
Qu'il faut penser la Ville de façon écologique et durable ;
Qu'un projet alternatif qui respecterait l'intégralité verte du plateau, tout en liant un projet de réinsertion sociale par le travail de la terre ;

Alors que :

- Le but du Conseil communal, dans sa première décision de modification du PPAS 28bis en vigueur, est bel et bien d'envisager une urbanisation assurant équilibre entre urbanisation et nature ;
 - Cette optique s'est affinée dans la décision ultérieure du Conseil de modifier le projet de plan initial pour arriver au projet actuel, réalisable en 3 phases localisées d'implantation, indépendante les unes des autres et ne nécessitant que peu de création de voiries et d'espaces publics, au profit du maintien de larges espaces ouverts d'un seul tenant ;
 - La vision communale de ville écologique tient à associer le site de construction aux atouts urbains existants et nécessaires à l'insertion des habitants dans cette vie urbaine ;
 - A cet égard, le plateau Avijl, dont le statut juridique actuel permet la construction de +/-300 logements, est idéalement situé et n'a pas son pareil parmi les propriétés communales où la Commune peut jouer un rôle pro-actif dans la mise en œuvre de mesures répondant aux besoins de logements ;
 - Les nouveaux habitants bénéficieront, au même titre que les riverains actuels, de la proximité des équipements collectifs et de services publics, des commerces, de la proximité des espaces verts et de promenade, du réseau de transports en commun, dont 2 haltes de la SNCB à vocation de trafic RER ;
 - Des projets de réinsertion sociale par le travail de la terre sont possibles en raison de l'importante superficie (plus de 2 hectares) que le projet de PPAS modifié réservé aux cultures potagères ;
- Considérant que beaucoup d'habitant prônent de restaurer des immeubles plutôt que de construire, au profit du développement durable, voir de bâtir plutôt à d'autres endroits, et par exemple :
- Entre l'immeuble ETRIMO et la chaussée de Saint-Job ;
 - Le dépôt « Papenkasteel » ;
 - Avenue du Prince de Ligne ;
 - Chancre de la rue Egide Van Ophem ;
 - Alentours de la gare de Calevoet ;
 - Le site de la Plaine du Bourdon, qui n'a rien d'écologique et d'accès très aisé, peut accueillir le nombre de logement projetés ;
 - Le long des voies du futur RER et des voies d'accès ;
 - Aux alentours du parc Josaphat ;
 - Tour&taxis ;
 - Occuper les logements vides dans la ville (on avance encore le chiffre 15000 logements vides) ;
 - Il existe des bâtiment vides à quelques centaines de mètres de là, bien exposés, qui pourraient être réhabilités en logement;

Alors que :

Déjà lors de la première enquête publique, le thème d'occuper les logements existants avait été traité :

D'une façon générale :

- la plupart des logements sociaux existants sur le territoire communal sont gérés par des sociétés de logements agréées
- La demande de logements sociaux est de loin supérieure à celle du parc existant;
- Les logements sociaux existants sur la Commune ne représentent qu'un très faible pourcentage (4%) du parc immobilier, ce qui est de loin inférieur à la situation observée dans d'autres communes de la Région ;
- Que la Commune est réputée pour offrir un cadre de vie agréable et qu'elle possède des terrains que non seulement le PRAS et le PPAS 28bis en vigueur affectent à cette destination mais qui furent acquis à cette fin .
- Les logements sociaux existants font régulièrement l'objet de demandes de permis d'urbanisme, dans un effort et une politique de rénovation continue, dans divers sites répartis sur le territoire ;
- La proportion de logements d'initiative publique sur le territoire communal est faible en regard de l'offre du secteur privé, à des prix du marché qui ne sont pas accessibles à la majorité des candidats habitants ;

Plus particulièrement, par rapport aux sites évoqués dans la réclamation :

- Les parcelles communales entre l'immeuble ETRIMO et la chaussée de Saint-Job sont destinées à la construction de logements dans le cadre de l'aménagement poursuivi par le PPAS 55, et font, dans le chef de certains réclamants, l'objet d'une suggestion d'aménagement de desserte automobile de l'immeuble Etrimo et de l'école de la rue Jean Benaets ;
- Le dépôt « Papekasteel », également propriété communale, est également destinées à la construction de logements, dans le cadre de l'aménagement poursuivi par le PPAS 10 bis, construction différée en raison du démantèlement et de l'assainissement du sol nécessaire au préalable ;
- Les terrains longeant l'avenue du Prince de Ligne font actuellement l'objet d'une demande de permis, d'initiative privée ;
- Le « chancre » de la rue Egide Van Ophem fait partie du permis de lotir 471 bis en cours soit d'instruction de demande de PU, soit de construction pour les lots à bâtir et de modification du permis de lotir pour le lot dudit « chancre » proprement dit ;
- Les alentours élargis de la gare de Calevoet font également l'objet de projets d'initiatives privées, en cours d'étude ou d'instruction, comportant notamment pour une maison de repos et de l'activité mixte ;
- Le site de la Plaine du Bourdon, d'accès très aisé, fait également l'objet d'études en vue d'y créer :
 - Un complexe mixte privé associant des activités productives, une maison de repos et des logements ;
 - Un complexe de 95 logements sociaux d'initiative régionale, annoncé par voie de presse ;
- Le long des voies du futur RER et des voies d'accès, les terrains situés sur le territoire d'Uccle ne se prêtent pas forcément à la construction, raison pour laquelle la mise à 4 voies de la ligne 124 ne se fait que très partiellement sur le territoire d'Uccle ;
- Le Conseil communal a cependant décidé l'initiation d'un PPAS sur le nœud ferroviaire du Moensberg afin de créer là une urbanisation complémentaire à la double halte RER qui va voir le jour ;

- Le projet de PPAS 63 (Vivier d'Oie), qui n'a pas été approuvé par le Gouvernement, prévoyait également une urbanisation en logement de la zone de chemin de fer du PRAS qui longe l'avenue Latérale.
- Il n'appartient pas au Conseil communal d'Uccle de se prononcer sur les opportunités de créer des logements aux alentours du parc Josaphat ou sur le site de Tour&taxis ;
- Il en va de même pour les nombreux logements vides dans la ville et situés en dehors du territoire communal (on avance encore le chiffre 15.000 logements vides) ;
- Des bâtiments vides à quelques centaines de mètres de là, bien exposés, qui pourraient être réhabilités en logement ont parfois fait l'objet de longues instructions de procédures d'urbanisme qui ont fait perdurer dans le temps des situations de chancres à l'encontre du souhait des propriétaires, ou se situent dans des zones pour lesquelles l'affectation première du PRAS n'est pas le logement ;

En outre, on compte également parmi les éléments mis en œuvre afin de rencontrer la demande :

- Un permis d'urbanisme pour un projet de logements sociaux (34 unités rue Vervloet), dont une bonne proportion accessible aux PMR, est en passe de voir le jour;
- La Commune a récemment obtenu un permis d'urbanisme pour 25 logements de type moyens à bâtir rue de la Pêcherie, dont également certains seront accessibles aux PMR;
- Un ensemble de 40 logements conventionnés font l'objet d'une charge d'urbanisme dans le cadre d'un permis de lotir en cours d'instruction sur le plateau Engeland ;
- Le Service du Logement de la Commune:
 - A mis en place « l'observatoire du logement », objectif du dossier de base du PCD qui répertorie les logements vides, , dont une majorité située au-dessus de commerces
 - Estime le nombre de logements vides actuellement à +/- 70 unités; A établi, en collaboration avec le Service des finances, une taxe dissuasive, afin d'encourager les propriétaires à les occuper ou à les louer (ce qui concerne +/- 35 logements actuellement qui répondent aux critères pour devenir des logements à gestion publique);
 - A prévu un budget pour faire appliquer le « Droit de gestion publique » du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale qui permet à la Commune de « disposer » d'un bien privé, de le rénover avec subside (50.000 euros plafonné par logement), et d'en assurer la gestion pendant 9 ans ;
 - Vise, dans cette optique, la rénovation de 10 unités dès cette année ;
- Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) oblige d'établir, à l'occasion de tout permis d'urbanisme pour tout projet dont la largeur de façade excède 6 mètres, un accès indépendant de celui du commerce qui mène au(x) logement(s) de(s) étage(s). Cette disposition réglementaire a déjà engendré la création et/ou la rénovation de nombreux logements dans les noyaux commerciaux ;
- L'agence immobilière sociale d'Uccle (l'AISSU) qui suit l'ensemble des ventes et mise en location des logements à bas prix sur la commune, gère des

logements appartenant à de petits propriétaires. Pour un loyer défini, la rénovation de ces logements ainsi que l'entretien et le suivi des locations est assuré. Ce parc immobilier couvre déjà à l'heure actuelle +/-100 logements privés, +/-22 logements sociaux publics, +/-28 logements moyens, 9 logements publics accessibles aux handicapés,

- Il faut encore compter ceux de COBRALO (+/-554 logements sociaux, +/-45 logements moyens) et ceux de la SUL (965 logements sociaux et qui vise un objectif d'environ 80 logements supplémentaires pour dans 2 ans). Cette « agence » reçoit plus de 5 demandes par jour.
- Le CPAS est également actif sur le plan de l'offre en logements, par son intervention en garantie sur la prise en location de logements privés et par son patrimoine propre (projet de construction de logements et mise en location).
- En s'inscrivant en continuité de l'ensemble des mesures déjà prises et mises en œuvre sur le territoire communal, le projet de PPAS 28 ter s'inscrit comme un élément majeur de la politique du logement en cours sur le territoire, la Commune agissant de façon pro-active en mettant en œuvre un chaînon majeur de cette politique sur des terrains qu'elle a acquis à cet effet ;
- L'occupation des logements insalubres dans Bruxelles est une des préoccupations actuelles de la Région qui prend un ensemble de mesures afin de les réhabiliter et les viabiliser (grâce aux outils proposés par le Code du Logement, par exemple). Elle ne peut cependant pas entrer dans le cadre de l'élaboration du PPAS 28 ter ;

- Considérant que plusieurs réclamations estiment que, suite à la Concertation, il avait été dit que l'urbanisation du site se ferait « sur le pourtour du plateau, et que l'on ne toucherait pratiquement pas au plateau », ce qui est faux dans les plans ;
Qu'il s'indique d'abandonner le zone de construction de la Montagne de Saint-Job et celle de la rue Jean Benaets ;

Alors que :

- L'interprétation de « pourtour du plateau » doit s'apprécier notamment en regard de l'importance de la surface et de la configuration de celui-ci ;
 - L'aménagement et la typologie du bâti prévus sur le Plateau sont fonction du respect du micro-cadre et d'une adéquation au bâti le plus proche (maisons, gabarit, parcellaire, ...)
 - Les implantations proposées se situent à l'entrée du plateau du côté de la Montagne de Saint-Job, et dans les talus périphériques entourant le plateau pour les immeubles Vieille rue du Moulin et rue Jean Benaets, ce qui permet de consacrer l'ensemble du cœur du plateau aux différentes zones vertes et activités sociales inhérentes à leur aménagements
- Considérant que, selon les réclamations, les Ucclois ne sont pas prêts à financer des projets démesurés et non indispensables, qui vont clairement détruire une partie de leur patrimoine (par exemple : les nuisances subies par les constructions du coin Dolez ne sont qu'un exemple du chanter que vont subir les riverains) ;
Que le chantier sera démesuré ! ;
Qu'il faudrait faire un Rapport d'Incidences de chantier ;

Alors que :

- Le chantier en cours dans le coude de l'avenue Dolez, à son carrefour avec la Vielle rue du Moulin et l'avenue de Wansijn, représente l'équivalent d'environ ¼ des logements prévus par le projet modifié de PPAS 28ter ;
 - Comme développé par ailleurs, les constructions projetées se répartissent en plusieurs lieux d'implantation, réduisant d'autant les nuisances pour les habitants qui ne seront pas riverains des sites successifs de construction ;
 - Les modalités de chantier seront élaborées en fonction des permis délivrés, dans le souci de conserver au mieux le milieu naturel et environnant, et limiter les inconvénients inhérents aux chantiers, qu'ils soient privés ou publics;
- Considérant que certains estiment qu'il faudrait réaliser une étude d'éclairage et de service collectif du site ;

Alors que :

- L'élaboration d'un plan particulier du Sol ne porte pas sur ces matières, ;
 - L'éclairage public du plateau devra se limiter au maximum aux zones urbanisées, soit juste le long des accès et au sein des « placettes », afin d'assurer la pérennité de l'ambiance et des qualités du milieu naturel du site et de ses zones vertes ;
 - Les sentiers devront garder leur aspect et leur caractère spontané, ce qui rend l'éclairage public contraire au bon aménagement des lieux ;
 - Chaque dossier d'urbanisme comprendra ces éléments, à l'instar des dossiers introduits à l'initiative du secteur privé et comprenant la création de voirie ou d'espace public ;
- Considérant que certaines réclamations proposent de créer une zone de réserve de constructions à l'emplacement de la décharge dans le PPAS, afin de ne pas rendre son urbanisation irréversible ;
- Que des constructions sur la carrière, qui bénéficieraient d'une bonne orientation et vue, sans vis-à-vis ni problème de mobilité, la Vieille rue du Moulin n'étant pas un cul de sac, permettrait de protéger l'écosystème existant sur le Plateau ;

Alors que :

- Il résulterait du déblai de la décharge une situation de relief dont la partie arrière constituerait un talus de très grande hauteur, engendrant une des situations suivantes :
 - Un fruit dans la paroi arrière dégagée par les terrassements de nature à entraîner le ravinement de la partie arrière du talus et de ses abords immédiats, faisant partie de la surface centrale du plateau ;
 - La mise en œuvre d'importants ouvrages de soutènements, dont le cas échéant des techniques par pieux profonds de nature à porter atteinte à la nappe phréatique et nécessitant le passage de charroi et d'engins de chantier dans la partie supérieure du plateau ;
 - Une diminution du rôle « d'éponge » que jouerait le plateau, que soulignent les riverains et que maintient le projet de plan modifié par le maintien d'une exceptionnelle surface non bâtie d'un seul tenant au centre du site ;
 - Se pose également la question de la typologie des logements qui pourraient être bâtis dans la configuration du site après déblais de la décharge, et à la fois de leur adéquation au micro-cadre et de leur qualité résidentielle (logements certes bien

orientés mais mono-orientés et à vues restreintes, en vis à-vis des autres logements du front bâti en périmètre d'îlot) ;

- De telles hypothèses sont génératrices de coûts et de mise en oeuvre de techniques qui s'éloignent fortement d'une conception de développement durable et des objectifs d'un agenda 21 ;
 - Une telle option constituerait une bien plus importante intrusion que les quelques développements du bâti que prévoit le projet de plan modifié au-delà de la profondeur moyenne du bâti existant au pourtour du plateau ;
 - Hormis l'ouverture à une connectivité de biodiversité vers le parc Fond'Roy, ce qui est une substantielle amélioration qu'apporte le projet de plan par rapport au PPAS 28bis élaboré avec la participation active des habitants, l'aménagement de la surface de la décharge ne change pas en apparence (espace non bâti).
 - Le projet de plan modifié en transforme cependant la vocation d'un espace de parc vers une zone verte de type A, la plus restrictive sur le plan des actes et travaux que l'on puisse y envisager
- Considérant que de très nombreuses réclamations estiment que le projet de la placette, avec accès depuis la Montagne de Saint-Job, entame profondément le cœur du plateau ;

Alors que :

- Ni la législation ni la réglementation en vigueur ne précisent les limites qui s'appliquent en cas de projet urbanistique développant de l'espace public ;
 - En l'occurrence, le projet de PPAS 28 ter modifié limite l'extension de l'urbanisation à une profondeur de l'ordre de 75 mètres au delà du pignon de la dernière maison (n°141) et préserve ensuite, vers l'Ouest, un espace libre (rappelons-le, d'un seul tenant) de plus 200 mètres qui se développe, dans le sens Nord-Sud, sur une distance encore bien supérieure ;
 - La réclamation évoquant une atteinte profonde au cœur du plateau apparaît exagérée dans ses termes et le projet de PPAS 28ter modifié propose une urbanisation non seulement limitée de cette partie du site, mais respectueuse du cœur proprement dit du plateau Avijl ;
- Considérant que, plusieurs réclamations avancent que les zones de bâtisse projetées dans le PPAS ne correspondent pas aux immeubles existants, et qu'en cas de sinistre, il sera impossible de reconstruire ces parties indispensables (cuisines, buanderies, ...) ;

Alors que :

- Parmi les objectifs d'un PPAS figurent notamment une mise en adéquation des logements existants aux normes réglementaires les plus récentes ;
- Le PPAS 28 ter contient une clause de sauvegarde permettant les transformations du bâti existant ; Les bâtiments existants dont les implantations et/ou les affectations légalement autorisées et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du Plan, peuvent être maintenus pour autant qu'ils n'apportent aucune gêne au caractère résidentiel du quartier. Les bâtiments dont les implantations et/ou les gabarits légalement autorisés et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du Plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation et/ou de transformation et/ou d'extension dans les limites des gabarits et superficies autorisables après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

- Un Plan Particulier du sol doit, dans son élaboration, tenir compte des règlements en vigueur, et notamment ne pas ignorer les articles du Règlement Régional d'Urbanisme et ceux du Code Civil.
 - Le bâti du quartier, d'apparence certes bucolique ou pittoresque, ne répond pas toujours forcément aux règles en vigueur, au Code Civil, ou portent atteinte à une zone de cours et jardins dans une mesure qui dépasse le concept d'une dérogation urbanistique dans l'acceptation contemporaine du terme ;
 - Les objectifs de développement durable qui sous-tendent la démarche du Conseil communal dans cette révision d'un PPAS élaboré visent à terme, par rapport aux situations existantes de développements d'annexes, un bâti nettement plus compact et plus efficace tant sur le plan spatial qu'énergétique ;
- Considérant qu'une alternative propose :
- De construire de gabarit R+6 du côté de la rue Jean Benaets dans le talus
 - De grouper un ensemble de bâtiments le long du chemin Avijl et créer une liaison bâtie de gabarit R+1+T transversalement et la relier aux dernières maisons de la Montagne de Saint Job (n°135)
 - De prolonger également les maisons groupées en bordure du terrain de basket (n°135 à 143) et de conserver l'implantation projetée des maisons dans les fonds de jardins des habitations implantées Vieille rue du Moulin ;
 - De construire en front continu le long de la Vieille rue du Moulin, avec un gabarit R+3+Toiture ;
 - Les constructions dans le talus Vieille rue du Moulin permettent des logements multiples, vu le gabarit R+3 proposé conforme au bâti de la Vieille rue du Moulin plus loin ;

Ce parti prône également une zone de forum avec local communautaire du côté de la Montagne de Saint Job, il propose d'assainir la décharge et de créer un accès piétons depuis le rue Baron Vandernoot et un second accès piétons supplémentaire par la Vieille rue du Moulin. Il comprend également une plaine de jeux sécurisée à l'emplacement prévu pour le parking paysager du côté Montagne de Saint-Job ;

La zone verte centrale résultant de ces implantations conserve la situation actuelle dans son entièreté sur le reste de la zone non bâtie au profit du maintien de l'état existant et non abîmé par les accès chantiers ;

Alors que :

- Cette proposition remet en cause des options fondamentales de la décision du Conseil communal de modifier le plan, fondée elle-même sur les résultats d'une enquête publique, et nécessite une reprise de la procédure à un stade nettement antérieur qui non seulement différerait le début de la mise en œuvre du programme de logements, mais en augmenterait en plus sensiblement le coût ;
- Une telle option ne peut être retenue par le Conseil communal, vu l'actualité qui rend pressant le besoin de répondre au besoin en logements
- Le projet prévoit un espace communautaire et permet la création de cheminements piétons dans diverses de ses zones d'affectation ;
- Il a été également répondu par ailleurs à cette proposition, notamment en ce qui concerne la décharge ;

- La possibilité de créer une zone de loisirs au lieu d'une zone de parking paysager dépendra des aménagements prévus lors des permis de bâtir, du moment où cette étude sera menée et des besoins réels de parkings en fonction du programme développé.

En ce qui concerne les gabarits et la typologie du plateau :

- Considérant que, pour l'ensemble des réclamations, l'urbanisation doit conserver l'aspect « villageois » du bâti ;
Que le bâti proposé est en rupture avec la typologie du quartier ;
Que l'alternative aux buildings devrait être des maisons mitoyennes sur l'ensemble du site ;

Alors que :

- Le projet de PPAS 28ter modifié tient justement compte des typologies existantes les plus proches des différents sites de constructions projetées ;
 - Cela se vérifie aisément en terme de typologie et de hauteur totale pour les implantations projetées au bout de la rue Jean Benaets ;
 - Il en va de même pour le bâti et le nombre de niveaux projetés du côté de la Vieille rue du Moulin, en rapport direct avec le pignon en attente du dernier immeuble bâti à l'Est de la décharge, tout en ne proposant que 3 niveaux à l'Ouest du « Chemin des Amoureux », afin de répondre à la typologie des maisons et petits immeubles bâtis dans la partie de la Vieille rue du Moulin plus proche de l'avenue Dolez ;
 - La réalisation de maisons unifamiliales, plus consommatrice d'espace, est justifiée en raison de son adéquation au micro-cadre pour les implantations projetées au chemin Avijl ou en prolongation du bâti existant de la Montagne de Saint Job, mais est paradoxalement critiquée par des réclamations, estimant que cette typologie « porte une atteinte profonde au cœur du plateau »
 - Le projet de PPAS 28ter modifié représente en conséquence une proposition d'urbanisation équilibrée et adaptée au site, sans pour autant proposer la construction de « buildings » ;
 - Il s'est également avéré, à la lecture des observations introduites lors de l'enquête publique, que le nombre de niveaux avait été interprété en terme d'étages, ce qui a induit dans le chef des riverains une interprétation fautive des réels gabarits.
- Considérant que, bon nombre de réclamations estiment que le plan proposé ordonne et crée des maisons de même capacité, construites sur le même moule, sans aucune surprise ;
Que les chemins deviennent rectilignes, larges, menant directement à l'endroit voulu ;
Qu'il n'y a plus de surprise, plus de charme, que du pragmatisme ;

Alors que :

- Il n'y a pas lieu de présager, au stade du PPAS, de l'architecture qui prévaudra lors de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- L'évolution des besoins et le souci de développement durable, notamment en matière d'énergie, plaide pour une conception de logements sans surface excessive, qui n'exclut pas une standardisation des surfaces, la qualité intrinsèque d'un logement résidant dans son génie architectural ;

- Considérant que les habitants s'expriment en terme de « buildings » pour toutes les nouvelles implantations sur le Plateau ;
Que des habitants s'opposent à l'implantation de « buildings » dans les zones vertes de notre région ;
Que ce serait contraire au caractère social du lieu ;

Alors que :

- La typologie du projet est bien celle d'habitations joutées pour tous les logements d'accès via la montagne de Saint-Job et d'un gabarit souvent moindre que ceux existants sur les parcelles voisines ;
 - Il s'indique de lire les gabarits du projet de plan modifié en termes de hauteur totale hors sol, y compris le rez-de-chaussée, et non de lire les indications au plan comme le nombre d'étages sur rez-de-chaussée, ce qui exagère l'importance de tous les gabarits proposés ;
 - La juste lecture des gabarits proposés permet également d'apprécier leur adéquation par rapport aux bâtiments les plus proches de chacun des sites d'implantation proposés
- Considérant que plusieurs réclamations estiment que le gabarit de 4 étages est totalement aberrant et que la moitié seulement reste à l'échelle du quartier ;

Alors que :

- Le gabarit « de 4 étages » invoqué dans ces réclamations est bel et bien, comme développé ci-avant, un gabarit de Rez +3 niveaux ;
 - Ce gabarit, minoritaire parmi les gabarits proposés par le projet modifié de plan, est limité au site d'implantation de la Vieille rue du Moulin, sur un tronçon de la rue qui ne présente pas de vis-à-vis bâti sur l'autre rive ;
 - Ce gabarit prolonge celui, existant, de la maison n°82.
 - Il va de pair, à l'approche de la maison n°85A qui fait face à l'amorce à réaménager du « chemin des Amoureux », avec une zone de recul de profondeur croissante dont le parti urbanistique est dûment motivé par ailleurs ;
 - Ce parti est par ailleurs renforcé par le fait que l'immeuble est implanté à l'Est du « chemin des amoureux ».
- Considérant que certaines réclamations demandent de construire des logements unifamiliaux pour toutes les nouvelles constructions ;

Alors que :

- Cette option urbanistique nécessiterait encore plus d'emprises que celle présentée initialement, en comportant des maisons bi-familiales ;
 - Cette option va à l'encontre des résultats de la 1^{ière} enquête publique et des objectifs du Conseil communal dans sa décision de modifier le projet de plan ;
- Considérant que plusieurs réclamations soutiennent que la philosophie de l'implantation des bâtiments sur le Plateau reste absente et ne présente aucune place à une vision nuancée, seule une vision de construire coûte que coûte ;

Alors que :

- Depuis le début de l'étude, et fort des enseignements du RIE, puis de la 1^{ère} enquête publique, une évolution de la réflexion sur l'urbanisation a donné lieu à diverses versions tendant de plus en plus vers la traduction de la meilleure synthèse des objectifs du Conseil communal ;
- Le projet modifié présenté à l'enquête publique constitue à cet égard une des nombreuses versions de cette série d'implantations différentes, faisant suite aux nombreuses versions qui avaient déjà débouché sur la version du plan soumise à la 1^{ère} enquête ;
- Le PPAS déterminant des zones capables de construction, il appartiendra à l'architecture des projets proprement dits de respecter les prescriptions (notamment 1.2 – mesures restrictives) qui imposent d'affiner l'aménagement dans les nuances que souhaitent les réclamants

- Considérant que certaines réclamations estiment que les implantations des immeubles, tant ceux côté Vieille rue du Moulin que ceux de la rue Jean Benaets, posent des problèmes de parking temporaires pour le déchargement de courses, embarquement de PMR,....

Alors que :

- Le projet de plan modifié prévoit explicitement au plan les emprises de sous-sol destinées au stationnement ;
- Nombre de logements en ville ne disposent pas d'un emplacement de parcage public ;
- La mixité existante dans le quartier, la variété des commerces existants et la proximité de ceux-ci en terme de déplacements piétons sont des facteurs de nature à limiter les craintes formulées dans ces réclamations ;
- Le relief des lieux est accentué déjà dans sa situation existante ;
- L'accès des divers bâtiments pour les PMR est du ressort des permis d'urbanisme à délivrer, lesquels sont soumis au RRU qui détermine les critères en la matière ;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet côté Jean Benaets :

- Considérant que plusieurs réclamations estiment que les nouvelles constructions vont boucher les vues vers le Plateau, créer de l'ombre et des nuisances de circulation, voire de pollution et du bruit;
Que les immeubles doivent être implantés plus au Sud, plus éloignés de l'immeuble ETRIMO, et avec abaissement de hauteur et suppression du bâtiment en L ;
Qu'il faudrait construire uniquement à flanc de coteau plutôt que d'entamer l'intérieur de l'îlot comme proposé ;

Alors que :

- L'implantation « en peigne » proposée pour ces immeubles a notamment pour but d'éviter la création d'une autre barrière paysagère dans ce quartier, à l'instar de ce que constitue l'immeuble « Etrimo »
- L'implantation des trois volumes hors sol est étudiée en fonction de préservation de vues vers le plateau, via chacun des deux espaces interstitiels, et vers les paysages du Kauwberg à l'Ouest de l'avenue Dolez ;
- L'ouverture de ces vues sera néanmoins atténuée par le couvert végétal actuel et maintenu pour une partie importante par la prescription 3.4.3 – zone verte de type A

- Une implantation plus au Sud aurait pour effet de diminuer l'importance de la partie centrale préservée du plateau, et d'allonger les chemins, dont ceux carrossables, nécessaires pour l'accès aux futurs logements ;
 - Néanmoins, et ce afin de préserver davantage les vues vers le Plateau et les espaces verts environnants, la Commission de Concertation suggère de supprimer le dernier niveau de l'ensemble de logements situé le plus à l'Ouest.
- Considérant que, selon de très nombreuses réclamations, les bâtiments prévus de ce côté atteindraient le 8^{ème} étage de l'immeuble ETRIMO et priveraient ses habitants de l'ensoleillement et de la vue vers le plateau ;

Alors que :

- Les coupes font apparaître le rapport entre les éléments du bâti tant existant que projeté, le relief et le couvert végétal ;
 - L'aspect des vues a été développé ci-avant ;
 - L'importance du vis-à-vis entre l'immeuble Etrimo et les logements projetés est à une échelle large pour un milieu urbain (plus de 50 mètres entre immeubles existants et projetés), ce qui limite fortement les ombres portées ;
 - De plus, la présence de grands arbres sur le talus est en soi une source d'ombre portée pour les logements de l'immeuble Etrimo, situé au Nord ;
 - Il s'avère, à la lecture de ces coupes, que la réclamation n'est pas fondée ;
- Considérant que de très nombreuses réclamations estiment que le tunnel sous le talus d'accès vers le parking avec ascenseur, présente un prix exorbitant pour ces constructions ;
Que les désagréments engendrés par ces travaux seraient catastrophiques et très insécurisant (rôdeurs) ;

Alors que :

- La conception du parti urbanistique de cette partie du projet vise à minimiser l'ampleur des travaux à réaliser ;
 - Cette conception est par ailleurs économe en espace public carrossable à aménager en surface ;
 - Pour ces raisons, il en résultera un très faible niveau de pollution par l'automobile ;
 - Si la sécurisation des chantiers ne fait pas l'objet d'un PPAS, elle n'en reste pas moins une matière d'importance qui fait l'objet des responsabilités des coordinateurs de sécurité et des entreprises en charge des chantiers ;
 - La création du tunnel permet également d'assurer la restauration du couvert végétal et du talus après travaux et de minimiser l'impact de l'automobile sur le site ;
- Considérant que certaines réclamations prétendent que l'accès au Plateau ne pourrait se faire que via la traversée d'un immeuble et par ses garages ;

Alors que :

- Le plan prévoit explicitement des accès piétons ou vélos à l'air libre, et limite aux véhicules des services d'urgence ou de déménagements l'accès du plateau même, via l'accès existant et commun à celui de la crèche;

- L'accès PMR du plateau peut être rendu possible par la création, lors du permis d'urbanisme, d'un ascenseur permettant l'accès à la placette et qui se fera via une entrée piétonne dans le tunnel ;
- La conception selon laquelle on accède forcément en voiture au plus près de son logement est désuète, certains des réclamants invoquant par ailleurs une imposition de renoncer à l'usage de la voiture automobile à laquelle devraient se soumettre les nouveaux habitants ;

- Considérant que des réclamations avancent que construire à l'endroit où la déclivité avec le bâti environnant est la plus forte, relève de l'aberration (20% de pente) ;
Que le seul accès se fera par un tunnel/parking souterrain ;
Que cela nécessite d'importants déblais pour construire les parkings ;
Que ce n'est pas ce que l'on peut espérer d'une réflexion soucieuse du bien-être des habitants ;

Alors que :

- Pour les raisons évoquées par ailleurs, ce site, initialement non proposé en tant que zone de construction, nécessite une solution et une configuration de bâti qui satisfait tant le programme que le bon aménagement des lieux ;
- Le choix d'accéder en automobile vers le(s) niveau(x) de sous-sol réduira d'autant l'importance de la dénivelée à franchir, et donc également l'inclinaison de la pente nécessaire dans l'aménagement de l'accès ;
- L'importance des déblais peut paraître important pour la création du tunnel mais celui-ci permettra de limiter totalement l'impact de l'automobile sur l'environnement alors que le PPAS 28 bis en vigueur prévoit à cet endroit la création d'une voirie carrossable à ciel ouvert qui nécessiterait autant de déblais et démolirait complètement l'aspect de petit bois du talus existant.

- Considérant que certaines réclamations estiment que construire dans la carrière reviendrait à limiter les constructions face à l'immeuble ETRIMO et la destruction du petit bois ;

Alors que :

- Cette suggestion va à l'encontre des recommandations du RIE ;
- Nul ne peut présumer de l'état et de la carrière après les déblais nécessaires à sa dépollution ;
- Il est notamment à craindre que ces travaux nécessitent, comme expliqué longuement par ailleurs, d'importants travaux de stabilisation du sol ou des talutages dont l'ampleur entamerait fortement le relief du centre du plateau, ce qui va à l'encontre de plusieurs réclamations ;
- Il résulterait d'un tel choix des immeubles atypiques et complètement différents du micro-cadre bâti de la Vieille rue du Moulin (implantation en dehors du front de bâtisse, logements mono-faces ou proches d'un talus Nord, ...)
- Cette option mettrait à néant la connectivité inter-site que le projet de plan met en œuvre suite aux recommandations du RIE ;
- Comme dit précédemment, le projet de tunnel pour les voitures et d'immeubles de petit gabarit implantés « en peigne » permet de mieux conserver l'aspect existant du talus que la situation en vigueur du PPAS 28 bis.

- Considérant que de nombreuses réclamations soutiennent, qu'au vu des frais de construction des immeubles côté Jean Benaets, les travaux de dépollution seraient nettement moindre par rapport au surcoût nécessaire pour la construction de ceux-ci ;

Alors que :

- Il a été longuement répondu à cet argument dans le cadre des réclamations relatives à l'environnement ;
- A défaut d'entamer les travaux de déblais afférents à la dépollution et de les mener à bien, nul ne peut estimer l'ampleur du volume concerné et donc le coût qui lui est lié ;
- La dépollution de la décharge risquerait d'éventrer la partie Sud du plateau, et donc de sérieusement mettre à mal la biodiversité qui s'y est développée en surface, ce qui est contraire tant aux objectifs de la commune qu'au souhait de nombreux réclamants ;
- La vidange de la décharge nécessiterait son remblai afin d'éviter l'effondrement du sol du plateau essentiellement composé de sable.

Considérant qu'en ce qui concerne le projet côté Chemin Avijl :

- Considérant que de très nombreuses réclamations estiment que le projet a rationalisé les zones de bâtisse le long du Chemin Avijl en des blocs uniformes, qui s'inscrivent en rupture totale avec le bâti existant, dont l'hétérogénéité contribue au charme des lieux et illustre bien l'évolution de l'habitat depuis des siècles ;

Alors que :

- Le PPAS détermine les zones de bâtisse au sein desquelles peuvent s'inscrire les emprises des futures constructions ;
 - Le PPAS détermine 3 ensembles de nouvelles constructions dont les orientations ne sont pas toutes les mêmes : Un groupement central, parallèle au chemin, et les deux groupements latéraux, perpendiculaires à celui-ci et accessibles par des petits chemins prenant naissance dans le chemin Avijl, dans l'esprit du lieu ;
 - Les implantations projetées ont été également étudiées de sorte à créer de nouvelles perspectives intéressantes depuis le chemin Avijl ;
 - La prescription 2.1.2 – parcellaire impose une expression d'intégration au bâti du quartier, à donner aux nouvelles constructions, soit par le parcellaire, soit par l'architecture ;
 - Les vues des maisons existantes seront modifiées en fonction de l'évolution d'un site urbain le long d'un accès existant et au profit du maintien d'une importante zone verte d'un seul tenant sur le plateau.
- Considérant que les réclamations estiment que les maisons les plus hautes construites sur le talus du Chemin Avijl, vont porter ombre et écraser celles existantes ;
 - Que l'ensemble des maisons du Chemin Avijl devraient être supprimé ; que les nouvelles constructions au bout du Chemin sont les plus proches de celui-ci et à l'endroit où le talus est le plus élevé ;
Qu'elles vont surplomber la maison implantée de l'autre côté du Chemin, d'un niveau, avec les vues en résultant ainsi que la perte à l'ensoleillement;
Que cette implantation engendrera la destruction probable du talus;

Que la construction de l'«immeuble» en bout du chemin bouche toute la vue vers le petit bois et supprime une partie de l'ensoleillement des maisons existantes ;

Alors que :

- L'objectif du plan est bien d'équilibrer le bâti entre les deux côtés du chemin, par la construction d'un nombre réduit de nouvelles maisons ;
- Il existe déjà une maison (n°59) du côté des quelques maisons projetées, qui présente deux pignons en attente de mitoyenneté ;
- Les implantations projetées s'inscrivent dans les séquences visuelles typiques du quartier ;
- L'implantation de nouvelles maisons en bordure d'une perspective vers un espace vert participera pleinement à la richesse et à la diversité des séquences visuelles du quartier ;
- Suite à l'enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation, il s'avère utile de déplacer de 4 mètres vers l'Ouest la zone de bâtisse la plus proche des maisons n°81 et n°87, et de diminuer de 2,5 mètres le développement du front bâti de l'ensemble projeté à l'Ouest, près de la maison n°20 ;
- Ces modifications accessoires amélioreront les vis-à-vis et l'ensoleillement des maisons sises de l'autre côté du chemin, comme demandé dans les réclamations ;
- La maison n°20 bénéficiera ainsi, en raison de l'orientation, d'un excellent ensoleillement le midi et l'après-midi
- Le maintien du talus fait également partie des modifications accessoires (prescription) à apporter au projet suite à l'enquête ;

- Considérant que des réclamations estiment que la zone de bâtisse prévue par le PPAS, en bordure du Chemin Avijl, ne reprend en zone de bâtisse que 60% du bâti existant ;
Que les 40% restants sont repris en zone de cours et jardins ;
Qu'une telle remise en cause de la situation existante ne peut être admise ;
Que la spoliation des annexes, et donc des biens appartenant à ces riverains, est inadmissible ;
Qu'il n'est pas acceptable qu'un PPAS défavorise des propriétaires tout en favorisant plus largement d'autres ;
Que d'autres solutions sont à rechercher ;

Alors que :

- Le Plan Particulier du Sol doit respecter le Règlement Régional de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que le Code Civil dans ses implantations, alors que les bâtiments existants ne répondent pas toujours à ces règles ou au bon aménagement des lieux ;
- Le plan des affectations fait apparaître les zones de bâtisse des bâtiments principaux ;
- La prescription 2.1.3 – zone d'annexes – autorise, dans la zone de cours et jardins, la construction d'annexes sur un niveau et conformément à une profondeur de 3 mètres, norme reprise par le RRU ;
- Le PPAS ne remet en rien en cause les situations acquises d'une situation existante dûment autorisée ;
- Les implantations proposées doivent également assurer, en cas de reconstruction, le respect du code civil en matière de vues ;

- Enfin, d'autres solutions sont envisageables pour l'évolution de ce bâti, comme par exemple des remembrements de parcelles, tels qu'évoqués en séance publique de la Commission de concertation ;
 - Le projet de plan prévoit aussi, dans ses prescriptions, une clause de sauvegarde pour les immeubles non conformes.
- Considérant que les habitants du 59 Chemin Avijl estiment perdre l'ensoleillement de la fin d'après-midi et la vue sur le petit bois, ce qui représente un trouble de jouissance sur leur droit de propriété ;

Alors que :

- Le bâti projeté de part et d'autre présentera des caractéristiques comparables à cette maison ;
 - La maison n°59, bâtie en mitoyenneté et donc aux limites de sa parcelle, ne dispose pas de ce fait de vues vers le petit bois,
 - La réduction, demandée par la Commission de concertation, de 2,5 mètres de développement de façade de l'implantation projetée de ce côté va dans le sens de la réclamation et maintiendra, depuis la zone de recul de la maison n°59, une vue plus ouverte dans cette direction, ainsi qu'une limitation de la perte d'ensoleillement (d'autant que la maison disposera toujours d'une bonne orientation au Sud et à l'Ouest);
- Considérant que certaines réclamations avancent que le nouveau bâtiment le plus proche des n°81 et 87 du Chemin Avijl pourrait être utilement resserré vers l'Ouest afin de dégager les vues et l'ensoleillement des maisons voisines, ou supprimé ;

Alors que :

- La Commission de concertation a proposé dans son avis de donner suite à ces réclamations en déplaçant le zone de bâtisse de 4 mètres vers l'Ouest ;
 - Que la relation spatiale de ce bâti projeté avec la maison n°42, de l'autre côté du chemin, s'en trouvera améliorée ;
 - Que cette suggestion est reprise dans la décision du Conseil d'apporter au plan quelques ultimes modifications mineures avant de solliciter l'approbation du projet de plan par le Gouvernement ;
- Considérant que, pour les occupants, la superficie d'expropriation proposée au 59 Chemin Avijl est trop élevée par rapport à la situation actuelle du chemin, qui doit être maintenu dans sa largeur actuelle par la Commune ;

Alors que :

- Les surfaces d'éventuelles expropriations renseignées n'ont pour autre objectif que de permettre à terme, et au besoin, que l'intégralité des assiettes de chemins et voiries deviennent propriété publique ;
- Aucune modification d'aspect ou d'aménagement du chemin Avijl n'est sous-tendue par cet aspect du plan, à caractère strict de gestion foncière ;

- Considérant que des réclamations avancent que la suppression des parkings paysagers pourrait être réalisable par une option d'habitations sans voiture réservée à des habitants responsables ayant fait le choix d'une mobilité douce et durable dans le cadre de l'agenda 21 ;

Alors que :

- L'on ne peut lier aux prescriptions d'un PPAS des aspects qui relèvent du mode de vie des habitants ;
- Les prescriptions en matière de voirie prévoient des aménagements et des équipements en faveur du développement de la mobilité douce ;
- Les parkings paysagers projetés visent, outre à répondre aux besoins de nouveaux habitants, à remplacer une capacité existante au dessus de la Montagne de Saint Job et à permettre une solution durable au parcage sauvage, phénomène en progression pratiqué par certains riverains et décrié par d'autres ;
- Si l'évolution vers une population ayant renoncé à l'usage de l'automobile est en soi souhaitable, cette option va à l'encontre de celle observée dans le quartier, dont le taux de motorisation, au vu des derniers recensements et statistiques apparaît comme un des plus en progression sur le territoire communal ;
- Le fait de différencier les habitants, entre résidents actuels et futurs habitants, sur base de ce type de critère va à l'encontre de la bonne intégration des nouveaux habitants des logements moyens ou à caractère social dans un esprit de quartier éminemment convivial, à en croire les riverains actuels ;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet côté Vieille rue du Moulin :

- Considérant que de très nombreuses réclamations estiment que l'implantation de 2 immeubles de 4 niveaux, dont un sur le talus de la prairie, lui-même nettement surélevé par rapport à la chaussée dépasse considérablement la hauteur des bâtiments existants dans cette section de la Vieille rue du Moulin ;
Qu'ils suppriment le caractère de l'accès au Plateau par le « chemin des amoureux » ;

Alors que :

- Il a été répondu par ailleurs quant la lecture des gabarits indiqués au plan ;
- L'immeuble à bâtir du côté de la prairie et en bordure de celle-ci est d'emprise limitée et d'un gabarit de 3 niveaux ;
- L'immeuble de 4 niveaux formant angle de l'amorce à réaménager du « chemin des Amoureux » se réduit à 3 niveaux dans sa partie Nord ;
- Il n'y a pas de bâti en vis-à-vis, sur l'autre rive de la rue, et il ne pourrait y en avoir, en raison de l'affectation de zone verte à haute valeur biologique du PRAS à laquelle ces parcelles sont soumises ;
- Le front bâti existant de la rive Nord de la vieille rue du Moulin se ponctue actuellement par un pignon en attente de construction (n°82) de volume comparable, et servant, selon les termes du Règlement Régional d'Urbanisme, de « construction de référence » ;
- Les immeubles de l'autre côté de la Vieille rue du Moulin sont implantés au Sud du Plateau , présentent une typologie d'habitat en ordre ouvert, qui, pour rappel, ne correspondent pas exactement à celui de l'« esprit villageois » de Saint-Job

(implantations en ordre semi-ouvert ou continu), et seront séparés du projet par une zone de recul boisée s'élargissant vers l'Est du chemin des amoureux ;

- La différence de gabarit entre la rive Nord et Sud de la vieille rue du Moulin est déjà existante dans sa partie à l'Est de la décharge.
- Considérant que de nombreuses réclamations avancent que le charme du départ du chemin des amoureux est remplacé par une voirie carrossable réservée aux pompiers et aux camions de déménagement, ce qui le détruit totalement ;
Que le chantier va empêcher l'accès au chemin des amoureux pendant des années ;
Qu'il serait beaucoup plus économique et raisonnable de réaliser l'accès par un chemin vert situé au niveau de l'entrée actuelle de la carrière, plutôt que de creuser profondément une rue ;
Que la sortie des immeubles Vieille rue du Moulin est dangereuse et dans un tournant ;
Que la rue est très étroite et la sortie du chemin d'en face pose problème ;

Alors que :

- Le chemin des Amoureux se verra maintenu sur la majeure partie de son développement ;
 - Seule son amorce sera réaménagée dans un aménagement d'espace public d'une typologie de venelle caractéristique du quartier, en évitant cependant les inconvénients inhérents aux venelles plus anciennes en matière de livraisons et accès des véhicules de secours ;
 - Il découlera de cet aménagement une large perspective vers le « chemin des Amoureux », la prairie et le reste du plateau ;
 - L'aménagement au sol fera l'objet d'un permis d'urbanisme dont l'instruction sera soumise aux dispositions réglementaires en vigueur ;
 - L'accès au plateau peut être assuré par un sentier temporaire pendant les travaux ;
 - Les cheminements piétons ne sont pas interdits dans la zone A, mais la configuration même de la décharge et sa déclivité nécessiteraient des déblais pour créer un accès, ce qui n'est pas souhaitable (voir le thème de l'ancienne décharge dans les autres chapitres) ;
 - Les aménagements concernant la sortie du parking feront l'objet de toutes les attentions lors de l'instruction des permis d'urbanisme et tiendront compte des contraintes de mobilité du lieu (configuration de la voirie, sortie d'un chemin privé, ...).
- Considérant que certaines réclamations estiment que l'ouverture de la voie carrossable à l'endroit du « chemin des amoureux » ne protégera pas l'envahissement ultérieur du Plateau par de nouveaux immeubles ;

Alors que :

- Le caractère réglementaire d'un plan d'affectation du sol est bien de déterminer les zones destinées à la bâtisse et celles qui ne le sont pas ;
- Seules les zones affectées à l'habitation pourront être urbanisables ;
- Cette amorce à réaménager, le « chemin des amoureux » conduira uniquement à des espaces verts ;

- Les seules constructions qui sont prévues au projet de plan sont celles du site d'implantation de la rue Jean Benaets, situées à plus de 150 mètres et accessibles via cette rue ;
 - Les espaces verts qui séparent ces deux sites ne peuvent comporter de voirie et feront l'objet du plan de gestion que préconise le RIE ;
- Considérant que plusieurs réclamations avancent que l'accès des véhicules de pompiers empêchera de replanter les arbres à haute tige et va altérer l'aspect naturel et sauvage du talus ;

Alors que :

- Il va de soi que l'urbanisation partielle prévue de ce côté aura pour effet de modifier le caractère des lieux, transformant en site bâti un site qui est actuellement dépourvu de construction ;
 - Le plan fait apparaître clairement que les arbres existants, dont le maintien avait été envisagé dans une des nombreuses approches précédentes d'implantation, sont amenés à disparaître ;
 - La perception du plateau et du « chemin des Amoureux » n'en sera pas pour autant hypothéquée, par la largeur (12 mètres) de la perspective qui se dégagera entre les deux façades à ériger de part et d'autre ;
- Considérant que des réclamations estiment que les bâtiments de 4 niveaux sont situés en hauteur par rapport aux maisons actuelles (de seulement 2 niveaux), et sont donc en incohérence urbanistique avec les bâtiments existants ;
 Que les gabarits de 4 « étages » dépassent considérablement la hauteur des constructions dans ce tronçon de la rue ;
 Qu'il faut créer un îlot de maisons unifamiliales qui corresponde aux prescriptions urbanistiques du quartier existant ;
 Que le nouveau bâtiment qui empiète sur la prairie ne peut s'envisager en raison du voisinage des chevaux (odeurs et mouches en été) ;

Alors que :

- Il a déjà été répondu par ailleurs quant à la lecture à avoir des gabarits indiqués au plan, quant à l'importante emprise au sol (bâti + voiries) que nécessite un parti urbanistique composé de maisons uni-familiales, quant à l'absence de vis-à-vis de ces immeubles projetés et quant à l'aménagement de la zone de recul de profondeur progressive qui participe à la cohabitation des nouveaux logements avec les maisons les plus proches ;
- En situation urbaine ou péri-urbaine, nombre de manèges se situent à proximité de logements sans susciter de désagrément notable ;
- Les logements se situent au Sud de la prairie, et donc en dehors du passage des vents dominants qui pourraient diriger des odeurs en direction des logements ;
- De telles éventuelles nuisances sont également fonction du nombre de chevaux ;
- Les espaces de prairies peuvent aussi être occupés par d'autres espèces d'animaux ;
- Il appartiendra au plan de gestion, recommandé par le RIE, de régler ce type d'aspect pour autant qu'il s'avère problématique ;

- Considérant que plusieurs réclamations soutiennent que l'implantation de maisons, de même gabarit que celles existantes et dans l'esprit villageois de Saint-Job, pourrait s'envisager tout le long de la rue et y compris face au Parc Fond'Roy, vu qu'elles n'auraient pas de vis-à-vis ;

Alors que :

- Cette option aurait pour effet de supprimer l'espace de connectivité inter-site entre le plateau et le parc Fond'Roy, recommandée par le RIE et de ne permettre la réalisation que d'une partie du programme communal ;
- Considérant que de très nombreuses réclamations estiment que la dépollution de la carrière rendrait possible la construction d'un important nombre de logements sans destruction d'espaces verts ni de perspectives paysagères et à un coût de viabilisation normal par opposition à celui engendré par les constructions rue Jean Benaets ;
Que les deux couloirs de biodiversité actuellement prévus pourraient être avantageusement regroupés en un seul, plus large, à gauche de la carrière et préservant ainsi l'entrée du chemin des amoureux ;
Qu'il faudrait pour se faire d'abord supprimer les bâtiments à gauche du chemin et implanter un front de maisons unifamiliales le long de la Vieille rue du Moulin, face au Fond'Roy ;
Que cette approche permet de respecter le principe des concentrations vertes et de respecter le talus et l'intégrité de la prairie ;
Que l'évacuation de la décharge permettrait l'implantation d'un grand parking pour l'ensemble du quartier ;

Alors que :

- Il est déjà répondu par ailleurs quant à la suggestion de construire dans la carrière ;
- Les couloirs de connectivité ont été réévalués à l'occasion du projet modifié de PPAS 28 ter, notamment en fonction du souci de préservation d'une plus grande partie de la prairie et du talus de la Vieille rue du Moulin ;
- La solution proposée correspond toujours à ce juste équilibre établi entre le programme communal de logement, le maintien du couloir de connectivité inter-site et la préservation de la majeure partie du plateau en zone verte.
- Considérant que, selon plusieurs réclamations, les immeubles devraient être accessibles aux PMR, or la déclivité de l'accès n'est pas conforme aux dispositions en vigueur (RRU) ;

Alors que :

- Il a déjà été répondu à cette question par ailleurs ;
- Il appartiendra aux projets introduits en demande de permis d'urbanisme de proposer les dispositions optimales en la matière en fonction des spécificités des lieux, dont le relief, à l'instar de ce qui s'est fait récemment dans une autre projet de logements d'initiative communale ;
- Considérant que plusieurs réclamations soutiennent que la création d'un parking souterrain en face des sources du Geleytsbeek qui sont situées au parc de Fond'Roy, ne peut s'envisager par précaution contre la pollution ;

Alors que :

- Cet aspect ne relève pas d'un PPAS ou même d'un permis d'urbanisme mais bien du cahier des charges et des études techniques préalables à toute construction.

Considérant qu'en ce qui concerne le projet côté Placette et Montagne de Saint Job :

- Considérant que, pour bon nombre de réclamants, **l'ensemble de la Placette n'a pas été limité**, tel que demandé lors de l'enquête publique de 2007 ;
Que les espaces libres entre les immeubles et la placette n'ont pas été réduits ;
Que la placette se transformera en un parking sauvage et incontrôlable, avec les nuisances qui en résultent ;
Que la placette est formée d'immeubles, de building, contraire à la typologie environnante ;

Alors que :

- La nécessité de disposer d'un espace public à l'échelle des activités conviviales du quartier s'avère d'autant plus nécessaire que plusieurs réclamations souhaitent le développement sur le site d'activités pédagogiques et sociales ;
 - Le RIE prône, dans les premières phases de travaux, de créer un local de rencontre afin de favoriser les contacts entre les habitants actuels et ceux à venir ;
 - Il est important de pouvoir disposer d'un tel espace « au seuil du plateau » pour permettre, le cas échéant des activités regroupant un grand nombre de participants, sans devoir autant piétiner les espaces verts du plateau et porter atteinte à leur bio-diversité ;
 - Le projet modifié de plan prévoit des emplacements de parking localisés de sorte à ne pas interférer avec cet espace ;
 - Ces espaces de parking paysager devraient répondre aux besoins des nouveaux habitants, et absorber le parking sauvage qui s'est installé de manière récurrente ;
 - La notion de « buildings » provient d'une erreur d'interprétation : les gabarit de 2 et 3 niveaux, soit R+1 et R+2, sont similaires à ceux existants et sont affectés en logements uni et bi-familiales, à l'instar des immeubles environnants dans la Montagne de Saint-Job ;
- Considérant que certaines réclamations prétendent que la placette, avec son local commun, n'est pas indiquée à cet endroit ;
Qu'elle fait double emploi avec la maison de jeunes non loin et l'aire de repos de la plaine de jeux ;
Que le plateau est à lui seul un lieu de rencontre et de lien social ;

Alors que :

- Le fait de prévoir la possibilité d'établir un petit équipement ne constitue en rien un dédoublement de la fonction que remplit la Maison des Jeunes ;
- A en croire de nombreuses réclamations, des besoins d'occupation d'un tel espace existent tant sur le plan social qu'associatif ou pédagogique ;
- La création d'un local de rencontre, conformément au RIE, n'empêchera en rien les rencontres au gré des sentiers de promenades et entre les potagers, comme en situation existante.

- Considérant que plusieurs réclamations estiment que l'emprise au sol des constructions et des emplacements de parking prévus est démesuré et empiète fortement sur les espaces verts et les potagers ;
Que les emplacements de parking peuvent être répartis autour des habitations et non pas concentrés sur des zone isolées ;
Que l'on pourrait remplacer les parkings paysagers par un parking souterrain sous la placette, voire les maisons ;

Alors que:

- Les possibilités de parkings sont prévues en fonction d'un nombre maximum d'usagers et ne seront construits par permis d'urbanisme qu'en fonction des besoins réels à ce moment là ;
- Les zones de parking non construites peuvent être affectée en zone d'espace vert de type C.
- La concentration des emplacements de parcage dans des aménagements paysagers permet d'éviter l'envahissement des zones habitées par l'automobile ;
- Le projet de plan modifié allié au plan de gestion engendrera également une modification dans l'usage des potagers (répartition équitable, usage de potager uniquement, ...);
- Une répartition de parkings telle qu'évoquée par les rclamants est à éviter particulièrement dans un réseau de voirie de faible largeur, situation dont se plaignent de façon récurrente les habitants de la partie supérieure de la Montagne de Saint job ;
- Une solution de parking souterrain sous la placette constituerait une solution de type « urbain » en rupture avec l'esprit du lieu et empêcherait à long terme un autre usage (zone de loisirs,...) ;
- La typologie de maison avec garages (souterrain ou non) est contraire à cet « esprit villageois » existant de la Montagne de saint-Job.

Considérant que certains avancent que les maisons construites en fond de jardin des maisons de la Vieille rue du Moulin transformeront le chemin actuel en une voirie pour atteindre le parking ;

Alors que :

- Les aires de parking paysager à proximité de cet ensemble de maisons sont bien délimitées et seront accessibles par des venelles, à l'instar de celles du quartier;
 - Parmi les mesures en faveur d'une mobilité douce et de sécurité des piétons que pourrait prévoir le permis d'aménagement de l'espace public figure le placement de bornes entravant le trafic
- Considérant que bon nombre de réclamations avancent que les bâtiments prévus doivent être remplacés par une suite de maisons mitoyennes à l'emplacement des garages et se prolongeant vers le Nord/Ouest, fermant le tissu urbain actuel ;
Que cette zone plate est l'endroit idéal pour installer des logements pour personnes âgées et PMR ;

Alors que :

- Le bâti du quartier comporte des groupements de quelques maisons, (par groupes de 3 ou 4), caractéristique typologique dont s'inspire le projet modifié de plan ;
 - Cette typologie a notamment pour avantage de doter les logements d'abouts d'une 3^{ème} façades ;
 - L'implantation proposée s'inscrit également dans la continuité des séquences visuelles du quartier, à l'instar de ce qui est développé pour le chemin Avijl ;
 - Il n'appartient pas à un PPAS de déterminer les parties du bâti destinées à tel ou tel type d'usager, en dehors des usagers ressortissant d'une affectation particulière (par exemple professionnelle) ;
 - Il appartiendra par contre, à l'instar de ce qui s'est pratiqué récemment dans un projet de logement d'initiative communale, de déterminer ces implantations au stade du permis d'urbanisme ;
- Considérant que certaines réclamations soutiennent que la stabilité des maisons existantes pourrait être menacée par le passage du charroi affecté au chantier ;
Qu'une concertation précédente en 1998 avait refusé ce passage aux camions pour la réalisation d'un projet de lotissement de 35 logements sur le plateau ;

Alors que :

- La prescription 3.4.1 permet d'envisager des accès provisoires de chantier, ce qui permet d'envisager, le cas échéant, un accès alternatif au passage obligé devant les maisons ; Effectivement, en 1998, pour ces raisons, le Fonctionnaire délégué avait imposé un accès alternatif ;
 - Cet aspect du dossier en instruction à l'époque (permis de lotir 427) avait été fortement combattu par les riverains, invoquant « une éventration de la Montagne »
- Considérant que les habitants parlent de 60 familles dont l'accès se fait par la Montagne de saint-Job ;

Alors que :

- Le projet de plan modifié a veillé à répartir équitablement les logements en 3 sites d'implantation en fonction des possibilités qu'offrent ces 3 sites ;
- Pour le site dit « de la Montagne de Saint Job », certaines des constructions s'implantent le long du chemin Avijl et sont également accessibles par la partie de ce chemin qui prend accès dans la rue Jean Benaets, et d'autres s'implanteront en mitoyenneté de la maison sise vieille rue du Moulin, n°114, et seront directement accessible par celle-ci ;

En ce qui concerne les voiries :

- Considérant que de très nombreuses réclamations estiment que les nouveaux accès vers les maisons implantées en recul, et perpendiculairement au Chemin Avijl, ne tiennent pas compte de la dénivellation existante, et auraient pour conséquence la destruction du talus qui fait partie intégrale du charme du chemin ;
Qu'il y a lieu d'aménager des servitudes pour un ensemble de maisons avec un seul accès depuis le Chemin Avijl ;

Alors que :

- La Commission de concertation a émis dans son avis une condition de donner suite à ces réclamations, sous forme d'un complément de prescription ;
 - Il s'indique d'adapter le cahier des charges en y ajoutant une prescription de protection du talus imposant les accès tels que souhaités par les réclamants ;
 - De tel cheminements, situés intégralement sur des parcelles communales, ne constitueront pas pour autant des servitudes au sens juridique du terme ;
- Considérant que de nombreuses réclamations estiment que l'on supprime le plus bel accès, depuis la Montagne de Saint Job, vers le cœur du Plateau Avijl, de par la construction de la Placette ;

Alors que :

- Actuellement, cet accès longe une batterie de garages et leur aire de manœuvre ;
 - La placette, comme évoqué ci avant, constituera « le seuil » du plateau, et à l'instar de ce qui est évoqué par ailleurs pour la perspective du chemin Avijl vers le petit bois, la vue vers le plateau sera cadrée, dans l'esprit de petites voiries du lieu, sur une largeur de 7 mètres par les habitations implantées de part et d'autre ;
- Considérant que certains avancent que l'introduction d'un début de voie carrossable à partir de la Vieille rue du Moulin, entre les immeubles projetés ne garantit pas d'une prolongation ultérieure et de l'envahissement de nouveaux immeubles, lors d'un autre PPAS 28 ;

Alors que :

- Le plan définit clairement les affectations et l'affectation au delà de la zone de voirie est bel et bien –un affectation de zone verte, de sorte que la crainte n'est pas fondée ;
- Considérant que plusieurs habitants se plaignent de la disparition du terrain de basket pour élargir la voirie et implanter un parking à sa place ;

Alors que :

- L'affectation de cet espace reste un espace vert, de type C, dont les prescriptions ne permettent pas ce type d'aménagement ;
 - Il a été répondu par ailleurs à cet observation.
- Considérant que les occupants de Vieille rue du Moulin, demandent que les sorties d'accès privés aux habitations situées en face du projet d'immeuble, soit protégées;

Alors que :

- La situation projetée du plan est inchangée par rapport à la situation actuelle mais une attention particulière peut être prise par rapport à l'emplacement des zones de stationnement lors de l'instruction du permis d'urbanisme et des plans de réaménagement de la rue;
- Considérant que des réclamations soutiennent qu'il faudra trouver une solution à l'absence de trottoir Montagne de Saint-Job avant qu'un accident ne survienne ;

Alors que :

- La Montagne de Saint Job a été réaménagée en voirie résidentielle dans laquelle le piéton est privilégié et le trafic toléré ;
- Les projets initiaux avaient exclu le stationnement des tronçons les plus étroits, au profit d'aires latérales sécurisées tant pour les piétons que pour les habitants sortant de chez eux ;
- C'est à la demande de riverains pour mettre le maximum d'emplacements de parking dans tout le tracé que résulte la situation actuelle ;

En ce qui concerne l'impact des travaux :

- Considérant qu'une grande majorité des réclamations avancent que les travaux vont s'étaler sur une durée indéfinie de 10 à 20 ans, avec la destruction par le temps et l'usure des inconvénients d'une telle durée, tant pour le biotope que pour les riverains ;
Qu'il serait plus probant, afin d'assurer le principe de précaution de créer 3 phases pour le chantier, et d'attendre, après la première, de voir l'évolution et l'impact sur l'environnement avant d'entamer la suivante ;

Alors que :

- Un PPAS ne doit pas forcément être réalisé en une seule fois, pour preuve, le PPAS 28bis qui plus de 20 ans après son approbation par arrêté royal, n'a pas donné lieu à un substantiel début de son aménagement ;
 - Le parti urbanistique du projet modifié de plan vise cependant à rencontrer les réclamations, en localisant chaque phase de chantier en des lieux différents et accessibles par des voiries différentes ;
 - Il va de soi que l'urbanisation se fera en fonction des moyens qui seront disponibles pour ce projet et que la répartition des constructions en plusieurs phases dont l'ordre sera établi sur un plan opérationnel après une étude approfondie ;
- Considérant que, selon plusieurs réclamations, la zone du Plateau qui sera piétinée par les travaux va couvrir jusqu'à la moitié de celui-ci, ce qu'il s'indique d'étudier avant de prendre la décision sur le projet ;
Que la voirie d'accès de chantier au Chemin Avijl détruira une partie du plateau ;

Alors que :

- Le dernier alinéa de la prescription 3.4.1 est très exigeant à cet égard et garantit qu'une situation telle que celle évoquée dans ces réclamations ne pourrait se produire.
 - Des chantiers à l'initiative du secteur privé ont lieu régulièrement dans ce quartier en pleine évolution.
- Considérant que nombreux sont ceux qui estiment que les prescriptions urbanistiques (3.4.1) concernant l'accès chantier, permet le saccage d'une grande partie du Plateau, ce qui ne respecte pas les diverses impositions contenues dans les délibérations du Conseil Communal – séance du 28.06.2007 ;
Que les accès temporaires de chantier, qui peuvent se faire « partout » vont détruire l'ambiance et empiéter encore sur les potagers, saccagés à jamais par ce trafic lourd ;

Alors que :

- L'importance des accès nécessaires sera notamment fonction du parti architectural et structurel des constructions à ériger ;
 - Les sites d'implantation de la rue Jean Benaets et de la Vieille rue du Moulin (soit la majeure partie des habitations à construire) sont directement accessibles par ces voiries et ne nécessiteront pas de tels accès provisoires traversant une zone verte ;
 - Le cas se présentera tout au plus pour les quelques constructions à ériger au chemin Avijl ou en fond de jardin des maisons de la Vieille rue du Moulin
 - Seul un chantier de dépollution de la décharge pourrait s'avérer réellement dévastateur en cas de besoin de stabilisation du sol (mise en place de pieux forcément depuis la partie supérieure du plateau) ou de talutage à grande échelle ;
- Considérant que de très nombreuses réclamations soutiennent qu'il faut s'imaginer un chantier comme il y en a un peu partout dans le quartier, multiplié par 20, pour s'imaginer le nombre de camions de travailleurs dans le quartier, sur les trottoirs, une perspective qui fait craindre le pire et qui éloigne les réclamants de leur idéal de paix et de tranquillité ;
Que les déblais et les fondations à créer vont entraîner un charroi très important Vieille rue du Moulin et cette dernière n'est absolument pas adaptée à ce type de transit qui va entraîner des dégâts (sous-sol instable en raison des sources) ;
Que le coût supplémentaire engendré par les dégâts des travaux aux voiries devra être évalué et ajouté au coût du projet ;

Alors que :

- Le projet porte sur un total de l'ordre de 200 logements au plus
 - Les chantiers seront, comme évoqué ci avant, répartis dans le temps et limités chacun à leur site d'implantation, évitant tour à tour des nuisances de proximité directe pour un bon nombre de riverains ;
 - Le phasage des chantiers dans le temps au même titre que dans l'espace, assurera le maintien de toute une partie du site sans travaux et l'assurance du maintien de sa vie sociale, humaine ainsi que de la faune et de la flore ;
- Considérant que des réclamations soutiennent que les arbres prévus en replantation du talus face à l'immeuble côté Jean Benaets après travaux mettront 20 ans à atteindre la taille dessinée sur les documents présentés ;

Alors que :

- Les arbres du talus ne seront pas forcément abattus, des techniques de protection pouvant être mises en œuvre ;
- Pour ceux qui effectivement devraient être abattus et faire l'objet d'un remplacement par de nouveaux sujets, il peut être fait choix, comme dans nombre de chantiers communaux, de sujets ayant déjà un beau développement au moment de leur plantation ;
- La portion de talus (soit celle du tunnel) nécessitant les abattages de sujets existants ne représente qu'une très faible partie de la longueur du talus, ce qui assure le maintien de la majeure partie du paysage le plus proche des habitants ;

- Considérant que plusieurs réclamations avancent que l'accès au chantier des maisons implantées le long du Chemin Avijl devrait être précisé et venir de l'arrière des maisons ;
Que la Commune va gaspiller un budget inutile en construction « quasi artisanales » le long du Chemin Avijl, en plus de détruire son caractère ;

Alors que :

- Le dernier alinéa de la prescription 3.4.1, déjà évoqué par ailleurs, vise précisément à permettre la desserte aisée et économique de ce type de chantier ;
 - Cette prescription précise en outre que de telles modalités doivent faire partie du permis d'urbanisme ;
- Considérant que les réclamations soutiennent que le passage des camions de chantier via la rue Jean Benaets, et ensuite l'accès privé de la crèche est une hérésie, et présente un réel danger ;
Que le chantier rue Jean Benaets se fera à côté de l'école et malheureusement, les enfants devront en subir les nuisances sonores, sans parler du fait qu'ils seront privés du bonheur ;

Alors que :

- La majeure partie du chantier pourra être servie directement depuis le niveau de la rue Jean Benaets, en application du dernier alinéa de la prescription 3.4.1, mais aussi via la zone B' figurant au plan ;
 - L'accès via le chemin qui mène à la crèche devrait être d'usage limité et exceptionnel (secours, déménagements, ...) une fois les constructions réalisées ;
 - Des mesures d'aménagement peuvent être prises en ce sens (bornes, ...) ;
 - Le chantier provoquera des nuisances pour l'école, à l'instar des nombreux chantiers privés environnants mais le plateau pourra également toujours faire l'objet de visites pour les enfants.
- Considérant que certaines réclamations estiment que les sentiers existants ne sont pas indiqués en plans et que leur tracé va être modifié par les travaux, alors qu'ils perdurent depuis le 19^{ème} siècle ;
- Qu'ils forment un aspect essentiel du caractère du plateau et de la convivialité qui s'y est développée ;

Alors que :

- A l'inverse, certains ont évoqué le caractère spontané et évolutif des sentiers comme une richesse des lieux ;
- Le territoire du projet de PPAS modifié, et plus particulièrement les zones vertes, devrait faire, une fois approuvé, l'objet d'un plan de gestion dans lequel les tracés de sentiers pourraient être infléchis par rapport à la situation actuelle ;
- Le plan des affectations figure les tracés (comme par exemple le tracé du « sentier des Amoureux » au droit de l'amorce à réaménager, du côté de la Vieille rue du Moulin) existants sans pour autant leur confirmer la moindre valeur réglementaire ;
- Il a déjà été répondu à ces observations par ailleurs ;
- Le projet de PPAS, par la protection de l'importante superficie de zones vertes assure la pérennité de ses sentiers et leur caractère de convivialité.

En ce qui concerne les prescriptions urbanistiques de manière globale :

- Considérant que beaucoup de réclamations estiment que les immeubles de grand gabarit, implantés dans le talus, vont détruire partiellement celui-ci et surplombent les maisons existantes qui leur font face ;

Alors que :

- Comme développé par ailleurs, la partie du bâti la plus haute (4 niveaux ou R+3) ne fait face à aucune maison, car située face au parc Fond’Roy, zone verte de haute valeur biologique au PRAS, et de ce fait non aedificandi ;
 - En matière de fouilles pour les constructions, des techniques permettant le maintien de reliefs et de leur couvert végétal peuvent être mises en œuvre ;
 - Cela sera d’autant plus possible que dans le cas présent, la distance entre l’alignement et la façade de l’immeuble à bâtir à l’Ouest de l’amorce à réaménager du « chemin des Amoureux » est de l’ordre de 15 mètres ;
 - Du fait de cette distance, le talus et son couvert végétal constitueront une transition urbanistique par rapport aux maisons les plus proches ;
- Considérant que, selon certaines réclamations, les vues surplombant la vallée seront coupées par la hauteur des bâtiments érigés en son milieu, son vrai « cœur » ;
Que le paysage sera gâché par le parking en surface ;

Alors que :

- Ce qu’il faut considérer comme le « vrai cœur » du plateau est son centre même, d’où se dégagent des vues et des perspectives à grande échelle vers les espaces verts voisins (dont le Kauwberg)
 - L’ouverture de vue dans cette direction entre les deux angles les plus proches des éléments bâtis projetés est de l’ordre de 170 mètres, entre le site d’implantation de la Vieille rue du Moulin et celui de la rue Jean Benaets ;
 - Du côté du site d’implantation de la montagne de Saint Job, les gabarits sont réduits (2 à 3 niveaux)
 - Les parkings en surface doivent être traités de façon paysagère ;
 - La Commission de concertation a estimé dans son avis qu’il fallait préciser, pour ces deux aires de parking, un aménagement de zone tampon périphérique sur une profondeur de 3 mètres ;
 - Il s’indique de préciser la prescription 1.7.2 en ce sens
- Considérant que des réclamations estiment que les projets d’urbanisme n’ont pas évolué depuis 30 ans et ne témoignent d’aucune vision prospective ;
Qu’ils ne reflètent pas les préoccupations actuelles et la mise en valeur du patrimoine, et de sa meilleure intégration ;
Que ce projet porte atteinte au prestige de la Commune d’Uccle ;
Que le projet ne correspond pas assez au caractère et à la structure du Village de Saint Job ;
Que les prescrits sont identiques pour toutes les zones ;

Alors que :

- Le projet modifié de PPAS 28ter est fondamentalement différent du PPAS 28bis en vigueur et s'inscrit réellement dans une perspective de développement durable;
 - Sa conception s'inscrit en ligne directe des textes réglementaires en vigueur, et va bien au delà, en matière d'environnement et de création d'espaces verts, que le strict respect des prescriptions du PRAS (10% de la surface répartis en espaces de 500m² d'un seul tenant) ;
 - La Commission de concertation a cependant estimé dans son avis qu'il fallait préciser les prescriptions en matière d'esthétique, en ciblant certaines zones ;
 - Il s'indique de préciser les prescriptions traitant de l'esthétique dans le sens recommandé par la Commission
- Considérant que, d'après plusieurs réclamations, le projet de plan ne donne aucune assurance quant au fait qu'on ne touchera pas à la zone de parc autour du terrain de basket, ni au chemin dont le grossier pavage est garant de la sécurité des piétons qui le longent ;

Alors que :

- La zone de parc autour du terrain de basket est susceptible de faire l'objet de travaux, dont des améliorations ou une évolution dans son programme d'usage ;
 - Il n'appartient pas à un PPAS de figer un espace dans une situation existante mais bien de préciser, en fonction des caractéristiques locales, l'affectation qui est la sienne au PRAS ;
- Considérant que de nombreuses réclamations soutiennent qu'aucun point du site n'est protégé pendant la durée des travaux pour les accès aux chantiers et que si l'étude a beau faire des listes de recommandations, la Commune n'y est pas tenue. Que le fait de dire que cela ne fait pas partie du projet de plan n'est pas compatible avec l'acceptation de celui-ci ;

Alors que :

- Le PPAS a valeur réglementaire ;
 - Les aires de chantier doivent être clôturées pour des impératifs de sécurité, ce qui en limite aussi la zone qui les concerne ;
 - Les prescriptions sont draconiennes en matière de zone verte et d'éventuel accès de chantier à aménager de façon temporaire ;
 - Le plan de gestion à établir après approbation du PPAS sera également soucieux du maintien de couvert végétal et de son renouvellement.
- Considérant que plusieurs réclamations prétendent que les prescriptions urbanistiques ne reprennent pas bon nombre des recommandations du RIE ;
Que l'objectif d'Eco quartier affiché par la Commune risque de rester lettre morte ;

Alors que :

- Il a déjà été répondu à ces observations par ailleurs ;

- Si un PPAS ne détermine pas ce type d'approche, les objectifs du projet de PPAS sont clairs en cette matière, ce qui implique qu'il s'indique que les permis d'urbanisme comprennent une étude en ce sens ;
 - Cet aspect du projet doit être abordé au stade du projet d'architecture ;
 - La Commune s'est déjà engagée sur cette voie de construction durable, tant pour ses nouveaux projets récents (crèche, logements ou bâtiments administratifs), dont un primé par l'IBGE que dans le rééquipement de ses bâtiments plus anciens (Utilisation rationnelle de l'énergie, récolte et valorisation d'eau de pluie ;
 - C'est apparemment en méconnaissance de cause que les réclamants font un procès d'intention à la Commune ;
 - Quant aux prescriptions, parfois précisées, suite à l'avis de la Concertation sur des éléments mineurs, elles sont appropriées aux implantations et affectations, laissant le plan de gestion gérer les espaces verts afin d'assurer leur pérennité.
- Considérant que de très nombreuses réclamations soutiennent que les prescriptions, « en faisant une différence entre l'ancien quartier et le nouveau », amplifient les différences de caractère du bâti et détruisent le caractère patrimonial du lieu, ce qu'il s'indique de supprimer ;
Que ceci est notamment valable pour la Montagne de Saint-Job couverte par une ZICHEE et celles du Chemin Avijl ;
Que l'architecture contemporaine ne peut s'envisager dans la Montagne de Saint Job et le long du Chemin Avijl ;

Alors que :

- Les prescriptions prennent en compte le micro-contexte dans lequel s'implante le permis d'urbanisme concerné ;
 - Dans son avis, la Commission de concertation a cependant donné suite à ces réclamations en demandant des précisions de prescriptions ;
 - Il s'indique de préciser les prescriptions en ce sens
- Considérant que des réclamations avancent que les prescriptions prévoient la possibilité de toiture plate, en rupture avec la typologie existante et la zone ZICHEE de la Montagne de Saint-Job et du Chemin Avijl ;
Qu'il y a lieu de conserver des toitures en pente pour les maisons en ZICHEE et le long du plateau Avijl ;
Qu'elles ne reprennent pas les règles existantes du PPAS en vigueur ;
Qu'elles ne protègent pas les annexes existantes, comme le prescrit du PPAS en vigueur ;

Alors que :

- Il est répondu par ailleurs à cet aspect des réclamations, notamment à la demande de la Commission de concertation qui a bien examiné cet aspect des résultats de l'enquête
 - Il s'indique de préciser les prescriptions en ce sens
- Considérant que des réclamations estiment que la clause de sauvegarde permet de conserver et d'agrandir les maisons existantes, même en contradiction avec les plans, ceux-ci devant répondre au RRU en vigueur pour toute la région de Bruxelles – Capitale. Qui décide de son utilisation et comment ?

Alors que :

- Le PPAS ne remet pas en question les situations existantes dûment autorisées et ses prescriptions prévoient dans ce cas une clause de sauvegarde;
 - Le schéma des affectations prévoit les zones de bâtisse pour volumes principaux et la possibilité de les étendre sur un niveau dans la zone de jardins contiguë ;
- Considérant qu'en ce qui concerne la prescription sur le parking, des réclamations avancent que la création d'un garage demande permis ;
Mais que la création d'un garage démolit la façade et le caractère du quartier ;
Qu'il vaudrait dès lors mieux que seuls les garages existants puissent être conservés et limiter le parking aux aires prévues ;

Alors que :

- Il a déjà été répondu par ailleurs à ce type d'observations, souvent contradictoires ;
 - La Commission de concertation a cependant proposé dans son avis d'exclure cette possibilité pour les maisons de la Montagne de Saint Job ;
 - Il s'indique de modifier la prescription en ce sens ;
- Considérant que le terrain du 99-101 Montagne de Saint Job, s'étendant très profondément en intérieur d'îlot, a fait l'objet d'un remembrement global et de division en plusieurs parcelles, notamment de sorte à donner des zones de jardins (servitude) pour les maisons implantées en mitoyenneté Chemin Avijl (de 87 à 93), et créer une zone de jeux, suivie d'une zone de potagers en fond de parcelle, toutes deux, communes aux maisons précitées. Le projet propose 2 accès piétonniers aux zones communes, une 1^{ère} après la 4^{ème} parcelle à droite du n°81, et une seconde à droite du n°59 ;

Alors que :

- Le projet de plan est établi sur base du parcellaire et de la situation du bâti au moment du début de l'étude ;
- Hormis pour des raisons d'utilité publique et moyennant un plan d'expropriation, un PPAS ne peut susciter de remembrement
- Le projet de remembrement à l'étude n'a pas encore fait l'objet d'un enregistrement et que malgré ses qualités, il ne peut être intégré au projet de plan ;
- Les permis d'urbanisme qui suivront cet enregistrement permettront cependant une plus grande liberté architecturale dans l'évolution du bâti existant et une appréciation des demandes en fonction de l'évolution foncière qui aurait eu lieu.

En ce qui concerne les prescriptions urbanistiques des immeubles et des gabarits envisagés :

- Considérant que, selon plusieurs réclamations, aucune règle n'est prévue pour que les gabarits maximum autorisés ne soient pas occupés, tant en plan qu'en volume, alors que le souhait de l'auteur de projet est qu'il y ait des jeux de volumes, de pleins et de vides dans ces gabarits ;

Alors que :

- Les prescriptions les plus contraignantes deviennent génératrices de dérogations ;

- La mise en œuvre de nouvelles conceptions de bâtiments répondant aux critères de développement durable (bâtiments passifs, basse énergie,...) justifie de laisser aux auteurs de projets une certaine liberté de conception tout en répondant aux critères techniques très stricts de ces nouvelles constructions ;
- La Commission de concertation a cependant ajouté dans les prescriptions : « éviter l'aspect monolithique du bâti ... »

- Considérant que certaines réclamations regrettent qu'il n'y a pas de rapport P/S imposé ;

Alors que :

- Le PPAS définit les zones de bâtisse et les gabarits, ce qui permet aisément de déduire l'indice P maximal ;
- Vu la disparité des surfaces des parcelles et le nombre de parcelles mitoyennes appartenant aux propriétaires privés, vu l'exceptionnelle surface de la propriété de la Commune, et vu la spécificité d'affectation d'espace vert de la majeure partie du site, le recours à un indice P/S ne s'indique pas, pouvant s'avérer à terme plutôt source de disparité du bâti
- L'indice P/S global est cependant renseigné ;

- Considérant que des réclamations demandent si le fait de récupérer les eaux pluviales dans les WC peut –il être une prescription d'un PPAS ?

Alors que :

- Un PPAS ne peut en effet avoir ce degré de précision ;
- Les modalités de récolte d'eaux pluviales sont cependant décrites et imposées par le RRU, sans pour autant en imposer l'usage (arrosage des jardins, nettoyage des commune, installations de chasses des wc, ...)

- Considérant que des réclamations se demandent qui jugera de l'utilisation de matériaux éthique et durable ;

Alors que :

- Cet aspect devra être abordé au cours de l'étude des projets d'architecture.

- Considérant qu'une réclamation au moins s'interroge sur l'interdiction du PVC, alors que les descentes d'eau en cette matière sont indispensable en cas d'utilisation de DETRIBIGUM en toiture plate ;

Alors que :

- L'avis de la Commission de concertation demande de prendre en compte cette réclamation et que la prescription soit modifiée en ce sens ;

- Considérant que des réclamations soutiennent que les pentes des accès aux logements rue Jean Benaets et Vieille rue du Moulin sont inaccessibles aux pompiers ;

Alors que :

- Les services de prévention d'incendie se sont prononcés sur le projet ;

- Considérant que des réclamations soutiennent que l'accès, aux logements côté rue Jean Benaets, pour les personnes à mobilité réduite via l'extérieur n'est pas possible, vu les pentes présentées par l'accès de la crèche ;

Alors que :

- Comme évoqué ci-avant, ce degré de précision dans l'accès des bâtiments sera étudié à l'occasion des demandes de permis d'urbanisme, en vue de l'application des solutions optimales en fonction des caractéristiques des lieux ; ;
- Considérant que des habitants interprètent des niveaux comme des étages, ce qui implique une erreur de gabarit entre leur compréhension et l'objectif de la Commune ;

Alors que :

- Les prescriptions comportent une table de conversion qui ne permet pas la moindre équivoque

En ce qui concerne les prescriptions urbanistiques des zones de jardin et des zones vertes :

- Considérant que certaines réclamations avancent que les prescriptions prohibent les haies épineuses, ce qui imposerait l'arrachage de nombreuses haies du plateau ;

Alors que :

- Cette prescription ne porte que sur la zone de cours et jardins et les haies à établir suite aux constructions, et non sur les haies existantes sur le plateau ;
- La Commission de Concertation a cependant demandé de « Remplacer l'interdiction des haies d'épineux par l'obligation de planter des essences indigènes »;
- Considérant que de nombreuses réclamations demandent que les chemins existants et à créer ne puissent être en pavés, ni macadamisés, afin de conserver leur aspect existant et semi – naturel ;

Alors que :

- Le caractère des chemins devra faire l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion
- Considérant que, selon certaines réclamations, les prescriptions concernant les cours et jardins et zones de recul pour les nouveaux bâtiments rue Jean Benaets et Vieille rue du Moulin, ne permettent pas de déterminer ces zones et les zones d'annexes ;
Qu'en est-il des annexes dans ces zones ?
Peut-on avoir des annexes à l'avant ?
Qu'il faudrait inscrire au plan une interprétation de ce point pour les nouvelles constructions Vieille rue du Moulin et Jean Benaets ;

Qu'il faut maintenir les zones d'annexes idem au PPAS 28bis pour la Montagne de Saint Job et le Chemin Avijl ;

Alors que :

- La prescription n'interdit pas des annexes à l'avant ;
 - La faculté de réaliser des annexes est cependant une mesure de nature à permettre l'évolution du bâti ancien ou uni-familial que sur des ensembles de logements pour lesquels l'économie de construction et les concepts de développement durable visent des volumétries compactes et donc dépourvues de ce type d'annexes sur un niveau ;
 - Maintenir les zones d'annexes telles que prévues dans le PPAS 28bis serait contraire au Règlement Régional d'Urbanisme, réglementation en vigueur et à laquelle le PPAS 28ter ne peut se soustraire.
- Considérant que des réclamations avancent qu'il est prévu des bassins d'orage pour les constructions, mais rien pour les voiries ;

Alors que :

- Les voiries seront comprises dans des permis d'urbanisme ou nécessiteront l'obligation de faire l'objet d'un permis voirie, ce qui implique la création de bassin d'orage ;
 - Que l'analyse des permis au cas par cas fait l'objet d'une attention particulière à ce type d'élément en fonction du relief et du micro-contexte environnant.
- Considérant que des réclamations avancent que les éléments remarquables du paysage n'ont pas fait l'objet d'un inventaire afin d'être sauvegardés ;

Alors que :

- Il appartiendra au plan de gestion d'en déterminer l'importance et les modalités de préservation, le PPAS garantissant les affectations ;
- Considérant qu'une réclamation au moins invoque le fait qu'il existe une erreur matérielle sur les plans ;
Que le n°83 de la Vieille rue du Moulin ne se trouve pas à la bonne place ;

Alors que :

- La Commission de concertation a estimé qu'il fallait corriger les erreurs matérielles ;
 - Il s'indique d'y procéder ;
- Considérant que les habitants du n°81 Chemin Avijl disent que l'implantation de leur maison, en situation de fait, ne correspond pas au plan présenté et que les vues des pièces arrières (salle à manger et cuisine) auront vue directe sur les constructions futures, et demandent de supprimer les 2 maisons les plus proches. Une citerne et un soupirail existent sur le terrain contigu à droite de leur maison et présente une servitude enregistrée lors de l'achat de cette parcelle par la commune ;

Alors que :

- La Commission de concertation a estimé qu'il fallait donner suite à cette réclamation, de pair avec un glissement de 4 mètres de la zone de bâtisse projetée la plus proche ;
 - Il s'indique d'apporter au plan ces modifications mineures
- Considérant que certaines réclamations déplorent le fait que les citernes d'eaux de pluie ne sont pas indiquées au plan ;

Alors que :

- Les citernes sont à indiquer aux plans qui seront joints aux demandes de permis d'urbanisme