

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 18 février 2009 objet n°02

Objet : Projet de plan d'affectation du sol n°28ter – Plateau Avijl. – Projet modifié.

AVIS de la Commission de concertation

Vu les résultats de l'enquête publique et les nombreuses réclamations introduites ;

Vu les explications données en séance ;

Considérant que le PRAS situe le périmètre du projet de Plan Particulier du Sol en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande porte sur la modification du Plan Particulier du Sol 28 bis en vigueur ;

Considérant, qu'en ce qui concerne l'avancement de la procédure :

- La procédure, initiée par le Conseil Communal en date du 29 juin 2006, a fait l'objet d'une première version du projet ;
- Le 28 juin 2007, suite aux résultats de l'enquête publique s'étant tenue, sur base de cette première version, du 8 mars au 6 avril 2007 inclus, le Conseil Communal :
 - A pris connaissance des résultats de cette première enquête publique ;
 - A rejeté certaines réclamations et en a accepté d'autres ;
 - A décidé de MODIFIER en conséquence le projet de PPAS 28 ter ;
- Le 4 septembre 2008, le Conseil communal a adopté provisoirement le projet modifié du plan particulier d'affectation du sol 28ter.
- Le 23 octobre 2008, le Gouvernement a approuvé le projet modifié du plan particulier d'affectation du sol 28ter ;
- Le 27 novembre 2008, le Conseil communal a décidé de soumettre le projet modifié de plan particulier d'affectation du sol 28 ter à l'enquête publique du 5 janvier 2009 au 4 février 2009 ;

Considérant que les réclamations émises à l'occasion de cette deuxième enquête ont essentiellement porté, de manière non exhaustive, sur les aspects et arguments suivants:

- Malgré la suppression de la voirie principale sur le site, ce qui est souligné par de nombreux habitants, ceux-ci estiment que l'aménagement n'est pas recevable ;
- Le plateau Avijl devrait rester dans son état actuel, sans aucune construction supplémentaire ;
- Le projet n'assurerait pas le maintien des éléments d'ordre environnementaux existants, que ce soit les espaces libres, les potagers, avec leurs différents biotopes ainsi que leur vocation sociale, culturelle et pédagogique, ou encore les espaces arborés ;
- Le plateau Avijl devrait devenir un lieu phare de développement de la nature en ville (à caractère spontané et comportant des potagers) et de promenade ;

- La plupart des réclamants accepte tout au plus une diminution du nombre de logements à 100 (variante minimaliste du RIE) ;
- Le bâti projeté devrait être groupé dans un projet alternatif, le long de la Vieille rue du Moulin et sur la décharge, après dépollution de celle-ci ;
- Le projet porterait atteinte et dénaturerait la qualité des entrées sur le site ;
- La mobilité est un problème majeur du quartier, et les nouveaux habitants devraient renoncer à l'usage de l'automobile pour prétendre y habiter ;
- En ce qui concerne le bâti :
 - Les implantations sont critiquées dès qu'elles pénètrent d'une manière ou d'une autre au-delà du front bâti existant au pourtour du plateau ;
 - Les gabarits qui sont trop importants pour les immeubles projetés au bout de la rue Jean Benaets (perte de vue vers le plateau et les espaces verts environnants pour les habitants de l'immeuble ETRIMO), ainsi que pour les immeubles projetés Vieille rue du Moulin ;
 - Les prescriptions urbanistiques n'assureraient pas la cohérence entre les constructions projetées et le bâti existant, dont une partie est inscrite dans l'aire géographique de différents PPAS et en ZICHEE ;
- La protection des zones vertes (reprises A, B et C) qu'offre le projet modifié ne serait pas suffisante ;
- L'accès aux logements par la Montagne de Saint-Job condamnerait l'îlot de verdure, le terrain de basket-ball et la plaine de jeux existants ;
- Le plateau constituerait une « éponge » assurant ainsi la fonction de bassin d'orage et les nouvelles constructions vont aggraver le problème des inondations ;
- La décharge devrait être dépolluée, et ensuite affectée en zone de bâtisse. Au nom du principe de précaution, il ne faudrait pas construire aux abords de la décharge non dépolluée ;
- La durée des travaux est estimée, selon les habitants, à une vingtaine d'années sans discontinuer, avec perte du caractère du lieu (social et physique) et dévaluation des biens ;

CONSIDÉRANT QUE LE PROJET DE PLAN PARTICULIER D'AFFECTION DU SOL A CE STADE DE LA PROCEDURE SE CARACTERISE COMME SUIT :

1 - SITUATION DE DROIT DU SITE ET PREMIERE VERSION DU PROJET DE PLAN :

- La situation de droit est celle du PPAS 28 bis en vigueur, qui en prévoit une urbanisation complète (densité possible de 312 logements répartis en divers îlots rendus accessibles par de nouvelles voiries et places publiques) ;
- Le plateau fait également l'objet d'un plan d'alignement de voiries établi par arrêté royal le 15 /12 /1939 ;
- Le projet initial de plan particulier d'affectation du sol 28 ter présenté lors de la première enquête publique prévoyait la possibilité de construction d'environ 200 logements répartis comme suit :
 - Une extension du tissu d'habitat existant (soit +/- 32 logements) du côté de la Montagne de Saint Job, par de nouvelles implantations le long du chemin Avijl, d'autres à l'Ouest de l'espace vert comportant le terrain de basket ainsi que le long d'une servitude existante et en fond de jardin d'habitations implantées Vieille rue du Moulin, dans un front bâti de maisons unifamiliales ;

- o La création d'une nouvelle voirie au départ de la Vieille rue du Moulin, avec :
 - Des immeubles (bâtiments 1 et 2, soit +/-40 logements) à front de la rue existante, qui constituent l'entrée du site au droit de ce nouveau carrefour ;
 - La création d'une placette sur le plateau, bordée d'immeubles de logements sur son pourtour et comportant un espace communautaire, ainsi qu'un ensemble de maisons uni- et bi-familiales réparties au delà, dans la pente du plateau, en partie sur les prairies et en partie dans le petit bois existant, (soit +/- 120 logements) ;

2 – PROJET DE PLAN MODIFIÉ SUITE À LA DÉCISION DU CONSEIL COMMUNAL DU 28 JUIN 2007, SUITE AUX ÉCHANGES DE VUES AVEC LE COMITÉ DE QUARTIER

Le bâti se répartit en trois grandes zones d'implantation :

Une première, accessible par la Montagne de Saint-Job, subdivisée en 4 sous-ensembles, pour une capacité estimée de +/- 44 logements sur les parcelles publiques et +/- 8 logements sur des parcelles privées :

- Une implantation mixte de +/- 12 logements uni-familiaux et +/- 8 maisons bi-familiales (soit +/- 16 logements) (sous-ensemble 1) qui s'organisent autour d'une placette. Cette maille, intégrée au micro-cadre, garantit et préserve les perspectives vers le plateau depuis la Montagne de Saint-Job ;
- Un espace communautaire de rencontre, à usage des habitants tant existants que futurs (tel que prescrit par le RIE) est implanté au rez-de-chaussée de la maison d'about de la placette, ce qui permet des activités pouvant s'étendre sur la placette ou dans la zone de jeux contiguë, du côté du plateau. Ceci va dans le sens de conservation de liens sociaux et de mixité, caractérisant l'esprit du plateau Avijl. Un logement est prévu à l'étage du local communautaire, ce qui assure la surveillance sociale de cet espace ;
- Le maintien de la zone de bâtisse (soit +/- 11 logements uni-familiaux, dont 8 sur sol privé) à hauteur des fonds de jardins d'habitations existantes implantées le long de la Vieille rue du Moulin (sous-ensemble 2) ; ces nouvelles constructions sont accessibles via la servitude existante, (agrandie sur le terrain communal, de sorte à supprimer toute expropriation de terrain privé) ;
- Le maintien des zones de bâtisse sur parcelle publique, à l'angle Nord formé par la Montagne de Saint Job et le terrain de basket (sous-ensemble 3) et dont la capacité pourrait être estimée à +/- 2 logements uni familiaux ;
- Par rapport au projet initial de plan particulier d'affectation du sol 28 ter, un léger renforcement de l'urbanisation (soit +/- 4 maisons uni familiales supplémentaires) le long du chemin Avijl (sous-ensemble 4, pour un total de +/-11 logements dont une maison privée existante) ; les maisons s'implantent soit parallèlement au chemin, dans l'alignement de la maison existante, soit en petits ensembles perpendiculaires à celui-ci et accessibles via une petite venelle, dans l'esprit du lieu. Les implantations privilégient le jardin privatif du côté du chemin et se soucient l'ensoleillement des maisons existantes situées en contrebas ;
- Le projet comprend dans cette zone 2 ensembles d'emplacements de parking paysagers (accessibles via les sentiers et venelles depuis les environs, dans l'esprit de la typologie existante, à l'instar des anciens garages existants ainsi que du parking sauvage avoisinant) pour l'ensemble des nouveaux logements ainsi qu'un supplément pour répondre aux attentes des habitants actuels ;

- Il n'y a pas de charroi automobile prévu au cœur de cette zone et sur la placette, seuls les véhicules de secours et de déménagement seront autorisés, des parkings paysagers étant implantés sur 2 zones latérales, avec protection des jardins les plus proches par des écrans de verdure ;

Une deuxième zone, Vieille rue du Moulin, subdivisée en 3 sous-ensembles, pour une capacité estimée de +/-70 logements sur parcelles publiques et 5 à 6 logements sur parcelles privées

- o L'implantation de 2 immeubles à bâtir de part et d'autre du « chemin des amoureux » et comportant +/-70 appartements :
 - Cet ensemble est séparé par un aménagement permettant l'accès des véhicules de secours et de déménagements ;
 - L'immeuble à l'Est du « chemin des amoureux » présente une implantation qui se dégage progressivement de l'alignement de la voirie, afin de créer une zone de recul faisant face aux maisons existantes situées en vis-à-vis et contrebas, lesquelles présentent un gabarit plus faible ;
 - Son gabarit de 4 niveaux (R+3) à rue est cependant limité par un premier recul dès le troisième étage avant de se voir diminué à 3 niveaux dans sa partie qui s'implante perpendiculairement à la rue, sur le talus qui constitue l'amorce du plateau, c'est à dire à l'endroit le plus éloigné des maisons existantes en vis à vis (n°83A à 85A) ;
 - Il comprend un parking souterrain accessible via la Vieille rue du Moulin, au début de l'accès réservé aux véhicules du SIAMU ou de déménagements, l'aménagement de la venelle au delà de cette entrée vers le sous-sol étant un accès strictement piétonnier (à l'exception du SIAMU ou d'un déménagement éventuel) ;
 - L'immeuble à l'Ouest du « chemin des amoureux » est moins important en emprise et en volume, de sorte à maintenir la majeure partie du talus face aux maisons n°23 à 29 et 81, et de sorte à ouvrir une perspective paysagère vers la partie de celui-ci au Sud des prairies ;
 - Son gabarit est limité à 3 niveaux, gabarit comparable aux maisons et petits immeubles implantés un peu plus loin dans la Vieille rue du Moulin, en direction de l'avenue Dolez ;
 - Les parkings à l'air libre aménagés le long de la voirie seront également maintenus (à l'exception du tronçon d'alignement au droit du couloir de connectivité de la biodiversité entre le plateau et le parc Fond'Roy - zone à l'avant plan de la « décharge ») ;
 - L'accès des pompiers exige de modifier le relief du sentier actuel, ce qui n'hypothèque pas la continuité du cheminement et de rejoindre, au-delà du développement des façades projetées, le tracé actuel via un escalier ponctuant les nouveaux aménagements ;
- o Cette zone comporte également un petit immeuble à 3 façades (possibilité de +/- 6 logements implanté en mitoyenneté de la maison existante n°82, contre le pignon en attente de cette maison et en prolongation de son volume et de son gabarit ;
- o Cette zone comporte enfin, à l'autre extrémité de ce front bâti, la possibilité de bâtir 5 à 6 logements sur parcelle privée, avec une troisième façade en vis-à-vis de l'extrémité Sud de l'espace vert comportant le terrain de basket complètent le tissu bâti existant le long de la Vieille rue du Moulin, ainsi qu'à l'angle de la zone du terrain de basket ;

Zone accessible via la rue Jean Benaets, pour une capacité de +/- 70 logements sur parcelles publiques

- 3 immeubles sont implantés sur la crête de talus, en « peigne » ou dans le sens transversal à l'immeuble « ETRIMO » existant et au minimum à plus de 50 mètres de celui-ci ;
- Ils s'implantent en bordure du plateau (potagers actuels) et dans le « petit bois », mais avec un substantiel recul par rapport à la limite parcellaire, pour assurer le maintien d'un écran de verdure existant entre le projet et l'immeuble susmentionné et de ménager des couloirs de vue et de transparence en direction du centre du plateau ;
- La hauteur actuelle des arbres est similaire à celle de ces bâtiments projetés sur ces zones de bâtisse ;
- Ce nouvel ensemble de logements est prévu avec des gabarits variant de 2 niveaux sans toiture (R+1) et 3 niveaux avec toiture (R+2+T), soit au maximum l'équivalent du gabarit d'une maison bel-étage, s'inscrivant dans la typologie environnante ;
- Le choix de l'implantation se justifie à la fois par le souci de donner aux logements la meilleure orientation, et par celui limiter au maximum l'impact volumétrique du projet vers et depuis le plateau ;
- Le projet tel que proposé n'aura pas d'ombre portée sur le bâti existant, ce que les différentes coupes dans le terrain permettent de vérifier ;
- Cette implantation assure également la garantie des vues depuis les maisons implantées rue de Wansijn, à une distance de plus de +/- 35mètres à l'endroit le plus proche, d'où seuls les derniers niveaux du projet seraient visibles depuis les chambres de ces maisons ;
- Il est à noter qu'un rideau d'arbres (espace vert de type A) sera maintenu en lisière du plateau, entre les maisons et immeubles existants et ceux projetés, afin de garantir l'intimité des nouveaux habitants ;
- Une placette est également prévue entre les 2 premiers immeubles à l'Est (les plus proches de l'école de la rue Jean Benaets), et ce afin d'assurer un rôle d'échange social au sein de cette implantation sous forme d'eco-quartier ;
- L'accès carrossable à ces immeubles, tant pour les habitants que les visiteurs, se fera vers un sous-sol, comportant un parking accessible directement par le rond-point existant du bout de la rue Jean Benaets ;
- Bien qu'implanté sur sol privé, ce rond -point est d'usage et d'entretien public depuis plus de 30 ans, ce qui lui confère un statut public. La disposition physique des lieux permet également, via un ascenseur, de résoudre l'accessibilité des PMR, ainsi que la possibilité de réaliser un ou deux niveaux de sous-sol, avec une capacité de parking qui peut varier de +/-75 emplacements à +/-125 emplacements, ce qui offrirait une possibilité de +/-5 à +/-55 emplacements supplémentaires pour les visiteurs et les riverains ;
- L'accès pour les véhicules d'urgence, déménagements et livraisons se fera via l'accès existant au plateau déjà carrossable et longeant l'école à l'Ouest. Une partie de cet accès sera commun avec celui de la crèche et de l'école de Saint-Job , ainsi que pour l'accès piétonnier ;
- Le maintien de l'accès existant au plateau via la rue Jean Benaets permet de conserver la majeure partie de la barrière boisée sur le talus, entre l'immeuble « ETRIMO » existant et ceux projetés. Cet accès permet également d'assurer la sécurité SIAMU au sein même du plateau, tout en conservant son caractère rural et champêtre ;
- Il est à noter que le talus et sa végétation seront quelque peu éclaircis pour les besoins du chantier et plus particulièrement pour la construction du parking et de son accès souterrain, mais que des mesures seront prises pour garantir la restitution de cet écran végétal après travaux (voir prescriptions zone B') ;

3 – CONSIDÉRANT QU’ EN CE QUI CONCERNE LES OBJECTIFS DU PLAN

La Commune maintient ses objectifs de construction d’environ 184 logements moyens et 13 à 14 logements privés (soit +/- 23,7 logements par hectare, y compris le bâti existant), répondant au concept de développement durable ;

Le nouveau parti d’implantation vise à laisser la partie centrale du plateau libre d’urbanisation et donc, d’en aménager principalement les abords, via ses principaux accès existants ;

Cette nouvelle conception conserve les connexions intra-sites et inter-sites telles que prônées par le RIE, pour la faune et flore, notamment avec les espaces tout proches du Parc du Fond’Roy et du Kauwberg ;

Ce parti, en réduisant presque totalement les surfaces de voiries depuis la vieille rue du Moulin, assure la pérennité de l’ensemble du « cœur » du plateau, son caractère existant avec ses bois, prairies, et sa raison sociale de promenades, potagers, jeux, et lui confère un statut réglementaire ;

Considérant que le projet alternatif de 100 logements proposé par les habitants, et situé uniquement sur le pourtour du plateau, ne pourrait répondre au programme communal ni régional et ne pourrait s’envisager qu’avec un bâti de grand gabarit, ce qui est en contradiction avec le souhait évoqué de ne prévoir que des maisons uni-familiales ;

4 – CONSIDÉRANT, EN CE QUI CONCERNE LE PROJET DE PPAS 28TER MODIFIÉ POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS ÉMIS PAR LE CONSEIL DU 28 06 2007

a.Considérant qu’en ce qui concerne l’environnement.

- Le plateau Avijl conserve presque, pour l’ensemble de sa superficie, son caractère d’aménagements « spontanés », ainsi que les « connexions inter-sites et intra-site » pour la faune et la flore. Le projet préserve un maximum de zones paysagères et écologiquement intéressantes, telles que recommandées par le RIE ;
- Le R.I.E. prévoit l’établissement d’un plan de gestion des espaces verts, lequel devra mettre en évidence les éléments remarquables du couvert végétal ;
- Le projet respecte dans la majorité de son parcours le caractère :
 - du « chemin des amoureux » ;
 - du « chemin Avijl » ;
 - des autres sentiers créés de manière spontanée ;
- Les plans font apparaître que :
 - Le couvert végétal conserve les zones les plus boisées existantes sur le plateau, bien que le Service Vert n’y a pas recensé d’arbres remarquables, sinon ceux marquant la croisée des chemins, par leur situation ;
 - Le projet préserve, par rapport à la situation de droit et à la première version soumise à enquête, plus d’espace de prairies sur le site, afin d’y perpétuer l’élevage et son rôle éducatif. Il est à noter que la version modifiée du projet de PPAS 28ter conserve une belle partie du talus entre les prairies et la Vieille rue du Moulin, vue illustrant la couverture du « livre blanc », édité par l’association d’habitants ;
 - Des étendues représentatives des différentes zones vertes sont maintenues sur le site afin de préserver le « **maintien d’unités de végétation** », telles que prônées par le RIE ;

Considérant que l’option nouvelle du projet engendre un habitat plus groupé, ce qui permet de mieux centraliser les éléments de chauffage et d’éclairage des zones urbanisées, et répondant

ainsi à un souci d'économie du projet, notamment dans le cadre du développement durable et de la **qualité de l'air** ;

Considérant que du point de vue de la réalisation des projets de logements, ce groupement permettra également de minimiser les nuisances de **chantier** (charroi, voies provisoires de communication, étendue des nuisances sonores,...) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le **bruit**, la suppression de la voie carrossable sur le plateau élimine le problème des nuisances qu'aurait engendré le trafic automobile sur le plateau ;

Considérant que la meilleure répartition des zones de parkings souterrains et paysagers du projet modifié permet de répartir le nombre de déplacements via les axes existants et de mieux répondre aux besoins locaux ;

Considérant que les bruits resteront essentiellement dus aux activités de voisinage et à la mobilité locale, compatible avec la zone et la fonction d'habitat ;

b.Considérant qu'en ce qui concerne la décharge, le projet modifié la maintient en l'état actuel (relief et zone verte spontanée de type A - prescriptions les plus sévères) ;

Considérant que la vidange de la décharge souhaitée par les habitants, serait une option, mais ne remet en aucune manière en cause le fait de prévoir des zones de construction ailleurs sur le terrain communal. L'assainissement entraînerait un coût trop important à charge de la Commune (plusieurs millions d'euros). Il signifierait aussi un charroi très important ;

Considérant que l'étude du RIE stipule que son maintien en l'état actuel n'est source d'aucun danger, ni élément justifiant cette dépollution ;

Considérant que le RIE souligne en outre les qualités de ce site en tant que zone de refuge pour la faune et précise l'aspect non dangereux de cette zone. Construire sur celle-ci supprimerait le couloir écologique boisé recommandé par le RIE, entre le plateau et la Ferme du Fond'Roy ;

c. Considérant qu'en ce qui concerne les bassins d'orages, le projet modifié de PPAS 28ter prévoit ce qui suit :

- une imposition (prescription 1.2 dernier alinéa) d'évaluer, pour chaque demande de permis d'urbanisme, (et donc tant pour les constructions et leurs abords que pour la voirie et les espaces publics), les dispositifs de réinfiltration ou bassins d'orages répondant au programme et à l'importance des bâtiments demandés dans les permis ;
- seule la zone verte de type A, aux prescriptions les plus restrictives, ne peut en comporter ;

Considérant que les bassins d'orages ne peuvent être indiqués en plan dans un PPAS et seront liés à l'obtention des permis d'urbanisme, au fur et à mesure des constructions projetées, ou, pour les parties non bâties où les prescriptions des zones ne l'interdisent pas, en fonction des aménagements liés à la mise en œuvre du plan de gestion ;

d. Considérant qu'en ce qui concerne les problèmes d'inondations qui ont eu lieu, la Commune a déjà entrepris la mise en œuvre de nombreuses mesures (bassins d'orage dans le quartier, le curitage progressif d'une importante partie du Geleytsbeek,...) ;

Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme impose des citernes d'eau de pluie, et que les prescriptions du projet de PPAS prévoient l'obligation de dispositifs d'infiltration ou de bassins d'orages, comme développé ci-avant ;

d.Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect socio-économique.

- o Le projet comprend un espace de rencontre, proche d'une zone où pourrait s'implanter un espace de plaine de jeux sécurisée ;
- o Des placettes sont prévues au sein des nouveaux ensembles de logements prévus du côté de la Montagne de Saint-Job, ainsi que du côté de la rue Jean Benaets ;

- Les gabarits et le caractère du bâti projeté du côté de la Montagne de Saint-Job préserveront le caractère villageois du site, ce qui est également précisé dans les prescriptions (2.1.2 – parcellaire). cette prescription spécifient que les nouvelles constructions doivent s’harmoniser avec l’habitat existant et donc s’insérer dans le micro-cadre environnant, en en préservant les caractéristiques, et plus précisément pour la Montagne de Saint-Job et le chemin Avijl ;
- Les diverses zones vertes assureront la pérennité du caractère paysager du plateau, des zones de loisirs, l’existence de potagers et le maintien sur le site de leur vocation sociale et éducative, ses prairies et ses zones semi-sauvages pour leur faune et flore ;
- L’urbanisation projetée permettra un meilleur contrôle social de certaines zones comme les abords du terrain de basket, le Chemin Avijl, ...
- La demande de réaliser une plaine de jeux sécurisée ne fait pas l’objet d’un PPAS, mais n’est pas incompatible avec le projet de PPAS et pourrait être rencontrée dans la zone contiguë au local de rencontre, ce qui en permettrait un contrôle social ;
- Les réflexions concernant le caractère villageois du site sont au cœur des études et ont servi de base pour déterminer les gabarits, les typologies et les emprises au sol du bâti projeté, en maintenant l’objectif d’un habitat semi ouvert, diversifié selon les particularités et les micro-cadres des environs immédiats des diverses zones d’implantation ;
- La **mixité sociale et intergénérationnelle** fait partie des objectifs de la Commune, et le projet de PPAS en permet le développement sans toutefois pouvoir la gérer ou l’imposer.
- Pour faire face à une augmentation de la population, il est d’ores et déjà possible d’augmenter la capacité des équipements (scolaire et/ou crèche) sur les propriétés communales (parcelles entre la rue Jean Benaets et la chaussée de Saint-Job) régies par le PPAS 55 voisin ;

e. Considérant qu’en ce qui concerne la mobilité en général :

- La mobilité fait partie de l’étude du RIE et l’objet d’une partie de son « addendum », qui souligne notamment la création de la ligne de bus STIB n°60 qui emprunte la chaussée de Saint-Job ;
1. Le projet réduit de plus d’1/3 le nombre de logements actuellement constructibles sur le territoire du PPAS (plus de 300 logements prévus par le PPAS 28 bis en vigueur), et donc d’autant la pression sur la mobilité. Lors de l’étude du RIE, d’autres gros chantier ont été pris en ligne de compte, notamment les deux demandes de permis de lotir en cours d’instruction sur le plateau Engeland, sans pouvoir cependant tenir compte de toutes les nouvelles constructions à Uccle, au fur et à mesure de l’évolution continue de l’instruction des demandes. Cependant, l’augmentation effective du nombre de logements reste progressive dans notre commune par rapport à l’extension exponentielle dans d’autres communes de la Région ;
 2. De plus des travaux récents ont déjà facilité une liaison piétonne et cyclable aisée entre le plateau et la halte de chemin de fer de Saint-Job, via le chemin longeant la « Maison Blanche » ;
 3. Il est également à noter qu’une nouvelle station de « CAMBIO » est en projet pour la place de Saint-Job ;
 4. Les implantations et les accès aux logements ont été étudiés dans un sens d’une économie de création de voirie ;
 5. Les aires de stationnement ont été centralisées, intégrées ou traitées de manière paysagère, plutôt éloignées des habitations, afin de rendre la voiture moins attractive et moins présente sur les lieux d’habitat proprement dits ;

6. Deux zones de parkings souterrains sont également prévus et pourraient offrir (dans l'option maximale) jusqu'à un maximum de +/- 73 emplacements de parking pour les visiteurs et les riverains ;
7. Les chemins à travers le plateau, dont certains seront interdits aux cyclistes, ne peuvent être repris dans le PPAS parce qu'ils empêcheraient toute évolution spontanée du plateau. Ils feront partie des éléments traités par le plan de gestion du plateau ;

8. Un projet d'agrandissement du parking longeant la Chaussée de saint-Job, en contrebas de l'immeuble Etrimo, est à l'étude, afin d'offrir un « kiss and ride » pour l'école, et un cheminement piéton depuis la chaussée vers la rue J Benaets (avec traversée surveillée de celle-ci) ;

- **Considérant qu'en ce qui concerne plus particulièrement la mobilité à la Montagne de Saint-Job et au Chemin Avijl :**

1. l'accès au site de construction des nouveaux logements au dessus de la Montagne de Saint Job ne nécessite pas de modification et peut conserver sa largeur existante et, de sorte que la situation existante peut être maintenue ;
2. Des capacités excédentaires de parking par rapport aux stricts besoins des futurs habitants sont d'autre part prévues dans le projet de PPAS ;
3. Le souhait des habitants que les nouveaux habitants n'aient pas de voiture, répondra plutôt à une évolution politique régionale et ne fait pas partie de l'établissement d'un PPAS ;
4. Il est à noter que les nouveaux aménagements de la voirie de la Montagne de Saint-Job ont limité très fort tout le trafic de transit de la Place de Saint-Job vers le Fort-Jaco ;

Considérant également que l'analyse de « l'addendum » du RIE précise que l'augmentation de circulation est peu sensible par rapport à celle existante sur le site ;

- **Considérant en ce qui concerne plus particulièrement la mobilité Vieille rue du Moulin :**

1. Le RIE a étudié l'influence du trafic induit par les nouveaux habitants en fonction d'un nombre supérieur de véhicules que celui que n'engendrera le projet modifié de PPAS ;
2. Un réaménagement de la voirie permettrait d'une part d'aménager du parking en espace public ;
3. Le cas échéant, la construction d'un deuxième étage de parking sous les immeubles permettrait la création de +/- 23 parkings supplémentaires non attribués aux logements publics (dont 5 à 6 pour des nouveaux logements sur parcelles privées) ;

- **Considérant en ce qui concerne plus particulièrement la mobilité Rue Jean Benaets :**

1. La circulation de la rue Jean Benaets est rendue difficile par son étroitesse, ne permettant pas à la fois le croisement et le parcage ;
2. Les gros « embouteillages », engendrés par l'entrée et la sortie de l'école, découlent des horaires de fonctionnement, (soit le matin, le mercredi midi et, en moindre proportion, à la sortie de 15h00). Les autres départs se font tout au long de la fin de l'après-midi, sans pointe fortement marquée. L'école dispose déjà, pour les périodes critiques, d'un « monsieur sécurité » qui assure la traversée de la rue ;
3. D'une part, il est à noter que tous les habitants des nouveaux logements ne disposeront pas tous d'une voiture et que d'autre part, des emplacements de parkings resteront également disponibles de ce fait ;

4. L'« addendum » du RIE spécifie à ce titre que des emplacements de parkings devront être créés dans le cadre du projet pour le personnel de l'école et de la crèche afin de désengorger déjà actuellement la rue Jean Benaets ;
 5. Des emplacements supplémentaires de parcage pour les parents d'élèves pourraient être intégrés au projet (tant en maternelle qu'en primaire), ainsi qu'une zone de dépose ou « Kiss and ride » organisée ;
 6. ces aspects, précités dans les considérations sur la mobilité en général, peuvent être mis en oeuvre dans le cadre du PPAS 55 contigu ;
-
7. La capacité du parking souterrain projeté sur un niveau permettra de doter le projet de +/- 75 emplacements pour +/- 70 logements, et la construction d'un deuxième niveau souterrain permettrait d'augmenter la capacité de l'ordre de 50 emplacements supplémentaires, ce qui permettrait d'offrir une capacité de +/- 55 parkings pour les visiteurs et les riverains ;
 8. La création d'une connexion cyclable depuis le plateau vers la rue Jean Benaets est assurée, ce qui peut se faire via l'accès existant de l'école et la crèche, et permet d'accéder à la place de Saint-Job via la nouvelle voirie résidentielle en cours de réalisation ;

f. Considérant qu'en ce qui concerne l'urbanisation de façon générale :

- La nouvelle répartition des implantations des logements :
 - o Permet la suppression de la voirie publique initialement projetée sur le plateau ;
 - o Veille à un meilleur équilibre entre les accès aux nouveaux groupements de logements ;
 - o Localise clairement les zones d'implantation et limite les emprises du projet dans le territoire couvert par le PPAS ;
 - o Promeut le maintien et/ou la création de haies entre les potagers, de sentiers et d'autres éléments du paysage, en ayant recours à des essences indigènes favorables à la nidification des oiseaux, ce qui sera complété plus encore dans le plan de gestion ;
 - o Crée un bâti présentant des caractères différenciés du bâti, tout en conservant une typologie générale semi-ouverte, répondant au bâti existant, autour des trois zones d'implantation et en fonction de leurs particularités typologiques ;
- Les différentes zones d'espaces verts et le plan de gestion assureront le maintien du caractère « spontané » du plateau ainsi que l'implantation libre des sentiers dont le tracé peut être infléchi dans le temps, répondant ainsi aux besoins de l'usage évolutif d'un tel site ;
- Le parti général, en regroupant les implantations, permet de limiter l'impact du bâti sur le plateau (tant par la minimisation de l'importance des emprises que du point de vue des perspectives paysagères ou encore des chantiers) et répond mieux aux conditions de performances d'un projet de développement durable ;
- Il permet de réaliser le nombre de logements projetés moyennant un moindre développement de l'espace public et de voirie carrossable ;
- Le plateau reste accessible par des espaces, parfois nouveaux, mais limités en développement et qui répondent à la typologie spatiale du quartier (desserte de logements accessibles par venelles, placettes piétonnières,...) ;

Considérant qu'il apparaît, à la lecture des observations introduites suite à l'enquête publique, que les réclamants ont une lecture erronée de la typologie définie par le plan :

- La lecture des gabarits telle que figurant au plan (nombre total de niveaux y compris le rez-de-chaussée) a été comprise en terme de nombre d'étages sur rez-de-chaussée ;
- La typologie du bâti projeté est exprimée en terme de « buildings » alors que les prescriptions imposent des maisons uni familiales ou bi familiales pour les gabarits de 2 ou 3 niveaux, à l'exception des ensembles à bâtir vieille rue du Moulin et au bout de la rue Jean Benaets ;

Considérant qu'un phasage des constructions est évident, vu la longue durée de vie d'un PPAS et le nombre de logements à bâtir, mais que cet aspect ne peut pas faire partie de l'élaboration d'un PPAS ;

Considérant, qu'en ce qui concerne plus particulièrement l'urbanisation de la zone accessible par la Montagne de Saint-Job

elle assurera le contrôle social de cette partie Est du plateau et favorisera la communication inter-site piétonne, voire cycliste, entre la Montagne de Saint-Job et la rue Jean Benaets, via le Chemin Avijl ou d'autres sentiers spontanés ;

Considérant que par rapport au projet de plan présenté lors de la première enquête publique, le bâti est plus important et plus dense, s'inscrit autour d'une placette à vocation d'aménagement paysager, et comprend des habitations unifamiliales et bi-familiales. Ces habitations présentent un gabarit limité (R+1+toiture à R+2+toiture), en vue de s'inscrire, comme développé par ailleurs (parcellaire et architecture) dans le micro-cadre et de respecter la typologie existante ;

Considérant qu'en ce qui concerne plus particulièrement les immeubles à ériger Vieille rue du Moulin :

- L'implantation du projet modifié maintient une zone verte plus conséquente et de meilleure qualité, assurant une la transition (zone de recul progressive, éloignement des façades et augmentation des vis-à-vis) par rapport aux gabarits existants sur l'autre rive de la Vieille rue du Moulin ;
- Elle permet également :
 - o Une unité potentielle entre les différents volumes bâti ;
 - o D'éloigner les constructions des maisons existantes ;
 - o D'assurer un caractère de grande « venelle » à l'accès pompier ;
- Les zones de cours et jardins sont quelque peu agrandies afin de pouvoir intégrer les talus nécessaires à rejoindre le niveau naturel du plateau et assurer éventuellement une capacité accrue du parking souterrain ;
- Il est à noter que la liaison inter-site entre le plateau de Saint-Job et le parc Fond'Roy est maintenue d'une part par un couloir de +/-20 mètres de largeur devant la décharge et d'autre part par la zone de recul verdurisée devant l'entrée des immeubles Vieille rue du Moulin, complétée de tout le développement du talus conservé vers l'Ouest ;
- Le plus petit des deux immeubles, (situé à l'ouest du Chemin des Amoureux) ainsi que la prolongation de l'immeuble sis à L'Est du « chemin des amoureux » sont implantées aux abords du tracé de l'ancienne décharge, mais la zone de construction ainsi que les fouilles y afférentes sont possibles suffisamment à l'écart du périmètre de celle-ci ;
- Il faut en outre rappeler que l'emprise au sol définie par le PPAS est la surface d'implantation maximale au sein de laquelle les projets de construction inscriront leur implantation définitive et leurs décrochements de volume dans le respect des caractéristiques urbanistiques du site ;

Considérant que par rapport au plan présenté lors de la première enquête publique :

- La voirie pénétrant au cœur du plateau est supprimée, ainsi que l'ensemble des logements qu'elle desservait. Seul subsiste un accès très restreint pour les véhicules d'urgence, aménagé en venelle piétonnière ;
- L'emprise des immeubles bordant la Vieille rue du Moulin est agrandie du côté de la décharge et vers l'intérieur du plateau : ils comprennent un total de +/-70 logements (y compris le petit immeuble à l'Est de la décharge), soit +/-20 de plus que dans la version présentée en première enquête publique. L'emprise est également augmentée vers l'Ouest pour le second immeuble en vis-à-vis du « chemin des amoureux » et crée une transition de bâti avec les gabarits des constructions existantes ;
- Le couloir écologique direct entre le plateau et le site d'espace vert « Fond'Roy » est réduit de +/- 40m de large à +/- 20m, conformément aux recommandations du RIE et de l'IBGE ;

Considérant qu'en ce qui concerne plus particulièrement les 3 immeubles implantés dans le talus accessible par la rue J.Benaets :

- Ils seront implantés « en peigne » par rapport à l'immeuble « ETRIMMO » afin d'assurer les vues depuis celui-ci vers l'intérieur du plateau ;
- le dernier immeuble a été implanté de sorte à conserver les vues depuis l'immeuble « Etrimmo » vers le Kauwberg dans sa partie Ouest de l'avenue Dolez ;

Considérant que la refonte du projet et la préservation du cœur du plateau a nécessité, pour maintenir le programme déterminé par le Conseil communal, l'implantation de logements au pourtour du site, dont une partie face à l'immeuble « ETRIMMO » ;

Considérant que le projet maintient des perspectives depuis l'immeuble « ETRIMO » vers les espaces ouverts proches (Kauwberg, et plus particulièrement sa partie située à Ouest de l'avenue Dolez et le cœur du plateau Avijl) ;

Considérant cependant que la nouvelle proposition d'implantation implique une réflexion sur des mesures d'accompagnement pour les habitants de la rue Jean Benaets, dont un accès plus aisé pour l'école de Saint-Job directement depuis la chaussée, afin de désengorger la rue J. Benaets, déjà actuellement encombrée en raison de l'existence de l'école, de la crèche et de la fréquentation de l'école de musique ;

g. Considérant qu'en ce qui concerne les espaces verts :

- Ils sont spécifiés au plan, et divisés en différentes zones, afin de définir leur possibilité « d'usage », à savoir, zones de protection, zones potagères et de promenades, zones de jeux et détente. Les chemins, sentiers et promenades existants sur le site ont des tracés « spontanés » pourront évoluer dans le temps, comme ils l'ont toujours fait, et les indiquer dans un PPAS serait les figer et supprimer leur caractère « spontané » défendu par les habitants ;
- Ces zones feront l'objet d'un plan de gestion, demandé par le RIE sur base du plan approuvé, et les prescriptions du projet modifié sont complétées pour protéger le site ;
- Cependant, le plan de gestion ne fait pas partie d'un PPAS, il est établi après l'approbation de celui-ci et définira l'entretien et l'usage des chemins, sentiers (piétonnier et/ou cyclables) ;
- En ce qui concerne les accès aux chantiers, la Commune peut veiller à en minimiser les nuisances, à l'instar de ce qui est imposé aux constructeurs du secteur privé ;

h. Considérant qu'en ce qui concerne les zones de voiries :

- Elles sont de l'ordre des renseignements d'un PPAS et en définissent les objectifs d'aménagement, à préciser par permis d'urbanisme ;

i. Considérant qu'en ce qui concerne l'extension du périmètre du PPAS :

- Elle ne peut s'envisager dans le cadre de la procédure actuelle, puisque le dossier reprend le périmètre de droit du PPAS en vigueur. Il est à noter que le terrain entre l'immeuble « ETRIMO » et la chaussée de Saint-Job s'inscrit dans le PPAS 55 (08/02/1989) dont certains aspects d'aménagement sont citées comme mesures d'accompagnement du PPAS 28 ter en cours d'étude ;

Considérant que le projet modifié maintient les objectifs communaux tant en terme de densité qu'en terme environnemental de maintien d'espaces libres et de leur biotope, de leur vocation sociale, culturelle et pédagogique, sur la majorité de la superficie du plateau ;

Considérant que l'ensemble du projet présente un rapport plancher /sol de 0,31 de (P/S) et une emprise au sol réduite à 11,14% de la superficie totale du terrain public, au profit des zones vertes du plateau et de leurs divers aménagements ;

Considérant qu'il faut rappeler que la situation actuelle de droit, celle du plan particulier d'affectation du sol 28 bis en vigueur, prévoit l'urbanisation totale de l'ensemble du plateau, soit pour plus de 300 logements ;

Considérant que le projet du plan particulier d'affectation du sol 28 ter garantira un statut juridique de protection de l'ensemble du centre du plateau, ce qui préserve son caractère champêtre, semi-rural, assure le maintien de potagers et l'ensemble du volet social et pédagogique qu'il engendre et qui est appelé à être développé ;

Considérant que le projet modifié apparaît, suite à l'enquête du 5 janvier au 4 février 2009, comme la meilleure synthèse d'aménagement alliant le programme communal (+/- 200 logements) et la réalité physique du site du projet ;

Considérant que le projet ne peut être modifié après l'enquête publique :

- que dans le respect des conditions édictées par le code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
- que dans la mesure où les adaptations suite à l'enquête sont mineures et non susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- que dans la mesure où elles ont fait l'objet d'une réclamation ;

Dans cette optique, considérant qu'il s'indique, pour répondre aux observations introduites lors de l'enquête publique et au bon aménagement des lieux, d'apporter quelques éléments d'adaptation mineurs et n'ayant pas d'incidences notables sur l'environnement, de :

- Corriger des erreurs matérielles, dont un numéro de police ;
- insister dans les prescriptions ,pour renforcer l'effet de « micro-contexte et cadre environnant :
 - Prescription 1.2 – mesures restrictives – Permettre la possibilité d'une plus grande liberté dans le choix des matériaux, mais en insistant, à l'instar des autres PPAS en vigueur à Saint Job (55, 56 et 57), pour favoriser l'usage du bois pour les châssis de fenêtre dans le micro-cadre du chemin Avijl et de la Montagne de Saint-Job ;
 - Prescription 1.2 : modifier le libellé en : « le choix des revêtements de l'ensemble des façades doit présenter une cohérence architecturale » ;
 - Prescription 1.2 : ajouter « étudier le besoin d'établir un drain le long des sous-sols des bâtiments de part et d'autre de la décharge (zone de la Veille rue du Moulin) ;
 - Prescription 1.7.1 – supprimer la possibilité d'aménager un garage dans les bâtiments Montagne de Saint-Job ;
 - Prescription 2.1.1 : supprimer « en principe » dans le 3^{ème} alinéa ;
 - Prescription 2.1.2 – implantation et esthétique des constructions :
 - Ajouter : « respecter le caractère «existant et local » des logements de la zone de la Montagne de Saint-job et du chemin Avijl » ;
 - Ajouter : « éviter l'aspect monolithique du bâti dans les autres zones » ;

- Ajouter l'imposition pour les projets d'architecture des immeubles Vieille rue du Moulin de privilégier les toitures verdurisées, ce qui accentuera la perméabilité de la liaison écologique depuis et vers le plateau ;
- pour les parking :
 - Prescriptions 1.7.2 - ajouter : « des espaces tampons (...) sont obligatoires sur une profondeur minimum de 3 mètres. » ;
 - Prescription 2.1.3 – zone de recul - Le maintien du talus au Sud du chemin Avijl pour des raisons paysagères et patrimoniales ;
 - Prescription 2.1.3 - pour les zones de cours et jardins :
 - Remplacer l'interdiction des haies d'épineux par l'obligation de planter des essences indigènes ;
- Prescription 3.3 – chemins d'accès - ajouter : « pour la réalisation de la venelle entre les deux bâtiments à construire dans la zone de la Vieille rue du Moulin, veiller à présenter un aménagement de qualité qui maintienne au mieux le caractère du « Chemin des Amoureux »
- Au plan des affectations :
 - Affecter la zone C au-delà de la placette (zone de la Montagne de Saint-Job) en zone B (potagers)
 - Réaliser un glissement de 4 mètres vers l'Ouest de la zone de bâtisse (et de son accès piétonnier) projetée à l'Ouest de la maison sise au n°81, chemin Avijl, et accessible par celui-ci, afin de rencontrer les plaintes des habitants du chemin Avijl (ensoleillement des maisons sises aux n°42 et 81 et présence de canalisations sous forme de servitudes enregistrées, invoquées dans une réclamation) ;
 - Réduire la dernière zone de bâtisse à l'Ouest et au bout du Chemin Avijl de 19 à 16,50 mètres, de sorte à éloigner la zone de bâtisse du Chemin Avijl et des habitations implantées en contrebas.
- Au plan des affectations et prescription 2.1.2 – hauteur des bâtiments - Réduire le gabarit de l'immeuble le plus à l'Ouest de l'ensemble de 3 immeubles projeté du côté de la rue Jean Benaets, par la suppression de sa toiture ou de l'étage en retrait équivalent, pour des raisons paysagères à grande échelle et compléter en conséquence pour cet immeuble la table de conversion d'un gabarit 3' (rez-de-chaussée+2 sans toiture = 3 niveaux).