

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'UCCLE**

-

PPAS 28ter – Plateau Avijl

Cahier des notes et des rapports

-

14 août 2008

BOA

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS

Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :

- A. **Cahier des notes et des rapports**
- B. Prescriptions urbanistiques
- C. Mesures d'accompagnement
- D. Inventaire photographique
- E. Plans

- 1. la feuille n°1, le plan de localisation;
- 2. la feuille n°2, le plan de la situation existante de droit;
- 3. la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait ;
- 4. la feuille n°4, le schéma des affectations;
- 5. la feuille n°5, le plan des expropriations

Ce PPAS est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales.

TABLE DES MATIERES

0.	INTRODUCTION	05
0.1.	Situation du périmètre du PPAS	05
0.1.1.	Situation	
0.1.2.	Antécédents	05
0.1.3.	Programme de développement	05
0.2.	Pour rappel : objectifs et limites d'un PPAS	06
1.	RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT	07
1.1.	Plan régional de développement (PRD)	07
1.2.	Plan régional d'affectation du sol (PRAS)	08
1.3.	Plan communal de développement (PCD)	08
1.4.	Plan particulier d'affectation du sol « 28bis – Plateau Avijl »	08
1.5.	Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir	09
1.6.	Servitudes d'utilité publique	09
1.7.	Monuments et sites	09
1.8.	Bâtiments déclarés insalubres	09
1.9.	Alignements	09
1.10.	Périmètre de rénovation – Contrat de quartier	09
2.	RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT	10
2.1.	Situation existante de fait	10
2.1.1.	Aspect socio-économique du Quartier	10
2.1.2.	Diversité biologique	10
2.1.3.	Paysage	11
2.1.4.	Urbanisme et patrimoine	12
2.2.	Contraintes et déficiences de la zone du PPAS	13
2.2.1.	Un périmètre non-urbanisé	13
2.2.2.	Des activités sociales	13
2.2.3.	Intérêt biologique	13
2.2.4.	Une morphologie et une typologie « spontanée et intégrée au micro-cadre »	13
2.3.	Potentialités de développement dans le périmètre du PPAS	13
2.3.1.	Réponse au programme de développement de logements sociaux et moyens à Uccle	13
2.3.2.	Qualité du quartier	13
2.3.3.	Projet d'initiative publique durable	13
2.4.	Estimation des surfaces planchers existantes sur base de la situation existante de fait observée au 14/08/2008	14
3.	OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PLAN	15
3.1.	Options d'aménagement	15
3.1.1.	Aspect socio-économique du Quartier	15
3.1.2.	Diversité biologique	15
3.1.3.	Paysage	15
3.1.4.	Urbanisme et patrimoine	16

3.2.	Surfaces de planchers projetées	17
3.3.	Mesures d'aménagement qui seront prises pour l'application des options du Plan	17
3.3.1.	Nouveaux alignements	17
3.3.2.	Expropriations	18
3.3.3.	Servitudes	18
3.4.	Circonstances, importance et nature des charges d'urbanisme nécessaire à la réalisation du Plan	18
3.5.	Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE)	18
3.5.1.	Introduction	18
3.5.2.	Méthodologie	19
3.5.3.	Rédaction du RIE	20
3.5.4.	Conclusions du RIE	21
3.5.5.	Recommandations du RIE prises en compte dans le PPAS	22
4.	RELATIONS DU PROJET DE PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR	24
4.1.	Plan régional de développement	24
4.2.	Plan régional d'affectation du sol	24
4.3.	Projet de Plan communal de développement	24
5.	DOCUMENTS ADMINISTRATIFS	25
5.1.	Extrait du procès verbal de la délibération du conseil communal décidant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol et désignant l'auteur de projet	

0. INTRODUCTION

0.1. SITUATION DU PERIMETRE DU PPAS

0.1.1. Situation

Le PPAS est situé pratiquement au centre de la commune d'Uccle, à proximité de la Place Saint-Job.

Il est étroitement lié d'ailleurs à cet ancien hameau (développé autour de l'ancien château des seigneurs de Carloo sur la place Saint-Job détruit en 1665 par un incendie), le long de la Montagne de Saint-Job (flanc Est) et de la Vieille rue du Moulin (flanc Sud).

Le territoire du PPAS comprend le site communément appelé « Plateau Avijl », situé à la lisière du Quartier de Saint-Job. Ce site fait l'objet depuis de nombreuses années de plusieurs projets de développement urbanistique.

Le périmètre du Plan est limité :

- Au Nord, par le Chemin Avijl et la rue Jean Benaets ;
- A l'Est, par la Montagne Saint-Job ;
- Au Sud, par la Vieille rue du Moulin ;
- A l'Ouest, par la rue de Wansijn et la rue Baron Vander Noot.

0.1.2. Antécédents

Initialement, le plateau Avijl était réservé à la construction de tours de logement de type Etrimmo suivant les dispositions du PPAS n°28 (AR du 13/03/1969).

A la faillite de cette société immobilière, la commune acquiert le site et étudie un nouveau projet de développement inscrit dans le PPAS n°28bis toujours en vigueur. Ce PPAS y prévoit la possibilité de construire plus de 300 logements et la réalisation de 4 voiries traversantes.

Entre-temps, le plateau Avijl a soulevé de nombreuses passions.

A l'initiative de la commune d'Uccle, un nouveau programme de développement urbain de ce site a donc été revu et est mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PPAS n°28ter. La procédure d'élaboration du PPAS n°28ter est donc une procédure de modification d'un PPAS.

Le projet de PPAS 28ter, accompagné de son Rapport d'Incidences Environnementales clôturé par le CA le 20 avril 2006 a été mis en enquête publique du 8 mars au 6 avril 2007 inclus.

Le dossier a été présenté à la Commission de Concertation.

Compte tenu des remarques et propositions émises lors de cette commission de concertation et durant l'enquête publique, la commune a décidé de retirer le projet de PPAS et d'évaluer une nouvelle variante d'implantation en réalisant un addendum au RIE.

Sur base de cet addendum, la commune représente un projet de PPAS à l'enquête publique.

0.1.3. Programme de développement

En délibération du Conseil Communal du 30 avril 2003, la commune a adopté un nouveau programme de développement pour le Plateau Avijl.

Ce programme prévoit :

- Une urbanisation de l'ensemble du plateau pensée globalement et conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain du quartier ;
- Une densité d'habitat de l'ordre de 200 logements maximum ;
- 50% des logements réservés à du logement social, dispersés dans l'espace de manière à éviter la formation d'un « Ghetto » ;
- Un projet urbanistique d'initiative publique qui puisse être présenté comme un modèle pionnier du point de vue de l'insertion dans l'environnement et du développement durable.

La PPAS prévoit donc d'édifier un quartier mixte au niveau social (logements sociaux et logements de type moyen) sur le marché dit locatif, avec le souci de répartir cette mixité sur l'ensemble du Plateau Avijl, en continuité des options du PPAS 28bis.

Par ailleurs, le nouveau parti d'urbanisation répond à un souci de développement durable et permet de maintenir un cadre de vie de qualité avec, notamment, la limitation des accès carrossables et la promotion des circulations douces, le maintien optimal des fonctions récréatives et sociales du Plateau comme les potagers et les zones vertes, la promotion de la diversité biologique, le développement d'espaces de socialisation.

0.2. POUR RAPPEL : OBJECTIFS ET LIMITES D'UN PPAS

Un PPAS est un outil de planification locale élaboré par la Commune, de sa propre initiative ou à la demande du Gouvernement régional.

Il détermine, de manière graphique et littérale, la manière dont doit s'organiser le territoire considéré.

Conformément au COBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).
Le plan détermine :

- l'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent en précisant ou complétant le PRAS;
- les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions;
- les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords;
- le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.

Les dispositions figurant au plan sont contraignantes à l'égard de tous et conditionnent la délivrance des permis d'urbanisme.

Il n'est, par contre, pas du ressort d'un PPAS :

- de fixer un phasage du développement urbanistique ;
- de fixer les proportions entre les types de logements (moyen, sociaux, ...) ;
- d'établir un plan de gestion ;
- ...

D'autre part, l'expression graphique d'un PPAS prévoit des zones bâtissables capables maximales (profondeurs, hauteurs, toitures) sans déterminer avec précision l'architecture des bâtiments. Il convient dans la mise en œuvre des permis d'assurer l'articulation des volumes par des décrochements, des retraits, des terrasses, ...

De même le PPAS ne prévoit pas l'aménagement en détail des voiries et des espaces verts.

1. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

1.1. Plan régional de développement (PRD-Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002)

Le PRD est composé de 6 cartes à valeur indicative :

Carte 1 : Projet de Ville

Pas d'indication particulière pour le plateau.

Le site est cerné par un « itinéraire cyclable régional existant ou en cours d'exécution »

Carte 2 : Définition des zones leviers

Sans objet

Carte 3 : Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation

Sans objet

Carte 4 : Amélioration du cadre de vie

La vieille rue du Moulin est affectée en « Continuité verte » liant le Kauwberg aux espaces verts situés en haut de la Vieille rue du Moulin.

Carte 5 : Voiries

La rue Wansijn est affectée en voie interquartier

Carte 6 : Transports en commun

Sans objet

Il faut noter que, le Plan Régional de Développement définit 10 priorités de développement du territoire régional. L'une de ces priorités prévoit de « garantir à tous les bruxellois l'accès à un logement décent et abordable » (priorité 3) avec l'appui de plusieurs objectifs dont les 3 premiers retiennent notre attention :

(1) Augmenter le parc locatif à vocation sociale ;

Le profil socio-économique de la population régionale présente de fortes disparités, très visibles sur le plan de la localisation du parc immobilier. Ainsi, il est couramment admis (bien que ce postulat ne soit pas une règle absolue) que le Centre et la première couronne (exemple Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse etc.) accueillent une population au profil socio-économique plus fragile. Quant à elles, les communes de seconde couronne (exemple Woluwé(s), Uccle, etc.) et en particulier du sud de la capitale, sont prisées par des ménages aux revenus plus élevés.

Cette tendance est confirmée à la fois par la vétusté du parc immobilier en général (par exemple tissu du XIXe siècle peu rénové) et/ou la présence plus importante du parc immobilier de type social avec les grands ensembles réalisés après-guerre.

Pour mémoire, la commune bruxelloise où le parc de logements sociaux par rapport au parc de logements communal est le plus dense est Boitsfort avec 18%, Uccle n'accueillant que 5% de logements sociaux dans son parc de logements.

Le PRD préconise « l'augmentation du parc d'habitations à vocation sociale, le plus équitablement réparti entre les communes, basées sur le taux qui tiennent compte des besoins de la population, notamment du déficit de grands logements... »

(2) Favoriser la mixité et la cohésion sociale, mieux lier conditions de logement et cadre de vie

Suivant le PRD, « la politique du logement doit également tenir compte du cadre de

vie des habitants, des relations qu'ils entretiennent entre eux, avec leur voisinage, et prendre en compte les difficultés sociales et de santé ».

(3) Développer l'offre de logement moyen sur le marché acquisitif et locatif et les aides à l'accès à la propriété

Le marché locatif à prix modéré répond à une demande croissante en Région de Bruxelles-Capitale et particulièrement dans la commune d'Uccle, à la suite d'une hausse sensible des loyers du marché privé depuis plusieurs années. On observe en effet une tendance des jeunes ménages ucclois à quitter leur commune à la suite d'une diminution du parc immobilier de type moyen, tant en locatif qu'en acquisition.

D'autre part, le produit phare du marché immobilier (lié surtout à l'optimisation de la rentabilité) se concentre essentiellement sur l'appartement de type deux chambres, au détriment des familles avec plusieurs enfants qui quittent alors la Région.

Initialement destiné aux classes socio-économiques moyennes, le logement à prix modéré s'adresse donc aujourd'hui à un public cible bien plus large, englobant un profil de jeunes ménages avec enfants qui ne trouvent pas facilement à la fois des loyers accessibles sur le marché privé (et cela particulièrement à Uccle), et + de logements à plus de deux chambres.

1.2. Plan régional d'affectation du sol (PRAS-Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001)

Le PRAS a valeur réglementaire.

L'entièreté du site est affectée en « Zone d'habitation à prédominance résidentielle » à l'exclusion de la zone du « terrain de basket » affectée en zone de parc.

Une Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement est également prévue sur la rue Montagne Saint-Job.

1.3. Plan communal de développement (PCD-Dossier de base approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998)

1.4. Plan particulier d'affectation du sol « 28bis – Plateau Avijl »

Le PPAS 28bis a été adopté en 1988. Ce PPAS prévoit:

- Construction de plus ou moins 300 logements dans le périmètre du Plan (suivant ce PPAS : Maximum 326 / minimum 236) ;
- Création de 4 accès carrossables ;
- Gabarits mixtes (Rez+1 à Rez+3).

Les critères d'implantation du bâti et des voiries sont (suivant description du PPAS 28bis) :

Le parti choisi, outre qu'il s'inspire de la structure du quartier ancien environnant, est celui d'une urbanisation de plateau : rues en pente menant vers le sommet, le long desquelles sont implantés les immeubles. Au sommet, création d'une place, entourée de bâtiments un peu plus élevés (...)

La volonté de retrouver une trame urbaine proche de celle du vieux Saint-Job s'exprime :

- *par la création d'un réseau de piétonniers traversant les îlots et se raccordant au réseau existant de Saint-Job ;*
- *par le maintien des zones de cours et jardins importantes ;*
- *par la possibilité de réaliser des espaces collectifs dans la tradition du quartier ;*
- *par la création de voiries relativement étroites dont certaines seront traitées en zones résidentielles ou tous autres aménagements favorisant les circulations des piétons, cyclistes, etc.*

1.5. Permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir

Le plan n°2 « Situation existante de droit » renseigne les permis, certificats d'urbanisme et les permis de lotir en vigueur au 14 août 2008.

1.6. Servitudes d'utilité publique

Le plan n°2 « Situation existante de droit » renseigne les servitudes d'utilité publique connues.

1.7. Monuments et sites

Sans objet

1.8. Bâtiments déclarés insalubres

Sans objet

1.9. Alignements

Le plan n°2 « Situation existante de droit » renseigne les alignements en vigueur au 14 août 2008

1.10. Périmètre de rénovation – Contrat de quartier

Sans objet

2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

2.1. Situation existante de fait

2.1.1. Aspect socio-économique du Quartier

Il est difficile de préciser exactement les limites du Quartier Saint-Job. Il peut par contre être défini comme un territoire au sens large dans lequel la population y confirme son lieu de résidence et son attachement social. Ce périmètre est généralement identifié par les riverains, représentés dans le Quartier Saint-Job par les trois associations de quartier reconnues :

- Le Comité de Saint-Job (créé dans les années '70) ;
- L'association Sos Kauwberg plus limitrophe toutefois ;
- L'Association - Protection et Avenir Avijl - qui est née à la suite du projet de nouveau PPAS.

Dans le Quartier Saint-Job, nous avons identifié un certain nombre de caractéristiques :

- Le profil socio-économique des habitants d'origine, plus « populaire », tend clairement à disparaître au profit d'une population plus aisée à la recherche d'une certaine forme d'urbanité, particulièrement dans le haut du Quartier ;
- Le Quartier présente de nombreux atouts (commerces, espaces verts, équipements...) qui y confirme sa qualité de vie ;
- Le Plateau rencontre un certain nombre d'aspirations « sociales » à la fois pour les riverains mais aussi pour d'autres bruxellois comme les potagers, les espaces récréatifs spontanés...

2.1.2. Diversité biologique

Le site du Plateau Avijl occupe une colline, qui est en fait un promontoire de la colline de Saint-Job. Les sols y sont assez sableux et filtrants avec, en été, des problèmes de sécheresse dans les potagers par exemple.

L'occupation des sols sur le Plateau est partagée entre quelques affectations principales : des potagers ; une ancienne sablière partiellement comblée et arborée (et une ancienne décharge) ; des prairies ; des friches et des éléments boisés. Au nord et à l'est des habitations anciennes bordent le sentier Avijl, ancien hameau au charme désuet.

Les différentes affectations du sol sont mosaïquées entre elles. En outre, dans un certain nombre de cas, il existe une mosaïque au sein même de ces affectations du sol. Le cas le plus frappant est celui des potagers avec une mosaïque extrêmement variée et contrastée due au caractère spontané et aléatoire de l'occupation des parcelles.

La flore et la végétation ont été étudiées dans le cadre de la rédaction du RIE.

La liste floristique pour l'ensemble du site est courte (104 espèces), toutes les espèces rencontrées sont assez banales ou très banales. En outre les espèces exotiques sont nombreuses, certaines sont envahissantes. L'intérêt botanique du site est donc restreint voire marginal.

Toujours dans le cadre de la rédaction du RIE, une prospection ornithologique a été réalisée par plusieurs visites de terrain.

32 espèces ont été notées sur le site dont 12 nicheurs certains et 10 nicheurs probables. Ce sont des chiffres assez élevés pour un petit site et une période d'observation courte. Ces chiffres sont sans doute à attribuer à la forte diversité de

structure des milieux dans le site et à la présence à proximité de grands sites faisant partie de la masse verte du sud de Bruxelles (Kauwberg, Fond Roy).

Evaluation de la valeur biologique

La valeur biologique du site (valeur du point de vue de la conservation de la nature) a été étudiée sur deux facettes : la valeur relative des unités d'occupations du sol entre elles à l'intérieur du site et l'intérêt du site par rapport à d'autres sites de la région de Bruxelles.

Le classement des unités entre elles au sein du site se révèle difficile car les unités sont d'intérêt trop voisin les unes par rapport aux autres. Si on considère le site en tant que tel par rapport aux autres sites de la commune d'Uccle ou de la Région de Bruxelles on constate que son intérêt est plutôt dans la moyenne inférieure en raison de sa faible étendue, du nombre réduit d'unités de végétation par rapport aux autres sites et du faible nombre d'espèces de plantes (généralement banales en outre). Cependant l'intérêt ornithologique du site, sa connexion avec les sites voisins du réseau Natura 2000 et la proximité de la continuité verte doivent être pris en compte. Les points importants à cet égard sont le maintien du plus grand nombre possible d'unités d'occupation du sol au sein du site, du caractère mosaïqué, de la continuité physique au sein du site et de la connexion entre le site et les sites voisins (concrètement le Parc Fond Roy).

2.1.3. Paysage

Le Plateau Avijl est un reliquat du paysage naturel d'Uccle et est lié au relief formé par la vallée du Geleytsbeek.

Du fait de sa non-urbanisation, sa structure reste fort présente dans la structure du paysage ucclois au sens large.

Nous pouvons analyser le paysage du Plateau à partir de plusieurs lectures :

- La topographie
La topographie du Plateau est particulièrement prononcée avec des nuances en fonction des versants.
- La structure du paysage
Le Plateau présente un certain nombre de séquences formées par des paysages fermés (qui limitent le champ de vision) comme les zones boisées, les bâtiments..., des paysages ouverts (qui ouvrent des perspectives) comme la prairie et les vues vers le Kauwberg..., des paysages perméables (qui laissent entrevoir ou deviner la présence des paysages fermés ou ouverts) fort présents sur le Plateau.
Le Plateau présente aussi des éléments structurants comme des alignements d'arbres, des haies... et quelques éléments de patrimoine comme l'ancien mur de clôture et le chemin Avijl.
Sur le Plateau, il existe aussi un réseau de cheminements, qui lient les principales voiries latérales ou permettent d'accéder aux différents zones du site en particulier les potagers.
- La lumière
En fonction de la structure du paysage, de la saison et du moment de la journée, le Plateau présente de nombreux contrastes formés par la lumière.
- Les vues et perspectives
En fonction de la structure du paysage, le Plateau présente de nombreuses séquences visuelles, plus ou moins intéressantes. Il est à noter que depuis les prairies, on a une très belle vue vers le Kauwberg qui permet de relier visuellement le Plateau Avijl au paysage ucclois.

- La végétation
La végétation du Plateau est formée par la mosaïque de milieux différents comme les zones boisées, les prairies, les potagers, les talus, les zones de taillis, les jardins privés. Ils apportent une très grande diversité dans la lecture du paysage.
- L'imaginaire du paysage
De par sa non-urbanisation, son caractère champêtre et spontané, sa taille... le Plateau Avijl possède, pour beaucoup de riverains, une très forte présence dans leur imaginaire du paysage.

2.1.4. Urbanisme et patrimoine

Le Quartier Saint-Job s'est urbanisé lentement. Le Plateau Avijl y illustre d'ailleurs un passé longtemps rural. Dans les années '30, démarrent plusieurs projets d'urbanisation avec le tracé des premiers alignements sur le Plateau (1935 et 1939) en définitive jamais réalisés sauf les voiries limitrophes.

A la fin des années '70, un vaste projet immobilier permettait de construire plusieurs tours de logements (PPAS 28) illustrées par l'immeuble de la rue Jean Benaets. La société immobilière faisant faillite, ce projet est abandonné et la commune dresse un PPAS modificatif (PPAS 28bis) qui permet la réalisation de 300 logements.

L'histoire du quartier nous enseigne surtout qu'il s'est construit très lentement et qu'il possède de ce fait un caractère bien particulier où l'on retrouve une trame de type rurale sur laquelle se superpose des lotissements réalisés à plusieurs époques.

L'analyse du paysage urbain nous a permis de dégager un certain nombre de caractéristiques.

Au niveau de la morphologie, et telle que définie dans le PCD, le Quartier présente :

- Des îlots en ordre continu (ou îlots fermés), comme le quartier historique Montagne Saint-Job ;
- Des îlots en ordre semi-ouvert, comme sur l'avenue d'Andrimont par exemple ;
- Des îlots en ordre ouvert, comme sur la rue du Ham ;
- Des grands ensembles, comme l'immeuble de logement collectif rue Jean Benaets.

Au niveau de la typologie, plusieurs styles coexistent dans le Quartier :

- Type vernaculaire (c'est-à-dire une architecture spontanée, sans style particulier et souvent réalisée sans architecte) essentiellement localisée Montagne Saint-Job ;
- Type « après-guerres » réalisée en plusieurs phases entre 1920 et 1970 à la suite de lotissements et dont le gabarit oscille entre 2 et 3 niveaux comme rue du Ham ou rue de Wansijn ;
- Type « Villas » dont le gabarit oscille entre 1 et 2 niveaux ;
- Type « immeubles à appartements » comme l'immeuble rue Jean Benaets.

Deux éléments de structure urbaine caractérisent le quartier :

- Un réseau de chemins et de sentiers ;
- Les « carrés »

Au niveau du patrimoine, il faut relever l'intérêt (confirmé par la ZICHEE du PRAS) de la morphologie Montagne Saint-Job et quelques éléments très localisés comme le chemin Avijl et l'ancien mur de clôture.

2.2. Contraintes et déficiences de la zone du PPAS

D'une manière générale, plusieurs éléments caractérisent le Plateau Avijl :

2.2.1. Un périmètre non-urbanisé

Le Plateau est un espace non-urbanisé qui présente un aspect « semi-rural », « naturel », « bucolique » suivant les définitions que l'on pourrait lui donner. De part cet aspect dans un quartier urbain, cet espace est devenu un réel jardin au cœur de la ville auquel de nombreux riverains se sont attachés.

2.2.2. Des activités sociales

Le Plateau Avijl est approprié socialement par une importante population riveraine, voire régionale pour de nombreuses activités spontanées comme la détente, la promenade, les potagers...

2.2.3. Intérêt écologique

Le Plateau Avijl présente également un intérêt « écologique » dans le maillage communal et régional (maillage vert entre le site du Kauwberg et du Fond'Roy et vers le plateau Avijl) et, comme tel, il est également visité par des associations de découverte de la nature.

2.2.4. Une morphologie et une typologie « vernaculaire »

Le Plateau Avijl se trouve à proximité d'un quartier qui possède une atmosphère particulière issue de sa morphologie et de sa typologie « vernaculaire » (Montagne Saint-Job), c'est-à-dire spontanée, où l'on retrouve certaines traces du passé rural de la Commune, comme l'étroitesse des parcelles, l'architecture et un ancien réseau de chemins piétons.

2.3. Potentialités de développement dans le périmètre du PPAS

2.3.1. Réponse au programme de développement de logements sociaux et moyens à Uccle

Il est évident que le Plateau Avijl, en grande partie propriété de la Régie Foncière de la Commune d'Uccle, présente un réel potentiel à l'échelle de la Commune pour permettre de répondre à un besoin en termes de logements sociaux et moyens.

Son affectation au PRAS « Zone d'habitation à prédominance résidentielle » confirme ce potentiel résidentiel.

2.3.2. Qualité du quartier

La structure du paysage, composé de zones vertes et/ou boisées, de perspectives, d'un réseau de sentiers piétons ; la proximité d'un quartier qui possède de nombreux atouts, tant au niveau de son tissu commercial (place Saint-Job), de ses équipements que de son réseau de transport public, permet de développer sur le Plateau Avijl un projet d'urbanisation de qualité.

2.3.3. Projet d'initiative publique durable

La Commune, dans la définition de son programme de PPAS, vise à promouvoir un projet urbain pilote en matière de développement durable.

2.4. Estimation des surfaces planchers existantes sur base de la situation existante de fait observée au 14 août 2008

Superficie du sol dans le périmètre du PPAS	100.684 m2 10,06 hectares
--	--

Superficies planchers selon les affectations

Logements	6.826m2
Commerces	0m2
Bureaux	0m2
Equipements	100m2

Total superficies planchers	6.926m2
-----------------------------	---------

Superficies non-construites selon destination

Zones de parc (PRAS)	2.153m2
Zones vertes	79.934m2
Zones de cours et de jardins	10.782m2
Zones de voiries	4.296m2

Soit un P/S moyen de	0,068
----------------------	-------

3. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PLAN

3.1. Options d'aménagement

3.1.1. Aspect socio-économique du Quartier

Globalement la création de nouveaux logements de type social et de type moyen répond à un besoin identifié :

- Au niveau régional

Le Plan Régional de Développement définit 10 priorités de développement du territoire régional. L'une de ces priorités prévoit de « garantir à tous les bruxellois l'accès à un logement décent et abordable » (priorité 3) avec l'appui de plusieurs objectifs dont les 3 premiers sont :

- Augmenter le parc locatif à vocation sociale ;
- Favoriser la mixité et la cohésion sociale, mieux lier conditions de logement et cadre de vie ;
- Développer l'offre de logement moyen sur le marché acquisitif et locatif et les aides à l'accès à la propriété ;

- Au niveau communal

Cette volonté de construire des logements sociaux et de type moyen répond à deux besoins de plus en plus pressants sur le territoire communal :

- Celui d'une offre de logements publics moyens à prix modérés dans le contexte d'une flambée des loyers du marché privé ;
- Celui d'un renforcement du parc ucclinois de logements sociaux qui représente moins de 5% du parc total de la commune soit une proportion parmi les plus faibles des communes de la Région.

3.1.2. Diversité biologique

Les risques que le PPAS fait courir au site sont :

- le morcellement des unités de végétation (perte de continuité physique),
- la perte de surface des unités et
- la perte de certaines unités (réduction du nombre d'unités) ou encore de certaines espèces.

Pour éviter ces risques, plusieurs options ont été prises dans le PPAS :

- Maintien autant que possible de la « mosaïque » des milieux dans l'implantation des voiries et du bâti ;
- Maintien d'une connexion au sein du site et de connexions vers le parc du Fond Roy ;
- Protection accrue (limitation des activités) de certaines zones non-bâties pour permettre le développement de la mosaïque des milieux.

3.1.3. Paysage

L'analyse du paysage a permis de déterminer un certain nombre d'options d'implantation :

- Maintien de la perméabilité du paysage, tant urbain (constructions en ordre ouvert, semi-ouvert, morphologie des « carrés ») que « naturel » (perméabilité de la végétation) ;

- Maintien à termes des lisières et des talus ;
- Maintien de la diversité des zones de végétation ;
- Protection des vues et en particulier vers et depuis le Kauwberg ;
- Suppression des zones de rupture ;
- Utilisation rationnelle et optimale du sol, soit favoriser un maximum de zones non-construites publiques (zones vertes) et privées (zones de cours et de jardin limitées dans ce cas) ;
- Orientation optimale des espaces publics (en particulier les placettes) par rapport à l'ensoleillement ;
- Maintien des circulations d'usage existantes comme la traversée depuis la Montagne Saint-Job vers le centre du Plateau ;
- Accentuation du relief existant (gabarits des immeubles) ;
- Implantation des zones construites en fonction des zones vertes d'une manière générale en vue de maintenir la « mosaïque » formée par les différents espaces verts.

3.1.4. Urbanisme et patrimoine

La lecture du paysage urbain a permis de déterminer un certain nombre d'options dans l'élaboration du PPAS:

- Morphologie d'îlot en ordre-ouvert et/ou semi-ouvert permettant de reconstruire et de maintenir la spécificité des quartiers riverains ;
- Maintien du Chemin Avijl, création ou maintien de cheminements piétons, de l'esprit des « carrés » ;
- Limitation des accès carrossables.

Au niveau de la typologie, un PPAS ne détermine pas l'architecture des bâtiments. Par contre, le PPAS autorise la création architecturale contemporaine ne se référant à aucun style particulier dans un quartier plutôt hétéroclite.

Toutefois, les gabarits des bâtiments sont limités entre 2 à 4 niveaux.

Le principe d'implantation du bâti est basé sur la construction en périphérie du site le long de voiries existantes (Vieille rue du Moulin et Montagne Saint-Job), et le long de nouveaux accès (accès depuis rue Jean Benaets, accès depuis la Vieille rue du Moulin).

Dans la partie haute (proximité de la Montagne Saint-Job), le projet prévoit la construction de logements de type unifamilial et bi familial aux gabarits bas ; le long de la Vieille rue du Moulin et du côté de l'avenue Jean Benaets, des logements de type plurifamilial aux gabarits légèrement plus élevés.

Leur implantation en retrait par rapport au bâti existant permet cependant d'assurer la transition avec les typologies voisines. Elle permet également de maintenir les connectivités vertes et des vues vers le plateau depuis la Vieille rue du Moulin et l'avenue Jean Benaets.

Le réseau viaire est limité à la prolongation de l'accès carrossable depuis la Montagne Saint-Job. Deux autres accès limités aux véhicules incendies, de livraison ou de déménagement sont créés depuis la Vieille rue du Moulin et depuis rue Jean Benaets. Le chemin d'accès depuis la Vieille rue du Moulin est également partiellement carrossable permettant l'accès aux parkings autorisés en sous-sol des bâtiments. Les 3 accès sont traités en cul-de-sac.

Le réseau piéton est maintenu mais il pourrait être localement déplacé pour se raccorder au projet.

A cet effet, le projet prévoit deux placettes publiques, qui veulent y être des espaces de contact et d'accès privilégiés vers le Plateau. Ces placettes sont situées au droit des accès piétons existants vers le Plateau, au niveau de la rue Jean Benaets et de la Montagne de Saint Job.

Le chemin Avijl est conservé. Le projet y prévoit la construction de plusieurs logements.

3.2. Surfaces de planchers projetées

Superficie du sol dans le périmètre du PPAS **100.684 m²**
10,06 hectares

Superficies planchers selon les affectations

Logements 31.273 m²

Existant 6.826m²
Projet (superficie au sol x (nombre de niveaux + 0,5 toiture)) 24.447m²

Commerces 0m²
Bureaux 0m²
Equipements 500m²

Total superficies planchers 31.343m²

Superficies parkings en sous-sol (PM)

Parkings en sous-sol entre 4.215m² (1 niveau) et 8.4352 m² (2 niveaux)

Superficies non-construites selon destination

Zones vertes 60.934 m²

Type A 29.667m²
Type B 27.042m²
Type B' 375m²
Type C (y compris zone verte PRAS) 3.850m²
PM : Zones de parc (PRAS) 2.153m²

Zones de cours et de jardins 16.424m²
Zones de voiries 12.134m²

Voiries 4.852m²
Places publiques 2.800m²
Parkings paysagers 2.126m²
Zones de chemins d'accès 2.356m²

Soit un P/S moyen de 0,31

3.3. Mesures d'aménagement qui seront prises pour l'application des options du Plan

3.3.1. Nouveaux alignements

La mise en œuvre du Plan nécessite l'adoption d'un nouveau plan d'alignement et/ou la suppression des anciens alignements décrétés par AR du 29 décembre 1939.

La feuille n°5 indique :

- Les alignements existants à maintenir ;
- Les alignements existants à supprimer ;
- Les alignements à arrêter

3.3.2. Expropriations

Afin de garantir la mise en œuvre des options du Plan, la Commune fera éventuellement usage d'une procédure d'expropriation pour les terrains indiqués dans le plan n°5 « Périmètre du plan d'expropriation ».

L'usage du fond privé pour le passage public est un usage existant que le PPAS ne fait qu'entériner et officialiser

Zone A : Expropriation en vue d'officialiser l'usage de fait de l'alignement Vieille rue du Moulin ;

Zone B : Expropriation en vue d'officialiser l'usage de fait de l'alignement Montagne Saint-Job ;

Zone D : Expropriation en vue d'officialiser l'usage de fait de l'alignement Chemin Avijl

Ces passages publics feront, le cas échéant, l'objet de conventions entre la Commune et le/les propriétaires.

3.3.3. Servitudes

Le Plan ne prévoit aucune nouvelle servitude d'utilité publique.

3.4. Circonstances, importance et nature des charges d'urbanisme nécessaire à la réalisation du Plan

Sans objet

3.5. Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE)

3.5.1. Introduction

La rédaction du PPAS 28ter a fait l'objet d'un Rapport sur les Incidences Environnementales conformément au COBAT et à ses articles 40 à 50.

Un Comité d'accompagnement (CA) a été désigné par le Gouvernement en date du 13 octobre 2005. Il se composait des représentants de la Commune d'Uccle et des représentants de l'IBGE et de l'AATL (cette dernière assurant la présidence du Comité).

Le Comité d'accompagnement a également approuvé le Cahier des Charges du RIE.

Ce Comité d'accompagnement s'est réuni 6 fois, entre le 16 novembre 2005 et le 20 avril 2006.

Le 20 avril, le RIE a été clôturé.

Le projet de PPAS 28ter, accompagné de son Rapport d'Incidences Environnementales a été mis en enquête publique du 8 mars au 6 avril 2007 inclus.

Le dossier a été présenté à la Commission de Concertation le 19 avril 2007, date à laquelle s'est tenue la séance publique. En date du 16 mai 2007, la commission de concertation a rendu son avis.

Compte tenu des remarques et propositions émises lors de cette commission de concertation et durant l'enquête publique, la commune a décidé de retirer le projet de PPAS, d'évaluer une nouvelle variante d'implantation « variante 3 » et de représenter un projet de PPAS à l'enquête publique.

Cette nouvelle variante d'implantation a fait l'objet d'un addendum à joindre au Rapport d'Incidences Environnementales du PPAS 28ter « Plateau Avijl » qui avait été clôturé par le comité d'accompagnement (CA) le 20 avril 2006.

Le Comité d'accompagnement s'est réuni le 13 juin 2008 afin d'approuver la « variante 3 » et les nouvelles conclusions du RIE.

3.5.2. Méthodologie

Tout d'abord, il y a lieu de souligner que le travail de conception du PPAS 28ter avait déjà commencé avant la modification de l'OOPU du 19 février 2004 qui a introduit la notion de Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) dans l'élaboration des PPAS.

C'est pour cela, qu'avec l'accord du Comité d'Accompagnement (CA), l'élaboration du RIE s'est basée sur une Situation de référence qui résulte justement de ce premier travail de conception qui a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Cette situation de référence a été systématiquement comparée avec deux variantes :

- La variante 1 étant le PPAS 28bis en vigueur,
- La variante 2 étant une hypothèse d'implantation limitée en bordure du Plateau Avijl.

Compte tenu des remarques et propositions émises lors de la commission de concertation et durant l'enquête publique, une troisième variante a été formulée et comparée à la situation de référence.

En résumé donc, le Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) est basé sur quatre hypothèses de travail (variantes) :

1. La Situation de référence

Cette hypothèse prévoit :

- La construction de 200 logements sur le site ;
- Une limitation des accès carrossables ;
- Des gabarits mixtes (Rez+1 à Rez+3).

Les critères d'implantation du bâti et des voiries sont notamment :

- Maintien optimal des zones vertes, des zones boisées et des arbres sur le site ;
- Promotion de la continuité du paysage et de la diversité biologique ;
- Limitation des entrées carrossables ;
- Maintien, autant que possible, des cheminements piétons existants.

2. La Variante 1 ou Option maximaliste (Situation de droit – PPAS 28bis)

La variante 1 se réfère à la situation de droit, exprimée à travers le PPAS 28bis adopté en 1988.

Cette option maximaliste prévoit:

- Construction de 300 logements dans le périmètre du Plan (suivant ce PPAS : Maximum 326 / minimum 236 ;
- Création de 4 accès carrossables ;
- Gabarits mixtes (Rez+1 à Rez+3).

3. La Variante 2 ou Option minimaliste (Implantation en bordure du Plateau)

La variante 2 envisage la construction de bâtiments le long des voiries existantes en pourtour du site.

Cette hypothèse « minimaliste » prévoit :

- Construction de 100 logements sur le site ;
- Aucune construction de nouvelle voirie ;
- Gabarits mixtes (Rez+1 ou Rez+3) ;

Pour cette variante, les critères d'implantation du bâti et des voiries sont notamment :

- Construction le long des voiries existantes ;
- Maintien pratiquement intégral des zones vertes du plateau Avijl ;
- Pas de création de nouvelles voiries (sauf accès local Montagne Saint-Job).

4. Variante 3

La variante 3 prévoit :

- La construction de l'ordre de 200 logements ;
- La réalisation d'accès piétons et d'accès carrossables limités ;
- La construction de bâtiments aux gabarits mixtes (Rez+1 à Rez+3) ;

Pour cette variante, les critères d'implantation du bâti et des voiries sont notamment :

- Construction le long de voiries existantes (Vieille rue du Moulin et Montagne Saint-Job), construction à partir de nouveaux accès (accès depuis rue Jean Benaets, accès depuis Montagne Saint-Job) ;
- Maintien optimal des zones vertes du plateau Avijl ;
- Pas de création de nouvelles voiries (sauf accès local Montagne Saint-Job).

5. Variante 0

La variante 0, qui consiste donc à ne rien faire sur le Plateau Avijl et donc à ne pas urbaniser, n'a pas été retenue.

En effet, cette variante ne répond pas aux objectifs de la commune en termes de politique de développement du territoire communal (PCD) et en particulier de politique visant à la création de logements sociaux, conformément au PRD et au PRAS (Zone d'habitation à prédominance résidentielle),

3.5.3. Rédaction du RIE

Deux parties importantes composent le RIE :

L'évaluation des incidences par domaine d'étude.

Cette partie du RIE analyse les impacts possibles du PPAS sur un certain nombre de domaines qui sont :

- le domaine social et économique ;
- la diversité biologique, la faune et la Flore ;
- la sécurité et la santé ;
- le sol, le sous-sol, les eaux usées, de surface et souterraines ;
- l'air et les facteurs climatiques ;
- le bruit ;
- la mobilité ;
- le paysage ;
- le patrimoine culturel et l'urbanisme.

Chacun de ces domaines a fait l'objet d'un chapitre à part dont la méthodologie d'évaluation des incidences comprend :

- Méthodologie spécifique appliquée pour ce domaine ;
- Aire géographique et description des caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable ;
- Effets notables probables de la mise en œuvre du PPAS (situation de référence) dans le domaine d'étude ;
- Variantes envisagées en matière de prise en compte du domaine d'étude ;
- Tableau récapitulatif des impacts de la Situation de référence et des 2 variantes ;
- Conclusions et recommandations de mise en œuvre pour éviter, réduire et/ou compenser toute incidence négative pour ce domaine.

L'évaluation des interactions entre les différents domaines

Cette seconde partie du rapport évalue les impacts issus des interactions possibles entre ces domaines.

Cette partie, qui forme également la conclusion du RIE comprend :

- Un résumé des recommandations par domaine d'études;
- Une synthèse des interactions pertinentes entre domaines d'études ;
- La conclusion du Rapport sur les Incidences Environnementales.

3.5.4. Conclusions du RIE

Par l'analyse, domaine par domaine, des impacts sur ces domaines de la situation de référence et des **trois** variantes, le RIE a déduit :

- Variante 1 : maximaliste

La variante 1 se présente globalement comme la solution la plus défavorable en termes d'impacts sur l'environnement.

Il convient toutefois de mettre en évidence que cette variante répond le mieux au programme de réalisation de logements sociaux et/ou moyens sur le territoire communal.

Par contre, pour répondre à ce programme, cette variante impose de nombreux impacts négatifs sur l'environnement et en particulier sur la diversité biologique, l'eau, le paysage, le patrimoine et l'urbanisme et la mobilité.

- Variante 2 : minimaliste

La variante 2 se présente comme la solution ayant, globalement, le plus faible impact sur l'environnement.

C'est prévisible puisque cette variante qui comprend très peu de logements ne touche pratiquement pas au Plateau, se limitant à une implantation en pourtour.

Toutefois, cette variante ne répond que très faiblement au programme de réalisation de logements sociaux et/ou moyens sur le territoire communal.

D'autre part, malgré son faible impact global, dans certains domaines, cette variante se présente comme une mauvaise solution en particulier au niveau de l'impact de la typologie du bâti, de la connectivité intersites et de l'orientation notamment.

- Situation de référence

La situation de référence se présente comme une option intermédiaire qui vise à limiter les impacts sur l'environnement de l'urbanisation du Plateau en

permettant de répondre au programme de réalisation de logements sociaux et/ou moyens sur le territoire communal.

- Variante 3 : implantation périphérique

La variante 3 est une nouvelle solution, qui adopte globalement les recommandations de la situation de référence faites dans le cadre du RIE du 20 avril 2006 et les remarques des riverains, dans le respect du programme communal et dans les limites d'un PPAS.

A la lecture des impacts par domaine d'études, la variante 3:

- Se présente comme une solution nettement meilleure par rapport à la variante 1 qui globalement prévoyait de construire sur tout le plateau ;
- Reprend le principe périphérique des constructions de la variante 2, principe adapté au programme communal de 200 logements, mais améliore sensiblement le respect de la typologie du quartier ;
- Se présente, par rapport à la situation de référence, comme une solution au moins équivalente, voire parfois meilleure en terme d'impacts sur l'environnement, ainsi que plus proche des préoccupations des riverains exprimées lors de l'enquête publique et durant la phase d'élaboration de cette variante.

Toutefois, le RIE a préconisé un certain nombre de recommandations, par domaine d'études, pour améliorer la variante 3 compte tenu des impacts probables sur l'environnement de sa mise en œuvre.

3.5.5. Recommandations du RIE prises en compte dans le PPAS

L'évaluation des incidences par domaines d'études et l'évaluation des interactions entre ces différents domaines ont conduit à un certain nombre de recommandations. Ces recommandations sont de deux types :

- Les **mesures** à prendre dans le cadre de la mise en œuvre du PPAS, c'est-à-dire les mesures qui doivent être prises lors de la rédaction des permis et/ou des éventuelles études complémentaires et/ou lors des constructions, des aménagements, des chantiers ultérieurs. Ces mesures ne peuvent pas être intégrées dans un PPAS. Ces mesures sont cependant reprises dans un document non contraignant (documents C) joint au dossier de PPAS.
- **Les recommandations prises en compte dans le cadre du PPAS, c'est-à-dire les recommandations qui ont été intégrées dans le Plan ou dans les Prescriptions d'urbanisme :**
 - Il convient d'assurer la dispersion des logements sur le site pour éviter la création d'un « quartier social » désolidarisé du contexte socio-économique existant ;
 - Il convient de veiller à la création d'un lieu de rencontre pour favoriser le dialogue entre les nouveaux habitants et les riverains ;
 - Il convient de réserver une superficie optimale de zones non-construites (zones vertes) destinées à maintenir et améliorer le rôle social et éducatif du plateau Avijl : potagers, zones récréatives, zones « naturelles »...
 - On veillera au maintien de la connectivité des éléments biologiques du site avec les éléments voisins du réseau écologique régional ;
 - On veillera au maintien d'une mosaïque de milieux ;
 - On veillera au maintien de parties des principaux éléments actuels d'occupation du sol ;
 - On veillera au maintien du caractère de « village rural et traditionnel » des abords et de l'amorce du sentier Avijl.
 - Il est recommandé de procéder à la mise en œuvre d'un Plan de Gestion et création d'un zonage ;

- Il convient d'éviter de réaliser des travaux d'excavation, de construction ou l'élevage dans l'ancienne décharge.
- Il est recommandé d'adapter la typologie des toitures en fonction de l'orientation des bâtiments permettant l'implantation optimale de capteurs solaires;
- Il convient de garantir le respect de l'ensoleillement des habitations existantes
- Il convient de privilégier les déplacements non-motorisés sur le site
- Il convient de maximaliser l'espace dévolu aux piétons, aux cyclistes et aux résidents du PPAS et limitation de l'espace alloué aux voitures particulières, en mouvement comme en stationnement ;
- Il est recommandé de limiter à deux le nombre d'accès carrossables sur le Plateau (PM : cette recommandation n'est plus valable, la variante 3 ne prévoit qu'un seul accès carrossable sur le Plateau depuis la Montagne Saint-Job); prévoir des accès supplémentaires réservés aux modes doux ;
- Il est recommandé de prévoir des parkings souterrains et limiter le nombre d'emplacements en surface.
- Il convient de maintenir des éléments structurants du paysage (vues et perspectives, topographie, végétation, lumière) ;
- Il convient d'assurer le maintien et la protection des lisières et éléments verts structurants comme les arbres, alignements, talus plantés ;
- Il convient de maintenir des perspectives et en particulier vers le Kauwberg ;
- Il convient de garantir le respect des perspectives paysagères au travers du site, des vues et de l'ensoleillement.
- Il convient de maintenir une morphologie d'îlots de type ouvert et/ou semi-ouvert ;
- Il convient d'assurer la protection de certains éléments du patrimoine comme le chemin Avijl et le mur de clôture ;
- Il convient de mettre en valeur de la structure de type « spontané » historique du quartier et en particulier Montagne Saint-Job.

4. RELATIONS DU PROJET DE PPAS AVEC LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR

4.1. Plan régional de développement (PRD-Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002)

Le PPAS rencontre les objectifs du PRD et répond à la priorité 3 « garantir à tous les bruxellois l'accès à un logement décent et abordable » dont plusieurs objectifs qui sont :

- Augmenter le parc locatif à vocation sociale ;
- Favoriser la mixité et la cohésion sociale, mieux lier conditions de logement et cadre de vie ;
- Développer l'offre de logement moyen sur le marché acquisitif et locatif et les aides à l'accès à la propriété.

4.2. Plan régional d'affectation du sol (PRAS – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001)

Le PPAS est conforme aux dispositions du PRAS :

- Dans la Zone d'habitation à prédominance résidentielle le PPAS prévoit de l'habitat et localement des affectations commerciales, d'équipement et éventuellement de bureaux complémentaires à la fonction résidentielle et dans les limites des superficies autorisées dans ces zones ;
- La Zone verte est maintenue ;
- La Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et/ou d'Embellissement est confirmée par les implantations et les prescriptions du PPAS.

4.3. Projet de Plan communal de développement (PCD-Dossier de base approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 1998)

D'une manière générale, le Plan confirme les intentions du Dossier de Base du PCD dans le quartier.

5. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

- 5.1. Extrait du procès verbal de la délibération du conseil communal décidant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol et désignant l'auteur de projet**

11.09.2003/A/013

Séance du 11 septembre 2003

Etaient présents : M. Desmedt, bourgmestre-président;

Mmes Gustot, de Laveleye, MM. Sax, Cools, Mme Verstraeten, MM. Martroye de Joly, de Halleux, échevins;

M. de Lobkowicz, Mme Dupuis, MM. Adler, Beyer de Ryke, André, Mmes Cattoir-Jacobs, Rigaux, Rober, Fraiteur, MM. Cohen, de Le Hoye, Mmes Chevalier-Duvieusart, Maison, MM. Deveen, Messiaen, Dillies, Vilain, Broquet, Wynants, Mme Story-Vandenborre, MM. Berthelot, Dauchot, Mmes De Decker-Rousseaux, Gol-Lescot, Wilmès, Alami, Charlier, Mekkaoui, M. de Heusch, Mme Feron, conseillers;
Mme Theys, secrétaire communal.

Objet 3A – 1 : Urbanisme.- Etude du plan particulier d'affectation du sol n° 28ter "Plateau Avijl".- Désignation de l'auteur de projet.

Le Conseil,

Revu sa décision du 30 avril 2003, décidant de revoir le P.P.A.S. n° 28bis – Plateau Avijl – approuvé par arrêté royal du 6 septembre 1988 et d'élaborer le P.P.A.S. n° 28ter – Plateau Avijl qui le remplacera;

Revu sa décision au cours de la même séance approuvant le recours à la procédure négociée sans publicité préalable comme mode de passation du marché, conformément à l'article 17, § 2, 1°, a) de la loi du 24 décembre 1993 (dépense inférieure à 67.000 € hors T.V.A.), avec consultation de minimum 6 bureaux spécialisés en urbanisme ainsi que le projet de convention à conclure, la dépense estimée à 60.500 € T.V.A. comprise, et son financement par emprunt;

Considérant que la liste reprenant cette décision a fait l'objet d'un accord de la tutelle en date du 20 juin, signifiant à la Commune que l'acte n'est plus susceptible de suspension ou d'annulation;

Considérant que la convention spécifie que la commune pourrait avoir recours à la procédure courte pour l'élaboration du P.P.A.S. (suite à l'enquête publique, adoption définitive du dossier de base et poursuite de la procédure sans élaborer la phase de projet) article 53bis de l'OOPU;

Considérant qu'en conséquence, il a été spécifiquement demandé aux bureaux d'études de présenter des offres qui précisent les honoraires afférents à chacune des parties de la mission;

Vu la délibération du Collège du 22 mai 2003 décidant de consulter 8 bureaux d'études et fixant l'ouverture des offres au 1er juillet 2003 à 11 heures;

Considérant qu'en date du 1er juillet, 6 bureaux consultés avaient déposé une offre;

Considérant qu'il s'indique de confirmer la possibilité du recours à la procédure courte;

Considérant que parmi les critères d'attribution du marché figurent le montant de l'offre, mais également la composition des bureaux, les compétences et moyens techniques dont disposent les candidats pour mener la mission à bien;

Considérant que l'intention de recourir à la possibilité d'adopter le dossier de base en tant que projet de plan (article 53bis de l'OOPU) s'avère un critère déterminant dans le choix de l'auteur de projet;

Considérant que la mission telle que définie par le cahier de charges demande un auteur de projet qui dispose d'une équipe multidisciplinaire et qui fait preuve d'une motivation particulière pour cette étude;

Considérant par conséquent que le seul critère du prix n'est pas déterminant;

Considérant que deux des candidats sortent du lot du point de vue motivation et présentation de l'offre;

Considérant que parmi ces deux bureaux, le bureau B.O.A., est le moins cher;

Vu les dispositions de la nouvelle loi communale;

Vu les dispositions de l'ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme et notamment les articles 51 et 53bis;

Vu la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux de fournitures et de services;

Vu l'arrêté royal du 28 février 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics;

Vu l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics;

Sur invitation du Collège et par 25 voix pour, 11 contre et 2 abstentions (Mmes Fraiteur et Chevalier-Duvieusart) :

- a) confirme l'intention de recourir à la faculté offerte par l'article 53bis de l'OOPU;
- b) désigne le bureau d'études BOA, rue de l'Etuve, 30 à 1000 Bruxelles, comme auteur de projet pour l'étude du P.P.A.S. n° 28ter – Plateau Avijl, pour le montant de son offre soit 35.594,96 € T.V.A.C. pour le seul dossier de base à porter, le cas échéant, à 46.888,71 € T.V.A.C. dans l'hypothèse qu'un projet de P.P.A.S. doit être élaboré après le dossier de base.

Ainsi fait et délibéré en séance publique.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,
(s) Frieda THEYS.

Le Président,

(s) Claude DESMEDT.

Pour extrait conforme :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,



Le Collège,

Frieda THEYS.

Claude DESMEDT.

30.04.2003/A/014

Séance du 30 avril 2003

Etaient présents : M. Desmedt, bourgmestre-président;
Mmes Gustot, de Laveleye, MM. Sax, Cools, Mme Verstraeten, MM. Martroye de Joly, de Halleux, échevins;
Mme Dupuis, MM. Beyer de Ryke, André, Mmes Cattoir-Jacobs, Rigaux, Rober, Fraiteur, MM. Cohen, de Le Hoye, Deveen, Messiaen, Dillies, Vilain, Broquet, Mmes De Moerloose-Mees, Story-Vandenborre, MM. Berthelot, Dauchot, Mmes De Decker-Rousseaux, Charlier, Verlinden-Vanderschelden, Mekkaoui, conseillers.
Mme Theys, secrétaire communal.

Objet 3A - 1 : Urbanisme.- Plan particulier d'affectation du sol n° 28bis - Plateau Avijl.- Mise en révision.

Le Conseil,

Attendu que le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 28bis - Plateau Avijl, approuvé par arrêté royal du 6 septembre 1988 résulte de la révision du P.P.A.S. n° 28 - Plateau de Saint-Job (arrêté royal du 24 avril 1960);

Attendu que cette révision était provoquée par l'entrée en vigueur du plan de secteur qui reprenait la partie non urbanisée en "zone à programme minimum n° 2" avec le programme suivant : "Cette zone est affectée à l'habitation et essentiellement au logement social";

Attendu qu'à aucun moment au fil des années cet objectif d'urbanisation n'a pu être réalisé;

Attendu que bien au contraire, une étude a mis en évidence que 3 des voies d'accès carrossables au plateau étaient quasi irréalisables vu les fortes pentes (de 12 à 22 %) et les énormes déblais nécessaires à leur réalisation;

Considérant d'autre part, que la densité maximum de logements que permet l'actuel P.P.A.S. n° 28bis soit 312 logements semble à l'heure actuelle trop élevée pour permettre une urbanisation harmonieuse du plateau;

Considérant que l'abandon relatif du site a permis la croissance et le développement d'un nombre important de végétaux spontanés, créant de la sorte des zones de verdure, qui méritent d'être préservées, à des endroits prévus comme étant bâtissables; et que la majeure partie des potagers, dont le rôle social n'est pas à sous-estimer, serait appelée à disparaître;

Considérant enfin que conçu dans les années 80, le P.P.A.S. n° 28bis présente des aspects qui ne correspondent plus aux conceptions urbanistiques d'aujourd'hui (notamment un plan d'aménagement en étoile qui prévoit trois axes de traversée carrossable du plateau et une très grande importance relative de l'espace public);

Considérant qu'une modification du P.P.A.S. n° 28bis permettra de l'actualiser dans le sens d'un projet d'urbanisation plus modeste et mieux inséré dans l'environnement, qui permettra d'augmenter l'offre ucloise de logements à des prix abordables;

Considérant que la Commune, propriétaire du terrain, prendra l'initiative de cette urbanisation;

Vu la délibération du 14 janvier 2003, du Collège marquant son accord de principe sur un projet d'urbanisation conformément aux quatre axes suivants :

- une urbanisation de l'ensemble du plateau pensée globalement et conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain du quartier;
- une densité d'habitat nettement inférieure à celle permise par le P.P.A.S. n° 28bis (d'un ordre de grandeur de 200 logements seulement);
- une part importante (50 %) de logements "de type social", relativement dispersés dans l'espace de manière à éviter la formation d'un "ghetto";
- un projet urbanistique d'initiative publique qui puisse être présenté comme un modèle pionnier du point de vue de l'insertion dans l'environnement et du développement durable;

Considérant dès lors, et vu les problèmes et les objectifs exposés ci-dessus qu'une révision du P.P.A.S. n° 28bis – Plateau Avijl – approuvé par arrêté royal du 5 septembre 1988 s'impose;

Considérant que cette modification pourra se faire dans le cadre de la procédure accélérée prévue par l'article 53bis de l'OOPU; qu'elle sera soumise à enquête publique;

Vu les dispositions de la nouvelle loi communale;

Vu les dispositions de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale telle qu'elle a été modifiée à ce jour et notamment les articles 53bis et 59;

Sur invitation du Collège,

Décide, par 22 voix pour et 8 abstentions (Mme Dupuis, M. Beyer de Ryke, Mmes Cattoir-Jacobs, Rigaux, MM. Deveen, Broquet, Mme De Moerloose-Mees et M. Berthelot) de revoir le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 28bis – Plateau Avijl – approuvé par arrêté royal du 6 septembre 1988 et d'entamer l'étude du P.P.A.S. n° 28ter – Plateau Avijl qui le remplacera.

Il est expressément envisagé de recourir à la procédure accélérée prévue à l'article 53bis de l'OOPU.

Ainsi fait et délibéré en séance publique.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,
(s) Frieda THEYS.

Le Président,
(s) Claude DESMEDT.

Pour extrait conforme :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Le Collège,

Frieda THEYS.

Claude DESMEDT.

28.06.2007/A/032

Séance du 28 juin 2007

Etaient présents : M. Desmedt, bourgmestre f.f.-président;
MM. Cools, Sax, Dillies, Mmes Verstraeten, Maison, Mathus, de T'Serclaes, M. Fuld, échevins;
Mme Gustot, M. de Lobkowicz, Mme Dupuis, M. de Halleux, Mme Fraiteur, M. Cohen, Mme Gol-Lescot,
MM. Wynants, Broquet, Mme Charlier, MM. De Decker, Desmet, Mme Fremault, MM. Brotchi, Biermann,
Mme François, MM. Vanraes, van Outryve d'Ydewalle, Mmes Roba-Rabier, Delwart, MM. De Bock,
Toussaint, Mme Bakkali, MM. Wyngaard, Kirkpatrick, conseillers;
Mme Theys, secrétaire communal.

Objet 2B – 1 : **Urbanisme.- Projet de P.P.A.S. n° 28 ter - Plateau Avijl.- Résultats de l'enquête publique.-
Réfutations.- Modification du projet.**

Le Conseil,
Revu sa délibération du 29 juin 2006 adoptant provisoirement le projet de P.P.A.S. n° 28ter - Plateau
Avijl;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 2007, approuvant le projet
de P.P.A.S. n° 28ter;

Revu sa décision du 28 février 2007 décidant d'organiser l'enquête publique relative au projet de P.P.A.S.
28ter - Plateau Avijl;

Vu qu'en séance du 13 février 2007, le Collège a fixé les dates définitives d'enquête, du 8 mars au
6 avril 2007 inclus;

Considérant que pendant cette enquête, 454 lettres d'observations et/ou réclamations écrites par courrier,
fax ou e-mail ont été introduites, dont certaines sont arrivées en plusieurs exemplaires;

Considérant que 3 pétitions comportant respectivement 21 signatures, 15 signatures et 43 signatures sont
parvenues à l'administration communale dans les délais. Personne n'a demandé à prendre acte de ses
observations et/ou réclamations verbales;

Vu que le dossier a été présenté à la Commission de concertation le 19 avril 2007, date à laquelle s'est
tenue la séance publique;

Vu que dans le cadre de la Commission de concertation, une pétition de 2.696 signatures a été déposée et
l'Association "Protection et Avenir d'Avijl" a déclaré qu'elle a enregistré jusqu'à cette date 3.615 signatures
sur son site Internet;

Vu l'avis de la Commission de concertation rendu le 16 mai 2007;

Vu que l'article 50, § 1 du CoBAT dispose que dans un délai de soixante jours qui suit l'avis de la
Commission de concertation, le Conseil communal a la possibilité d'adopter définitivement le plan, soit de
décider de le modifier;

Vu que dans cette dernière hypothèse, les modifications apportées qui ne peuvent être jugées comme
"mineures" nécessitent une nouvelle enquête publique;

Considérant que de nombreuses réclamations ont été introduites au cours de l'enquête et en Commission
de concertation et que ces réclamations ont été classifiées en divers chapitres qui portent sur les domaines
suivants : 1. Objectifs, 2. Environnement, 3. Socio-économique, 4. Mobilité, 5. Procédure, 6. Patrimoine,
7. Urbanisme;

Vu que certaines réclamations sont transversales, elles trouvent donc réponse dans plusieurs de ces
chapitres;

Vu l'analyse des observations et réclamations en annexe;

Vu les dispositions de la nouvelle loi communale;

Vu les dispositions du CoBAT et notamment l'article 50, § 1;

Sur proposition du Collège échevinal,

Décide avec 27 voix pour, 6 contre et 1 abstention (Mme Roba-Rabier) :

- de prendre connaissance des résultats de l'enquête publique;

- de modifier le projet de P.P.A.S. n° 28ter selon les lignes directrices suivantes :

1) objectifs de la Commune : envisager, suite aux réclamations, à l'enquête publique, d'autres possibilités d'implantation en vue de préserver plus encore le paysage;

2) environnement :

- préciser dans les prescriptions qu'à l'occasion de tout déplacement de toute partie de sentier, pour un nouveau tracé, il y a lieu de l'accompagner de la plantation de haies d'essences indigènes;

- veiller, lors de la modification du projet, à respecter autant que possible le caractère du "chemin des amoureux";

- renforcer les prescriptions relatives à certains espaces verts et de jardins en vue d'une plus grande cohérence paysagère;

- indiquer au plan les arbres remarquables et préciser les prescriptions dans le sens de leur protection (entretien, chantiers, ...);

- préciser dans les prescriptions les possibilités d'implantation des bassins d'orages nécessaires en fonction des différents aménagements;

- veiller à préserver plus d'espace de prairies sur le site, afin d'y perpétuer l'élevage;

3) socio-économique :

- examiner la demande de plaine de jeux sécurisée lors de projets ultérieurs d'aménagements;

- être attentif à rencontrer les réflexions concernant le caractère villageois du site;

- compléter l'équipement d'une plaine d'enfants sécurisée dans l'îlot comprenant déjà le terrain de basket, vu que cela ressort de la gestion et de l'aménagement des espaces verts gérés par la Commune, laquelle pourrait en prendre l'initiative;

4) mobilité :

- veiller à ce que le projet réponde en matière de parkings à un nombre suffisant pour les nouveaux habitants;

- étudier, à l'occasion de la modification du projet de plan, les implantations et les accès aux logements dans le sens d'une économie de voirie;

- permettre également la création d'une connexion cyclable vers la rue Jean Benaets en adaptant les prescriptions de la zone A;

5) procédure :

- favoriser les prescriptions visant la mise en œuvre de nouveaux matériaux et de techniques de construction répondant au concept de développement durable;

- vérifier les éventuelles erreurs matérielles qui figurent au plan et qui, le cas échéant, contredisent les prescriptions;

- vérifier les arguments avancés quant à l'historique du site, et corriger, le cas échéant, les documents qui reprennent cette information;

6) patrimoine :

- préciser, pour le chemin Avijl, qu'il y a lieu de conserver son caractère villageois;

- replanter les derniers cerisiers de Schaerbeek afin de conserver l'histoire de ce site;

- prévoir, dans les prescriptions les règles nécessaires afin d'assurer le maintien et la pérennité du mur de l'ancien Château Wansijn et notamment l'interdiction d'y appuyer tout rangement de bois ou autre, afin d'en assurer la "ventilation" et d'éviter les poussées latérales;

7) urbanisme :

- proposer une nouvelle répartition des implantations et des logements prévus en fonction des accès, en remettant en cause la création d'une rue telle que projetée vers le centre du plateau depuis la Vieille rue du Moulin;

- veiller à un équilibre entre les accès aux nouveaux groupements de logements;

- situer toute implantation alternative dans le territoire couvert par le P.P.A.S.;

- promouvoir 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;

- préciser dans les prescriptions que :

- toute nouvelle voirie carrossable sera "résidentielle" type "zone 20", de sorte à y limiter au mieux tout bruit de véhicule;

- certaines surfaces de voiries devront être perméables;

- en matière de bruit, le choix des matériaux doit être opéré de sorte à atténuer les bruits d'ensemble;

Une attention particulière sera portée au revêtement de voirie;

- rendre les prescriptions plus explicites et reprendre différentes recommandations de la conclusion du RIE afin de maintenir l'atmosphère de "non aménagement" existant, incluant des zones semi-naturelles, des potagers, des sentiers spontanés... : il y a lieu de prévoir un plan de gestion des espaces du plateau et que prévoit le RIE;

- insister dans les prescriptions sur le caractère harmonieux des nouvelles constructions, sans spécification de matériaux, laissant là aux auteurs de projet la possibilité de recourir avec sensibilité à de nouvelles techniques.

Ainsi fait et délibéré en séance publique.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,
(s) Frieda Theys

Le Président,

(s) Claude DESMEDT

Pour extrait conforme :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

Frieda THEYS.



Le Collège,

Claude DESMEDT.

28.06.2007/A/033

Séance du 28 juin 2007

Etaient présents : M. Desmedt, bourgmestre f.f.-président;

MM. Cools, Sax, Dillies, Mmes Verstraeten, Maison, Mathus, de T'Serclaes, M. Fuld, échevins;
Mme Gustot, M. de Lobkowicz, Mme Dupuis, M. de Halleux, Mme Fraiteur, M. Cohen, Mme Gol-Lescot,
MM. Wynants, Broquet, Mme Charlier, MM. De Decker, Desmet, Mme Fremault, MM. Brotchi, Biermann,
Mme François, MM. Vanraes, van Outryve d'Ydewalle, Mmes Roba-Rabier, Delwart, MM. De Bock,
Toussaint, Mme Bakkali, MM. Wyngaard, Kirkpatrick, conseillers;
Mme Theys, secrétaire communal.

Objet 2B - 2 : **Urbanisme.- Modification du projet de P.P.A.S. n° 28ter - Plateau Avijl.- Nouvelle convention à conclure avec l'auteur de projet.- Choix du mode de passation du marché.- Approbation de la dépense et du mode de paiement.**

Le Conseil,

Revu sa délibération du 30 avril 2003, décidant de mettre en révision le P.P.A.S. n° 28bis -Plateau Avijl approuvé par arrêté royal du 6 septembre 1988;

Revu sa délibération du 11 septembre 2003, désignant la S.P.R.L. BOA comme auteur de projet pour l'élaboration du projet de P.P.A.S.;

Considérant qu'une ordonnance du 19 février 2004 a modifié la procédure d'élaboration des P.P.A.S. introduisant dans la législation le "rapport sur les incidences environnementales" (R.I.E.) à établir lors de l'élaboration ou de la révision de P.P.A.S.;

Considérant que la continuation de l'étude du PPAS n° 28bis - Plateau Avijl - tombant sous l'application de ces nouvelles dispositions, le Conseil a, en sa séance du 23 juin 2005, décidé de désigner la S.P.R.L. BOA comme auteur de projet pour l'élaboration du R.I.E. et ce en application de l'article 43 du COBAT, et de conclure un marché complémentaire avec cet auteur de projet à cet effet;

Revu sa délibération du 29 juin 2006, adaptant provisoirement le projet de P.P.A.S. n° 28ter - Plateau Avijl accompagné du rapport sur les incidences environnementales;

Considérant que l'enquête publique de 30 jours a eu lieu du 8 mars au 6 avril 2007 inclus;

Vu sa délibération de ce jour, prenant connaissance du résultat de l'enquête publique réfutant certaines réclamations et observations, en acceptant d'autres et décidant de modifier le projet de P.P.A.S. n° 28ter - Plateau Avijl;

Considérant qu'il y a il y a lieu de conclure une nouvelle convention avec l'auteur de projet, le contrat initial ne prévoyant pas d'apporter de grandes modifications au projet, ni de remanier les conclusions du R.I.E. en conséquence;

Vu l'offre détaillée de service introduite par l'auteur de projet;

Considérant que cette offre s'élève à € 45.678,00 hors T.V.A., soit € 55.270,38 T.V.A. incluse;

Considérant que cette dépense est à inscrire à l'article 930/733-60 du budget 2007;

Considérant que les conditions pour le recours à la procédure négociée sont remplies;

Considérant que l'offre et le cahier des charges du bureau BOA S.P.R.L. apparaissent à même de répondre à cette nouvelle exigence légale apparue en cours de procédure;

Vu les dispositions de la nouvelle loi communale;

Vu la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, notamment l'article 17, § 2, 1° f);

Vu l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux, notamment l'article 120, alinéa 1, tel que modifié;

Vu l'arrêté royal du 26 septembre 1996, établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, notamment l'article 3, § 1, tel que modifié,

Décide, par 27 voix pour, 6 contre et 1 abstention (Mme Roba-Rabier) :

1) de conclure un nouveau contrat avec l'auteur de projet du P.P.A.S. n° 28ter - Plateau Avijl pour la modification du projet de P.P.A.S.;

2) de choisir la procédure négociée sans publicité préalable comme mode de passation du marché;

- 3) d'approuver la dépense s'élevant à € 55.270,38 T.V.A. incluse;
- 4) de fixer le délai d'exécution à 6 mois de la réception de la lettre de commande.

Ainsi fait et délibéré en séance publique.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,
(s) Frieda THEYS.

Le Président,

(s) Claude DESMEDT.

Pour extrait conforme :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

Le Collège,

Frieda THEYS.



Claude DESMEDT.