

# Plateau Avijl à Uccle

## **Révision du PPAS 28bis, seconde enquête publique**

*Le habitants de Saint-Job viennent de vivre, en ce début 2009, une enquête publique d'une importance capitale pour l'avenir urbanistique et social de leur quartier. Fortement impliqués, les riverains essayent depuis cinq ans sauver le cœur du plateau Avijl et implorent les autorités communales de construire les logements qu'ils projettent dans la stricte périphérie du plateau afin de préserver cet espace vert original du patrimoine ucclois. L'Association, qui regroupe l'ensemble des habitants, vous livre quelques textes rédigés à l'occasion de cette enquête publique.*

## **Destruction d'espaces verts et du patrimoine urbain et social**

Le projet présente une certaine amélioration par rapport à la version rejetée en 2007. La voirie pénétrante a été supprimée, mais les problèmes fondamentaux demeurent.

La préservation de 77% des espaces verts existants annoncée par ce projet est peut-être une réalité arithmétique, mais c'est un leurre environnemental. Sur la centaine de potagers existants, la moitié sera détruite. Même si certains d'entre eux étaient réaménagés à d'autres endroits, l'opération se traduira par un bouleversement complet de l'équilibre naturel de ce site à caractère semi-rural, l'un des derniers exemples de *campagne en ville* à Bruxelles. En effet, non seulement les constructions et les voiries définitives prévues détruiront des espaces verts et supprimeront bon nombre des chemins d'accès, mais les charrois provisoires indispensables à ces aménagements empièteront eux aussi très significativement sur ces espaces.

Ce bouleversement aura des répercussions tant sur le plan environnemental que sur le plan social. A titre d'exemples : le site héberge une quarantaine d'espèces d'oiseaux différentes, qui seront amenés à dépérir, ou à migrer ailleurs définitivement ; le départ des jardiniers qui auront perdu leurs potagers aboutira à dilacérer irrémédiablement la structure sociale du quartier de Saint-Job. Tout un pan environnemental et de notre patrimoine social et urbain sera ainsi perdu.

*Association Protection et Avenir d'Avijl*

## **Décharge polluée : une aberration en matière d'urbanisme, un scandale sanitaire.**

Le Livre Blanc de l'Association proposait d'affecter à des logements la zone de l'ancienne décharge communale de la Vieille rue du Moulin. Le projet soumis à concertation ne tient aucun compte de cette proposition, au motif qu'elle nécessiterait un processus coûteux de déblaiement et de dépollution. C'est en vain que les représentants de l'Association ont demandé aux autorités communales de faire chiffrer ce coût, afin de pouvoir en évaluer les répercussions sur d'éventuelles constructions. Aussi l'Association a-t-elle fait procéder elle-même à une estimation, qui permet de conclure que le surcoût (par rapport au projet

soumis à concertation) de l'implantation dans cette décharge (après dépollution) d'une partie des quelque 200 logements prévus par le projet, serait de l'ordre de 35 euros par m<sup>2</sup> (3.500 euros pour un logement de 100 m<sup>2</sup>). Le surcoût serait donc négligeable pour une opération qui permettrait à la fois de construire un nombre significatif de logements, de sauvegarder le site du plateau, et de supprimer un chancre pollué situé à proximité immédiate d'habitations existantes et de la zone de conservation spéciale Natura 2000 du parc régional Fond'Roy. Ces chiffres ont été communiqués, il y a plusieurs mois, par courrier à M. Marc Cools, échevin en charge du dossier.

Une telle décision s'impose d'autant plus que, contrairement aux conclusions, qui se veulent rassurantes et apaisantes, tirées par les autorités communales du rapport du RIE, le maintien de cette zone en l'état pose des questions très préoccupantes en termes de santé publique. En effet, selon les termes du RIE, les sondages pratiqués ont révélé « *un dépassement de la norme d'assainissement du sol pour le plomb, le benzo(a)pyrène, l'huile minérale {...} et le nickel, {...} des enrichissements en HPA, métaux lourds, EOX et huile minérale* ». « *Dans les eaux souterraines, la valeur de fond était dépassée pour le zinc et le toluène* ».

Certes, sur base de ces données, le RIE ne voit pas de contre-indication à « *l'aménagement de la décharge en zone récréative* », et stipule que « *la culture de légumes ne comporte aucun risque* ». Mais le RIE s'empresse d'ajouter que « *par mesure de précaution, la culture de légumes est toutefois déconseillée* », et que « *l'élevage de bétail est à proscrire totalement* ». Plus grave encore, le RIE attire l'attention sur deux points particulièrement préoccupants :

1. « *Vu la pollution des eaux souterraines par le zinc, le nickel et le toluène au nord-ouest du site et dans la mesure où cette pollution des eaux souterraines n'est pas parfaitement délimitée, le risque de dispersion par les eaux souterraines ne peut pas être totalement exclu* »;
2. « *Il ne faut cependant pas exclure la présence, localement, de poches de méthane dans la décharge ... Si des habitations et des caves sont prévues dans les parages de la décharge, il convient {d'y} prévoir une ventilation suffisante. Or, dans la mesure où la décharge contient des matières organiques, la production au cours des prochaines années de quantités accrues de méthane (gaz explosif au contact de l'air) est à craindre.*

Sur base de ces divers éléments, le RIE conclut très logiquement à l'existence d'un très fort risque (niveau 3 sur une échelle allant de 0 à 3) « *pour les habitants (en cas d'urbanisation dans les parages de l'ancienne décharge)* ».

A mon double titre de médecin et de chercheur universitaire, il est de mon devoir d'attirer l'attention des autorités responsables sur le fait que cette décharge constitue une menace potentielle pour tous les riverains. Dans ces conditions, *le principe élémentaire de précaution impose de faire procéder au plus vite à sa dépollution*, quel qu'en soit le coût financier. Toute autre attitude serait non seulement irresponsable sur le plan sanitaire, mais ferait courir à la Commune un risque majeur de se voir un jour condamnée à payer des indemnités considérables en cas de dommages avérés ou présumés. De plus, l'imposition par l'Union européenne de normes de pollution de plus en plus strictes rendra inévitable à terme la dépollution de ce site.

*Georges Copinschi, professeur honoraire à la faculté de Médecine, ULB*

## Une carrière polluée : un non-sens inadmissible

*Maintenir une carrière polluée en état, outre d'être une aberration, est une décision politique irresponsable.*

**Philosophiquement** - Nous sommes tous informés de l'urgence de sauver notre planète. Comment admettre de maintenir des terres polluées et de détruire des terres saines sur le même site.

**Humainement** - Comment faire comprendre à nos enfants que nous avons accepté de maintenir une zone potentiellement dangereuse interdite de jeux, tout en détruisant les zones de vie sociale (potagers, bois, prairies), des terres cultivées depuis des générations de Saint-Jobois.

**Politiquement** - C'est l'inconscience et l'insouciance des hommes politiques responsables de la Commune d'Uccle dans les années 60-70 qui ont permis d'employer la carrière comme décharge et engendrer la pollution actuelle.

Aujourd'hui, ce sont des hommes et des femmes politiques informés et conscients des dangers d'une telle pollution qui vont se mettre la tête dans le sable, pire sacrifier des terres saines pour un projet qui pourrait se réaliser sur cette zone après dépollution.

D'autant plus que les coûts des terrassements du projet présenté rue Jean Benaets et Vieille rue du Moulin sont presque aussi importants que la dépollution.

*Jacques Galand, architecte*

## Modifications demandées

*L'Association, le Comité de Quartier et des habitants ont rencontré MM DE DECKER et COOLS à de nombreuses reprises, afin de leur demander d'améliorer le projet présenté et ils ont insisté sur les modifications mineures reprises ci-après :*

*En ce qui concerne le Chemin Avijl :*

- Il faut respecter le talus et de l'escalier existants. Aucun prescrit urbanistique ne protège l'intégrité du talus. En effet, à la lecture du plan proposé, chaque habitation pourrait créer son propre accès en rabattant le talus sans aucune contrainte. Il faudrait donc appliquer un système de servitudes latérales pour les accès aux nouvelles maisons.
- Le dernier bloc devrait pivoter de 90° pour éviter une sérieuse perte d'ensoleillement pour une maison existante du chemin et se réaligner avec les autres maisons projetées.
- Enfin, la zone de bâtisse prévue par le PPAS en bordure du chemin Avijl ne reprend en zone de bâtisse que 60% du bâti existant ; les 40% restants sont repris en zone de cours et jardins. Une telle remise en cause de la situation existante ne peut être admise. La spoliation des annexes et donc des biens appartenants à ces riverains est inadmissible. Il n'est pas acceptable qu'un PPAS défavorise des propriétaires tout en favorisant plus que largement d'autres. D'autres solutions sont à rechercher.

*En ce qui concerne la Montagne de Saint-Job :*

- L'emprise au sol des constructions et des emplacements de parkings prévus est démesurée, et empiète fortement sur les espaces verts et les potagers. Les bâtiments prévus doivent être remplacés par une suite de maisons mitoyennes à l'emplacement des garages existants et se prolongeant vers le nord-ouest fermant le tissu urbain actuel.

- Les emplacements de parking prévus peuvent être répartis autour des habitations, et non pas concentrés sur des zones isolées.
- Les prescriptions urbanistiques sont identiques pour toutes les zones du PPAS. Elles ne respectent en rien les caractéristiques particulières du chemin Avijl et de la zone ZICHEE de la Montagne de Saint-Job. Ils ne tiennent nullement compte des prescrits des trois PPAS avoisinants beaucoup plus contraignants.

*En ce qui concerne la Vieille rue du Moulin :*

- Les deux couloirs de biodiversité actuellement prévus pourraient être avantageusement regroupés en un couloir unique beaucoup plus large, situé à gauche de la carrière et préservant ainsi l'accès du chemin des amoureux. Pour ce faire, il faudrait d'abord supprimer le bâtiment à gauche du chemin comportant 12 logements et soit, le reporter en 6 maisons bifamiliales en front de voirie le long de la Vieille rue du Moulin vers le carrefour de l'avenue Hoche ou vers la décharge, ensuite déplacer les autres bâtiments vers la décharge afin de mieux libérer le chemin.
- Cette approche permettrait de respecter le principe des concentrations vertes et des concentrations urbaines et de respecter le chemin des amoureux et l'intégrité de la prairie.

*En ce qui concerne la Rue Jean Benaets :*

- Le programme de constructions aggravera considérablement les problèmes, déjà aigus, de mobilité, surtout aux heures d'entrée et de sortie des écoles. Le projet de *kiss and drive* est jugé tout à fait insuffisant par les riverains.
- Le projet prévoit un tunnel d'accès au parking souterrain d'une longueur de 35 mètres, dont le coût sera exorbitant.
- Le projet entraîne une destruction importante d'espaces verts, bois et potagers dont celui de l'école toute proche et parrainé par l'asbl Natagora.
- Une implantation plus respectueuse de la configuration du site est à envisager, en diminuant le nombre de logements à cet endroit.

Dans l'avis de la commission de Concertation, seul le dernier bloc prévu au chemin Avijl a été réduit de 2,5m. Les autres points n'ont pas été retenus ou de manière peu significative.

*Comité de quartier de Saint-Job*

## **Le dialogue avec les autorités**

Les choses ont changé en 2006 avec l'arrivée d'un nouveau bourgmestre. Monsieur DE DECKER a fait modifier le plan en supprimant la voirie pénétrante sur le plateau et a promis aux habitants qu'ils seraient associés à l'élaboration du nouveau plan. Un courrier a même été envoyé à l'*Association* pour confirmer cette participation à une réunion avec toutes les parties intéressées.

Certes, la voirie a été réduite, mais les habitants n'ont pas été associés à l'élaboration du nouveau projet de PPAS 28ter. Oui, nous avons eu de très nombreuses réunions avec Monsieur DE DECKER, et plus particulièrement avec Monsieur COOLS. Oui, ces réunions étaient positives et constructives. Oui, nous avons pu à chaque fois exprimer nos

demandes et nous avons été écoutés avec beaucoup d'attention. Écoutés mais pas entendus. D'autant plus que certaines de nos demandes qualifiées de mineures sont répétées pour la troisième fois sans aucune modification des plans et des prescriptions présentés à l'enquête ! Non, ce n'est pas comme cela que j'imaginai un véritable échange d'idées entre le pouvoir communal et les habitants.

Depuis trois ans, à chaque réunion avec l'Echevin, on nous présente des plans et en même temps on nous dit qu'il est impossible de bouger un bâtiment de plus de 50cm. Prétextes avancés : le COBAT, le RIE à refaire ou la Région qui n'accepterait pas.

Pourtant, il y a deux ans, lors de la précédente enquête, un gros immeuble implanté sur le talus de la Vieille rue du Moulin, avait disparu du plan quelques semaines avant l'enquête publique.

Personnellement je crois qu'il y a toujours moyen de faire collaborer les habitants, mais tout est une question de réelle volonté et de persévérance politique.

La présence de la population à la commission de concertation et le nombre de lettres envoyées durant l'enquête publique témoignent clairement de la volonté des habitants d'être réellement associés au futur de leur quartier.

*Stéphane Davidts, président de l'Association Protection et Avenir d'Avijl*

## **Les dés étaient pipés**

Le mercredi 18 février s'est déroulée la réunion publique de concertation sur le projet communal visant à construire 200 logements sur le plateau Avijl.

Les habitants s'y étaient préparés avec beaucoup de détermination. Ils avaient envoyé près de 1.500 lettres à la Maison communale. Si la plupart d'entre eux refusaient toute construction sur le plateau, beaucoup de riverains (près de 500) demandaient des modifications au plan afin d'y apporter des améliorations. Ils y avaient beaucoup réfléchi, d'autant plus que le projet est fortement en rupture avec la réalité existante du quartier et est loin de préserver au maximum les espaces verts du plateau. Les auteurs de projet n'ont pas compris les habitants qui souhaitaient valoriser une vision d'avenir du plateau Avijl.

Voulant croire aux vertus du dialogue, les habitants avaient été nombreux à prendre congé pour pouvoir participer à la concertation : près de 400 personnes étaient présentes. Ils ont assisté à une procédure de pure forme où, loin de les entendre, on ne les écoutait même pas. C'était une réunion où les jeux étaient faits d'avance, où les fonctionnaires délégués par la Région ont dû remettre en moins de 24 heures un avis sur un épais dossier contenant des centaines de lettres de réclamation.

*Cette situation est proprement scandaleuse*, quand on pense que dans un tract distribué sur Uccle, le bourgmestre Armand DE DECKER avait vanté la bonne et constructive collaboration du comité de quartier. Les habitants ont été piégés, et leurs nombreuses et justes revendications jetées aux orties du plateau.

L'avis rendu par la commission de concertation, publié le jeudi 19, soit 24 heures à peine après la séance, n'a apporté *que quelques éléments d'adaptation mineurs* au projet. Cela a été ressenti comme un camouflet par les riverains.

Les habitants n'en resteront pas là. Décidés à se faire entendre et à ne pas se laisser faire, ils se sont réunis en assemblée générale et ont décidé une stratégie de riposte.

## Des manquements d'ordre juridique

En sa séance du 28 juin 2007, le Conseil communal a voté la modification du projet de révision du P.P.A.S. n° 28ter selon une série de lignes directrices à suivre pour élaborer le nouveau plan présenté à l'enquête publique.

Pour ce travail, le Conseil a également décidé, le même soir, d'attribuer le marché au bureau BOA pour un montant de 55.270,38 € (TVA comprise).

Cependant, à la lecture du plan d'implantation et des prescriptions d'urbanisme, plusieurs éléments très importants n'ont pas été exécutés par BOA.

Ci-après les lignes directrices qui n'ont pas été suivies par les auteurs de projet (*en italiques grasses suivies d'une observation*).

1 « *Prévoir un plan de gestion des espaces du plateau prévu par le RIE* ». Aucune trace de ce plan de gestion : inacceptable pour les habitants, car c'est une de leurs revendications majeures, à savoir *sauver le cœur du plateau Avijl* et d'assurer sa protection et son avenir. De plus, la mise en œuvre d'un projet pilote pour le plateau était l'un des engagements personnels pris par le Bourgmestre Armand DE DECKER lors de la concertation du 19 avril 2007.

2 « *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.* » Dans les prescriptions, il n'y a rien de prévu pour les sentiers qui seront déplacés.

3 « *Indiquer au plan les arbres remarquables et préciser les prescriptions dans le sens de leur protection (entretien, chantiers,...) ... replanter les derniers cerisiers de Schaerbeek afin de conserver l'histoire de ce site* » Aucune trace.

4 « *Préciser dans les prescriptions les possibilités d'implantation des bassins d'orage nécessaires en fonction des différents aménagements.* » Aucune implantation et aucun gabarit ne sont précisés.

5 « *Permettre également la création d'une connexion cyclable vers la rue Jean Benaets en adaptant les prescriptions de la zone A.* » Pas de piste cyclable sur le plan d'implantation.

6 « *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.* » Rien n'a été indiqué dans les prescriptions au sujet de ce mur centenaire.

7 « *Promouvoir le maintien et/ou la création de haies entre les potagers, de sentiers et d'autres éléments de paysage, en ayant recours à des essences indigènes favorables à la nidification des oiseaux.* » Aucune trace, cela devait faire partie du plan de gestion.

8 « *Préciser dans les prescriptions que toute voirie carrossable sera résidentielle « type zone 20 » de sorte à y limiter au mieux tout bruit de véhicules* » Ce n'est pas imposé dans les prescriptions mais simplement souhaité. De très nombreux habitants avaient pourtant réclamé ce type de voirie.

Il n'est pas acceptable que d'aussi nombreux points ne soient pas repris dans le plan présenté à l'enquête publique

*Stéphane Davidts*

## **Pour une véritable politique du logement à Bruxelles.**

L'agglomération bruxelloise compte plusieurs milliers de logements vides (dont un certain nombre sur Uccle).

Une estimation récente vient d'être publiée (janvier 2009) par trois éminents chercheurs : Nicolas Bernard, professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis, expert invité au Conseil consultatif du logement de la Région bruxelloise et membre du Conseil supérieur du logement de la Région wallonne ; Pol Zimmer, Directeur du service d'études de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; Johan Surkin, sociologue et démographe, chercheur à la Vrije Universiteit Brussel. Leur étude, intitulée « *Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public* », est disponible sur le site de *Brussels Studies* ([www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be)), (« *une revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles* ») publiée avec le soutien de l'Institut d'encouragement de la recherche scientifique et de l'innovation de Bruxelles – Région de Bruxelles-Capitale.

Les auteurs écrivent qu'existe à Bruxelles « *un stock indécent de logements vides : on dénombre dans la Région entre 15.000 et 30.000 logements vides. Parmi ceux-ci, 80% appartiennent au secteur privé, dont 62% à des particuliers. Le tout, sans prendre en considération les très nombreux étages vacants au-dessus des commerces qui, généralement, échappent à cette computation. Sur ces nombreuses habitations improductives, 5.000 seraient louables en l'état, immédiatement. Et, lorsque l'on sait que deux logements en moyenne pourraient être réalisés dans une habitation vide, on réalise le potentiel qu'il y a là {...}. Ceci, sans compter les 1.500.000 m<sup>2</sup> de bureaux vides, potentiellement reconvertibles en logements* ».

Certes, il n'y a pas là motif à bloquer toute nouvelle urbanisation dans le quartier de la Montagne Saint-Job et du plateau Avijl. Mais cela illustre par l'absurde le scandale que constituerait une urbanisation réalisée au prix d'un saccage environnemental et social.

*Georges Copinschi*

## **Conclusions.**

L'Association ne s'est jamais opposé à un programme d'aménagement de nouveaux logements dans le quartier du plateau Avijl. Mais elle s'oppose au projet tel qu'il nous est présenté. Elle aurait souhaité que la nouvelle révision associe activement les habitants sous forme d'un comité d'accompagnement qui aurait apporté activement son concours aux autorités communales et au bureau d'études.

Le projet, tel qu'il a été avalisé par les autorités, est totalement inacceptable pour les habitants. Ils ne pourront jamais y adhérer. Les riverains ne négligeront aucun moyen pour faire aboutir leurs objectifs de préservation du plateau Avijl et du vieux quartier de Saint-Job.