

# Comité de quartier Poirier-Dieu

## Calcul des densités



# Schéma de structure communal (SSC)

- Outil de base pour **aménager et gérer le territoire d'une commune**
- Le schéma de structure communal de Rixensart a été **révisé en 2010**
- Disponible sur le site de la commune:  
*accueil → documents-règlements → urbanisme → Schéma de structure communal*

# Schéma de structure communal (SSC)

Densités (logements/ha)	minimale	Recommandée (SSC 1994)	Maximale (SSC 1994)
Centre à caractère urbain	25		60 (45)
Centre à caractère villageois	15		35
Quartier résidentiel dense		20 (17)	25 (20)
Quartier villageois			12
Quartier résidentiel		7	9
Quartier du lac de Genval		7	10
Parc résidentiel		5	5
Ouverture paysagère		5	5 (6)

# Densité à Rixensart

- **Densité Rixensart: 1.246 habitants au km<sup>2</sup>**

*(source SPF économie)*

Parmi les plus denses de Wallonie, hors villes → Brabant wallon: 358 hab/km<sup>2</sup> - Wallonie: 212 hab/km<sup>2</sup>

- **Zones d'habitat pour Rixensart: 61% du territoire**

La Hulpe 23,4%, Wavre 35,2%, Ottignies 32,8%, Waterloo 52,6%

*(source SPF économie)*

- **Spécificité Rixensart**

Très dense - habitat dispersé - évolution continue

# Calcul de densité - PCA

## 2 superficies prises en considération pour le calcul de densité:

### 1. Superficie du terrain appartenant au promoteur consacrée à l'habitat (source chiffres: promoteur)

- **6,56 ha** : terrain COBELBA MOINS:
  - **1 ha** : la zone d'équipements communautaires (« bleue ») destinée à une MRS et éventuellement à l'administration communale
  - **0,61 ha** d'espaces verts PUBLICS tels que prévus dans l'avant-projet de PCA
- **6,56ha - 1ha - 0,61ha = 4,95 ha**: Superficie totale **destinée aux logements**

Rem.: Ce calcul de la superficie est conforme à la méthode de calcul du Schéma de structure communale (SSC)

# Calcul densité - PCA

## 2. Superficie de tout l'ilot consacrée à l'habitat (source chiffres: promoteur)

- Périmètre du PCA: zone comprise entre la rue des Volontaires, la rue du Tilleul, le Vieux chemin de l'Helpe, la rue de la Bruyère et la rue Mascau
- **13,14 ha** : superficie globale MOINS:
  - **2.39 ha**: les superficies des zones d'équipements communautaires incluant la future MRS, éventuellement l'administration communale et l'école communale
  - **0,61 ha**: les espaces verts publics
- **13,14ha – 1ha - 1,39ha - 0,61ha = 10,14 ha** : Superficie totale destinée aux logements

Rem.: Ce calcul de la superficie est conforme à la méthode de calcul du Schéma de structure communale (SSC)

# Densités et logements

## Sur la superficie appartenant au promoteur:

- *Il est prévu de construire 165 logements sur 4,95 ha, soit une densité de 33 logements/ha*
- La densité recommandée est de 20 logements/ha. Avec cette densité, le promoteur ne pourrait construire que **99 logements**

# Densités et logements

## Sur tout l'îlot

- Construction prévue de 165 logements MAIS il faut inclure:
  - les logements déjà existants soit 66 (décompte du promoteur)
  - 2 logements sur parcelles encore à bâtir
  - soit **68 logements « hors promoteur »**
- **Total de 233 logements.**
- *233 logements sur une superficie de 10,14 ha = densité de 23 logements/ha.*
- Pour une densité recommandée de 20 logements/ha, on descendrait à 203 logements dont 68 hors promoteur, soit un solde de **135 logements.**

# Pourquoi cette différence?

- La densité de logements dans la partie déjà bâtie de l'ilot est **PLUS FAIBLE** que 20 logements/ha, elle est en réalité de  $68/(10.14-4.95) = \mathbf{13 \text{ logements/ha}}$
- Le projet des 165 logements du promoteur est de **33 logements/ha** sur son terrain
  - Le promoteur fait grimper la densité moyenne de l'ilot à **23 logements/ha**.
  - Le promoteur **capte la marge de logements** qui amènerait la densité au chiffre recommandé par le schéma de structure communal (et même au-delà puisqu'elle serait portée à 23 logements/ha au détriment des autres propriétaires de l'ilot)
  - En clair, au vu de la densité moyenne qui serait atteinte dans l'ilot, la commune **ne pourrait plus accorder le moindre permis de construire** un nouveau logement aux autres propriétaires

# Densités et logements

## Conclusion

- Dans l'intérêt général, l'objectif doit être de **ramener le nombre de logements « promoteur » sous la barre des 100** afin de respecter strictement la densité recommandée par le Schéma de structure communal et de ne pas léser les autres propriétaires.
- Plus l'on maximise les espaces verts publics, plus on réduit le nombre de logements acceptables pour respecter les 20 logements/ha.