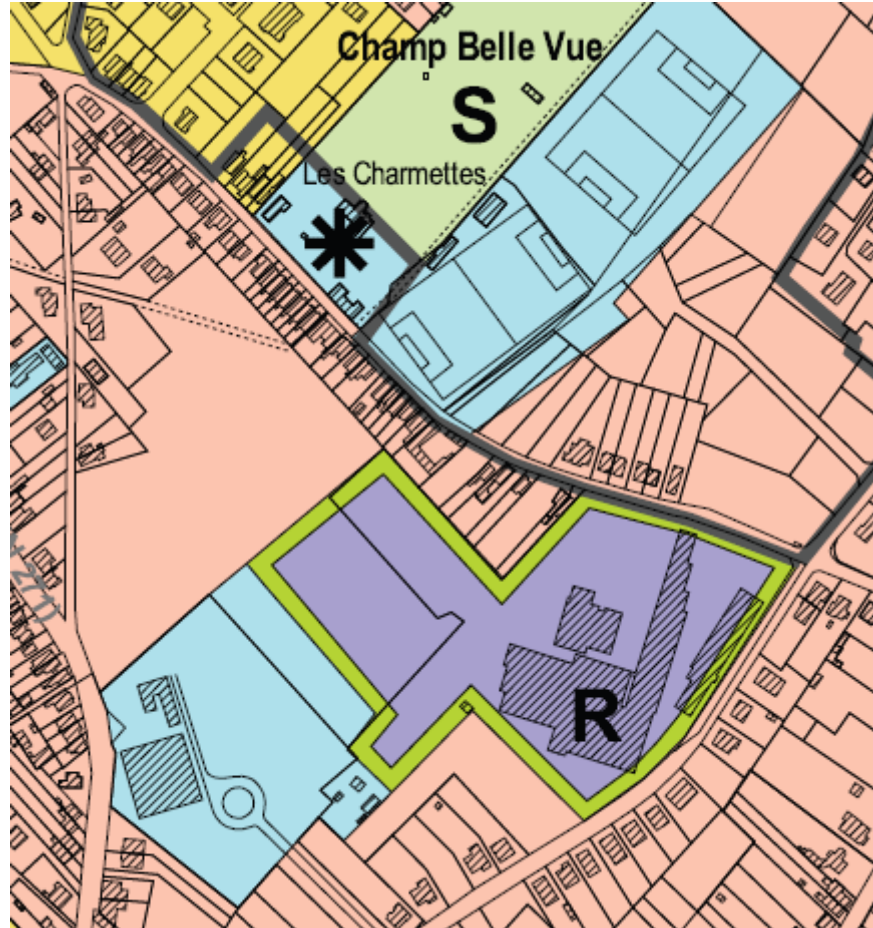


# Densité dans la cité



Eclairage à l'occasion de l'aménagement du Poirier Dieu

# Le Schéma de Structure communal (« SSC »)

- Outil de base pour aménager et gérer le territoire d'une commune
- Précisé dans le CWATUPE
- Premier SSC pour Rixensart en 1994, révisé en 2010
- Disponible sur le site de la commune: accueil → documents-règlements → urbanisme → Schéma de structure communal

# Portée du SSC

- Pas de valeur réglementaire MAIS document de référence important: si la commune s'en écarte, elle doit dûment le justifier
- Tous les aspects sont abordés: *cadre de vie, « une commune pour qui? », habitat, équipements et services collectifs, protection de l'environnement, mobilité, équipements techniques*

# SSC et population: option

- Option 2.1.: « *Pour assurer une évolution harmonieuse de la commune, il faut veiller à un juste équilibre entre l'augmentation du nombre d'habitants, le développement des équipements, infrastructures et services, et la protection du cadre de vie.* »

# SSC et population: directives

- Directive 2.1.1.: « *La détermination du nombre optimal d'habitants doit être le fruit d'une réflexion sur l'aménagement des différents quartiers (densité de logements, potentialités de rénovation et de développement, équipements, infrastructures...).* »
- Directive 2.1.2.: « *Pour la prévision de certains équipements ou infrastructures, il est nécessaire de fixer un chiffre global de population à envisager notamment dans le contexte de l'arrivée du RER ; le nombre de 25.000 habitants peut être avancé, mais en le considérant comme une valeur plafond et certainement pas comme un objectif à atteindre, ni comme un chiffre idéal.* »

# Le nombre d'habitants: comment le gérer?

- Lors de la délivrance des permis d'urbanisme visant à construire des logements
- Deux outils essentiels: le **Règlement communal d'urbanisme** (« RCU ») qui fixe les gabarits, hauteurs, surfaces de bâtisse, ... et le **SSC** qui propose (« recommande ») des **densités** (logements/ha) différenciées selon les zones d'habitat
- La densité donne une idée de l'aspect urbanisé ou non de la zone. Il en découle toute une série de conséquences potentielles : développement ou non des modes de déplacements « doux », coûts et types des logements, coût des services publics (transports en commun, collecte des immondices, raccordements aux réseaux publics...), localisation des commerces et services publics, des points d'arrêt des transports en commun, des espaces verts, convivialité des lieux publics, etc.

# Notions de densité

- Usuelle: nombre d'habitants au km<sup>2</sup>
  - Rixensart: 1246 (parmi les communes les plus denses de Wallonie, hormis les villes)
  - Brabant wallon: 358
  - Wallonie: 212
- Le plan de secteur de 1980 a été très généreux en zones d'habitat pour la commune: 58,1% de son territoire, parmi le plus élevé (La Hulpe 23,4%, Wavre 35,2%, Ott. LLN 32,8%, Waterloo 52,6%)
- Rixensart est très dense mais l'habitat y est très dispersé
- Densité selon le Schéma de structure: nombre de logements à l'hectare
- Gérable au niveau d'une commune, via les permis d'urbanisme

# Les densités selon le SSC de 2010

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)



# Pourquoi ces densités?

- Différencier en fonction des caractéristiques des zones d'habitat
- Plus dense dans les centres: proximité des services, des transports en commun
  - → aménagement plus durable (énergie)
  - → favorise les déplacements « doux », « actifs » = moins de voitures
  - → réduit le coût du logement et permet de les diversifier (= autre option du schéma de structure: « répondre aux besoins de toutes les catégories sociales»)
  - → réduit le coût des infrastructures et des services publics
- Moins dense en « périphérie »
  - → préserve paysage et environnement
  - → MAIS coût du logement reste élevé... et subdivision de maisons (habitat « kangourou ») découragé car dépasse souvent la densité!

# Densités: les modifications apportées par le SSC de 2010

- Renforcement des 2 zones de centre à caractère urbain (gares de Genval et Rixensart): densité maximale de 45 à 60 lgts/ha
- Idem pour zone résidentielle dense: densité recommandée de 17 à 20 et densité maximale de 20 à 25
- De plus, élargissement de la zone résidentielle dense surtout entre Maubroux, Genval-place et Charmettes
- Elargissement de la zone de centre à caractère villageois de Rosières (autour de Rosier-Bois)

# Impact de ces densités sur l'évolution potentielle de la population?

- Les options et mesures proposées dans le SSC ont été soumises à une **Evaluation environnementale**
- Le SSC a calculé le **nombre potentiel d'habitants dans le futur à Rixensart** si les densités indiquées pour les différentes zones étaient effectivement atteintes (ce qui n'est pas le cas actuellement)
- Hypothèses:
  - seules les zones réservées à l'habitat sont concernées (donc **pas les zones d'activités économiques** comme **GSK-Genval** mais bien les **Papeteries**, déjà intégrées en zone d'habitat)
  - taille moyenne des ménages de 2,51 personnes

# Modes de calcul de la population potentielle future à Rixensart

- **Minimaliste:** « on remplit les terrains non bâtis avec les densités proposées ». Minimaliste car ne tient pas compte de la densification du tissu existant (démolition d'une maison et reconstruction d'un immeuble à appartements) ni de la division de parcelles déjà occupées (cf. *Immo-Rix*)
- **Maximaliste:** on prend toute la surface urbanisable et on applique partout les densités maximales. Maximaliste et très théorique car suppose une densification massive de zones déjà habitées (démolitions/reconstructions généralisées)

# Estimations du potentiel d'habitants

- Minimaliste: **26.230 habitants**
- Maximaliste: **38.000 habitants**
- Les auteurs du SSC estiment que la réalité se situera plutôt du côté bas de la fourchette
- Conclusions du SSC: « ***Si les densités proposées semblent permettre dans une limite raisonnable les objectifs de diversification du logement et d'encouragement des déplacements alternatifs à la voiture, il faudra toutefois être prudent dans l'octroi des densités maximales afin de rester dans la limite des 25.000 habitants telle que fixée par les options fondamentales*** »

# GSK-Genval: des débuts au premier PCA

- Au cours des années 1950, RIT, devenu GSK par la suite, s'implante à Genval dans une zone affectée logiquement en zone d'activités économiques en 1980 (plan de secteur)
- Les installations de GSK n'occupent que 4,6 ha sur les 8,5 du terrain
- En 1997, la commune rachète à GSK une partie (1,8 ha) de son terrain pour y implanter l'école communale
- A cette occasion, GSK obtient de convertir une autre partie (2,1 ha), située le long du Vieux Chemin de l'Helpe, en zone d'habitat
- Cette adaptation est réalisée en 2005 par l'adoption d'un PCA (« Plan communal d'aménagement ») qui déroge au plan de secteur et permet de construire 50 (?) logements sur cette partie

# Le site de GSK-Genval: exit GSK

- En 2005, le promoteur Cobelba, filiale du groupe BeSix, rachète à GSK le terrain de 2,1 ha pour y construire des logements qu'elle ne réalisera toutefois pas. Ce terrain est donc resté en l'état
- En 2011, déménagement complet de GSK de Genval à Wavre
- En 2011, GSK met en vente les derniers 4,6 ha au prix de 7,9 millions
- La commune se porte acquéreuse mais n'offre pas assez (4,15 millions)
- En février 2013, Cobelba, déjà propriétaire des 2,1 ha, rachète le site de 4,6 ha à GSK
- A ce stade, ces 4,6 ha sont toujours repris en zone d'activités économiques
- Exit GSK...

# Quartier poirier Dieu: d'un PCA à l'autre

- Dès 2013, Cobelba prend contact avec la commune pour exposer ses intentions pour le site
- Février 2015: le collège fait voter une demande de révision du PCA, à approuver par la Région
- But: réaffecter la zone d'activités économiques de 4,6 ha pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone de services publics et d'équipements communautaires
- On parle d'un « éco-quartier » de 165 logements, d'une cité administrative et d'une maison de repos
- Mais on nous dit « qu'on partira d'une page blanche »
- Un groupe de travail pluraliste s'est réuni 3 fois depuis, mais sans conclure
- Aout 2015: désignation du bureau AUPA comme auteur de projet



# Quartier poirier Dieu: qu'est-ce qu'un PCA?

- PCA: Plan communal d'aménagement pour une partie du territoire communal
- Document réglementaire
- Précise les affectations de chaque partie de la zone
- Options relatives à la mobilité, à l'économie d'énergie, aux infrastructures et équipements techniques, à l'urbanisme, à l'architecture, aux espaces verts, au paysage
- Prescriptions urbanistiques pour les zones de logement, de services publics, les équipements, zones de recul, de cours et jardins, d'espaces verts, d'espaces publics, de voiries, de stationnement...

# Quartier poirier Dieu: timing d'un PCA

- En moyenne, 2 ans à compter de l'accord de la Région pour établir un PCA
- L'auteur de projet (agréé) établit, en dialogue avec la commune, un avant-projet provisoire (de 3 à 6 mois après sa désignation)
- Le conseil communal vote cet avant-projet; dans la foulée, il vote un cahier des charges pour le « Rapport des incidences sur l'environnement (RIE) », obligatoire (peut être réalisée par le même bureau)
- Le RIE porte sur tous les aspects: nuisances trafic, stationnement, nuisances sonores, pollution, saturation d'équipements collectifs, influence sur espaces verts, paysage, faune et flore, etc. Durée: aussi 3 à 6 mois
- L'avant-projet et le RIE sont soumis à un nouveau vote du conseil et ensuite à une enquête publique (30 jours)
- Les résultats de l'enquête sont examinés, l'avant-projet éventuellement modifié et le dossier repassent une dernière fois en conseil pour approbation (ou rejet) du projet définitif (3 mois)
- La Région doit approuver le document pour qu'il soit d'application (3 mois?)

# Nouveaux logements à Poirier Dieu: enjeux!

- Projet du promoteur: 165 logements pour **6,7 ha** - densité de 24,6 lgts/ha
- Hors surfaces « non habitat » (Cité administrative, Maison de repos et parkings, soit min **1 ha**), 165 lgts pour **5,7 ha** soit densité de +/- 30!
- NB. Zone résidentielle dense: recommandée 20, maximale 25
- Le SSC recommande la prudence dans l'octroi des densités maximales pour rester dans la limite des 25.000!
- Vu les estimations du SSC, raisonner en termes de « nombre de logements supplémentaires », comme aux Papeteries (390)?
- Limiter au nombre prévu dans l'actuel PCA Poirier Dieu?
- Ou accorder 5,7 ha x 20 lgts/ha = 114 logements, au profit d'espaces verts?

# Remarques additionnelles

- Pour le nouveau PCA Poirier Dieu, le collège nous avait dit qu'on partirait d'une page blanche malgré ce qui figurait déjà comme intentions dans la délibération sur la révision en février 2015
- Or, les plans du promoteur, soutenus par le collège, datent du début 2014 et ils correspondent exactement à ce qui figure dans cette délibération!
- Parmi les justifications de la révision du PCA: « renforcer la densification de l'urbanisation dans la mesure où le site se situe à proximité des commerces, des services de proximité et de la gare de Genval »
- Or le collège précédent a clairement indiqué à la Région les « noyaux d'habitat » à densifier: ce sont uniquement les zones autour des gares; la zone Poirier Dieu n'y figure donc pas
- **Nécessité d'actualiser le SSC avec cette nouvelle zone d'habitat!**

# Evolution de la population à Rixensart

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Habitants au 31/12	21522	21860	21868	21870	21851	21941