

Réunion citoyenne

Comité de quartier Poirier-Dieu

Mardi 21 Juin 2016





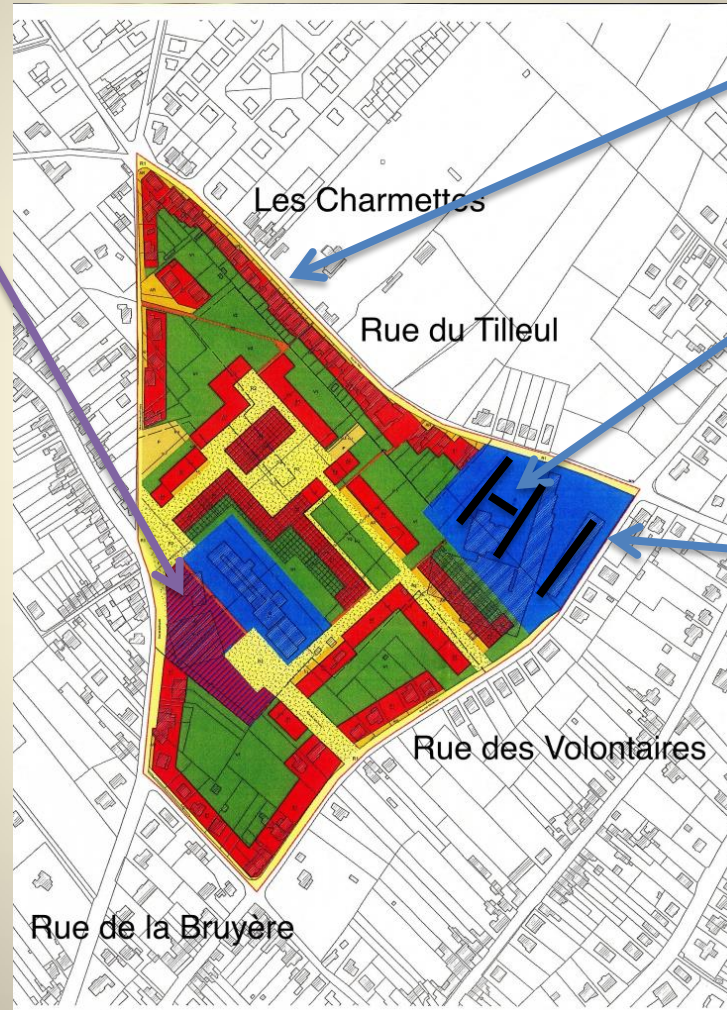
PROJET DU PROMOTEUR

- Éco-quartier de **165 logements** incluant commerces de proximité et parkings
- Maison de repos et de soins (MRS) de **150 lits** avec parkings
- Centralisation des services de l'**Administration communale** avec parkings

**PROJET PROMOTEUR (COBELBA) = PROJET PCA
soutenu par la COMMUNE**

PROJET COBELBA ET COMMUNE

Zone A/B: appartements +
halle commerciale? (48a)








Eco-quartier +
parkings

Implantation
MRS + parkings

Centralisation des
services
communaux
(3000m²) +
parkings

FOND DE PLAN

-  Limite du PCA
-  Parcellaire cadastral
-  Front de bâtisse obligatoire
-  Périmètre concerné par la révision du plan de secteur
-  Bâtiment existant

DESTINATIONS

-  A1: Habitat unifamilial
-  A2: Habitat collectif
-  A3: Zone d'habitat mixte
-  A4: Habitat, activités de proximité, HORECA, équipements communautaires
-  Gabarit maximal
-  B: Zone d'habitat à vocation de services et d'équipements communautaires
-  AB: Zone ouverte d'habitat, activités commerciales de moyenne surface, équipements communautaires
-  AR: Zone de recul
-  V1: Zone de cours et jardins
-  V2: Zone d'espaces verts publics
-  R1: Zone de voirie publique
-  R2: Zone d'espaces partagés
-  R3: Zone de voiries piétonnes
-  P: Zone de stationnement
-  Stationnement souterrain

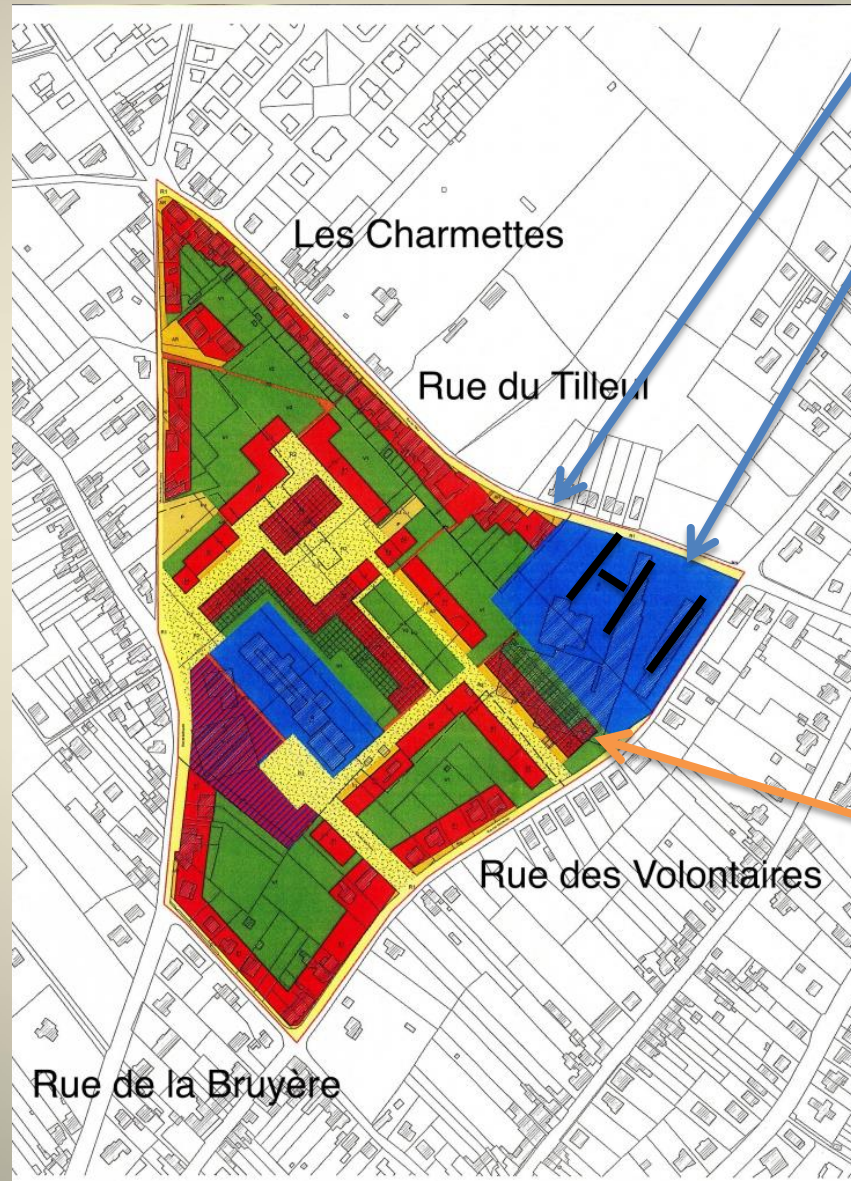
PROJET MRS - Accès

FOND DE PLAN

- Limite du PCA
- ▭ Parcellaire cadastral
- Front de bâtisse obligatoire
- Périmètre concerné par la révision du plan de secteur
- ▨ Bâtiment existant

DESTINATIONS

- A1: Habitat unifamilial
- A2: Habitat collectif
- A3: Zone d'habitat mixte
- A4: Habitat, activités de proximité, HORECA, équipements communautaires
- R-x Gabarit maximal
- B: Zone d'habitat à vocation de services et d'équipements communautaires
- AB: Zone ouverte d'habitat, activités commerciales de moyenne surface, équipements communautaires
- AR: Zone de recul
- V1: Zone de cours et jardins
- V2: Zone d'espaces verts publics
- R1: Zone de voirie publique
- R2: Zone d'espaces partagés
- R3: Zone de voiries piétonnes
- P: Zone de stationnement
- Stationnement souterrain



Accès ambulance, camions de livraison, morgue, etc.

Accès parking visiteurs + médecins et personnel MRS

Refus permis MRS par la DGO4: le fonctionnaire délégué préconise notamment un accès via l'Avenue des Volontaires. La position du bâtiment serait à revoir en incluant une rotonde dans le site (flèche)

Lien : [MRS Mobilité AUPA](#)

PROJET MRS - vue plan RDC (présentation promoteur)



CHRONOLOGIE DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT (PCA)

- **Durée estimée à 2 ans** afin d'établir un PCA, ceci à dater de l'accord de la Région
- L'auteur de projet agréé établit un **avant-projet provisoire** en dialogue avec la commune (compter 3 à 6 mois après désignation)
- Le conseil communal vote cet **avant-projet**
- Le conseil communal vote un cahier des charges pour le « **Rapport des incidences sur l'environnement (RIE)** », obligatoire, mais qui peut être réalisée par le même bureau!

CHRONOLOGIE DU PCA

- **Le RIE** porte sur différents aspects: nuisances trafic, stationnement, nuisances sonores, pollution, saturation d'équipements collectifs, influence sur les espaces verts, le paysage, la faune et la flore (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)
- **Enquête publique:** après examen des résultats, l'avant-projet éventuellement modifié et le dossier repassent une dernière fois en conseil communal pour approbation (ou rejet) du projet définitif (3 mois)
- La **Région** doit approuver le document pour qu'il soit d'application (3 mois environ)



ÉVÉNEMENTS ET ACTIONS

- 10 oct. 2015: **Mobilisation citoyenne** devant le site ex-GSK
- 10 nov. 2015: **Séance d'information** organisée **par la commune** en présence du propriétaire et promoteur COBELBA et du Bureau AUPA
- 16 déc. 2015: **Conseil communal**, avec approbation de l'avant-projet de Plan Communal d'Aménagement (PCA) → intégration du CQ dans le groupe de travail relatif à la révision du PCA « Poirier-Dieu ».



ÉVÉNEMENTS ET ACTIONS

- 14 jan. 16: **1^{ère} concertation CQ - Rix hockey**
- 17 fév. 2016: **Séance d'information** citoyenne organisée par la commune
- 15 & 29 fév. 2016: Réunions du **groupe de travail** sur la révision du PCA « Poirier-Dieu »
- 07 au 21 mars 2016: **Enquête publique** relative au permis d'urbanisme pour la MRS / Séance d'information le 16 mars à l'initiative de la commune, en présence du promoteur



ÉVÉNEMENTS ET ACTIONS

- 30 mars 2016: **Avis positif** du Collège communal sur le permis d'urbanisme de la MRS transmis à la Région wallonne, malgré les **110** lettres d'opposition des riverains
- Mai 2016: **AUPA est écarté pour la partie RIE**
- Juin 2016: un nouveau bureau d'études est désigné pour le RIE : **STRATEC**
- Juin 2016: **Avis négatif** du fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la demande de permis d'implantation d'une MRS **en dérogation au PCA actuel**
- Juin 2016: **Recours** introduit par le promoteur auprès du Gouvernement wallon



ÉVÉNEMENTS ET ACTIONS

- Juin 2016: **Courrier** envoyé par le CQ Poirier Dieu au Ministre Di Antonio: réponse reçue (courrier+mail)
- 15 juin 2016: **2^{ème} concertation** CQ-Rix hockey
- 21 juin 2016: **Rencontre citoyenne** organisée par le CQ Poirier Dieu

MRS ET RECOURS

- Constat et refus RW:
 - Il existe 2 options d'implantation pour la MRS :
 - A) En front de la rue du Tilleul (projet Promoteur 2016)
 - B) En front de rue des Volontaires (Avis M.Radelet-RW)
 - L'option B prévoit un dégagement et un parc public dans le site
 - Décision Ministre Di Antonio attendue
- MRS est un investissement limité dans le temps « de 15 à 20 ans max » dicit le promoteur « Foncière des tilleuls »

Quel avenir pour le bâtiment MRS après 15 ans...?



À VENIR

- ... **2016** : Avis du Gouvernement Wallon (Ministre Di Antonio) sur le recours introduit par le promoteur suite à l'avis négatif du fonctionnaire délégué de la RW
- ... **2017**: Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) effectué par un bureau d'études indépendant (nouveau marché public)
- ... **2017** : Nouveau passage au conseil communal avec éventuelle adaptation à l'avant projet du PCA
- ...**2017** : Enquête publique sur le projet global
- ...**2017** : Possibles adaptations
- ...**2017?**: vote du PCA définitif en conseil communal



ATTENTES CITOYENNES

- **Evaluation** de la **densité** (surface/logements) dans le quartier et quartiers voisins (derniers calculs datent de 2010)
- Recadrage du projet d'éco-quartier: Respect de la **densité** de 20 logements/ha recommandée dans le schéma de structure
- Maintien/Intégration d'espaces **verts publics**: Respect de la garantie de **10%** selon le **SSC**
- Affectation de la **zone AB** (ancien site de l'école) en **zone bleue pour l'École** (extension, jardin)



ATTENTES CITOYENNES

- Adaptation des **voiries** avoisinantes
- Réflexion durable sur la **mobilité** (transports en commun, vélo, piétons, concertations avec les communes avoisinantes)
- Préservation de la **vie communautaire** au sein des quartiers



ATTENTES CITOYENNES

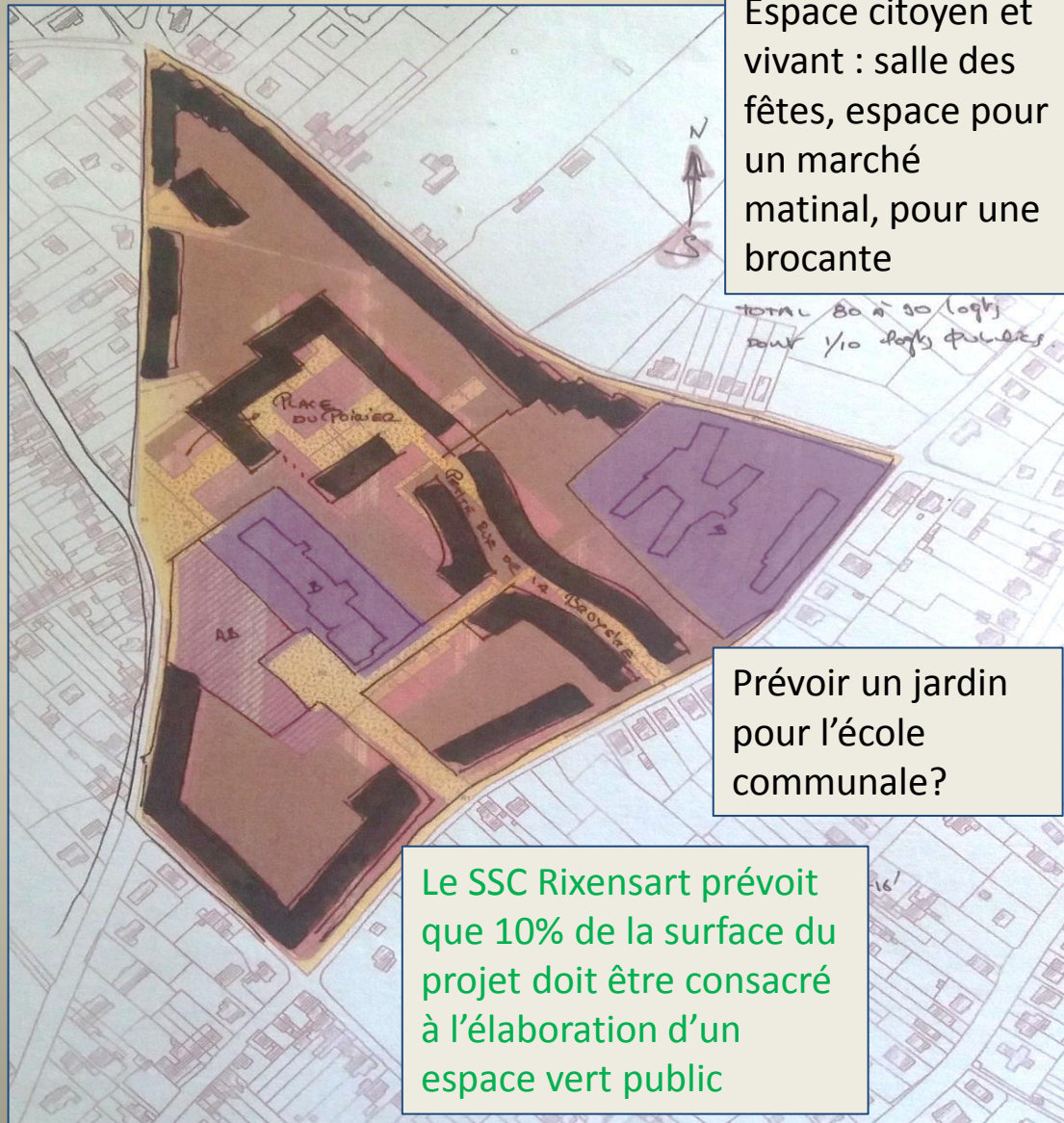
- Réflexion globale et analyse les impacts systémiques des **multiples volets du projet cumulés** (éco-quartier, MRS, centralisation de l'administration communale, nouveaux commerces) **intégrant les autres projets voisins existants** (Charmettes, école communale, parkings, Rix Hockey Club...)
- **Concertation active** avec les citoyens
En clair, une vision durable et cohérente du développement du quartier dans l'intérêt de tous



Quelques suggestions du CQ & 1ères observations d'un architecte paysagiste

Développer un véritable projet concept incluant de réelles considérations ECO (écologique et économique) incluant récupération d'eau de pluie, système de chauffage communautaire, etc.

Pas de halle commerciale mais plutôt un développement foncier pour l'école communale



Espace citoyen et vivant : salle des fêtes, espace pour un marché matinal, pour une brocante

Prévoir un jardin pour l'école communale?

Le SSC Rixensart prévoit que 10% de la surface du projet doit être consacré à l'élaboration d'un espace vert public

Veiller à maintenir un concept de sinuosité qui s'intègre dans le quartier résidentiel, une ouverture sur les autres quartiers

Limiter le logement (80/90 logements max) dont 10% logements publics

Intégrer de l'habitat groupé et de l'habitat kangourou



ALTERNATIVES à la MRS

Offagne - Un projet d'habitat groupé intergénérationnel



Présentation d'un projet d'habitat groupé intergénérationnel, une réponse innovante au problème de pénurie de maisons de retraite.



DÉBAT

- Quel futur pour notre quartier et quelles sont nos attentes?
- Quelles actions à venir? A propos du projet sur le site ex-GSK et plus globalement?
- Quelles ressources ? Quelles pistes?
- Echange d'idées!

TO BE CONTINUED!

