



Commune de
RIXENSART

PROCÈS-VERBAL

RÉUNION D'INFORMATION PREALABLE

29 novembre 2018

DOSSIER MONASTERE

**Permis d'urbanisation pour 27 maisons, 8 appartements et
1 bâtiment communal avec étude des incidences sur l'environnement.**

Lieu : Maison communale avenue de Merode 75 à 1330 Rixensart – dans la verrière - 18h45

Présents :

- représentants des demandeurs de permis
 - Monsieur Éric ROUBAUD, représentant de la société DANNEELS
 - Monsieur Michaël LENCHANT, représentant du bureau d'études BEL
 - Monsieur Arnaud de VALENSART, du bureau d'études ABV Development
 - Monsieur Benoît HAVET, avocat

- représentants de la Commune
 - Madame Patricia LEBON, Bourgmestre
 - Madame Sylvie VAN DEN EYNDE, Échevine
 - Monsieur Vincent GARNY, Échevin
 - Monsieur Bernard REMUE, Échevin
 - Monsieur Christophe HANIN, Échevin
 - Monsieur Bernard ROUSSELLE, Directeur du service Urbanisme-Environnement
 - Madame Esther ABOIN, agent du service Urbanisme

- représentants de la population
 - Riverains de la rue du Monastère, de l'avenue Boulogne Billancourt, de l'avenue du Bois La Haut et de l'avenue du Baron Dubost
 - Autres personnes

INTRODUCTION - par Monsieur HANIN, président de la réunion.

- rappel du but de la réunion : information quant au projet de permis d'urbanisation revu par rapport aux études précédentes.
- objet de la réunion : réunir un maximum d'informations, de suggestions afin de réaliser une étude d'incidences environnementales.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU CONTEXTE ET DU PROJET – par Messieurs ROUBAUD, LENCHANT, de VALENSART et HAVET - sur base d'un support visuel.

Projet : permis d'urbanisation permettant la construction de 27 maisons unifamiliales, 8 appartements et un bâtiment communal (crèche) sur un terrain de +/- 3,5 hectares.

Caractéristiques générales :

- Création potentielle d'un ensemble de 35 logements et d'un bâtiment communal.
- Implantation en deux zones composées d'un espace ouvert plus large et d'une zone plus dense.
- Dans la deuxième zone (zone plus dense) : parkings communs (70 places) plus proche de la voirie permettant le regroupement des véhicules.
- Construction des logements en recul par rapport à la voirie et prévision d'une zone d'espaces verts face au Monastère des Bénédictines.
- Deux voiries privées accessibles au public avec liaison non carrossable.
- Chemin d'accès reliant les deux zones réservé à la circulation lente.
- Préservation du couvert végétal : arbres remarquables conservés.
- Proposition d'une composition architecturale de type « béguinage » avec un espace central libre, ouvert, commun, verdoyant.

Objectif du promoteur : maintenir le couvert végétal, faire une proposition de parcellaire en conservant les prescriptions, minimiser les modifications du relief naturel du terrain.

Accès :

Deux accès indépendants : par la rue du Monastère et par l'avenue Boulogne Billancourt.

Chemin piéton intérieur reliant les deux zones de logements.

Possibilité d'élargissement de la rue du Monastère.

INTERVENTION DES REPRESENTANTS DE LA POPULATION

Densité

- Rixensart est déjà fortement densifiée actuellement.
- Le projet ne respecte pas le schéma de développement communal : 7 logements à l'hectare recommandé et maximum 9 logements à l'hectare. Il n'y a pas lieu de mettre en cause l'« économie générale » du schéma de développement communal en termes de densité de logements.
- Le nombre de logements incluant un bâtiment communal, peut entraîner une problématique au niveau des déchets ménagers (locaux de stockage, poubelles).
- Existence de grandes constructions dans la Commune, mais peu de parcs, d'espaces pour les enfants, de lieux intergénérationnels.

Diversité du quartier

- Type de logements : sociaux, etc... inquiétudes quant à la diversité de population (sentiment d'insécurité).
- Taille des parcelles allant de +/-2,5 ares à +/-30 ares : déséquilibre flagrant entre les deux zones.
- Souhait de préserver le caractère harmonieux du quartier par des constructions relativement basses.
- Inquiétudes quant à l'entretien des voiries communes.
- Inquiétudes pour la préservation du calme nécessaire à la vocation du Monastère des Bénédictines.

Circulation dans le quartier

- 20 logements situés vers la rue du Monastère : problèmes de mobilité sur cet axe long, rectiligne et très étroit au niveau du site dont question.
- La rue du Monastère est une voirie étroite : problème de sécurité pour les piétons.
- Création d'un bâtiment communal : augmentation de la circulation.
- Une attention particulière doit être accordée au passage des véhicules de service, tel que ceux des pompiers.
- Aménager la voirie actuelle (rue du Monastère) autrement pour palier le problème de mobilité déjà existant.
- L'augmentation du nombre de véhicules risque d'entraîner une augmentation de la vitesse : problème de sécurité croissant dans les carrefours avoisinants, notamment au carrefour du Château Vert (Boulogne Billancourt/N275).

Constructions

- Prévoir des parkings souterrains pour éviter le manque d'emplacements de parcage en surface.
- Possibilité d'augmenter les emplacements extérieurs en diminuant la quantité de logements.
- Sortie dangereuse des parkings communs : largeur insuffisante pour sécurité correcte.
- Risque d'effet « cages à lapin » dû à la densité de logements prévus sur l'espace face au Monastère des Bénédictines.

Implantation

- Appartements à 3 étages (rez+étage+toiture) : vis-à-vis possible sur les jardins avoisinants (riverains de l'avenue du Bois La Haut) dû à la hauteur.
- Dénivellation du terrain pouvant entraîner un ruissellement des eaux pluviales.
- Tests sanitaires nécessaires car anciennement le site était propriété d'une firme pharmaceutique.

Egouttage

- Risque de saturation du réseau existant.

Projet alternatif

- Le projet « COYETTE » est à prendre en compte.

ARGUMENTS DES DEMANDEURS

- Les remarques faites sur les projets précédents seront prises en compte.
- L'étude d'incidences sera réalisée en intégrant les remarques formulées.
- Malgré l'écart au schéma de développement communal, le pastillage recommande l'augmentation de la densité de logements.
- La densité de parcage sera respectée par la création de différentes zones d'emplacements.
- Le couvert végétal sera conservé par le maintien des arbres remarquables présents à différents endroits sur la parcelle.
- Des solutions seront mises en place afin de diminuer la problématique de la sécurité dans le quartier.
- L'idée de constructions de type « béguinage » permettra la réalisation d'un espace central libre, ouvert, commun, verdoyant.
- La réalisation d'une plus forte densité de logements permettra à des familles plus modestes et à des jeunes de s'y installer ; pas de logements publics prévus.
- Le projet respectera les dispositions du Code civil en termes de vues.
- Une étude sur la perméabilité des sols ainsi que la mise en place éventuelle de systèmes de rétention des eaux pluviales seront effectués afin d'éviter tout risque de ruissellement sur les parcelles avoisinantes.
- Le recul de certaines constructions par rapport à la voirie, sera partiellement étudié.

Clôture de la réunion vers 19h45.