



Commune de
RIXENSART

PROCÈS-VERBAL

RÉUNION DE CONCERTATION – 21 JANVIER 2020

DOSSIER THOMAS ET PIRON BÂTIMENT - PU/2019/0094

démolir le bâtiment existant, construire un immeuble de 9 logements, abattre des arbres et aménager les abords, avec modification de la voirie publique

Lieu : Maison communale avenue de Merode 75 à 1330 Rixensart - salle du Collège - 18h00

Présents :

représentants du demandeur de permis

- Monsieur Thomas MARSILY, gestionnaire de projets chez Thomas et Piron Bâtiment
- Monsieur Quentin DEFALQUE, ABR Architecture Urbanisme pour Thomas et Piron Bâtiment

représentants des riverains réclamants

- Monsieur Thierry BENNERT
- Monsieur Eric de SÉJOURNET
- Monsieur Luc LECHIEN

représentants de la Commune

- Monsieur Christophe HANIN, Échevin de l'Urbanisme
- Madame Marine DEGRYSE, agent technique en charge de l'instruction du dossier

INTRODUCTION : par Monsieur HANIN

- opportunité pour les différents intervenants de s'exprimer ;
- objet de la réunion : concertation sur base des réclamations émises lors de l'enquête publique ;
- réclamations principales résumées : délibération de clôture d'enquête publique du 27 décembre 2019.

RAPPEL DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET : par Messieurs MARSILY et DEFALQUE sur base d'un support visuel (repris en annexe 1).

- situation : vue d'ensemble du quartier et contexte ;
- historique et différentes pistes suivies dans l'élaboration du projet ;
- divers avant-projet présentés préalablement à l'introduction de la demande (notamment les questions du parking et de la densité abordés) ;
- possibilité de densifier la zone centrale de la gare ;
- compromis entre le prescrit et la réflexion du PCA en cours d'élaboration ;

Abattages

- certains sujets proches de la voirie sont menaçants ;
- manque d'entretien général du terrain ;
- prise en compte de l'étude phytosanitaire réalisée par un bureau externe ;
- le tilleul présentant des caractéristiques remarquables est intéressant – tentative de préservation ;
- développement actuel de l'arbre contraint ;
- incompatibilité : préservation souhaitée >< conservation avec un développement qui soit durable ;
- quartier à l'urbanisation mixte mais à l'identité de centre → a orienté le projet (densification) ;
- approche du projet en correspondance avec le tissu existant : ouverture, décomposition volumétrique, éviter un front bâti à proximité du carrefour, modes doux,... ;
- replantations : plan et essences adaptées revus avec le service Urbanisme avant l'enquête publique ;

INTERVENTIONS DES RIVERAINS

patrimoine naturel et tilleul remarquable :

- terrassements liés au projet à proximité directe du tilleul ;
- terrain à la rare végétation encore existante dans le quartier ;
- suppression d'un « poumon vert » ;
- suppression des hautes tiges dommageable au lieu ;
- craintes d'une minéralisation excessive inadaptée, même en zone de centre ;
- souhait de mise en valeur et de préservation du tilleul remarquable ;
- questionnement sur le maintien possible du tilleul (via la mise en place des recommandations du SPW-DGO3) avec une réduction du nombre d'emplacements de stationnement ;

Garabit, densité et abords :

- craintes d'un programme « théorique » qui ne tient pas compte de la configuration du terrain ;
- terrain, certes en zone de centre, mais inadapté pour 9 logements – espace insuffisant ;
- hauteur sous corniche de l'immeuble projeté trop importante au regard de l'existant ;
- appartements présentés comme destinés aux familles en opposition avec un public cible clairement aisé et plus âgé vu le standing des logements (\neq étudiants) ;
- aberration de 2 emplacements de stationnement par logement vu la proximité de la gare pour une clientèle qui se veut moyenne ;
- esthétique du projet non harmonieuse au vu notamment des « cadres » de balcons = choix marquant peu heureux en termes d'intégration d'ensemble ;
- typologie en opposition avec la simplicité et l'harmonie prescrites ;
- projet en rupture avec les maisons sises côté rue de la Gare qui ont un certain cachet ;
- visibilité depuis l'avenue Martin Luther King peu esthétique ;

ÉLÉMENTS DE RÉPONSES APPORTÉS

- replantation de 20 arbres prévue (dont des fastigiés = au port coloné) sans compter les arbustes ;
- zone verte assurée après quelques années de croissance végétale ;
- perméabilité (hors sol) inférieure à 50% tel que prescrit ;
- alignement verdurisé côté rue de la Gare ;
- préservation du tilleul si réduction de parking mais projet maintenu pas réaliste (conservation non garantie) ;
- le gabarit du projet est proche de celui des bâtiments alentours et inférieur à celui de l'hôtel de l'Yser ;
- l'étude d'insolation complémentaire communiquée démontre un impact limité ;
- la hauteur sous corniche est au maximum supérieure de 90 cm par rapport au bâti voisin mais est inférieure à un niveau complet ;
- type de logements (appartements) choisis en conséquence de la zone de centre/gare ;
- vu le prix du terrain (~600.000 euros) et la proximité de la gare (et des désagréments associés), un projet unifamilial est peu attractif et incohérent ;
- 2 emplacements de stationnement par logement = volonté politique (Collège communal) ;
choix politique justifié par une gestion du présent (1,5 voiture par ménage en moyenne) et de la demande actuelle en parallèle d'un futur intermodal en évolution vers une diminution de la voiture ;
- liaison urbanistique et esthétique d'ensemble (par ailleurs subjective) en accord avec le contexte ;
- bâti de l'avenue Paul Terlinden pas très esthétique ;
- lucarnes (« cadres » de balcons) en retrait de la rue de la Gare et animent les élévations ;
- briques : choix durable (belles plus longtemps) par rapport à un enduit ;

DÉCLARATION de Messieurs de SÉJOURNET et BENNETT → voir annexe 2

- historique des réactions d'Arborescence ;
- présence d'arbres « remarquables » non précisée par la Commune mais écrit dans la demande de permis ;
- 3 arbres existants aux caractéristiques remarquables :
 - un bouleau et un cèdre dont le mauvais état n'est pas contesté ;
 - un tilleul à l'espérance de vie estimée à ~15 ans dont la préservation est souhaitée (ainsi que son intégration sur le plan du projet) ;

- déclaration de presse de M. Hanin et utilisation du terme « remarquable » contestée ;
- induit une procédure peu claire = problème de la simplification du Code du Développement Territorial ;

CONCLUSION : souhaits des réclamants =

- préserver le tilleul remarquable en appliquant les recommandations du SPW-DGO3 / Région wallonne ;
- davantage d'harmonie avec le quartier notamment en termes de volumétrie et d'alignement ;
- maintien d'espaces suffisants pour le développement d'arbres haute tige (≠ fastigiés trop proches du bâti) ;
- revenir aux intentions du PCA ;

DÉTAIL DE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION :

- décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale ;
- volet voirie : passage en Conseil communal ;
- affichage de la décision Conseil et possibilité de recours ;
- volet urbanisme : rapport du Collège communal et demande d'avis à la Fonctionnaire déléguée ;
- décision finale du Collège communal sur le projet ;
- divers droits de recours possibles pour le demandeur et pour tout tiers.

Clôture de réunion vers 19h30
