



Contexte général :

1. Le projet veut venir remplacer un camping de 550 emplacements. (un site qui est à l'abandon depuis plusieurs années et mérite une réhabilitation).
2. Le Manoir de Là-Bas est en triste état également et nécessite une rénovation profonde et importante afin d'être préservé.
3. La totalité du terrain est actuellement privée. Grâce à ce projet, une partie du site sera accessible au public alors que le terrain a depuis toujours été une propriété privée.

Le projet en quelques points clés :

1. Rénovation complète du château et transformation de ce dernier en lieu de séminaire et création d'une micro-brasserie locale.

2. Création d'un quartier intergénérationnel de 134 maisons unifamiliales et 101 appartements sur un timing de maximum 10 ans :

a. L'aspect intergénérationnel est assuré par :

- i. La construction d'une Maison de repos et de soins
- ii. La construction d'une crèche
- iii. La mixité des logements (maisons 2,3 et 4 façades ainsi que des appartements de tailles variées)
- iv. La création d'espace de loisir et de rencontre (aires de jeux, chemins de balade, potagers collectifs)



1. Exactement depuis courant 2017.

2. Le collectif **Sauvons Aisne Rural adhère à cela**, malheureusement cette phase du projet n'est pas datée et reste hypothétique.

3. À nuancer car lors de l'exploitation du camping, **beaucoup d'Aischois profitaient avec leurs enfants de la piscine.**

1. Ci-dessous un extrait de la présentation du promoteur les 7 et 8/12/2020 : rénovation du château, création de la maison de repos et de la crèche : non prévues dans le temps et dépendent des opportunités et du contexte lié au coronavirus. En clair : **quoi, quand, par qui ?** Aucune information concrète. Le comité **Sauvons Aisne Rural est évidemment POUR une rénovation et une exploitation du château.**

Slide BEL 37

Parallèlement à ces trois phases purement résidentielles, trois autres phases ne sont pas encore organisées dans le temps et dépendront des opportunités et du contexte économique lié aux coronavirus : la maison de repos, la crèche et le commerce ; on pensera aussi ici à l'affectation et la requalification du château (HORECA) mais la volonté est bien de maintenir le château et de valoriser ce patrimoine.

Une quinzaine de logements qui se trouveront à proximité de la rue du Tilleul seront également mis en œuvre en même temps que la maison de repos pour des raisons d'accessibilité et d'organisation de voiries.

2. Selon la présentation du promoteur en décembre 2020, **ces phases purement résidentielles sont datées** (la phase 1 : début 2023 à mi 2024 / la phase 2 jusqu'à fin 2025 / la phase 3 jusque fin 2027 : donc étalement sur 5 ans et pas 10 ans) – voir détail slide BEL 34-35 et 36 de la présentation du promoteur.

a.

Rien de neuf par rapport au village actuel d'Aisne. Un vrai projet intergénérationnel, ce n'est pas juste avoir des voisins de générations différentes ! **Ce terme est mal utilisé** et sert de faire valoir, **sans aucun projet concret et innovant.**

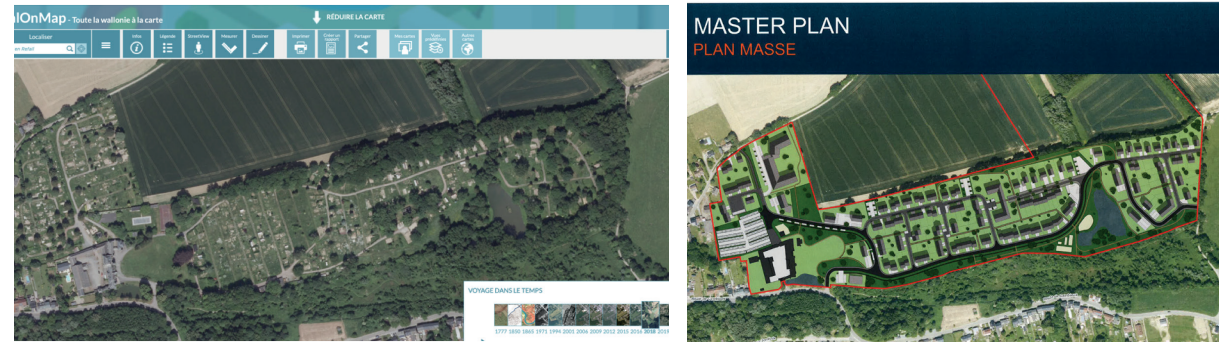
3. Respect du patrimoine végétal existant :

- a. Contrairement à la plupart des projets «classiques», ce projet a été dessiné autour du patrimoine végétal existant. Le projet s'adapte à ce qui existe ce qui permet de respecter au maximum ce patrimoine végétal.
- b. Le projet a d'ailleurs été dessiné par un architecte paysagiste de renom.
- c. Les arbres qui ont été coupés fin 2020, début 2021, étaient soit malades de scolytes ou chalarose du frêne, soit tombés lors de la tempête en juin 2020, soit ils étaient arrivés à maturité et devaient être coupés dans une saine gestion de la nature. Cela concerne uniquement quelques peupliers. Et bien sûr ces coupes ont été autorisées par les autorités compétentes, dont le DNF.

4. Environ 5,75 ha seront rendus publics, soit près d'un tiers de tout le site! Les aménagements suivants seront à disposition des Aischois:

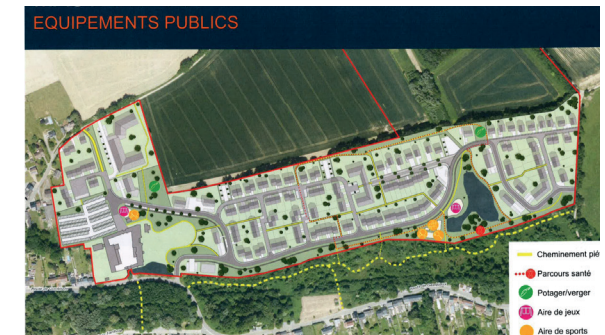
- a. 2 potagers partagés
- b. Un grand parc aménagé autour de l'étang principal accessible à tous.
- c. Plusieurs aires de jeux pour petits et grands réparties sur le site. (Aires de jeux classiques, table de ping-pong, terrains de pétanque...).
- d. Plus de 2,5 km de chemins de balades et parcours santé seront créés autour et à travers le site.

3. Il suffit de comparer la carte de site en 2018 (source géoportail) et sur ce que cela va devenir (source présentation du promoteur) pour voir clairement que la nature est sacrifiée au profit du béton.



4.

- a. un de moins de 6 ares (0,3% du site) et un de moins de 30 ares (1,7% du site);
- b. (moins de 72 ares autour de l'étang, soit 4% du site);
- c. à proximité de l'étang une aire de jeux ($\pm 6,5$ ares) et une aire de sport (± 42 ares) soit 3% de la superficie du site;
- d. **75% de ces chemins sont sur les trottoirs ou à l'arrière des jardins**, le reste s'articule autour de l'étang et est donc déjà repris au point b ci-dessus;
- e. Nous ajoutons un point en plus concernant les nouvelles voiries, parkings et trottoirs qui deviendront en effet publics et représentent de l'ordre de 3,4ha. Donc **sur les 5,75ha publics annoncés par le promoteur, 3,4ha sont des charges communales : soit 60% de ce qui sera public**. L'aire de jeux/sport près du château est privée, tout comme l'espace vert situé à l'avant du château.



5. Densité maintenue en dessous des niveaux wallons conseillés :

- a. Le projet total comporte 235 logements rapportés sur 17 ha soit 13,70 logements/hectare.

5. La densité de logements à l'hectare reprise dans le schéma de développement communal (SDC) est une densité nette, déduction faite des voiries, des parkings, des espaces réservés à la crèche et à la maison de repos et des espaces verts : ce qui nous amène à **une densité de presque 28 logements à l'hectare. Soit la densité prévue pour le centre ville d'Eghezée.** Source <https://www.eghezee.be/votre-commune/services-communaux/urbanisme/schema-de-developpement>.

La densité conseillée pour la rue du Tilleul est de 15 logements/hectare ; tandis que pour ce qui concerne la route de Gembloux le long du bois du Nachau, c'est 10 logements/hectare maximum et la création de nouvelles voiries y est déconseillée. A titre de comparaison, la densité actuelle sur le village est de 9 logements/hectare. De plus, le gabarit maximum est un rez + 1 étage + 1 niveau intégré dans la toiture. Tous ces éléments figurent dans le SDC approuvé par le Conseil Communal le 22/10/2015 (la majorité actuelle faisait déjà partie du collège des bourgmestres et échevins lors de la législature précédente).

6. Augmentation de la population maîtrisée

- a. Aujourd'hui à Aische en Refail, Il y a 1225 habitants.
- b. Nous estimons 2,5 nouveaux habitants par logement en moyenne soit 587 nouveaux habitants pour la totalité du projet.
- c. Soit une augmentation de 48% sur 10 ans. Ceci représente une hausse moyenne de 5% par an. C'est une augmentation plus élevée qu'actuellement (2,5%), certes, mais une augmentation maîtrisée.

6. Augmentation de la population maîtrisée

- c. Le projet présenté s'étale sur 5 ans et pas 10 ans, soit 48% en 5 ans, ce qui représente presque 10%/an. Les chiffres de l'évolution de la population d'Aische sont publiés par la commune, avec la moyenne : <https://www.eghezee.be/votre-commune/services-communaux/affaires-civiles-et-sociales/statistiques-population/>

Cette moyenne est de 0,8%/an (chiffres depuis 1977) et non pas de 2,5% comme prétendu par le promoteur.

Nous passons donc de 0,8%/an à 10% par an avec le projet, soit 10 fois plus que ce qui a été observé entre 1977 et aujourd'hui.

7. Accélération de l'obtention d'une station d'épuration pour Aische-en- Refail

- a. Le projet des Jardins de Là-Bas est une opportunité pour Aische-en-Refail d'accélérer l'installation d'une station d'épuration pour tout le village. (aujourd'hui, les trop-pleins vont entre autres dans le Nachau)
- b. La DGO3 analyse le dossier

7. Accélération de l'obtention d'une station d'épuration pour Aische-en-Refail

- b. Aucune information concrète à ce sujet (quel planning, où se fera la station d'épuration, quels sont les travaux d'égouttage à réaliser préalablement, ainsi que de collecte des égouts ?)

