

Enquête publique du 25 août au 08 septembre 2010.

Commission de concertation le 22 septembre 2010.

Demande d'Environnement et d'Urbanisme pour la construction d'un immeuble mixte de commerce et logements, ainsi que transformation d'un bâtiment existant annexe de la Gare de Calevoet en HORECA et extension de la gare.

Motifs de l'enquête :

Permis d'Urbanisme :

PRAS (art.0.8): Prescriptions générales : réaffectation du patrimoine classé ou sauvegardé.

PRAS (art.4.1.): prescription particulières : activités autres que le logement de plus de 1500m2

PRAS (art.4.2) : prescriptions particulières : commerce entre 200 et 1000m2 + commerce de gros entre 500 et 2500m2.

PRAS (art.9.1.) Prescriptions particulières : changement de destination d'un immeuble conformément à la zone de forte mixité.

PRAS (art. 25.1) : Parking de transit.

COBAT (art.207): Bien inscrit à l'inventaire du Patrimoine

COBAT (art 237) : Actes et travaux dans une zone de protection et de nature à modifier les perspectives vers le bien protégé.

COBAT (art.153) : dérogation au RRU en ce qui concerne le volume et l'implantation.

RCU : Règlement communal relatif à l'ouverture ou l'extension de certaines activités commerciales.

Permis d'Environnement : Installation de Classe 1B

Demande mixte d'urbanisme et d'Environnement n° :

16-39.244-09 (urbanisme) et 8660 (Environnement)

Enquête publique n° :

4012/10

Situation :

Rue du Wagon (Future)

Demandeur :

ORPEA SA c/o Monsieur VERBRUGGEN

Caractéristiques du projet :

Le projet se subdivise en 3 unités : L'unité principale consiste à la construction d'un immeuble mixte de commerces et bureaux ; la seconde unité consiste en la rénovation et réaffectation de l'ancien magasin de marchandise de la gare en un espace HORECA ; enfin il semblerait qu'un agrandissement de la gare de Calevoet serait prévu.

Immeuble mixte de commerces et bureaux :

- Situation :

Long terrain de 2679m² enserrée entre la nouvelle voirie à créer devant la gare et les jardins des maisons chaussée d'Alseberg.

- Sur ce terrain est prévu :

Un immeuble mixte de commerces, de bureaux, d'espaces de production de bien immatériels (quel différence par rapport aux bureaux ?) et d'un niveau de parkings souterrains. Le tout est divisé comme suit:

- Sous-sols : 81 emplacements de parking. 29 places sont réservées pour les activités liées à l'immeuble (3 p. pour les commerçants, 7p pour les bureaux, 19p. pour les visiteurs/clients) et 52 places pour les usagers du chemin de fer. Notons la présence d'un local motos (6 emplacements) et vélos. 14 emplacements de parkings sont également prévus à l'extérieur (voirie). Parmi tous ces parkings, 3 emplacements sont prévus pour les personnes à mobilité réduite. Un bassin d'orage de 58m³ est prévu.
- Rez-de-chaussée : 1731 m² de commerces (3 unités). On considère que 35 personnes seront employées pour la fonction commerciale.
- Etages (1^{er} et second) : 630m² de bureaux (4 unités) et 3 espaces de production de biens immatériels.

L'immeuble se développe sur deux niveaux (Rez+1), l'étage étant en retrait par rapport à la voirie. Les deux ailes extérieures de l'ensemble se développent sur 3 niveaux (Rez+2). Les toitures sont plates.

Du fait du dénivelé du terrain, le projet est relativement « encaissé » par rapport aux jardins des riverains de la chaussée d'Alseberg.

- Éléments sur lesquels il faut être attentif :
 - Eventuelle privatisation de la gare de Calevoet. Le projet prévoit l'agrandissement de la gare. Le rapport d'incidence sur l'environnement ne dit rien à ce propos. Qu'en est-il ?
 - Aspect extérieur des nouvelles constructions. Le projet tel que dessiné tranche par rapport à l'architecture traditionnelle de la gare dans le sens notamment où ses toitures sont plates. L'architecture proposée peut être considérée comme relativement raide et d'aspect industrialisée. malgré une certaine recherche dans la juxtaposition des volumes n'est ni Le tout est de savoir ce que l'on veut. La toiture plate à l'avantage d'y développer une surface végétalisée, une toiture à versant traditionnelle permet quant à elle la récupération des eaux. Les matériaux prévus sont la brique grise et un enduit de teint clair pour le niveau + 1 central.
 - Les parkings souterrains: Seront-ils gratuits ou payants ? Cette question est importante dans la mesure où s'ils sont payants et ceux en surface gratuits, la situation risquerait d'occasionner du parking sauvage de longue ou courte durée en surface.
 - L'accès aux parkings souterrain se fait via le bout de l'édifice tourné vers le projet de maison de repos. Ainsi les automobilistes voulant se rendre au parking devront préalablement longer la gare et les commerces en direction de la maison de repos. Ces allers-retours de voiture (uniquement pour les commerces, les bureaux et l'Horeca (donc sans considérer le trafic lié au navetteurs du chemin de fer) à 63 evp/h (équivalent véhicule personnel par heure) le matin et 215 evp/h le soir) risquent de rendre ce court tronçons constamment absorbé par la circulation automobile. Ceci étant défavorable pour le passage des transports en commun prévus dans le futur sur la rue du Wagon ainsi que pour l'intégrité spatiale et la convivialité des lieux. La tendance actuelle prônerait plutôt pour le dégagement du parvis de la gare (cf. à la gare central à Bruxelles, gare de Louvain, etc.).
 - Les zones de déchargement pour les commerces : aucune zone de livraison n'est prévue dans le projet. Les livraisons (+/- 8 livraisons par jour) se feront sur la rue du Wagon !
 - Les espaces techniques (ventilation et autres) qui pourraient constituer une nuisance sonore pour les riverains. La gaine de ventilation des parkings se situe à l'arrière du bâtiment du côté de la mitoyenneté avec le jardin du premier immeuble de la chaussée d'Alseberg. Les autres gaines de ventilation se situent en toiture.
 - Les locaux poubelles (pour les conteneurs) et leur gestion. Trois locaux déchets sont prévus au pied des 3 cages d'escaliers et d'ascenseurs.
 - La pertinence d'implanter du bureau alors que de l'autre côté du chemin de fer le bureau ne se loue pas.
 - La revalorisation de l'espace public.