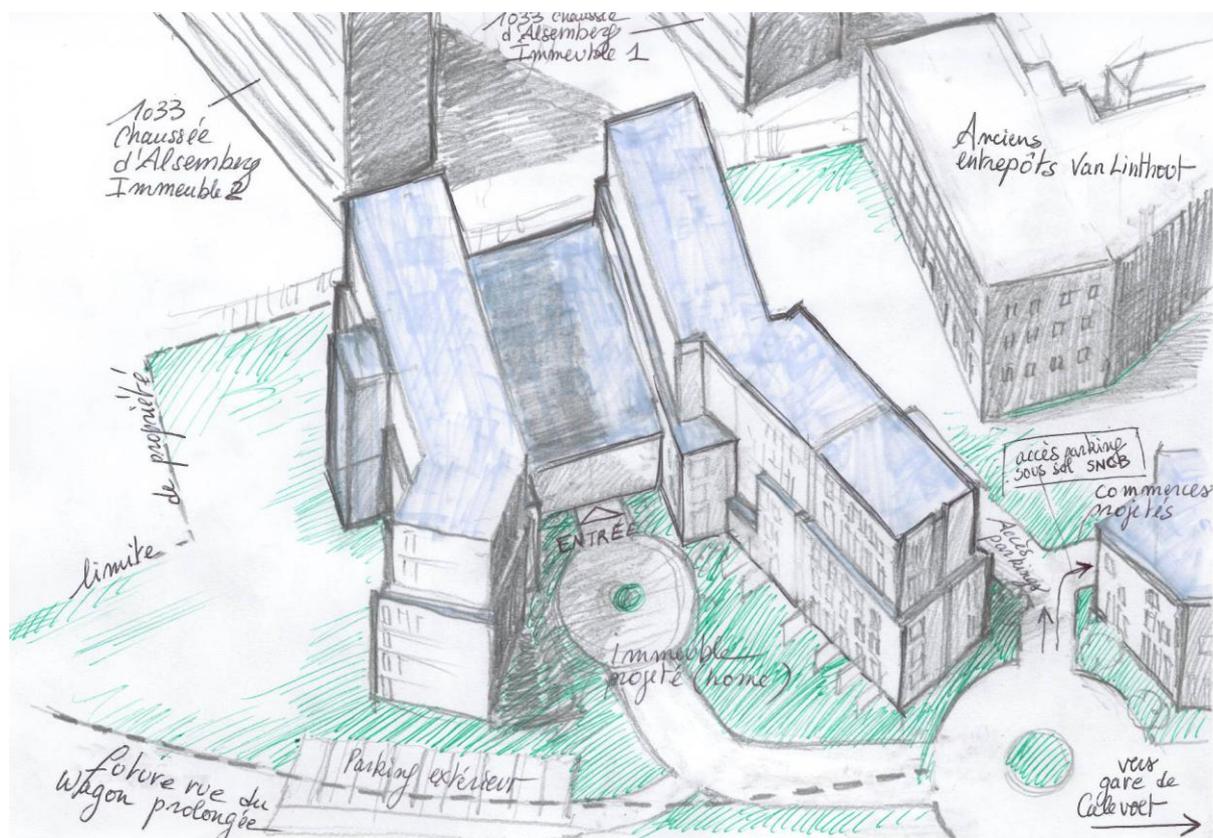


Chaussée d'Alseberg 1037

>>> ANCIENNE PROPRIÉTÉ VAN LINTHOUT ET ABORDS DE LA GARE DE CALEVOET <<<

Demande Mixte de permis d'Urbanisme et d'Environnement. (n° 16-39.265-09 et 8663) :

AMÉNAGEMENT D'UNE MAISON DE REPOS ET DES ABORDS, APRÈS DÉMOLITION D'ENTREPÔTS.



Ci-dessus : L'immeuble projeté étant complexe, il est difficile, à partir des plans, de se faire une idée de son aspect d'ensemble. La présente projection 3D (croquis rapide) a donc pour but d'illustrer schématiquement mais clairement une certaine mise en contexte du projet.



Ci-dessus : Photo aérienne du site. En liseré noir : Limites (approximatives) de la présente demande de permis.

IDENTITÉ DU PROJET.

- Demandeur : VAN LINTHOUT SA c/o Monsieur Verbruggen
- Architecte : Philippe Debloos
- Motifs de l'enquête :

Permis d'Urbanisme :

- PRAS (Plan particulier d'Affectation du Sol > <http://www.pras.irisnet.be/PRAS/FR/Frame-menufr.htm>) (art. 0.5) : Prescriptions générales : Surface de plus de 3000m².
- PRAS (art.0.6) : Prescriptions générales : Actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot.
- PRAS (art.9.1) : Prescriptions particulières : Zone de Chemin de Fer : Abords du Projet.
- PRAS (art.22) : Prescriptions particulières : Liseré de noyau commercial : Affectation des étages au commerce + commerce entre 1000 et 2500 m²
- CoBAT (Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire) (art.153) : dérogation au RRU (Règlement régional d'Urbanisme > http://www.rru.irisnet.be/fr/projet/RRU_Titre_1_FR.pdf) en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul latérale, le volume et l'implantation.
- Rapport d'incidences.

Permis d'Environnement : Installations de Classe 1B

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

- Note explicative fournie par le demandeur :

« Le projet consiste en l'aménagement d'une maison de repos sur un terrain situé à proximité de la gare de Calevoet, le long des voies de chemin de fer.

Le projet prévoit également l'aménagement des abords de la maison de repos comprenant les accès de service, les accès visiteurs et les accès des véhicules de secours. Le bâtiment s'organise en deux ailes distinctes et indépendantes, reliées par les services administratifs et l'accueil au rez-de-chaussée.

Au niveau -1 se situent une série de chambres ainsi que des locaux de services, les locaux pour le personnel, les locaux de soins, les locaux techniques, la marge et un parking de 34 places.

Au rez-de-chaussée, entre les deux ailes de chambres, on trouve l'accueil, les locaux administratifs, les locaux de soins, deux salles de restaurant et une cuisine aux étages.

Aux étages, chaque plateau comprend des chambres individuelles ou doubles ainsi qu'un ensemble de locaux de soins et de services.

Le projet prévoit également l'aménagement des abords de la maison de repos comprenant l'accès au services communs avec l'accès au parking ainsi que l'accès des véhicules de secours. »

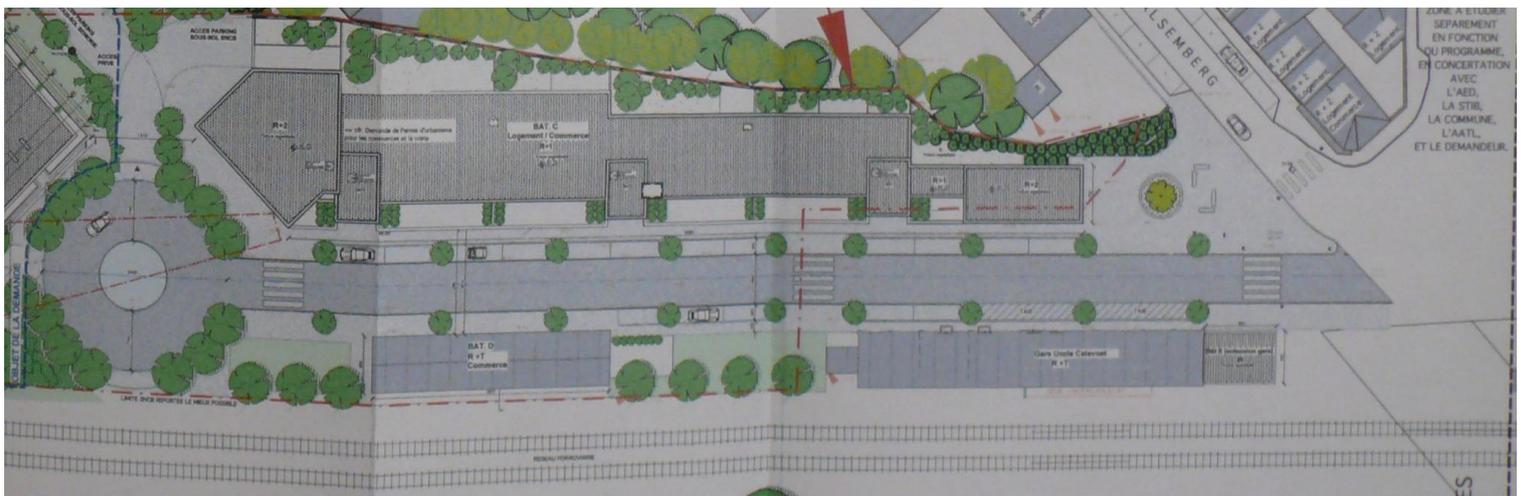
- Superficie du terrain : 11.029m².
- Emprise au sol de l'immeuble projeté : 2.667m². Taux d'emprise sur le terrain : 24%.
- Superficie des zones imperméabilisées par le projet (immeubles, voiries, aires de stationnements, terrasses, constructions enterrées,...) : 3.844m². Taux d'imperméabilisation : 35% du terrain.
- Nombre de « logements » prévus : 239 (au lieu des 233 du projet précédent). Taux de densité à l'hectare : 232 logement à l'hectare.
- Nombre de parkings : 43 (au lieu des 61 du projet précédent) : 34 emplacements souterrains + 9 emplacements extérieurs (visiteurs).
- Hauteur des immeubles : +/-65m.
- Gabarits : L'immeuble projeté se présente sous forme d'un vaste ensemble en « U » composé de deux hautes ailes qui se positionnent de manière symétrique autour d'un pavillon axial bas. L'aile tournée vers le chemin de fer (bas du terrain) compte 6 niveaux (rez+5) et la seconde aile, du côté de la chaussée d'Alseberg (haut du terrain), comporte 5 niveaux au dessus du parking souterrain.
- L'implantation de l'immeuble nécessiterait l'abattage d'une rangée d'arbre de haute tige (Erables) qui traverse actuellement le site.

LES ABORDS DE LA GARE DE CALEVOET

Le Dossier « Van Linthout », actuellement à l'enquête (Maison de repos), n'est qu'un morceau d'un projet plus global incluant la restructuration des abords de la gare de Calevoet. Rappelons par ailleurs que monsieur Debloos est également l'architecte de l'ensemble et nombreux projets qui s'étalent le long de la *rue du Wagon-à-prolonger* entre la gare de Calevoet et la rue de Stalle.



ci-dessus : élévation des immeubles projetés le long de la future rue du Wagon prolongée. De gauche (vers la rue de Stalle) à droite (vers la rue Engeland) : 1. immeubles à appartement à construire sur le site Schlumberger ; 2. Les deux ailes de la maison de repos (présente enquête) ; 3. Ensemble de commerces et de bureaux/ateliers à construire en face de la gare de Calevoet. A l'arrière en gris est représenté le profil du 1033 Chaussée d'Alseberg et à droite en blanc la silhouette des anciens entrepôts van Linthout et des maisons le long de la Chaussée d'Alseberg.



Ci-dessus : Plan de la nouvelle voirie et des nouveaux immeubles projetés en face de la gare de Calevoet. A gauche de la gare de Calevoet, l'ancien « Magasin » de marchandises est conservé et réaffecté au commerce.

Ci-dessous : élévation des façades des immeubles projetés en face de la gare (la photo est prise un peu de travers, il ne s'agit pas de déclivité du terrain).



La restructuration des abords de la gare de Calevoet constituera une deuxième demande de permis qui ne sera présentée à l'enquête publique que plus tard. Le dossier est pour le moment encore incomplet (manque l'avis du SAMU).

Dans les grandes lignes le projet prévoit l'implantation de commerces et de bureaux/ateliers. L'élévation des façades est déjà dévoilée au sein du présent dossier à l'enquête (voir plus haut).

Originellement le demandeur désirait également implanter du logement en face de la gare. Cependant la commune y est hostile dans la mesure où elle insiste sur le maintien de la mixité de la zone. Elle y privilégie donc la création d'espaces de bureaux et/ou d'ateliers.

Ce choix peut paraître étonnant : les bureaux de l'autre côté du chemin de fer sont chroniquement en manque de locataire. Cependant il semblerait que ces bureaux soient vides parce qu'ils ne répondent pas à la demande du marché : il s'agit de location alors que la demande, à cet endroit, d'après la commune, aurait tendance à privilégier l'achat. Par ailleurs le prix de location demandé serait excessif.

Parking.

En dehors des commerces et des bureaux, le projet prévoit également la restructuration de la voirie aux abords de la gare et notamment la création de 60 emplacements de parking (nombre à vérifier) pour la gare et de 40 emplacements pour les commerces.

Du stationnement sera disponible le long de la nouvelle voirie, non pas en crémaillère ou en épis comme cela se fait aujourd'hui mais parallèlement à la voirie. Le solde des 100 emplacements étant relégué en sous-sol, sous les immeubles projetés en face de la gare. L'entrée est prévue au niveau du rond point à construire près de la maison de repos. Ainsi les automobilistes voulant s'y parquer devront depuis la chaussée d'Alseberg emprunter la rue du Wagon prolongée, passer devant la gare, atteindre le nouveau rond-point et seulement alors descendre sous les nouveaux immeubles. Le stationnement deviendra très probablement payant.

Le présent dossier mis à l'enquête publique n'offre pas beaucoup d'informations supplémentaires à ce propos. Combien de places en sous-sol ? Combien de places en voirie ? Les places réservées aux commerces sont elles prévues en sous-sol ou en voirie ? La même question vaut pour les usagers du chemin de fer.

Le réaménagement des abords de la gare prévoit également la restructuration des passages piétons sous les rails. Le projet prévoit la suppression d'un des deux passages existant et la rénovation de l'autre. Il semblerait qu'il n'existe pas de possibilité de combiner la création des parkings souterrains avec la restructuration du passage piétons souterrain. Les impétrants (câbles électriques, etc...) sont extrêmement denses à cet endroit.