



Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Contenu minimum

Le but du présent formulaire est, compte tenu des caractéristiques du projet et de sa localisation, d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs suivants :

- a) la population et la santé humaine;**
- b) la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE;**
- c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat;**
- d) les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage;**
- e) l'interaction entre les facteurs visés aux points a) à d).**

Les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs énoncés ci-avant englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et/ou de catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Cadre 1 – Demandeur

Nom : **Parc de Gastuche SA/NV**
Représenté par **Mr Olivier PIERRE**

Prénom

Qualité **Société anonyme**

Domicile **Chaussée de Wavre 504 bte 5C à 1390 Grez-Doiceau**

Numéro de téléphone **010/84.10.80**

Numéro de télécopie

Date de la demande **12/12/2020**

A appliquer au cadre 2

Caractéristiques du projet :

Les caractéristiques du projet sont considérées notamment par rapport :

- a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet;
- b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés;
- c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité;
- d) à la production de déchets;
- e) à la pollution et aux nuisances;
- f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques;
- g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.

Cadre 2 - Présentation du projet

Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions ou démolitions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) :

Dans un souci de constante amélioration de l'esthétique et de la fonctionnalité du Parc Artisanal de Gastuche et dans le but de l'introduire dans le monde d'aujourd'hui, le nouveau projet consiste en :

Dans une perspective de faire réapparaître sur le site et d'améliorer le cheminement piéton, les sentier N°47 & N°78 font l'objet d'une demande de modification du tracé.

La modification de l'emprise des sentiers permet de libérer un tracé piéton public indépendant des flux liés à l'occupation du Parc artisanal de Gastuche. Cette revalorisation des sentiers permet une balade piétonne à proximité de la Dyle.

La démolition de 4 commerces (1005m²) dont la salubrité rend la rénovation impossible. Le bien concerné est repris dans un Site A Réaménager (25037_H_001 Papeterie de gastuche). La situation actuelle déstructurée de cette partie du site déjà urbanisée se devait d'être assainie. La demande actuelle recompose un front bâti plus qualitatif le long de la route régionale.

La demande de construction (Espace PME – 2625m², Espace artisanat – 1246m², Immeuble mixte – 450m²) correspond à une réflexion globale du site incluant l'aménagement des abords (aires d'accès, de manœuvres et de stationnement), le nivellement du terrain, l'abattage d'arbres en fond de parcelle (rapport d'un paysagiste-conseil démontrant que le site ne présente pas une végétation de qualité est joint au dossier), la création d'un bassin de rétention (conformément à la « Note d'étude pour l'écoulement des eaux de pluie en vue de l'aménagement du Parc Artisanal de Gastuche » jointe au dossier).

-L'immeuble incluant six logements et deux commerces s'implante en lieu et place de l'actuel immeuble abritant les quatre commerces insalubres. L'emprise au sol du nouvel immeuble est toutefois nettement moindre. Les deux commerces permettent au Maître d'ouvrage de relocaliser sainement deux des commerces existants (non-concurrentiels mais bien complémentaires à l'offre présente en centre-ville). Les six appartements repris aux étages de l'immeuble s'inscrivent à titre complémentaire dans un programme plus global portant essentiellement sur la création d'ateliers artisans et d'espaces P.M.E.

L'adjonction de ces six logements au projet permet d'offrir un programme fonctionnel mixte favorisant l'animation et contribuant à sa sécurisation (présence sur le site durant les heures de fermeture).

Les 6 logements de l'immeuble sont prévus pour permettre une mixité et la possibilité de loyers modérés. Dans cette optique, les 6 logements disposent d'espaces répondant aux normes actuelles sans toutefois être équipés d'un ascenseur que nécessiterait un plus grand investissement, un entretien disproportionné des communs et par conséquent la répercussion sur les loyers.

-La construction d'un bâtiment destiné aux P.M.E. (4 ateliers de 640m²), en fond de parcelle.

-La construction d'un bâtiment artisanat, en front de voirie avec intégration d'une 'enseigne publicitaire' : « WAVRE » - « PARC ARTISANAL » - « GASTUCHE ». (Permis de demande d'enseigne sera introduite ultérieurement à l'octroi de la présente demande).

L'implantation des volumes le long de la voirie structure l'espace rue tandis que le volume PME en limite arrière de parcelle permet un encadrement des espaces de circulation et de parking.

Les gabarits des nouveaux bâtiments s'inscrivent dans l'existant (max rez+2 voisins).

Quant aux matériaux pour l'espace Artisanat : l'utilisation des panneaux sandwichs associés à des panneaux eternit et des couleurs sobres soulignent l'appartenance à la zone et la destination de l'activité.

Pour les commerces et logements, l'architecture développée propose des matériaux plus nobles et plus chaleureux. L'ensemble des nouvelles constructions est adapté de manière à s'intégrer dans le contexte bâti tant par l'harmonisation des gabarits que par la composition des façades (typologie locale et baies d'aspect vertical, ...).

Les flux de mobilité sécurisée interne au site ainsi qu'au niveau du raccord entre le Parc Artisanal de Gastuche et la Chaussée de Wavre ont fait l'objet d'une étude de mobilité (Réalisé par AGORA et d'une analyse du 'tourne à gauche' réalisée par SCENILUM – En attente d'approbation par la DG01).

Le site est traité de manière à favoriser une perméabilité et une végétalisation structurée du site. Les zones de nouveaux parkings sont en dalle gazon béton jouté par des espaces arborés, les toitures des nouveaux bâtiments sont végétalisées, une grande partie du terrain en arrière du site reste libre de toute emprise minérale.

Le projet est à l'étude et à la discussion depuis près de 5 ans.

Les récents événements sanitaires ont causé une nette diminution de la demande d'espaces de bureaux et engendré l'abandon dans le projet des bureaux partagés (prévus dans la demande précédente).

Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc....) :

La demande correspond à une réflexion globale du site incluant l'aménagement des abords (aires d'accès, de manœuvres et de stationnement), le nivellement du terrain, l'abattage d'arbres en fond de parcelle (rapport d'un paysagiste-conseil démontrant que le site ne présente pas une végétation de qualité est joint au dossier), la création d'un bassin de rétention (conformément à la « Note d'étude pour l'écoulement des eaux de pluie en vue de l'aménagement du Parc Artisanal de Gastuche » jointe au dossier).

Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage...) :

Entreprise générale industrielle pour Ateliers PME, Ateliers pour artisans.

Entreprise générale traditionnelle pour les commerces et logements.

Autre caractéristique pertinente :

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc).

A appliquer aux cadres 3 et 4

Localisation des projets :

La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :

- a) l'utilisation existante et approuvée des terres;
- b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol;
- c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :

- 1) zones humides, rives, estuaires;
- 2) zones côtières et environnement marin;
- 3) zones de montagnes et de forêts;
- 4) réserves et parcs naturels;
- 5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000;
- 6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet;
- 7) zones à forte densité de population;
- 8) paysages et sites importants du point de vue historique, culturel ou archéologique.

Cadre 3 - Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine.

Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.

Voir document en annexe

Indiquer la destination du terrain au schéma d'orientation local (SOL)

Voir document en annexe

Le terrain est-il situé :

* dans un permis d'urbanisation non périmé ? **OUI – NON**

* dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde¹ ? **OUI – NON**

* à proximité d'un bien immobilier classé¹, d'un site archéologique¹ ? **OUI – NON : COPAT**

* dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000

NON

* à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000

OUI – Environ 350 mètres

Autre élément de sensibilité environnementale

Néant

Cadre 4 - Description du site avant la mise en œuvre du projet.

Relief du sol et pente du terrain naturel : **inférieure à 6%**, entre 6 et 15 %, supérieure à 15 %

Nature du sol : **Sol limono-sableux à drainage naturel modéré ou imparfait**

Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...) : **Friche et site de logistique**

Présence de nappes phréatiques, de points de captage : **Non, pas de présence de nappes phréatiques ni points de captage**

Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement :

Les zones de circulation seront asphaltées afin de faciliter la circulation à l'intérieur du site, néanmoins des zones vertes et les emplacements de parking seront des zones perméables afin de réduire la minéralisation du site. Les eaux récoltées seront stockées dans le Parc de Gastuche pour usage dans le site, le trop plein sera rejeté dans la Dyle.

Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels : **Création d'un bassin d'orage de ± 2300m²**

Evaluation sommaire de la qualité biologique du site : **Voir rapport du paysagiste conseil**

Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières :

Pas d'application

¹ Voir le Code wallon du Patrimoine ou le décret du 23 juin 2008 de la Communauté germanophone relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles.

Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...) : **Les bâtiments seront raccordés aux différents réseaux et régies présents sur le site**

Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? ~~OUI~~ – **NON**

Présence d'un site archéologique? **OUI** – NON : **COPAT**

Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? **Le Parc de Gastuche est situé à proximité des étangs de Gastuche – Environ 350 mètres**

Autre élément de sensibilité environnementale

A appliquer aux cadres 5 à 8

Type et caractéristiques de l'impact potentiel :

Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des cadres précédents, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés en page 1, en tenant compte de :

- a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée;
- b) la nature de l'impact;
- c) la nature transfrontière de l'impact;
- d) l'intensité et la complexité de l'impact;
- e) la probabilité de l'impact;
- f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact;
- g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés;
- h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

Cadre 5 -Effets du projet sur l'environnement.

1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus?

- dans l'atmosphère : ~~OUI~~ - **NON**

- indiquez-en :

* la nature **Chaudières**

* le débit **Relatif à l'occupation des 2 commerces et des 6 logements**

2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

-dans les eaux de surface : OUI - **NON**.

-dans les égouts : ~~OUI~~ - **NON**.

-sur ou dans le sol : ~~OUI~~ - **NON**.

- indiquez-en :

* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...)

Il s'agit des eaux pluviales des toitures plates (toitures vertes extensives) des bâtiments seront raccordées à des citernes d'eau de pluie, les trop pleins se déverseront dans le bassin de rétention et progressivement évacuées vers la dyle.

Les rejets de liquides versés dans les égouts sont celles des eaux grises relatif à l'occupation des bureaux et appartements.

le débit ou la quantité **Eaux pluviales : surface toiture plate (3 bâtiments)= 4321m²**

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.

3) Le projet supposera-t-il des captages ?

~~en eau de surface : **NON**~~

~~* lieu~~

~~* quantité~~

~~en eaux souterraines :~~

~~* dénomination du point de captage~~

~~* quantité~~

4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :

Les déchets de chantier seront évacués par l'entrepreneur vers un centre de tris. Les ordures ménagères seront également triées et feront l'objet d'un ramassage collectif hebdomadaire. Un espace collectif tri est projeté.

5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? OUI- **NON :**

* de quel type :

* de façon permanente ou épisodique.

6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

* pour le transport de produits

Les véhicules transporteront des produits respectifs aux activités des PME et Artisanat. Ils accéderont au Parc de Gastuche via la Chaussée de Wavre.

* pour le transport de personnes

Les véhicules accéderont aux bâtiments via la chaussée de Wavre

* localisation des zones de parking

Les nouvelles zones de parking se situent entre les ateliers d'Artisanat et les espaces PME.

* localisation des pipelines, s'il y en a :

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? ~~OUI~~ - NON

8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? ~~OUI~~ - NON

9) Intégration au cadre bâti et non bâti : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation

Le projet consiste au développement final et à l'aménagement d'une zone ancienne du Parc Artisanal de Gastuche. Pour ce faire, la démolition d'un bâtiment de 4 unités commerciales (dont la salubrité rend la rénovation impossible) permettra une implantation d'un espace PME, un espace artisanal et d'un petit immeuble mixte (2 commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages). Le projet vise à harmoniser et améliorer la qualité esthétique des bâtiments dans le Parc de Gastuche et leur contexte. Le projet s'inscrit dans le souhait du MdO de rénovation permanent du site.

10) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc).

Très bonne compatibilité du projet avec le voisinage. Les nouveaux bâtiments proposés à front de voirie respectent le contexte urbain par les gabarits et les choix architecturaux. Le bâtiment PME projeté sera construit avec un aspect similaire au hall (basic-fit existant) afin de garder un langage esthétique cohérent à l'intérieur du Parc de Gastuche. Les activités proposées sont en demande constante et respectent le SAR du 6 Mars 1981.

11) Risques d'autres nuisances éventuelles :
Pas de risque de nuisances particulières.

12) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel :
Il n'y a pas de modification du relief du sol

13) Boisement et/ou déboisement :
Un déboisement léger aura lieu afin de permettre la construction de l'espace PME et des parkings. Un grand nombre d'arbres seront plantés à la fin du chantier afin d'embellir et verduriser le Parc de Gastuche.

14) Nombre d'emplacements de parkings :

Actuellement 135 emplacements existent sur le Parc de Gastuche. Après les travaux il y aura 208 emplacements et des zones de manœuvre équivalentes à 56 emplacements (dédiés aux PME et Artisanats).

15) Impact sur la nature et la biodiversité :
Le projet n'a pas d'impact négatif sur la nature et la biodiversité

16) Construction ou aménagement de voirie :

Le projet prévoit la construction d'un tourne à gauche selon les demandes de la DGO1. Ce projet sera fait en collaboration avec Scenilum spécialisé dans le domaine.

17) Epuration individuelle :

Le projet ne nécessite pas une épuration individuelle car la voirie est équipée en égout.

18) impact sur les terres, le sol et le sous-sol :

Pas d'impact

Cadre 6- Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures.

Il n'y aura pas d'impact négatif sur l'environnement :

-Mise ne place de toiture verte de manière extensive pour profiter de son effet de rétention des eaux de ruissellement ;

-Bonne isolation des bâtiments, permettant des économies d'énergie.

Cadre 7- Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement

- les rejets dans l'atmosphère

L'isolation des bâtiments permet de diminuer les besoins énergétiques et donc les rejets dans l'atmosphère.

- les rejets dans les eaux

Pas de rejet dans les eaux souterraines

- les déchets de production

Les déchets de construction sont évacués dans des centres de tri

- les odeurs

Pas d'émanation d'odeurs

- le bruit

Pas de bruit complémentaire

- la circulation

Légère augmentation de circulation grâce aux activités des PME et Artisanat. Un rapport de mobilité a été produit par le Bureau AGORA et présenté aux représentants Régionaux, Communaux et à la DGO1. Le rapport est disponible sur demande.

- impact sur le patrimoine naturel

La végétalisation des abords et parkings augmenteront le caractère naturel du site

- l'impact paysager

Pas d'impact négatif

- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol
Pas d'impact négatif

Cadre 8- Date et signature du demandeur

12/12/2020