

## ETUDE D'INCIDENCES RELATIVE À LA DEMANDE DE PERMIS DE LÔTIR "SAINT-DENIS - BERVOETS" À FOREST

L'étude d'incidences se justifie dans le cadre d'une demande de permis de lotir conformément à l'annexe A du COBAT. Le site du projet est situé au sein de l'îlot formé par les rues Marguerite Bervoets, Saint-Denis et des Carburants à 1190 Forest.

En situation existante, le site est occupé par diverses affectations, dont des bureaux, des ateliers, des petites industries, une entreprise de démolition de voitures ainsi que des infrastructures techniques (quais de déchargement, voiries d'accès et zones de stationnement).

En ce qui concerne la situation de droit, le site du projet se situe en zone de forte mixité au PRAS.

Le projet de lotissement « Forest Village » a pour objectif principal la construction de logements (28.750 m<sup>2</sup>, soit environ 275 logements) ainsi que des commerces, des PME et des activités administratives et de services (3.000 m<sup>2</sup> au total).

Le projet s'inscrit donc dans une démarche de renouvellement du tissu existant et contribuera à accroître la mixité fonctionnelle de l'îlot en particulier et du quartier en général.

Le programme immobilier concerne la réalisation de 22 lots et se répartira en 3 ensembles A, B et C articulés autour d'un ensemble V qui reprend les voiries et zones d'espaces publics.

LOTS ET NOMBRE DE SOUS-LOTS	AFFECTATIONS
<b>Lot A</b> : A1 à A7	Logements Commerces de proximité (accessoires)
<b>Lot B</b> : B1 à B7	Logements Commerces de proximité
<b>Lot C</b> : C1 à C7	Logements PME / bureaux / services Commerces
<b>Lot V</b> : rues 1 à 3 + square verduré	3 nouvelles voiries internes avec zones de stationnement raccordées sur le réseau existant. Square central verduré accessible uniquement aux modes doux et aux services d'urgence.

Ce programme est complété par un parking souterrain de 200 emplacements minimum.  
Les gabarits envisagés varient selon les lots du R + 1 au R + 5 + 1 étage en retrait.

Trois accès au projet sont prévus depuis les rues bordant le site :

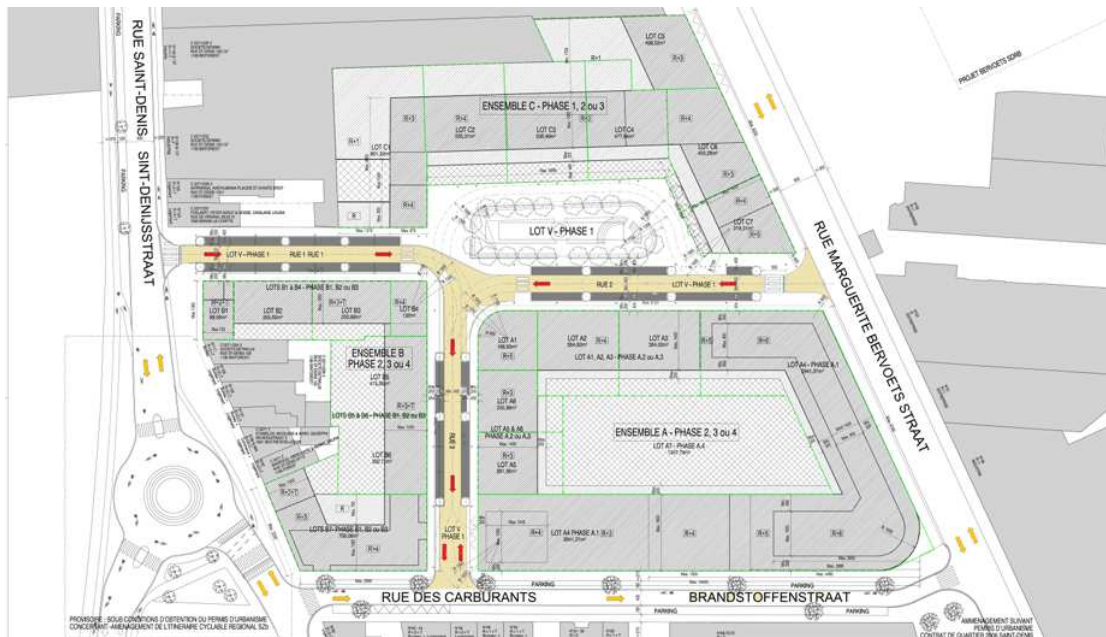
- une entrée depuis la rue Saint-Denis ;
- une entrée depuis la rue Marguerite Bervoets ;
- une entrée/sortie depuis la rue des Carburants qui permettra notamment de rejoindre le parking souterrain.

Pour permettre une étude optimale des incidences du projet, le chargé d'étude a émis différentes hypothèses de travail pour les différentes affectations envisagées. Au niveau du nombre de logements, les 2 hypothèses suivantes ont été étudiées :

- hypothèse haute avec une superficie de référence de 75 m<sup>2</sup> par logement (moyenne communale) ;
- hypothèse basse avec une valeur maximaliste de 100 m<sup>2</sup> par logement.

L'étude d'incidences a évalué le projet du Demandeur ainsi que 3 alternatives (réduction de la densité du projet, possibilité d'une mixité accrue des fonctions et réalisation d'une maison de repos en lieu et place des logements) et 2 variantes mobilité (possibilités de disposer de cinq accès et réduction de la capacité de stationnement).

L'étude est arrivée à la conclusion que moyennant la prise en compte des recommandations formulées, le projet devrait générer des incidences résiduelles qui seront gérables au niveau de son environnement bâti, humain et naturel. Il est important ici de souligner que les recommandations émises par le chargé d'études portaient à la fois sur les prescriptions de la présente demande de permis de lotir (prescriptions littérales et plans du projet de permis de lotir), mais également sur les demandes futures de permis d'urbanisme.



2034

Références

Maître de l'Ouvrage: Arcotrade - Stratel s.a.  
Etat d'avancement: Etude clôturée en juillet 2013

planification  
mobilité  
environnement  
espace public