

ETUDE D'INCIDENCES RELATIVE AU PROJET D'EXTENSION DU WOLUWE SHOPPING CENTER

La présente étude d'incidences porte sur les demandes de permis d'environnement de classe 1A et urbanisme relatives à la construction et à l'exploitation d'un projet d'extension du centre commercial « Woluwe Shopping Center » et d'un parking en structure situé boulevard de la Woluwe.

Le Woluwe Shopping Center, dans sa configuration actuelle, existe depuis 45 ans. Il compte actuellement environ 135 enseignes commerciales, avec une dominance pour l'équipement de la personne.

Le programme étudié comprenait :

1. la réalisation, à l'angle du Cours Paul-Henri Spaak et de la rue Saint-Lambert, (actuel parking plein air), d'une extension du centre commercial dénommée « Extension Nord » de 11.632 m² plancher. L'extension commerciale comptera 15 nouvelles boutiques, dont un horéca, ainsi que 2 kiosques placés dans la galerie. Le ZARA existant sera également agrandi. Un nouveau quai de livraison est également prévu qui viendra s'implanter en bordure du Cours Paul-Henri Spaak avec accès via l'accès actuel au quai situé boulevard de la Woluwe.
2. la réalisation, le long du boulevard de la Woluwe, d'un parking en structure ajouré de 3 niveaux dénommé « Deck parking » ainsi que la pose de faux-plafonds dans le parking en structure existant (parking 89). Des bardages métalliques avec végétation grimpantes seront installés le long du boulevard ainsi que des lamelles de protection contre la diffusion du bruit et de la lumière en façade arrière (côté habitations de la rue St-Lambert). L'accès à ce parking s'effectuera depuis le parking 89 ou depuis une rampe d'accès à créer le long du parking actuel.

Le projet prévoit la création de 296 places de parking supplémentaires portant le nombre total d'emplacements sur le site à 2.228 places.

Le principal but visé par ce projet est d'assurer la pérennité du WSC en le positionnant face à la concurrence des nouveaux centres en offrant les performances requises actuellement en termes de taille de surface et donc de diversité de mix commercial. Il s'agit également d'améliorer l'aspect global du site.

Conformément à la prescription 0.9 du PRAS, l'extension des surfaces commerciales n'excèdera pas 20 % (par période de 20 ans).

Il faut remarquer que le site du WSC est directement influencé par d'autres grands projets en cours ou à l'étude dans ses environs immédiats. Citons particulièrement le réaménagement du boulevard de la Woluwe avec intégration du tram 94 qui n'est pas sans impact sur le site du WSC notamment au niveau de ses accès.

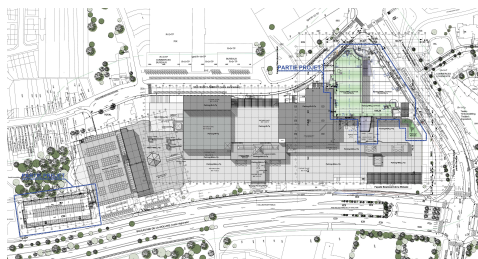
Au moment de la clôture de l'étude, le permis pour ce projet de réaménagement n'avait pas encore été délivré et ne pouvait donc pas être considéré comme « acquis », même si ce réaménagement a de grandes chances d'être réalisé.

L'étude a donc pris en compte les 2 situations pour l'analyse des incidences, à savoir le projet d'extension sans réaménagement du boulevard et le projet d'extension avec un réaménagement du boulevard.

Après analyse comparative du projet et de ses différentes alternatives, le chargé d'étude recommande de mettre en œuvre le projet d'extension du WSC moyennant quelques adaptations comme le maintien d'une circulation verticale au niveau de l'actuel sas nord.

En outre, d'autres points doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- le confort et la sécurité des piétons et cyclistes qui constituent une part de plus en plus importante de la clientèle du shopping, tant aux abords du site que sur le site (accès, aménagements spécifiques).
- la problématique des livraisons et l'organisation logistique afin de transférer au maximum les livraisons côté Woluwe avec des aires de livraisons optimisées.
- la diminution du trafic dans la rue St-Lambert et donc des nuisances inhérentes pour les riverains de la rue. Ainsi, le réaménagement du boulevard pourra permettre de fermer l'entrée St-Lambert.



2533

Références

Client: Investissement Foncier Woluwe Shopping Center (IFWSC) représenté par AG Real Estate, maître d'ouvrage délégué

Budget de la mission: 117.250 €

Date de clôture de l'étude: clôture de l'étude d'incidences déclarée le 8 avril 2014

Etat d'avancement: clôturé; enquête publique prévue en août-septembre 2014

planification
mobilité
environnement
espace public