

AVIS

ENV.19.21.AV

Construction de deux résidences-services, d'un centre de revalidation et d'une polyclinique sur le site du Manoir de Péry à TROOZ

Avis adopté le 06/02/2019

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis unique
- *Rubrique en classe 1 :* 70.11.01
- *Demandeur :* Cornerstones Development cvba
- *Auteur de l'étude :* Pissart, Architecture et Environnement SA
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement
- *Date de réception du dossier :* 19/12/2018
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai) :* 17/02/2019 (60 jours)
- *Portée de l'avis :*
 - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement
 - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 30/01/2019
- *Audition :* 4/02/2019

Projet :

- *Localisation :* Sur le site du Manoir de Péry, à Trooz
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural, zone agricole
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Le présent projet, situé sur le site du manoir de Péry à Trooz, couvre un périmètre d'environ 2,8 ha et porte sur :

- la démolition du bâtiment existant ;
- la construction de deux bâtiments comprenant 65 appartements « résidences-services » d'une ou deux chambres, une salle polyvalente avec cuisine-relais, une polyclinique comportant 12 cabinets médicaux, un centre de revalidation médicalisé avec piscine et un parking couvert de 44 places ;
- l'aménagement d'une voirie et de parkings extérieurs.

Le projet prévoit également la mise en place d'une installation de traitement des eaux usées et d'une unité de traitement spécifique pour les eaux chlorées de la piscine du centre de revalidation.

De nombreux arbres remarquables ou de grande valeur sont présents au sein du site et seront préservés et intégrés au projet. De plus, le site du projet est traversé dans sa partie nord-ouest par le périmètre de réservation de la liaison autoroutière Cerexhe-Heuseux – Beaufays (CHB).

Le projet prévoit d'utiliser le parking empierré existant au nord-ouest du site (dans le périmètre de réservation de la liaison CHB). Un ensemble de noues ainsi qu'un bassin de rétention à l'air libre (gravière) seront également mis en place au nord du périmètre, et les eaux de pluie seront rejetées à débit limité vers le thalweg existant au nord-est du site. Ces aménagements pourront être reconvertis (déplacement du parking extérieur et construction d'un bassin de rétention enterré) si la liaison CHB venait à se concrétiser. Par ailleurs, le projet nécessitera une demande de dérogation au plan de secteur en vue de l'aménagement de l'ensemble noues + gravière et d'un tronçon de la voirie en zone agricole, au nord-est du site.

1. AVIS

1.1. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences

Le Pôle Environnement estime que l'étude d'incidences (EIE) contient les éléments nécessaires à la prise de décision.

Sur le fond :

Le Pôle apprécie notamment l'analyse du projet selon les critères du « Référentiel Quartiers Durables ».

Sur la forme :

L'étude est claire, bien structurée et illustrée.

Le Pôle apprécie particulièrement :

- le rappel des principales remarques des riverains au début des chapitres relatifs aux différents compartiments environnementaux ;
- la présence d'un résumé à la fin de chaque chapitre relatif aux incidences du projet sur les différents compartiments environnementaux ;
- la présence d'un chapitre synthétisant l'ensemble des recommandations de l'auteur d'étude ;
- la présence d'un lexique à la fin de l'EIE.

1.2. Avis sur l'opportunité environnementale

Le Pôle Environnement remet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur sont prises en compte.

Le Pôle note que le demandeur s'engage à suivre l'ensemble des recommandations de l'auteur. Le Pôle les appuie toutes.

Le Pôle apprécie l'intégration dans le projet des arbres remarquables et de grande valeur présents au sein du périmètre, en collaboration avec le Département de la Nature et des Forêts (DNF). La démarche collaborative mise en place avec les riverains, ayant conduit à la modification du projet en matière de gabarit des bâtiments et de distance par rapport aux limites parcellaires, est également à souligner.

Le Pôle apprécie également l'élaboration d'un « plan B » (déplacement du parking extérieur et construction d'un bassin de rétention enterré) en cas de concrétisation de la liaison CHB.

2. REMARQUES AUX AUTORITES COMPETENTES

A l'instar de l'auteur d'étude, le Pôle recommande aux Autorités compétentes d'assurer le curage et le reprofilage des fossés existants le long des voiries bordant le projet

Le Pôle attire également l'attention des Autorités compétentes sur le manque d'alternatives à la voiture aux abords du projet (pauvreté de l'offre en transports en commun, conditions de déplacement difficiles pour les modes doux le long de la rue de Beaufays).

Le Pôle recommande également de veiller à la mise en place d'une liaison « modes doux » permettant le déplacement sécurisé entre le site et le centre de Beaufays.