

# AVIS

ENV.23.125.AV

---

Permis unique visant la création d'une maison de repos  
et de soins, d'une résidence-service et d'une crèche à  
La Gleize, STOUMONT

Avis adopté le 08/11/2023

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Rubrique(s) :* 70.11.02 (non classé soumis à EIE)
- *Demandeur :* Intercommunale Centre d'Accueil les Heures Claires sclr
- *Auteur de l'étude :* AUPa sprl
- *Autorité compétente :* Fonctionnaires technique et délégué

### Avis :

- *Référence légale :* Art. R.82 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement
- *Date d'envoi du dossier :* 12/09/2023
- *Date de fin de délai de remise d'avis (délai de rigueur) :* 11/11/2023 (30 jours)
- *Portée de l'avis :*
  - Qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)
  - Opportunité environnementale du projet
- *Visite de terrain :* 17/10/2023 (visioconférence)
- *Audition :* 6/11/2023

### Projet :

- *Localisation :* La Gleize
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural ; zone d'aménagement communal concerté
- *Catégorie :* 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la création d'une maison de repos et de soins (105 lits), d'une résidence-services (45 logements), d'une crèche (14 places) et d'une voirie de desserte publique (avec places de parking et dépose-minute) sur un terrain de 2,69 ha. Il s'implante au centre du village de La Gleize dans la partie sud de la ZACC des Minières et est accessible depuis la Grand Route Coo-Roanne.

Le projet tire son origine de la fermeture de la maison de repos et de soins Philippe Wathelet implantée à Borgoumont, pour cause de non-conformité des bâtiments.

Le projet se répartit en deux bâtiments séparés. Une passerelle assurera la connexion entre eux.

## 1. AVIS

### 1.1. Avis sur l'opportunité environnementale du projet

**Le Pôle Environnement émet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur et les remarques du Pôle expliquées ci-dessous sont prises en compte.**

Le Pôle constate que le projet prévoit un programme important : une maison de repos et de soins (MRS) de 105 lits, une résidence-services de 45 logements ainsi qu'une crèche de 14 lits. A la lecture de l'étude d'incidences sur l'environnement (ci-dessous EIE), il s'avère que le programme engendrera dès lors :

- un nombre d'usagers quotidiens de 344 personnes (estimation maximale) ;
- une augmentation du nombre de résidents de La Gleize-Centre de 58,45 % vu l'arrivée de 173 résidents supplémentaires potentiels ;
- un nombre de 115 places de stationnement à prévoir théoriquement.

Malgré ces incidences, le Pôle comprend la nécessité de répondre à un besoin supra-communal ainsi que les intentions politiques de maintenir le projet à cet endroit précis (en remplacement de la maison de repos et de soins Philippe Wathelet de Borgoumont, fermée depuis juin 2023). Le Pôle appuie toutefois le phasage prévu dans le projet. Il estime qu'il serait plus prudent, après la réalisation de la phase A, de n'entamer la phase B qu'en fonction des besoins constatés.

Si l'ensemble du projet doit être réalisé, le Pôle relève que le nombre de places de parking prévu (58), bien qu'augmenté par rapport à l'avant-projet, est toujours nettement inférieur au nombre préconisé dans l'EIE (115). Vu le programme et les problèmes de stationnement déjà existants dans la zone, il y a lieu, pour le Pôle, de définir un espace de réserve pour des places supplémentaires si cela s'avérait nécessaire.

En ce qui concerne la gestion des eaux, il constate que les stations d'épuration reprises dans la demande de permis ne sont pas dimensionnées conformément aux recommandations de l'auteur de l'étude. Des explications ont été toutefois apportées au Pôle à ce propos (accord de l'AIDE sur le dimensionnement).

En ce qui concerne la Mauve Alcée, le Pôle appuie toutes les recommandations de l'auteur relatives à sa préservation et demande que celles-ci soient strictement appliquées. Il rappelle la nécessité d'introduire une demande de dérogation à la Loi sur la Conservation de la nature en cas de destruction ou de déplacement de cette espèce protégée en vertu de l'Annexe VIb de la LCN ; et ceci, pour plus de prudence, avant la délivrance du permis.

Il appuie également les recommandations suivantes de l'auteur d'étude :

- maintenir au maximum la végétation existante en place ;
- planter un verger haute-tige de 4 éléments pour compenser la perte d'une partie du verger haute-tige actuel ;
- mettre en place des zones tampons pour le voisinage ;
- végétaliser le plus possible les espaces publics ;
- assurer un traitement paysager au parking afin qu'il s'intègre au mieux au lieu ;
- planter les éclairages publics en suivant les recommandations contenues dans la fiche « Concilier faune sauvage et éclairage extérieur » du SPW.

Le Pôle constate, à la lecture du tableau de suivi des recommandations, que le demandeur souhaite planter quelques plantes exotiques. Cette demande ne peut être acceptée, conformément au PCDN. Le Pôle insiste sur l'application stricte de la recommandation du bureau d'étude consistant à n'utiliser que des plantes indigènes.

## 1.2. Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement

---

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

L'étude contient en effet les éléments nécessaires pour ce type de dossier.

Le Pôle regrette toutefois :

- l'absence d'historique concernant le projet et la maison de repos et de soins de Bourgoumont ;
- le peu de justification sur le nombre de places définies tant pour la MRS, que pour la résidence-service et la crèche, et dès lors le peu d'approfondissement sur l'offre et les besoins à une échelle supra-communale ;
- l'absence d'analyse sur les alternatives de localisation au niveau supra-communal. A ce propos, le Pôle a été informé d'un accord politique quant à l'implantation du projet à La Gleize ;
- l'absence d'information sur les intentions communales en matière d'aménagement du reste de la ZACC ;
- le peu d'information sur l'avifaune et la chiroptérofaune présentes sur le site.

## 2. REMARQUES AUX AUTORITES ET ADMINISTRATIONS CONCERNEES

Le Pôle déplore qu'aucune réflexion ni aucun SOL n'ait été réalisé sur l'ensemble de la ZACC.

Vu l'augmentation du nombre d'utilisateurs et d'habitants que le projet engendrera et le peu d'aménagements sécurisants pour les usagers lents au centre de La Gleize, le Pôle estime qu'il est indispensable que le projet soit accompagné de mesures au niveau de la voirie régionale permettant d'améliorer la sécurité et le confort des usagers de mobilité active, d'autant que le projet prévoit un parking pour vélos.

## LE PÔLE ENVIRONNEMENT

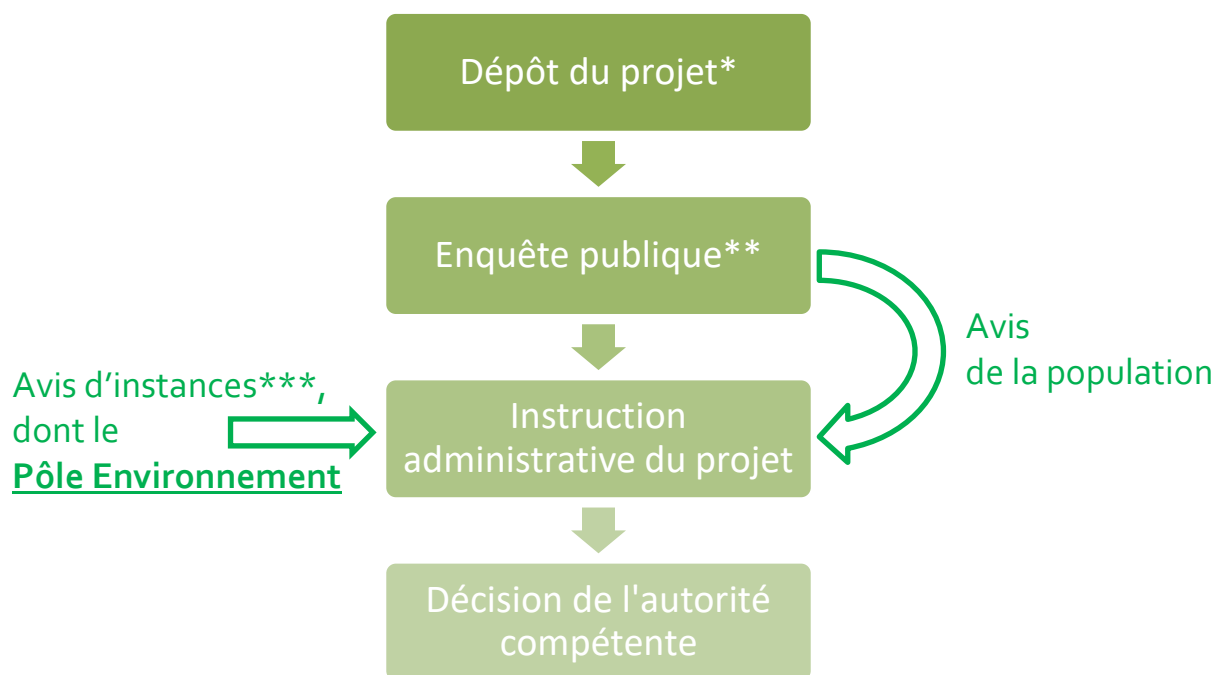
Quelle est la composition du Pôle ?

Quelles sont les missions du Pôle ?

Où retrouver tous les avis rendus par le Pôle ?

→ Consultez <https://www.cesewallonie.be/instances/pole-environnement>

Mais au fait, quelle est la place de l'avis du Pôle dans les différentes procédures ?



\* Demande de permis ou projet de plan ou programme

\*\* Ne sont pas soumis à enquête publique : demande d'exemption de la réalisation d'un RIE, projet de contenu des RIE, information dans les procédures de révision des plans de secteur...

\*\*\* Services régionaux et communaux, CCATM, Pôle Aménagement du territoire...

Notes :

- L'avis émis est le résultat de la conciliation des points de vue des diverses organisations et a pour objet d'éclairer l'autorité compétente dans sa prise de décision.
- La consultation du Pôle Environnement est obligatoire mais l'avis n'est pas conforme (moyennant motivation, l'autorité peut s'en écarter).
- A défaut d'avis, ceux-ci sont réputés favorables.