

REGION WALLONNE**Arrêté ministériel approuvant plan communal d'aménagement dit
« Préventorium de Biez » à GREZ-DOICEAU (Biez)****Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la
Mobilité, des Transports et du Bien-être animal**

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, l'article 1^{er} et les articles 47 à 52 ;

Vu l'arrêté du 22 juillet 2014, tel que modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon du 23 juillet 2015, du 18 avril 2016 et du 15 septembre 2016, fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Vu la déclaration de politique régionale approuvée par le Parlement wallon en sa séance du 24 juillet 2014 ;

Vu le schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999 ;

Vu le plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté définitivement par arrêté royal du 28 mars 1979 ;

Vu le schéma de structure communal de Grez-Doiceau adopté définitivement par le Conseil communal le 29 décembre 2009 ;

Vu la délibération du 2 février 2010 du Conseil communal décidant l'élaboration d'un plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » à Biez ;

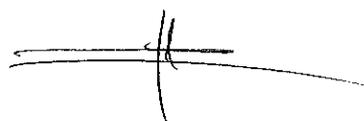
Vu la délibération du 13 octobre 2011 du Conseil communal désignant la SC A.B.R. Architecture et Environnement comme auteur de projet ;

Vu la délibération du 18 mars 2014 du Conseil communal adoptant l'avant-projet de plan communal d'aménagement précité et fixant le contenu du rapport sur les incidences environnementales ;

Vu l'avis du 7 mai 2014 de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité sur le contenu du rapport sur les incidences environnementales ;

Vu le courrier du 26 mars 2014 du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable informant de sa décision de ne pas remettre d'avis à ce stade et de se prononcer ultérieurement ;

Vu la délibération du 24 juin 2014 du Conseil communal confirmant le contenu du rapport sur les incidences environnementales;



Vu le rapport sur les incidences environnementales établi conformément à l'article 50, §2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine par le bureau d'études « SC A.B.R. Architecture et Environnement » ;

Vu l'avis du 21 août 2015 du Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Brabant wallon ;

Vu la délibération du 27 octobre 2015 du Conseil communal adoptant provisoirement le projet de plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » ainsi que le rapport sur les incidences environnementales et chargeant le Collège communal de le soumettre à enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 novembre 2015 au 6 janvier 2016 ;

Vu le procès-verbal de la réunion accessible au public du 30 novembre 2015 ainsi que celui de clôture de l'enquête publique du 6 janvier 2016 ;

Vu l'avis favorable du 20 janvier 2016 de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité ;

Vu l'avis favorable du 22 février 2016 du Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable ;

Vu la délibération du 31 mai 2016 du Conseil communal de Grez-Doiceau décidant d'adopter définitivement le plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » ainsi que la déclaration environnementale ;

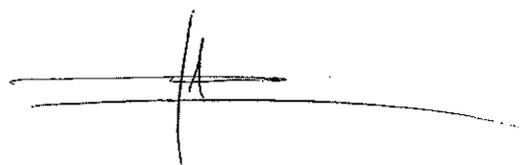
Vu la délibération du 30 août 2016 du Conseil communal de Grez-Doiceau décidant, pour cause d'erreur matérielle au sein du plan de destination du plan communal d'aménagement, d'adopter définitivement, une seconde fois le plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » ainsi que la déclaration environnementale ;

Vu l'accusé de réception du 22 décembre 2016 du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le plan a pour objectifs :

- De proposer une urbanisation maîtrisée d'une petite zone d'habitat ;
- D'organiser le développement d'une maison de repos existante en zone de services publics et d'équipements communautaires par l'adjonction d'une résidence service ;
- De planifier l'évolution des équipements scolaires présents sur le site et prévoir l'accueil d'infrastructures liées à la petite enfance ;

Considérant que le site couvert par le plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » se situe dans la partie sud de la commune de Grez-Doiceau, au sein du village de Biez ;



Considérant que le périmètre du plan communal d'aménagement est défini par l'avenue Félix Lacourt du nord au sud-est, par la rue du Beau-Site du nord au sud-ouest et par l'avenue des Sapins au sud ;

Considérant que le périmètre du plan communal d'aménagement couvre une superficie totale d'environ 23,6 hectares dont :

- 13 hectares sont repris en zone de services publics et d'équipements communautaires ;
- 8,5 hectares sont repris en zone d'habitat ;
- 2.1 hectares sont repris en zone agricole ;

Considérant que le site est donc composé de différentes parties :

- Le site du préventorium dont le bâtiment représente une superficie au sol de plus de 7.000m² ;
- Deux zones d'habitat majoritairement urbanisées et situées aux extrêmes est et ouest du périmètre ;
- Une petite zone d'habitat située au nord-ouest du site et qui n'est pas encore urbanisée ;
- Un cimetière situé le long de la rue du Beau-Site ;
- Une plage agricole à l'extrême nord du périmètre ;

Considérant que du point de vue topographique, le site occupe le sommet et un versant d'une butte sableuse du plateau brabançon ; qu'un court vallon d'orientation Nord-Sud découpe le site en deux parties distinctes ;

Considérant que, côté ouest se trouve le noyau villageois de Biez et côté est s'étale un plateau forestier, déboisé en son centre pour y implanter le Préventorium ; que ce plateau est ensuite occupé par quelques villas isolées ;

Considérant que les versants du vallon jouent un rôle important au sein du périmètre étudié dans la mesure ils constituent à la fois des contraintes en termes d'urbanisation et d'accès et des potentialités en termes de paysage et de caractère naturel du site ;

Considérant qu'en termes de structure bâtie, on peut en retrouver trois types sur le site :

- L'aire bâtie du village de Biez à l'ouest du périmètre, caractérisée par une organisation des constructions de type rural ;
- L'aire bâtie pavillonnaire au sud du périmètre, caractérisée par un développement plus récent de villas isolées ;
- Le complexe bâti du Préventorium, au centre du périmètre, caractérisé par de grands bâtiments de forme rectangulaire reliés entre eux par des couloirs ;

Considérant qu'à l'heure actuelle, le complexe du Préventorium accueille une maison de repos d'environ 130 résidents ainsi qu'une école primaire libre d'enseignement spécialisé ;

Considérant qu'outre les espaces bâtis, le site présente également une mosaïque d'espaces boisés de feuillus, de résineux et d'espaces ouverts (prairies, pelouses, culture, etc.) ;

Considérant que les grandes orientations prises par la commune pour le périmètre du plan sont :

- Ouvrir le site du Préventorium vers le village afin de le faire évoluer en parc accessible au public ;
- Confirmer et développer les activités destinées aux différentes catégories de personnes âgées ;
- Confirmer et renforcer les équipements scolaires liés à l'enseignement spécialisé ;
- Permettre une urbanisation raisonnée de la zone d'habitat ;

Considérant que les options du plan communal d'aménagement prévoient, en zone de services publics et d'équipements communautaires, de structurer le site en deux polarités distinctes ; que la partie sud de la zone est dévolue aux fonctions liées aux personnes âgées, les options y confirment dès lors la maison de repos existante tout en y adjoignant le développement d'une résidence-service ; que la partie nord de la zone accueille quant à elle les activités liées à la petite enfance ;

Considérant que les options envisagent également, toujours au sein de la zone de services publics et d'équipements communautaires, l'implantation de quelques logements collectifs publics ; que ces logements seront situés en bordure d'une placette sur laquelle s'implantent également des logements mitoyens ; que ces derniers sont situés en zone d'habitat ;

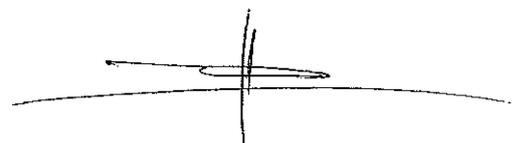
Considérant les enjeux urbanistiques qui visent notamment à intégrer le site du Préventorium au village, à maintenir la cohérence architecturale, urbanistique et fonctionnelle des éléments bâtis du centre de Biez et à rendre une place plus importante au déplacement piétons à travers le site ;

Considérant qu'il y a lieu dans l'aménagement de la zone de services publics et d'équipements communautaires de veiller à une urbanisation raisonnée, et intégrée à cette zone boisée afin de préserver et renforcer le patrimoine dendrologique ; qu'en termes de volumétrie et de hauteur les futures constructions devront être en adéquation avec les constructions existantes sur le site du Préventorium et ce, dans un souci d'esthétique paysagère complémentaire à l'aire de parc ; que le parti architectural et urbanistique des projets de transformation ou d'extension devra démontrer la cohérence des aménagements proposés autour du Préventorium ;

Considérant qu'en terme de mobilité, les options prévoient l'utilisation plus intensive de l'accès existant au site du Préventorium via l'avenue Félix Lacourt ; que cet accès devra être sécurisé ; que l'utilisation de cet accès permettra de réduire la charge de trafic sur l'avenue des Sapins ;

Considérant que les options prévoient le développement d'une poche de stationnement principale au sein du site du Préventorium ; que cette dernière devra être aménagée de manière à s'intégrer au contexte boisé du site ; que de ce fait il y a lieu d'éviter l'aménagement de parking de grande capacité ;

Considérant que, pour la zone d'habitat située au sud du cimetière, les options d'aménagement prévoient la mise en place d'un petit quartier de logements d'une dizaine d'habitations ;



Considérant que cette urbanisation proposée est raisonnée et tient compte des spécificités de cette petite zone d'habitat (contexte bâti environnant, présence d'un thalweg, arbres fruitiers existants, etc.) ;

Considérant qu'en ce qui concerne les modes doux, le plan propose le développement d'un réseau piéton maillé sur l'ensemble du site ; que ce réseau permettra une liaison entre les différentes fonctions présentes sur le site (logements, équipements communautaires, espaces verts, etc.) ;

Considérant que les options relatives aux paysages et aux espaces verts permettent un traitement paysager adéquat afin d'ouvrir le site du Préventorium vers son environnement immédiat ; que le plan prévoit la préservation des arbres estimés comme remarquables et des alignements d'arbres présentant un intérêt tant sur le plan biologique que sur le plan paysager ;

Considérant que dans son ensemble, le plan communal d'aménagement définit des options particulièrement adaptées aux spécificités du site et à ses contraintes ;

Considérant que le plan comporte des options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts conformément au prescrit légal ;

Considérant que l'avant-projet de plan communal d'aménagement a fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que ce rapport confirme globalement les orientations prises par l'avant-projet ; qu'il émet tout de même un certain nombre de recommandations ; que ces recommandations sont à la fois destinées à l'auteur de projet du plan communal d'aménagement, au(x) gestionnaire(s) du Préventorium et aux gestionnaires communaux ;

Considérant que les options d'aménagement ont été modifiées afin de tenir compte des recommandations du rapport ;

Considérant que ce plan communal d'aménagement s'étend sur quatre aires du plan d'affectation du schéma de structure communal de Grez-Doiceau ;

Considérant que les options du plan communal d'aménagement s'accordent globalement avec les options du schéma de structure communal ;

Considérant toutefois qu'en ce qui concerne les densités de logement au sein de l'aire à ouverture paysagère, le plan s'en écarte légèrement ; que le schéma divise en effet la zone en trois classes pour lesquelles des fourchettes de densités sont établies ; que les options d'aménagement s'écartent de la division du terrain proposée par le schéma de structure tout en respectant le nombre total de logements admissibles sur le site ; que les options du plan respectent donc l'esprit avec lequel les orientations du schéma de structure ont été imaginées ;



Considérant également que le plan communal d'aménagement respecte l'article 1er du Code, en particulier en son principe de gestion parcimonieuse du territoire, et s'inscrit dans les options du Schéma de développement de l'espace régional en particulier en ce qui concerne :

- Point I.4. «*Structurer l'espace wallon*» ; «*Structurer les villes et les villages*» : «*dans les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des routes ; on lui préférera l'organisation d'ensembles structurés autour du centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales*» (page 153) ;
- Point IV.2. «*Répondre aux besoins en logements*», en particulier : «*produire des logements adaptés*» ;
- Point IV.3. «*Répondre aux besoins en [...] équipements et services*» ; en particulier : «*Programmer les équipements et les services publics et assurer leur accessibilité*» ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément au prescrit légal ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 38 lettres de réclamations ou observations ;

Considérant que les réclamations et observations émises pendant l'enquête publique portaient principalement sur les points suivants :

- Les impacts de l'augmentation des flux automobiles liés au développement de la résidence-service et des nouveaux logements sur les riverains ;
- Les gabarits de certains bâtiments ;
- L'impact du projet sur la capacité d'adduction en eau du village ;
- La problématique de la conservation du paysage et de la biodiversité sur le site ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité de Grez-Doiceau a remis un avis favorable sur le projet de plan ;

Considérant que le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable a remis un avis favorable conditionnel ; qu'il appuie un certain nombre de recommandations faites par le rapport sur les incidences environnementales ; qu'il émet également quelques recommandations en matière de préservations des zones boisées et de création de vergers ;

Considérant que suite à l'enquête le projet a été légèrement remanié afin de tenir compte de certaines remarques et avis émis lors de ladite enquête ;

Considérant que le plan a été modifié après l'enquête publique sans qu'il soit procédé à une nouvelle enquête publique, conformément aux dispositions de l'article 51, § 4 ;

Considérant en effet que ces modifications résultent de la prise en compte de diverses remarques émises lors de l'enquête publique et peuvent être considérées comme mineures ;



Considérant que le Conseil communal a adopté définitivement le plan communal d'aménagement lors de sa séance du 31 mai 2016 ;

Considérant cependant que le plan des affectations joint à la délibération du 31 mai 2016 n'était pas la bonne version ; qu'en effet, le plan devait être adapté suite aux avis et réclamations reçus dans le cadre de l'enquête publique ; qu'un oubli a été constaté au niveau de la modification d'une zone de bâtisse couvrant une habitation existante ; qu'il convenait donc d'adopter définitivement une seconde fois le plan communal d'aménagement ;

Considérant dès lors que le conseil communal de Grez-Doiceau a adopté définitivement le plan pour la seconde fois en date du 30 août 2016 ;

Considérant que le Conseil communal justifie de manière pertinente, au sein de la déclaration environnementale, ses choix d'aménagement par rapport aux remarques ou observations de l'enquête publique qui ont été suivies et celles qui n'ont pas fait l'objet d'une modification du plan ;

Considérant que la procédure d'adoption définitive des documents a été respectée ;

Considérant qu'il convient de souligner la clarté et la qualité des documents, qu'il s'agisse du plan communal d'aménagement, des ses options, ou du rapport sur les incidences environnementales ;

Considérant que le plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » répond au prescrit régional ;

ARRETE

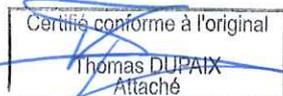
Article 1 :

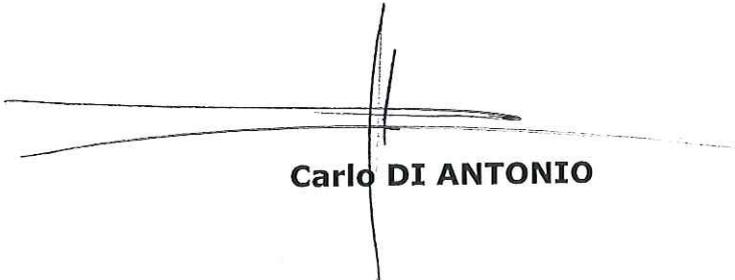
Est approuvé le plan communal d'aménagement dit « Préventorium de Biez » à Grez-Doiceau (Biez).

Article 4 :

Notification du présent arrêté sera faite par la Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie à la commune de Grez-Doiceau.

Fait à NAMUR, le 13 AVR. 2017




Carlo DI ANTONIO