



Projet de nouvelle maison de repos à Grez-Doiceau : Quoi de neuf depuis mars 2021 ?

Communiqué de presse du Collège communal de Grez-Doiceau – 18 octobre 2021

Suite au refus de la demande de permis d'urbanisme fin mars de cette année, le CPAS de Grez-Doiceau avait immédiatement décidé de ne pas aller en recours contre cette décision. Une démarche plus constructive avait au contraire été privilégiée pour apporter des réponses aux remarques qui avait été formulées. Une réflexion a ainsi été menée avec les services de la fonctionnaire déléguée pour évaluer les pistes possibles permettant de mieux respecter les prescrits urbanistiques. Plusieurs réunions et une rencontre sur le terrain ont permis de présenter différentes alternatives.

En termes urbanistiques, l'isolement du bâtiment en fond de terrain sur la zone agricole et la rupture du projet par rapport au bâti existant étaient les éléments principaux auxquels il fallait répondre. Un regroupement de l'ensemble de l'infrastructure dans la zone bâtissable du bas du terrain a donc été envisagée sous plusieurs formes. L'utilisation de cette zone de 50 mètres de profondeur le long du sentier des 5 Bonniers permettant en effet d'y implanter entièrement cette construction, sans empiéter ou presque sur la zone agricole. L'impact sur le quartier étant par contre énorme avec une construction de 2 étages qui serait mitoyen de villas et maisons en rez+1. Les problèmes de circulation, la difficulté de traiter les eaux de pluies, le risque en cas d'inondation, la nécessité de réaliser d'importants terrassements, ... étaient d'autres éléments qui démontraient l'inadéquation de ce choix.

L'occupation des zones bâtissables le long de la ruelle des foins et du sentier des 5 Bonniers pour faire le lien avec le tissu bâti existant semblait cependant être la piste à suivre. Différentes esquisses de volumes et d'emprises au sol ont été ainsi développées en gardant le bâtiment principal au lieu prévu. Le développement du projet apportant de facto l'extension de services qui pouvaient être développés sur le site. Cette approche offrait aussi l'intérêt de présenter un plan complet d'aménagement du terrain pour assurer une cohérence et fixer clairement dans la future demande de permis l'usage de chacune de ses parties (fond de terrain, zone bâtissable de la ruelle des foins et celle du sentier des 5 Bonniers).

La perception massive du bâtiment principal étant aussi un élément qui avait été mis en évidence lors de l'enquête publique. Un travail considérable a donc été fait pour en réduire la hauteur d'un étage. L'impact visuel s'en trouvant ainsi drastiquement modifié. Cette importante modification réalisée par l'auteur de projet a amené à une dernière alternative qui a été présentée aux riverains ce lundi 18 octobre lors d'une soirée d'information. Elle consiste en un plan général d'implantation de différentes composantes d'un projet plus cohérent mettant à disposition une dizaine de résidences-services, un accueil de jour adjoints à la maison de repos qui contiendra elle-même, comme initialement, de l'accueil court séjour, une partie MR (Maison de Repos), une partie MRS (Maison de Repos et de Soin) et une zone pour les personnes désorientées. Cette vision offre le panel complet des services aux seniors en termes d'accueil et de séjour.

Les autres aspects qui avaient été mis en évidence par les riverains n'ont pas non plus été oubliés. La question de l'impact de la maison de repos sur la mobilité dans le quartier a été traitée dans le cadre d'une analyse qui a été menée conjointement par le comité de riverains et l'administration communale. Un test « grandeur nature » d'un plan de circulation alternatif a été mené pendant plusieurs mois. Les conclusions de cette analyse et de ce test ont mené à une proposition faite à la commission « Police et Sécurité » en septembre.



Elle consiste en l'inversion du sens de circulation d'un tronçon de la rue du Lambais et du rappel plus explicite du caractère « zone 30 » dans le sentier des 5 Bonniers. La conclusion de cette étude étant que le problème principal n'était finalement pas le volume de véhicules dans les rues adjacentes du projet mais plutôt la sécurisation de ces rues pour les usagers faibles. Un travail va continuer en ce sens avec l'agent « mobilité » de l'administration communale qui va évaluer les dispositifs nécessaires pour réaliser cette sécurisation. Il soumettra des propositions aux riverains qui jugeront de la pertinence et de l'efficacité de ceux-ci. La question du traitement des rejets d'eaux de pluie et des eaux usées en provenance de la maison de repos avait déjà reçu une réponse chiffrée de la part de l'auteur de projet. Toutes les eaux de pluies pouvant être traitées sur le terrain lui-même par récupération via des citernes de très grande capacité et par l'infiltration du surplus dans le sol. Les rejets à considérer l'étaient donc plus que ceux des eaux grises. Nous allons profiter de l'étude commandée par l'administration communale qui vient de démarrer pour analyser l'axe d'écoulement du Ry Mazarin qui se déverse dans l'égout du sentier des 5 Bonniers. Nous y intégrerons ces volumes de rejets de la maison de repos.

Les prochaines étapes du projet sont cruciales pour aboutir à une nouvelle version qui rencontre les besoins au niveau des résidents une série de demandes des autres parties. Du côté de la maison de repos, nous nous réjouissons de retrouver cette fonction de résidences-services qui avait dû être retirée du projet initial implanté à la rue du Stampia, faute d'espace suffisant. L'ajout d'un accueil de jour est aussi un plus indéniable pour favoriser le lien entre les seniors de l'entité grézienne avec la vie de la maison de repos. Cet espace convivial de rencontre sera aussi en connexion directe avec les services de soins de la maison de repos et avec son restaurant. La vision d'un projet global permet aussi de lever toute ambiguïté que posait l'utilisation future des parties non bâties du terrain. La nouvelle demande de permis fixera donc précisément la vocation de chaque zone, les gabarits et les emplacements.

La collaboration avec les riverains peut maintenant reprendre pour ajuster les éléments de cette nouvelle version du projet qui les impacte :

- Le positionnement des résidences-services en lien direct avec le quartier du sentier des 5 Bonniers et leur dimension aussi proche que possible des maisons du quartier,
- L'impact visuel du bâtiment principal de la maison de repos en tenant compte de sa réduction de hauteur et de son léger déplacement sur le terrain,
- La mise en œuvre du terrain et des nivellements permettant l'implantation de massifs d'arbres et de buissons qui assureront une intégration visuelle du bâtiment principal,
- Le positionnement et l'aspect visuel du volume assigné à l'accueil de jour.

Voilà autant d'éléments sur lesquels seront questionnés les riverains. Le complément concernant la mobilité et le traitement des eaux sera pris en charge par l'administration communale dans le cadre des études qu'elle mène à ce sujet dans le quartier.

En termes de timing, l'objectif est de profiter des semaines qui viennent pour collecter les avis des différentes parties concernées : l'équipe de projet de la maison de repos, les riverains, l'administration et l'AVIQ. Une consolidation doit pouvoir se faire avant la fin de l'année de manière à pouvoir rédiger la nouvelle demande de permis d'urbanisme au premier trimestre 2022.

Contact : Benoit Magos – Président du CPAS - 0472/85.07.09 – benoit.magos@grez-doiceau.be