

**PARTIE 2 : RAPPORT REGLEMENTAIRE DU**  
**CADRE 10 DE L'ANNEXE 10**

## **1. OCCUPATION ACTUELLE DE LA PARCELLE**

Le plan de Situation est disponible dans le document annexe : Ensemble des plans et schémas. Pour la position des réseaux existant, voir le plan des réseaux, également dans ce document annexe.

Le plan de situation et le plan des réseaux (disponible dans la partie 3, au point Plan des réseaux ) comprennent les éléments suivants :

- les limites cotées des parcelles concernées et les courbes de niveaux ;
- ~~les servitudes du fait de l'homme sur le terrain~~ (non présent sur le site) ;
- le tracé et alignement des voies de desserte ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement ;
- le tracé des infrastructures de transport de fluide et d'énergie qui traversent le ou les biens concernés
- le tracé et les points d'aboutissement des impétrants existants les plus proches, autres que l'égouttage, avec leurs caractéristiques techniques ;
- le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du bien concerné (le cas échéant, l'indication d'une station d'épuration existante) ;
- les moyens existants pour assurer l'écoulement des eaux superficielles.

Le numérotage des parcelles et les noms des propriétaires des parcelles limitrophes sont quant à eux donné sur le plan de Plan du Contexte Urbanistique et Paysager.

Les points d'arrêt des transports en commun les plus proches sont donnés sur le Schéma récapitulatif de la situation du bien.

Plusieurs arbres imposants sont situés le long de la Dellenstraße sur la partie est du site. [En concertation avec le requérant et la DGO3-Direction Nature et Forêts de Malmedy, l'auteur de projet a adapté le plan de situation. En effet, ce dernier reprend les indications](#) auprès de Monsieur BENKER au sujet de ces arbres qui peuvent être considérés comme remarquables (agent [DGO3](#) -DNF – voir rapport de réunion dans la partie

Annexe 4 : Ensemble des rapports de réunion). Les arbres en mauvaise santé ou qui empêchent le développement des autres arbres et qui sont à abattre, sont indiqués avec une croix rouge dessus.

De ce fait, 6 groupements d'arbres ont été identifiés (chiffre en rouge non entouré) :

- « Groupement 1 :
  - o Il s'agit de l'ensemble des arbres et arbustes de plus petite taille situés dans le talus ou dessus de celui-ci.
  - o Ils seront dans la mesure du possible conservés. D'autant plus qu'ils ne gêneront pas les accès aux futures habitations.
- Groupement 2 :
  - o Il s'agit de 4 arbres importants.
  - o En partant du nord vers le sud, le premier et le troisième doivent être abattus pour les raisons évoquées ci-dessus.
- Groupement 3 :
  - o On retrouve dans cette zone, un arbre important ainsi que deux souches, dont une très récente.
  - o L'arbre présent sera conservé, bien qu'il ait déjà souffert de l'abatage récent de l'arbre situé à ses côtés.
  - o Les souches peuvent être enlevées.
- Groupement 4 :
  - o Parmi les deux arbres importants, celui situé plus au nord sera conservé tandis que celui au sud sera enlevé.
- Groupement 5 :
  - o L'arbre sera conservé.
- Groupement 6 :
  - o L'arbre gêne pour la pose des impétrants et l'aménagement futur d'un trottoir et pourra par conséquent être enlevé. »

## **2. SCHÉMA DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

Le schéma des objectifs d'aménagement est disponible dans le document annexe : Ensemble des plans et schémas.

## **3. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME**

*« Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné ; ces objectifs décrivent en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit ; »*

Les principaux objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme sont les suivants :

- Lutte contre l'étalement de l'aménagement territorial;
- Urbanisation d'une parcelle vide située à proximité du centre villageois et en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;
- Utilisation rationnelle de l'espace au vu de la végétation, du relief et de la situation du lieu ;
- Densification du quartier qui est idéalement situé ;
- Développement de logement, principalement pour les jeunes de la Commune, avec une diversité dans l'offre ;
- Gestion qualitative du cadre de vie tout en maintenant la vue vers le viaduc de Born et la plaine de l'Emmels ;
- Amélioration de la mobilité douce et véhiculée au sein du quartier par la création d'une

voirie résidentielle, qui comporte un espace public de rencontre situé au centre du lotissement. Cette nouvelle voirie est complétée par un chemin de mobilité douce situé au sud du lotissement ainsi que des extensions possibles afin de s'insérer dans un maillage réfléchi pour l'ensemble du quartier ;

- Gestion de la forte pente au centre du lotissement ;
- **En ce qui concerne les arbres remarquables longeant la Dellenstraße, le projet prévoit diverses mesures de protection qui ont été préalablement concertées entre la DGO3-DNF de Malmedy, le requérant et l'auteur de projet, celles-ci doivent être strictement appliquées ;**
- Conservation des paysages et de la nature ainsi que réflexion sur la gestion des eaux ;
- **Le nombre de lots ne pourra être inférieur à 20.**

Au vu du caractère rural de la Commune et particulièrement de la zone, **le processus de densification sera raisonnable. L'offre en logement est donc diversifiée et complémentaire avec celle de la Commune.** Le tissu bâti sera diversifié, adapté au relief et à l'ensoleillement du site, et les habitations seront durables et écologiquement efficace.

## **4. MESURE DE MISE EN ŒUVRE**

### **4.1. AU PARCELLAIRE ET AUX AFFECTATIONS**

#### **4.1.1. Parcelles et densité**

Le périmètre couvert par le permis d'urbanisation se cale sur les limites des parcelles cadastrées comme suit : AMBLEVE, DIVISION 15, SECTION D, PARCELLE 82C et 82D. Celle-ci présente une superficie d'environ 1,70 ha.

L'analyse contextuelle a mis en évidence que ces parcelles sont actuellement utilisées comme des pâtures, d'une taille importante située en Zone d'Habitat à Caractère Rural. Elles sont cependant propices pour une **affectation principale** de type **résidentielle**. En effet, l'urbanisation des parcelles 82C et 82D permet de répondre aux défis démographiques futurs tout en luttant contre l'urbanisation en ruban et l'urbanisation continue ce qui est particulièrement fréquent dans les villages de la région. De fait, cette zone non urbanisée est compacte, à proximité du cœur du village de Born et entourée d'autres habitations. La volonté du Collège d'Ambève est de pouvoir offrir des terrains aux nombreux nouveaux jeunes du village qui sont à la recherche d'un premier logement.

Des activités complémentaires à la résidence sont également autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas les autres objectifs. La création de logements intergénérationnels est autorisée et encouragée. Il est éventuellement possible de réaliser petits immeubles à appartements. Afin d'offrir une diversité dans l'offre, de répondre aux différents besoins sociaux et économique de l'ensemble de la population, les parcelles présenteront des tailles et des avantages variés, ce qui encouragera la mixité sociale dans le lotissement. Ce qui est illustré de manière indicative par le Plan Masse.

Les densités projetées sont les suivantes :

Superficie totale brut	1.7 ha
Nombre de logement min (1 logement par parcelle)	20
Nombre de logement max (2 logements par parcelle)	40
Densité min / max	11.8 log/ha / 23,5 log/ha

Tableau 1 : tableau des densités brutes

Chacun des lots comprend un volume principal de construction qui peut accueillir au maximum 2 logements.

Superficie totale nette (sans voirie, espace mobilité douce)	Environ 1.45 ha
Nombre de logement min (1 logement par parcelle)	20
Nombre de logement max (2 logement par parcelle)	40
Densité nette min / max	13,8 log/ha / 27,6 log/ha

Tableau 2 : tableau des densités nettes

La commune d'Amblève est une commune particulièrement rurale d'une taille importante, puisqu'elle présente une superficie de 125,6 km<sup>2</sup> pour une densité moyenne de seulement 43,9 habitants/km<sup>2</sup> et une moyenne de 19,15 log/km<sup>2</sup>. Le secteur de Born présente une densité inférieure à 7 habitants/km<sup>2</sup>.

Au total, 8 constructions sont obligatoirement en mitoyenneté, 4 via le volume principal et 4 via le volume secondaire. D'autres mitoyennetés sont encouragées mais pas obligatoire. Les nouvelles zones de construction résidentielle sont établies en continuité pour permettre une mitoyenneté sur l'ensemble du lotissement et ainsi assurer la possibilité de densifier.

#### 4.1.2. Affectations

Parmi les 21 lots créés qui peuvent accueillir des constructions, 20 sont destinés à des habitations et un est prévu pour le gestionnaire des réseaux électrique.

Parmi ceux-ci, les affectations suivantes sont présentes :

- Zone capable de bâtisse (10.1) ;
- Zone de constructions réseaux techniques (10.3) ;
- Zone de cour et jardin (40.1) ;
- Zone de cour ouverte (40.2) ;
- Zone de cour ouverte avec restriction pour accès aux constructions (40.2 Ra) ;
- Zone de cour ouverte avec restriction pour impétrants (40.2 Rb)

Parmi les zones d'espaces publics, les zones suivantes sont présentes sur le plan d'affectation :

- Zone de voirie résidentielle aménagée (50.3a);
- Zone de voirie résidentielle non aménagée (50.3b);
- Espace public central partagé (50.3c) ;
- Zone de voirie – Chemin de mobilité douce (50.4);
- Zone de voirie résidentielle à aménager – Projet A (50.5a).

Les éléments suivants sont également représentés :

- Limites parcellaires indicatives ;
- Limite de zone non aedificandi : depuis les troncs des arbres dits « remarquables » suivant avis du DNF ;

- Les segments où la mitoyenneté est imposée soit par les Volumes Principaux (VP) soit par les Volumes Secondaires (VS) ;
- La limite de recul maximale pour le front de bâtisse ;
- Les accès à la voirie pour les lots G et F : en accord avec l'avis du DNF et le relief naturel du sol, les accès pour les lots G et F doivent se trouver dans la zone indiquée.
- Les espaces prévus pour les impétrants et services dans la nouvelle voirie.

Les définitions de ces affectations sont détaillées dans le chapitre Plan d'affectation (= plan d'occupation projetée) dans la partie 3 de ce dossier.

## **4.2. AU RÉSEAU VIAIRE**

### **4.2.1. Nouveau réseau viaire à l'échelle du quartier**

Comme mentionné dans l'analyse contextuelle, le site présente une bonne desserte piétonne et véhiculaire via la Dellenstraße qui relie directement le site au centre du village. Au vu du relief de la zone, il est pratiquement impossible de se déplacer uniquement via les modes doux et l'implantation de parking de délestage semblent une options peu avantageuse au vu des déblais et aménagement nécessaire.

Cependant, à l'échelle du quartier, **la création d'un nouveau réseau est nécessaire**. Celui-ci est donné dans les annexes (voir page **Fehler! Textmarke nicht definiert.**). Il s'agit ici d'un projet de réseau qui ne verra peut-être jamais le jour mais dont la possibilité est laissée dans ce document.

Après une pente relativement importante au nord, cette dernière s'adoucit à partir de la limite de ce lotissement pour devenir presque nulle et régulière en direction du sud (voir les différentes photos dans la partie 1 de ce rapport et la figure ci-dessous).

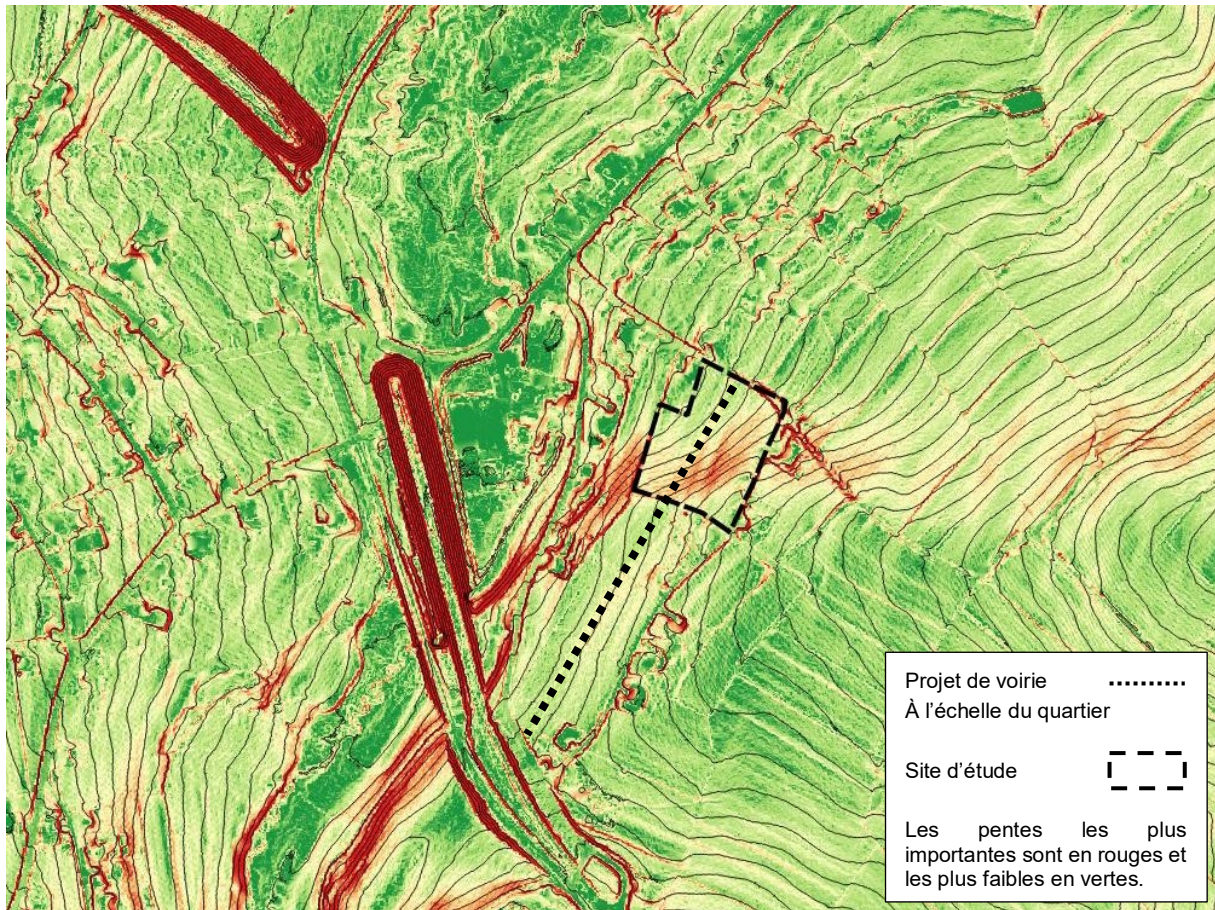


Figure 1 : Relief dans la zone d'étude et voirie.

#### 4.2.2. Réseau viaire dans le lotissement

La première voirie de ce réseau, qui en constitue la plus importante, est située dans ce projet de lotissement (zones 50.3a et 50.3b). Elle présente une orientation nord-sud, se connecte à la voirie communale de la Dellenstraße et permet l'implantation de trois nouvelles zones d'urbanisation. Il s'agit d'une voirie partagée résidentielle. Un espace public partagé (placette) est également créé par élargissement de cette voirie.

Cette voirie est une voirie partagée en zone résidentielle qui a pour but de permettre la coexistence des piétons et des véhicules, où les uns et les autres peuvent utiliser l'espace disponible. Le principe de fonctionnement est la mixité entre les usagers, avec une circulation apaisée. Les jeux d'enfants y sont également autorisés, tandis que les véhicules doivent respecter la vitesse basse de 20 km/h et les piétons ne peuvent pas bloquer la circulation sans raison.

Elle permet d'offrir un cadre convivial pour tisser des relations du voisinage, de développer la vie sociale du quartier de permettre aux enfants de retrouver leur place dans l'espace autour de leur habitation. La zone résidentielle offre aux piétons qui le désirent d'occuper la rue de manière statique, de prendre possession de l'espace. Les mouvements des véhicules ne doivent certainement pas être fluides ni rapides dans ce quartier, c'est pourquoi un virage est installé à proximité de l'entrée du lotissement et qu'une place de rencontre est située à environ 100 mètres de celle-ci.

La voirie présente une largeur assez importante et l'entrée depuis la Dellenstraße est également élargie. On retrouve également à cette entrée une bordure et prévoit la plantation

d'arbre, ces aménagements permettent de marquer l'entrée dans le lotissement et d'indiquer à l'utilisateur qu'il entre dans une zone résidentielle.

Vu le manque de stationnement sur le site, la création d'espaces de ce type est nécessaire dans les zones 10.1 le long de la nouvelle voirie ou bien dans la zone 40.2 pour les lots G et F. Chaque unité de logement comprend au minimum deux places de stationnement.

En plus de ceux-ci, dans la voirie partagée, des zones de stationnement prévues sur la voirie présenteront un revêtement différent ou simplement une couleur différente. Ils seront également marqués afin que les usagers puissent directement les identifier. Ils sont indiqués de manière indicative sur le plan masse. De plus, plusieurs arbres seront replantés le long de cette voirie afin de marquer les places de stationnement et pour lui offrir un plus bel aspect général.

#### **4.2.3. Place partagée résidentielle et voiries futures**

Au sud du virage, la voirie devient une place partagée résidentielle, cette dernière présente un revêtement différent que celui de la voirie. Le projet prévoit également une liaison pour les modes doux à l'extrémité sud du lotissement. Elle est placée de manière à pouvoir faire le lien entre les différents quartiers du village.

Dans une deuxième phase, le projet prévoit également un second projet de voirie qui est imaginé dans le cas où l'ensemble du quartier serait urbanisé. La zone est également non aménagée tant que la voirie au sud du quartier n'est pas réalisée. Tant que ces voiries ne sont pas réalisées, des cheminements doux temporaires pourront y être créés ainsi qu'éventuellement des aménagements paysagers et de détente. Si de tels aménagements sont réalisés, ceux-ci devront être parfaitement démontables afin de mettre en place les boucles destinés aux véhicules si nécessaire.

### **4.3. AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX TECHNIQUES, AINSI QU'À LA GESTION DES EAUX USÉES ET DES EAUX DE RUISSELLEMENT**

#### **4.3.1. Infrastructures et réseaux techniques**

La Dellenstraße qui longe le site d'étude est parfaitement équipée pour l'ensemble des réseaux, à l'exception des égouts pour les eaux usées, puisque le site est repris en zone d'assainissement autonome au PASH.

L'urbanisation doit veiller à alimenter les futures habitations aux ressources suivantes: eau, électricité, route et égouttage. Cette viabilisation se fera sans imperméabiliser le site et en minimisant l'impact environnemental. Ainsi, le chemin le plus court depuis les réseaux préexistants sera utilisé afin d'assurer cette viabilisation.

Pour les parcelles situées le long de la nouvelle voirie, les impétrants et services seront situés dans le domaine privé, afin d'éviter d'ouvrir la voirie de manière trop fréquente.

Une cabine pour le gestionnaire du réseau électrique est située au sud de la parcelle. Des hydrants sont prévus dans la voirie, environ tous les 100 mètres afin d'assurer la viabilisation de la voirie. Les impétrants sont prévus dans le domaine privé.

#### 4.3.2. Gestion des eaux usées et eaux de ruissellement

Il faut prévoir, à l'échelle du site, toute la problématique de l'eau, depuis l'approvisionnement à son traitement, en passant par son utilisation.

Les eaux de ruissellement de la voirie sont évacuées vers la Dellestraße au nord du lotissement. Cette voirie est située à une altitude inférieure par rapport au lotissement et les eaux s'écouleront de manière gravitaire.

Chaque habitation est équipée d'une citerne d'eau de pluie avec réutilisation de cette dernière à des fins domestiques (toilettes, nettoyage, arrosage, entretien, ...) et ce, afin de réduire la consommation des ménages en eau potable et le rejet des eaux. Le dimensionnement de la citerne s'établira suivant la superficie de toiture des constructions et la norme en vigueur mais sera de minimum 3000 litres. Avant le rejet du trop-plein de cette citerne dans le réseau d'égouttage, ces eaux devront transiter par un système de temporisation suffisant. Conformément à l'étude Géotechnique disponible en annexe dans le document annexe : « Ensemble des plans et schémas », certains lots devront présenter des citernes de temporisation avec rejet de débit régulé dans le système d'évacuation collectif. Ces bassins serviront à la fois de réserve d'eau pour les besoins courant et d'ouvrage de rétention.

Selon ce rapport, voici les dimensions de ces citernes tampons par lot :

Dimensions des citernes tampons selon l'étude géotechnique		
	LOTS	m <sup>3</sup> de la citerne tampon
1	Lot 2	6,1
2	Lot 4	6,1
3	Lot 1	6,1
4	Lot 3	5,3
5	Lot 5	5,3
6	Lot 12	/
7	Lot 10	/
8	Lot 11	4,2
9	Lot 13	4,2
10	Lot 8	/
11	Lot 6	/
12	Lot 7	5,3
13	Lot 9	5,3
14	Lot 20	4,5
15	Lot 19	4,2
16	Lot 18	4,2
17	Lot 17	/
18	Lot 16	/
19	Lot 15	/
20	Lot 14	/

Tableau 3 : Dimension des citernes tampons par lots selon l'étude géotechnique (Source : ICM, 2019)

Remarque : les dimensions des citernes tampons se basent sur les dimensions des constructions indiquées sur le plan Masse qui sont indicatives.

La zone étant reprise au PASH en zone d'assainissement autonome, la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées devra se faire via un système de micro-épuration. Les eaux seront donc infiltrées par un système de drainage infiltrant dans les différentes propriétés.

#### **4.4. AUX ESPACES PUBLICS ET AUX ESPACES VERTS**

##### **4.4.1. Espaces publics**

La place partagée est située à une position stratégique dans le lotissement. En effet, elle est située :

- Au centre de 4 habitations mitoyennes ;
- À proximité du cheminement mode doux ;
- À proximité du projet de voirie B ;
- Après le virage de la voirie ;

Elle présente un rôle social, de rencontre et paysager. Dans cette optique, des aménagements pourront être envisagés à condition qu'ils laissent l'espace nécessaire à divers services pour effectuer un demi-tour. Des arbres seront plantés autour de cette placette afin de la marquer

de manière plus évidente.

Les aménagements seront des plantations, l'installation de mobiliers urbains, de modules de loisirs et de détente. Cependant ces installations seront totalement démontables. L'utilisation du relief peut également être intéressante pour aménager cette zone.

#### 4.4.2. Espaces verts

Comme mentionné précédemment, les boucles de voiries A et B ainsi que le cheminement doux à l'extrémité sud du site seront laissés libre d'imperméabilisation, en espace vert pour l'implantation de cheminements doux ou d'espace de détente.

L'une des principales caractéristiques du site est la vue vers le viaduc de Born et la vallée de l'Emmels. Afin de conserver ces vues, les constructions situées à l'est du lotissement seront en partie implantées dans le relief et située à une certaine distance de la voirie. Une vue est particulièrement conservée au centre du lotissement en limitant les zones d'affectations.

De plus, l'urbanisation dans le site sera limitée afin de conserver le cadre vert et naturel de la zone, mais également afin d'éviter l'obstruction des vues.

Les arbres présents le long de la voirie Dellenstraße sont imposants. Ils peuvent être considérés comme remarquables selon l'avis du DNF. Cependant, certains sont en très mauvaise santé et doivent dès lors être abattus. Suite à deux visites sur terrain avec Monsieur BENKER (agent DNF) les arbres à abattre ont pu être identifiés, et des recommandations ont été formulées quant aux zones situées à proximité. Les rapports des réunions sont disponibles dans la page **Fehler! Textmarke nicht definiert.** tandis que le plan de situation (voir page 2) montre graphiquement les recommandations de l'agent DNF.

De nouveaux arbres seront plantés principalement le long de la voirie partagée et dans l'espace public de rencontre.

De cette manière, les accès depuis la voirie pour les constructions situés au sud du lotissement sont imposés. Ils ont été étudiés en fonction du terrain naturel ainsi que la présence des arbres dits remarquables. Les prescriptions relatives aux déblais et remblais dans les zones situées à moins à proximité des troncs devront également être respectées. La végétation présente le long de la Dellenstraße et le talus qui la longe, seront dans la mesure du possible conservés. Pour la parcelle située dans le virage, son accès se fera en dehors de la courbe du virage pour des raisons de sécurité et pour ne pas entailler de manière trop importante le talus.

#### **4.5. À L'IMPLANTATION ET À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES OUVRAGES, AUX VOIRIES ET AUX ESPACES PUBLICS AINSI QU'À L'INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Le projet doit également s'intégrer en harmonie avec l'environnement dans lequel il s'inscrit, c'est pourquoi l'ensemble du site n'est pas destiné à l'urbanisation. Il veillera dès lors à **préservé au maximum les vues et les ouvertures paysagères**. Le relief constitue l'une des principales contraintes du site, principalement au centre du site. À la manière des constructions du quartier, les nouvelles habitations devront s'intégrer dans le relief. Les constructions seront énergétiquement adaptée afin d'éviter les pertes énergétiques et s'inscrire dans le développement durable.

##### **4.5.1. Implantation des nouvelles constructions**

Les constructions respecteront la typologie présente dans le sud de l'Eifel Belge avec des volumes principaux franchement rectangulaires, de typologie R+1+T et longs. Ils peuvent s'implanter soit parallèlement soit perpendiculairement à la voirie à laquelle ils se rattachent. Les lots situés le long de la nouvelle voirie pourront s'implanter à front de voirie où en retrait, mais devront respecter une limite de recul maximale depuis le bord voirie pour le front de bâtisse.

De plus, il sera demandé une uniformité dans les matériaux utilisés et une dominance de la couleur blanche.

Les nouveaux volumes principaux devront obligatoirement être érigés dans les zones de construction résidentielles. Dans le cas de plusieurs logements par bâtiment, ces dernières devront conserver un volume similaire à une habitation unifamiliale typique de l'Eifel belge.

Ce tissu bâti est donc diversifié, adapté au relief, à l'ensoleillement et doit conserver le cadre villageois. Le périmètre étant situé au cœur du village de Born, l'aménagement de l'espace-rue se fera selon les caractéristiques communément rencontrées à savoir des aménagements herbeux ainsi que des habitations légèrement en recul par rapport aux voiries.

L'implantation (niveau) des volumes principaux, secondaires et/ou annexes ainsi que l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol (repris dans les profils) et se font en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti ainsi que de la trame parcellaire et des courbes de niveaux. Les déblais et remblais sont limités au minimum nécessaire et localisés dans les zones de constructions et de terrasses.

Au vu des nouvelles zones d'affectation, les volumes principaux ainsi que les volumes secondaires pourront être établis sur une limite latérale (et en mitoyenneté). Dans le cas où des fenêtre ou portes sont prévues dans une de ces façades, l'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil.

Il n'y aura pas de front de bâtisse obligatoire dans la partie « est » du lotissement afin d'offrir une variation dans l'alignement des constructions. Cependant, au vu de la zone non-aedificandi située en avant des constructions une zone de recul importante sera automatiquement nécessaire.

##### **4.5.2. Hauteur et gabarit des constructions**

Les volumes principaux, secondaires (attendant au volume principal) ou annexes (non attendant au volume principal) sont simples et compacts. Ils présenteront des gabarits et construction

en adéquation avec la typologie de l'Eifel belge. Les volumes secondaires et annexes présenteront des hauteurs sous corniche franchement inférieur aux volumes principaux.

Les constructions qui offrent 2 logements, doivent avoir un aspect similaire à une habitation de l'Eifel belge et conserver des dimensions et gabarits adéquats qui respectent les conditions définies dans ce document.

#### 4.5.3. Voirie et espace public

Voir précédemment.

#### 4.5.4. Intégration des équipements techniques

Voir précédemment.

### **4.6. À LA STRUCTURE ÉCOLOGIQUE, EN CE COMPRIS LES PLANTATIONS.**

Les arbres situés le long de la Dellenstraße seront conservés, sauf avis contraire des services du DNF ou de la DGO3. En effet, ces derniers peuvent être considérés comme des arbres remarquables au vu de leur dimension et jouent un rôle important dans la structure paysagère du site.

Il faudra recourir pour les plantations, à une végétation régionale feuillue et adaptée au milieu et favoriser la biodiversité dans les plantations. Il faut également privilégier une gestion libre du végétal afin d'éviter de marquer «mathématiquement» le paysage. Les plantes invasives ne pourront être plantées. Il est préférable d'avoir recours à des essences mellifères.

Des arbres, des haies et des massifs arborés seront aménagés principalement le long de la voirie et de la place partagée. Leurs positions sur le plan Masse sont indicatives. Afin d'assurer le bon écoulement des eaux, des légères modifications de relief pourront être réalisées, comme par exemple des aménagements tels que des étangs/mares, des noues ou des fossés.

On privilégiera la production d'eau chaude sanitaire et d'électricité via les énergies renouvelables.

Pour chaque permis d'urbanisme, un avis devra être demandé au DNF. Il est important que les arbres à abattre le soient avant l'urbanisation, pour des problèmes de logistique et de sécurité.

Les arbres à maintenir devront absolument subir une taille douce d'entretien (enlèvement du bois mort, etc.) par une entreprise spécialisée avant le début du chantier, et au plus tard avant la vente des lots ; cette taille doit être commanditée par le requérant et être préalablement concertée avec le DNF.

Au niveau des lots G1 à G6, des zones de protection devront être délimitées autour des arbres à maintenir (distance de 6m par rapport aux troncs) et matérialisées avec des clôtures fixes ancrées dans le sol. À l'intérieur de ces zones, toute circulation par des engins sera interdite, de même que tout dépôt (permanent ou temporaire) de matériaux. Cette mesure devra faire partie intégrante des dispositions de l'urbanisation projetée et être rendue obligatoire pour les

futurs acquéreurs des lots.

Lors de la mise en œuvre des travaux d'aménagement de l'urbanisation, des haies mélangées composées d'au moins 5 essences feuillues indigènes devront être plantées par le bénéficiaire du présent permis d'urbanisation, selon le plan joint en annexe (*haies marquées en couleur verte*).

Les essences sont à choisir parmi la liste suivante : érable champêtre (*Acer campestre*), noisetier (*Corylus avellana*), charme (*Carpinus betulus*), amélanchier (*Amelanchier sp.*), bourdaine (*Rhamnus frangula*), sureau noir (*Sambucus nigra*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), hêtre (*Fagus sylvatica*), sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), cornouiller mâle (*Cornus mas*), néflier commun (*Mespilus germanica*) ;

Lors de construction des habitations, les futures acquéreurs des lots devront planter des haies mélangées composées d'au moins 3 essences feuillues indigènes, à choisir parmi la liste suivante : érable champêtre (*Acer campestre*), noisetier (*Corylus avellana*), charme (*Carpinus betulus*), amélanchier (*Amelanchier sp.*), bourdaine (*Rhamnus frangula*), sureau noir (*Sambucus nigra*), cornouiller sanguin (*Cornus Sanguinea*), hêtre (*Fagus sylvatica*), sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), cornouiller mâle (*Cornus mas*), néflier commun (*Mespilus germanica*) ;

**PARTIE 3 : RAPPORT NON**  
**REGLEMENTAIRE DU CADRE 10 DE**  
**L'ANNEXE 10**

# **1. PLAN DE SITUATION ET DES RESEAUX**

## **1.1. PLAN DE SITUATION**

Voir le point « Occupation actuelle de la parcelle » dans la partie 2.

Depuis l'alignement d'arbres 3 zones ont été déterminées et indiqués sur le plan :

- Zone 1 – depuis l'alignement d'arbre jusqu'à 6 mètres des troncs.  
**Zone 40.2R (zone de cour ouverte avec restriction pour accès aux constructions) des lots G1 – G6 :**
  - « Dans la zone entre 0 et 6 mètres de l'alignement, les remblais et déblais sont strictement interdits afin de ne pas impacter le système racinaire des arbres.
  - Tous les autres actes et travaux qui impactent le système racinaire sont également interdits.
  - Aucune zone de parcage n'est autorisée dans cette zone.
  - Aucune construction ne peut y être érigée en vue d'éviter tout impact sur le système racinaire des arbres. Le terrain naturel devrait y être maintenu dans son état actuel.»
- Zone 2 – entre 6 et 12 mètres depuis les troncs.  
**Zone de 40.2 (cour ouverte) des lots G1 – G6 :**
  - « Les déblais et remblais sont limités (20 cm maximum) par rapport au terrain naturel, tous autres actes et travaux sont à limiter au strict minimum.
  - Le parcage y est autorisé.
  - Les actes et travaux sont limités. »
- Zone 3 – à partir de 12 mètres des troncs :
  - « Début de la zone de construction à 12 mètres des troncs. »

## **1.2. PLAN DES RÉSEAUX**

Le plan des réseaux est disponible dans le document annexe : Ensemble des plans et schémas.

# **2. PLAN D'AFFECTATION (= PLAN D'OCCUPATION PROJÉTÉE)**

## **2.1. PLAN D'AFFECTATION**

Le plan d'affectation est disponible dans le document annexe : Ensemble des plans et schémas.

## **2.2. ESPACE PRIVE**

En dehors des bâtiments et de la voirie partagée **qui est en pavés**, toutes les surfaces aménagées seront **perméables à l'eau** et l'impact de l'urbanisation sur le sol sera limité.

**Les normes relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de la lutte contre l'incendie seront de stricte application.**

### **2.2.1. Zone capable de bâtisse (10.1)**

Disposition générale

Cette zone permet d'accueillir des constructions d'habitations ainsi que leurs volumes secondaires respectifs. Les fonctions complémentaires possibles (petits commerces, activités artisanales, professions libérales, services publics, ...) ne peuvent excéder 40% des surfaces

habitables, de l'unité de logement. Les volumes principaux doivent respecter une proportion façade-pignon de minimum 1,4.

On retrouve dans cette zone, deux segments de mitoyenneté imposée par les volumes secondaires (lots A et B) et deux segments de mitoyenneté imposée par les volumes principaux (lots D).

Pour l'ensemble des lots situés le long de la nouvelle voirie, une limite de recul maximal pour le front de bâtisse est imposée à 8 mètres depuis le bord voirie. Ceci permet aux constructions de venir s'implantées le long de la voirie ou légèrement en retrait par rapport à celle-ci.

Pour les lots F et G, les volumes principaux seront implantés à minimum 12 mètres des arbres dits remarquables (zone 40.2 et 40.2Ra dans les 12 premiers mètres).

Afin de rester en harmonie avec les gabarits des habitations environnantes et permettre une meilleure intégration dans l'environnement existant, les gabarits des volumes principaux seront limités à 1,5 à 2 niveaux, avec une hauteur sous corniche comprise entre 3,6 m et 5,8 m. Les niveaux sous corniches des volumes secondaires et annexes auront maximum un seul niveau.

#### Toitures et façades

Le bâti existant présentant un ensemble de toitures particulièrement hétérogène, les volumes principaux, secondaires et annexes pourront être couverts par des toitures à un ou deux versants ou plates.

Lorsque les toitures ont un ou des versants, ceux-ci ont une inclinaison comprise entre 30° et 40°. Lorsque les volumes principaux présentent une toiture à deux versants, ceux-ci auront une même inclinaison mais peuvent présenter une longueur de pente différente. Les toitures seront de couleur anthracites et revêtues d'un matériau plat et mat.

Les façades doivent être constituées de faces planes verticales.

La couleur des matériaux des murs des façades autres que les moellons, le bois et les ardoises seront de teintes blanche.

#### Matériaux d'élévation et de toitures

Suivant la tendance générale du bâti local, **les couleurs des aménagements extérieurs sont dans les tonalités grises**. Les matériaux de façade autorisés sont les suivants:

- La pierre locale de type schisteux ou grès schisteux;
- Les moellons d'arkose, moellons de pierres locales;
- Le cimentage peint de blanc ou blanc cassé.
- Le crépi de couleur blanc ou blanc cassé.
- Les blocs ou briques sans joint ou avec joint de même teinte que la brique, éventuellement avec un enduit de teinte blanche, le gris très clair ou le beige. Le blanc ne peut pas être « cassé » par des teintes telles que le jaune, le bleu, le rouge, l'orange...
- Les bardages d'ardoises naturelles ou artificielles ;
- Les bardages bois d'essences régionales.

Le patchwork est interdit ainsi que les matériaux brillants, vernissés, rouge-vif, le colombage

factice.

Les matériaux de toitures autorisés sont les suivants:

Ils seront de teinte gris foncé ou noir.

- L'ardoise naturelle ;
- L'ardoise artificielle de teinte sombre ;
- Le zinc de gris moyen ;
- tuiles plates
- cherbin
- toiture végétalisé ;
- le verre pour les volumes secondaires uniquement.

Le matériau de couverture des toitures plates sera celui dû à la technique à employer en la circonstance.

#### Énergie

Les constructions seront construites dans le respect du développement durable et seront écologiquement efficace.

#### Bassin de temporisation

Sur base de l'étude de

#### 2.2.2. Zone de construction réseaux techniques (10.3)

Cette zone est destinée à accueillir la construction nécessaire pour le gestionnaire des réseaux électriques

#### 2.2.3. Zone de cour et jardin (40.1)

Elle constitue la zone de jardin privée de chaque habitation. Les constructions et aménagements y sont limités. La circulation et le stationnement des véhicules y sont interdits.

Y sont autorisés :

- La constitution de potagers ou de vergers, privés ou collectifs ;
- La plantation d'arbres est autorisée si elle n'implique pas une obstruction de l'ensoleillement d'un ou plusieurs volumes voisins et si elle respecte l'obligation précitée autorisant uniquement les espèces d'essence régionale ;
- La construction de bacs à plantes, pièces d'eau, jeu privatifs pour enfants, piscine, etc.

Les parcelles et les zones de cour et jardin seront clôturées au moyen de haies ou clôture d'aspect végétal. Les abris de jardins y sont tolérés pour autant qu'ils respectent les conditions du CoDT.

#### 2.2.4. Zone de cour ouverte (40.2)

Cette zone est uniquement présente pour les lots G et F. Elle comportera les chemins et ouvrage strictement nécessaires à l'accès et au parking extérieur. Les espaces qui ne sont pas utilisés pour ces affectations, seront engazonnés ou plantés. Le caractère ouvert de la zone

doit être préservé en tous points et en tous temps.

Elle doit rester libre de passage. Des constructions peuvent y être érigées, mais elles seront alors strictement démontables. Seront notamment permis : espaces de tri, locaux vélo, etc.

Cette zone doit absolument être dotée de revêtements perméables. Aucun matériau imperméable ne pourra être utilisé pour recouvrir le sol de cette zone.

Dans les lots G, conformément à l'avis du DNF, une limite de 12 mètres par rapport à l'alignement des arbres dits « remarquables » est nécessaire pour l'implantation de la zone de bâtisse.

Toujours dans la zone 40.2 des lots G, située entre 6 mètres et 12 mètres des troncs, les déblais et remblais sont limités (20 cm maximum). Le parage y est autorisé, tandis que les actes et travaux sont limités.

#### 2.2.5. Zone de cour ouverte avec restriction pour accès aux constructions (40.2Ra)

Cette zone présente les mêmes indications que la zone 40.2 à l'exception que les déblais et les remblais sont interdits afin de ne pas impacter le système racinaire des arbres. Tous les autres actes et travaux qui impactent le système racinaire sont également interdits. Aucune zone de parage n'est autorisée dans cette zone.

Elles sont destinées à l'aménagement de zones d'accès (carrossables et piétonnes) depuis le domaine public. Les accès doivent absolument être réalisés dans les zones indiquées sur le plan d'affectation, à savoir à plus de 6 mètres des arbres dits remarquables et dans les zones où le relief naturel est le plus approprié.

Elle doit rester libre de passage. **Des constructions ne peuvent pas y être érigées.**

Cette zone doit absolument être dotée de revêtements perméables. Aucun matériau imperméable ne pourra être utilisé pour recouvrir le sol de cette zone.

**Les accès pour les lots G1 à G6 doivent être aménagés en respectant strictement le plan masse, de manière à garantir une distance suffisante entre ces zones et les arbres situés de part et d'autres (environ 6 mètres).**

#### 2.2.6. Zone de cour ouverte avec restriction pour impétrants (40.2Rb)

Cette zone présente les mêmes prescriptions que la zone de cour ouverte (40.2) à l'exception que des impétrants et services sont présents dans cet espace. Il présente une largeur de 1,5 mètre.

### **2.3. ESPACE PUBLIC**

Voici les superficies indicatives prévues pour l'espace public.

ESPACE PUBLIC	
	Superficie (m <sup>2</sup> )
Voirie aménagée et place	1268

Projet de voirie A à aménager	338
Zone 50.3.b	32
Cheminement doux	227
<b>TOTAL</b>	<b>1865</b>
<b>% dans l'espace total</b>	<b>10%</b>

Tableau 4 : dimension de l'espace public

### 2.3.1. Zone de voirie résidentielle aménagée (50.3a)

Cette zone constitue l'espace prévu pour la voirie partagée qui comprend également des espaces de stationnement. Cette voirie est entièrement aménagée et présente une largeur de 7 mètres. Elle est utilisée aussi bien par les piétons que par les véhicules. On y retrouve également plusieurs plantations.

Cette voirie doit respecter le code de la route belge et plus particulièrement l'article 22 bis. Les entrées et sortie de la zone résidentielle doit être délimitée par les panneaux F12a et F12b. Un trottoir n'est pas nécessaire dans cette voirie et elle présentera un revêtement de pavés.

### 2.3.2. Zone de voirie résidentielle non aménagée (50.3b)

Cette voirie présente les mêmes caractéristiques que la zone 50.3a, à l'exception que celle-ci ne sera dans un premier temps pas artificialisée mais laissée comme une surface perméable. Si la voirie est prolongée vers les parcelles situées au sud via la boucle B, cette zone peut être aménagée et deviendra une zone 50.3a.

### 2.3.3. Espace public central partagé (50.3c)

Cette zone constitue un élargissement important de la zone 50.3a destiné à devenir le lieu central et de rencontre du lotissement. Des aménagements communautaires tels que des bancs, des jeux ou des plantations, peuvent y être mis en place tant que ceux-ci n'empêchent pas l'accès aux lots situés au sud.

### 2.3.4. Zone de voirie – chemin de mobilité douce (50.4)

Cette zone est prévue pour l'établissement d'un chemin de mobilité douce d'un revêtement perméable. Cette zone peut éventuellement changer d'affectation si jamais l'urbanisation des parcelles au sud est envisagée.

Elle présente une largeur de 2m. Le revêtement y sera perméable avec préférentiellement des graviers.

### 2.3.5. Zone de voirie résidentielle à aménager – Projet A (50.5a)

Cette zone prévue pour l'urbanisation future des zones voisines. En attendant, elle est utilisée comme une zone de détente, qui est disponible pour d'éventuels chemins de mobilité douce par exemple.

### 3. PLAN MASSE

Nombre de parcelle dont la superficie est...	Nombre	% des parcelles du lotissement
~ 800 m <sup>2</sup>	9	45 %
~ 700 m <sup>2</sup> (sans mit obligatoire)	3	33 %
Entre 650m <sup>2</sup> et 750m <sup>2</sup> (avec mit VS)	4	20 %
Entre 650m <sup>2</sup> et 750m <sup>2</sup> (avec mit VP)	4	20 %

Tableau 5 : superficie des parcelles

Remarque :

- les superficies des lots sont définies sur le plan Masse et sont donc indicatives ;
- VP = Volume principal ; VS = Volume Secondaire.

Zone	Superficie (m <sup>2</sup> )	Mitoyenneté	Zone non aedificandi (m)
Lot 2	741	VS	1,5m depuis voirie
Lot 4	721	VS	1,5m depuis voirie
Lot 1	640	VS	1,5m depuis voirie
Lot 3	656	VS	1,5m depuis voirie
Lot 5	701	/	1,5m depuis voirie
Lot 12	741	VP	1,5m depuis voirie
Lot 10	740	VP	1,5m depuis voirie
Lot 11	682	VP	1,5m depuis voirie
Lot 13	643	VP	1,5m depuis voirie
Lot 8	941	/	1,5m depuis voirie
Lot 6	912	/	1,5m depuis voirie
Lot 7	782	/	1,5m depuis voirie
Lot 9	743	/	1,5m depuis voirie
Lot 20	771	/	
Lot 19	728	/	12m depuis tronc
Lot 18	796	/	12m depuis tronc
Lot 17	841	/	12m depuis tronc
Lot 16	787	/	12m depuis tronc
Lot 15	869	/	12m depuis tronc
Lot 14	829	/	12m depuis tronc
ORES	38	/	
<b>21 parcelles</b>	<b>15299</b>	<b>8</b>	
	<b>90,0%</b>	<b>40,0%</b>	