



reçu le 13.12.2013

Demande de Permis d'Urbanisation

Demandeur : Époux Marie-Françoise MOSTAERT & Maître Lucien ROBBERTS

Stade de l'étude : Dépot de permis

Désignation : Dossier de demande de permis d'urbanisation

Auteur de projet : Jean-Denis SCHUL - Urbaniste / Mreyen Vermessungsbüro

Administration Communale de Jalhay
Par le Collège, *Le 09.1.2014*
La Directrice générale, Le Bourgmestre,

B. ROYEN-PLUMHANS

M. FRANSOLET

Dossier : SAC 212062

Élaborer par SJD

Vérifié par EC

Date: Décembre 2013

Indice	Date	Modifications
A	Mai 2013	
B	Août 2013	Modif suite à demande commune: plantation, parking...
C	Décembre 2013	Modification suite à demande DGO4

Table des matières

I.	Analyse du contexte	3
1.1	Plan de situation	3
	A. Orientation et plan de secteur	4
	B. Vue générale sur l'environnement	5
1.2	Situation juridique	7
	A. Affectation au PCA, SSC, RGBSR, RCU...	7
	B. Patrimoine	7
	C. Autres documents de référence (1)	8
	C. Autres documents de référence (2)	9
1.3	Contexte urbanistique et paysager	11
	A. Situation de fait	11
	B. L'accès	11
	C. Les aménagements et services	15
	D. Implantation, gabarit et nature des constructions	16
	E. Principales lignes de force du paysage	18
	G. Analyse des caractéristiques du site	24
1.4	Reportage photographique	25
II.	Options d'aménagement	28
2.1	Définition du périmètre couvert	28
2.2	Économie d'énergie (1)	29
2.2	Économie d'énergie (2)	30
2.4	Infrastructures et réseaux techniques (1)	32
2.4	Infrastructures et réseaux techniques (2)	34
2.5	Paysage et espaces verts	36
2.6	Urbanisme	38
2.7	Architecture	39
III.	Options architecturales d'ensemble	40
3.1	Occupation actuelle du bien (voir plan en annexe)	40
3.2	Occupation projetée du bien	40
3.3	Plan Masse (voir plan en annexe)	40
IV.	Prescriptions	45
X.	Annexes	57

Informations :

Ce document est rédigé par le bureau MREYEN VERMESSUNGSBÜRO,
mandaté par Maître Lucien ROBERTS

Pour tout complément d'information, contacter Jean-Denis SCHUL - Urbaniste Aménageur

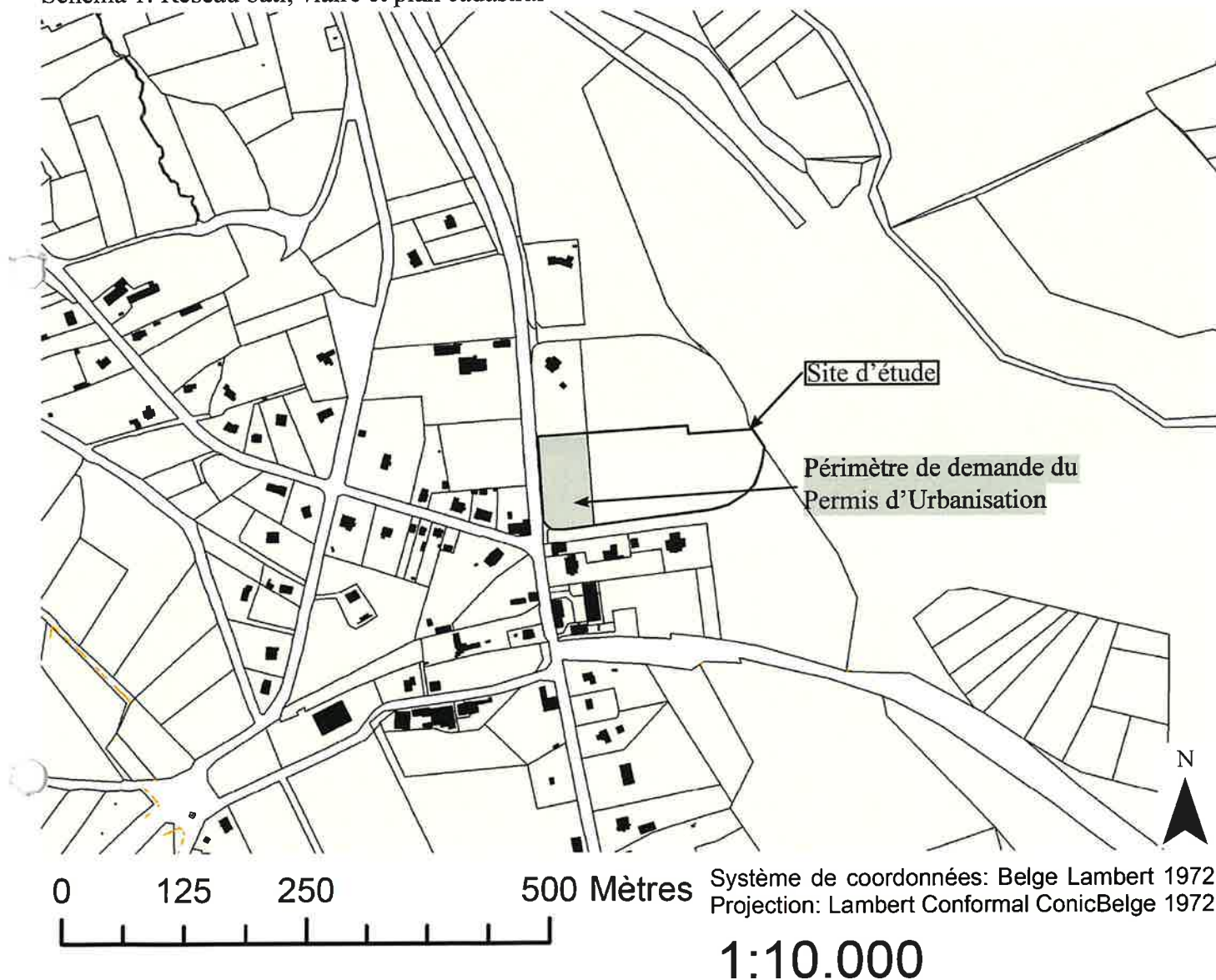
SJD@geo314.eu

0491/94.03.04

I. Analyse du contexte

1.1 Plan de situation

Schéma 1. Réseau bâti, viaire et plan cadastral



Le site faisant l'objet du permis d'urbanisation et localisé dans l'ancienne commune de Sart, plus précisément à SART-STATION, juste au dessus du village de Cokaifagne. Entité principalement résidentielle, celle-ci est située à 3 km de Sart-Lez-Spa, 8 km de SPA et 8 km également du chef-lieu de la commune : Jalhay.

Bien que l'analyse du contexte portera sur les deux parcelles du demandeur, Mme Marie-Françoise MOS-TAERT, la demande du permis demandera l'exclusion de la parcelle arrière, comme l'autorisent notamment le CWATUPE et la jurisprudence en droit de l'urbanisme.

Le lieu dit s'appelle « L'Arbois » et a déjà fait l'objet d'un projet d'urbanisation, dans les années 1960, avorté à l'époque.

A. Orientation et plan de secteur



Schéma 2. Vue aérienne

L'ensemble des deux parcelles du demandeur se divise en deux parties : dans la partie Ouest du site, en Zone d'Habitat à Caractère Rural (ZHCR). La partie arrière, côté Est, est quant à elle reprise à la fois dans une Zone forestière (ZF) et dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP).

Cela implique donc que les constructions relatives aux habitations ou à tout autre bâtiment se feront dans la zone Ouest reprise en ZHCR. (Hormis l'éventualité de construction conforme à l'article 36 du CWATUPE sur les zones forestières).

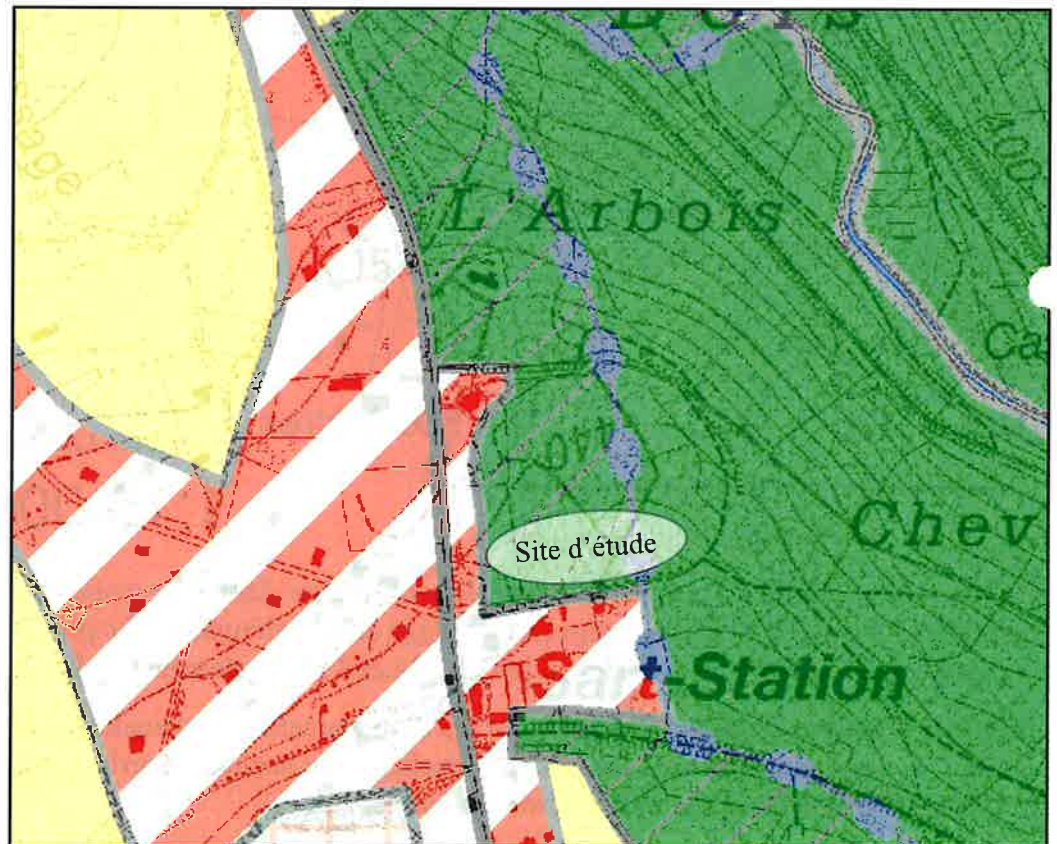


Schéma 3. Plan de secteur

B. Vue générale sur l'environnement

L'ensemble des deux parcelles du demandeur se situe en zone de surveillance, au sens de l'Arrêté ministériel relatif à l'établissement d'une zone de surveillance pour la protection des eaux de SPA et environs (M.B. 01.03.2002) (quadrillage bleu dans l'image ci-contre).

Cela signifie notamment qu'il est interdit de creuser à plus de 3 m de profondeur sous le niveau actuel du terrain naturel.

On remarque également que le périmètre du site est presque contigu avec la zone Natura2000 « Fagnes de Stavelot et vallée de l'Eau Rouge » (en vert).

• Caractéristique du Site Natura2000

Le site Natura 2000 se compose de la manière suivante : ensemble de milieux forestiers et de milieux ouverts, tourbeux ou para-tourbeux, de grande qualité, échelonnés d'une part, au long de l'Eau Rouge depuis sa source aux abords des Fagnes de Malmédy jusqu'à Ster et d'autre part, au long de la Hoëgne. La zone est composée de vallées ardennaises typiques aux eaux très acides et torrentueuses.

Qualité et importance biologique du site : On relève la présence de la Chouette de Tengmalm, du Pic noir et du Pic cendré. Le tout dans un ensemble de landes tourbeuses, boulaies sur tourbe, landes sèches, bas-marais, tourbières hautes, prairies à Fenouil et répliques de forêts feuillues de très grand intérêt biologique. On notera également la présence de milieux tourbeux de qualité et de landes à Juniperus communis (rarissime dans la région). De manière générale, le site Natura 2000 dispose d'une richesse de la flore, de l'entomofaune (insectes) et de l'avifaune (oiseaux).

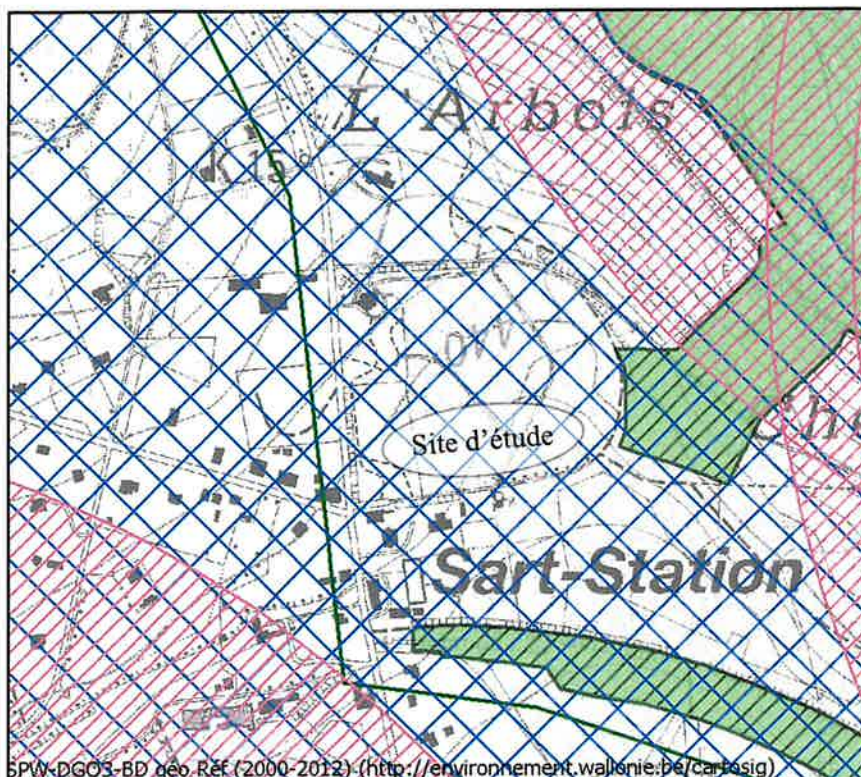


Schéma 4. Vue générale sur l'environnement

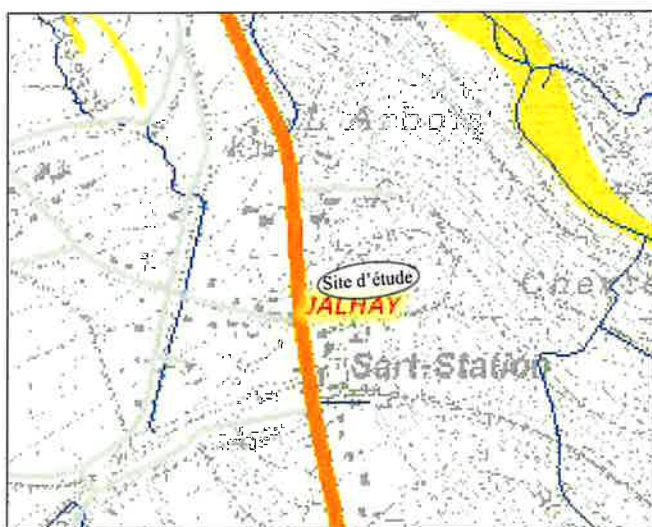


Schéma 5. Carte des aléas d'inondation

Vulnérabilité de précautions : Maintenir une proportion intéressante d'arbres troués et morts en forêt ; maintenir la diversité de la hêtraie et notamment la structure forestière actuelle (sous-étages buissonnants et herbacés) ; enrésimements des fonds de vallée, des forêts de versant et des milieux tourbeux (semis naturels d'épicéa).

Dans le schéma ci-contre, au 1/5000 on remarque que le site n'est pas sujet aux aléas d'inondation.

1.2 Situation juridique

A. Affectation au PCA, SSC, RGBSR, RCU...

L'ensemble des deux parcelles n'est couvert par aucun plan ou schéma réglementaire (hormis le SDER et le plan de secteur). C'est à dire : pas de PCA, de RUE, de RGBSR, de RU (rénovation, revitalisation, remembrement urbain), de SSC, de SAR, Zone franche urbaine, Zones protégées en matière d'Urbanisme ou de Zone d'initiative privilégiée.

B. Patrimoine

D'une même manière, il n'y a pas de réglementation spécifique aux alentours du site au niveau : de biens classés et zones de protection, de biens exceptionnels, de biens mondiaux, de la liste de sauvegarde ou de l'inventaire du patrimoine immobilier culturel

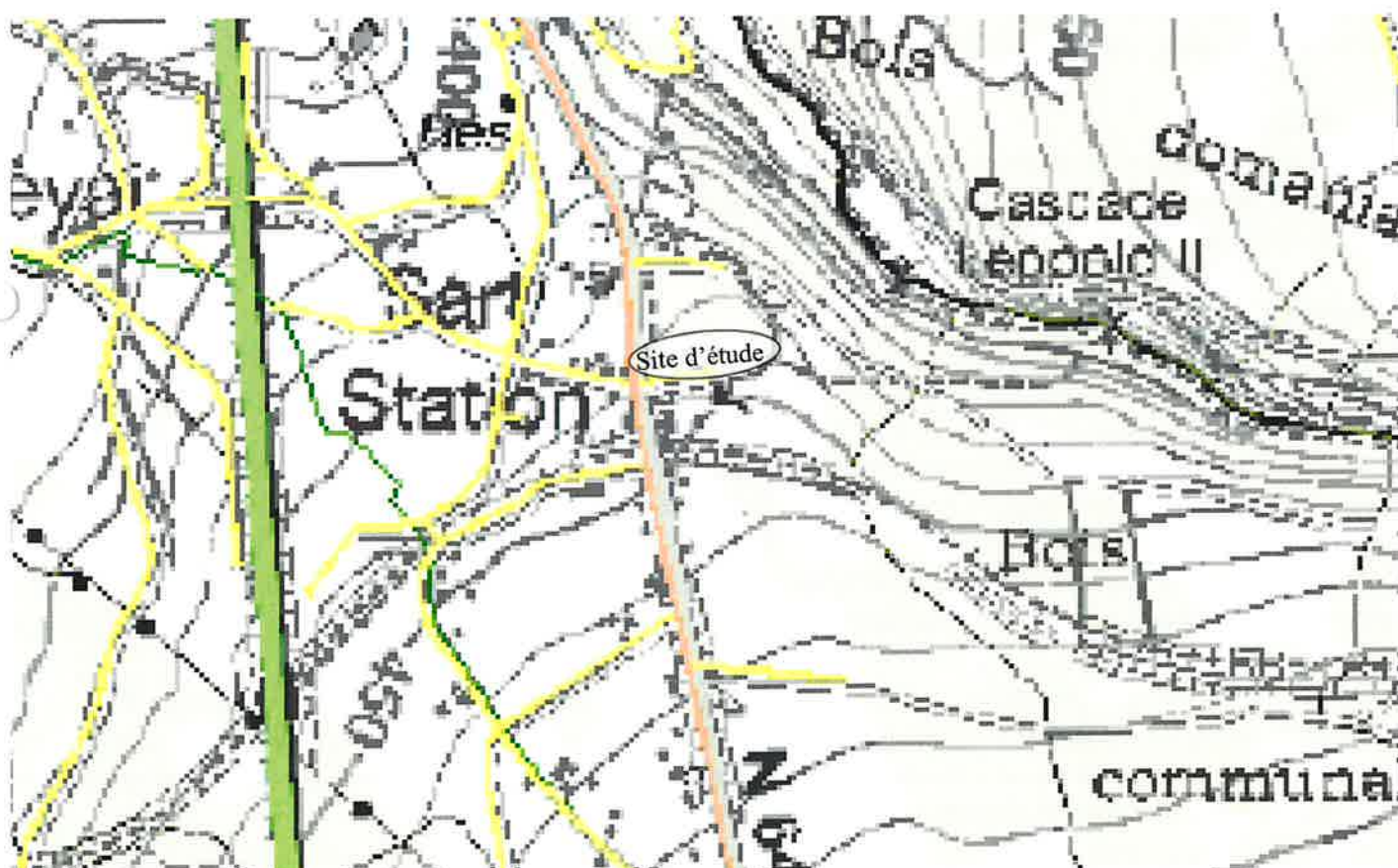


Schéma 6. Patrimoine bâti

C. Autres documents de référence (1)

La commune a édité, sous la direction de C. Pirlot, une Charte communale de l'urbanisme. Essentiellement un code de bonne pratique, il nous apprend que les parcelles étudiées se situent en Zone 2, et qu'à ce titre :

Implantation

- Les constructions ne modifieront pas le terrain naturel et à s'intégreront dans l'environnement immédiat bâti.
- Pas de façades principales sans ouvertures, ni constituées principalement par le garage.

Volumes

- Pas plus de trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.
- Les maisons unifamiliales n'auront pas plus de 20 mètres de longueur d'un seul tenant.
- Angle de toiture de 25 à 35 degrés par rapport à l'horizontale.
- Quand le terrain le permet, veiller à ce que l'accès à la maison soit proche du plain pied avec la voirie.
- Ne pas enterrer le garage.
- Les petits immeubles à appartements sont permis s'ils s'intègrent dans l'environnement bâti immédiat.

Ouvertures

- Façade principale, respect de la verticalité des ouvertures (ni rondes, ni carrées, ni à dominante horizontale).
- Pas de châssis d'aspect métallique.

Toitures

- Pas de toit plat pour la toiture principale, débordement maximum de 0.50 m, tuiles ou d'ardoises (ou zinc).
- Pas de toits plats, hormis pour les petits volumes de liaison.

Matériaux

- Pour les parements des murs, pas de briques vernissées ou émaillées.
- Pas plus de trois matériaux pour le parement des élévations extérieures,
- Pour l'extérieur, pas de couleurs inadaptées à l'environnement.

Aménagements extérieurs

- Donner à l'ensemble un caractère typique d'autrefois (sans reproduire le modèle) : maison entourée d'un potager et d'un verger d'arbres fruitiers, le tout entouré de haies vives. Implantation d'un arbre plus imposant.
- Lors d'une acquisition de terrain, bâti ou non, préservation des arbres remarquables et les haies hautes.
- Plantes ligneuses : obligatoirement d'essences indigènes feuillues, en mélange, privilégiant les hautes tiges : fruitiers et essences régionales (se référer à la circulaire ministérielle de la Région wallonne (AGW 09/02/95).
- Il en sera de même pour les haies, seul type de séparation de parcelles préconisé (pas de conifères); elles seront hautes chaque fois que les contraintes légales, l'éclairage de la maison et le bon voisinage le permettront.
- Contre l'intrusion d'un troupeau : accès à la propriété idéalement fermés par une barrière (ou chaîne).
- L'implantation judicieuse de la maison facilitera une configuration traditionnelle et harmonieuse des abords par rapport au terrain naturel et à la rue. Elle respectera le caractère rural d'ensemble et la cohérence de l'espace-rue. Des aménagements simples pourront s'y inscrire facilement.
- Dans les villages, murs, murets, haies et grilles implantées en bordure de voirie contribueront à animer l'espace public. Ceux qui existent déjà seront conservés et restaurés.

C. Autres documents de référence (2)

Il existe sur la parcelle qui sera visée par le Permis d'Urbanisation, un acte notarié datant du 08/09/1929. Celui-ci acte alors à l'époque la vente du terrain par la Commune de Sart à MM. Jean-Henry GOEBBLES & Sébastien POLIS.

Le terrain communal concerné correspond alors au « Terrain section B N°2907 b10 de 50,78 ares, à front de la Route de l'État » (Schéma 7), correspondant à la parcelle cadastrale moderne 2907 M23 (appartenant aujourd'hui à Mme Marie-Françoise MOSTAERT, Schéma 8). La parcelle visée par cet acte de 1929 a ensuite été vendue par MM. GOEBBLES & POLIS à Mme Marie-Françoise MOSTAERT le 21/03/1967

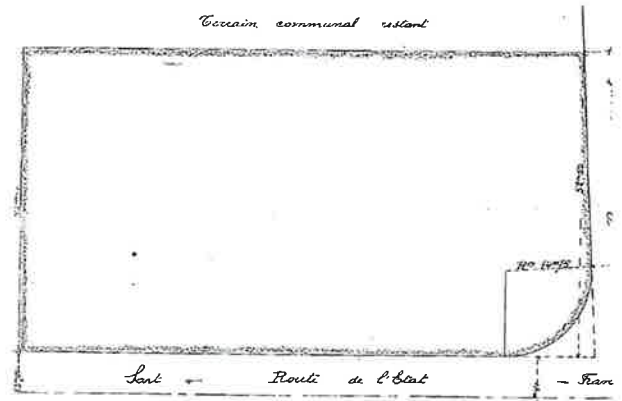


Schéma 7. Parcelle 2907 b10
(= 2907 M23 moderne) en 1929

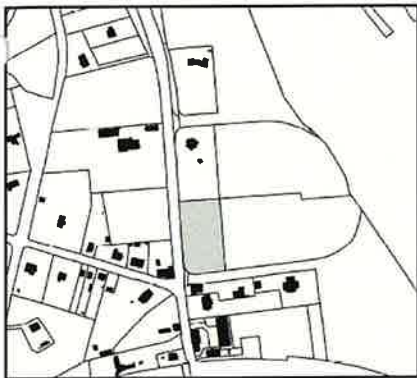


Schéma 8. Parcelle 2907 M23
en 2013

L'acte notarié de 1929 impose alors à l'époque les conditions suivantes aux acheteurs GOEBBLES & POLIS ainsi qu'à la Commune de Sart :

A. La contenance de chaque emplacement ne sera pas inférieure à 20 ares et pas supérieure à 1Ha. Largeur à front de la route ne sera pas inférieure à 30m.

B. Une servitude de non aedificandi sera de mise sur une profondeur de 10 mètres à partir de la ligne séparative du chemin et de la parcelle et de 5m vers l'avenue est à créer. Une bande de 5m le long de la route est à arborer. (Condition supprimée en 1967 par la Commune).

C. Les clôtures ne seront qu'à claire voie ou composées de haies vives

D. À perpétuité : interdiction de bâtiments à vocation industrielle, commerciale ou agricole. (sauf industrie hôtelière)

E. Le produit de la vente sera converti en Rentes belges ou en titre du Crédit Communal ou des Chemins de Fer vicinaux, ou employés à des travaux d'utilité publique

F. En cas d'infraction à une condition, la commune aura le droit de poursuivre la résiliation de la vente avec dommages et intérêts pas inférieurs) 15.000fr.

G. La parcelle est à vendre endéans les 2 ans à compter de l'établissement du chemin y donnant accès, et doit être affecté à la construction d'un seul bâtiment genre villa, à l'exclusion des genres industriels, commerciaux ou agricoles (sauf industrie hôtelière). Ce bâtiment aura une valeur minimale de 150.000fr. (Condition supprimée en 1967 par la Commune).

H. L'administration communale pourra disposer, outre l'étendue de la parcelle à vendre, d'une surface de 82 ares nécessaires à la construction de chemins pour l'aménagement du quartier

I. Aliénation sera réalisée au fur et à mesure des nécessités, mais dans le délai de 6 ans à partir de l'A.R. autorisant la vente

J. La commune se réserve le droit d'employer le talus des propriétés vendues pour la construction de la route du nouveau quartier

K. L'accord est soumis à l'approbation de la députation permanente

L'existence de ces conditions amène une réflexion : l'édition de ces règles en 1929 se justifiait alors, mais sont-elles en adéquation avec les critères modernes d'urbanisme, de densité et de mixité?

La commune et le demandeur du présent permis, Mme Marie-Françoise MOSTAERT, étant les deux parties prenantes de ces conditions, nous proposons de les adapter à la situation actuelle et au contexte local. Un point spécifique reprendra cette problématique dans les options architecturales

1.3 Contexte urbanistique et paysager

A. Situation de fait

Les parcelles étudiées sont localisées le long de la N640, en bordure de voirie.

- Elles sont libres de toute construction et se situent à Sart-Station, proche de l'ancienne gare de Sart.

- En fond de la parcelle située le plus à l'Est, il existe un point de vue paysager très intéressant, permettant au promeneur de voir plonger le paysage vers la Hoëgne, rivière affluente de la Vesdre, faisant partie du bassin versant de la Meuse.

- D'autres lotissements sont proches de cette zone, voire le plan ci-contre.

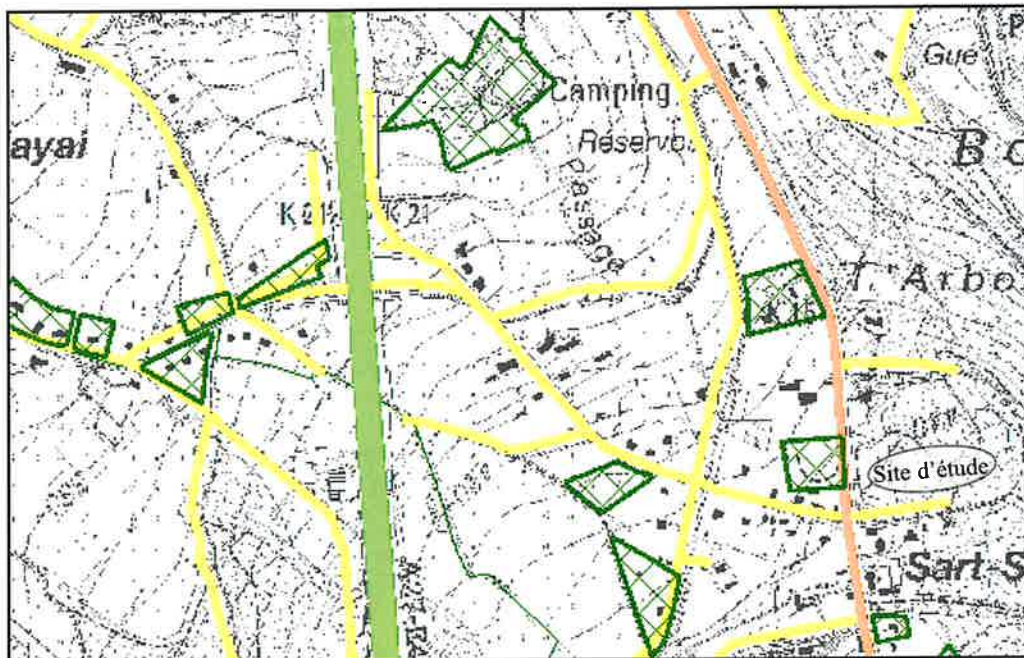


Schéma 9. Lotissements à proximité

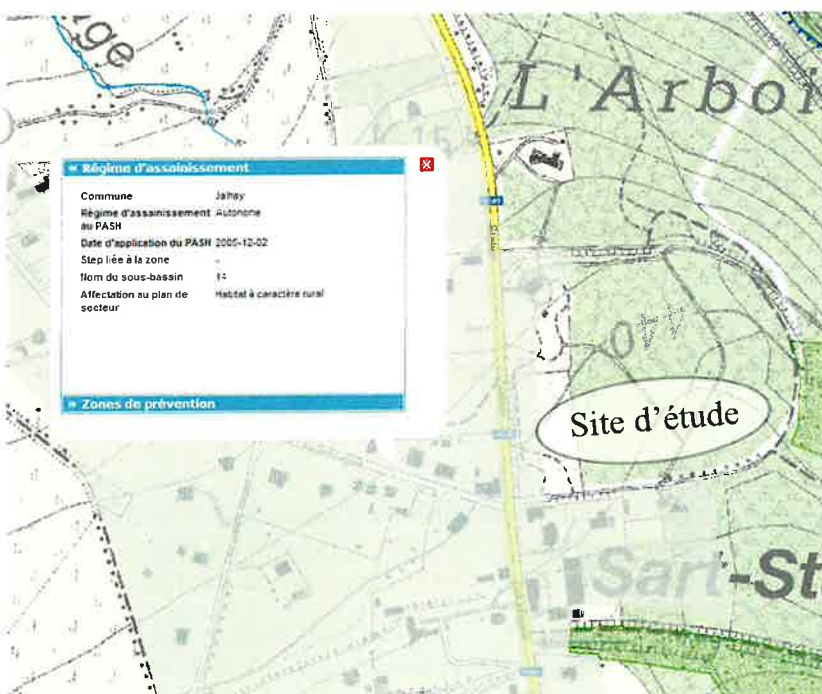


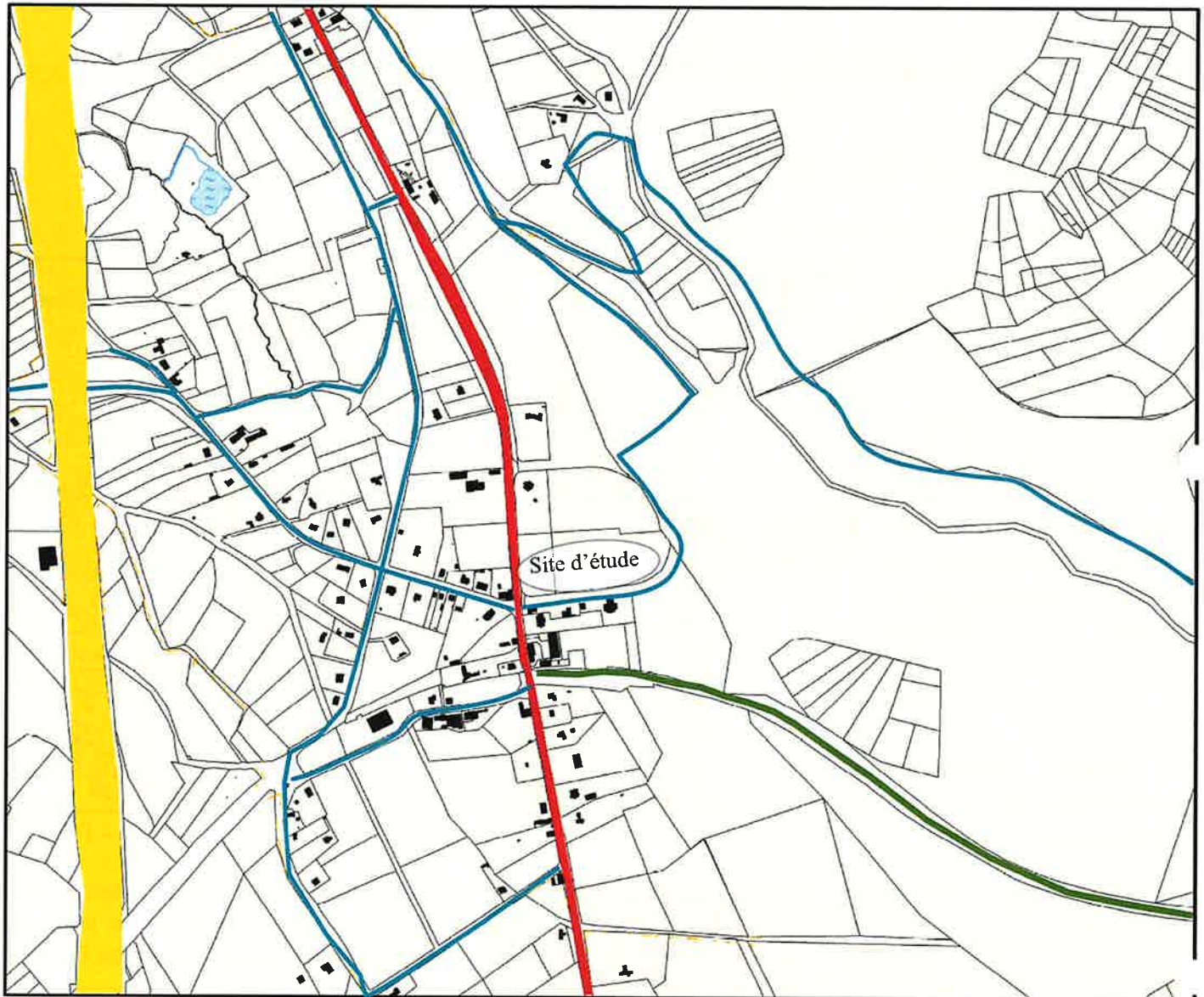
Schéma 10. Situation au PASH

- Le site dispose des équipements nécessaires afin d'être viabilisé (voir le schéma d'occupation existante du bien en fin de document) :

- Accès routier et réseau de distribution d'eau (disponible immédiatement).
- Raccordement électrique, aux télécommunications et à l'éclairage public (disponible avec des modifications légères, voir le plan masse pour les travaux à effectuer)

- Le site se trouve en zone d'assainissement autonome au PASH (voir plan ci-contre), rendant nécessaire l'étude d'un système de traitement des eaux usées en cas de projet de construction.

B. L'accès



0 125 250 500 Mètres

Système de coordonnées: Belge Lambert 1972
Projection: Lambert Conformal ConicBelge 1972

N



1:10.000

Schéma 11. Carte représentant les voies d'accès aux parcelles, à faire correspondre avec la légende ci-dessous.

Situation juridique des routes proches :

- | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|
| 1. E42 : | Autoroute | Jaune |
| 2. N640 : | Régional | Rouge |
| 3. Avenue Léonard Legras | Communal | Turquoise |
| 4. Avenue Joseph Jongen | Communal | Turquoise |

- | | | |
|-------------------------|-----------|-----------|
| 5. Avenir Henri Pirenne | Communal | Turquoise |
| 6. Cokaifagne | Communal | Turquoise |
| 7. Wayai | Communal | Turquoise |
| 8. Roquez | Communal | Turquoise |
| 9. Pré-Ravel Ligne 44a | Pré-Ravel | Vert |

• Les Transports en commun

La zone, bien que située dans un environnement de type péri-urbain, dispose d'une offre de transport en commun propre qui permet de relier les principaux pôles de la région que sont Jalhay, Spa, Sart-Lez-Spa, Verviers et Malmédy.

Les lignes reprises ci-dessous s'arrêtent toutes au point d'arrêt « Gare », situé à 100 m du périmètre d'étude.

- La ligne 744 (en bleu ci-dessous) relie Spa à Tois-Ponts, mais la fréquence des bus est très faible.
- La ligne 294 (orange) qui relie Verviers à Trois-Pont est beaucoup plus fréquente avec habituellement 6 bus dans les deux sens.
- La ligne 395 (orange) Verviers-Malmédy-Reuland présente une fréquence de 8 à 10 bus par jour.
- Enfin, la ligne 751 (bleu pointillé) relie Tiège à Trois-Pont mais avec une fréquence d'à peine 1 bus par jour.

Ces lignes permettent de relier notamment le centre de Spa en 15 minutes et celui de Verviers en 30 minutes.

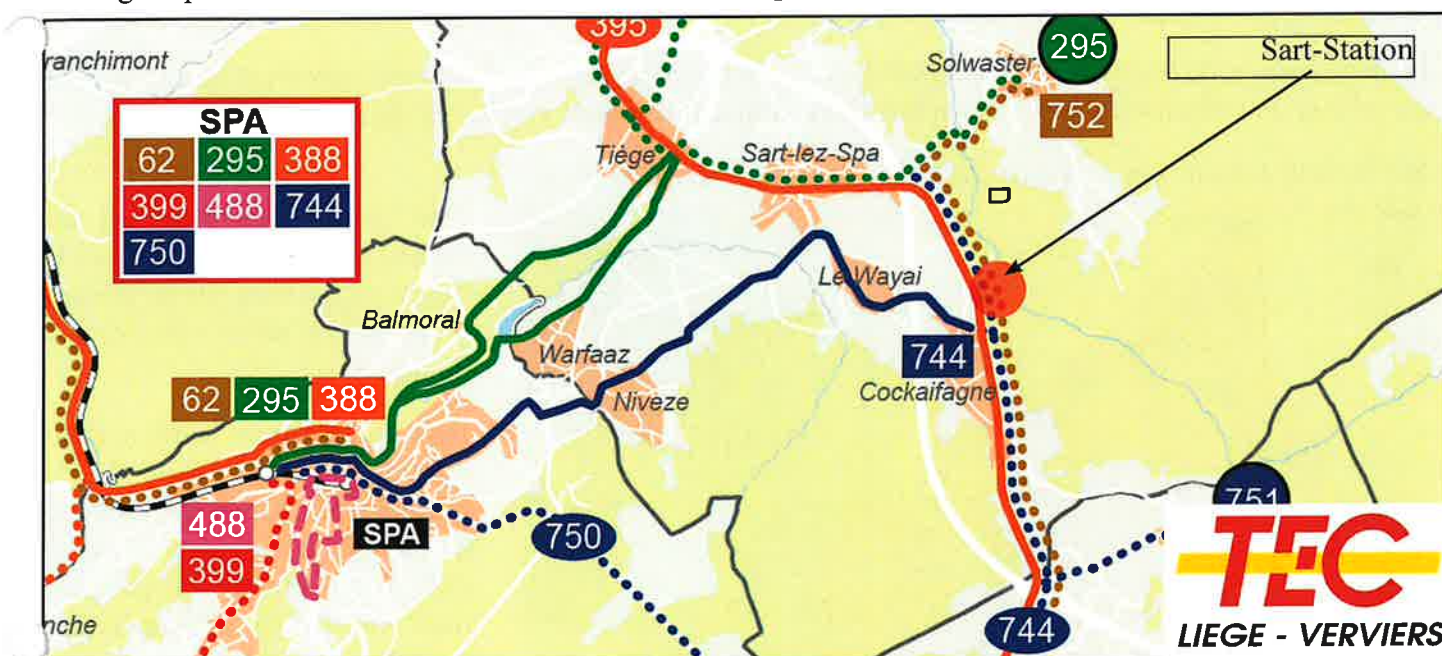


Schéma 12. Situation des TEC dans la région

Enfin, la gare de Spa et celle de Geronstère, situées à une distance de moins de 10 km du site d'étude, permettent de relier Verviers en 25 minutes et Liège en 50 minutes.

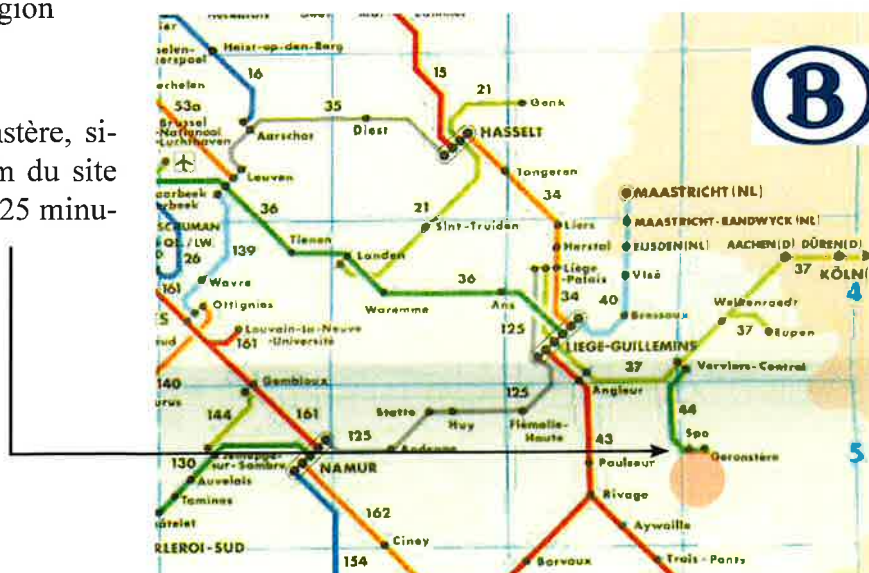


Schéma 13. Carte SNCB dans la région

• Le réseau viaire

Situé le long de la route régionale (la N640) le périmètre de la parcelle concerné par le permis d'urbanisation dispose d'un excellent accès pour les moyens de transports motorisés. La N640 est axe régional d'importance qui relie Francorchamp à Verviers en passant notamment pas Sart-Lez-Spa.



Schéma 14. Réseau régional

L'accès direct à cette route assure au projet un raccordement à un réseau routier efficace. Au niveau des temps de parcours en voiture, il est possible de rejoindre les pôles suivant depuis le site d'étude en : 4' de Sart, 10' de Verviers, 12' de Malmédy, 13' de Jalhay, 15' de Spa, 15' de Stavelot, 25' d'Eupen et 30' de Liège.

Également présent à 2,8 km, l'E42, axe autoroutier wallon majeur, reliant Liège à Trêves (Trier) en passant notamment par Verviers et Saint-Vith.

La combinaison de ces deux axes, couplés avec la multitude de routes communales aux alentours du site, fait de celui-ci un endroit idéal pour une urbanisation utilisant le réseau viaire préexistant.

Sur la carte ci-contre, nous avons superposé deux courbes isochrones.



Schéma 15.. Carte avec courbes isochrones piéton et voiture

parcourir, dans un laps de temps de 20 minutes également. Cette surface n'est ici pas très étendue, seuls les villages de Sart-Station, cokaifagne, ainsi que le sud de Sart-Lez-Spa sont accessibles à pied dans un délai raisonnable.

Une courbe isochrone est une courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule – terrestre ou aérien – en un temps donné.

Dans notre cas, la surface rouge représente l'accessibilité du site par la voiture, sur un laps de temps de 20 minutes de route. L'estimation de 20 minutes est généralement considérée, notamment par la CPDT, comme le temps maximal qu'une personne accepte d'effectuer afin de pouvoir accéder aux biens et services courants ou semi-courants. On remarque que l'accessibilité est donc tout à fait acceptable vers les pôles régionaux que sont Malmédy, Stavelot, Sart-Lez-Spa, Spa, Jalhay et Verviers.

La surface verte représente quant à elle la distance qu'un piéton peut



Schéma 16. Mobilité douce dans la région

• La mobilité douce

Il existe à quelques mètres du site d'étude un pré-RAVeL. Celui-ci prend place notamment sur les traces de l'ancienne ligne de chemin de fer, permettant ainsi un accès à la mobilité douce vers Sart-Station.

Il est également possible d'avoir accès à pied, à vélo, ... à des sites touristiques de qualité pour un public diversifié : la route de l'Eau Rouge, la vallée de la Warchenne, le circuit de Francorchamps, l'Abbaye de Stavelot, les bords de la Salm, Plopsa Coö, Vielsalm, Waimes, Malmédy...

C. Les aménagements et services

La présence de ces transports en commun et d'une voie de mobilité douce ouvre la porte à l'accès du site à une multitude de services. Parmi ces fonctions polarisantes, nous retrouvons :

Culture et Sport

Avec la présence de nombreux club de sport au sein de la commune, une Académie, des bibliothèques (Jalhay, Sart, Bibliobus...). Au niveau régional, la présence du Centre Culturel Régional de Verviers, et l'attractivité générale de la Ville de Liège font de la zone un espace correctement pourvu pour ces domaines.

Commerces

Près de 350 commerces et entreprises sont répertoriés sur le territoire de la commune. La majorité des achats courants et services de première nécessité peut se faire sur le territoire communal (Alimentation générale, pharmacie, boulangerie, coiffure, librairie...). Pour les achats semi-courants et ponctuels, les villes de Verviers et Liège polarisent les consommateurs.

Enseignement et Commodités connexes

L'enseignement maternel et primaire est assuré par quatre écoles communales (Jalhay, Sart, Tiège, Solwaster). La ville de Verviers, à 15 km du site, concentre quant à elle des établissements maternels, primaires, secondaires, supérieurs, artistiques, enseignement spécial, CEFA, promotion sociale... Enfin, L'ULg dispose d'une offre universitaire complète à Liège.

Soins de santé & Services d'urgence

7 médecins généralistes sont présents sur le territoire communal, alors que la Ville de Liège dispose d'une offre hospitalière qui rayonne bien au-delà de ses frontières.

Services administratifs

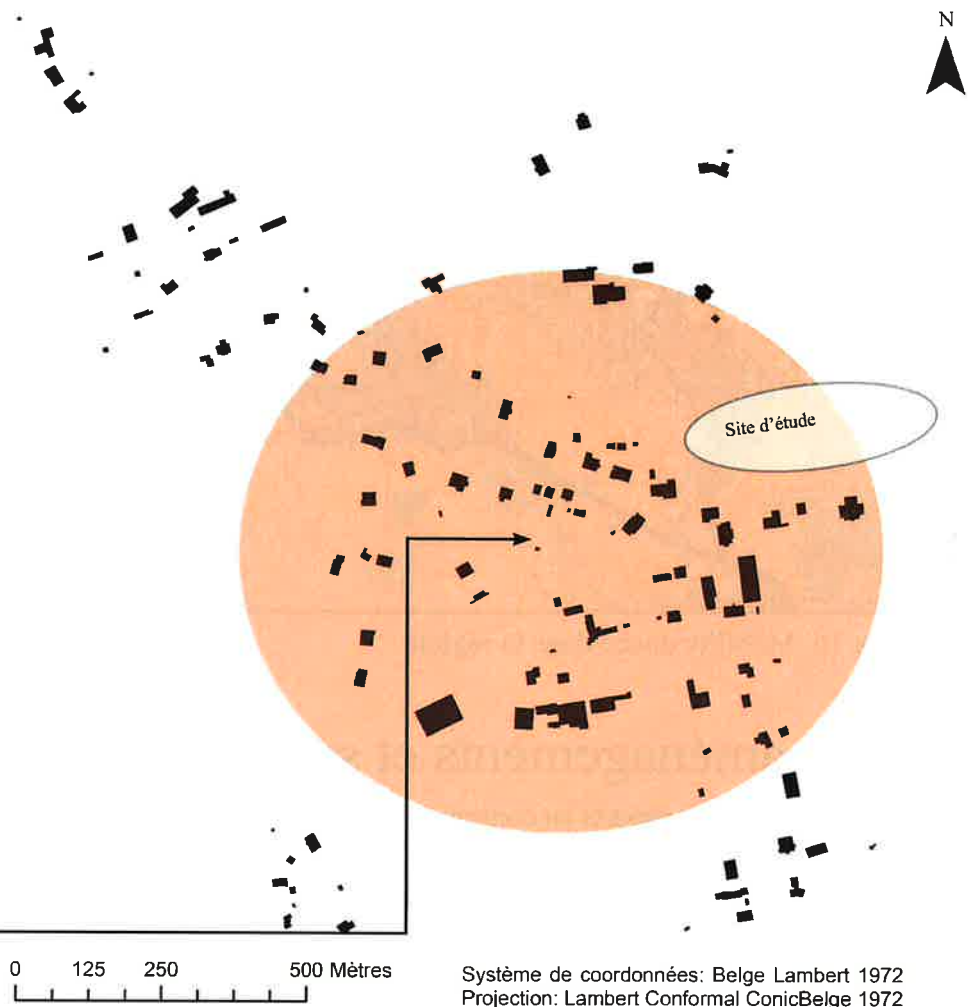
La commune de Jalhay dispose de locaux dans le village de Jalhay, certains services sont également disponibles dans le village de Sart.

D. Implantation, gabarit et nature des constructions

• Morphologie et affectation de l'habitat

D'un point de vue morphologique, le réseau bâti est constitué d'un chapelet de maisons pavillonnaires, type maison 4 façades, disposées le long des principaux axes de communication. Sur la carte ci-contre, on remarque l'implantation le long de la N640, depuis le Sud (Cokaifagne) jusque Sart-Station, et ce, même sans que la route soit représentée. Ceci est symptomatique de l'urbanisation qui a dominé le paysage bâti wallon lors des 50 dernières années.

Avec cette échelle 1:10000 toujours, on remarque assez distinctement une densification relative dans un **rayon de 200m** au Sud et à l'Ouest du site d'étude.



1:10000

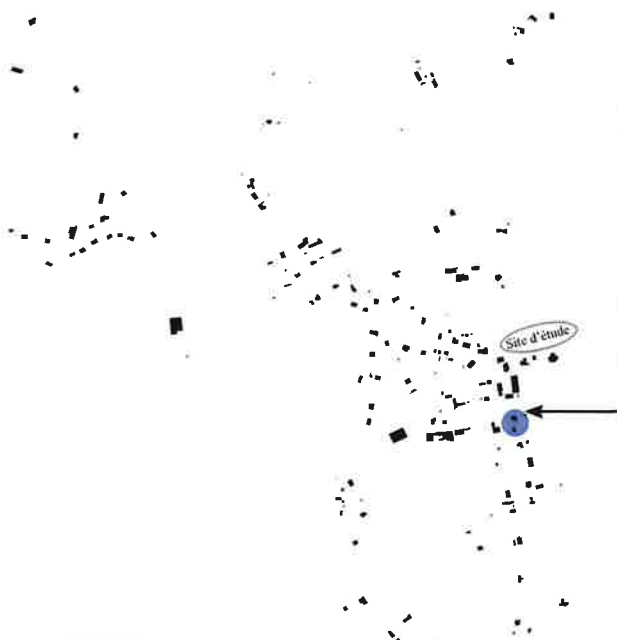
Schéma 17. Carte du réseau bâti, 1:20000

Cette densité relative à cet endroit peut s'expliquer par la présence des **moyens de transport** évoqués plus haut dans ce document qui poussent vers une urbanisation du site.

À l'échelle 1:15.000, on remarque le début de l'empreinte urbaine de Sart-lez-Spa (Nord-Ouest) et l'accentuation du phénomène de péri-urbanisation, le long des axes routiers.

De manière générale, les bâtisses sont d'une taille moyenne, alternant entre construction moderne de taille modeste et ancien bâti réaménagé de dimension plus importante. Dans le reportage photographique qui se trouve plus loin dans ce document, quelques photos expliciteront de manière plus adéquate ces constatations.

Comme on peut le voir sur le plan reprenant les données du PICC (à droite), l'affectation principale de la zone est le logement (rouge), bien que la présence de quelques métiers installe quelque peu de mixité dans la zone.



1:15000

Schéma 18. Carte du réseau bâti, 1:15000

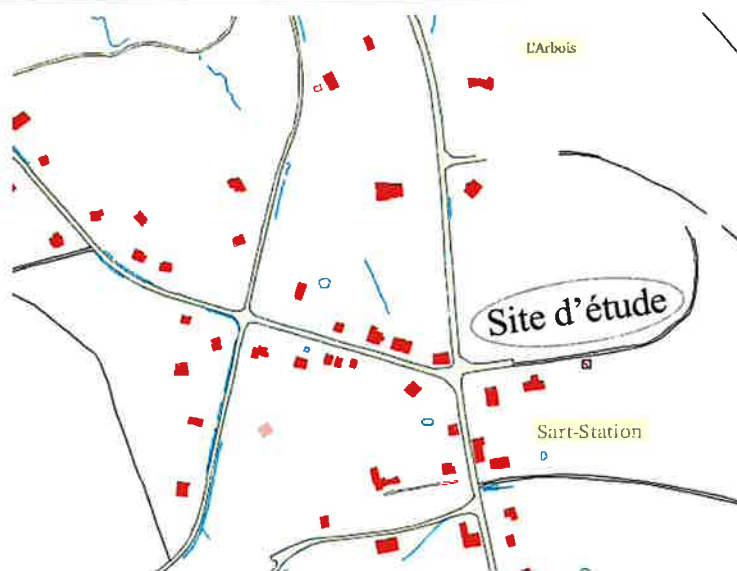


Schéma 19. Carte du PICC

• Espace rue

L'Espace-rue de type urbain est fortement réduit. En effet, la présence des axes de communications principaux traversant la localité instaure une instabilité dans le ressenti de l'espace rue. Celui-ci est réduit à plus simple expression, ballotté entre voirie et espace privé. Néanmoins, la nécessité d'Espace-rue n'est pas le même dans cette zone que dans le centre d'une grande ville : en effet, la présence importante de cheminements boisés et de parcs forestiers permet aux habitants de la zone de satisfaire leurs besoins en espace public. Nous sommes en présence d'un Espace-rue naturel, par opposition à l'Espace-rue urbain.

On le voit très clairement sur l'image ci-contre : présence de la voirie qui coupe l'Espace-rue, ce qui entraîne une réappropriation des zones naturelles en Espace-rue.



Schéma 20. Image de l'Espace-rue naturel à Sart-Station

• Conclusion

Comme on peut le voir sur les schémas repris plus haut, le réseau bâti local est du type périurbain - mixte. Cela signifie qu'il appartient au modèle de développement périurbain (densité faible, discontinuité spatiale et monofonctionnalité), mais dispose

de caractéristiques atténuant ces critères.

En effet :

- Sujet à un développement en ruban, le cadre bâti laisse pourtant apparaître certaines poches d'habitat (notamment dans un rayon de 200m au sud et à l'ouest du site d'étude, voir en rouge dans le schéma ci-contre), permettant davantage de mixité et de densité qu'un développement en ruban « pur ».

- L'analyse de la mobilité du site fait apparaître l'existence de moyens de transport adéquats (en bleu dans le schéma) variés, et non exclusivement orientés vers une utilisation de la voiture à proximité immédiate, expliquant en partie cette densification relative à Sart-Station.

- La présence de plusieurs villes disposant de biens et services variés et adaptés et relevant d'échelles différentes (village, petite ville, grande ville), permet à la zone d'être à distance raisonnable des biens de consommation courants ou semi-courants nécessaires.

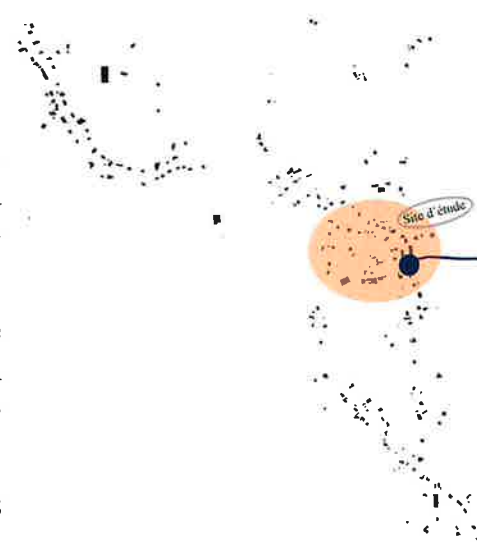
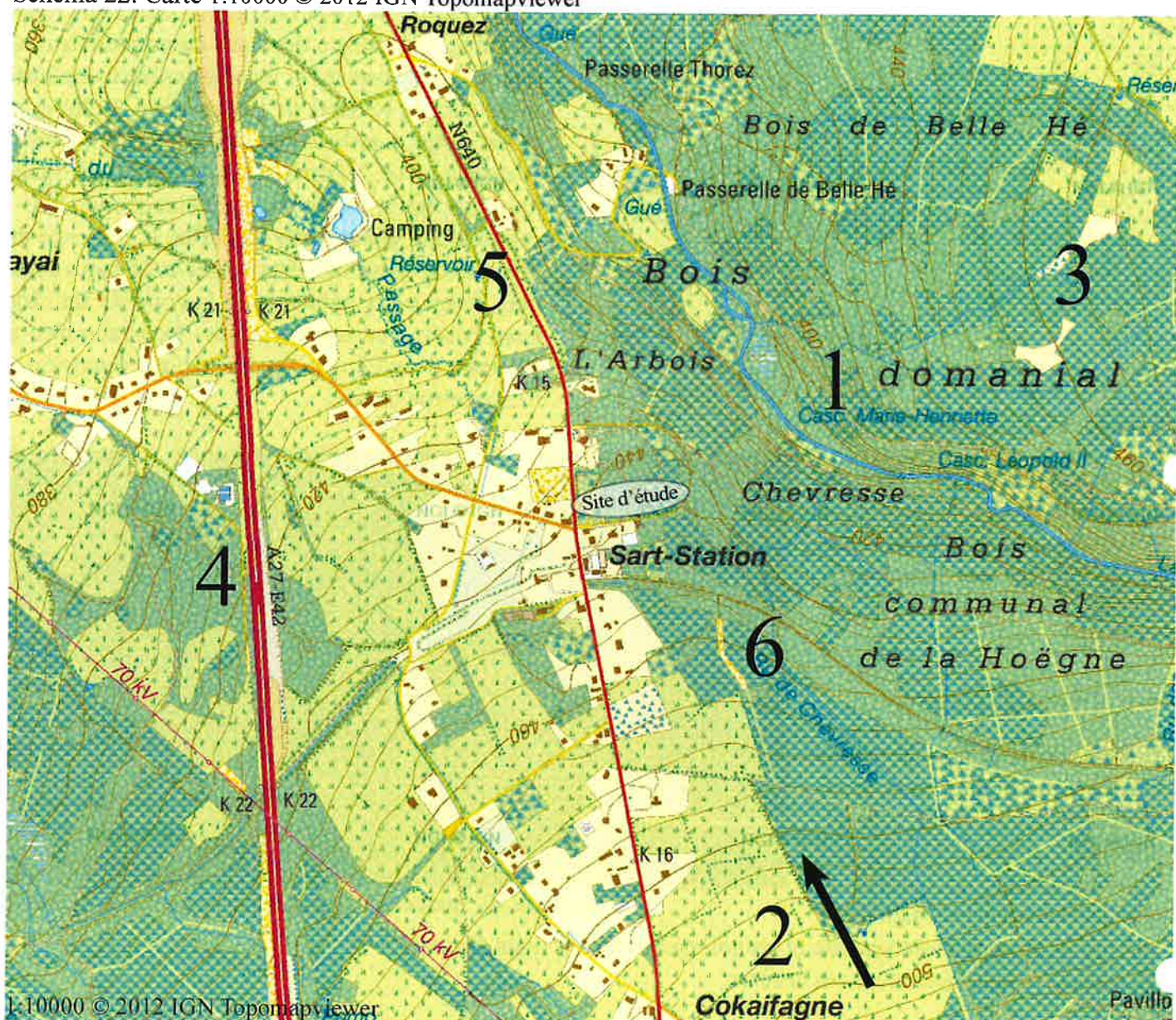


Schéma 21. Poche d'habitat présente malgré la péri-urbanisation

E. Principales lignes de force du paysage

Schéma 22. Carte 1:10000 © 2012 IGN Topomapviewer



Le territoire du site d'étude dispose de lignes de force marquées, structurant le paysage de manière forte. Nous listons ici les éléments représentant des barrières, qu'elles soient naturelles ou construites par l'homme :

• Barrières naturelles

(1) Le premier élément structurant du territoire est sans conteste la Hoëgne, rivière affluente de la Vesdre, qui prend sa source dans la Fagne de Polleur, au Sud-Est de la localité. D'un débit moyen de 6,3m³/sec, elle s'étend ainsi sur 30km avant de se jeter dans la Vesdre à Pepinster. Cette rivière a façonné de manière importante le territoire : en effet, on remarque un dénivelé relativement élevé, faisant passer l'altitude de 440 m au niveau du site d'étude, à 390m au niveau de la rivière, soit 50m de dénivelé sur 200m, une pente de 25% de moyenne. Plus au Sud, au niveau de Morfa, le pourcentage de la pente reste constant, mais le lieu culmine à 555m de haut, alors que la Hoëgne atteint là 500m d'altitude. Cette rivière divise profondément le territoire et, mis à part quelques chemins effectuant le lien entre les deux rives, il est relativement compliqué de passer d'un côté à l'autre. Néanmoins, des chemins pédestres permettent de longer le cours de l'eau (notamment le pré-RAVeL, comme étudié plus haut).

(2) Le dénivelé du terrain, dévallant depuis le Sud et Baronhé, situé à une altitude de 540m, puis Co-kaifagne, 500m, Sart-Station à 440m et Roquez à 400m en remontant vers le Nord. Avec une différence de 140m sur 2.5km, la pente moyenne est de 5.5%.

(3) La réserve naturelle domaniale des Hautes-Fagnes, représentée ici par différents bois, comme le bois communal de la Hoëgne, le bois domanial de la Hoëgne, le bois de Belle Hé ou encore L'Arbois. Les Hautes-Fagnes sont de vastes étendues (4100 ha en Belgique) de tourbières, de landes et de forêts qui présentent une flore et une faune exceptionnelles liées au climat froid et humide. Le site d'étude se situe à l'orée de cette vaste forêt et constitue à ce titre une sorte de porte d'entrée vers ce domaine naturel.

• Barrières construites par l'homme

(4) L'Autoroute E42, évoquée plus haut dans ce document, traverse le paysage du Sud vers le Nord, divisant ainsi quelque peu l'Est, et les village de Roquez, Sart-Station, Cokaifagne, Baronhé, et Hockai, avec l'Ouest, Le Wayai, Stokay, Spa et Sart. Cette route divise de manière importante le territoire, ne laissant que peu de porosité entre l'Est et l'Ouest. Il existe néanmoins des chemins plus ou moins carrossables permettant de franchir cette barrière.

(5) La route N640, divise quant à elle les villages situés à l'Est de l'Autoroute. Roquez, Sart-Station et Cokaifagne se situent de part et d'autre de cette route. À l'Ouest de l'autoroute, la N640 traverse Sart. Bien que divisant également le paysage, cette route offre une porosité plus importante et des moyens de la traverser.

(6) Enfin la route communale, partant de Hockai au Sud-Est vers Sart au Nord-Ouest, traverse le paysage d'Est en Ouest. À contre-courant des barrières évoquées ci-dessus, toutes d'orientation Nord-Sud, elle permet une atténuation de celles-ci et introduit une porosité nécessaire dans ce paysage.

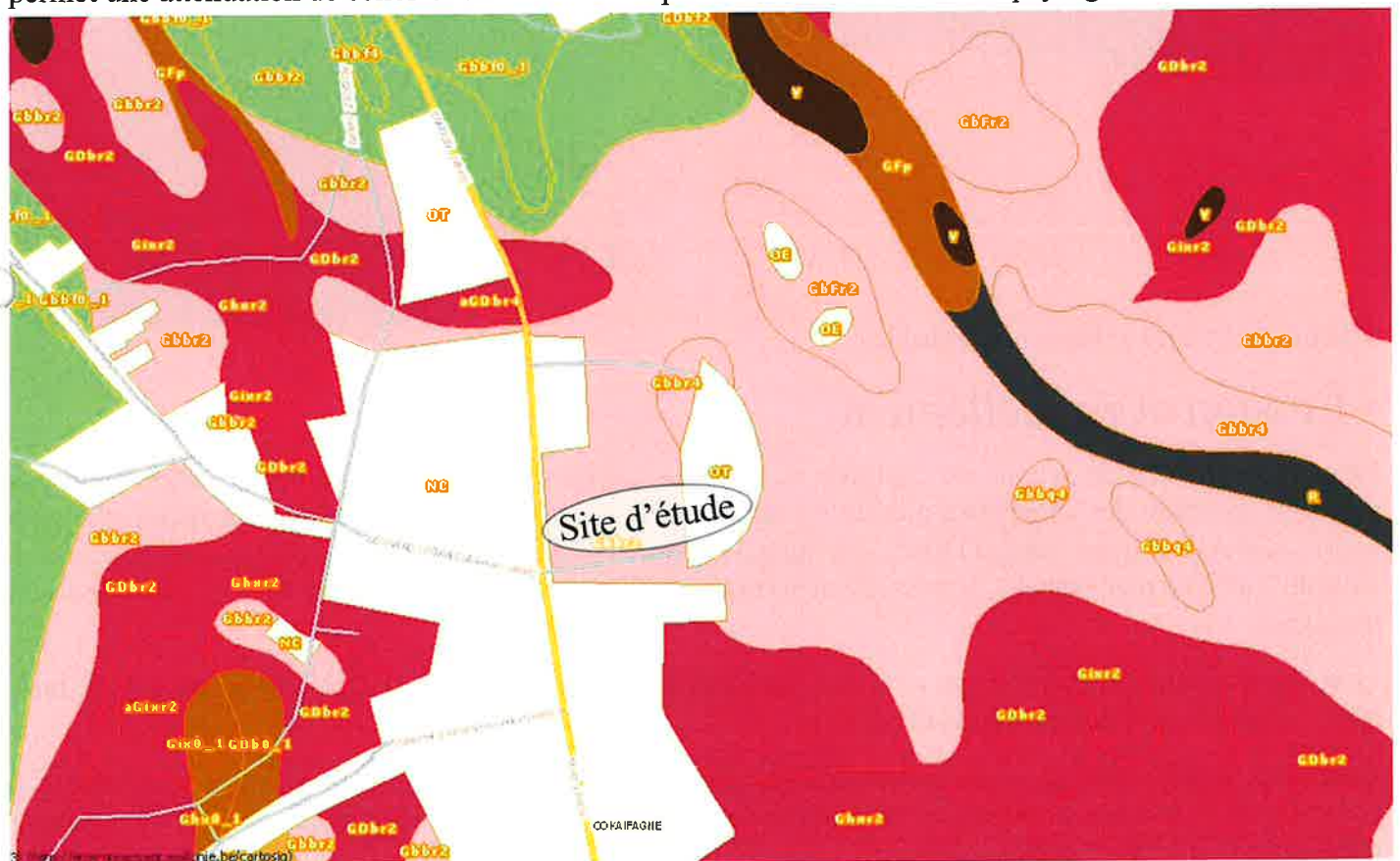


Schéma 23. Carte représentant la Nature du sol

• Nature du sol

Comme on peut le voir sur le schéma page précédente, la majorité du sous-sol du site est composé de sols limono-caillouteux à charge schisto-gréseuse ou gréseuse et à drainage naturel favorable (en rose pâle) ou à drainage naturel assez pauvre (rose foncé). Le périmètre du site d'étude est donc essentiellement composé de sols limoneux avec du schiste et du grès, à drainage naturel favorable. Par extrapolation, on peut estimer que la zone arrière, en blanc sur le schéma suivant, est également de même nature que la partie rose pâle, la Région Wallonne ne référant pas cette zone dans son travail cartographique.

• Arbres et haies remarquables

Comme on peut le voir dans le schéma suivant, la Région a répertorié très peu d'arbres et de haies remarquables dans les alentours, et en tout cas aucun sur le site d'étude.

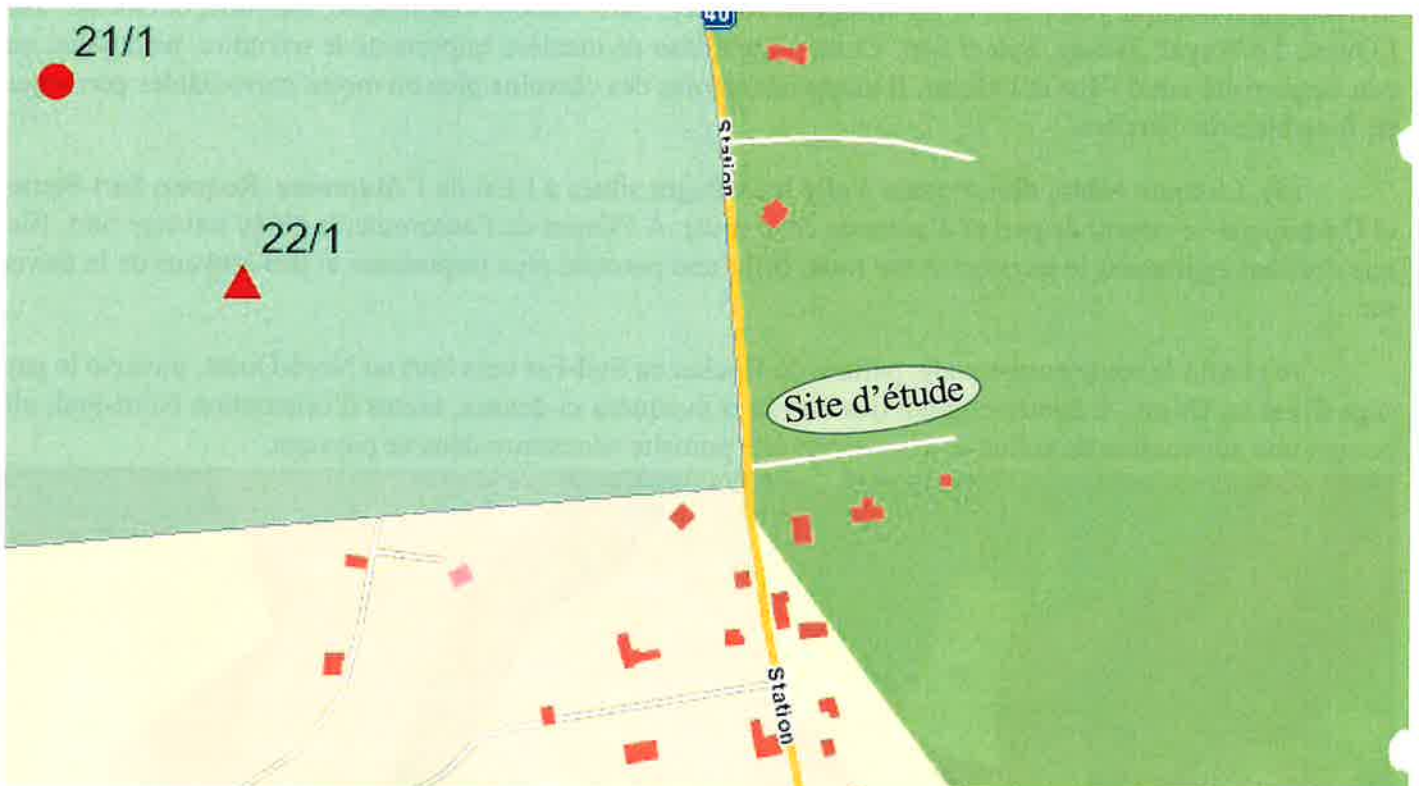


Schéma 24. Arbres et haies remarquables

• Érosion et ruissellement

Le contexte général de la zone est contrasté au point de vue érosion et ruissellement. La partie Ouest, côté autoroute, possède des caractéristiques de ruissellement diffus élevé (carte du bas), et un risque d'érosion hydrique moyen à élevé (carte du haut), le risque d'érosion hydrique représentant le risque de perte en sol. À l'Est du site, côté parc Naturel, le ruissellement diffus est faible et le risque d'érosion hydrique est par contre très élevé.

Le risque d'érosion hydrique élevé n'est pas une surprise dans la région, étant donné la nature du sol, limoneuse, poussant vers des taux aussi élevés.

Par contre, le faible taux de ruissellement (diffus côté Est) est une caractéristique fondamentale à prendre en compte dans la réalisation du projet, notamment en ce qui concerne la problématique de l'eau (Assainissement, approvisionnement, eaux de pluie)

Schéma 25. Érosion

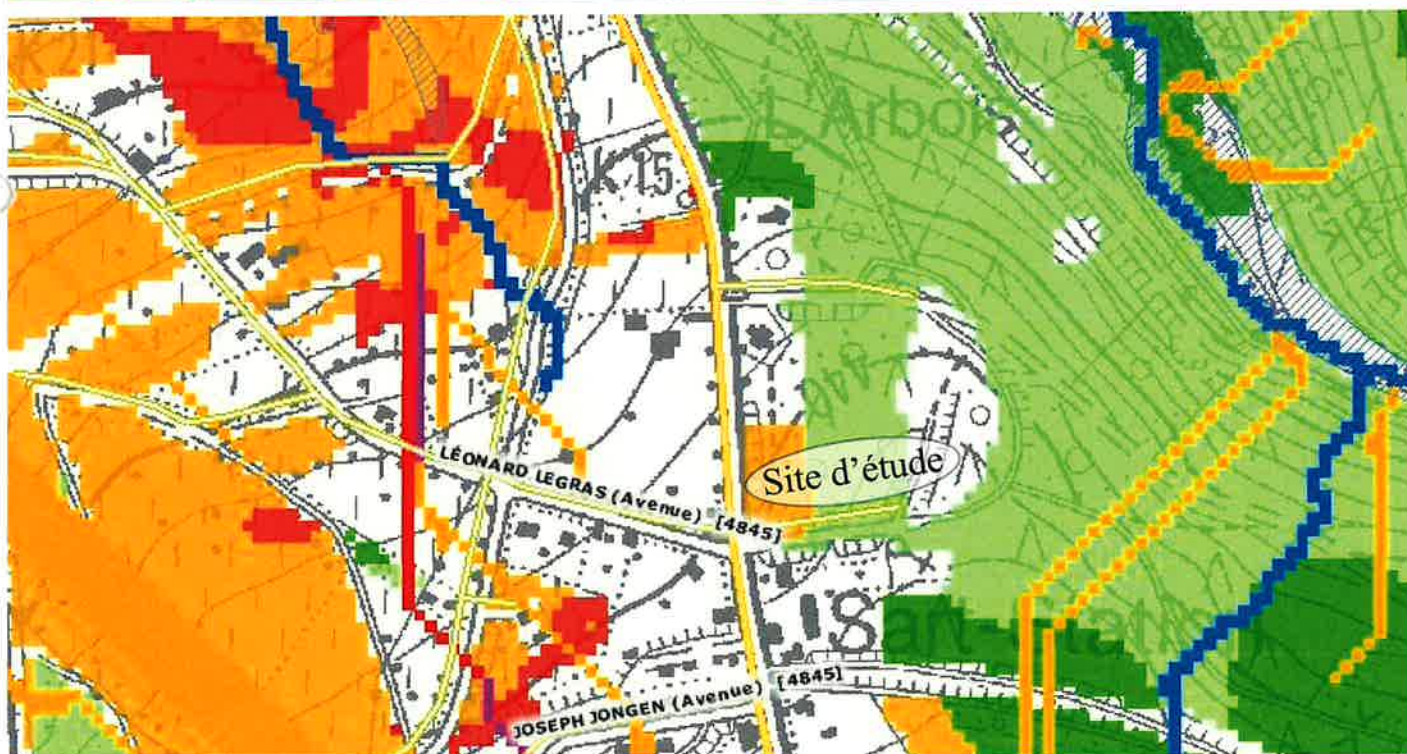
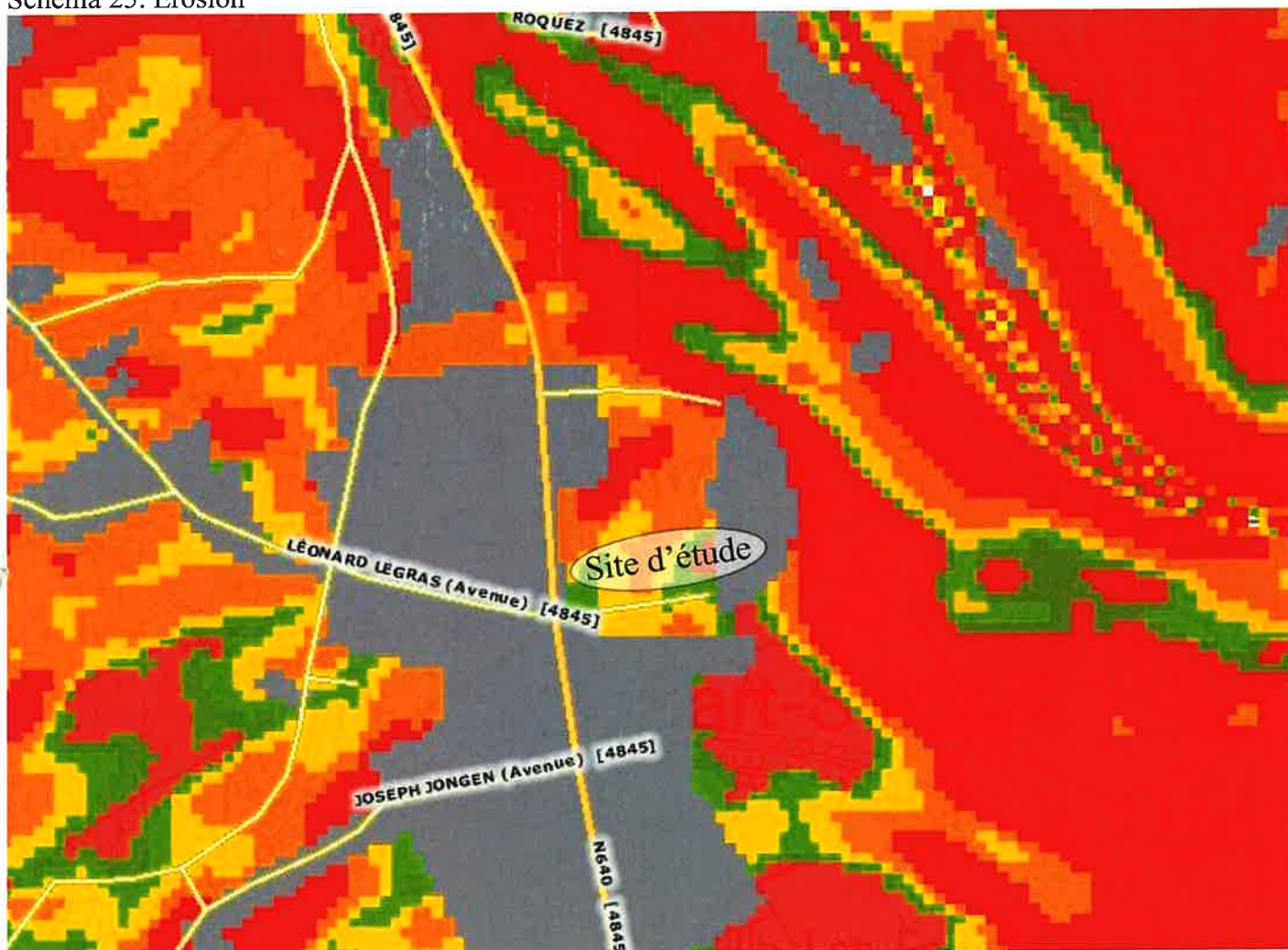


Schéma 26. Ruissellement

G. Analyse des caractéristiques du site

• Points positifs

- Bonne desserte en bus vers les pôles régionaux
- Arrêt TEC à proximité immédiate du site d'étude
- Voies lentes à proximité, permettant des déplacements de loisirs ou fonctionnelles (tourisme vert)
- Accès à des biens et services multiples et variés à une distance moyenne
- Point de vue paysager remarquable
- Existence d'une zone Natura 2000, site exceptionnel à mettre en valeur
- Présence d'une péri-urbanisation maîtrisée dans certaines poches d'habitat
- Excellente desserte des voiries : privilégier l'utilisation d'un réseau viaire existant et développé plutôt que de devoir créer de nouvelles infrastructures
- Densification fortement conseillée à cet endroit en raison de la présence d'une poche d'habitat

• Points négatifs

- Offre de transports en commun limitée au bus
- Développement récent de l'habitat en bande / périurbanisation
- Peu d'espace rue, ce qui ne permet pas une appropriation commune de l'espace public
- Peu de service dans l'environnement immédiat
- Nécessité de limiter l'urbanisation pour protéger la zone Natura 2000

• Effet du projet sur le contexte général

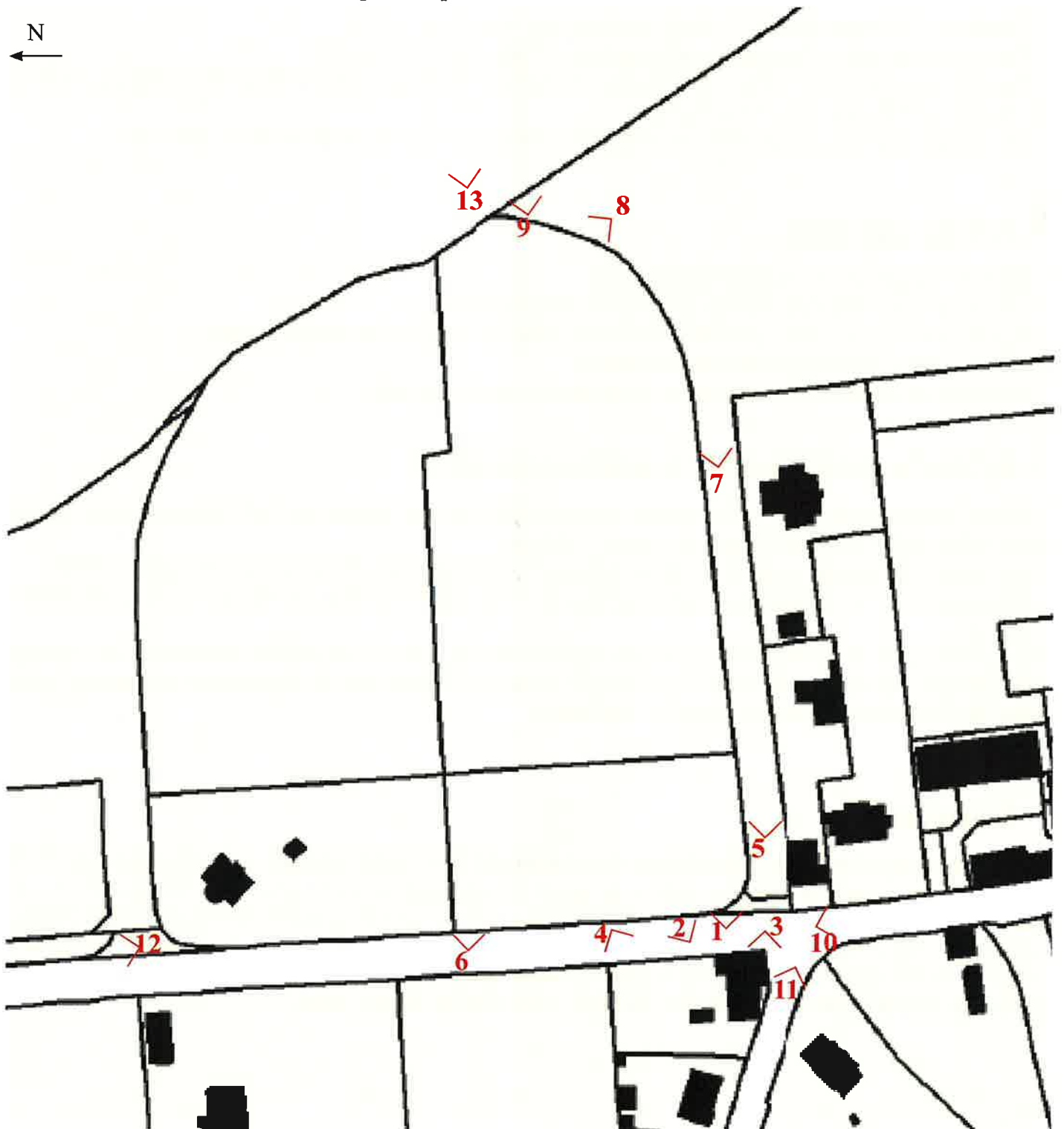
- L'urbanisation du site permet de densifier la poche d'habitat que représente Sart-Station, coupant quelque peu l'urbanisation en bande le long de la route régionale
- La création de logement se justifie pleinement à cet endroit en raison de la présence de l'arrêt du TEC.
- L'accroissement de la population, potentiellement utilisatrice de cet arrêt, permet d'assurer la pérennité de celui-ci.
- La proximité du réseau RAVeL permet aux futurs habitants, à la fois de profiter du point de vue paysager exceptionnel que constitue la vallée de la Hoëgne, tout en leur permettant de s'approprier de l'espace public, faute de place effective dans le village de Sart-Station.

• Conclusion

Le site, bien que présent en zone périurbaine et avec une accessibilité pédestre peu développée, présente des atouts non négligeables, notamment au point de vue localisation et accès aux transports en communs et aux pôles environnants. L'urbanisation de ce site permet de densifier le village de Sart-Station, tout en profitant du cadre exceptionnel, des infrastructures préexistantes et du contexte régional au point de vue service. La présence de la zone forestière à l'Est du périmètre du site d'étude permettra de limiter de manière plus que suffisante les rejets vers la Zone Natura 2000.

1.4 Reportage photographique

Schéma 28 Indications des zones de prise de photo



II. Options d'aménagement

2.1 Définition du périmètre couvert

Le périmètre de la parcelle cadastrale appartenant au demandeur, Madame Marie-Françoise MOSTAERT, est située le long de la voirie régionale (référence cadastrale actuelle : 2907 M23) et constitue le meilleur périmètre couvert par le Permis d'urbanisation, pour plusieurs raisons :

- Il dispose d'un potentiel de viabilisation intéressant (présence de certaines infrastructures, installation aisée des autres)
- Il ne nécessite pas de demande de dérogation au plan de secteur, pour peu que les constructions se placent dans la fenêtre prévue par la ZHCR.
- Ce périmètre se situe intégralement sur la parcelle d'un seul propriétaire, permettant ainsi d'agir plus rapidement.
- Il permet de préserver la zone Natura 2000, limitant le lotissement au côté voirie et gardant la partie boisée en tampon avec la zone Natura 2000.

Nous l'avons vu, la partie Est de la parcelle sera exclue du permis d'urbanisation. Cette demande d'exclusion d'une partie du bien se base sur différentes sources :

- L'article 88 § 2 du CWATUPE : «A la suggestion du demandeur ou d'office, l'autorité qui délivre le permis d'urbanisation peut exclure du périmètre du permis tous ou certains des lots non destinés en tout ou en partie, à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile (...) lorsqu'elle estime qu'il n'y a pas d'intérêt à imposer des prescriptions relatives à ceux-ci». Selon le professeur Francis HAUMONT, Avocat spécialisé en droit de l'urbanisme, cet article n'exclut nullement que le lotisseur sollicite ce type d'exclusion avant même de déposer la demande de permis. De plus, comme expliqué dans l'article précité, il n'existe pas d'intérêt à imposer des prescriptions sur cette zone.

- Le Vade Mecum de constitution de Permis d'Urbanisation prévoit un point visant à déterminer le périmètre du Permis d'Urbanisation.

- Pour davantage d'information sur le sujet, des arrêts du Conseil d'État ont été rendus sur le sujet de l'exclusion d'une partie d'un bien dans le cas d'un permis de lotir (notamment le N°106.541.14 du 14 mai 2002 LEBICHOT / RENARD).

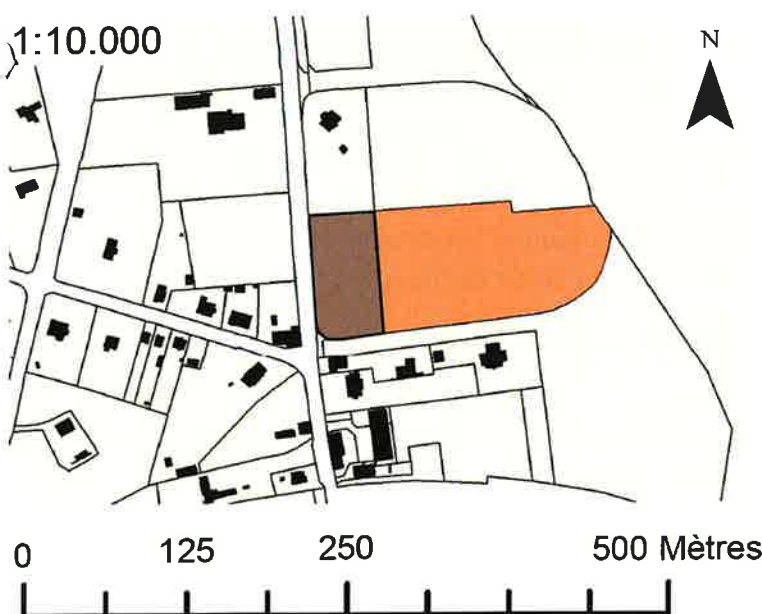
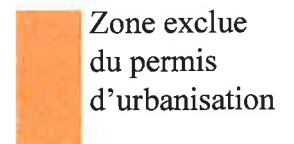


Schéma 29. Périmètre couvert par le Permis d'Urbanisation voir le plan de situation pour les dimensions exactes



2.2 Économie d'énergie (1)

- Viser une grande performance énergétique

La législation wallonne impose déjà aux acquéreurs comme aux constructeurs d'effectuer une évaluation du bien au niveau de sa performance énergétique. Concernant le projet d'étude, il faut considérer que celui-ci doit se situer dans une réflexion de grande performance énergétique. **L'urbanisation du site devra viser une performance énergétique de grande valeur**, tout en respectant au mieux le contexte naturel et bâti dans lequel il se situe.

En cas d'avancée technologique, technique, juridique, architecturale ou de quelque autre nature que ce soit, permettant des améliorations au niveau écologique, environnemental ou énergétique sur le site couvert par le Permis d'Urbanisation, celles-ci pourront être considérées, que ce soit avant, pendant, ou après la construction des volumes ou de l'aménagement de la parcelle.

- Rechercher une densité en adéquation avec l'offre de transport en commun

La présence d'un arrêt TEC présent en face du site d'étude doit pousser à une densification du site. Ainsi, en fonction du besoin de densité et de la nécessité de respecter le cadre bâti, **la constitution de 4 parcelles sera de stricte application**. Chaque parcelle est susceptible de recevoir une construction destinée au logement. Celui-ci pourra revêtir diverses formes, allant de la maison unifamiliale à l'immeuble à appartement, pour autant que le nombre d'appartements n'excède pas deux unités de logements par habitation. Le nombre moyen d'unités de logement ne pourra être supérieur à 2 sur l'ensemble des parcelles du site d'étude.

- Favoriser les apports solaires

La construction des habitations devra se faire de manière à **pouvoir bénéficier de la manière la plus adéquate de l'orientation au soleil**. Ainsi l'aménagement des façades, notamment avec des baies (si besoin de large ouverture) devra permettre de capter la course du soleil de la meilleure manière. Aussi, l'orientation du bâtiment devra viser le même but, et devra prévoir, même si le projet de construction ne le prévoit pas à la base, une architecture permettant le placement de panneaux solaires. Au niveau des méthodes à utiliser, il s'agira notamment de considérer la possibilité du solaire passif, une technique permettant de constituer des barrières de protection contre le froid, via des dispositions ou un enterrement de certaines parties du bâtiment.

Dans le même esprit, il s'agira de mettre en oeuvre toute technique permettant d'assurer le confort thermique d'été.

Enfin, il s'agira d'assurer un éclairage naturel suffisant, via un facteur de lumière de jour et une morphologie des locaux étudiée.

Pour atteindre ces objectifs, il sera nécessaire de procéder à l'abattage de certains arbres. Attention, le maintien du caractère boisé du site dans sa partie forestière et le caractère de transition vers une zone forestière dans sa partie constructible sera irrémédiable. On ne pourra y déroger que dans le but de réaliser les options d'aménagement du présent document, et notamment les objectifs impérieux au point de vue énergétiques.

2.2 Économie d'énergie (2)

Schéma 30. Économie d'énergie



Attention, ce plan schématique est purement indicatif, les surfaces précises et les affectations des zones feront l'objet d'un schéma à part dans le Plan Masse

- Promouvoir un urbanisme compact et une utilisation parcimonieuse du territoire

Afin de satisfaire aux conditions d'urbanisation compactes, et donc moins gourmandes au point de vue énergétique, **la constitution de constructions jointives devra être privilégiée**. Néanmoins, afin de respecter le cadre bâti préexistant, une solution intermédiaire consiste à construire **au moins un bloc de deux maisons**. Pour plus de détail, se référer aux options architecturales.

- Envisager l'aménagement de vergers ou de jardins communs

Pour chaque parcelle, il sera permis de constituer un verger et / ou un jardin. Celui-ci pourra également être constitué en commun avec la parcelle voisine. Attention, ce verger et / ou ce jardin devront respecter les plantations existantes et devront, dans la mesure du possible, **participer à l'amélioration de la qualité de la faune et de la flore du site**. Voir le point 2.5 Paysage et espaces verts pour d'avantage d'information sur ce sujet.

- **Réduire les émissions de gaz à effet de serre**

Les rejets de CO² générés par l'homme étant principalement imputables au secteur énergétique dans son ensemble, il s'agit de **considérer toutes les méthodes permettant de réduire les rejets de ce gaz** nocif pour l'environnement.

Ainsi, devront être considérés

- Pour le chauffage et l'eau chaude des sanitaires : un choix de combustible limitant les rejets de CO²
- Pour la construction du bâtiment : des choix de matériaux les moins polluants possible
- Pour le transport : favoriser l'utilisation des transports en commun (voir le point suivant, 2.3 Transports)

- **Utiliser l'eau de manière parcimonieuse**

L'eau est un bien précieux et épuisable. Il faut dès lors, à l'échelle du projet, **mettre toute technique en oeuvre afin de régler la problématique de l'eau**, de son puisage à son traitement, en passant par son utilisation.

Ainsi, devront être par exemple considérés lors de son utilisation :

- Un réducteur de pression
- Des WC équipés de chasse d'eau à deux poussoirs
- De douches équipées de pomme économique
- De robinets avec réducteur de débit

Au niveau de l'assainissement des eaux usées, se reporter au point 2.4 Infrastructures et réseaux techniques

- **Promouvoir le tri sélectif**

L'urbanisation de la zone devra comporter un **espace réserver au tri des déchets** d'emballage. Celui-ci pourra soit s'effectuer à l'intérieur de l'habitation, soit à l'extérieur dans un local fermé d'un espace minimum de 3m².

Pour le compostage, un emplacement à cet effet sera aménagé pour chaque bloc d'habitations.

Pour les matières fécales, il peut être considéré un système de toilette sèche, via un système de toilette à litière biomâtrisée. Cette technique permet en effet d'économiser entre 35 et 43 litres d'eau par personne et par jour.

2.4 Infrastructures et réseaux techniques (1)

- **Économiser les matériaux, favoriser les matériaux de réemploi et limiter la consommation en énergie en phase de construction du bâtiment**

Afin d'éviter l'appauvrissement des ressources terrestres, il devra être considéré l'utilisation de matériaux de réemplois ou renouvelables. Ainsi, **les matériaux de construction devront idéalement provenir de lieux proches du lieu de ré-exploitation.**

Au niveau des matériaux, il devra être considéré des idées originales et moins polluantes. Par exemple, les graviers utilisés dans les bétons, empièvements, remblais... peuvent être remplacé par des concassés de démolition (briques, béton...); certains isolants, panneaux de bois sont faits à partir de déchets de bois, de papier, de verre... et sont à favoriser.

Voici une liste non exhaustive de matériaux à considérer pour la construction :

- Isolants thermiques : Laine de cellulose de papier recyclé, verre cellulaire, fibres de bois
- Agrégats damés, empièvements : Concassé de béton, d'éléments de maçonnerie
- Panneaux d'isolation thermique et acoustique : Panneau Panterre

Dans le cahier des charges, le concepteur veillera à prescrire un label, un pourcentage de matières premières recyclées dans la composition du matériau, ou à décrire de manière suffisamment précise le matériau sélectionné en remplacement d'un autre courant.

Au niveau de la limitation de la consommation en énergie dans la phase de construction, il s'agit de veiller à l'utilisation rationnelle de matériaux ayant un faible taux d'énergie grise, fonction de son analyse de cycle de vie (LCA). Pour davantage d'information, il s'agira de se renseigner de la procédure décrite dans la norme ISO 14040.

- **Assurer une bonne isolation thermique de l'enveloppe**

Afin de réaliser des économies d'énergie, il faut agir sur tous les paramètres d'influence du bâtiment. Cela commence par l'**isolation**, ce qui permet de réduire considérablement les besoins en énergie du bâtiment.

Ainsi, il faudra considérer tous les moyens afin de limiter les effets suivants :

- Parois opaques : pertes par transmission
- Baies vitrées : pertes par transmission au niveau du châssis, du vitrage, des intercalaires de fenêtre bois ou P.V.C., des intercalaires de fenêtre aluminium
- Ponts thermiques : les raccords

Pour plus d'info, le concepteur se référera aux normes belges, européennes et étrangères que constituent : NBN N 62-002 (transmission thermique), NBN EN ISO 6946 (parois), NBN EN ISO 10077-1 (performances thermiques des fenêtres, portes et fermetures), NBN EN10077 (performances thermiques des fenêtres, portes et fermetures)

- **Assurer une bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe et contrôler la ventilation**

Il faudra **considérer l'opportunité de créer un dispositif de récupération de chaleur de l'air de ventilation**, afin de limiter le taux de ventilation à un volume horaire raisonnable.

Pour la ventilation, il s'agira de se conformer aux systèmes proposés par la Région Wallonne, tout en privilégiant si possible le système D, avec amené et extraction mécanique.

- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**

Il devra être **considéré toute technique permettant de couvrir au mieux les besoins en eau chaude sanitaire**. Un pourcentage raisonnable à atteindre est 10%.

Ainsi, devront être étudiées les méthodes suivantes :

- Solaire actif : capteurs solaires et photovoltaïques
- Solaire assisté : pompe à chaleur
- Bois énergie
- Géothermie

- **Récupérer l'eau de pluie**

L'eau de pluie a de nombreux avantages : elle est douce, évitant ainsi la consommation en produits de nettoyage superflus ; son stockage permet de lutter en partie contre les inondations ; enfin, elle est produite sur le lieu de consommation, minimisant les impacts liés au transport. Contrairement aux idées véhiculées, l'eau de pluie est compatible avec toutes les utilisations domestiques, y compris la boisson, après un filtrage adapté.

Ainsi, une zone sera prévue dans laquelle **il sera considéré l'installation d'un système permettant une utilisation adaptée de cette eau** :

- Pour le jardin, les toilettes, la machine à laver et le nettoyage. Pour des tâches, il s'agit de récupérer les eaux de pluie dans une citerne équipée d'un filtre performant.

- Pour une utilisation plus poussée. Récupération sur les toitures et stockage dans une ou plusieurs citernes en béton, permettant de neutraliser l'acidité. Un filtre sera placé en amont de la citerne afin de limiter les arrivées de feuilles et débris divers. Dans la citerne, une petite aération forcée permettra d'éviter les éventuelles fermentations. (Attention de veiller à aérer la citerne en été).

Enfin, **le raccordement à l'eau de distribution est obligatoire**, car l'approvisionnement en eau de pluie peut-être interrompu.

De plus, il peut s'avérer utile de doubler le système d'évacuation des eaux usager avec un système de bassin d'orage. Néanmoins, celui-ci ne verra le jour que s'il respecte l'interdiction de creuser à plus de 3 mètres de profondeur dans la zone concernée.

2.4 Infrastructures et réseaux techniques (2)

• Traiter les eaux usées domestiques

Le site étant présent en zone d'assainissement autonome au PASH, **il est nécessaire de prévoir en amont du projet la création d'une zone visant à recueillir un système permettant de traiter efficacement les eaux usées** issues de l'urbanisation. Le but est d'éviter la pollution des eaux de surface et souterraines, et plus particulièrement de la zone Natura 2000 située à l'Est du site. Pour l'atteindre, il s'agit de ralentir le plus possible le cycle de l'eau, en favorisant l'infiltration sur place, la technique la plus performante au point de vue écologique. Le stockage des eaux de surface peut également être envisagé.

En tout cas, le système d'assainissement devra se faire en respect de la législation wallonne sur le sujet, via un système agréé, se conformant au schéma ci-contre.

Un système d'évacuation des eaux usagers devra être prévu pour chaque maison, à charge du futur propriétaire d'installer le système dans la zone prévue à cet effet.

Le système d'assainissement à prévoir sera le suivant :

Le système prend place entre les futures constructions et l'arrière du terrain, Ce système devra éviter tout rejet vers la zone Natura 2000, tout en préservant la zone forestière d'un déboisement nécessaire à l'installation du système.

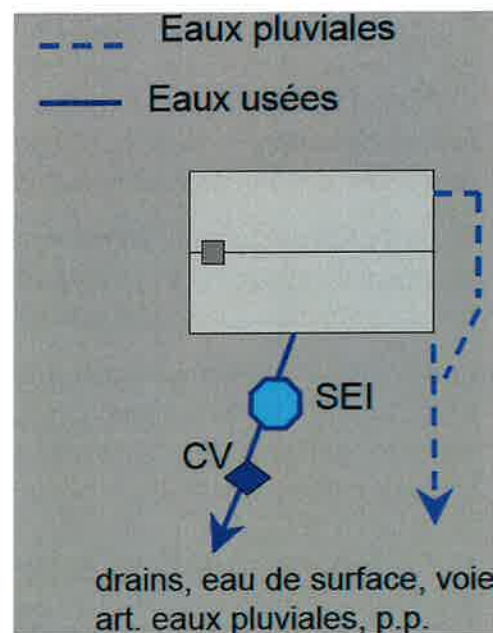


Schéma 31. Système d'épuration agréé

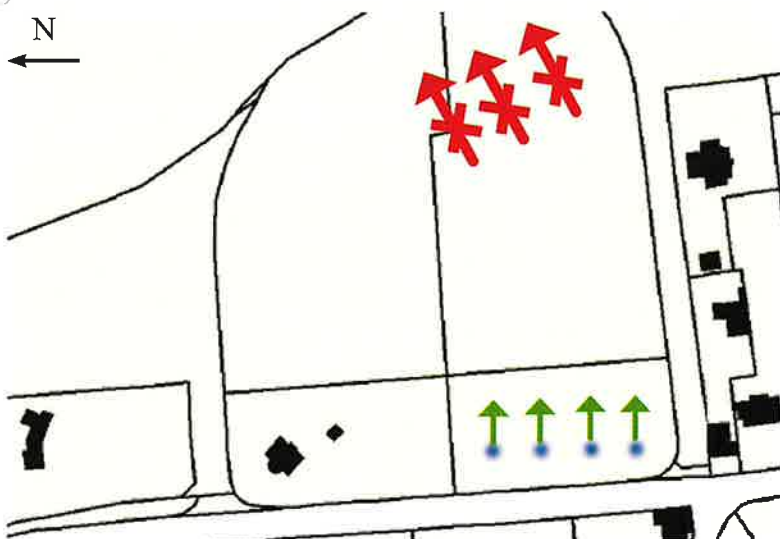


Schéma 32. Écoulement des eaux assainies

Il peut de plus se coupler efficacement (mais séparément) avec un système de récolte des eaux de pluie.

Enfin, ce système évite des rejets vers la propriété du voisin, au nord de la zone d'étude.

Il s'agira de faire confirmer ce système d'épuration individuel agréé : via une déclaration communale de classe 3, avec regard de visite accessible et séparation des eaux pluviales.

Écoulement à provoquer

Écoulement interdit

Zone pour système d'assainissement

Pour plus d'information, il s'agit de se renseigner auprès de la Région Wallonne. Le schéma suivant issu de la cellule environnement de la Wallonie résume les obligations et possibilités en matière d'assainissement individuel :

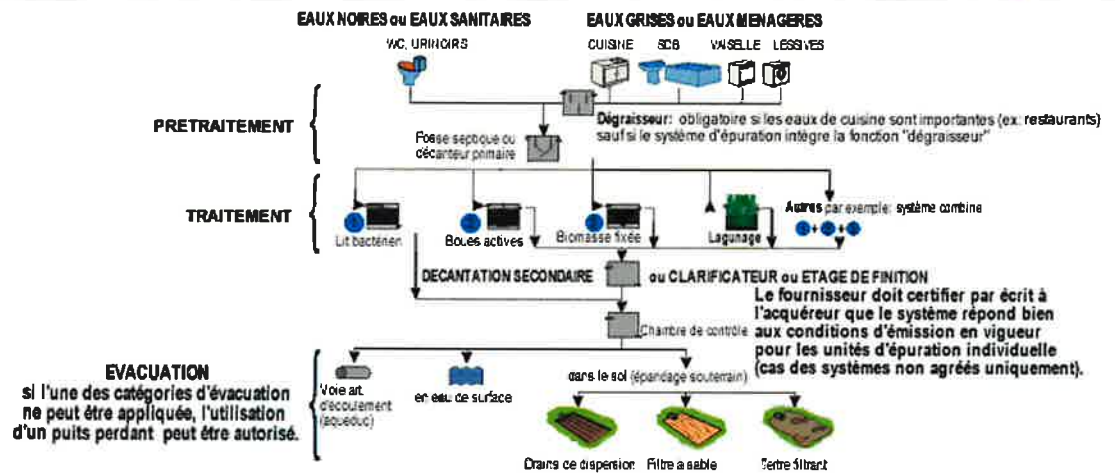


Schéma 33. Obligations et possibilités - assainissement

• Gérer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol

L'imperméabilité du sol provoque son incapacité à permettre un échange continu entre l'atmosphère et le pédo et hydrosphère. À défaut de pouvoir s'infiltrer, l'eau surcharge les réseaux qui ne sont pas dimensionnés pour faire face aux précipitations fortes et subites.

Le moyen le plus simple pour assurer la perméabilité du sol, à envisager dans notre projet, est de **maximiser les zones d'espace vert**. Il est également intéressant d'utiliser des matériaux ou surfaces perméables pour les espaces minéraux : dolomie, graviers, dalles gazon, pavés drainants...

Le bitume et le béton ne seront utilisés que dans les cas de routes et parking fréquentés, ainsi que les cours sollicitées. Sinon, seront privilégiés, par ordre préférentiel : Le gazon de végétalisation / les revêtements sans liant / les dalles-gazon / le pavage poreux / le pavage à gros joints / le pavage moyen à grossier / le pavage béton (klinkers) / les dalles / le béton

• Se raccorder aux réseaux d'impétrants présents et limiter les perturbations sur la N640

Trois raccordements seront nécessaires pour viabiliser la parcelle (voir la situation existante dans le Plan d Situation):

- 1) **EAU** : Raccordement à la canalisation de la SWDE. Accord de la SWDE sur le sujet (voir en annexe), les démarches sont à entreprendre lors de la phase de construction de la maison.
- 2) **ELECTRICITE** : Raccordement au réseau RESA/TECTEO (ALE). Proposition d'étude de l'ALE sur le sujet (voir en annexe). Le raccordement électrique se fera de manière préférentielle par voie aérienne, comme il est courant dans cette zone. Dans ce cas, les poteaux prendront place entre la parcelle concernée et la route, à un endroit rencontrant les demandes de l'ALE sur le sujet. En cas de mis en place d'un réseau sous-terrain, il y aura nécessité de limiter au maximum les travaux sur la route régionale.
- 3) **TELECOMMUNICATION**: Raccordement au réseau télécom de Belgacom. Pas nécessaire pour viabiliser la parcelle, la mise en place du raccordement au réseau peut se faire à la demande du propriétaire d'un lot. Dans le cas d'une demande de raccordement, celui-ci se fera via le réseau créé afin de relier la maison située au Su-Est du site du périmètre du permis. Ce raccordement ayant été fait récemment, et celui-ci étant implanté sur la route communale au Sud, il s'agira de profiter de cette section du réseau pour se raccorder, évitant ainsi de perturber la route régionale (voir Plan de Situation en Annexe)

2.5 Paysage et espaces verts

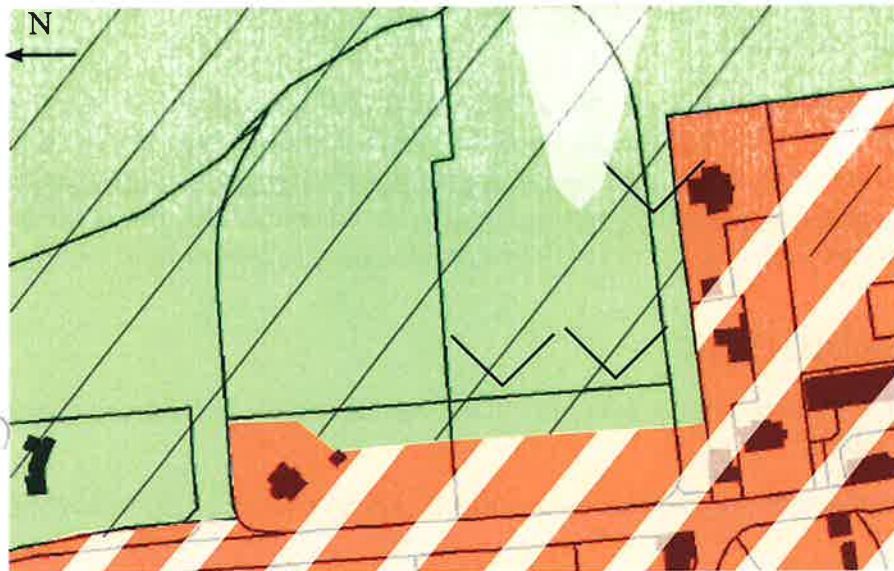


Schéma 34. Zones paysagères

Zone Forestière, avec intérêt paysager
Zone d'habitat à caractère rural

• Consolider la structure paysagère

Le site possède un intérêt paysager certain, inscrit d'ailleurs en surimpression du plan de secteur. Ainsi, l'urbanisation projetée doit se donner comme ligne de conduite de consolider la structure paysagère existante.

À cet effet, il sera pris toute mesure permettant d'une part de maintenir la forme actuelle du paysage, en rapport avec les objectifs paysagers et urbanistiques compris dans le CWATUPE, et d'autre part, de viser à son amélioration, afin de laisser aux générations futures une qualité paysagère au niveau du site.

Les constructions devront s'insérer dans le paysage de manière discrète, afin de ne pas l'atteindre de manière trop importante. Pour atteindre cet objectif, il sera dès lors nécessaire de **maintenir le caractère boisé du site.**

Au niveau des ouvertures paysagères, celles-ci devront permettre de créer des séquences variées. On évitera ainsi de favoriser une urbanisation bloquant les ouvertures préexistantes au niveau du chemin communal situé au sud du site du permis d'urbanisation.

• Favoriser un cadre bucolique et arboré

À l'intérieur des parcelles, toute technique sera considérée afin de maintenir et de nourrir le cadre bucolique et arboré actuel. Par exemple, en cas de volonté de création d'un jardin à l'arrière de la parcelle, celui-ci se fera, dans la mesure du possible, en concevant un jardin forestier, autosuffisant et durable. Un jardin forestier peut contenir jusqu'à 7 couches : une couche racine, une couche de grimpante (lianes), une couche couvre-sol, une strate herbacée, une strate arbustive, une strate de petits arbres et enfin les grands arbres (canopée).

Enfin, afin de réaliser ces objectifs, **les points suivants seront de stricte application :**

- Respect du dénivelé naturel du terrain
- Respect du caractère général boisé du site
- Maintient de l'accès piéton vers l'Est depuis la route communale
- Mise en valeur des vues et des ouvertures paysagères vers cette zone naturelle à l'Est
- La zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle gardera son caractère boisé.
- Au sin de chaque aprcelle, idéalement à l'avant de cell-ci (côté rue), un arbre sera planté.

- **Améliorer la biodiversité**

Les milieux urbanisés peuvent eux aussi contribuer à l'accueil de la nature ordinaire, en particulier lorsqu'ils font l'objet d'aménagements et de gestions favorables aux espèces animales et végétales de la vie sauvage.

En intégrant une considération écologique à la base du projet, il est parfois permis de compenser de manière significative les impacts de l'implantation d'une construction. Le but devra être de conserver et d'améliorer le milieu environnemental et la bio-diversité du site.

Les nouveaux aménagements devront être compatibles avec les espèces présentes, aptes à se développer dans le site. Pour cela, les plantations devront suivre les recommandations faites par le gestionnaire du site de la zone Natura 2000 ou du Parc naturel. À cet effet, **il est impératif de consulter et suivre les recommandations de l'annexe : « Liste de plantes indigènes adaptées à notre climat »** (en annexe). Ainsi, les actions et informations qui y sont reprises devront être considérées, et les futurs propriétaires tâcheront de s'y conformer.

- **Assurer le confort acoustique**

Alors que la pollution sonore ne cesse d'augmenter, et que le bruit peut devenir une cause de nuisance importante, sa maîtrise en devient d'un enjeu majeur.

L'objectif est de limiter à la fois les nuisances internes (salle de bain, cuisine...) et les nuisances externes (bruit de la route...).

Pour cela, **il sera procédé à la plantation des haies**, idéalement composées de plantes d'essence régionales, à la fois entre chaque habitation, et entre les habitations et la route régionale. Des ouvertures devront être laissées, permettant le passage des voitures et des piétons à l'intérieur de la parcelle.

2.6 Urbanisme

• Densifier les espaces selon des critères objectifs

Comme évoqué plus haut, une certaine densité doit tenir place sur le site, sans toutefois arriver à des indices de densité de type urbain. L'augmentation de la densité (création de 4 parcelles) se justifie pleinement à cet endroit :

- Le site présente des qualités naturelles et paysagères exceptionnelles. Il apparaît logique de permettre une urbanisation sur le site, pour autant que celle-ci respecte et mette en valeur ses qualités
- La présence de l'arrêt TEC doit pousser à densifier au plus un rayon de 300m autour de celui-ci
- La présence d'une poche d'habitat préexistante à cet endroit doit indiquer une densification sur ce site, pour ne pas pérenniser l'urbanisation en bande.

À cet effet, la largeur des 4 parcelles sera d'inspiration équidistante entre elles. **Une parcelle ne pourra être composée d'un front de bâtisse dont la largeur est 2 mètres supérieurs aux autres parcelles.**

• Diversifier les types d'habitation

L'urbanisation veillera à développer un habitat diversifié (tailles variables, formes évolutives, équipements durables et contemporains, économie d'échelle).

Au niveau de la typologie des constructions, celles-ci seront **de type pavillon quatre façades et bi-mitoyenne, R+1+T.**

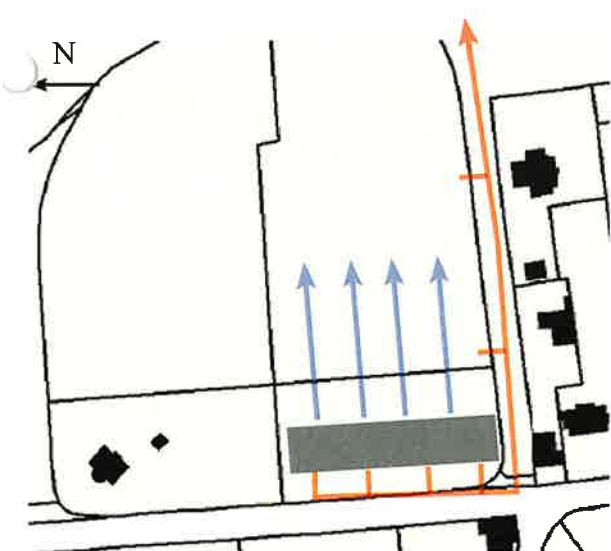


Schéma 36. Accès piétons

Accès à la forêt depuis la parcelle

Accès à la forêt en sortant de la parcelle

Zone urbanisable

• Urbaniser en fonction des caractéristiques du site

Les caractéristiques du site étant assez strictes au niveau des surfaces bâissables (voir plan masse), **la majeure partie de chaque parcelle se trouvant en ZHCR au plan de secteur sera constructible.**

• Favoriser l'appropriation du lieu

L'urbanisation projetée devra permettre aux futurs occupants de s'approprier les espaces communs, et notamment la zone forestière. Ainsi seront favorisés les connexions entre les parcelles et cette zone forestière, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur de celles-ci, **via le maintien des cheminements piétons existants.**

2.7 Architecture

• Respecter le cadre bâti local

Le but ici est de créer une urbanisation qui respecte à la fois le réseau bâti, tout en favorisant les critères architecturaux modernes.

Il sera procédé à la mise en place de constructions de trois blocs d'habitation, comme évoquée plus haut dans ce document, le bloc central étant le plus grand.

Cette **configuration 1 + 2 + 1** devra permettre d'allier modernité, économie d'énergie et respect du cadre préexistant.

Les gabarits et les matériaux de construction devront présenter une homogénéité avec le cadre bâti local, tout en offrant une diversité entre chacune d'elles. Au niveau des couleurs, celles-ci offriront une diversité de teintes proches, se référant au contexte local dans ses choix.

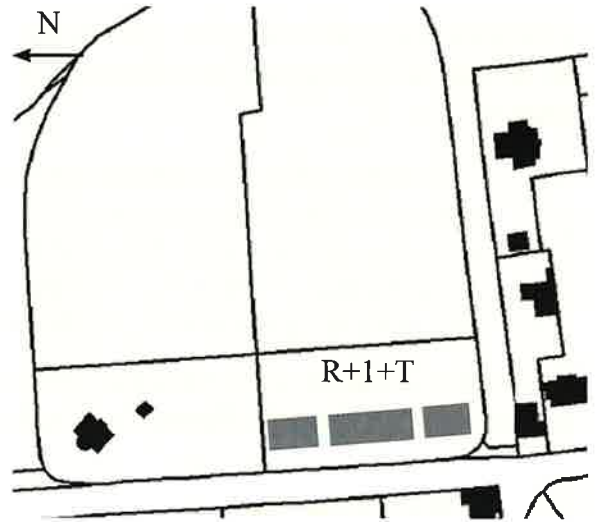


Schéma 37. Aspects architecturaux

Au niveau du nombre d'étages par habitation, la constitution de 2 étages en complément d'un étage partiellement engagé dans la toiture sera privilégiée, s'accordant ainsi au contexte local.

• Promouvoir un développement architectural traditionnel

Afin de promouvoir une architecture qui respecte son cadre bâti, il nous semble également primordial de respecter la charte paysagère édictée par la commune de Jalhay, et notamment les points suivants :

- Les bâtiments ne comprendront pas de façades principales sans ouvertures, ni constituées principalement par le garage.
- Pas plus de trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.
- Les maisons unifamiliales n'auront pas plus de 20 mètres de longueur d'un seul tenant.
- Angle de toiture de 25 à 35 degrés par rapport à l'horizontale.
- Quand le terrain le permet, veiller à ce que l'accès à la maison soit proche du plain pied avec la voirie.
- Ne pas enterrer le garage.
- Possibilité de petits immeubles à appartements, pour peu qu'ils s'intègrent dans l'environnement bâti immédiat, qu'ils respectent l'ensemble des prescriptions du présent document et qu'ils ne dépassent pas plus de 2 unités de logements par construction. L'aspect général de ces constructions à appartements devra s'inspirer du caractère rural de la zone.

III. Option architecturale d'ensemble

3.1 Occupation actuelle du bien (voir plan en annexe)

3.2 Occupation projetée du bien

3.3 Plan Masse (voir plan en annexe)

1) Des dimensions des lots

- La largeur de chaque terrain sera de +/- 24 mètres, permettant ainsi la constitution d'un front de bâtisse suffisamment large pour s'intégrer dans le contexte bâti local. Cette règle des 24 mètres ne pourra pas être dérogée de manière disproportionnée et ne pourra pas, dans tous les cas, établir une situation où l'un des lots sera constitué d'une largeur de moins de 23 mètres.

- La profondeur de la parcelle longueur se basera sur le découpage parcellaire traditionnel.

- La surface totale des parcelles sera de +/- 1.265m² et ne pourra en tout cas pas descendre en dessous de 1150 m².

2) Des divisions entre parcelles

- Entre les lots : une haie séparera entre eux les lots créés, afin de réaliser les Options d'Aménagement.

- Vers la parcelle en zone forestière à l'Est : une délimitation physique se fera entre la zone du Permis d'Urbanisation et l'autre parcelle à l'Est, afin de maintenir la quiétude des habitations et éviter ainsi que le gibier pénètre dans les maisons. Des ouvertures de type barrière seront installées afin de permettre d'y accéder.

- Vers l'extérieur : une haie séparera les lots de l'espace extérieur (vers les voiries et vers la parcelle du voisin, au Nord). Seules l'implantation d'un bâtiment sur la limite parcellaire ou bien l'accès piéton et voiture permettra d'éviter l'implantation de haies.

2) De la densité des parcelles

- Le B/S représente le rapport entre, d'une part, le nombre de m² l'emprunte au sol du bâtiment et des volumes secondaires, et d'autre part, la surface totale de la zone de construction, sans tenir compte des zones de cours et jardin par exemple. Pour le projet, cet indice **B/S = 0.4 maximum.**

- Le P/S représente le rapport entre d'une part, le nombre de m² de l'ensemble des planchers du bâtiment et des volumes secondaires, et d'autre part, la surface totale de la zone de construction, sans tenir compte des zones de cours et jardin par exemple. Pour le projet, cet indice **P/S = 1.5 maximum.**

3) Du respect de la situation préexistante au point de vue environnemental

- Le relief est respecté de manière générale, et il n'y sera pas fait atteinte de manière à le dénaturer. Dans tous les cas, aucune modification ne pourra être effectuée s'il s'avère que celle-ci risque de porter atteinte à la zone Natura 2000 située à l'Est.

- Le site gardera un caractère boisé. À cette fin, il ne sera pas constitué un registre des arbres à découper, mais plutôt d'une part des zones où la découpe sera privilégiée (tout en conservant le caractère boisé) et d'autre part des zones où la découpe sera à limiter au maximum.

- Néanmoins, les besoins en apport énergétique, notamment par l'ensoleillement, ainsi que l'application des Options d'Aménagement du présent document sont des objectifs impérieux qui priment alors sur le caractère boisé du site. Ce sont les seuls critères qui primeront sur l'objectif de maintien du caractère boisé du site.

4) De l'affectation et de la densité des constructions :

- Le but est de créer 4 constructions. Les constructions à usage de professions libérales, de petit commerce de service, ou de toutes autres activités respectant le bon aménagement des lieux et compatible avec la destination de la zone dans laquelle elle se trouve au plan de secteur sont admises secondairement à la fonction de logement, à condition que la surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

- La densité des constructions veillera à s'intégrer dans le cadre local. Ainsi, il s'agit de constituer des maisons unifamiliales de préférence. Néanmoins, certaines de ces constructions pourront accueillir plusieurs unités de logements, avec un maximum de deux unités par parcelle. Néanmoins, la moyenne du nombre d'unités de logement ne pourra dépasser, sur l'ensemble du site, deux unités de logements par lot, soit un maximum de 8 unités de logements sur l'ensemble du site du périmètre du permis.

- L'implantation des bâtiments se fera de manière à, à la fois respecter un alignement avec les autres bâtiments, et permettre un accès par voiture aux voiries préexistantes. Le Plan Masse reprendra ses affectations de manière plus précise.

5) De la zone de construction

La zone de construction se situera la limite de la zone d'habitat à caractère rurale sur le plan de secteur et la limite de 17m de recul depuis l'axe de la voirie régionale.

- Selon l'avis du fonctionnaire délégué de la direction de liège 2, Monsieur Jean Lentz, la parcelle comprend une "zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 30 mètres de profondeur" . Après rétablissement des bornes, il s'avère que la profondeur est davantage de l'ordre de 28m. Nous nous basons sur ce chiffre afin de dessiner la zone de construction. Néanmoins, le plan de secteur a été créé à une échelle de 1:10000, il nous semble donc inadapté de considérer son application à une échelle plus grande, comme au 1:500. Ainsi, la limite entre zone d'habitat à caractère rural sera représentée dans son esprit du 1:10.000, à une distance de 28m, parallèlement à la limite de la parcelle.

- Également à prendre en compte au Sud de la parcelle, le recul de 10m à observer depuis l'axe de la voirie communale.

6) De la situation juridique :

- Les points suivants seront de stricte application :
 - *Ne pas creuser à plus de 3m de profondeur
 - *Ne pas édifier de constructions non démontables à moins de 17m de l'axe de la route régionale
 - *Ne pas construire à moins de 10m de l'axe de la route communale
 - *Respect de la charte d'urbanisme et des Options d'Aménagement
 - *Pas de dérogation au plan de secteur

- Il existe des chemins à l'intérieur de la parcelle arrière (cadastrée 2907 K20). Ceux-ci ne constituent pas des servitudes de droit.

Bien que ces chemins constituent des servitudes de fait pour le voisin, propriétaire des parcelles au nord du site, cadastrées 2907 A26 et 2907 H20, ceux-ci n'ont pas de valeur légale, le propriétaire des parcelles au nord disposant d'un accès vers chacune de ces deux parcelles depuis la route communale (voir Schéma ci-contre).

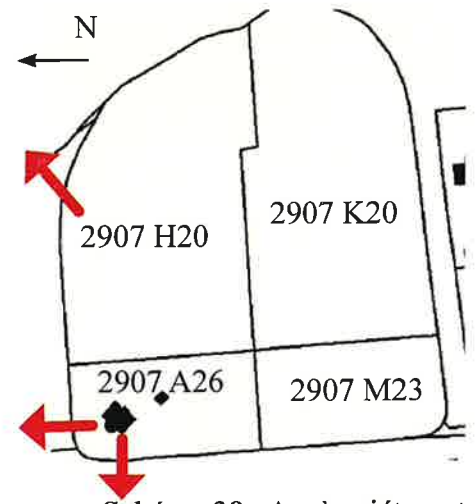


Schéma 38 : Accès piéton et voiture aux parcelles cadastrées 2907 A26 et 2907 H20

- Il existe des documents cadastraux actant la vente de la parcelle visée par la présente demande de Permis d'Urbanisation, par la Commune de Sart à MM GOEBBLES et POLIS (voir documents en annexe). Celle-ci reprend notamment certaines conditions spéciales (détaillées en page 8).

Voici les adaptations que le demandeur propose. Si ces adaptations rencontrent l'accord de la commune, elles permettraient à la fois de rencontrer les Options d'Aménagement du présent document tout en s'adaptant aux critères urbanistiques modernes. D'un point de vue juridique, il est proposé de retranscrire les conditions retenues et les adaptations dans les actes notariés de vente de chaque lot, c'est à dire entre le demandeur Mme Marie-Françoise MOSTAERT et les futurs acquéreurs.

A. La condition impose des surfaces de minimum 20 ares, alors que celles proposées par ce document en font 12. Au vu de l'évolution urbanistique du contexte, il nous semble inutile de conserver cette limite de 20 ares, issue de la réflexion de 1929, et de la faire passer à 12 ares.

B : Condition supprimée en 1967

C : Condition respectée dans le permis

D. Condition respectée dans le permis

E. Condition a expiré à la vente de la parcelle en 1929

F. Condition peut être maintenue pour les infractions futures, ou bien supprimée si l'autorité communale le désire

G. Condition supprimée en 1967

H. Condition déjà réalisée, via l'existence des cheminements piétons à l'intérieur de la parcelle cadastrée 2907 K20. Si la commune le désire, il peut être étudié la possibilité de rétrocéder les chemins présents dans la parcelle arrière (2907 K20), à sa charge alors de les entretenir.

I. Condition expirée en 1935

J. La condition peut disparaître si la commune le désire. Dans le cas contraire, celle-ci devra effectuer à sa charge la construction des voiries permettant l'accès aux parcelles ainsi créées.

K. Condition présumée réalisée en 1929.

IV. Prescriptions

I. GENERALITES :

Article 1. Le boisement des terrains est interdit, ainsi que les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou de toute autre de quelque nature que ce soit. Il en est de même du placement ou du parcage des baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles, baraques à frites et autres dispositifs similaires, y compris les véhicules ou engins de toute nature.

Article 2. Sont également proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes. Les réservoirs à combustible non enfouis sont à exclure des zones de recul et latérales et à dissimuler à l'arrière par des plantations à feuillage persistant.

Article 3. Les radiers et chapes des constructions qui sont en contact direct avec le sol sont rendus étanches et une bonne ventilation des vides ventilés éventuels est assurée.

Article 4. Des raisons impérieuses, ou d'intérêt général, de type sociodémographique, écologique, environnemental, énergétique, social, urbanistiques ou de santé peuvent permettre de s'écarter des règles de prescriptions, pour autant que ces raisons impérieuses ou d'intérêt général soient clairement exposées et traitées avec une argumentation solide et adéquate, dénuée d'un unique but de lucre, dans la demande de permis d'urbanisme.

Article 5. Les conditions d'un permis d'urbanisme s'écarterant des règles du présent document, pour les raisons et avec les formes reprises dans l'article précédent, ne pourront être d'application qu'au cas par cas. Ainsi, l'existence d'un tel permis d'urbanisme ne pourra en aucun cas constituer une base d'argumentation à la demande d'un autre permis d'urbanisme dérogeant du présent document.

II. DÉFINITIONS :

Article 6. Au sens des présentes prescriptions, on entend par :

- Abords : zone contiguë à la construction et comprenant la zone de recul, la zone de retrait latéral (s'il échet) et la zone de cours et jardins.
- Alignement : limite entre le domaine public et les propriétés privées.
- Construction isolée : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.
- Front de bâtisse : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions.

- Hameau : ensemble de constructions, comprenant douze unités de logement maximum, organisées autour d'une placette.
- Limite mitoyenne : limite constituée par le plan vertical ou, occasionnellement, par les plans verticaux, et les plans horizontaux qui les joignent, séparant deux propriétés.
- Lot : terrain faisant l'objet d'un traitement différencié aux termes des prescriptions contenues dans le présent cahier.
- Mur acrotère : mur situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse destiné à, constituer des rebords ou des garde-corps.
- Placette : zone publique centrale d'un hameau, autour de laquelle sont regroupées les constructions constituant ce hameau.
- Terrain : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.
- Volume principal : volume le plus important d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, et qui, généralement, a le faite le plus élevé ou la toiture plate la plus haute.
- Volume secondaire : construction attenante au volume principal ou articulée à celui-ci, implantée sur un même terrain et ayant des hauteurs sous gouttière/corniche et sous-faîtage ou au mur acrotère inférieures à celles du volume principal.
- Volume annexe : construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même terrain et présentant des hauteurs sous gouttière/corniche et sous-faîtage ou au mur acrotère inférieur à celles du volume principal.
- Zone de recul : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.
- Zone de retrait latéral : partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain.
- Zone de cours et jardin : partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral.

III. PROJET D'URBANISATION :

Article 7. Destination

§1er. Chaque parcelle est susceptible de recevoir une construction destinée au logement.

§2. Ce logement pourra revêtir diverses formes, allant de la maison unifamiliale à l'immeuble à appartements, pour autant que le nombre d'appartements n'excède pas 4 unités de logement par construction.

§3. Au maximum deux parcelles pourront accueillir un immeuble à appartements, le restant devra être consacré à l'habitation unifamiliale. Le nombre moyen d'unités de logement par construction ne pourra être supérieur à 2 sur l'ensemble du site du Permis d'urbanisation.

§4. Les constructions à usage de professions libérales, de petits commerces de service, ou de toutes autres activités respectant le bon aménagement des lieux et compatibles avec la destination de la zone dans laquelle elle se trouve au plan de secteur (se référer aux dispositions du CWATUPE, articles 26 & suivants) sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que la surface n'excède pas 40 % de la surface habitable.

Article 8. Morcellement

§1er. Le nombre de lot est de 4

§2. Le lotissement tel qu'il est figuré au plan sera de stricte application et les lots ne pourront être subdivisés ou modifiés sans l'obtention d'un permis d'urbanisation modificatif préalable, exprès et écrit, délivré par le Collège Communal.

§3. La superficie de la parcelle est toujours supérieure ou égale à 1150m², la surface idéale tournant autour de 1265m².

§4. Lorsque les parcelles sont contiguës, celles-ci ne peuvent être regroupées afin d'y ériger une seule construction destinée au logement qu'aux conditions suivantes :

- 1° respecter les éventuelles contraintes résultant des limites mitoyennes ;
- 2° le nombre total de logements doit rester supérieur ou égal à 4 sur l'ensemble du site.

Article 9. Modalité de division

§1er. Les cotes et les contenances des lots sont données graphiquement à titre indicatif. Le mesurage et le bornage, aux frais des acquéreurs, détermineront la contenance et les cotes définitives des parcelles et seront le plus conformes possible. Se référer au point XIV ARTICLE ADDITIONNEL pour davantage de détails.

IV. COMPOSITION DE CHAQUE LOT

Article 10. La limite de la voirie publique et de ses dépendances est déterminée au plan de lotissement conformément aux données fournies par les administrations compétentes et au vu des documents officiels.

Article 11. Les zones de résidence, d'équipement, zones vertes et d'espace public sont figurées au plan du permis d'urbanisation. Elles devront être strictement observées.

A. ZONE DE COURS FERMEE

Article 12. Les zones de cours fermées comporteront les chemins et ouvrages nécessaires aux accès à la parcelle. Les zones de cours fermées seront de plain-pied avec la voirie ou suivront le terrain naturel dans la mesure du possible. On limitera les talus aux accès garage.

Article 13. Les zones de cours fermées pourront accueillir un emplacement de parcage en supplément du garage construit, uniquement si cet emplacement respecte l'article 14 du présent document.

Article 14. Aucune construction qui n'est démontable ne sera autorisée sur ces zones.

Article 15. Les plantations à haute tige sont interdites dans la zone de cours fermée, à l'exception des plantations nécessaires à la réalisation des haies. Un arbre sera planté au sein de cette cour fermée

B. ZONE DE CONSTRUCTION

Article 16. L'implantation de constructions est obligatoire dans cette zone. Les représentations des bâtiments dans le plan masse ainsi que dans la 3D sont réalisées à titre indicatif.

Article 17. Les bâtisses ne pourront dépasser les limites de cette zone ni en profondeur, ni en largeur.

Article 18. Les constructions éventuelles de terrasses couvertes seront incluses dans ce périmètre.

Article 19. Le faitage de la construction sera réalisé comme indiqué sur le plan masse.

C. ZONE DE COURS ET JARDINS

Article 20. Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement partiel, pour autant que les actes et travaux qui y sont entrepris respectent le caractère boisé du site, ainsi que son implantation au plan de secteur en zone forestière. La zone forestière ne sera en aucun cas déboisée définitivement. Elle conservera son caractère boisé

Article 21. Les aménagements autorisés doivent être conçus de façon à maintenir et favoriser les éléments ponctuels de qualité qui participent au maillage écologique du périmètre couvert par le permis d'urbanisation. Toute modification du relief du sol est interdite.

Article 22. Est admis le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts d'une hauteur maximum de 2,5m

Article 23. Annexe : toutes les futures dépendances s'inscriront dans le périmètre de la zone aedificandi, articulées à la volumétrie principale, présentant des matériaux de parement extérieur comparables à ceux utilisés pour les volumes principaux.

Article 24. Seuls les abris de jardins seront autorisés en dehors de la zone de construction. Leur surface au sol maximale ne dépassera pas 12m². Leurs matériaux seront comparables à ceux utilisés pour les volumes principaux et secondaires.

Article 25. Les serres pourront être réalisées en vitrage transparent et seront d'une surface maximum de 12m².

Article 26. Vu l'affectation au plan de secteur, il est interdit de placer dans cette zone des éléments qui ne viseraient pas un maintien ou une amélioration du caractère boisé du site. Ainsi, l'aménagement de piscines ou de terrasses exclusivement minérales est particulièrement réprouvé.

D. ZONE D'ÉQUIPEMENTS (Construits/Non Construits)

Article 27. La zone d'équipements non construits pourra accueillir tout équipement permettant la viabilisation des parcelles, et ce y compris le système d'épuration, les raccordements d'impétrants et les raccordements à la route. Si la zone prévue devait s'avérer être trop petite afin de permettre sa pleine utilisation, il sera permis aux infrastructures de les dépasser. Aucune construction non démontable ne sera autorisée.

Article 28. Chaque parcelle disposera d'une zone d'équipement constructible, mais strictement démontable, permettant la mise en place d'un local vélo, poussette et/ou d'un local poubelle. La surface indiquée sur le plan masse est de stricte application. Néanmoins, cette zone pourra faire l'objet d'une demande de déplacement dans la demande de permis d'urbanisme, s'il s'avère que le nouvel emplacement permet de rencontrer de manière plus adéquate les options d'aménagement du présent document, ou bien si le nouvel emplacement est bénéfique d'un point de vue énergétique, écologique ou environnemental.

V. CONSTRUCTIONS ET ABORDS

A. IMPLANTATION

Article 29. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Article 30. L'accès aux habitations sera prévu en fonction du niveau de la voirie par rapport au terrain naturel. Ces accès seront situés le plus près possible du niveau naturel du terrain.

Article 31. En tout état de cause, les auteurs de projet tiendront compte de l'environnement direct existant ou en cours d'élaboration (pour une implantation cohérente).

Article 32. Les façades principales seront obligatoirement constituées d'ouvertures en plus d'une entrée de garage si un tel emplacement devait être prévu.

Article 33. Les prescriptions du Code civil en matière de vue sur la propriété de son voisin sont d'application.

Article 34. Les constructions annexes sont autorisées, mais les superficies au sol de l'ensemble des volumes annexes ne pourront dépasser 80 m².

Article 35. Le volume principal forme obligatoirement avec un éventuel volume secondaire, une composition volumétrique d'ensemble réalisée à l'aide d'un seul volume accolé.

Article 36. Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie.

B. VOLUMÉTRIE

Article 37. Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faitage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. L'inclinaison sera comprise entre 25° et 35°, et s'inspirera de l'environnement bâti.

Article 38. Les verrières constituées de vitrage transparent, plan et de profilés de teinte sombre sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Article 39. Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teinte gris zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune dans le cas de tuiles ou de type ardennaise dans le cas d'ardoises

Article 40. Pour des raisons écologiques, environnementales ou énergétiques, une toiture plate pourra être considérée. Le maître d'ouvrage devra alors fournir, lors du dépôt de la demande du permis d'urbanisme pour la construction de l'habitation, un rapport présentant les avantages d'une telle architecture. S'il s'avère que les conclusions de ce rapport prouvent l'intérêt écologique, environnemental ou énergétique d'une toiture plate, alors celle-ci pourra être édifée, avec l'accord de l'autorité communale. Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'au cas par cas. Se référer au point suivant pour les autres cas concernant ces thèmes.

Article 41. Dans les volumes principaux, les toitures plates pourront être utilisées comme toiture verte ou à toute autre fin permettant de rencontrer les objectifs écologiques, environnementaux ou énergétiques du bâtiment.

Article 42. Dans les volumes secondaires éventuels, les toitures plates pourront être utilisées comme toiture-terrasse, toiture verte ou à toute autre fin permettant de rencontrer les objectifs écologiques, environnementaux ou énergétiques du bâtiment.

Article 43. Les volumes secondaires éventuels pourront comprendre une toiture plate et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront. En cas de toiture plate pour le volume principale, le volume secondaire devra s'articuler au mieux d'un point de vue écologique, environnemental ou énergétique avec celui-ci.

Article 44. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture et au maximum à deux niveaux francs sans pour autant être inférieur à 3,80 m. La hauteur sous gouttière étant bien entendu délimitée à partir du niveau le plus bas. En cas de construction avec une toiture plate, ces prescriptions restent de mise.

Article 45. Le rapport façade - pignon du volume principal constitué sera nettement rectangulaire.

Article 46. L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples pouvant être combinés.

Article 47. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

Article 48. L'articulation entre volumes principal et secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de « légèreté » et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme, un mur ou muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

C. ÉCOLOGIE, ENVIRONNEMENT & ÉNERGIE

Article 49. En cas d'avancée technologique, technique, juridique, architecturale ou de quelque autre nature que ce soit, permettant des améliorations au niveau écologique, environnemental ou énergétique sur le site couvert par le permis d'urbanisation ou sur une surface plus large, celles-ci pourront être considérées, que ce soit avant, pendant ou après la construction du volume principal ou de l'aménagement de la parcelle. Le maître d'ouvrage devra alors joindre à la demande de permis d'urbanisme un document relatif à cette pratique. Ce document sera constitué et présenté dans un esprit pédagogique et devra contenir :

- a. la présentation des détails de cette pratique.
- b. les points positifs et négatifs et les conséquences écologiques, environnementales ou énergétiques, engendrées par celle-ci.
- c. dans la mesure du possible, la mention d'une source scientifique reconnue prouvant l'efficacité écologique, environnementale ou énergétique de cette pratique.

Article 50. Tout pratique technologique, technique, juridique, architecturale ou de quelle qu'autre nature que ce soit, permettant des améliorations au niveau écologique, environnementale ou énergétique pourra être considérée, pour autant que cette pratique respecte et s'inspire de l'ensemble des règles traitant du droit du développement durable, et notamment :

- a. le principe de précaution, formulé dans le Principe 15 de la Déclaration de RIO et inclus dans l'article D3. Du Code Wallon de l'Environnement, selon lequel l'absence de certitude scientifique ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût socialement et économiquement acceptable.
- b. Le principe de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, également contenu dans le Code Wallon de l'environnement, à l'article D3.
- c. l'article 191 (ex-article 174 CE) du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne traitant notamment de la poursuite des objectifs de préservation, de protection et d'amélioration de la qualité de l'environnement, de la protection de la santé et de l'utilisation prudente et rationnelle des ressources naturelles.
- d. l'article 23 al3, 4° de la constitution belge traitant du droit à la protection d'un environnement sain.
- e. L'article 37 de la charte des droits fondamentaux de l'UE traitant de la protection de l'environnement et de l'amélioration de sa qualité.
- f. L'article D2. du Code Wallon de l'Environnement prévoyant que toute personne, ce y compris la Région et les autres autorités publiques, sont gestionnaires de l'environnement et garant de sa préservation et, si nécessaire, de sa restauration.

D. CHOIX DES MATÉRIAUX ET DES COULEURS

Article 51.

§1er. Les châssis des volumes principaux, secondaires et annexes situés sur un même lot sont de même couleur. Afin d'éviter une trop grande rupture avec les constructions plus anciennes du village, les menuiseries extérieures de teinte trop vive sont exclues.

§2. Pour la composition des façades les plus exposées aux bruits routiers, il est conseillé de se référer à la réglementation spécifique (NBN S01-400-1).

§3. Les matériaux utilisés pour les parements des façades seront:

- Soit des moellons de schiste ou grès schisteux, phyllades et quarto-phyllades. La pose sera marquée par une horizontalité et le rétablissement d'une ligne tout les 50/60 cm, avec un joint plat et léger retrait, du ton du mortier naturel.

- Soit des briques de ton rouge-brun, non vernies, neuves ou de remploi
- Soit le crépis de ton gris clair à beige, voir rouge-brun, pour autant qu'il s'harmonise avec les tons des matériaux traditionnels environnant
- Soit la combinaison de deux de ces matériaux de parement

Les briques de tons clairs tel que beige, jaune, rose, etc. ... ne seront pas admises. Le rejointage ne contrastera pas avec la maçonnerie, il sera lisse, sans relief.

Le «sidding» n'est pas autorisé pour les bardages des façades.

Le bardage bois en parement des élévations sera limité à 30% de la surface de l'ensemble des façades.

§4. Idéalement, pour répondre à la tradition, les maisons ardennaises sont surtout construites en moellons de schiste ou de grès schisteux, phyllades et quarto-phyllades. Dans ce cas, la pose sera faite suivant l'appareil régional: horizontalité marquée dans la pose et rétablissement d'une ligne tous les 50/60 cm, avec un joint plat en léger retrait, du ton du mortier naturel.

A défaut de la pierre, on pourra utiliser la brique rustique, rouge-brun, non-vernée, ou la brique de même type, dite «brique de réemploi».

Une combinaison de ces types de parements peut s'avérer intéressante si elle est bien équilibrée, c'est même qu'une association pierre-bois ou brique-bois, à condition de se limiter à deux matériaux différents.

Les châssis et ouvrants des portes, fenêtres et baies seront idéalement en bois teinté ou peint (pas d'aspect métallique)

Article 52. En toiture :

§1er. Les matériaux de toiture sont choisis selon un principe de bon aménagement avec ce qu'il se fait dans l'environnement direct.

§2. Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture verte plantée ou en toitures-terrasses (pour lesquelles les membranes hydrocarbonées et /ou synthétiques peuvent être utilisées).

§3. Une attention toute particulière sera apportée au placement de panneaux solaires et capteurs solaires à tubes sous vide. Ceux-ci sont autorisés sur les toitures à versants, les toitures plates ou les façades à condition de s'intégrer de manière harmonieuse à la composition architecturale et au cadre environnant.

§4 Les matériaux considérés seront:

- Soit l'ardoise naturelle ou artificielle dont la tonalité paraît naturelle
- Soit la tuile de ton gris foncé non brillant
- Soit le vitrage clair et plan en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire
- Soit un matériau d'étanchéité adapté en cas de toiture plate (volumes secondaires et/ou de liaison)
- Soit la toiture végétale en surfaces réduites

Pour les cheminées, le matériau apparent sera soit identique au parement des élévations, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture, soit l'inox de teinte sombre et mate.

§5. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et, lorsqu'il s'agit de toiture à versants, sont situées à proximité du faîtage. Le matériau employé pour ces souches est soit celui du parement des façades de la construction concernée (excepté le verre), soit de teinte similaire à la toiture. Une exception peut cependant être faite quant à l'utilisation de tubes métalliques.

§6. Les souches de cheminées sont réduites en nombre et, lorsqu'il s'agit de toiture à versants, sont situées à proximité du faîtage. Le matériau employé pour ces souches est soit celui du parement des façades de la construction concernée (excepté le verre), soit de teinte similaire à la toiture. Une exception peut cependant être faite quant à l'utilisation de tubes métalliques.

E. BAIES ET VITRAGES

Article 53.

§1. Les façades du volume principal ne peuvent être entièrement aveugles, à l'exception du pignon situé en limite mitoyenne. Cette exigence pourrait ne pas être respectée pour une seule façade et pour la totalité de celle-ci, à condition qu'elle soit composée de différents plans (retrait, encorbellement...).

§2. Les façades bien orientées par rapport à la course du soleil peuvent comporter une ou plusieurs baies de large ouverture permettant d'exploiter les apports solaires.

§3. Des pare-soleil peuvent être placés sur les façades Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest au-dessus des baies pour protéger de l'ensoleillement l'été et permettre l'entrée du soleil l'hiver. Les pare-soleil peuvent être sous forme de recul de baies par rapport à la toiture ou par rapport aux murs de parement et d'éléments architecturaux servant de pare-soleil peuvent être placées devant les baies concernées.

§4. L'ensemble des baies totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé – espace public).

§5. Les fenêtres rondes ou carrées sont à éviter.

§6. Dans le cas du percement d'une baie dans une maçonnerie, le choix de la dominante verticale sera pris.

§7. Dans le cas d'un ensemble de plusieurs châssis, on veillera à introduire une dominante verticale dans la composition des châssis.

F. GARAGES

Article 54. En cas de construction d'un garage, celui-ci sera incorporé ou annexé au volume principal ou secondaire (les garages isolés en fond de parcelle et hors des zones de construction sont interdits).

Article 55. En cas de construction d'un garage, celui-ci se situera en façade avant uniquement ou conçue dans un volume situé le plus près possible de la voirie, dans la zone de garage ou dans la zone de construction.

Article 56. Le niveau de l'éventuel garage sera proche du niveau de la voirie.

Article 57. Les emplacements de parcage respecteront le caractère paysager des lieux. Ils seront en tout cas ordonnés et discrets.

VI. MESURES RELATIVES À L'ÉCOULEMENT DES EAUX SUPERFICIELLES & À L'ÉGOUTTAGE

Article 58. La mise en place ou l'utilisation de puits perdus est interdite.

Article 59. Le système d'assainissement sera étudié en collaboration avec les autorités communales et leur écoconseiller.

Article 60. Le système retenu sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisation et conformément aux impositions des Autorités communales. Ce réseau sera entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.

Article 61. Considérant qu'aucun hydrant n'est présent à moins de 230 mètres, une nouvelle borne incendie sera placée en bordure de voirie entre les lots 2 & 3. Le débit de cet hydrant devra être de 20m³ par heure pendant 2 heures. A défaut d'un réseau de distribution suffisant, il conviendra de suppléer en recourant à un approvisionnement en eau courant ou stagnante telle que prévu aux conditions de la CM. du 14/10/75. Cette citerne aura les caractéristiques suivantes: capacité minimal de 40m³; afin de garantir un remplissage optimal, son remplissage sera assuré par un raccordement à une descente de toit (eau pluviale). Le premier remplissage peut être assuré par le SRI avant mise en service. La capacité de la citerne doit être prouvée par la fourniture d'une copie de facture. Elle devra être accessible facilement aux véhicules incendie et être signalée individuellement conformément à la CM sus-nommée. Une conduite d'aspiration rigide d'un diamètre de intérieur de 100mm doit être placé à demeure. L'extrémité immergée sera pourvue d'une crépine et l'orifice à l'extrémité destinée à recevoir un tuyau d'aspiration mobile est garni d'un demi-raccord symétrique (AR du 30/01/1975) en position «lèvres» et obturé par un demi-raccord bouchon retenu par chaînette. L'accessibilité et l'aspiration devront être testées par le SRI de Verviers avant l'occupation des lots.

VII. LES DÉCHETS DE JARDIN

Article 62. Chaque parcelle devra veiller, dans la mesure du possible, à comporter un dispositif efficace à recueillir les déchets de jardin et de cuisine d'origine végétale, permettant leur transformation en compost utilisable sur place.

Article 63. Ce dispositif sera fixé au sol, sur fond creux et drainé; ses parois permettront une aération permanente des déchets.

Article 64. L'ensemble devra être discret et de teinte sombre. Ses dimensions seront proportionnelles à la superficie du jardin, soit 1 m³ minimum pour une surface de 250 à 500 m², augmenté de 1 m² par surface de 500m² supplémentaires.

Article 65. Il sera installé dans un endroit retiré de la propriété de manière à ne pas incommoder les voisins.

Article 66. La demande de permis d'urbanisme devra mentionner précisément sur le plan d'implantation, la nature et les dimensions du dispositif proposé pour le compostage.

VIII. CLÔTURES & PLANTATIONS

Article 66. Les terrains sont délimités et séparés entre eux par des clôtures ou des haies s'intégrant dans le paysage. La clôture ou l'implantation de haies sera érigée dans un délai de 2 ans à dater du début des travaux de construction.

Article 68. Lorsque la clôture est naturelle, la haie est constituée d'espèces et d'essences locales et variées.

Article 69. Ces haies peuvent être éventuellement doublées d'un treillis tendu, à larges mailles, de couleur verte.

Article 70. Les clôtures en béton ou en métal couleur acier ne sont pas autorisées.

Article 71. Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,2 mètre lorsqu'elles sont implantées en zone de recul et de 2 mètres lorsqu'elles sont en zone de cours et jardins ou en zone de recul latéral.

Article 72. Le nombre de plans au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran efficace.

Article 73. Les choix concernant les plantations respectent au mieux les espèces ligneuses indigènes et locales.

Article 74. En cas d'accord entre les propriétaires, une partie de la limite qui leur est commune pourra être dispensée de la plantation d'une haie. Une telle opération doit pouvoir permettre une mise en commun de certaines activités, par exemple un potager commun, ou bien un compost commun.

IX. MESURES RELATIVES À LA SALUBRITÉ, LA SOLIDITÉ ET LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Article 75. Il est rappelé, pour autant que de besoin, que les constructions destinées au logement respectent toutes les règlements et normes relatives à la salubrité des logements et la salubrité publique, en vigueur au moment de leur construction.

Article 76. Les constructions tiennent compte des contraintes sismiques dans leur conception et le dimensionnement de leurs structures. Pour les indications de conception et de dimensionnement des structures pour la résistance au séisme, il faut se référer à l'EN 1998-1 :2004, partie maçonnerie, ainsi qu'à un document réalisé en 2003 par le département M&S de l'Université de Liège intitulé « Guide technique Parasismique Belge pour Maisons Individuelles ».

Article 77. Une étude géotechnique sera reliée au droit de chaque lot de manière à établir les risques associés à l'éventuelle présence de mines et/ou puits de mine qui n'auraient pas été recensés par la Cellule sous-sol/Géologie du SPW, de sites karstiques et/ou de carrières.

Article 78. Les futurs bâtisseurs prendront en compte les recommandations émises par l'étude géologique et géotechnique quant aux types de fondations à mettre en place.

Article 79. Toutes les constructions respectent les normes NBN relatives à la prévention incendie des logements qui sont en vigueur au moment de leur construction.

X. RELIEF DU SOL

Article 80. Les constructions sont conçues de manière à s'accorder avec le niveau du terrain, tel que déterminé après réalisation des voiries, et ce, de façon à limiter les déblais et remblais.

Article 81. Lors d'une demande de permis de constructions groupées, les déblais et remblais sont équilibrés afin de limiter l'évacuation des terres hors du site.

XI. PUBLICITÉ

Article 82. Les enseignes ne sont pas autorisées.

Article 83. Seules la publicité pour la vente et/ou la location d'un logement ou d'un terrain compris dans le périmètre couvert par les présentes prescriptions, ainsi que les installations de chantier, sont autorisées.

Article 84. Les panneaux relatifs à la première mise en vente ne pourront dépasser deux mètres carrés ; ceux relatifs aux opérations subséquentes ne pourront dépasser un mètre carré ; leur forme et leur couleur conserveront le caractère de calme et de discrétion recherché pour l'ensemble du lotissement.

Article 85. Une plaque de notoriété est également admise, dès lors qu'elle est fixée à plat sur la façade et que sa surface n'excède pas 1m².

XII. ENTRETIEN DES LOTS

Article 86. Les terrains non bâtis doivent être régulièrement entretenus (fauchage, échardonnage, etc.) et cela, dès leur acquisition.

Article 87. Les acquéreurs seront tenus de veiller à l'entretien de la voirie sur toute la largeur à front de la ou des lots acquis par eux. Les acquéreurs seront tenus pour responsables vis-à-vis des vendeurs et de la commune après la réception des travaux de tous les dégâts qui seraient occasionnés directement ou indirectement par eux ou par leurs entrepreneurs ou leurs sous-traitants à la voirie et aux diverses canalisations souterraines ou de surface. Un état des lieux contradictoire devra être réalisé pour tous travaux aux frais des propriétaires des lots.

Article 88. Les acquéreurs veilleront à l'entretien et au déneigement des trottoirs en face de chaque lot.

XIII. CHANTIER

Article 89. Pendant les travaux, le propriétaire doit imposer à son entrepreneur le bon entretien des abords du chantier. Toutes les terres excédentaires non prévues en remblais dans le permis d'urbanisme seront, dès le niveau rez-de-chaussée terminé, évacuées hors du lotissement. Les déchets seront enlevés régulièrement et ne peuvent rester sur le terrain après l'occupation du bâtiment.

XIV. ARTICLE ADDITIONNEL

Article 90. Concernant la contenance des parcelles : la surface exacte des lots sera fixée par mesurage et bornage réalisés aux frais de l'acquéreur par le bureau auteur du document relatif aux prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation. Le plan de la parcelle sera annexé à l'acte authentique.

X. Annexes



Votre correspondant :

Philippe Laschet : 080 44 03 92
philippe.laschet@hautes-fagnes-eifel.be

Objet : Liste de plantes indigènes adaptées à notre climat

**Commission de gestion
du Parc naturel Hautes
Fagnes - Eifel**

Route de Botrange, 131
B-4950 Robertville
Tél. : 080 44 03 00
Fax : 080 44 44 29
info@botrange.be
www.botrange.be
www.provincedeliege.be

N° entreprise :
0850.668.125

Pourquoi favoriser les espèces indigènes ?

1. Points de vue écologiques

Ces espèces sont adaptées à notre sol et notre climat ;
Dans sa communauté de vie naturelle, chaque espèce offre à la faune indigène
une source de nourriture, une habitation et une possibilité d'hibernation ;
Les espèces indigènes forment des « corridors » entre les différents milieux de
vie (biotopes) de la faune régionale et renforcent ainsi le réseau écologique.

2. Points de vue économiques

Frais d'achat moins élevés ;
Les plantes indigènes ont généralement une plus grande espérance de vie ;
Ces plantes sont plus faciles à entretenir.

3. Points de vue esthétiques

Maintien du paysage typique de la région ;
Identification avec le pays, pas de phénomène de mode ;
Besoin d'équilibre et d'harmonie.

4. Aspects culturels et pédagogiques

Maintien et développement du paysage culturel ;
Mesures éducatives pour la compréhension de la nature ;
Conservation de la faune et de la flore ;
L'homme participe au cycle de vie.

Nom latin	Nom français	Remarques
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Érable sycomore	10-30 m; nécessite un sol riche et humide.
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	10-25 m; nécessite un sol humide ou détrempé (près de l'eau).
<i>Betula pendula</i>	Bouleau blanc	10-25 m; peu exigeant; à ne pas planter près de conduites (enracinement puissant).
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent	10-25 m; préfère les sols détrempés.
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	5-25 m; convient pour les haies, préfère des sols riches et profonds.
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	2-6 m; buisson peu exigeant; préfère la mi-ombre; supporte d'être retaillé; noisettes comestibles.
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine à deux styles	2-10 m; convient pour les haies; attire beaucoup d'oiseaux pour la nidification.
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style	3-6 m; convient pour les haies; attire beaucoup d'oiseaux pour la nidification.
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	60-200 cm; buisson poussant sur les sols pauvres; décoratif; graines vénéneuses.
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	10-40 m; bien adapté au climat de l'Eifel ; convient pour les haies.
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine	1-4 m; préfère les sols argileux lourds et détrempés; aime la lumière. Effet purgatif.
<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier	50-150 cm; nécessite un sol humide et riche; fruits comestibles.
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce	50-200 cm; nécessite un sol humide et riche; supporte l'ombre, fruits comestibles.
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	4-10 m; adapté aux sols pauvres; toujours vert; croissance lente.
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	8-12 m; aime les sols frais et riches. Fruits comestibles après préparation (gelée de pommes).
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	5-20 m; peu exigeant; préfère les sols humides et riches.
<i>Prunus padus</i>	Merisier à grappes	5-12 m; préfère les sols humides et riches.
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	1-3 m; offre refuge aux oiseaux, attire les abeilles; fruits comestibles.
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	20-50 m; préfère un sol plutôt humide; supporte un climat rude.
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à maquereau	20-120 cm; sur sols pierreux et riches; fruits comestible; beaucoup d'autres espèces du genre <i>Ribes</i> - (groseilliers).
<i>Rosa canina</i>	Églantier	1,2-3 m; buisson épineux.

<i>Salix alba</i>	Saule blanc	5-30 m; nécessite un sol détrempé, boueux (près de l'eau); plutôt calcicole.
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	50-300 cm; très peu exigeant, pour des sols détrempés, acides.
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	2-10 m; grand buisson; nécessite un sol humide et riche.
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	1-6 m; pour terrains humides (près de l'eau).
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	5-20 m; pour terrains humides, pauvres en calcaire (près de l'eau).
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	1-6 m; préfère les sols détrempés et riches; plutôt calcicole.
<i>Salix triandra</i>	Saule Amandier; saule à trois étamines	1-4 m; moins adapté à l'Eifel: plutôt calcicole, sensible aux gelées tardives; pour sols humides (près de l'eau).
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	3-6 m; buissonnant; supporte d'être retaillé; fleurs et fruits décoratifs; baies comestibles; pousse sur les sols riches en nitrates.
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau rouge	1-3,5 m; buissonnant; supporte d'être retaillé; fleurs et fruits décoratifs.
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	5-15 m; peu exigeant, convient pour les sols pauvres et acides; décoratif.
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	2-10 m; préfère un sol léger et un emplacement ensoleillé.
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	10-30 m; préfère un sol riche et plutôt humide. Plus robuste que le tilleul à grandes feuilles.
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	15-40 m; préfère un sol riche et plutôt humide.
<i>Ulmus glabra</i>	Orme montagnard	20-40 m; préfère un sol argileux riche et bien aéré (pierreux).
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	2-4 m; préfère un sol riche et calcaireux; baies toxiques; sensible aux attaques d'insectes.

L'An mil neuf cent vingt neuf
Le dix neuf juin

Devant M^r Louis Pollet, notaire à Spa.

Ont comparu:

Messieurs Lambert Laurent Jean Raquet
et Alphonse Manquette, propriétaires cultiva-
teurs, domiciliés à l'ancienne de Sart.

Agissant en leur qualité respective de
Bourgmestre et d'éccl^{er} de la commune
de Sart, assistés de Monsieur Louis Potelle,
secrétaire communal, domicilié à Sart.

Lesquels comparants en exécution d'une
délibération prise par le conseil commu-
nal de Sart les vingt un janvier, cinq août
et onze décembre mil neuf cent vingt
cinq, approuvée par arrêté royal du onze
février mil neuf cent vingt six dont
une copie est ci annexé.

Ont acquis de notaire soussigné d'établir
de la manière suivante les charges et conditions
sous lesquelles il va être procédé par notre
ministère à la vente aux enchères publi-
ques de la parcelle ci après désignée, appar-
tenant à la commune de Sart en vertu
d'une possession plus que trentenaire non
interrompue et située sur son territoire.

Désignation.

Une parcelle de terrain sis à Sart, lieu
dit "La Bois" cadastrée section B partie du
n^o 40 f^o 6-10 d'une superficie de cinquante
ares septante huit centiares.

Charges et Conditions.

La vente aura lieu d'après les indications
du plan ci annexé dressé par M^r Praway
géomètre du cadastre à Ferviers et avec
les garanties de fait et de droit sous les
charges et conditions suivantes.

- 1- L'adjudication aura lieu au plus
offrant et dernier enchérisseur.
Elle ne sera prononcée qu'après que



C 662924

La grosse a été établie

SP

Ses feux successivement allumés se
seront éteints sans aucune survenue
pendant leur durée.

- La parcelle sera exposée en vente sur
la mise à prix fixée par l'expertise.
- 2- Elle sera vendue sans l'état où elle se
trouve actuellement, libre de toutes
charges hypothécaires avec tous les
droits et servitudes actifs et passifs,
apparents ou occultes qui peuvent y
être attachés et l'adjudicataire sera
subrogé dans tous les droits et actions
de la commune vendue.
 - 3- La contenance ci-dessus n'est pas
garantie, toute différence en plus
ou en moins qu'elle excède ou non
un vingtième sera au profit ou à
la perte de l'acquéreur.
 - 4- L'adjudicataire aura à compter
de ce jour la propriété de la par-
celle à vendre mais il n'en aura
la jouissance que le jour de la no-
tification de l'approbation des pré-
sentes par la Députation permanente.
 - 5- Il en acquittera les contributions et
impositions de toute nature à dater
du jour de l'entrée en jouissance.
 - 6- Le prix de vente sera exigible et devra
être payé dans le délai de dix jours
après la notification de l'approbation
par les autorités compétentes sauf
de quoi il sera perçu un intérêt au
taux annuel de huit pour cent.
 - 7- Indépendamment de son prix, l'acqué-
reur paiera dans les cinq jours de
la vente, en mains du dit receveur
communal, tous les frais d'affiches,
d'annonces, les frais de plan et d'ex-
perts, les timbres, droits d'enregistre-
ment et de transcription et les

honoraires du notaire suivant le
taux.

Il supportera également les frais de
quittance et de mainlevée de l'inscrip-
tion d'office.

Pour baser le droit d'enregistrement,
les frais antérieurs et extraordinaires
sont évalués cent francs.

8- Tout enchérisseur ou adjudicataire
fournira au moment de la vente si
les requérants l'exigent une caution
connue et solvable, à peine d'informa-
tion et de réexposition immédiate
en vente sur folle enchère.

Cette caution sera obligée solidairement
avec l'adjudicataire au paiement du
prix de vente en principal, intérêts et
accessoires et à l'exécution de toutes
les conditions de la vente.

Il existera pareille solidarité entre
les diverses personnes qui acquerront
conjointement et entre l'adjudicataire
et le command qui'il pourra élire à
ses frais.

9- Aucune déclaration de command ne
pourra être faite qu'au profit d'une
personne reconnue solvable par les
requérants et faite par l'adjudica-
taire de fournir l'acceptation de son
command il sera réputé avoir acquis
en son propre et privé nom.

10- Indépendamment du privilège réservé
à la commune vendeuse par la loi
pour sûreté du prix et accessoires, il
est stipulé que le défaut de paiement
à l'époque d'exigibilité entraînera la
résolution immédiate et de plein
droit de la vente si il plaît aux requé-
rants qui pourront même provoquer
la vente sur folle enchère à leurs frais.



C 632990

Le notaire soussigné à l'exclusion de
retardataire qui sera tenu de toutes
pertes et dommages intérêts sans pou-
voir exiger l'exécutoire.

Les requérants se réservent en outre le
droit de faire vendre la parcelle adjugée
au défaillant sans la forme des ventes
volontaires conformément aux articles
notants et suivants de la loi du quinze
août mil huit cent cinquante quatre.

La présente vente a lieu en outre sous
des charges et conditions suivantes.

a- La contenance de chaque emplacement
ne pourra être inférieure à vingt ares
et supérieure à un hectare et sa
largeur à front du chemin mesurée

sur toute largeur
b- Le terrain vendu sera grevé d'une servitu-
de de non aedificandi sur une pro-
fondeur de dix mètres à partir de
la ligne séparative du chemin et
de la parcelle et de cinq mètres vis-à-vis

c- L'acquéreur ne pourra établir que des
clôtures à claire voie ou des haies vives.

d- Il est interdit à perpétuité d'établir
ou d'exploiter sur le terrain aliéné
ou dans les bâtiments qui y seront
construits aucun établissement in-
dustriel, commercial ou agricole,
l'industrie hôtelière exceptée.

Le produit de la vente sera converti
en Rentes Belges ou en titres du
Crédit communal ou des Chemins de
Fer vicinaux en employé à destination d'utilité publique.
A défaut par l'acquéreur de se con-
former à l'une ou l'autre des con-
ditions reprises au présent acte, la
commune lésée aura le droit
de poursuivre la résiliation de la vente
avec dommages intérêts qui...

L'information à
donner -
dans le cadre de
la loi sur la vente
de l'Etat doit être
donnée au public
par les journaux
et les affiches.

[Signatures]
L. S.
J. B. & H.
L. S.

l'accord des parties ne pourront être inférieurs à quatre mille francs.

- g- La parcelle à vendre devra, en deux ans les deux ans à compter de l'établissement de la partie du chemin y donnant accès être affectée à la construction d'un seul bâtiment genre villa à l'exclusion des genres industriel, commercial ou agricole, l'industrie hôtelière exceptée comme il est dit ci dessus. Les plans devront préalablement à toute exécution être approuvés par le conseil communal.

Le bâtiment aura une valeur minimum de cent cinquante mille francs.

- h- Outre l'étendue de la parcelle à vendre l'administration communale pourra disposer d'une surface de quatre vingt deux ares nécessaires à la construction de chemins pour l'aménagement du quartier.

- i- L'aliénation sera réalisée au fur et à mesure des nécessités mais dans le délai de six ans (faute de quoi le présent arrêté sera rapporté de droit) à partir de l'acte royal autorisant la vente.

- j- La commune se réserve le droit d'employer le talus des propriétés vendues pour la construction de la route du nouveau quartier.

- k- Le projet du cahier des charges de la vente et l'acte de vente seront soumis à l'approbation de la Députation permanente.

Desirant à la requisition qui nous est faite et attendu que la vente dont il s'agit a été annoncée pour ces jours, lieux et lieu par annonces et affiches usitées, nous devons donner lecture de ce qui précède et des pièces susmen-

tionnaires et donne communication du plan aux requirants et aux amateurs. Il a été également donné lecture de l'article trente quatre de la loi du onze octobre mil neuf cent dix neuf puis il a été procédé comme suit.

Adjudication.

La parcelle mise en vente sur la route de Judo de septante six mille cent septante six a été adjudiquée pour la somme de quatre vingt mille francs à Monsieur Jean Henri Göbel, négociant en laines, au Verbeis de Vings Jüben mit huit cent quatre vingt six domicilié à Verbeis, adresse Hansstr. 10 et à Monsieur Sebastian Demmel surnom Josef. Soli au Verbeis de Fesje sept cent mille cent quatre vingt quatre, négociant en laines, domicilié à Verbeis, rue Pöppel la

pour lequel accepté de la part de Monsieur Nicolas Wörz, négociant (habite) domicilié à Verbeis, adresse Nicolstr. 13

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité des parties sur les documents produits par lui.

Enfin toutes les parties et le notaire ont signé

Jo. Höller

Nicola

L. Laurent

Wörz

Joseph

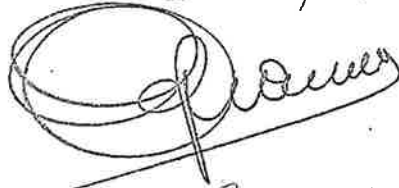
mis en vente le 12.5.1914
dix-neuf mille cent septante six francs

12.5.14

(Signature)

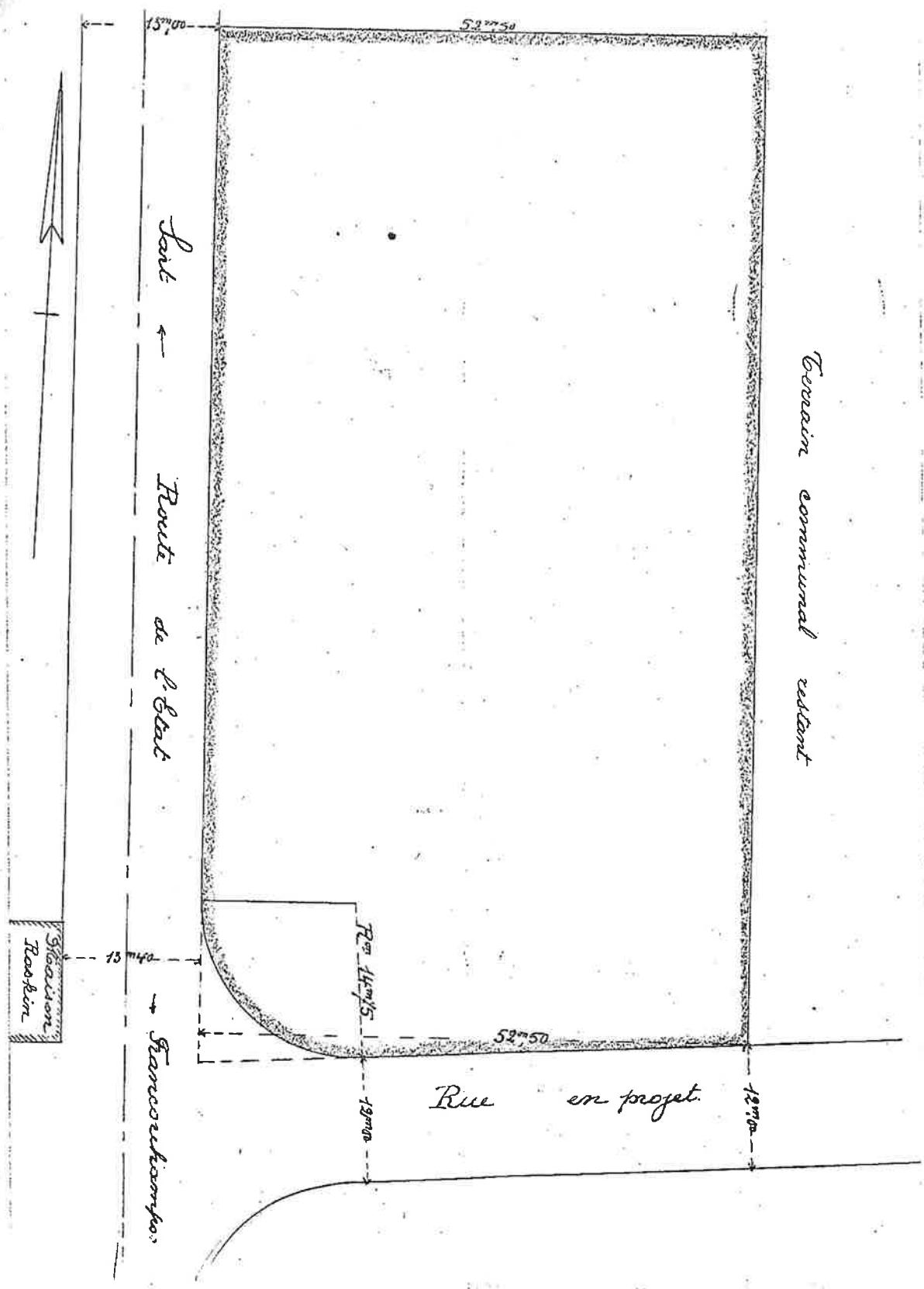
296. No 11

Pout recette de sept mille
sept cent septante sept francs 10 c
le premier Octobre 1929



Manuscrit sans renvoi au Bureau des Hypothèques
à Paris le onze octobre mil neuf cent vingt-
neuf, volume 2936, n° 1 et inscrit d'office vol. 1215
n° 55.

Voisin communal existant



Route de l'Etat

Rue en projet

Station Raablin

Parcours



ANNEXE AU PLAN DE SITUATION N°212062-SIE-1 INDICE B

Le plan de situation n°212062-SIE-1 indice B reprend les sources de données suivantes :

- Levé de terrain effectué par la société MREYEN VERMESSUNGSBÜRO PGmbH en date du 10/01/2013,
- Plan de situation papier envoyé par la société TECTEO RÉF K6C12102246 en date du 30/10/2012
- Plan de situation papier envoyé par la société BELGACOM RÉF 1228933 en date du 18/10/2012
- Plan de situation électronique envoyé par le société SWDE Réf 1218703 en date du 16/10/2012
- Plan de situation papier envoyé par la société ORES Réf PCA/BD/1234263 en date du 17/10/2012

L'ensemble des intervenants extérieurs à MREYEN VERMESSUNGSBÜRO précisent dans leur courrier le caractère indicatif des données envoyées. Toute personne désirant intervenir de quelque manière que ce soit sur le site d'étude, et qui se basera pour ce faire sur les informations reprises dans le Plan de situation ci-attaché, n°212062-SIE-1 indice B, devra préalablement, et de manière impérative, se renseigner auprès des gestionnaires d'impétrants nommés ci-dessus afin de connaître la situation exacte de ces conduites.

MREYEN VERMESSUNGSBÜRO décline toute responsabilité en cas de dégâts provoqués suite au non-respect de ces indications.

Notice d'évaluation des incidences Environnementales

1. DEMANDEUR

Nom : SCHUL

Prénom : Jean-Denis

Qualité : Urbaniste, agissant pour le compte des Epoux Marie-Françoise MOSTAERT & Maître Lucien ROBBERTS

Domicile: Jean-Denis SCHUL : Rue de la chapelle, 3 - 6720 HABAY

Epoux MOSTAERT - ROBBERTS : Rue Gaston Barla, 27 - 4910 POLLEUR (THEUX)

Numéro de téléphone: Jean-Denis SCHUL : 0491/94.03.04.

Maître Lucien ROBBERTS : 0497/44.73.68

Date de la demande : Mai 2013

2. PRESENTATION DU PROJET

- o Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc.):

Le projet consiste au découpage des parcelles cadastrées comme suit : Jalhay, 2° DIV SART, N°2907 M 23 & N°2907 K 23. La superficie de ces parcelles est de 5061,758 m² pour la parcelle N°2907 M 23 et de 15040,959 m² pour la 2907 K 23. Avec l'exclusion de la zone arrière de la parcelle (voir plan), ce découpage entraîne la constitution de 4 lots de 1265 m² de moyenne, chacun pouvant accueillir une construction destinée à l'habitation. Attention, la demande de permis d'urbanisation ne concerne que la parcelle cadastrée N°2907 M 23, d'une superficie de 5061,758 m², excluant ainsi la parcelle arrière et imposant alors l'affectation de cette dernière en une Zone Tampon entre le projet de lotissement et la zone Natura 2000.

- o Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc.):

Excavation : sera effectuée, tout travaux d'excavation nécessaire à la construction des habitations, en ce y compris la mise en place du gros œuvre, pour autant que les deux points suivants soient respectés :

- Interdiction de creuser à plus de 3 mètres de profondeur, le site se trouvant en zone de surveillance autour des sources de Spa.
- Respect des lignes de forces du paysage et du dénivelé naturel du terrain. Ainsi, les éventuels travaux d'excavation en seront effectués qu'en respectant le relief du terrain, tel que décrit dans le plan de situation.

Déboisement : sera effectué, tout déboisement permettant de poursuivre conjointement les trois objectifs suivants:

- La réalisation des objectifs repris dans les options d'aménagement du Permis d'Urbanisation, en ce y compris les mesures d'économie d'énergie et d'ensoleillement.
- L'application du Plan Masse, reprenant des zones de maintien du boisement et d'autres à déboiser
- Le maintien irrémédiable du caractère boisé du site dans sa partie forestière et le caractère de transition vers une zone forestière dans sa partie constructible.

Remblayage : le remblayage sera considéré afin de parvenir à l'un des deux objectifs suivants :

- Le maintien du relief général du site
- La réalisation des objectifs repris dans les options d'aménagement du Permis d'Urbanisation, en ce y compris les mesures concernant le traitement des eaux usagées.

o Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage,...):

/

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc.).

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET PATRIMOINE

o Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.

Le site est repris au plan de secteur en partie en Zone d'habitat à caractère rural (à front de voirie), et en partie en zone forestière (zone exclue). Se référer à la partie « Analyse du contexte » du Permis d'Urbanisation pour d'avantage de détails.

o Indiquer la destination du terrain au plan communal d'aménagement (PCA).

Non pertinent

o Le terrain est-il situé :

o dans un lotissement non périmé?

OUI NON

o dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde?

OUI NON

o à proximité d'un centre ancien protégé, d'un bien immobilier classé, d'un site archéologique?

OUI NON

o dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000?

OUI NON

- à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000?

OUI NON

Présence de la zone Natura 2000 "Fagnes de Stavelot et vallée de l'Eau Rouge". Se référer à la partie « Analyse du contexte » du Permis d'Urbanisation pour d'avantage de détails.

4. DESCRIPTION DU SITE AVANT LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

- Relief du sol et pente du terrain naturel:

- inférieure à 6%
- entre 6 et 15 %
- supérieure à 15 %

- Nature du sol:

Le site est constitué de sols limono-caillouteux à charge schisto-gréseuse ou gréseuse et à drainage naturel favorable. Le contexte général de la zone est contrasté au point de vue érosion et ruissellement. La partie Ouest, côté autoroute, possède des caractéristiques de ruissellement diffus élevé et un risque d'érosion hydrique moyen à élever (le risque d'érosion hydrique représente le risque de perte en sol). A l'Est du site, côté parc Naturel, le ruissellement diffus est faible et risque d'érosion hydrique est par contre très élevé.

- Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide, etc.):

Le site, bien que repris en partie en zone d'habitat à caractère rural, donne majoritairement l'image d'une zone boisée. A l'intérieur de la parcelle, des natures de boisement différentes sont constitués.

- Présence de nappes phréatiques, de points de captage:

Le site se trouve en zone de surveillance autour des sources de Spa. Ainsi, il est interdit de creuser à plus de 3m.

- Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement:

Afin de préserver au mieux la zone Natura 2000, l'écoulement des eaux assainies se fera vers la voirie régionale, à l'ouest du site. Voir le Plan masse pour le détail graphique. Dispersion dans le sol d'une partie des eaux assainies, et accord de la SWDE pour réinjecter une partie des eaux assainies dans le réseau. En tout cas, tout doit être mis en œuvre afin d'éviter des rejets vers la zone Natura 2000.

- o Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels:

Présence de la Hoëgne, à 150m du site du projet.

- o Evaluation sommaire de la qualité biologique du site:

Qualité biologique correcte en bord de route, va en s'améliorant à mesure de l'avancée vers la zone Natura 2000, qui présente une qualité biologique exceptionnelle.

- o Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières:

Ensemble de milieux forestiers et de milieu ouverts, tourbeux ou paratourbeux, de grande qualité, échelonnés d'une part, au long de l'Eau Rouge depuis sa source aux abords des Fagnes de Malmedy jusqu'à Ster et d'autre part, au long de la Hoëgne. Vallées ardennaises typiques aux eaux très acides et torrentueuses.

Qualité et importance: Présence de la Chouette de Tengmalm, du Pic noir et du Pic cendré. Ensemble de landes tourbeuses, boulaies sur tourbe, landes sèches, bas-marais, tourbières hautes, prairies à Fenouil et réplique de forêt feuillues de très grand intérêt biologique. Présence de milieux tourbeux de qualité. Présence de landes à Juniperus communis (rarissime dans la région). Richesse de la flore, de l'entomofaune (insectes) et de l'avifaune (oiseaux).

- o Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel,...):

Voir plan masse : raccordement existant à la N640. Présence à proximité de poteaux électriques (RESA), de l'eau courante et de réseaux de télécommunication.

- o Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde?

OUI NON

- o Présence d'un site archéologique?

OUI NON

- o Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières?

OUI NON

==> Pas directement dans le site, à proximité

5. EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

a) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols

- o dans l'atmosphère?

OUI NON

- o Indiquez-en:

- o la nature;
- o le débit.

b) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides

dans les eaux de surface?

OUI NON

dans les égouts?

OUI NON

sur ou dans le sol?

OUI NON

Indiquez-en:

la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...);

Le projet est uniquement destiné à des habitations, pas d'autres affectations possibles. Rejet d'eaux assainies, après passage dans un système de micro-station d'épuration.

le débit ou la quantité

De 4 à 16 EH maximum

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.

c) Le projet supposera-t-il des captages?

Néant

en eau de surface:

lieu:

quantité:

en eaux souterraines:

dénomination du point de captage:

quantité:

d) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé.

Néant

e) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage?

OUI NON

de quel type?

de façon permanente ou épisodique?

f) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie:

pour le transport de produits:

Néant

- o pour le transport de personnes:

Accès voiture via deux entrées vers la N640. Accès piéton par la même entrée, plus accès piéton via le chemin communal au sud vers la zone forestière (voir Plan Masse)

- o localisation des zones de parking:

Constitution de garages par volume secondaire.

- o localisation des pipe-lines, s'il y en a:

/

g) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique général du site?

OUI NON

Le but du projet est de maintenir un environnement de qualité. La qualité du site apporte un cachet au projet d'habitation. Ainsi, en cas de détérioration de l'esthétique du site, le projet dans son ensemble se verrait également détérioré, ce qui n'est absolument pas recherché.

h) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion?

OUI NON

i) Intégration au cadre bâti et non bâti:

Le projet procède à une urbanisation relativement plus dense par rapport au cadre bâti, mais sans pour autant être disproportionné. Deux raisons majeures à ce choix de densité :

- La présence, à quelques dizaines de mètres, d'un arrêt de bus desservant de manière correcte la zone.
- L'existence à cet endroit d'une poche d'habitat, contrant le cadre bâti général de type périurbanisation.

Ainsi, ces deux éléments doivent pousser à une urbanisation de cette zone.

Néanmoins, il ne s'agit pas de s'écarter définitivement du cadre bâti local : il sera ainsi constitué deux maisons villas, de type maison quatre façades, accompagnées d'une construction composée de deux maisons bimitoyennes.

j) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc.).

Le projet est compatible avec le voisinage composé de maisons unifamiliales. Il permet une pérennisation des quelques services présents par l'accroissement de la population. Il profite des accès sécurisés vers les pôles de transport en commun, les pérennisant également pour la même raison.

De plus, la constitution d'une zone de tampon entre la zone urbanisable et la zone Natura 2000 fixe dans un document réglementaire l'inviolabilité et la recherche de la mise en valeur de cette zone Natura 2000.

Enfin, le projet ne va pas à l'encontre de la mission du Parc Naturel Hautes-Fagnes Eifel.

k) Risques d'autres nuisances éventuelles.

Néant

l) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel.

Non pertinent

m) Boisement et/ou déboisement.

Se référé à la partie « 2. Présentation du projet ».

n) Nombre d'emplacements de parkings.

De 4 à 8

o) Impact sur la nature.

Préservation de la zone Natura 2000 renforcée. De plus, le projet favorise la biodiversité car les plantations projetées sont des espèces indigènes, avec promotion pour une représentation de toutes les strates (arbres, arbustes et graminées).

p) Construction ou aménagement de voirie.

Néant

q) Epuration individuelle.

Système de micro-station d'épuration, à étudier par chaque constructeur, dans la zone prévue à cet effet. Possibilité de constituer des équipements en commun, mais impossibilité de constituer un système commun à toutes et les constructions.

6. JUSTIFICATION DES CHOIX ET DE L'EFFICACITE DES MESURES PALLIATIVES OU PROTECTRICES EVENTUELLES OU DE L'ABSENCE DE CES MESURES

Néant

7. MESURES PRISES EN VUE D'EVITER OU DE REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DE L'ENVIRONNEMENT

- o les rejets dans l'atmosphère:

Non pertinent

- o les rejets dans les eaux:

Aménagement d'une micro-station avec infiltration d'eau traitée - impact positif lié au projet

o les déchets de production:

Non pertinent

o les odeurs:

Non pertinent

o le bruit:

Mise en place de haies (d'espèces indigènes)

o la circulation:

Mise en place d'uniquement deux sorties de voiture pour les quatre constructions vers la Route régionale afin de ne pas perturber le trafic. Présence d'un arrêt TEC autorisant aux futurs propriétaires de ne pas disposer de voiture.

o l'impact sur le patrimoine naturel:

Mise en place d'une zone tampon entre la zone urbanisable et la zone Natura 2000. Impact positif.

o l'impact paysager:

Non pertinent - impact positif lié au projet

Date: 25/03/2013


Signature du demandeur:



Jean-Denis SCHUL



Marie-Françoise MOSTAERT



Maître Lucien ROBERTS

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION

(1) Je soussigné(e) Jean-Denis SCHUL - Auteur de projet / Urbaniste

— demeurant à - ayant établi mes bureaux à - 4780 SAINT-VITH

rue Klosterstrasse n° 12 tél. n° 0032 491 94 03 04

— agissant au nom et pour le compte de Epoux Marie-Françoise MOSTAERT, Maître Lucien ROBBERTS

— demeurant à - ayant établi ses bureaux à 4910 POLLEUR

rue Rue Gaston Barla n° 27 tél. n° 0032 497 44 73 68

sollicite le permis en vue de procéder à l'urbanisation d'un bien, appartenant à (4) Marie-France MOSTAERT
sis à SART-STATION

rue de la station... cadastré: Jalhay, 2° DIV SART, N°2907 M 23 & N°2907 K 20

en quatre lots en vue de (3) créer quatre terrains destinés à la construction d'habitations.

Je joins à la présente :

a) les documents et renseignements prescrits par le livre V, Titre I^{er}, Chapitre IX du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

b) soit la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dûment complétée, soit une étude d'incidences sur l'environnement;

c) les documents et renseignements prescrits par le règlement communal du (5).

(1)(2) Je déclare que :

~~le projet a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 délivré en date du (5);~~

~~le projet a fait l'objet d'un certificat de patrimoine délivré en date du (5);~~

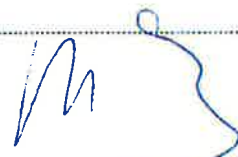
~~(1)(2) Je sollicite une dérogation au / aux prescription(s) urbanistique(s) suivante(s) applicable(s) au bien -~~

pour le(s) motif(s) suivant(s) :

A Verviers , le 25/03/2013



Marie-Françoise MOSTAERT Maître Lucien ROBBERTS Jean-Denis SCHUL



1. Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
2. Ces renseignements peuvent être obtenus auprès de l'administration communale.
- (3) Préciser l'objet de la demande.
- (4) Préciser les droits du demandeur ou, le cas échéant du mandant, sur le bien s'il n'en est pas propriétaire.
- (5) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 juin 2009 relatif au permis d'urbanisation.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

