



Province de Liège - Arrondissement de VERVIERS - Commune de 4880 AUBEL

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 20 avril 2026

Présents :

M. F. DEBOUNY, Président;
M. F. LEJEUNE, Bourgmestre;
M. B. DORTHU, Mme A. JORIS, M. A. VERMEIRE, Échevins;
Mme C. DENOEL-HUBIN, Présidente du CPAS;
M. J. PIRON, M. T. MERTENS, M. L. STASSEN, M. F. DUMONT, Mme M. MEURENS, M. J. JACOB, M. M. STASSEN, Monsieur Tom LARDINOIS, Conseillers;
Mme C. SCHERER, Directrice générale f.f.;

Excusées :

Mme B. WILLEMS-LEGER, Mme M. ERNENS, Conseillères;
Mme V. GOOSSE, Directrice générale;

DOMAINE PUBLIC - Permis d'urbanisme - PU 2789 - Société Wallonne du Logement, par la société Thomas & Piron Home - Rue Saint-Hubert - Construction d'un ensemble de 30 logements - Décret Voiries - Décision du Conseil communal

Le Conseil communal, en séance publique,

Vu le Décret du 06.02.2014, relatif à la voirie communale ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1131-1 et L1131-2 ;

Vu la demande introduite par la société Thomas & Piron Home, pour la Société Wallonne du Logement, domiciliée Rue de la Besace 14 à 6852 PALISEUL, tendant à obtenir un permis d'urbanisme relatif à l'objet ci-dessous :

Construction d'un ensemble de 30 logements (dans le cadre du Plan de Relance de la Wallonie),

sur le bien situé à 4880 Aubel, Rue Saint Hubert, cadastré Section B n° 765 S5 et 765 T5 ;

Considérant que la demande inclut des modifications quant à l'occupation et l'utilisation du domaine public ;

Qu'elles portent sur les aménagements suivants (voir extraits du dossier en annexe ci-après) :

1. Rue St-Hubert : élargissement ponctuel et aménagement d'un trottoir ;
2. Aménagement de 11 places de stationnement public (répartis sur 3 zones différentes) ;
3. Aménagement d'un espace public de stationnement triangulaire (pour stationnement privé et public)

4. Réalisation d'un espace de rencontre / jardin public

Que les aménagements proposés se voient d'utilité publique, de par leur accessibilité pour tout un chacun ;

Considérant les documents et plans fournis, répondant à l'article 11 du Décret suscité ;

Que ces aménagements sont représentés aux plans numérotés 2025000-D04-M02-P01 et -P02 repris au dossier de demande de permis d'urbanisme ;

Vu l'Arrêté Ministériel du 20.07.2023, approuvant la décision du Conseil communal du 17.04.2023 adoptant définitivement le Schéma d'Orientation Local (SOL) visant la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) n°1 dite « La Driesch » ;

Vu que cette demande a été introduite auprès de Madame la Fonctionnaire déléguée, en application des articles D.IV.22 et R.IV.22 du CoDT ; qu'elle a été accusée complète par cette dernière en date du 08.01.2026 ;

Considérant qu'une enquête publique a été organisée du 02.02.2026 au 03.03.2026, selon les modalités définies par le Décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale, et en respect des articles D.IV.41 et D.VIII.7 du CoDT ;

Que cette enquête publique a été annoncée selon les modalités définies au CoDT, ainsi que sur le site internet de la commune ;

Vu le procès-verbal de clôture de cette enquête publique par le Collège communal en séance du 09.03.2026, et joint en annexe ;

Que cette enquête publique a soulevé 8 réclamations écrites ;

Que ces réclamations sont résumées au procès-verbal ci-joint ;

Considérant que les avis des instances ont été sollicités par Madame la Fonctionnaire déléguée ; que nous ne disposons pas de ces derniers ;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis de la CCCATM ;

Que son avis favorable conditionnel, joint en annexe, a été rendu en séance du 03.03.2026 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel rendu par les Services de secours en date du 06.02.2026 ; que ces derniers nous en ont adressé copie ;

Que les conditions formulées par ces instances dans leur avis respectifs sont considérées, et intégrées dans la présente décision ;

Considérant les réclamations/observations nous parvenues durant l'enquête publique ;

En termes de stationnements/mobilité :

- *Le carrefour de la rue des Bocages et la rue St Hubert est très problématique, en termes de sécurité ; vu la charge supplémentaire de véhicules qu'induit le projet, l'aménagement d'un rond-point à ce croisement, imposé en charge d'urbanisme au demandeur, serait opportun ;*
- *Confusion entre les places de parking publiques et privées ; les places publiques se verront privatisées « de fait » par les occupants ; les places publiques doivent être distinctes (revêtement différent et signalétique claire) ;*
- *Il serait intéressant d'équiper au minimum 1 place d'une borne de recharge électrique rapide, ce qui devrait être réalisable vu la proximité de la cabine ORES envisagée ;*

- Une zone 30 km/h est nécessaire pour garantir la sécurité des usagers faibles ; et un passage pour piétons supplémentaire est à envisager près de la future cabine ORES ;
- Les passages pour piétons devraient être légèrement surélevés de la voirie publique, pour renforcer leur présence et ralentir le trafic ; pareil dispositif surélevé devrait être envisagés près des lots 1 et 23, pour ralentir la vitesse et renforcer le caractère convivial du quartier (teintes différentes) ;
- Le parking actuel (devant les lots 22 et 23) fait partie du domaine public, et est occupé en permanence ; cet espace se voit majoritairement privatisé pour les futurs occupants, et il n'y a pas de compensation pour les riverains, ni de stationnements « visiteurs » en suffisance, ce d'autant plus vu le peu de possibilités de se garer le long des trottoirs sans entraver les entrées ; Ce constat est lié également à la densité élevée des logements projetée ;

En termes de lieu de rencontre / espace vert public :

- Aucun aménagement n'est prévu, alors que le SOL y invite – un plan d'aménagement doit être fourni, répondant aux impositions du SOL
- Absence totale d'aménagements dans la zone destinée aux jeux ; le projet doit intégrer un espace de convivialité pour les habitants, et veiller à ce qu'il soit accessible à tous, dont les personnes à mobilité réduite ;
- L'aménagement de la zone d'espace public doit être précisé ; le demandeur laisse les riverains « se l'approprier », or cet espace doit être accessible aux PMR selon les prescriptions du SOL ; les aménagements doivent être définis, et à charge de qui ;
- L'emplacement de cet espace public, vu son relief et son implantation en extrémité, ne favorisera pas les contacts sociaux entre les habitants, alors que le SOL le prévoit ; Son emplacement à la place du lot 22 aurait été plus central et mieux exposé, et serait resté dans les habitudes de vie du quartier (accès à l'espace ouvert actuel) ; il aurait permis une liaison piétonne avec l'autre voirie du quartier, facilité les échanges, ainsi qu'une accessibilité plus aisée aux PMR ; Ce nouvel emplacement suggéré éviterait une occupation privative du domaine public (voir stationnements des lots 22 et 23) ;
- L'aménagement du parc public doit être imposé en charge d'urbanisme, aux frais du demandeur ;

En termes d'égouttage :

- Un problème d'égouttage est connu à hauteur du tournant de la rue St Hubert aboutissant rue de Gorhez ; l'égouttage doit être amélioré (imposition en charge d'urbanisme) vu la charge supplémentaire générée par les nouvelles constructions ; de plus, cette zone est concernée par des axes de ruissellement ;
- Un ajutage au 2/3 de la capacité de chaque citerne recevant les eaux pluviales est à imposer ; le niveau de l'ajutage pourra être déterminé également en fonction de l'usage domestique de l'eau de pluie récupérée, afin que ces citernes puissent servir de mini bassins d'orage ;
- Le dossier ne présente aucune analyse technique démontrant la capacité du réseau d'égouttage à reprendre la charge supplémentaire induite par le projet ; l'imperméabilisation des sols va aggraver les problèmes de saturation, de ruissellement et d'inondations déjà connus sur place, mettant en péril la sécurité des biens ;
- L'attention est attirée sur les problèmes actuels et récurrents liés à l'égouttage, plus particulièrement dans le virage « côté bas » du lotissement, à hauteur du n°19 rue St Hubert ; lors de fortes pluies, les garages, caves et vides ventilés sont inondés (hauteur d'eau de 75 cm en 2024 !) ; les meilleures décisions sont à prendre pour garantir la sécurité et le bien-être des occupants actuels et futurs ;
- Le « point bas » du quartier, au niveau des habitations n° 13 à 21, constitue un point de convergence des eaux de ruissellement, ainsi qu'un point de départ d'un axe de ruissellement concentré, et d'une zone d'aléa d'inondation officiellement répertoriés ; à cet endroit le réseau est régulièrement saturé lors de fortes pluies, et y provoque des inondations. Un rejet supplémentaire dans ce réseau pourrait s'avérer catastrophique pour les riverains ;

- Les nombreuses ouvertures/traversées de voirie pour l'ensemble des raccordements à réaliser impliquent une remise en état des lieux et du domaine public avec la plus grande attention, afin d'éviter qu'une rénovation complète de la voirie ne doive être prise en charge par la collectivité à court ou moyen terme ;
- Il y a deux ans, l'eau est remontée des égouts jusqu'à 1 mètre de haut au coin de la rue ; nous voulons éviter d'aggraver les sinistres dans les maisons riveraines lors de fortes pluies notamment ;

En termes d'impact sur le quartier :

- Des charges urbanistiques doivent être imposées au demandeur, vu l'incidence du projet sur la mobilité, le stationnement, le réseau d'égouttage, et l'aménagement de l'espace-rencontre ;
- Craintes quant aux nuisances (bruit) que le chantier produira sur le quartier ; insister sur le respect des horaires de travail ;

En termes d'implantation :

- La construction de l'immeuble d'appartements prévue au lot n°22 est situé à moins de 4 mètres du lot 12, ce qui est très proche. La construction sur le lot 22 devrait être déplacé vers le domaine public, pour « casser » l'alignement ;
- L'implantation du lot 22 ne peut être considérée comme un bon aménagement des lieux pour un habitat de qualité, la zone de recul y étant inexistante à l'avant, et quasi nulle à l'arrière ;

En termes d'équipements :

- Inquiétudes par rapport à la capacité du réseau électrique à supporter cette charge supplémentaire ;
- Vu la cabine électrique existante, située à côté du n° 42, et donc à environ 150m de l'emplacement prévu, ne pourrait-on pas renforcer ou compléter celle-ci plutôt que de multiplier ces infrastructures ?
Dans la négative, pourquoi ne pas encastrer la nouvelle cabine dans le talus (comme en face de l'école de La Clouse) ? Gain de place, moins de déblais, pas de soutènement, ni de dégagement (souvent dépotoirs) et mieux intégré ;
- Il faut s'assurer de la réalisation de trottoirs (en klinkers, idem existants) par le maître de l'ouvrage sur l'ensemble de son site ;

Considérant la pertinence de ces observations ;

Qu'elles sont considérées dans la présente décision ;

**Considérant que les observations ci-après ne concernent pas le domaine public et ses modifications ;
Qu'elles seront considérées par le Collège communal dans l'avis ultérieur qu'il rendra à l'autorité compétente ;**

En termes de typologie d'habitat, de densité et de gabarits :

- Une trame de constructions pavillonnaire devait être conservée pour le tronçon Nord-Ouest du projet, tel que préconisé par le SOL ;
- Les gabarits devraient être réduits à du R+1 partiellement sous toiture, à l'image des habitations existantes dans le quartier ; cela permettra de réduire le coût des habitations afin de les rendre plus accessibles
- Les hauteurs sous corniche et les hauteurs de faîte sont nettement supérieures à celles des habitations existantes dans le quartier, et ne s'harmonisent pas avec celles-ci, dans un quartier à l'extérieur de l'hypercentre d'Aubel ;
- Les constructions existantes comprennent des chambres mansardées ; réduire la hauteur du niveau des chambres dans ce projet réduira les coûts d'achat, mais également de chauffage ;
- Les gabarits déforcent la perception visuelle depuis l'espace-rue ; les lots 17 à 23 (R + 2 + T) font face à un ensemble d'habitations basses et identiques, de type R + 1 + T ; cela crée, outre une potentielle perte de luminosité, un effet néfaste d'écrasement de toutes ces habitations ;

- Les constructions projetées sur les lots 1 à 10 (censés recevoir de l'habitat pavillonnaire de type R + 1 + T) sont des habitations jointives R + 2 + T, alors qu'elles sont adossées à des habitations pavillonnaires de type R + 1 + T ; ces riverains seront confrontés à des vues plongeantes depuis cet étage supplémentaire ;
- Des coupes transversales complémentaires, intégrant le gabarit des constructions existantes et projetées, permettrait de mieux visualiser cette importante différence de hauteur, et de mieux en estimer les impacts ;
- La densité maximale autorisée de 30 log/ha, voulue par le demandeur, implique que le projet s'écarte des prescriptions essentielles du SOL ;

En termes de procédure :

- Des plans modifiés devraient être sollicités pour la voirie et les gabarits des constructions, et intégrer les études techniques manquantes ;

En termes de finalité sociale :

- Le prix des constructions, annoncé lors de la présentation publique, est étonnamment élevé ; ils sont d'ailleurs en écart avec les prix proposés dans l'accord du GW repris à l'inventaire, l'on peut déplorer l'absence de volonté de tout mettre en œuvre pour permettre l'acquisition d'un logement par nos jeunes citoyens ;
En ce sens, la vente de lots en « gros-œuvre fermé », et la diminution des gabarits de certains lots (pour respecter les prescriptions du SOL) sont à envisager ;
- Il y a lieu de solliciter l'avis de la SWL quant à l'évolution des prix, d'une part, et d'envisager des mécanismes pour diminuer ces derniers, d'autre part, afin de rendre les habitations plus accessibles financièrement ;
- L'intention d'une mise à disposition de logements « en acquisitif » pour le quartier St Hubert est très appréciable, mais le projet mériterait d'être réétudié en réduisant le nombre de logements ainsi que leur hauteur, dans le respect des prescriptions du SOL ;
- Le contrat PPP liant la SWL à la société Thomas & Piron prévoit dans son article 5.1.4. que le promoteur vend l'immeuble, et la SWL le terrain ; reste à déterminer si les prix annoncés par le promoteur sont globaux ou indépendamment du terrain, sans quoi ces derniers pourraient encore être augmentés ;
- Suivant le CSC officiel de PPP de la SWL, et les critères d'attribution prévus, ces prix amènent à une cotation de 0/100 et il est plus que probable que les autres candidats (s'il y en a eu...) soient dans le même cas ; en conclusion, les projets de construction arrivent tous à la même conclusion : beaucoup trop cher ... surtout pour des jeunes ;

En termes d'outils urbanistiques en vigueur :

- Le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques en de trop nombreux points, ce qui est interpellant ; le SOL est en vigueur depuis peu, et n'a pas fait l'objet de contestations de la SWL quant à son contenu à l'époque ; la SWL ne prend pas suffisamment en compte le SOL dans l'élaboration de son projet ;

Ecart au SOL :

- Logements multiples (appartements) au lieu de logements unifamiliaux
- Logements jointifs au lieu de pavillonnaires pour les lots 1 à 10
- Densité maximale autorisée atteinte (30 log/ha)
- Gabarits R + 2 + T pour les lots 1 à 10, 17 à 23
- Gabarits R + 1 + T pour les lots 11 à 16, mais implantés de 1,3m à 1,9m plus haut que la voirie publique
- Implantation : aucun recul n'est envisagé pour les lots 22 et 23, et, qui plus est, les balcons surplombent le domaine public
- Stationnements : les stationnements privés des lots 22 et 23 sont implantés sur le domaine public

Cette liste non-exhaustive traduit que l'essence même du SOL, visant à garantir la meilleure intégration possible d'un projet, s'en trouve dénuée de tout fondement ;

*Comment prétendre que la combinaison de ces écarts à des critères essentiels comme la typologie, les gabarits et l'implantation permet toujours de rencontrer les objectifs du SOL ?
De plus, les motivations avancées par l'auteur de projet ne démontrent pas que le projet ne compromet pas les objectifs du SOL, ni que le projet contribuerait à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;*

Considérant les écarts sollicités au Guide communal d'urbanisme ;

- teinte des châssis
- hauteur sous gouttière

Considérant les écarts sollicités par le projet au Schéma d'Orientation Local,

- typologie des logements : en partie nord-ouest (pavillonnaire) et logements multiples (appartements)
- logements sans espaces extérieurs privatifs
- gabarits
- typologie de certaines toitures
- **recul par rapport à l'alignement**
- parements multiples

Considérant que la majeure partie de ces écarts ne concerne pas le domaine public, ni ses modifications ;

Qu'ils seront considérés par le Collège communal dans l'avis ultérieur qu'il rendra à l'autorité compétente ;

Considérant l'écart soulevé en termes de recul des constructions par rapport à l'alignement ;

Que le recul préconisé par le Schéma d'Orientation Local en regard de l'alignement doit mesurer entre 6 et 8 mètres ;

Que cet écart concerne les lots 22 et 23 ;

Considérant l'implantation des constructions sur ces lots, envisagées sur l'alignement ;

Qu'aucun recul n'est envisagé ;

Que par conséquent, des stationnements privatifs sont proposés en avant de ces constructions, sur domaine public ;

Que cette solution confuse ne peut être maintenue ;

Considérant, de plus, la faible profondeur du lot 22 ; qu'une construction sur ce lot induit une proximité et des vis-à-vis bien trop importants en regard des lots 11 et 12 ;

Considérant que ces lots 22 et 23, au vu de leur situation centrale dans le quartier, de la faible profondeur disponible, et du parking public existant en zone avant, se destinent davantage à recevoir la zone d'espace public du projet (envisagée actuellement à l'extrême Nord) ;

Qu'en effet, les échanges entre habitants actuels du quartier et nouveaux habitants seraient favorisés, et d'autant plus si des accès traversants étaient envisagés, rendant cet espace accessible à tous depuis plusieurs endroits, et surtout, aux personnes à mobilité réduite ;

Que cet écart ne peut être envisagé ;

Considérant que l'espace (parc) public proposé n'est aucunement aménagé, ni accessible au public ;

Considérant que le projet, bien qu'il réponde à une demande en termes de logements unifamiliaux sur la commune,

ne s'accorde pas, en termes de gabarits et d'implantations, au contexte environnant ;

Considérant que le stationnement public est insuffisant ;

Considérant que le bien concerné appartient à plusieurs propriétaires ;

Qu'au vu des réclamations reçues durant l'enquête publique, il y a lieu de vérifier les éventuels accords établis avec les propriétaires quant au projet proposé, dès lors que l'un d'eux remet en cause plusieurs éléments de ce dernier ;

Considérant les quelques inconnues soulevées en séance publique et en séance CCCATM, notamment en termes de hauteurs des constructions, et de gestion des eaux ;

Que le promoteur n'a pas pris soin d'analyser l'état de l'égouttage public, réalisé à l'époque par la Société Terrienne ;

Que ce dernier s'avère plus que problématique ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal quant à la modification du domaine public, rendu en séance du 30.03.2026, joint en annexe ;

D É C I D E ; 7 pour et 6 abstentions ;

Article 1^{er} : d'émettre un **avis favorable conditionnel** sur les modifications envisagées quant à l'occupation et l'utilisation du domaine public :

En termes d'égouttage :

1. Compte tenu de l'ampleur de ce projet d'urbanisation, et en regard des problèmes d'égouttage connus sur le quartier, l'activation de la convention « module 2 » établie entre la commune et l'A.I.D.E. est sollicitée ;

Le présent projet fera l'objet, aux frais du demandeur, d'une étude et d'un accompagnement par l'A.I.D.E. quant à l'analyse de la situation existante et future, et la bonne exécution des travaux portant sur les réseaux de collecte des eaux usées et pluviales du présent projet ;

Le demandeur devra solliciter l'A.I.D.E. en ce sens, et fournira les compléments que celle-ci jugera nécessaires dans le cadre de cette convention ;

2. Le réseau d'égouttage existant, en particulier au niveau du tournant de la rue St Hubert vers la rue de Gorhez (entre les habitations n° 11 et 21), fera l'objet de travaux de réparation, à charge du demandeur, afin de pouvoir faire face à la surcharge générée par le projet ;
Tout défaut dans le réseau existant sera corrigé, et tout nouveau collecteur qui sera raccordé au réseau existant sera doté de regards accessibles depuis le domaine public ;
3. Des dispositifs permettant d'éviter les remontées d'eau dans les habitations lors d'épisodes pluvieux intenses seront définis ;
4. Un dispositif d'ajutage sera installé à environ 2/3 de la capacité des citernes d'eau de pluie, afin de permettre leur utilisation comme bassins tampons.
5. Une étude technique sera fournie, démontrant la capacité du réseau d'égouttage (actuellement défectueux) à absorber la charge supplémentaire, et à prévenir des risques d'inondation identifiés par les réclamants ; selon les résultats de cette étude, un complément (plans modifiés) sera apporté au dossier ; cette étude peut se voir englobée dans la convention « module 2 » que nous sollicitons au point ci-avant ;

En termes de stationnements/mobilité :

6. L'aménagement d'un rond-point au carrefour de la rue des Bocages et de la rue St Hubert sera imposé en charges d'urbanisme, à charge du demandeur, afin d'améliorer la sécurité des lieux, d'absorber l'augmentation du trafic, et de fluidifier celui-ci ;

À cette fin, l'avis des services de Police et l'avis du SPW Direction de la planification et de la mobilité seront sollicités quant à la faisabilité de cet aménagement, ce avant toute délivrance de permis ;

Un devis quant à ces aménagements sera fourni, lequel justifiera le dépôt d'une garantie bancaire assurant sa concrétisation ;

7. Les places de stationnement publiques seront distinguées clairement des places privées au moyen d'un revêtement différencié et d'une signalétique adéquate ;
8. Au minimum une place de stationnement public sera dotée d'une borne de recharge électrique rapide, en tenant compte de la proximité de la cabine ORES ;
9. La vitesse de circulation sera limitée à 30 km/h sur les rues St Hubert ; une signalétique et des dispositifs de modération de vitesse sur les voiries seront envisagés ; cette limitation de vitesse sera imposée par le Conseil communal via un règlement complémentaire de circulation routière ;
10. Un passage pour piétons supplémentaire sera aménagé à proximité de la future cabine ORES, et des lots 1 et 23 ; il sera doté d'un traitement différencié ; à cette fin, l'avis des services de Police et l'avis du SPW Direction de la planification et de la mobilité seront sollicités quant à la faisabilité de leur aménagement, ce avant toute délivrance de permis ;
11. Davantage de stationnements publics et visiteurs sont à prévoir, notamment en remplacement des emplacements publics actuellement occupés à proximité des lots 22 et 23 (si ces derniers n'étaient pas maintenus entièrement publics) ;
Compte tenu de la faible largeur des voiries existantes, et des entrées/sorties aux abords des constructions, le stationnement possible en voirie devra être clairement délimité sur celle-ci ;
12. Un minimum de deux places de stationnement par appartement sera prévu sur domaine privé ;

En termes de voiries et d'espace public / lieu de rencontre :

13. Un plan d'aménagement détaillé du parc public sera fourni, conformément aux prescriptions du SOL ; cet espace sera un espace de convivialité accessible à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite ; les aménagements spécifiques aux PMR seront précisés ; la réalisation de ces aménagements sera prise en charge par le demandeur, et à ses frais ;
Un devis quant à ces aménagements sera fourni, lequel justifiera le dépôt d'une garantie bancaire assurant la concrétisation de cet espace convivial ;
14. La fourniture et la mise en œuvre du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations sur l'ensemble du projet seront réalisées à charge du demandeur et à ses frais, la commune n'assurant que l'entretien de ces équipements une fois rétrocédés au domaine public ;
15. L'implantation du parc public sera revue, afin de favoriser les interactions sociales, en privilégiant une localisation centrale et accessible ; son déplacement à la place du lot 22 est jugé opportun ;
16. Le parc public sera aménagé avec des essences adaptées (haies en espèces locales, talus plantés), soumises à un accord préalable de la commune avant commande et plantation ;
17. Ce parc public intégrera une plaine de jeux, des stationnements pour vélos, et un dispositif d'éclairage couplé, le cas échéant, à de la vidéoprotection ;

18. Toute rampe d'accès au parc public pour l'entretien et la tonte devra présenter une largeur minimale de 2 mètres, et une pente maximale de 6 % ;

En termes d'implantation :

19. L'urbanisation du lot n°22 sera revue afin d'augmenter les distances en regard des lots voisins, et de limiter les vues plongeantes sur ceux-ci ; comme abordé précédemment, le déplacement de l'espace public à cet endroit pourrait s'avérer opportun ;
20. Les prescriptions du S.O.L. en termes de recul vis-à-vis de l'alignement seront respectées ; des stationnements privatisés sur domaine public ne sont pas envisageables ;
21. **Les jardins privatifs des habitations doivent être étudiés et réalisés de manière à permettre aux occupants un accès facile depuis le domaine public dans le cadre de leur aménagement (abri de jardin, ...) et de leur entretien (évacuation des déchets verts, sortie des containers-poubelles, ...).**

En termes d'équipements :

22. La capacité du réseau électrique à supporter le projet sera vérifiée, au moyen d'une étude appropriée ;
23. Le renforcement de la cabine électrique existante est à étudier en priorité ; à défaut, la nouvelle cabine sera davantage intégrée dans le site (partiellement enterrée) ;
24. Les trottoirs sur l'ensemble du site seront réalisés avec des matériaux similaires à ceux existants, et à tout le moins avec des matériaux durables (type klinkers) ; le choix du matériau sera soumis à un accord de notre collège communal avant commande et mise en œuvre ;

Etat des lieux :

25. Le demandeur devra réaliser, à ses frais :
 - un état des lieux, préalable aux travaux, des propriétés voisines avant d'entamer les travaux (végétations comprises) ; toutes les mesures seront prises par le demandeur afin de sécuriser les biens des propriétés contiguës pendant et après le chantier ;
 - un état des lieux, préalable aux travaux, du domaine public, jusqu'à 50 mètres en amont et en aval des accès au chantier – cet état des lieux comprend un reportage photographique, et est réalisé aux frais du demandeur

Rétrocession de l'espace public à la Commune :

26. Ce n'est qu'au terme de la réalisation de l'ensemble des constructions et aménagements que les voiries et espaces public pourront intégrer le domaine public, via réception définitive ; l'aménagement du parc public devra être réalisé concomitamment à la construction des premières habitations ;
Tant que les voiries communales n'auront pas été rétrocédées à la Commune, les actes et travaux d'entretien de ces voiries et espaces publics incomberont exclusivement au demandeur ;
27. Le domaine public sera remis en état avec le plus grand soin après toute intervention liée aux raccordements ;

Article 2 : de respecter les conditions formulées par les instances sollicitées dans leur avis respectif ;

Article 3 : d'inviter l'autorité compétente (Fonctionnaire délégué) à solliciter le dépôt de plans et documents modifiés/complémentaires, répondant à l'ensemble des conditions formulées dans la présente décision ;

Article 4 : de charger Monsieur le Bourgmestre et Mme la Directrice générale de représenter la commune d'Aubel lors de la signature de tout acte relatif à la présente décision ;

Article 5 : d'accorder à la présente décision les mesures de publicité suivantes :

- Le Conseil communal demande au Collège d'envoyer la présente décision par courrier dans les quinze jours au demandeur ainsi qu'au Gouvernement wallon représenté par le SPW TLPE Direction de Liège II .
- Le public est informé de la présente délibération par voie d'avis suivant les modes visés à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et la délibération est intégralement affichée, sans délai et durant quinze jours.

La présente décision est susceptible d'un recours auprès du Gouvernement moyennant envoi à ce dernier dans les quinze jours suivant sa réception.

La Directrice générale f.f.,
(s) C. SCHERER

Par le Conseil,

Le Bourgmestre,
(s) F. LEJEUNE

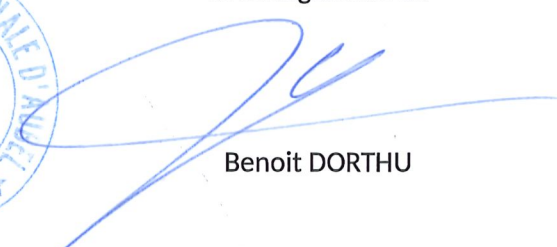
Pour extrait conforme,
Par le Collège,

La Directrice générale f.f.

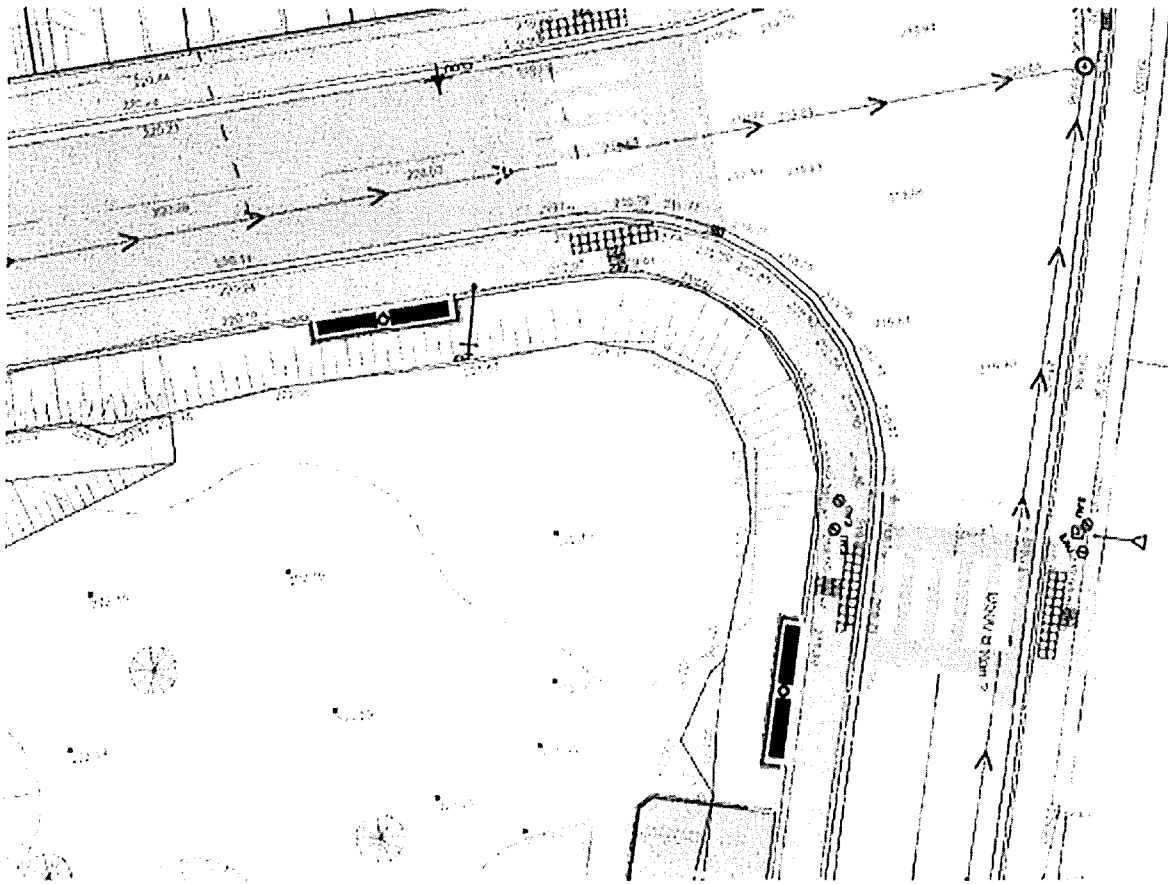

Catherine SCHERER



Le Bourgmestre f.f.


Benoît DORTHU

- 1) Cet aménagement est prévu au niveau du futur jardin public. Afin de maintenir une largeur de trottoir conforme aux normes, des encoches seront intégrées dans le tracé. Celles-ci permettront l'installation de bancs sans entraver la circulation piétonne. Aménagé en pavés de béton 22x11x8cm teinte gris naturel.



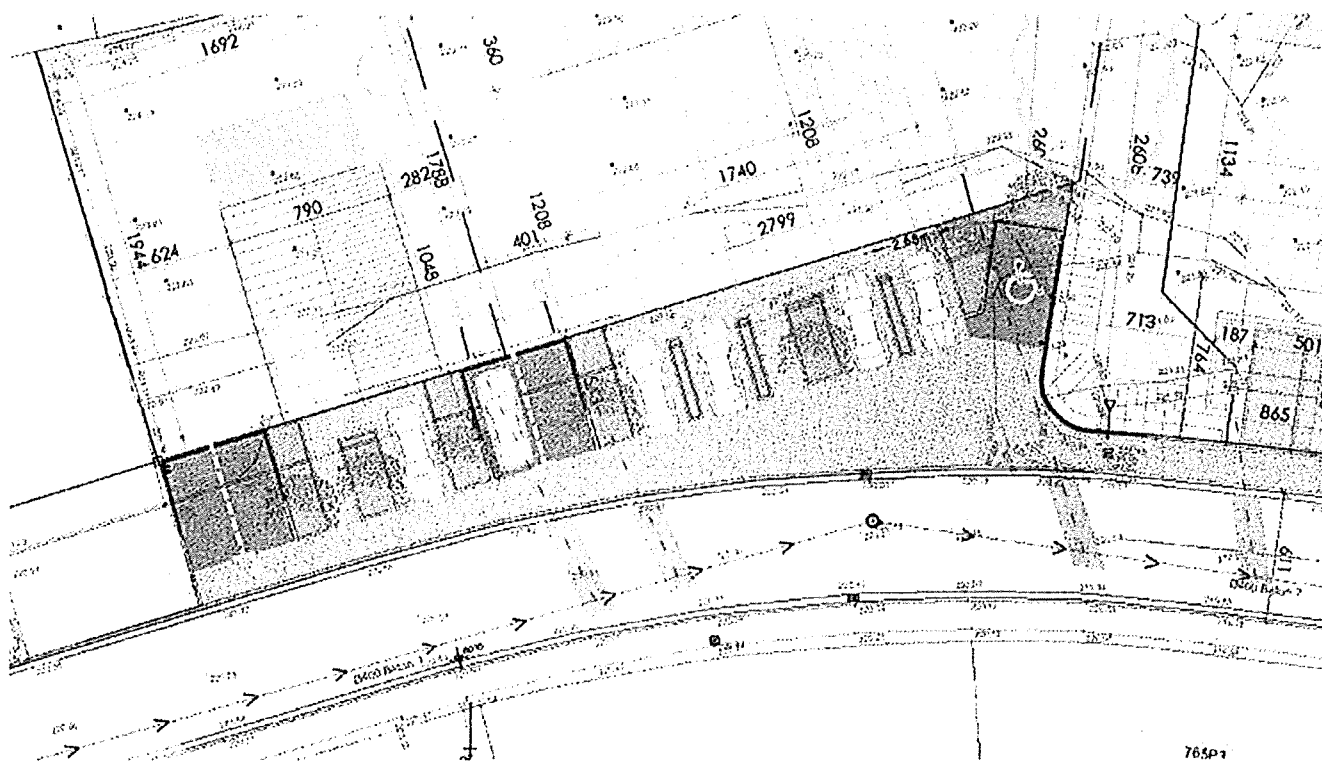
Extrait de la zone sur le plan technique d'aménagement de la voirie

- Ces poches sont facilement identifiables grâce à leur revêtement en pavés de béton de dimensions 22 x 11 x 10 cm, de teinte anthracite. La création de ces poches contribue également à éviter le stationnement sauvage dans les rues, en offrant des espaces dédiés et clairement délimités pour les véhicules.



- 3) L'aménagement de l'espace public triangulaire prévoit l'intégration de cinq places de stationnement, dont une place réservée aux personnes à mobilité réduite, ainsi qu'une allée de circulation facilitant l'accès aux logements.

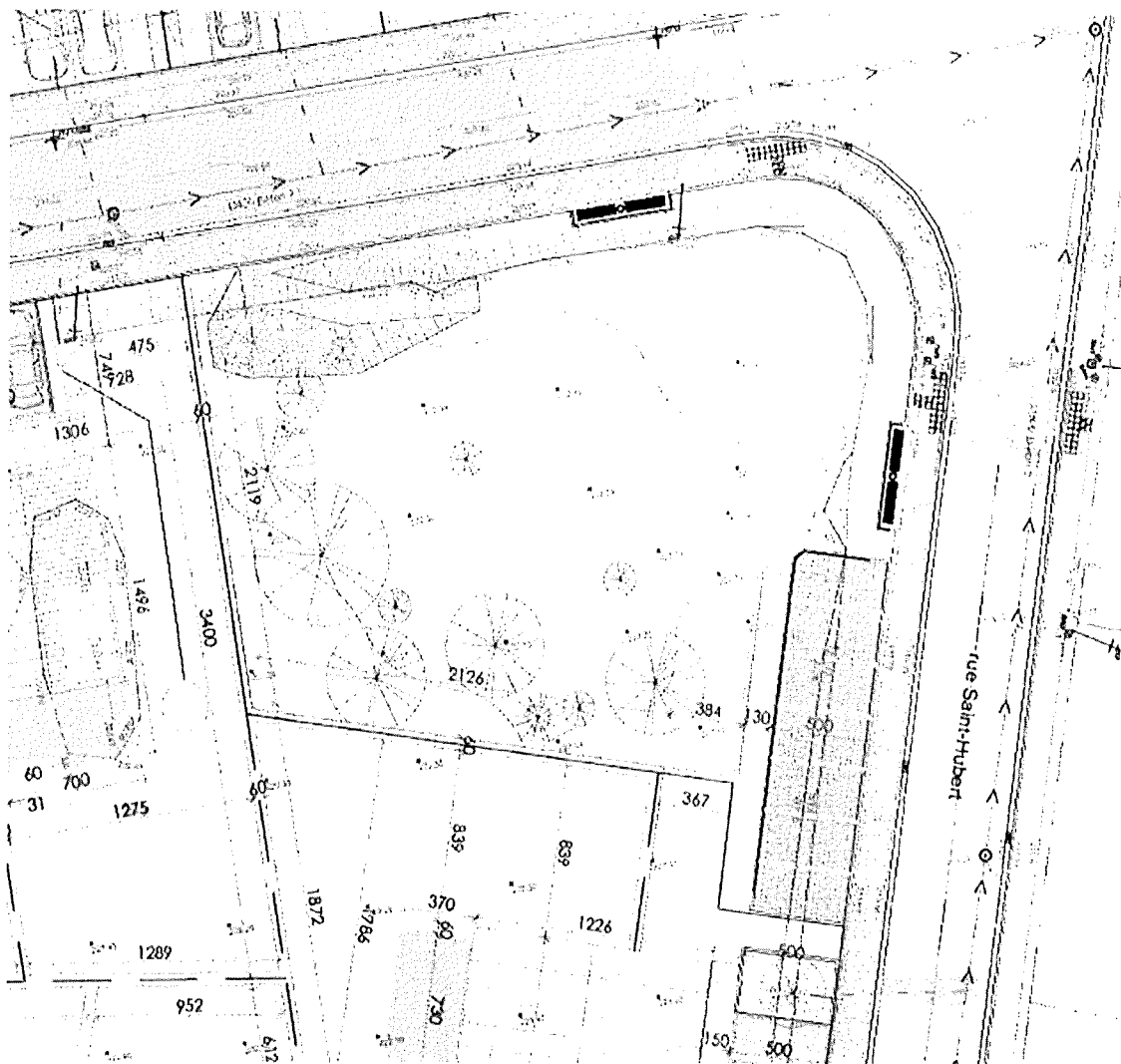
Entre les bâtiments, la création de petites poches de végétation permet d'apporter plusieurs bénéfices : elles améliorent la qualité paysagère et créent des micro-espaces verts agréables pour les riverains. Ces zones plantées participent ainsi à une meilleure intégration du stationnement dans son environnement.



- 4) La réalisation d'un espace de rencontre au sein du projet permettra de créer un lieu ouvert, accessible et convivial destiné aux habitants du quartier. Cet espace sera pensé comme un véritable point de rassemblement, où chacun pourra se retrouver, se reposer ou profiter d'un environnement paysager agréable. Le jardin contribuera à améliorer le cadre de vie, ce qui favorise la biodiversité, améliore la qualité de l'air et crée des zones appréciables en période estivale.

Cet espace de rencontre jouera également un rôle social important : il encouragera les échanges entre les riverains et facilitera les interactions intergénérationnelles

Par ailleurs, une rampe d'accès sera aménagée pour permettre l'accès sécurisé des équipes techniques chargées de l'entretien régulier du jardin (tonte, taille, nettoyage). Cette rampe garantira une intervention aisée du matériel tout en restant discrètement intégrée dans l'aménagement, afin de préserver l'esthétique et la fonctionnalité du site.



Extrait de la zone sur le plan technique d'aménagement de la voirie

Le projet s'inscrit donc dans une volonté affichée de proposer aux usagers un espace adapté à leurs besoins de convivialité, sécuritaire et où le déplacement doux y est favorisé, où il fait bon y vivre et respectueux du cadre préexistant.

Cela se traduira également par les essences choisies pour les plantations dans l'espace public, ce qui confèrera à l'ensemble un aspect naturel respectant et s'intégrant parfaitement avec le paysage environnant.