



PROVINCE DE LIÈGE

COMMUNE D'AUBEL

SCHÉMA D'ORIENTATION LOCAL DIT « DRIESCH II »

PARTIE 2 – OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

Région wallonne
Province de Liège



Schéma d'Orientation Local dit « Driesch II »

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal du
adoptant définitivement le Schéma d'orientation local

Par le Collège communal

La Directrice générale

GOOSSE Véronique

Le Bourgmestre

LEJEUNE Freddy

Vu pour être annexé à l'Arrêté Ministériel du

Auteur de projet



Rue Hullos 65 – 4000 Liège
Mail : info@sen5.be

A handwritten signature in dark ink, appearing to be "Suzanne JADOUL", written over a horizontal line.

Mandataire
(Suzanne JADOUL)

Sauf mention contraire, toutes les photos sont de SEN5.



SEN5
Rue Hullos 65,
4000 Liège
info@sen5.be
www.sen5.be

Suzanne JADOUL, politologue – urbaniste
Maud BLAFFART, géographe – urbaniste
Maureen SCHMETZ, architecte – urbaniste
Benoît KERKHOF, bio-ingénieur

Table des matières

LISTE D'ACRONYME	5
1 PRÉAMBULE	7
2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME.....	11
2-1 Objectifs d'aménagement spécifiques	14
2-2 Objectifs d'aménagement transversaux	18
3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE, DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DE LA CARTE D'ORIENTATION	25
4 JUSTIFICATION EN REGARD DE L'ARTICLE D.I.1 DU CODE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	29
4-1 LE TERRITOIRE	30
4-2 LES ACTEURS.....	31

LISTE D'ACRONYME

CoDT : Code de Développement Territorial

DAL : Direction de l'Aménagement Local, Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme du SPW-TLPE.

DPC : Déclaration de Politique Communale.

DPR : Déclaration de Politique Régionale.

DGIRM : Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers.

EVP : équivalent véhicule particulier.

FD : fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de la DGO4. La Direction extérieure compétente pour la commune d'Aubel est celle de Liège 2.

GCU : Guide Communal d'Urbanisme.

GRU : Guide Régional d'Urbanisme.

IPIC : Inventaire du patrimoine immobilier culturel.

PASH : Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique.

PCAML : Plan Communal d'Actions en Matière de Logements.

PCDN : Programme Communal de Développement de la Nature.

PCDR : Programme Communal de Développement Rural.

PCM : Plan Communal de Mobilité.

PRE : Périmètre de Reconnaissance Économique.

SAR : Site à Réaménager.

SDC : Schéma de Développement Communal.

SDP : Schéma de Développement Pluricommunal.

SDT : Schéma de Développement Territorial.

SOL : Schéma d'Orientation Local.

SPW-TLPE : Service Public de Wallonie, Direction Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (anciennement DGO4)

SRPE : Site de réhabilitation paysagère et environnemental.

1 | PRÉAMBULE

Cette 2^{ème} partie relative aux objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme se base sur la justification de la mise en œuvre de la ZACC et l'analyse contextuelle réalisées dans la 1^{ère} partie du présent SOL.

PREALABLE



Figure 1 - Représentation schématique de la méthode pour l'élaboration du présent SOL

Source : SEN5 sprl

Pour rappel, la première partie a permis de dégager une série d'**enjeux** qui définissent la **situation projetée à atteindre** grâce aux **objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme** ainsi que la **carte d'orientation**.

Avant de présenter ces objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme, revenons sur les potentialités, contraintes et enjeux du site :

1. Les **potentialités** du site sont les **éléments positifs et négatifs du site, mobilisables à court terme, et qui représentent une opportunité pour le développement de celui-ci**. Parmi les potentialités du site, on relève notamment :
 - La proximité du centre aubelois, et de toutes ses fonctions structurantes, ainsi que de la ligne de RAVeL. Tout se trouve à moins de 5 minutes à pied,
 - La présence de plusieurs grandes poches vierges, pourtant ceinturées d'un tissu bâti existant,
 - Quelques propriétaires publics : le CPAS, la SWL et la société de logements « Nos Cités »,
 - Une petite venelle uniquement dédiée à la mobilité douce, reliquat d'un cheminement présent à l'atlas des chemins et sentiers vicinaux,
 - Une accroche de voirie vers le centre du site, depuis la rue Albert Baltus, ainsi qu'une percée depuis la rue des Bocages,
 - La présence de plusieurs espaces publics végétalisés, dans et à proximité du site, ainsi que des places centrales aubeloises (la place Albert Ier et la place A. Ernst),
 - La présence de petits modules de jeux, dans le lotissement de la Driesch I,
 - Le clocher de l'église Saint-Hubert comme point focal dans le paysage,
 - Les vues ouvertes et profondes vers le nord,
 - Les arbres remarquables ou considérés comme tels du fait de leur ampleur,
 - La présence de haies rustiques, d'aires boisées et de fourrés,
 - Une zone humide, reliée à un petit ru d'eau stagnante.
2. Les **contraintes** du territoire sont les **éléments qui sont figés/peu mobilisables dans le court terme**. Ce sont les **invariants** du territoire. Parmi les contraintes du territoire, on relève :
 - La grande part de poches déjà urbanisées, appartenant à des privés, qui crée une trame bâtie dans laquelle il faut s'insérer et s'intégrer,
 - Le tracé d'une ligne aérienne moyenne tension qui traverse le site, qu'il faudra intégrer au projet, que ce soit en aérien ou souterrain,
 - Le mauvais type de sol qui ne permet pas d'infiltrer à la parcelle,
 - Le relief, avec le point le plus bas au nord du site.

3. Les **enjeux** sont « multi-échelles » car le site fait partie d'un contexte plus global qu'il s'agit de prendre en compte :

1 | Renforcer la centralité d'Aubel et ainsi préserver les villages secondaires pour faire face aux évolutions démographiques attendues

Comme indiqué dans la partie 1 relative à la justification de la mise en œuvre de la ZACC, la mise en œuvre de celle-ci a notamment pour objectif d'intensifier l'entité principale qu'est Aubel et de préserver les entités secondaires, et ce dans le respect du principe de bon aménagement du territoire et de la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 qui vise à renforcer les centralités urbaines et rurales.

2 | Connecter les différents quartiers via des cheminements actifs

À l'échelle de l'entité d'Aubel, et plus spécifiquement encore du centre aubelois, il s'agit de connecter les différents quartiers, existants et futurs, via des cheminements uniquement dédiés à la mobilité active.

3 | Intégrer le développement du site à la trame verte existante et projetée

La trame verte est déjà bien présente au vu de l'existence de haies et arbres. Il s'agit de les mettre en valeur en les intégrant au développement du site tout en leur permettant de jouer un rôle prépondérant dans le projet et l'intégration au sein des cheminements et espaces publics.

4 | Intégrer les poches d'urbanisation dans la trame existante, dans le respect de la ruralité et en préservant les vues

Le développement des poches d'urbanisation doit se faire dans le respect de la ruralité de l'entité. Cela passe notamment par une urbanisation cohérente avec les quartiers alentours, notamment en termes de structure bâtie mais également de densité, la préservation des vues ouvertes du paysage ainsi que le maintien de la végétation existante.

2 | OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme sont de deux types :

- **les objectifs d'aménagement spécifiques (OS) :** servent à définir les principales affectations prévues par le SOL ;
- **les objectifs d'aménagement transversaux (OT) :** s'appliquent de manière transversale à ces principales affectations définies ci-avant et sont classés selon différentes thématiques prévues dans le CoDT.

L'ensemble des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du site sont synthétisés comme suit :

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

OS 1 | Développer des poches résidentielles à urbaniser dans le respect de la ruralité

OS 2 | Encadrer le développement futur des poches déjà urbanisées

OS 3 | Envisager le développement d'une zone mixte : services publics / équipements communautaires / logements / espaces verts

OS 4 | Aménager / renforcer les lieux de rencontres et de convivialité

OS 5 | Créer un espace de stationnement en lien avec le centre aubelois

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT TRANSVERSAUX

En termes de mobilité

OT 1 | Créer un réseau de cheminement uniquement dédié aux modes actifs

OT 2 | Desservir les différentes poches d'urbanisation pour les véhicules motorisés

OT 3 | Prévoir des places de stationnement visiteurs

En termes de structure écologique

OT 4 | Préserver et renforcer le cadre bocager et maintenir les éléments biologiques existants (haies rustiques et arbres remarquables) composant la trame verte du site

En termes de lignes de force du paysage

OT 5 | Intégrer les futurs développements au cadre bocager, typique du pays de Herve OT 6 | Intégrer l'urbanisation au cadre non-bâti existant

En termes de gestion des eaux

OT 6 | Mettre en place un réseau séparatif de gestion des eaux grises et pluviales

En termes d'équipements techniques

OT 7 | Enterrer les réseaux d'impétrants et intégrer au maximum les installations techniques aux bâtiments



CARTE D'ORIENTATION

Aires

- Aire à urbaniser (OS 1)
- Aire déjà urbanisée (OS 2)
- Aire mixte dédiée à des services publics/équipements communautaires/logements/espaces verts (OS 3)
- Aire dédiée au stationnement (OS 5)

Espaces publics

- 1 Lieux de rencontres et de convivialité structurant existant (OS 4)
- 2 Lieux de rencontres et de convivialité secondaire existant (OS 4)
- 3 Lieux de rencontres et de convivialité secondaire à créer (OS 4)

Flux

- Cheminement dédié aux modes actifs (OT 1)
- Voirie existante (OT 2)
- Voirie à créer (OT 2)
- Aire de rebroussement (OT 2)
- Voirie réservée aux secours (OT 2)
- Parking visiteur existant (OT 3)
- Parking visiteurs à créer (OT 3)

Paysage et écologie

- Arbre remarquable ou considéré comme tel (OT 4)
- Haie rustique existante (OT 4)
- Liaison écologique (OT 4)
- Vue ouverte (OT 5)
- Élément focal intéressant (OT 5)
- Bassin d'orage paysager (OT 6)

Figure 2 – Carte d'orientation

Source : SEN5 | Fond de plan : Plan de secteur, openstreetmap | Réalisation : SEN5, décembre 2022

2-1 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

OS 1 | Développer des poches résidentielles à urbaniser dans le respect de la ruralité



Cette aire peut accueillir toutes les activités conformes au plan de secteur pour la zone d'habitat à caractère rural.

De ce fait, elle est principalement destinée à la résidence. D'autres fonctions sont néanmoins autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec la destination principale de cette zone (ex : professions libérales) et avec le voisinage.

En termes de typologies bâties :

- Au sein de la poche A, et dans le respect de la typologie existante sur la cité Saint-Hubert, les logements unifamiliaux sont jointifs (par deux ou plus) sauf au nord-ouest de la poche où les logements sont pavillonnaires.
- Au sein de la poche B, les logements unifamiliaux sont pavillonnaires. L'implantation doit par ailleurs préserver au maximum la zone de fauche tardive existante et les pourtours boisés.
- Au sein de la poche C, les logements sont principalement jointifs (par deux ou plus).
- Au sein de la poche D, les logements sont jointifs. Un collectif pourrait également être implanté dans cette poche.

Enfin, le bâti doit s'intégrer au relief afin de limiter au maximum les déblais et les remblais.

INDICATIONS

En termes de densité nette¹ :

- Au sein de la poche A, la densité nette est de 20 à 30 logements/ha.
- Au sein de la poche B, la densité nette est de 10 à 12 logements/ha.
- Au sein de la poche C, la densité nette est de 25 à 30 logements/ha.
- Au sein de la poche D, la densité nette est de 25 à 30 logements/ha.

En termes de gabarits :

- Les bâtiments sont de gabarit R+1 partiellement engagé en toiture à R+1+T (soit 2 niveaux pleins) et les volumes principaux ont une toiture à double versant tandis que les volumes secondaires et les annexes peuvent avoir une toiture plate. Dans ce dernier cas, les toitures vertes sont encouragées.

En termes d'implantation :

- Les bâtiments sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.
- Les bâtiments sont implantés en recul de la voirie, de manière à permettre le stationnement sur fond privé (cfr. OT 3). Le recul est compris entre 6 et 8m.
- Les bâtiments sont implantés dans le respect des vues référencées afin de maintenir des ouvertures vers le vallon au nord et les éléments focaux intéressants (cfr. OT 5).

¹ La densité nette est mesurée à l'échelle des parcelles, en enlevant le domaine public (voiries, espaces publics, trottoirs) du calcul.

En termes de chromatique :

À l'instar des quartiers alentours,

- les bâtiments peuvent être recouverts de matériaux dans les tons bruns-rouges. Un seul parement et une seule teinte sont recommandés pour l'ensemble des murs visibles des façades du volume principal visibles depuis le domaine public,
- les bâtiments secondaires peuvent être recouverts de matériaux dans les tons brun-rouges, gris, beige (blanc, gris anthracite et noir sont exclus). Un seul matériau de parement et une seule teinte sont recommandés pour les façades du volume secondaire.

En termes de matériaux :

- Les parements de façades du volume principal d'habitation sont maçonnés en brique.
- Les parements de façades des volumes secondaires peuvent présenter un matériau unique différent de celui du volume principal.

En termes de stationnement :

- L'ensemble du stationnement privé se fera sur fond privé, que ce soit en intérieur (garage prévu dans l'habitation ou dans un volume annexe) ou en extérieur.
- Pour compléter ce stationnement prévu pour les (nouveaux) habitants, plusieurs poches de stationnement doivent être aménagées pour les visiteurs (cfr. OT 3).

Divers :

- Tous les logements doivent être conçus sur base d'une performance énergétique optimale des bâtiments (compacité, isolement, ensoleillement,...) ainsi que sur la notion de confort et de qualité de vie. Ils doivent également disposer d'un espace extérieur privatif ainsi que de locaux pour ranger les vélos, poussettes, poubelles...
- Une diversité de logements doit être proposée à l'échelle du périmètre, et ce dans le but de faire face au vieillissement de la population. Dès lors, une certaine proportion des logements doit être adaptables aux PMR et abordables financièrement.

OS 2 | Encadrer le développement futur des poches déjà urbanisées



Cette aire peut accueillir toutes les activités conformes au plan de secteur pour la zone d'habitat à caractère rural.

De ce fait, elle est principalement destinée à des logements unifamiliaux. D'autres fonctions sont néanmoins autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec la destination principale de cette zone (ex : professions libérales) et avec le voisinage.

Les éventuelles dents creuses, subdivisions ou réaffectation de parcelles en-dehors de permis d'urbanisation toujours en vigueur sont mises en œuvre dans le respect de la typologie du voisinage (en termes d'implantation, de gabarits et de densité nette) ainsi que dans le respect de l'OS 1.

Pour les parcelles situées au sein de permis d'urbanisation toujours en vigueur, leurs prescriptions s'appliquent.

OS 3 | Envisager le développement d'une zone mixte : services publics / équipements communautaires / logements / espaces verts



Si le besoin est démontré, cette poche pourra accueillir des services publics / équipements communautaires tels qu'une extension de l'école par exemple.

Dans ce cas, les indications relatives à l'OS 1 et le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite sont d'application.

Si les besoins pour de tels services et équipements ne sont pas démontrés, cette poche pourrait également accueillir des logements unifamiliaux dans le respect de l'objectif OS 1 et plus spécifiquement de la poche D et/ou un espace vert qualitatif (exemple : un verger didactique).

OS 4 | Aménager / renforcer les lieux de rencontres et de convivialité

Des lieux de rencontres et de convivialité doivent être aménagés en vue de favoriser les contacts sociaux entre les habitants du quartier. Ceux-ci doivent être aménagés avec du mobilier convivial et connectés par des liaisons pour les modes actifs, soit en bordure directe de ceux-ci, soit à proximité. Ils doivent également être hiérarchisés.



L'espace public existant près du Château de la Driesch doit être renforcé pour être davantage structurant et attractif à l'échelle des quartiers...



...l'espace public existant rue des Vernantes doit être maintenu, voire renforcé...



...et de nouveaux espaces publics doivent être créés en lien avec les nouvelles poches résidentielles.

Les aménagements doivent également être conformes au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Les aménagements doivent également être perméables.

Enfin, du stationnement vélo doit être prévu, notamment en bordure de l'espace structurant.

INDICATIONS

Les aménagements ludiques doivent être complémentaires les uns aux autres. Cela peut être des modules sportifs, des jeux en lien avec la nature, une piste de pétanque, etc. Ces aménagements doivent également être adaptés à tous les âges : jeunes enfants, adolescents, adultes et personnes âgées.

À titre d'exemple, l'espace public structurant du château de la Driesch pourrait être complété par un petit kiosque, des modules sportifs et/ou d'une piste de pétanque.

Celui rue de Vernantes pourrait être renforcé via des aménagements de type potager/jardin aromatique collectif et/ou à visée didactique pour l'école non loin.

Le lieu de rencontre localisé dans la partie nord de la poche C pourrait être un espace aménagé sur le thème des zones humides et de la biodiversité associées. Des panneaux didactiques pourraient y être placés, des jeux en lien avec la nature ainsi que des petits aménagements favorables à la biodiversité tels qu'un hôtel à insectes.

L'espace public à aménager, situé au sud de la poche C pourrait être un lieu de pique-nique et de repos avec un mobilier adapté à cet effet : table et banc de pique-nique, transat en bois, ...

L'espace public à aménager rue Saint-Hubert pourrait accueillir du mobilier à destination des jeunes.

OS 5 | Créer un espace de stationnement en lien avec le centre aubelois



Un espace de stationnement est créé en intérieur d'îlot pour désencombrer la route de Battice et le centre d'Aubel. Celui-ci est directement connecté au centre grâce à des liaisons modes actifs et accessible depuis le lotissement de la Driesch I.

Ce parking doit être aménagé en veillant à son intégration paysagère et doit être perméable ou à tout le moins semi-perméable. Par ailleurs, cette aire doit intégrer une composante végétale qualitative (développement de haies rustiques périphériques et délimitant les sous-espaces de stationnement) pour la biodiversité mais également pour la bonne cohabitation avec les habitations alentours. Un système d'éclairage intelligent, orienté vers le sol, doit être installé de manière à ne pas créer de nuisances visuelles. Des abris pour la faune doivent également être installés.

Enfin, conformément au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, les parkings d'au moins 10 emplacements doivent prévoir un emplacement d'une largeur minimale de 3,3m et un même emplacement par tranche successive de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et signalées.

2-2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT TRANSVERSAUX

EN TERMES DE MOBILITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ

OT 1 | Créer un réseau de cheminement uniquement dédié aux modes actifs

- Un réseau de cheminement dédié aux modes actifs est développé sur l'ensemble du site. Ce réseau doit permettre de connecter la Cité Saint-Hubert jusqu'au centre d'Aubel en passant par les différents lieux de convivialité et de rencontres (cfr. OS 4).

Ces cheminements sont uniquement dédiés aux modes actifs.

Ces cheminements doivent également être conformes au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Les aménagements doivent également être perméables.

INDICATIONS

Ces liaisons ne peuvent pas être sans issues et font au minimum 2 m de largeur.

Par ailleurs, si les contraintes techniques le permettent, il conviendrait de rehausser les cheminements au niveau des vallons secs (dépressions secondaires sans écoulement permanent).

Ces cheminements doivent être plantés.

OT 2 | Desservir les différentes poches d'urbanisation pour les véhicules motorisés

Plusieurs voiries sont aménagées pour desservir le site,

- Certains existent déjà, et sont parfois en cul-de-sac...
- ...d'autres sont à créer, notamment en cul-de-sac...
- tandis que d'autres sont réservés aux véhicules de secours. C'est le cas du lien entre la poche C et la rue A. Baltus. Pour ce faire, un aménagement modulable sera mis en place (potelets rétractables par exemple).

Toutes les voiries sont des voiries « zone 30 ».

Les croisements avec les cheminements modes actifs (cfr. OT 1) doivent être particulièrement sécurisés.

Les traversées de la zone écologique doivent être limitées au maximum et là où le couvert végétal est le moins dense et/ou large.

INDICATIONS

Les nouvelles voiries font 7 m de largeur comprenant les filets d'eau et un trottoir d'un seul côté. Celui-ci doit au moins faire 1,5 m de largeur.

OT 3 | Prévoir des places de stationnement visiteurs



À l'instar de ce qui existe dans le lotissement de la Driesch I, plusieurs poches de stationnement visiteurs sont prévues. Ces poches de stationnement doivent être aménagées de manière paysagère (plantation, revêtement, etc) et être perméables ou à tout le moins semi-perméables.

Pour rappel, le stationnement résidentiel se fait quant à lui sur fond privé (cfr. OS 1).

Conformément au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, les parkings d'au moins 10 emplacements doivent prévoir un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 m et un même emplacement par tranche successive de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et signalées.

INDICATIONS

En termes de stationnement visiteurs, un ratio de 0,5 places de stationnement visiteurs / logement doit être prévu.

OT 4 | Préserver et renforcer le cadre bocager et maintenir les éléments biologiques existants (haies rustiques et arbres remarquables) composant la trame verte du site

Il s'agit de maintenir le caractère vert actuel du site et, en particulier, les éléments ponctuels intéressants. Les éléments à préserver au maximum sont :

- les arbres à caractère remarquable identifiés ●
- les haies rustiques ———
- la liaison écologique ———

car ils contribuent à la trame verte et au caractère bocager du site.

Sur la liaison écologique, matérialisée par les couverts arborés, les haies rustiques et la zone humide, la végétalisation devra être conséquente (dominante sur le reste des aménagements dont notamment les cheminements modes actifs). Il faudra particulièrement veiller au maintien et développement des éléments existants et à une gestion la plus douce possible (fauche tardive, tailles très limitées, ...).

Par ailleurs, et dans le but de renforcer le caractère bocager, les haies rustiques existantes doivent être densifiées et de nouvelles doivent être plantées, notamment en bordure des cheminements prévus et au niveau des lieux de rencontres et de convivialité ainsi qu'en tant que séparation des parcelles privées. Il faut également veiller à la diversité des strates de végétation ainsi qu'à la diversité des essences (au moins 3 espèces indigènes dans les haies rustiques).

Par ailleurs, les éléments bâtis ne peuvent se situer dans la zone de protection du houppier au sol.

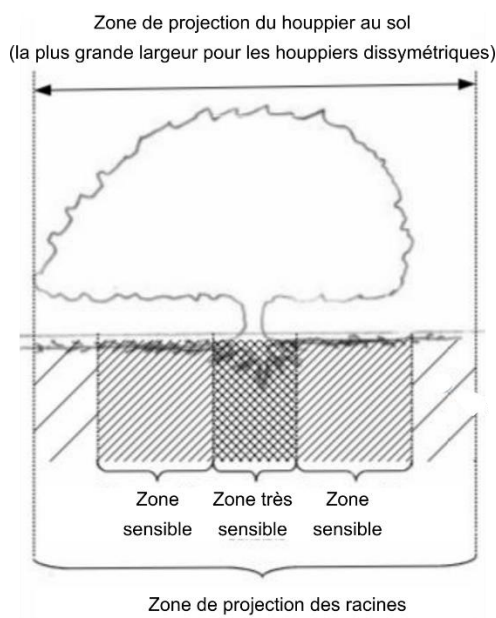


Figure 3 – Zone de projection du houppier au sol

Source : Fiche pratique du CAUE 77 pour protéger le système racinaire des arbres et des moyens préventifs à mettre en œuvre pendant les travaux de terrassement.

Enfin, concernant l'actuel fond humide existant, l'aménagement prévu pour la gestion des eaux (large noue ou bassin de rétention) devra présenter un caractère paysager et naturel afin de s'insérer de la liaison écologique identifiée ci-avant (cfr. OT 6).

INDICATIONS

Dans le domaine public, la végétation est entretenue suivant un plan de gestion différencié définissant les pratiques adéquates à mettre en place.

En cas de suppression de tout ou partie de ces éléments (dont, pour rappel, un permis préalable et l'aval du DNF est requis pour l'abattage, l'atteinte au système racinaire ou la modification de l'aspect d'un arbre remarquable, d'un arbuste remarquable ou d'une haie remarquable), une compensation devra être réalisée sur le site. Pour 1 m de haie détruit il faut replanter au minimum 3 m de haies (haie mixte avec au moins 3 espèces et indigène). Pour chaque arbre haute tige abattu, au moins un autre arbre haute tige doit être replanté (d'espèce indigène). Pour ceux qui sont remarquables ou considérés comme tels, 5 arbres hautes tiges doivent être replantés (d'espèces indigènes).

Les espaces verts du projet qui seront versés dans le domaine public feront l'objet d'un plan de plantation. Ce dernier fera référence aux plantations existantes à conserver et à réaliser. Le plan d'implantation des constructions privées fera également référence aux plantations existantes et prévues.

OT 5 | Intégrer les futurs développements au cadre bocager, typique du pays de Herve

L'ordonnancement des constructions, des réseaux de communication et les espaces publics ainsi que les gabarits et les teintes des parements/couvertures préservent

- le paysage externe au site,

de manière à garantir les vues vers le vallon ouvert au nord ↘ ,
mais aussi vers les éléments focaux intéressants (●)

Dans cette même optique, la végétation basse-tige est privilégiée lorsque les vues sont ouvertes et dégagées, de manière à ne pas créer d'écran visuel.

- le paysage interne au site, par la préservation et la densification du réseau bocager (cfr. OT4).

OT 6 | Mettre en place un réseau séparatif de gestion des eaux grises et pluviales

Toutes les eaux sont gérées par un réseau séparatif.

Les eaux usées sont accordées, en priorité, aux réseaux existants, conformément aux tracés repris sur le PASH. Les eaux doivent néanmoins être gérées de manière à ne pas surcharger le réseau existant.

Les eaux de ruissellement sont traitées dans le respect du Code en application au moment de la réalisation du projet : elles sont donc récoltées et réutilisées et si besoin, elles sont évacuées :

« 1° prioritairement dans le sol par infiltration,

2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire,

3° en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° et 2°, en égout. »

Les éléments à mettre prioritairement en place sont donc les suivants :

- La création de dispositifs de gestion des eaux au sein du périmètre (noues urbaines drainantes et/ou de temporisation, toitures vertes, etc.) et l'utilisation de matériaux (semi-)perméables pour tous les espaces non-bâties, et particulièrement les aires de stationnement. En effet, les eaux de pluie doivent être le moins possible mises « en mouvement ». Ainsi, ce sont au maximum les capacités d'infiltration des sols qui doivent être exploitées, principalement au niveau des espaces verts, mais également des autres espaces publics et des parcelles privées.
- L'aménagement de systèmes de récupération d'eau de pluie pour l'alimentation des sanitaires et des eaux de nettoyage mais aussi pour réduire les besoins en eau potable, viennent compléter avantageusement le système mis en place.

Ces éléments devront s'appliquer aux aires à urbaniser et encouragées dans les aires déjà urbanisées.

Cette gestion alternative des eaux de pluie participe au maillage vert et écologique du site.



Concernant la poche C, la faible perméabilité des sols a été mise en évidence par l'étude du bureau INGEO (Annexe 8.4. de la partie 1), dès lors la possibilité d'infiltrer n'est pas acquise. En cas de recours à un ou des bassin(s) de temporisation pour les eaux pluviales, la carte d'orientation définit sa localisation en lieu et place de la zone humide.

D'un point de vue technique, son dimensionnement devra prendre en compte l'ensemble des eaux du bassin versant dans une vision de gestion d'ensemble et afin d'apporter une solution au problème d'inondation des habitations alentours.

Celui-ci devra revêtir d'un caractère naturel et paysager.

Enfin, les eaux provenant des voiries (pour engins motorisés) et parkings passent par un séparateur d'hydrocarbures avant infiltration ou rejet dans le réseau hydrographique.

OT 7 | Enterrer les réseaux d'impétrants et intégrer au maximum les installations techniques aux bâtiments

Les réseaux techniques sont installés en souterrain et l'ensemble des installations techniques sont, si possible, intégrées aux bâtiments de manière à être non-perceptibles depuis le domaine public. Ils sont raccordés aux réseaux présents sur les voiries adjacentes au périmètre.

La ligne haute tension sera enterrée dans la tranchée commune aux autres impétrants.

INDICATIONS

La toiture des bâtiments doit également être traitée comme une 5^{ème} façade ; ainsi, les installations techniques telles que panneaux photovoltaïques doivent tenir compte des gênes occasionnées pour les voisins (reflets, etc.).

3 | SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE, DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME ET DE LA CARTE D'ORIENTATION

Le tableau ci-dessous permet de faire la synthèse des enjeux, des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme et de la carte d'orientation et de faire le lien entre ces différents éléments.

Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme	Items de la carte d'orientation	1 Renforcer la centralité d'Aubel et préserver les villages secondaires pour faire face aux évolutions démographiques attendues	2 Connecter les différents quartiers via des cheminements modes doux	3 Intégrer le développement du site à la trame verte existante et projetée	4 Intégrer les poches d'urbanisation dans la trame existante, dans le respect de la ruralité et en préservant les vues
OS 1 Développer des poches résidentielles à urbaniser dans le respect de la ruralité		X	X	X	X
OS 2 Encadrer le développement futur des poches déjà urbanisées		X	X	X	X
OS 3 Envisager le développement d'une zone mixte : services publics / équipements communautaires / logements / espaces verts		X	X		
OS 4 Aménager / renforcer les lieux de rencontres et de convivialité	  	X	X	X	X
OS 5 Créer un espace de stationnement en lien avec le centre aubelois		X	X		X
OT 1 Créer un réseau de cheminement uniquement dédié aux modes actifs		X	X	X	X

OT 2 Desservir les différentes poches d'urbanisation pour les véhicules motorisés		X			X
OT 3 Prévoir des places de stationnement visiteurs		X			X
OT 4 Préserver et renforcer le cadre bocager et maintenir les éléments biologiques existants (haies rustiques et arbres remarquables) composant la trame verte du site				X	X
OT 5 Intégrer les futurs développements au cadre bocager, typique du pays de Herve OT 6 Intégrer l'urbanisation au cadre non-bâti existant					X
OT 6 Mettre en place un réseau séparatif de gestion des eaux grises et pluviales		X			X
OT 7 Enterrer les réseaux d'impétrants et intégrer au maximum les installations techniques aux bâtiments		X			X

4 | JUSTIFICATION EN REGARD DE L'ARTICLE D.I.1 DU CODE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

L'article D.I.1., article fondateur du CoDT, indique que

« § 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire.

Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

§ 2. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement.

À cette fin, elles élaborent des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont les suivants :

- 1° le plan de secteur ;*
- 2° les schémas ;*
- 3° le guide régional d'urbanisme ;*
- 4° le guide communal d'urbanisme ;*
- 5° les périmètres opérationnels ;*
- 6° les outils de politique foncière.*

Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration de ces outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent ».

En vue de motiver l'avant-projet de SOL en regard de cet article, la motivation est scindée en deux parties qui correspondent aux deux paragraphes de l'article. Ainsi, la première partie porte davantage sur la notion de « territoire », et la seconde sur celle des « acteurs ».

4-1 LE TERRITOIRE

« § 1er. Alinéa 2 - L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. »

L'avant-projet de SOL rencontre :

- l'objectif de développement durable, puisqu'il répond aux trois piliers fondateurs que sont :
 - **l'environnement**, par la préservation des éléments végétaux remarquables ou considérés comme tels, par la préservation des vues vers le nord et les éléments focaux ainsi que par une urbanisation raisonnée, dans le respect de la ruralité,
 - **le social**, par la connexion du nouveau quartier d'habitat à ceux alentours et par la création de lieux de convivialité tout en les connectant à ceux déjà existants,
 - **l'économie**, par la création d'un nouveau quartier d'habitat en lien direct avec le centre aubelois et par l'arrivée d'un futur chantier pour les entrepreneurs locaux.
- cet objectif d'attractivité du territoire, puisqu'il s'agit de renforcer la polarité principale qu'est Aubel, en développant et en renforçant un site en lien direct avec son centre.

« § 1er. Alinéa 3 - Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ».

L'avant-projet de SOL développe un chapitre spécifique à l'évaluation des besoins, que ce soit en termes de logements, de services ou d'équipements communautaires et touristiques. Cette analyse des besoins est effectuée à partir de l'analyse contextuelle, qui permet également de tenir compte des spécificités territoriales.

Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme définis permettent quant à eux de répondre aux besoins

- **sociaux**, par la création de nouvelles poches d'habitat, permettant de faire le lien entre les quartiers existants et également vers le centre aubelois tout en favorisant les échanges grâce aux lieux de convivialité,
- **économiques**, par le renforcement du centre aubelois et de ses petits commerces et par un futur chantier pour les entrepreneurs locaux,
- **démographiques**, par le développement de logements familiaux, nécessaires à l'augmentation démographique attendue, dans la polarité principale de la commune,
- **énergétiques**, par une urbanisation de maisons majoritairement jointive (compacité) et par l'aménagement de chemins dédiés aux modes doux, notamment vers le centre aubelois,
- **patrimoniaux**, par l'invitation à rejoindre le centre ancien grâce aux cheminements piétons (rappel des anciens chemins et sentiers vicinaux anciens),
- **environnementaux**, par la préservation des éléments végétaux remarquables ou considérés comme tels, par la préservation des vues vers le nord et les éléments focaux ainsi que par une urbanisation raisonnée, dans le respect de la ruralité,
- **de mobilité**, par la création de nouvelles voiries pacifiées, ne pouvant servir de by-pass, ainsi que la création de plusieurs cheminements dédiés uniquement aux modes doux.

4-2 LES ACTEURS

« § 2. Alinéa 3 - Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration de ces outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent ».

Le comité de suivi qui a accompagné l'avant-projet de SOL accueille tant des représentants de la Région wallonne – Fonctionnaire délégué, Direction de l'Aménagement Local, Direction Mobilité et Infrastructures – que la commune d'Aubel – élu et service urbanisme.

Par ailleurs, les habitants pourront s'exprimer lors de l'enquête publique liée à la procédure SOL.