

Commune de Waimes

Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE)

Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) de Ovifat Rues des Linaigrettes, des Clos Champs et du Cimetière

Date : 27 mars 2009

VERSION COORDONNÉE

Le présent rapport a été soumis à l'enquête publique
du 8/10/08 au 12/11/08

Par le Collège

Le Secrétaire Communal

Vincent CRASSON

Le Bourgmestre

Albert DATHONET

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance
du 7/04/2009

accompagné de la déclaration environnementale y relatif.

Par le Conseil

Le Secrétaire Communal

Vincent CRASSON

Le Bourgmestre

Albert DATHONET

AUPA

Architectes, Urbanistes et Paysagistes Associés S.P.R.L.

81, RUE DU CENTRE B-4800 VERVIERS

TEL 087/ 22 89 88 FAX 087/22 65 33

Adresse Internet : www.aupa.be e-mail : mail@aupa.be

Marc Jortay

ARCHITECTE E.N.S.A.A.V – La Cambre-Bruxelles –
LICENCIE SPECIAL EN URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
U.L.B.-Bruxelles

A.C. WAIMES ENTRÉ
30 MARS 2009
SPR 2273

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE (SPW)
LIEGE 2
04 JUN 2009

Pour copie conforme

Sonia VECKMANS
Attachée

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du
26-AOÛT-2009.....

Monsieur Philippe HENRY
Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du
Territoire et de la Mobilité

5. OPTIONS D'AMENAGEMENT DU RAPPORT URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

5.1. INTRODUCTION

Les options d'aménagement du Rapport Urbanistique et Environnemental sont rédigées sur base de l'analyse de la situation existante.

D'une manière générale, il s'agit de faire de la ZACC un morceau de territoire communal de bonne qualité. Pour assurer un certain bien être, il faut laisser la place à des espaces verts, en privilégiant l'habitat à caractère résidentiel et en préservant le patrimoine, le paysage et l'environnement de la commune de Waimes.

Ce chapitre du RUE se décline en cinq parties : Les objectifs généraux d'aménagement sont définis dans un premier temps et précisés ensuite par la définition d'options planologiques, d'une part, et d'options urbanistiques, d'autre part. Pour finir, les charges d'urbanisme et le phasage de la mise en œuvre sont déterminés.

5.2. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

On entend par objectifs généraux d'aménagement les considérants de base qui ont guidé la conception de l'occupation future du site. Ils sont spécifiques à la zone, à son programme d'occupation, à sa structure de gestion de mise en œuvre.

Ils constituent des engagements majeurs qui, s'ils étaient remis en cause, conduiraient inmanquablement à une autre conception d'occupation et d'aménagement du site.

Ces objectifs d'aménagement doivent déterminer les éléments structurants de la zone et la manière dont ils s'articulent dans le temps et dans l'espace avec leur environnement pertinent.

Ces objectifs sont justifiés au regard des politiques locales et régionales de développement et d'aménagement mises en place.

Ce chapitre est accompagné d'une cartographie spatialisant les éléments structurants précités (voir *planche 7*). Une représentation indicative sous forme de plan masse se trouve en annexe 16.

Les objectifs listés ci-dessous sont des objectifs à moyen et long terme.

5.2.1. Environnement et caractéristiques humaines

- assurer la qualité de vie et de bien être à l'intérieur de la zone d'aménagement communal concerté ;
- assurer une gestion adéquate des eaux de ruissellement et des eaux usées pour protéger les caractéristiques environnementales des cours d'eau proches ;
- conserver un maillage écologique propice au développement de la biodiversité ;
- assurer le maintien du caractère bocager caractéristique du lieu grâce à une parcellisation adéquate ;
- permettre le développement d'un village respectueux de l'environnement ;
- respecter la topographie des lieux.

5.2.2. Paysage

- préserver la qualité du paysage ;
- sauvegarde formelle des haies et des arbres existants, en particulier des haies et arbres remarquables ;
- aménagement à concevoir en tenant compte de la position dominante de la zone dans le paysage ;
- veiller à l'intégration paysagère de l'ensemble du site par rapport à l'environnement urbain et rural.

5.2.3. Mobilité

- faciliter et sécuriser les accès à la ZACC ;
- assurer la sécurité des déplacements lents à travers et autour du site ;
- favoriser la création d'une connexion piétonne entre la ZACC et le centre du village ;
- assurer une accessibilité aisée au site ;
- mettre en place des routes et des chemins conviviaux.

5.2.4. Infrastructures techniques

- veiller à la bonne intégration des différents réseaux techniques et à leur capacité à répondre aux besoins futurs ;
- assurer une gestion adéquate des eaux de ruissellement et des eaux usées afin de respecter le régime hydrographique des cours d'eau en aval.

5.2.5. Urbanisme et architecture.

- tirer parti de la proximité de la ZACC par rapport au centre villageois pour l'inscrire en zone d'habitat à caractère rural ;
- permettre un accès facile vers les terrains de sport et vers le centre d'Ovifat ;
- mettre en place un habitat plus dense à proximité du centre d'Ovifat ;
- éviter de déstructurer l'ensemble du bâti traditionnel ;
- implanter les voiries et les bâtiments en relation avec la topographie locale afin d'éviter les remblais et les déblais excessifs et de les intégrer au mieux au relief ;
- assurer la qualité de vie et le bien être à l'intérieur du village ;
- prévoir des espaces verts public de qualité ;
- rendre les espaces publics (rues, ruelles, places) conviviaux ;
- intégrer la nouvelle zone au tissu urbain existant ;
- permettre une transition cohérente entre le bâti existant et projeté ;
- maximiser les faîtes de toiture parallèles aux courbes de niveau.

5.2.6. Economie d'énergie

- Assurer une enveloppe bien isolée et étanche à l'air.
- Prévoir une ventilation performante d'un point énergétique.
- Imposer des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire performants.
- Assurer une bonne gestion des apports solaires, favoriser l'utilisation de l'énergie solaire via des panneaux solaires et photovoltaïque.

5.3. OPTIONS PLANOLOGIQUES

Le plan des options d'aménagement (*planche 7*) reprend dans le détail les affectations actuelles et projetées de la ZACC.

5.3.1. Zone d'habitat à caractère rural

L'entité d'Ovifat est inscrite en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur. Par souci de cohérence, la zone d'habitat prévue au niveau de la ZACC doit recevoir la même affectation.

Par zone d'habitat à caractère rural on entend que la zone est principalement destinée à la résidence et aux activités agricoles (art.27 al 1^{er}, du CWATUP). D'autres activités et équipements peuvent être admis en zone d'habitat à caractère rural :

- Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie ;
- Les établissements socioculturels ;
- Les équipements de services publics et d'équipements communautaires (art. 110 CWATUP) ;
- Les équipements touristiques ou récréatifs.

La zone d'habitat à caractère rural a une vocation mixte. Cependant, les activités économiques et équipements non résidentiels ne sont pas mis sur pied d'égalité avec la résidence. En effet, pour être admis en zone d'habitat à caractère rural, ces activités et équipements doivent répondre à certaines conditions particulières :

- elles doivent être compatibles avec le voisinage ;
- elles ne doivent pas mettre en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence.

Notons que dans les zones d'habitat à caractère rural, les exploitations agricoles ne sont pas soumises à des conditions particulières d'admissibilité.

En ce qui concerne la mise en œuvre de la ZACC, un seul mode de logement est prévu sur le site, à savoir : la construction résidentielle individuelle en ordre discontinu ou semi-jointive.

Destination

La zone est destinée aux habitations en ordre discontinu ou semi-jointive, à raison d'une habitation par parcelle. L'exercice d'une profession libérale ou prestataire de services non polluants et non bruyants est autorisé avec un maximum de 30 % de surface bâtie. Les activités de commerce, de services, d'artisanat sont autorisées, pour autant qu'elles restent compatibles avec le voisinage et la fonction résidentielle.

Densité de logement

« Pour ne pas accroître les problèmes de mobilité dans les villages, on s'efforce de ne pas densifier les villages au-delà d'une densité moyenne de dix logements par hectare [...] »¹

La densité de logement peut s'échelonner de 8 à 12 logements par hectare. Par rapport aux densités de logement déterminées, l'espace de mise en œuvre des habitations ne manque pas.

La densité de logement doit être cependant plus importante à proximité du centre de l'entité d'Ovifat que sur la périphérie.

5.3.2. Zone de service et d'équipement communautaires

Cette zone correspond d'une part au terrain de football et d'autre part au cimetière d'Ovifat.

Une zone réservée à l'extension des infrastructures sportives est prévue.

¹ Source ; Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004

5.3.3. Voiries

« Le tracé de nouvelles rues contribue à la création d'un réseau maillé de voies de communication. »²

La ZACC est actuellement desservie de façon satisfaisante par le réseau routier. C'est pourquoi sa mise en œuvre ne nécessite pas d'ouvrir un grand nombre de nouvelles voiries routières. Les voiries routières accueillent la circulation locale ainsi que les modes doux de circulation (piétons et vélos).

Un réseau de chemins principalement destiné aux piétons dessert les espaces verts à l'intérieur des îlots et les infrastructures sportives. Ces chemins permettent de créer des itinéraires raccourcis vers le centre. Ils sont séparés du réseau routier mais peuvent accueillir ponctuellement un charroi agricole.

Les différentes voiries peuvent être caractérisées de la manière suivantes ;

- voirie semi-piétonne desserte locale : 5 m + accotements soit 6.7 m de largeur au total.
- Voirie en bleu (voir la planche 7/7) : 10 m d'emprise au sol dont 2 x 2 m pour les accotements et 6 m pour l'assiette de la voirie.

A l'intérieur de l'îlot, aucun permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation ne pourra être délivré tant que les voiries (y compris les cheminements piétons) n'auront pas été réalisées entièrement, à la satisfaction du Collège communal.

Justification du tracé proposé des voiries

Le Rapport Urbanistique et Environnemental est un document d'orientation qui permet de définir les options d'aménagement d'une zone d'aménagement communal concerté. Le tracé des voiries, comme il est présenté sur le plan des options d'aménagements, a donc une valeur indicative. Néanmoins, le schéma ou principe des voiries doit être maintenu et réalisé comme tel. Les éléments, qui le définissent, sont le positionnement des portes d'entrées sur le site et l'orientation et le nombre d'axes de circulations.

Dans le cas de la ZACC des Linaigrettes, des cheminements piétons et des nouvelles voiries sont créés. Ces axes de circulations sont implantés de manière à tenir compte de la végétation existante sur le site (haies et alignements d'arbres) et aussi de la trame parcellaire.

Le schéma de circulation permet de desservir l'intérieur d'îlot entre les rues des Linaigrettes, du Cimetière et des Clos-Champs. Ce sont deux axes (Nord-Sud et Ouest-Est) qui sont implantés avec des portes d'entrées au niveau des voiries existantes. Plusieurs cheminements piétons viennent se superposer à cette première maille afin de relier entre autre la zone de services publics et d'équipements communautaires occupée par le terrain de football.

La mise en œuvre de toutes nouvelles voiries ne sera obligatoire qu'à partir du moment où la phase 2 est réalisée. La réalisation de cette deuxième phase est inhérente à la justification du remplissage de la phase 1. La deuxième phase pourra débuter dès que l'on atteint 75 % des lots construits au sein de la première phase.

² Source ; Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004

5.4. OPTIONS URBANISTIQUES

Le terrain considéré est implanté dans l'entité d'Ovifat. Les connexions directes entre le village et la zone sont à renforcer pour les usagers faibles.

L'ensemble des éléments mentionnés dans le chapitre précédent amène à structurer la zone d'aménagement communal concerté en plusieurs parties.

Les infrastructures de mobilité constitueront un des éléments principaux qui structureront la zone. Les différentes voiries posséderont une hiérarchie très claire et permettront de multiplier le maillage du réseau dans l'ensemble de l'entité.

Cette infrastructure publique sera constituée d'une chaussée et d'accotements de part et d'autre qui permettront des déplacements lents sécurisés. Les impétrants seront installés sous l'accotement.

5.4.1. Environnement et ses caractéristiques humaines

Environnement naturel

La mise en œuvre de la ZACC doit respecter les caractéristiques écologiques du milieu.

La destruction du maillage bocager qui existe actuellement constituerait une perte patrimoniale, écologique et paysagère. Le tracé du parcellaire doit permettre de préserver au maximum les haies et arbres existants, même lorsque ceux-ci ne bénéficient pas d'un statut de protection particulier.

Par ailleurs, l'aménagement de l'espace public doit contribuer à la restructuration du maillage bocager existant. Pour cela, il est préconisé d'utiliser des végétaux indigènes.

Enfin, les limites des nouvelles parcelles pourraient être plantées par des haies de plantes arbustives et arborées indigènes.

Environnement humain

La mise en œuvre de la ZACC en zone d'habitat est cohérente avec le voisinage immédiat. En outre, la mise en place d'espaces verts bénéficie à l'ensemble des habitants du quartier.

5.4.2. Paysage

La préservation des haies et arbres constituant le bocage permet non seulement de préserver une partie des caractéristiques écologiques du milieu, comme expliqué plus haut, mais aussi de mettre en place un paysage construit de qualité respectueux de la situation existante.

La mise en place d'un paysage de qualité dépendra principalement du traitement de l'espace rue et des espaces verts à l'intérieur des îlots.

En ce qui concerne les espaces-rue, leur qualité paysagère dépend principalement des recommandations urbanistiques permettant de gérer l'interface entre l'espace privé et l'espace public.

Les prescriptions suivantes seront d'application :

- favoriser les essences indigènes pour des éventuelles plantations de haies ;

- la plantation de thuya et de laurier est interdite ;
- les plantes invasives ornementales seront interdites. (voir courrier de la commission de gestion du Parc naturel Hautes Fagnes - Eifel annexé au rapport – annexe 12)

5.4.3. Mobilité

« Le tracé de nouvelles rues contribue à la création d'un réseau maillé de voies de communication. »³

Les rues qui traversent les lieux d'habitation sont adaptées au caractère résidentiel. Pour cela, leur gabarit et leur tracé diminuent la vitesse des véhicules. Le tracé en boucle des rues anciennes et nouvelles contribue à assurer un contrôle social propice à la sécurité des riverains et des usagers.

Accessibilité

L'accessibilité à la ZACC n'est pas modifiée.

Stationnement

Quelques places de parking sont incluses le long de l'espace public.

Modes de circulation doux

Des sentiers pour cheminements doux et autonomes des voies de circulation sont prévus. Comme expliqué plus haut, ils relient les rues de la ZACC à l'espace agricole, au centre d'Ovifat et au terrain de sport.

5.4.4. Infrastructures techniques

Pour ce qui est des réseaux techniques, le principe est de se connecter sur les réseaux existants en utilisant principalement les voiries et chemins publics, afin d'éviter au maximum les servitudes dans les terrains privés.

Gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées

Les eaux usées des habitations seront épurées individuellement. Il est préconisé pour des raisons tant économiques qu'écologiques de récolter et de stocker des eaux de pluie dans des citernes. Les eaux de ruissellement et les eaux épurées sont collectées dans le réseau d'égouts existant ou dans les fossés existants et acheminées vers le ruisseau du Chêneux.

Les épurations écologiques de type lagunage seront à favoriser (voir courrier de la commission de gestion du Parc naturel Hautes Fagnes - Eifel annexé au rapport – annexe 12).

Les dispositions en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées sont reprises dans le Chapitre VI du Code de l'Eau, intitulé Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires.

Pour information, la réglementation en matière d'assainissement autonome sera modifiée dans le sens d'une facilitation de mise en œuvre dans certaines zones classées comme prioritaires (masse(s) d'eau identifiées comme étant « à risques » ou bénéficiant d'un statut de protection particulier (zone de baignade, zone de captage,...)). En dehors de ces zones prioritaires, la date butoir fixée au 31 décembre 2009 pour la mise en conformité devrait être

³ Source ; Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004

supprimée. Néanmoins, et partout en zone d'assainissement autonome, les nouvelles habitations devront toujours être équipées d'une unité d'épuration individuelle.

La ZACC d'Ovifat dont il est question n'est pas située dans une zone susceptible d'être classées comme prioritaire (voir le courrier de l'A.I.D.E. annexé au rapport – annexe 9).

Recommandation concernant la présence de la ZACC en zone forfaitaire de prévention éloignée de captage

La ZACC est couverte par une zone de prévention de captage éloignée II B. Le captage qui correspond à cette zone de prévention se situe à 600 m à l'amont de la ZACC. Nommé captage de Robertville - Andrifosse D1, il appartient à la société wallonne des eaux.

Ce captage maintenu en réserve n'a pas fait l'objet d'un arrêté fixant les zones de prévention comme tous les autres points de captages (actifs) gérés par la SWDE sur le territoire communal de Waimes. Un avant-projet d'étude élaboré par la SWDE dans les années 90 limitait la zone de surveillance à maximum 450 m et à l'amont dudit captage « d'Andrifosse D1 »

Les zones de prévention sont régies par le code de l'Environnement et plus particulièrement le livret II – Code de l'eau. (Courrier de la division de l'eau en annexe 10)

Ce sont les articles R 157 à R 172 qui définissent les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance. Nous pouvons plus particulièrement citer les articles R 168 à R 171 y compris qui listent les éléments qui ne peuvent être implantés en zone de prévention éloignée.

5.4.5. Urbanisme et architecture

Espaces publics

Le principe général est de structurer et de caractériser les espaces publics ainsi que les zones longeant ces espaces afin de recréer un paysage cohérent et de donner une image de qualité à l'espace public. Une liberté plus grande est accordée pour l'aménagement des parcelles privées.

Au niveau de la ZACC, les espaces publics se déclinent en espace rue et en zone de service et d'équipement communautaires.

Les rues qui desservent les lieux d'habitations seront principalement définies par le bâti et l'espace privé. Les accotements auront une largeur suffisante pour permettre la circulation sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Densité

Pour rappel, la ZACC comprend une zone d'habitat à caractère rural dont la densité attendue est de 8 à 12 logements par hectare.

Implantation

Les constructions seront traitées en rangées semi-continues ou discontinues. Le front de bâtisse des nouveaux bâtiments construits prolongera l'alignement des fronts de bâtisse des bâtiments existants.

Les volumes secondaires seront implantés en zone arrière ou latérale. Les garages peuvent éventuellement être implantés en zone avant pour autant qu'ils ne couvrent pas plus d'un tiers du volume principal.

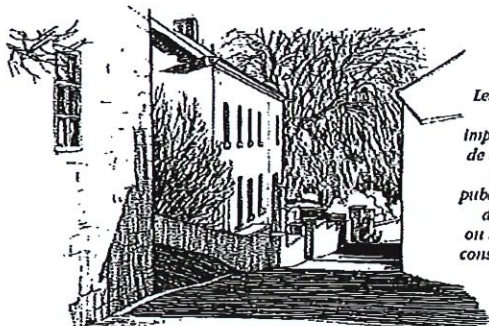
Zone de recul

La zone de recul est une zone *non aedificandi*. Toutefois, elle peut accueillir des aménagements tels que murets, haies, plantations. Les zones de recul seront aménagées dans le parcellaire et feront donc partie intégrante du domaine privé.

L'aménagement de ces zones participera à la structuration du quartier.

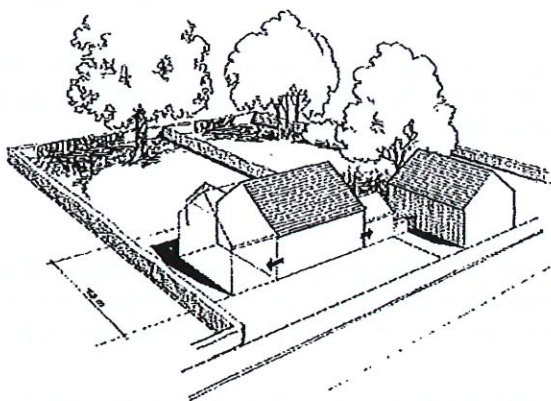
« L'espace public s'étend visuellement sur la zone de recul des propriétés riveraines (jusqu'aux façades des immeubles), il convient d'aménager celle-ci de plain pied avec la voirie ou de respecter la déclivité du terrain naturel et de ne pas ériger de constructions qui nuiraient à son intégrité. »

Source ; Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004



Les murs, murets ou grilles de clôture implantés en bordure de voirie contribuent à animer l'espace public (rues et places) de certains villages ou hameaux: ils sont conservés et restaurés.

Zone de cours et jardins



L'extension d'une construction principale existante se fait en façade latérale plutôt qu'en profondeur afin de sauvegarder la zone de cours et jardins.

Les terrains disponibles à l'arrière des constructions principales n'ont pas vocation à accueillir des constructions mais bien à être préservés en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains. Les constructions y sont interdites à l'exception d'abris de jardins, serres ou piscines découvertes, à l'arrière de la maison.

Parcelle

«... on diversifie les nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales notamment en alternant des lots de faible et de grande largeurs à rue (15 et 30 mètres). »

Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004



...on s'attache à mettre en oeuvre une urbanisation propre à faciliter les rapports sociaux et à enrichir les qualités du cadre de vie: diversité dans le découpage parcellaire, diversité des modes d'implantation, ...

La largeur des lots est comprise entre 15 et 35 mètres de largeur. Leur surface varie de 500 m² à 1.500 m².

Gabarits et matériaux de construction

Les maisons isolées et /ou semi-jointives seront composées de volumes simples et compacts de 2 niveaux francs (un seul niveau n'étant pas acceptable), y compris le rez-de-chaussée.

Les matériaux, le gabarit et l'implantation des habitations sont choisis de façon à s'harmoniser à l'environnement bâti et à former un ensemble homogène principalement au niveau de la palette de couleur.

Les prescriptions suivantes seront d'application :

- favoriser l'utilisation d'un bois de provenance régionale pour les différentes constructions. (voir courrier de la commission de gestion du Parc naturel Hautes Fagnes - Eifel annexé au rapport – annexe 12)
- les bois tropicaux seront interdit

5.4.6. Economie d'énergie

Un des objectifs vise à favoriser les constructions à haute performance énergétique. D'une part il est obligatoire de se conformer à toutes les normes en vigueur et d'autre part, il y aura lieu, dans les phases ultérieures de développement de la zone (permis de lotir et d'urbanisme), de veiller aux aspects suivants :

- Assurer une enveloppe des bâtiments bien isolée et étanche à l'air en prévoyant des épaisseurs de mur et de toiture suffisantes.
- Prévoir une ventilation performante d'un point énergétique.
- Utiliser de préférence des matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre) et qui respirent (bois non verni, peinture et revêtements microporeux,...).
- Prévoir du vitrage isolant et peu émissif en privilégiant une orientation SE – SO pour les vitrages.
- Imposer des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire performants (chaudières labellisées à faible émission de CO², CO et NO²).
- Assurer une bonne gestion des apports solaires (orientation sud), favoriser l'utilisation de l'énergie solaire via des panneaux solaires ou photovoltaïque.
- Favoriser la construction de bâtiments compacts.
- Eviter la création de ponts thermiques au niveau des raccords avec les portes, les fenêtres et la toiture.

5.5. MISE EN ŒUVRE ET CHARGES D'URBANISME

Le développement de l'habitat est l'option principale retenue pour la mise en œuvre de la ZACC.

Les terrains non construits situés le long de voiries équipées pourront être mis en œuvre moyennant l'obtention des permis de lotir et d'urbanisme tels que prévus par la législation.

La mise en œuvre des zones inoccupées situées dans le centre des îlots passe obligatoirement par la viabilisation des terrains qui comporte *a priori* les travaux d'équipement suivants :

- Ouverture de voirie de desserte locale (entre la rue des Clos Champs et la rue des Linaïgrettes et connexion sur la rue du Cimetière).
- Aménagement de cheminements créant des raccourcis pour rejoindre les fonctions du centre du village.
- Equipements de la voirie de toutes les infrastructures techniques (distribution d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de téléphonie et télédistribution.)
- Aménagement du domaine public.
- Collecte des eaux de pluie et des eaux épurées de la zone et création, le cas échéant, d'un dispositif de retenue des eaux de ruissellement.

5.6. PHASAGE DES OPÉRATIONS ET COÛTS INDUITS PAR L'URBANISATION A COURT, MOYEN ET LONG TERME

La réalisation de l'entièreté de la ZACC s'inscrit dans une logique de prolongation et de complément d'urbanisation de ce qui existe actuellement, au point de vue développement de l'habitat.

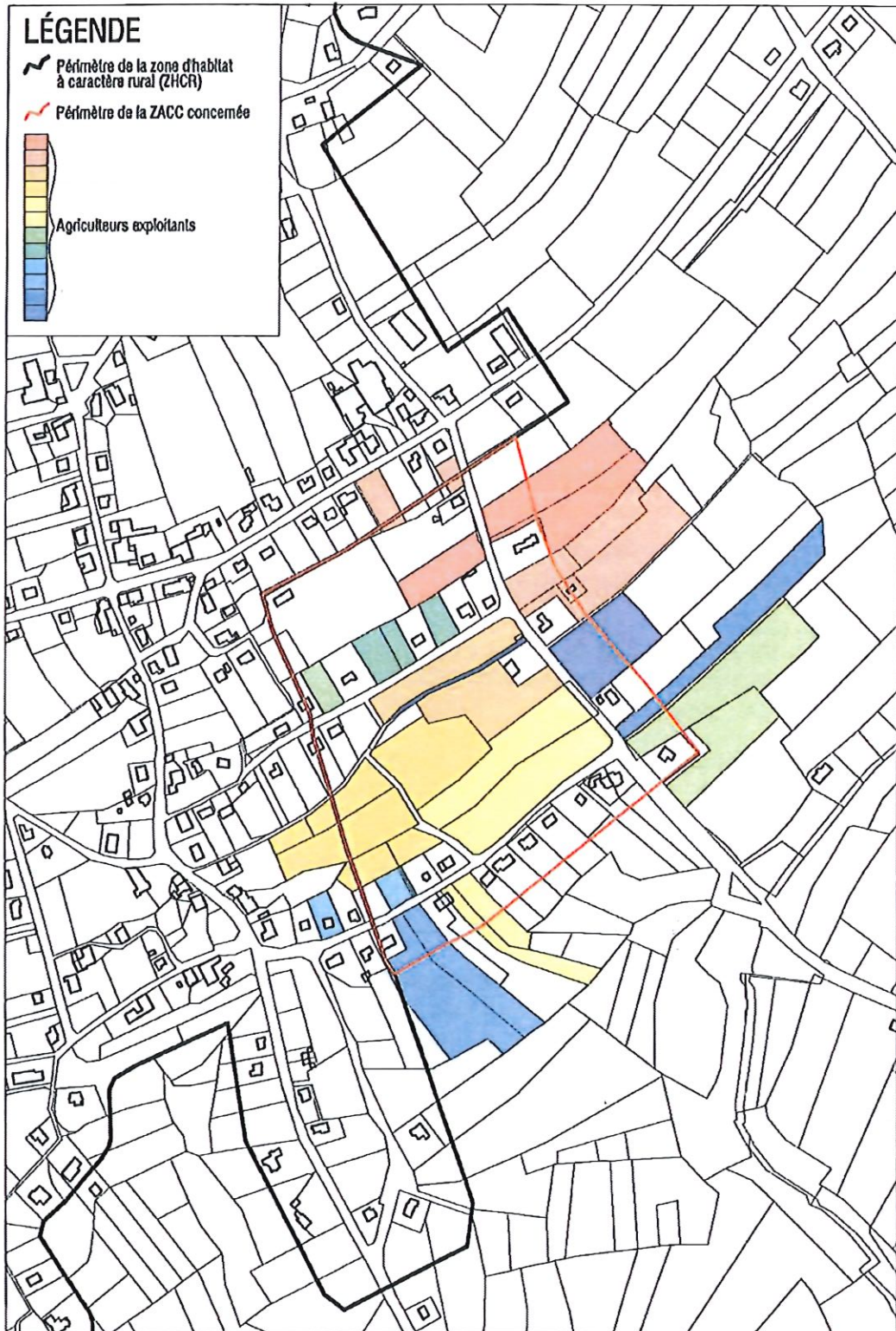
L'ensemble des éléments mentionnés dans les chapitres précédents amène à structurer la ZACC en plusieurs parties. Ces zones sont mises en œuvre selon un phasage décrit dans le paragraphe suivant.

Ce phasage s'articule sur une mise en œuvre respectueuse des activités agricoles résiduelles, sur l'intégration paysagère des différentes zones dans le paysage existant et selon la situation et le besoin des différentes localités.

Actuellement les exploitants agricoles sont localisés selon la carte ci-dessous.

La plupart des parcelles de la ZACC non mises en œuvre sont utilisées par des particuliers à des fins diverses (prairies pour chevaux, moutons, ânes, vente de fourrage). Seuls deux agriculteurs utilisent quelques parcelles disponibles.

A l'heure actuelle le déclin de l'agriculture est important. En effet, une seule ferme est en activité actuellement sur l'entité d'Ovifat par rapport aux 10 fermes actives il y a 20 ans.



La mise en œuvre de la zone pourra se réaliser en plusieurs phases notamment en fonction de l'état de l'égout auquel les parcelles concernées doivent se raccorder. La viabilisation des terrains concernés est un pré requis indispensable à l'obtention des permis d'urbanisme.

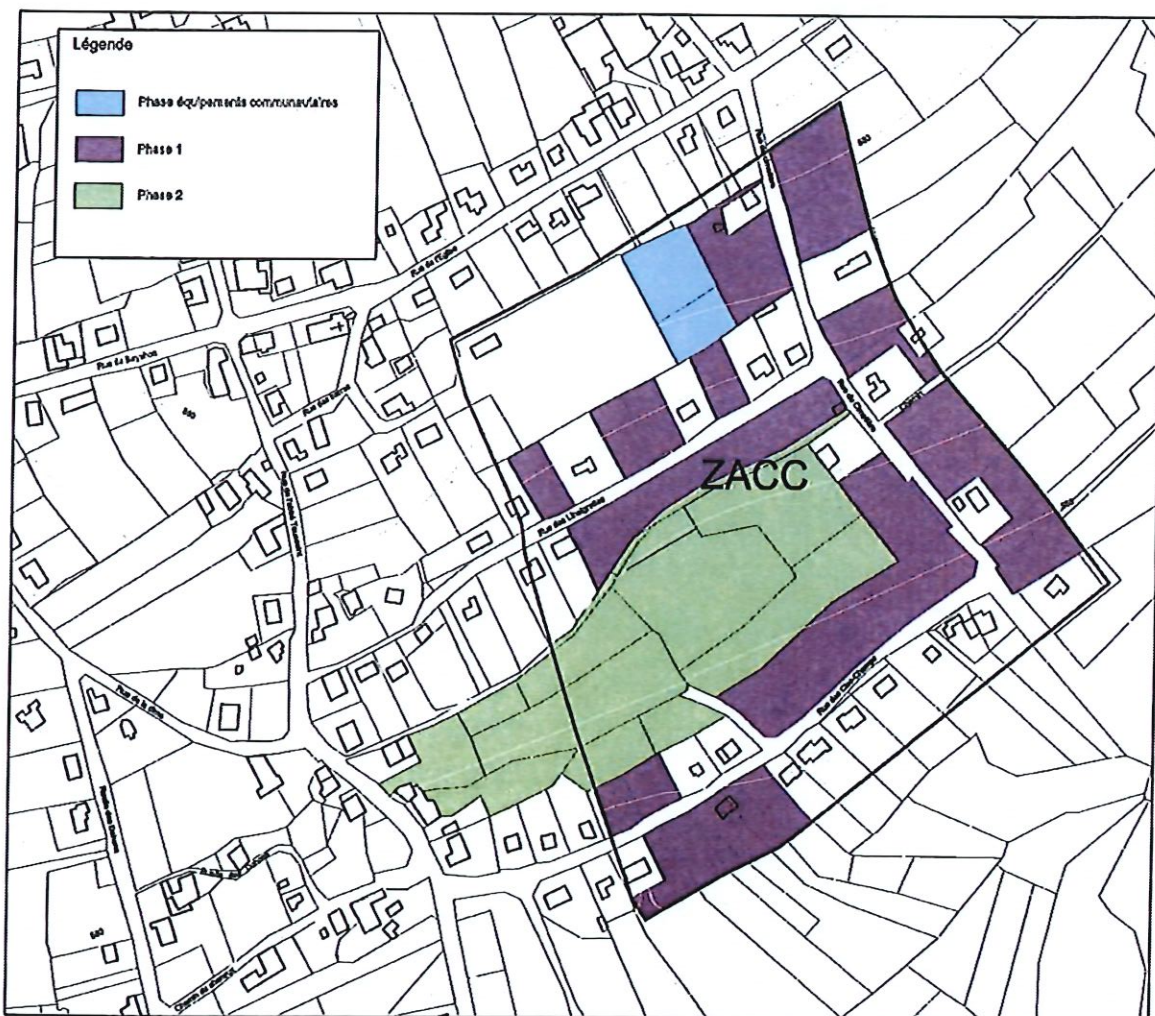
Dans une première phase et à court terme, les parcelles libres situées le long des rues des Clos Champs, des Linaigrettes et du Cimetière pourront être construites.

Les coûts induits par l'urbanisation pour cette phase sont automatiquement inexistantes puisque les voiries concernées sont déjà réalisées et équipées. Cependant, la mise en œuvre de cette première phase devra être attentive à réserver les accès aux voiries et cheminements piétons à créer (voir planche 7/7).

En ce qui concerne l'aménagement du cœur d'îlot entre les rues des Clos Champs et des Linaigrettes, il sera à planifier à moyen terme.

Les coûts induits par l'urbanisation pour cette phase sont:

- un complément des réseaux existants avec très peu d'équipements nécessaires en dehors de la zone ; les coûts de viabilisation sont pris en charge par les promoteurs ;
- la réalisation d'une voirie locale, des équipements et des espaces verts.



Les coûts de viabilisation et d'aménagement devront être pris en charge par les lotisseurs.

Cette deuxième phase pourra débuter dès que 75 % des lots de la première phase auront été mis en œuvre.

Pour terminer, la zone relative à l'extension des infrastructures sportives pourrait nécessiter des subventions régionales.

L'extension des infrastructures sportives se fera indépendamment du reste de la mise en œuvre de la zone et en fonction des besoins.

Le résultat aura pour but à moyen terme de combler l'interstice du cœur du village afin de renforcer et de densifier le «noyau» du village

Pour rappel, il serait judicieux d'imposer dans l'acte de vente que la construction devra être réalisée dans les 2 ans de la vente et que l'on ne peut qu'acheter un seul lot (une taxe peut être prévue si les conditions ne sont pas respectées). Si un acquéreur veut acheter un deuxième lot contigu, il ne pourra ériger une construction que sur 1 des 2 lots (et non sur les deux lots en même temps) afin de ne pas entraver l'urbanisation du deuxième.

A titre indicatif, les coûts ont été évalués pour la mise en œuvre complète de la ZACC. Pour rappel, la première phase n'induit aucun coût. Par contre, la deuxième phase est détaillée ci-dessous, et atteint un coût total de 811.312 € (HTVA), soit le montant total pour la mise en œuvre de la ZACC.

N°	Description	Unités	Quantité estimative	Prix unitaire en €	Estimation globale en €
CHAPITRE 1 : ACQUISITION					
	Superficie de la zone				
1	Acquisition	m²	0,00		0,00
TOTAL ACQUISITION					0,00
CHAPITRE 2 : TRAVAUX PREPARATOIRES - DEMOLITIONS					
2	Installation de chantier, clôture provisoire et publicité	p		1.200,00	1.200,00
TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRES - DEMOLITIONS					1.200,00
CHAPITRE 3 : TERRASSEMENTS					
3	Voies	m²	3.840,00	9,80	37.632,00
4	Accotements	m²	2.560,00	6,20	15.872,00
5	Impéteurs (distribution d'eau) avec remblais	m	640,00	60,00	38.400,00
6	Impéteurs (électricité, télédistribution, télécom, tic, ..) avec remblais	m	640,00	72,20	46.208,00
7	Collecteur (eau de ruissellement)	m	640,00	116,80	74.752,00
TOTAL TERRASSEMENTS					212.864,00
CHAPITRE 4 : SOUS-FONDATIONS ET FONDATIONS					
8	Voies	m²	3.840,00	18,40	70.656,00
9	Bordures des voies	m	1.280,00	50,00	64.000,00
10	Accotements	m²	2.560,00	13,70	35.072,00
11	Bordures des accotements	m	1.280,00	10,00	12.800,00
TOTAL SOUS-FONDATIONS ET FONDATIONS					182.528,00
CHAPITRE 5 : REVETEMENTS					
12	Voies (hydrocarbonées)	m²	3.840,00	15,00	57.600,00
13	Accotements (en pavés de béton)	m²	2.560,00	25,00	64.000,00
TOTAL REVETEMENTS					121.600,00
CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS					
14	Collecteur (eau de ruissellement)	m	640,00	120,00	76.800,00
15	Distribution d'eau	m	640,00	33,00	21.120,00
16	TIC	m	640,00	13,50	8.640,00
17	Alimentation électrique, éclairage public et télédistribution	m	640,00	278,00	177.920,00
18	Télécom	m	640,00	13,50	8.640,00
TOTAL: EQUIPEMENT					293.120,00
TOTAL GENERAL					811.312,00

Les coûts à moyen et long terme représentent des charges normales d'entretien des réseaux, avec une densité d'urbanisation courante.

5.7. LES OBJECTIFS DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, ÉTABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU À CELUI DES ETATS MEMBRES ET LA MANIÈRE DONT CES OBJECTIFS ONT ÉTÉ PRIS EN CONSIDÉRATION.

Il est important de signaler que la majorité des mesures prises au niveaux international, européen et communautaire sont traduites au niveau régional et que ses mesures ont été prises en compte dans ce RUE.

Avec le *protocole de Kyoto* entré en vigueur le 16 février 2005, la Wallonie s'est engagée à diminuer ses émissions de gaz à effet de serre de 7,5% par rapport à 1990 année de référence. Dans cette optique, des techniques d'isolations performantes des bâtiments sont à prévoir ainsi qu'une bonne ventilation. Il est recommandé d'imposer des équipements de chauffage performants et de favoriser les énergies vertes (panneaux solaires,...).

La *convention européenne du paysage* entrée en vigueur en mars 2004 a permis de prendre en compte tout paysage, qu'il soit exceptionnel, ordinaire ou dégradé. Le thème du paysage est dès lors un point important en aménagement du territoire et est pris en compte lors des différentes études. Le présent RUE tient bien entendu compte du paysage dans les points 5.2.2 et 5.4.2.

Les directives européennes 79/409/CEE et 92/43/CEE (directives oiseaux et habitat) sont peu applicables dans le cadre de ce RUE. En effet, aucune espèce menacée ou habitat protégé (Natura 2000) n'est identifié sur ou aux alentours immédiats du site.

Les problèmes environnementaux liés au rapport urbanistique et environnemental, en particulier ceux qui concernent les zones qui revêtent une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives

Commune de Waimes

Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE)

Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC) de Ovifat Rues des Linaigrettes, des Clos Champs et du Cimetière

Date : 27 mars 2009

VERSION COORDONNEE

Le présent rapport a été soumis à l'enquête publique
du 8/10/08 au 12/11/08

Par le Collège

Le Secrétaire Communal

Vincent CRASSON

Le Bourgmestre

Albert DATHONET

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance
du 7/04/2009

accompagné de la déclaration environnementale y relatif.

Par le Conseil

Le Secrétaire Communal

Vincent CRASSON

Le Bourgmestre

Albert DATHONET



A.C. WAIMES ENTRÉ
30 MARS 2009
2273

Architectes, Urbanistes et Paysagistes Associés sprl

81, RUE DU CENTRE B-4800 VERVIERS

TEL 087/ 22 89 88 FAX 087/22 65 33

Adresse Internet : www.aupa.be e-mail : mail@aupa.be

Marc Jortay

ARCHITECTE E.N.S.A.A.V – La Cambre-Bruxelles –
LICENCIE SPECIAL EN URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
U.L.B.-Bruxelles

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du 26-AOÛT-2009.....

Monsieur Philippe HENRY
Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du
Territoire et de la Mobilité

Pour copie conforme
Sonia VECKMANS
Attachée

04 JUIN 2009

Chouk

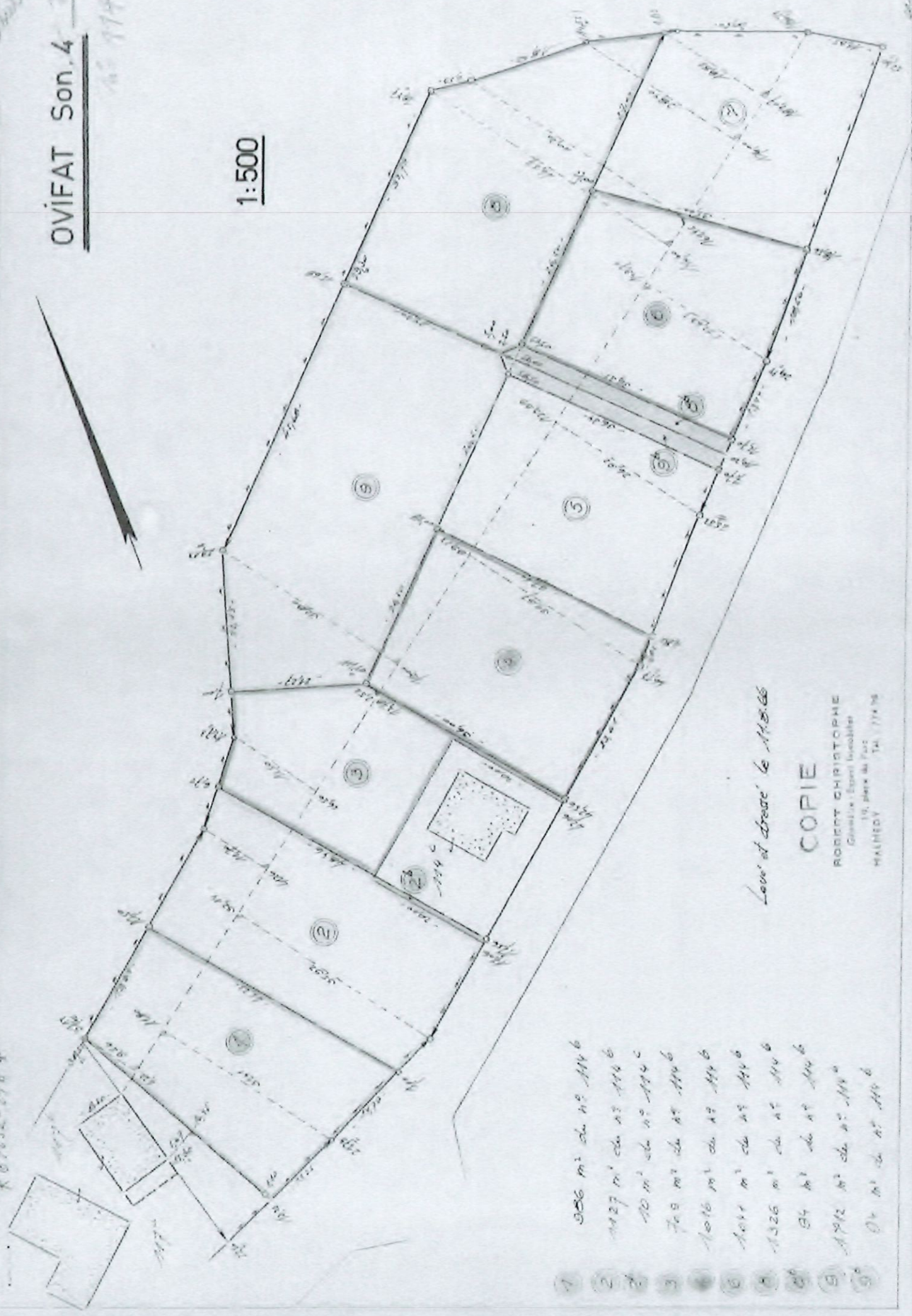
OVIFAT Son. 4

165 974

1:500



* 60512-296 *



Lot n° 1 de la M. 10.10.10

COPIE

ROBERT CHRISTOPHE
Géomètre - Expert Immobilier
19, place du Port
HALEMEY - TA. 174 98

- 1 986 m² de n° 10.10.10
- 2 1027 m² de n° 10.10.10
- 3 10 m² de n° 10.10.10
- 4 709 m² de n° 10.10.10
- 5 1016 m² de n° 10.10.10
- 6 1011 m² de n° 10.10.10
- 7 1326 m² de n° 10.10.10
- 8 84 m² de n° 10.10.10
- 9 1912 m² de n° 10.10.10
- 10 82 m² de n° 10.10.10