

5.

références cadastrales

SECTION A
N° 629 L2

Echelle du plan

date

Le 10 décembre 2021

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE :

DALHEM 7 / MORTROUX /

DEMANDEUR

COMMUNE DE DALHEM

représentée par son Collège Communal

Rue de Maastricht, 7
4607 DALHEM

CHANTIER

CLOS DU GRAND SART

RUE DE CRUXHAIN

Modifications

OBJET DU PLAN

DEMANDE EN MODIFICATION
D'UN PERMIS D'URBANISATION

(Permis de lotir N° 10.223-3/4 délivré par le Fonctionnaire-Délégué
à LIEGE, en date du 25 août 1972)

RAPPORT DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Signatures

Le Demandeur :

L'Auteur de projet :

G. BAUDINET
Administrateur

rue de Visé 43
4607 Dalhem
Tél. 04 379 45 55



Bureau d'études
MARECHAL & BAUDINET SRL
Géomètres-Experts

1. Objectif général d'urbanisation

L'urbanisation de ce site vise à utiliser une parcelle existante à des fins de construction. L'objectif de la présente demande vise à compléter le bâti existant.

Le paysage actuel est marqué par le terrain en nature d'herbage, entouré par des constructions de type unifamilial avec jardins. Le terrain à urbaniser est situé en intérieur d'îlot, sans vue dégagée intéressante, entre la rue Clos du Grand Sart et la rue de Cruxhain. Au plan de secteur, cette parcelle de terrain est entièrement reprise en zone d'habitat à caractère rural.

Le terrain est situé sur le flanc Nord-Est du village, peu visible depuis les campagnes environnantes, étant entouré par de nombreux arbres et/ou des constructions.

Le cœur de ce terrain est accessible par la rue Clos du Grand Sart, entre les parcelles cadastrées 629 T et 629 E2 et par une voirie existante (Domaine privé de la Commune de Dalhem, à incorporer au Domaine public, suivant décision du Conseil communal du 29 août 2019).

La parcelle de terrain à urbaniser (faisant partie d'un permis de lotir existant) est actuellement en nature de « plaine de jeux » et d'accès à cet espace vert.

Les lots à créer seront mis en place sur cette plaine de jeux, avec accès en copropriété indivise pour les lots situés dans la partie arrière de la parcelle de terrain. Une partie de la propriété conservera sa nature actuelle (espace vert avec accès au Domaine public).

2. Contraintes d'implantation

L'urbanisation existante est principalement constituée d'habitations individuelles implantées linéairement le long des voiries existantes.

L'intérieur de l'îlot est actuellement libre de toute urbanisation, hormis la présence d'une voirie. L'objectif de l'urbanisation du site est de profiter de l'espace disponible pour proposer une densité d'habitat en adéquation avec l'environnement existant, tout en maintenant une zone en nature de plaine de jeux (espace vert).

3. Types d'habitat

Compte tenu de la particularité du site, l'habitat proposé sera disposé dans des zones de construction en ordre ouvert, réservées à des maisons isolées, avec implantation obligatoire de certains volumes secondaires en mitoyenneté. La division d'une habitation en plusieurs logements est proscrite.

Ce type d'habitat permettra une intégration des constructions avec le cadre environnant.

4. Implantation des constructions

L'urbanisation du site devant s'inscrire dans une démarche de développement durable, l'implantation des constructions devra viser à atteindre des performances énergétiques intéressantes, en tenant compte de l'ensoleillement, l'orientation des façades et des toitures, la compacité des volumes et l'emploi de matériaux performants.

Ainsi, les constructions s'implanteront soit parallèlement, soit perpendiculairement à la voirie existante ou à la copropriété indivise à créer (pour accès aux lots arrière).

5. Intégration paysagère

La végétation constitue un élément important dans les options à mettre en valeur dans le cadre de l'urbanisation de ce site. Il n'existe aucune vue paysagère intéressante, depuis le terrain ou depuis les campagnes environnantes vers le terrain à urbaniser.

Quelques arbres, isolés ou en alignement, sont situés sur le terrain. Il conviendra de les conserver autant que possible.

Afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement, des plantations obligatoires sont prévues.

Entre les constructions, sur les limites mitoyennes, et à front du Domaine public, des haies vives seront plantées. Leurs hauteurs respecteront la législation en vigueur. Des arbres hautes tiges doivent également obligatoirement être plantés (voir 6.3.).

Un écran végétal plus dense doit également être formé entre l'espace vert et les lots à bâtir.

Si les constructeurs font le choix de toitures plateformes, il est vivement conseillé que celles-ci soient végétalisées.

6. Circulation et mobilité

Tous les lots composant ce permis d'urbanisation sont reliés directement à une voirie existante ou via une copropriété indivise.

Cette voirie intérieure, actuellement Domaine privé de la Commune de Dalhem, a une largeur relativement réduite (\pm 4,00 m. asphalté) et une aire de rebroussement plus importante. Le trafic est toutefois très calme compte tenu du fait que cette voirie est sans issue. Cette voirie est destinée à tomber dans le Domaine public suivant décision du Conseil Communal

En termes de stationnement, vu la largeur de la voirie, il n'est pas possible de créer des emplacements de stationnement sur le futur Domaine public.

Des emplacements seront à prévoir sur les parcelles privées (Disposition à prévoir dans le cadre des demandes en permis d'urbanisme).

* * * * *