

Province de Luxembourg

**Ville de Durbuy**

**Rapport Urbanistique et Environnemental**

**ZACC « Ris Dodet » à BARVAUX**

Le Collège Communal certifie que le présent rapport a été déposé à l'examen du public  
du 24 mai 2013 au 24 juin 2013 et du 20 avril 2015 au 20 mai 2015

*Par ordonnance*

*Le Directeur général*



Henri MAILLEUX



*Le Bourgmestre*



Philippe BONTEMPS

Vu et adopté par le Conseil communal en séance du 30 septembre 2015

*Par ordonnance*

*Le Directeur général*



Henri MAILLEUX



*Le Bourgmestre*

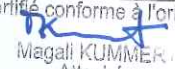


Philippe BONTEMPS

Approuvé par Arrêté Ministériel du **11 MARS 2016**



Carlo DI ANTONIO  
Ministre de l'Environnement, de  
l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité et  
des Transports, des Aéroports et du Bien-  
être animal

Certifié conforme à l'original  
  
Magali KUMMER  
Attachée

## 4 OPTIONS D'AMENAGEMENT

Le présent document comprend quatre types de planches :

1. Le schéma d'intention
2. Le plan d'affectation détaillé dit aussi options graphiques ( voir carte n°11 )
3. Le plan d'affectation à l'échelle 1/10.000° et avec les types d'affectations du plan de secteur ( carte n°10 )

Ces différents documents couvrent l'ensemble du périmètre du RUE dans lequel est compris le périmètre de la ZACC proprement dit.

Le **schéma d'intention** exprime de manière graphique les options globales d'aménagement.

Ce schéma d'intention se traduit de manière plus formelle dans un **plan d'affectation du sol détaillé** constituant également un guide pour un ou des futurs plans d'urbanisation ou tout autre instrument légal de mise en œuvre existant à l'heure actuelle.

Enfin, une **carte d'affectation** est établie à l'échelle du 1/10.000° sur base du fond du Plan de Secteur définit les affectations « plan de secteur » du périmètre de la ZAC

### 4.1 OPTIONS GLOBALES D'AMENAGEMENT

L'analyse de la situation existante a bien mis en évidence que Durbuy continue à se situer dans une dynamique démographique forte. Les besoins en terme d'activités économiques pouvant être encore largement rencontrés dans les portions du territoire qui leur sont affectées, l'**affectation** principale du site est dès lors clairement **résidentielle**. A l'extrémité sud du site, la surface commerciale existante fera l'objet d'une reconstruction avec des logements aux étages.

Plus de la moitié du périmètre du RUE est déjà mise en œuvre avec des maisons généralement isolées. Cette partie devra faire l'objet d'un processus de **densification** raisonnable tenant toutefois compte de contraintes limitant l'urbanisation : présence d'une ligne HT et zones d'aléas d'inondation. Le solde est constitué de petites entités distinctes au sud et une grande propriété au nord.

L'urbanisation du site s'articule en deux grands principes.

#### Un tissu urbain à (re) structurer et à densifier

La proximité avec un centre urbain diversifié et polarisant ainsi que la diversité des poches foncières encore disponibles ( taille, accessibilité, propriétaires ayant des agendas différents ) implique une diversité typologique tant en terme de mode d'implantation que de types de logement, soit :

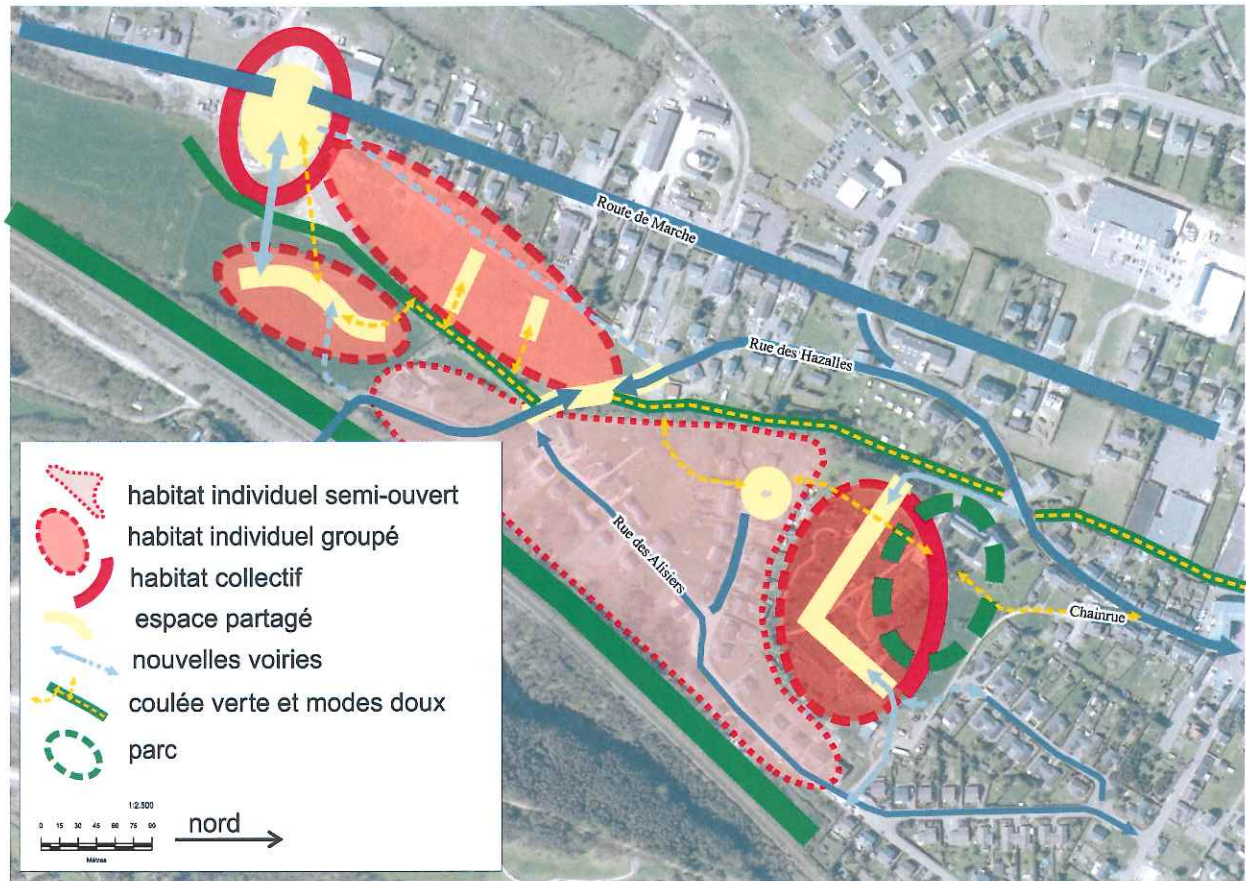
- la création d'un « effet de porte » au sud sous la forme d'une place bordée d'immeubles proportionnés à cet espace public et avec une affectation économique ( services, commerces, ... ) au rez de chaussée et des logements aux étages : l'enjeu de l'extension du périmètre sur l'autre « rive » de la route de Marche est avant tout de permettre une réflexion globale et cohérente par rapport à l'espace public dans ses trois dimensions
- la restructuration et la densification du contexte bâti existant par des typologies variées et adaptées de logements ; ces compléments permettront ainsi de former des ensembles cohérents autour d'espaces partagés
- ... et tout particulièrement dans la partie nord, la création d'un espace partagé bordé au nord par de petits immeubles collectifs ( donnant sur un parc commun en cœur d'îlot et disposant de grandes terrasses donnant sur l'espace partagé ) et bordé au Sud par des alignements de maisons groupées ( avec jardins au Sud )

#### Une structure hiérarchisée d'axes et d'espaces publics

La mise en œuvre du site se traduira par la création d'un ensemble cohérent d'espaces publics clairement hiérarchisés et privilégiant les modes doux avec :

- la mise en place d'un axe de cheminement(s) pour modes doux entre cette « porte » et les éléments polarisant du cœur de Barvaux ( dont la gare ) : cet axe prendra place dans une coulée verte bordant le Ris Dodet
- des compléments de desserte strictement locale pour les véhicules particuliers sous la forme d'espaces partagés et ne contribuant en aucune manière à favoriser des itinéraires de raccourcis

Ces options globales se traduisent dans un **schéma d'intentions** affiné par thématiques.



SCHEMA D'INTENTIONS

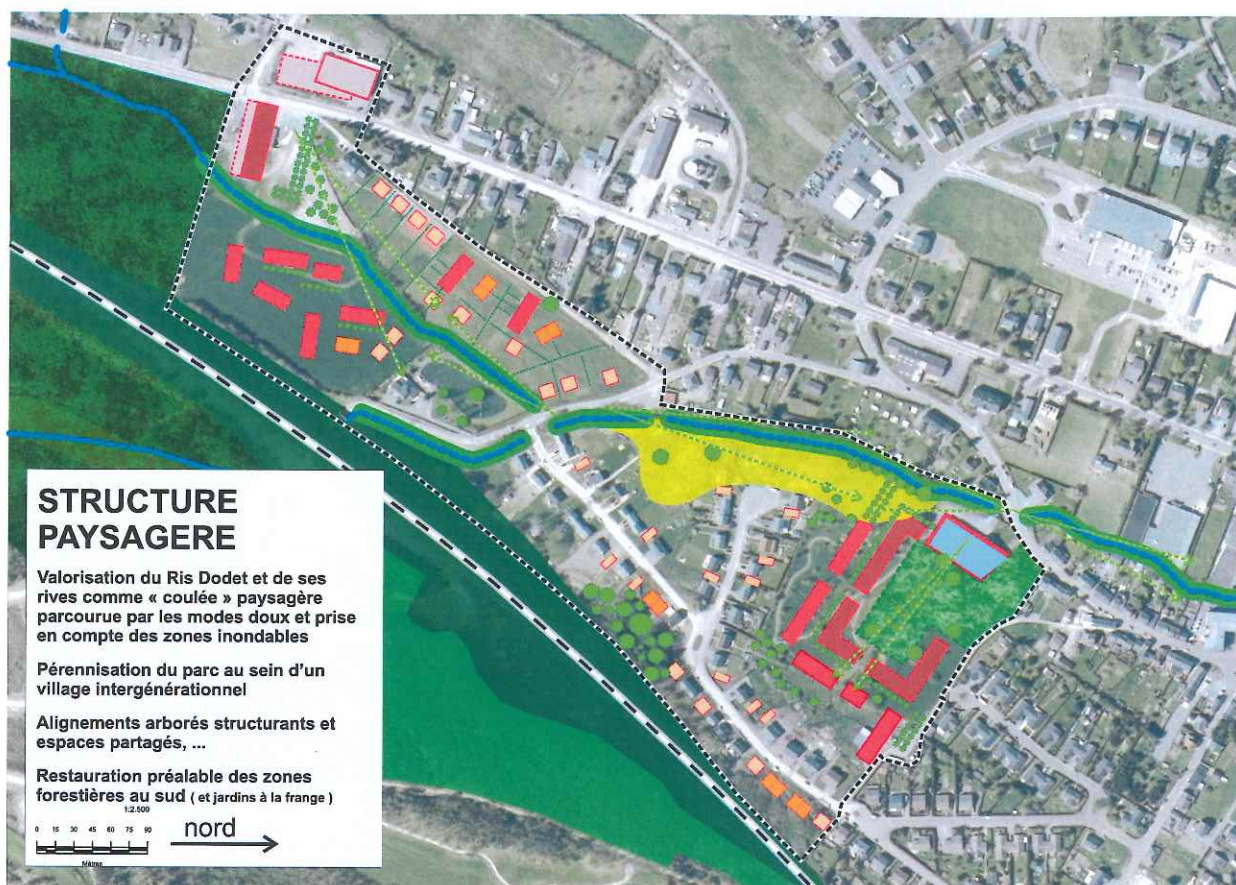
## 4.2 PROCESSUS ET MODES D'URBANISATION

Le périmètre du RUE sera mis en œuvre selon les principes du **développement durable avec une intensité urbaine significative**. Cette intensité, combinant densité et diversité tant du bâti que des espaces publics, prendra en compte de manière modulée toute la diversité du contexte s'étendant depuis le centre urbain de Barvaux, au nord, jusqu'à la zone forestière, au sud en entrée de ville. Cette zone forestière est actuellement à usage agricole et devrait dès lors faire l'objet d'une « restauration ».

Le principe d'une **urbanisation compacte privilégiant les modes groupés** dans toutes leurs variétés doit non seulement s'appliquer pour l'ensemble des parties non encore mises en œuvre, mais également au cœur du site déjà mis en œuvre. Les mutations de la structure démographique dont le vieillissement de la population, l'augmentation du coût du foncier et une prise en compte accrue de la nécessité d'un usage parcimonieux du sol génèrent une diversification des modes d'habiter tels des maisons « kangooroo » ou d'autres formes de logements collectifs nécessitant des gabarits adaptés.

La partie nord du périmètre du RUE est particulièrement appropriée à la création d'un **village intergénérationnel**. Ces groupements ( surtout s'il s'agit de logements collectifs ) s'organiseront autour d'espaces partagés donnant la prééminence aux modes doux. Ces espaces peuvent comprendre une partie publique et des zones de reculs privatives mais dans une conception d'ensemble de façade à façade.

## 4.2.1 STRUCTURE PAYSAGERE



SCHEMA DES INTENTIONS PAYSAGERES

Hors du périmètre du RUE, le Plan de Secteur affecte en zone forestière tout l'espace compris au sud du site entre la route de Marche et la voie ferrée et même à l'est de la voie ferrée. Ces terrains sont repris en zone NATURA 2000. Or il s'avère que ce sont des terres en friche ou cultivées : des mesures appropriées devraient être envisagées pour restaurer le couvert végétal.

Le contexte paysager existant offre peu d'attraits depuis et vers le périmètre en raison de ses parties largement urbanisées et de la présence d'un important talus à l'est. Seul le Ris Dodet offre certains attraits liés à un cheminement dans une **transversale arborée accompagnant le ruisseau de la ville au bois**. Une relative homogénéité du traitement de ces espaces sera recherchée en complément de ce qui existe déjà. Le boisement paysager du talus de la voie ferrée sera encouragé.

Une partie substantielle de la grande propriété de la congrégation religieuse, acquise récemment par la Ville de Durbuy, est conservée comme espace vert arboré et aéré. Les logements bordant cet espace vert pourront dès lors être dotés de petits jardins puisqu'ils bénéficieront d'une grande profondeur d'espace aéré. Des prescriptions particulières devront garantir l'homogénéité paysagère que forment, ensemble, ces jardins et ce parc collectif. La présence d'un grand parc public au cœur de Barvaux ne rend pas impératif que cet espace aéré soit forcément public.

D'une manière générale, seules des espèces indigènes pourront être plantées et le procédé de pré-plantation sera privilégié dans le cadre d'un plan paysager d'ensemble.

## 4.2.2 STRUCTURE VIAIRE ET MODES D'ACCESSIBILITE

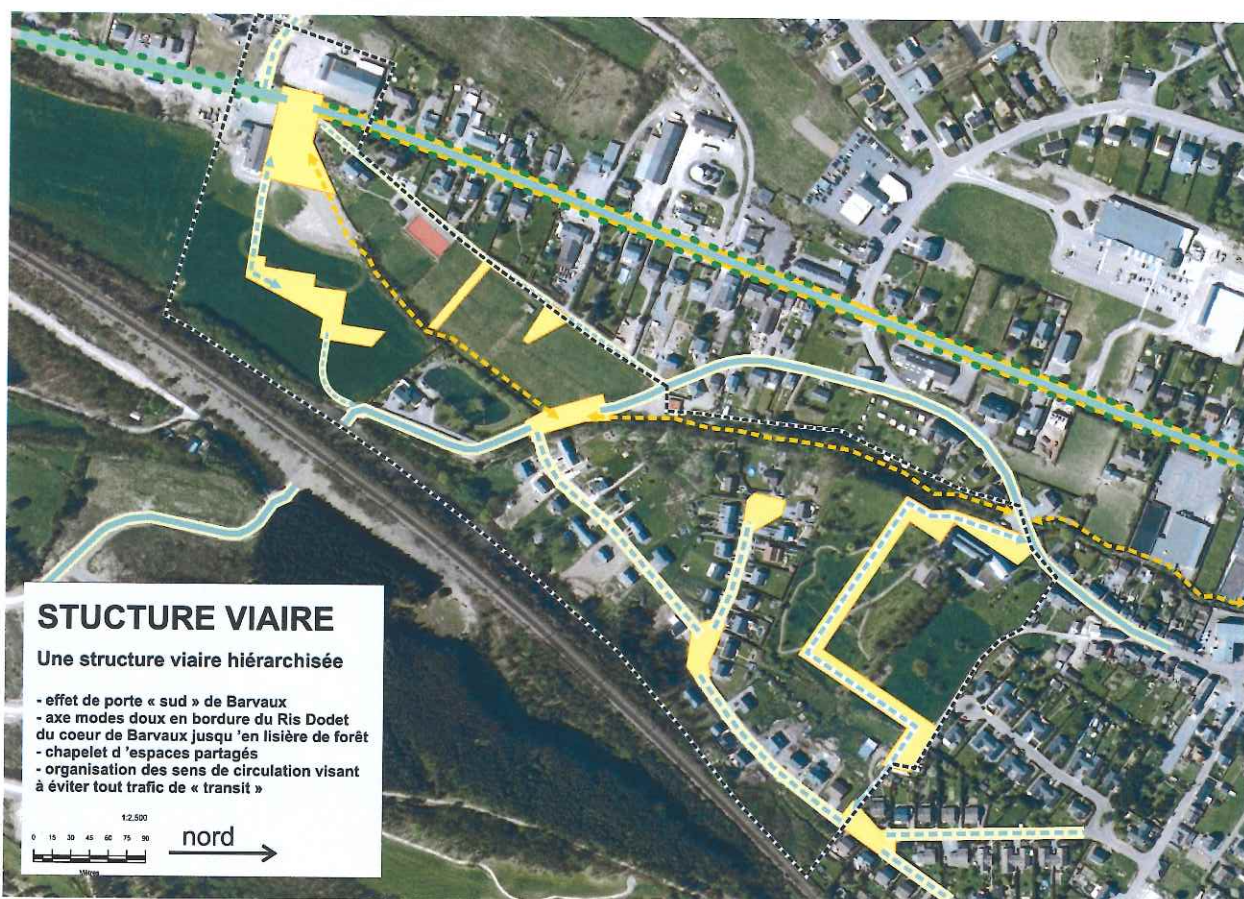
### Réseau des cheminements pour modes doux

Vu le contexte local, la marche à pied et l'usage des vélos doivent être privilégiés car ils constituent la seule véritable alternative à l'usage des véhicules particuliers.

Ces cheminements sont structurés par un axe principal autonome implanté dans une coulée verte et desservant différents espaces partagés bordés de petits groupements bâtis. Cet axe pour modes doux du centre de Barvaux ( et sa gare ) au bois est destiné non seulement aux futurs habitants du quartier mais aussi à tous les habitants de Barvaux.

Les croisements entre chemins et voiries carrossables sont traités sous la forme d'espaces partagés. De petits espaces publics ou de rencontre font partie intégrante de ce réseau de modes doux. L'utilisation de revêtements les plus perméables est recommandée de façon à favoriser l'infiltration.

Chaque bâtiment dispose d'un local suffisant pour le rangement de vélos. Ce local doit se situer dans le cheminement naturel et aisé entre l'espace public et l'entrée du logement. Du stationnement vélo est également à prévoir pour les visiteurs dans chaque placette.



SCHEMA DES ESPACES PUBLICS

### Hiérarchie de la structure des voiries carrossables

La structure des voiries carrossables est composée de 3 types de voiries :

- des **espaces partagés** desservant les groupements bâtis comprenant ( dans une conception d'ensemble ) une partie publique nécessaire aux différents modes de circulation et éventuellement des zones de reculs privées
- des **voiries locales** : les voiries internes sont toutes strictement destinées à une circulation locale caractérisée par des largeurs carrossables réduites au strict nécessaire avec au besoin des sens uniques complets ou alternés : une bande de circulation permettant une circulation alternée et bordée d'une bande de stationnement avec à espace régulier une absence de stationnement permettant le croisement de deux véhicules. Un plan de circulation complémentaire sera étudié en temps voulu.
- la **route de Marche** : la seule partie de cet axe structurant comprise dans le périmètre du RUE sera traité sous la forme d'un espace public contribuant à créer un effet de porte marquant une rupture nette entre un milieu urbain et la longue traversée de la forêt entre Ourthe et Famenne ; toutefois pour que cet effet de porte puisse jouer son rôle dans sa plénitude il conviendra que la route de Marche puisse être dotée d'une configuration plus urbaine dans sa partie nord et que cet effet de porte soit « annoncé » dans la partie au sud de la place par des plantations rythmées et des luminaires plus urbains: rythme, hauteur et couleur de la lumière.

Dans tous ces espaces, les aires imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire ; les aires plantées ainsi que les matériaux (semi) perméables sont privilégiés.

## 4.2.3 TYPOLOGIES URBAINES ET BATIES

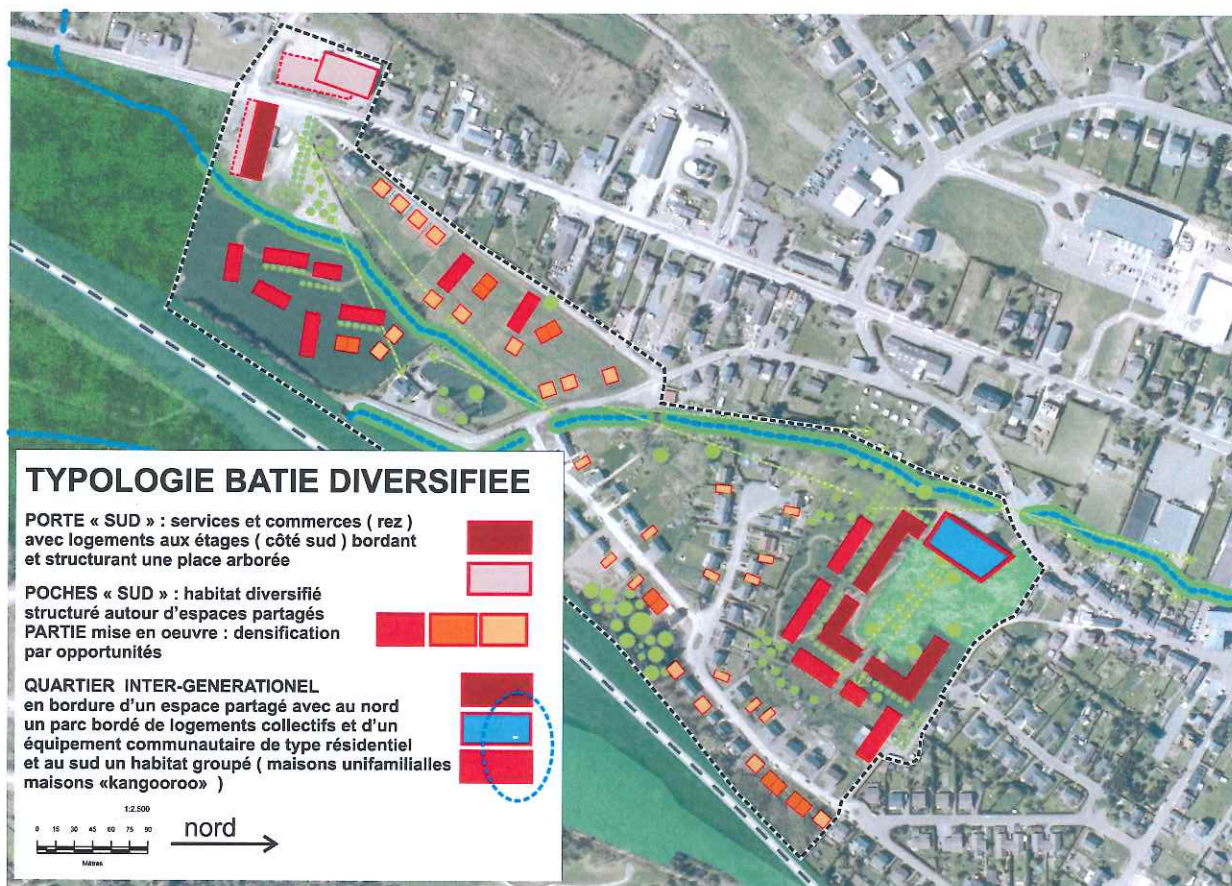
### Options générales

La conception architecturale intégrera et optimisera les normes relatives aux performances énergétiques des bâtiments définies notamment à travers les différents décrets régionaux existants et à venir. Cela concerne, entre autres, la compacité des volumes, la mitoyenneté par les volumes principaux, la présence de sas, l'absence de volume non chauffé dans l'enveloppe du volume principal, les dispositifs architecturaux minimisant les apports solaires excessifs en été, ... .

Dans la mesure du possible les maisons disposeront d'un jardin orienté au Sud, à l'Ouest ou à l'Est. Les parcelles dont le jardin ne peut être situé qu'au Nord devront disposer d'un jardin latéral suffisant à l'Est ou à l'Ouest. Des études d'ensoleillement par sous-ensembles d'une taille pertinente devront être élaborées le plus en amont des différents processus de mise en œuvre ultérieurs. D'une manière générale, il est souhaité que les recommandations les plus récentes relatives aux éco-quartiers soient appliquées ou a minima utilisées comme grille d'évaluation lors des différentes étapes ultérieures d'urbanisation.

Les divers besoins liés à une bonne gestion des déchets ménagers et des déchets verts devront être intégrés dès les premières étapes de mise en œuvre : local suffisant et judicieusement localisé pour l'habitat collectif, compost dans les jardins des maisons individuelles, ... .

Chaque bâtiment, individuel mais surtout collectif, disposera d'un local suffisant pour le rangement de vélos en nombre suffisant pour chaque bâtiment ; ce local doit se situer dans le cheminement naturel (càd sans détour) et aisé (càd sans déclivité excessive) entre l'espace public et l'entrée du logement..



TYPOLOGIES BATIES

### Eco-quartier urbain innovant et solidaire autour d'un espace arboré et aéré

A court terme, il existe encore le besoin de logements unifamiliaux « classiques » est encore prééminent, mais le besoin de logements plus petits et adaptés à une population vieillissante commence à se faire sentir et deviendra réellement significatif après 2020.

Etant donné la diminution constante de la taille des ménages et l'émergence d'une nouvelle génération plus âgée et toujours autonome, des ménages de taille modeste doivent pouvoir s'inscrire dans un tissu dense tout en bénéficiant de maisons avec jardins même modestes.

La grande propriété de la congrégation religieuse, acquise récemment par la Ville de Durbuy, située à la limite nord du périmètre de la ZACC entre la rue des Alisiers et Chainrue est proche du centre de Barvaux et de tous ses équipements. Par sa localisation, cette partie du site est particulièrement propice à l'expression de la solidarité intergénérationnelle. Cela se traduira par une proportion significative de logements collectifs et d'unités d'habitations constituées de deux petits logements combinés.

Ces logements pourraient être constitués sous la forme de logements « kangoroo » plutôt dévolus à des petits ménages et des personnes ne souhaitant ou ne pouvant entretenir un « grand » jardin mais ne souhaitant pas vivre dans des logements collectifs plus classiques : par exemple des couples de personnes plus âgées, des jeunes couples ou des ménages mono-parentaux.

#### 4.2.3.1 DENSIFICATION DES PARTIES MISES EN ŒUVRE.

##### Logements

Etant donné la diminution constante de la taille des ménages et l'émergence d'une nouvelle génération plus âgée et toujours autonome, des ménages de taille modeste doivent pouvoir s'inscrire dans un tissu dense tout en bénéficiant de maisons avec jardins plus réduits et donc aisé à entretenir.

La partie médiane a été mise en œuvre avec des typologies variées et souvent localisés sur des grandes parcelles sous forme d'**habitat semi-ouvert** et avec des logements d'une grande superficie. Un **processus de densification** et de **diversification de la typologie des logements** est souhaité .

Il pourra prendre la forme de création de deux logements <sup>29</sup> dans un volume bâti existant avec le cas échéant des extensions prenant place dans les zones de recul latérales. La grande majorité des maisons existantes disposent d'un garage implanté dans le volume principal, la création d'un lot supplémentaire pourrait dès lors être réalisé en groupant deux zones de recul latérales.

La limite à cette densification sera toutefois constituée par la limite de capacité de stationnement devant toujours être assuré dans le domaine privé afin de ne pas l'imposer au domaine public. Chaque logement doit disposer de minimum un emplacement de stationnement sur fond privé.

Toute forme de densification sera encouragée en tenant compte des spécificités et des contraintes individuelles ( intimité, ... ) tout en valorisant le couvert végétal existant. Ce processus de densification devrait pouvoir générer ( à moyen et long terme ) de 15 à 20 logements complémentaires en sus d'une dizaine de maisons susceptibles d'être mises en œuvre dans le parcellaire encore disponible.

Les bâtiments existants de l'ancienne congrégation religieuse récemment acquis par la Ville de Durbuy seront réaffectés avec une fonction de type résidentiel au sens large du terme ( crèche, résidence personnes âgées, ... ).

##### Activités économiques

En bordure de la route de Marche ( porte sud ), l'activité commerciale existante ( côté Est ) implantée partiellement en zone forestière (avant l'adoption du Plan de Secteur) pourra faire l'objet d'une réimplantation <sup>30</sup> de manière à contribuer à créer un effet de porte en entrée de Barvaux. L'activité existante coté Ouest pourra faire l'objet d'une extension ( avec ou sans logements superposés ) de manière à contribuer aussi à cet effet de porte.

##### Lotissement existant

Dans le périmètre du RUE, mais en dehors du périmètre de la ZACC, en bordure de la rue des Hazalles, on relève un permis de lotir pour 3 maisons isolées ( n° 83012LTS001000 ) délivré le 12/12/1975. Les propriétaires actuels ont manifesté leur volonté de mettre en œuvre le permis sans modifier les prescriptions existantes visant la construction de maisons isolées.

<sup>29</sup> Densification ne rimerait pas avec « précarisation » : la superficie minimale brute des logements ne pourra être inférieure à 50 m<sup>2</sup>

<sup>30</sup> avec une emprise au maximum égale en superficie au sol pour la partie située actuellement en zone forestière > voir chapitre 4.6

#### 4.2.3.2 HABITAT COLLECTIF, ACTIVITES ET SERVICES URBAINS

##### Typologie et parcellaire

Les aires d'habitat collectif sont destinées à des immeubles à **appartements** avec la plus grande diversité possible de taille et de typologie, comme par exemple des duplex. Chaque logement devra disposer d'une terrasse suffisante et orientée de manière optimale de manière à constituer une « seconde » pièce de vie pour les belles saisons.

Des services et des activités compatibles avec la fonction résidentielle ( services, professions libérales et activités ne générant pas de nuisances ) peuvent être implantés au rez des immeubles bordant les espaces partagés.

##### Parcage des véhicules

Chaque logement doit disposer globalement de 1.5 emplacement par unité de logement sur fond privé. Ces emplacements seront implantés de préférence en sous-sol.

##### Gabarits et typologies architecturales

Les zones capables des immeubles résidentiels doivent permettre un stationnement rationnel : elles auront une profondeur de l'ordre de 16 mètres, en sous-sol du moins.

Les zones capables des rez à usage commercial situés en bordure de la « porte sud de Barvaux » pourront disposer de profondeur plus importante avec un maximum de 25 à 30 mètres.

Les **typologies** architecturales seront **contemporaines**. Les types de toiture sont libres tout en prenant en compte une harmonisation par ensembles de volumes principaux susceptibles d'être perçus d'un seul regard : notamment ceux bordant les espaces de rencontre. Les toitures plates susceptibles d'être perçus en surplomb seront végétalisées.

Le tissu bâti bordant la place « Sud » et le parc collectif au nord du site sera constitué de constructions de 2 niveaux au minimum et de 3 niveaux ( + 1 niveau engagé dans la toiture ) au maximum. Le rez est considéré comme premier niveau. En cas de 4<sup>e</sup> niveau celui-ci doit être partiellement compris dans la toiture ou disposé en retrait suffisant pour ne pas être perçu depuis les espaces publics et les jardins des propriétés voisines.

La hauteur maximale sous corniche est fixée à 9 mètres.

##### Implantation, articulation du bâti et relations entre espaces non bâtis

Le tissu bâti est constitué d'ensembles continus implantés avec un front de bâtisse obligatoire sur alignement de manière à délimiter de manière claire les différents espaces publics. Des décrochements sont possibles pour autant qu'ils participent à la conception d'ensemble et préservent la perception d'un espace « rue » cohérent. Le choix des matériaux ( texture et teinte ) participe également à la formation d'un paysage bâti harmonieux et cohérent par ensemble et autour de chacun des espaces de rencontre.

#### 4.2.3.3 HABITAT GROUPE

##### Typologie et parcellaire

Les maisons jumelées sont privilégiées ; des groupements par 3 pouvant également être envisagés pour autant que la façade arrière soit orientées au sud, voire à l'est ou à l'ouest mais en aucune manière au nord. Ces logements seront distribués sur deux niveaux francs. En cas de troisième niveau, celui-ci doit être compris dans la toiture ou en recul suffisant pour ne pas être perçu depuis l'espace public. De manière exceptionnelle, l'une ou l'autre maison isolée peut être admise.

La taille des parcelles ( sauf exception ponctuelle ) est comprise entre 250 et 500 m<sup>2</sup>.

La partie nord du site, proche du cœur de Barvaux, est particulièrement propice à l'expression de la solidarité intergénérationnelle. Cela se traduira par une proportion d'unités bâties constituées de deux petits logements combinés ou susceptibles d'être ( de manière réversible ) subdivisées.

Une partie des logements pourront dès lors, dans cette partie du site, être constitués sous la forme de logements duplex ou « kangaroo » plutôt dévolus à des petits ménages et des personnes ne souhaitant



ou ne pouvant entretenir un « grand » jardin mais ne souhaitant pas vivre dans des logements collectifs plus classiques. La taille de parcelles pourra être plus réduite tout en garantissant un contexte d'intimité suffisant entre voisins par des dispositifs paysagers et architecturaux ( haies, recul, décrochements, ... ).

### **Parcage des véhicules**

Chaque unité bâtie doit disposer globalement de 1 emplacement de stationnement sur fond privé.

Dans le quartier inter-générationnel, le besoin effectif de stationnement devra faire l'objet d'une évaluation particulière et en tout cas « mutualisé » sous la forme de petits regroupements d'emplacements à l'air libre, de car-ports ou voire de garages pour autant qu'ils ne forment pas des ensembles trop massifs.

### **Gabarits et typologies architecturales**

Le bâti est composé d'un volume principal et éventuellement d'un volume secondaire. Les volumes bâtis sont implantés au sein de zones capables d'une profondeur maximale de 12 mètres.

Les **typologies** architecturales seront suffisamment **diversifiées et contemporaines**. Les types de toiture sont libres tout en prenant en compte une harmonisation par ensembles de volumes principaux. Les toitures plates non accessibles sont végétalisées.

Les volumes principaux seront composés de **deux niveaux francs**. Un 3<sup>ème</sup> niveau pourra s'inscrire dans la toiture ou avec un recul suffisant pour ne pas être perçu depuis les voiries publiques.

### **Implantation, articulation du bâti et relations entre espaces non bâtis**

En vue de minimiser les zones de recul avant et à optimiser les jardins situés à l'arrière du logement, le dispositif du double front de bâtisse ( volumes principaux et volumes secondaires ) sera privilégié de manière à disposer d'un recul différencié entre la façade avant du garage ( ou du car-port voire du simple emplacement de stationnement ) et la façade avant du volume principal.



FRONT DE BATISSE « DOUBLE » A MAASTRICHT

Les espaces partagés publics assurent la desserte des différentes parcelles dans le cadre d'une conception paysagère d'ensemble avec les espaces de recul privatifs et les volumes bâtis les bordant.

## **4.2.4 DENSITE ET ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE**

Le besoin de logements plus petits et adaptés à une population vieillissante commence à se faire sentir mais ne deviendra réellement significatif qu'après 2020. Il existe donc encore un besoin de logements unifamiliaux « classiques ».

La mise en œuvre de la ZACC contribue en outre à permettre l'urbanisation des parcelles enclavées et de densifier les parties déjà urbanisées au fur et à mesure des opportunités.

Globalement la répartition des différents types de logements <sup>31</sup> devrait être à terme de l'ordre de :

<sup>31</sup> dont +/- 45 maisons existantes en grande majorité isolées mais pouvant faire de manière libre d'un processus de densification

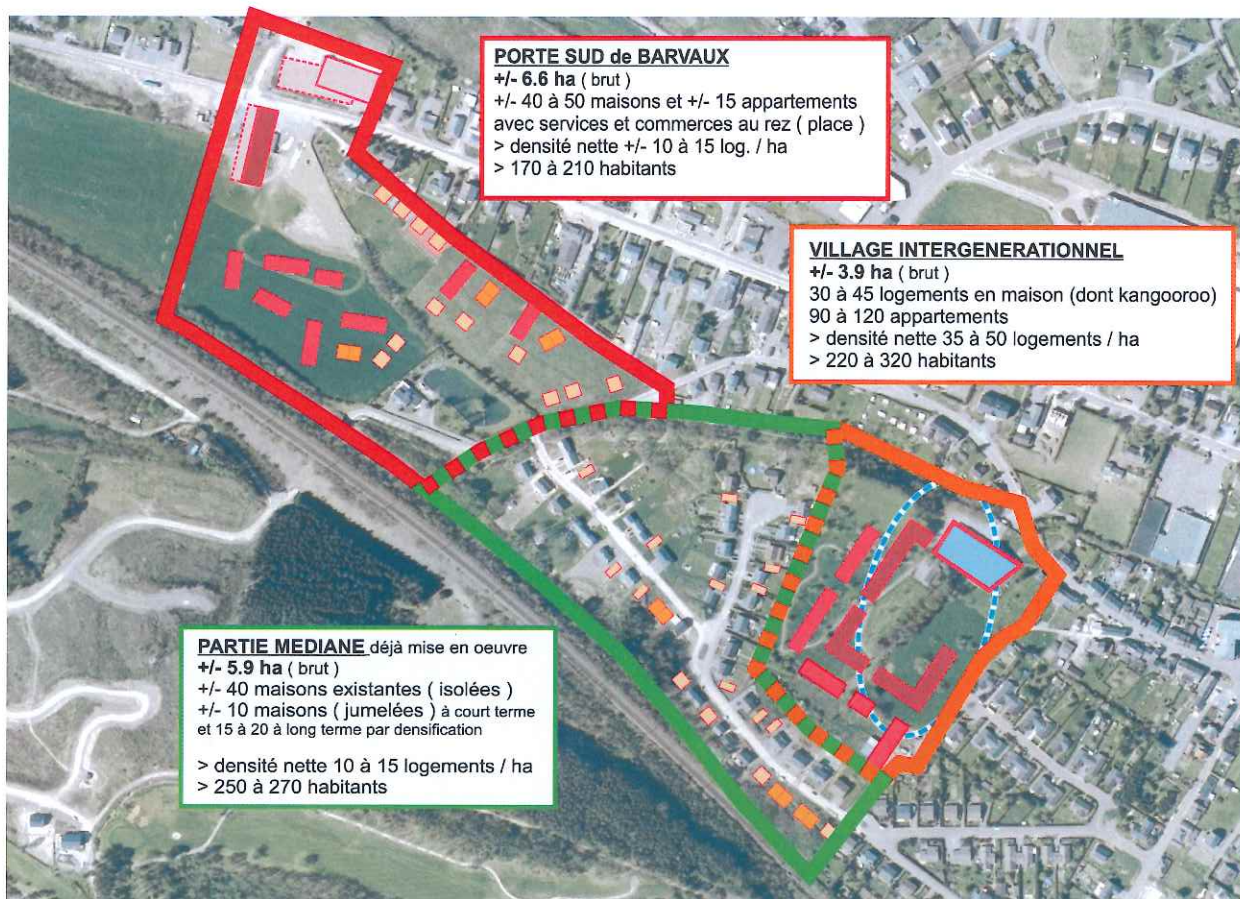
- 120 à 150 maisons individuelles dont les nouvelles seront pour l'essentiel groupées au minimum par deux
- 120 à 150 logements « collectifs » en appartements et en duplex « kangoroo » dans des gabarits de maisons

Le mode d'urbanisation adopte le principe d'utilisation parcimonieuse du territoire avec une densité nette plus forte au nord du site du côté du cœur de Barvaux et moins dense au sud car cette partie du site est déjà largement mise en œuvre avec un habitat isolé sur parfois de grandes parcelles et grevée partiellement d'aléa d'inondation en bordure du Ris Dodet et de la présence d'une ligne HT.

Après la mise en œuvre complète du périmètre du RUE, le nombre global de logements serait donc de l'ordre de 240 à 300 logements ( dont +/- 45 existants ) dont +/- 100 nouveaux logements essentiellement unifamiliaux dans le strict périmètre de la ZACC.

En tenant en compte la taille moyenne des ménages actuelle et son évolution probable, les maisons devraient accueillir une moyenne de 3.8 habitants/logement et les appartements une moyenne de 1.5 habitants/logement. <sup>32</sup>, l'ensemble du périmètre du RUE devrait accueillir de l'ordre de 470 à 630 nouveaux habitants, hormis les +/- 170 habitants actuels. Barvaux pourrait ainsi passer de +/- 2.600 habitants à un total de l'ordre de 3.150 habitants, soit un accroissement de l'ordre de 20%.

#### 4.3 SEQUENCES DE MISE EN ŒUVRE



REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPES, DENSITES ET NOMBRE INDICATIF D'HABITANTS

La structure proposée, le contexte foncier très éclaté et la mise en œuvre de parties importantes déjà effectuées permettent une mise en œuvre sans ordre privilégié.

#### 4.4 OPTIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

##### Desserte par les transports collectifs

<sup>32</sup> en 2010, la taille moyenne des ménages de 1 ou 2 personnes était de 1.48 personnes/ ménage et la taille moyenne des ménages de 3 personnes au moins était de 3.98 personnes/ménage.

Cette ZACC prend place en intérieur d'îlot, son urbanisation adopte le principe d'utilisation parcimonieuse du territoire. Le site vient compléter un milieu déjà urbanisé et situé à proximité d'une gare, du cœur de Barvaux et de ses nombreux équipements, services et commerces polarisants.

La mise en œuvre proposée contribue à densifier ce site sans nécessiter de compléments d'infrastructures de transports, mais en confortant leur usage.

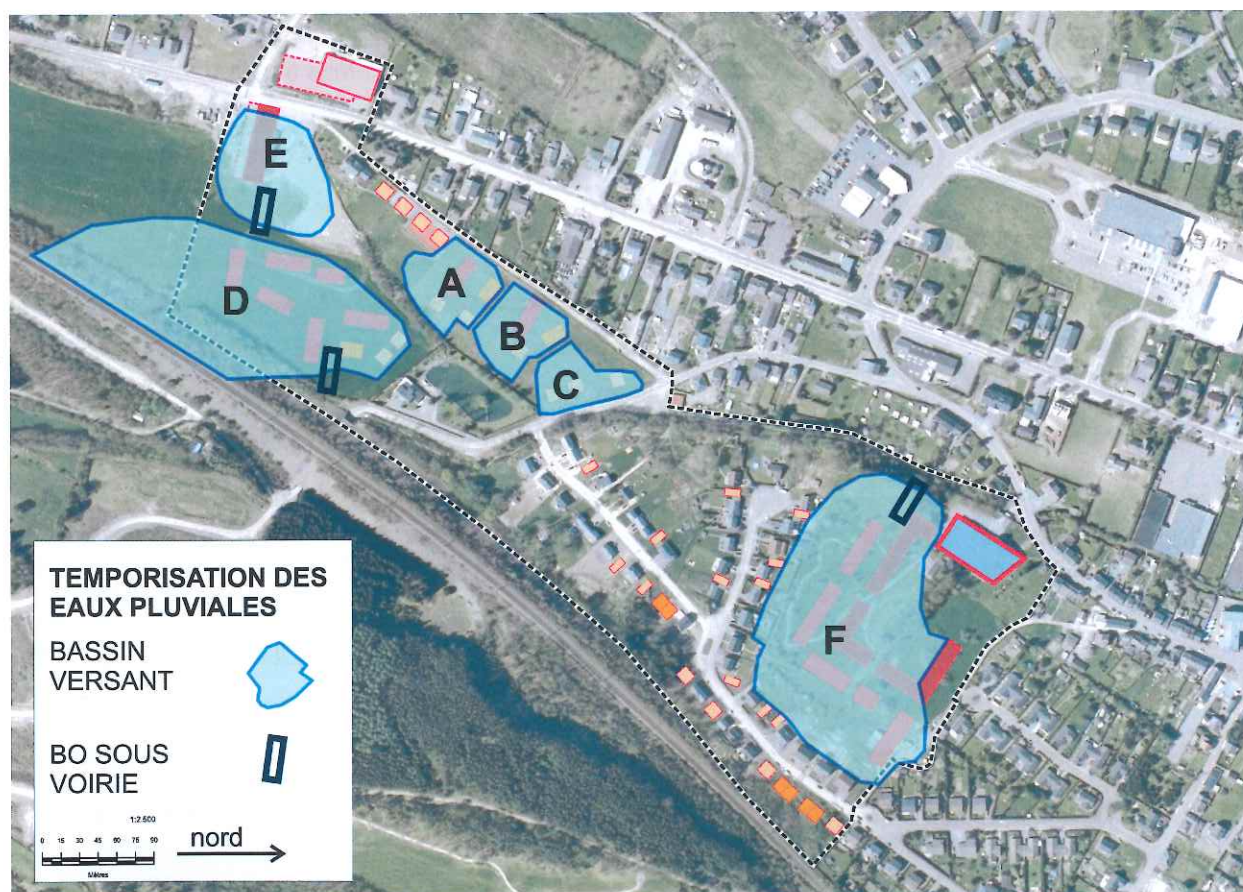
### **Densités**

La densité proposée pour l'ensemble de l'îlot sera graduelle avec une densité forte pour le « village intergénérationnel » plus proche du cœur de Barvaux avec une densité nette de l'ordre de 35 à 50 logements à l'hectare et 15 à 20 logements à l'hectare pour la partie médiane ( existante et à densifier ) et sud.

### **Implantation, orientation du parcellaire, gabarits et normes**

Outre la densité, toute construction doit pouvoir répondre à différents principes d'économie d'énergie. De manière générale, l'implantation du plan d'orientation favorise un habitat mitoyen moins consommateur d'énergie et d'espace. La majeure partie des habitations est caractérisée par une implantation avec le jardin au Sud, à l'Ouest et à l'Est. Ce qui permet l'apport solaire passif. Au niveau des gabarits, ils sont relativement compacts et limitent les déperditions calorifiques. Les constructions devront respecter au minimum les normes PEB définies à travers les différents décrets régionaux existants et à venir.

## 4.5 EGOUTTAGE ET COLLECTE DES EAUX DE RUISSELLEMENT



REPARTITION DES DIFFERENTS BASSINS VERSANTS ET LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES DE RETENTION SOUS VOIRIE

Le périmètre du RUE est situé en zone d'assainissement collectif. La majorité du périmètre est déjà mis en œuvre et les voiries existantes, bordées de maisons, sont dotées d'égouts unitaires auxquels se raccordent les différents logements, de manière unitaire.

Le nombre de nouveaux logements susceptibles d'être inséré au sein des parties déjà mises en œuvre et égouttées est trop faible pour justifier une modification du réseau unitaire existant.

Hormis les nouveaux logements susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain existant ( rue des Aliziers et rue des Hazalles ), les nouveaux logements devraient être raccordés de manière séparative.

Le système séparatif s'impose en effet d'autant plus qu'il existe un milieu récepteur au sein du site lui-même. En effet, une grande partie des eaux de pluie s'écoulant à la surface du site pourront être réceptionnées par le Ry Dodet, après avoir été temporisées ( par tuyau surdimensionnés ou cuves ) sous-bassin par sous-bassin, afin de ne pas reporter un débit trop important vers le Ris Dodet et plus en aval dans l'Ourthe

Les eaux usées et le surplus non temporisé des eaux pluviales sont gravitairement orientés vers le réseau d'égouttage unitaire traversant le site. Les eaux usées provenant de la ZACC seront traitées par la station d'épuration de Bomal.

## 4.6 TYPES D'AFFECTATIONS DU SOL

La **fonction de référence** de la totalité de la ZACC est le **logement** : avec donc une affectation de la **totalité de la ZACC** ( +/- 10 ha ) en **zone d'habitat**. Les services et activités économiques susceptibles de s'implanter au rez des immeubles de la place située de part et d'autre de la route de Marche devront être compatibles avec des logements situés aux étages.

### Contraintes : présence d'une zone de réservation

La bordure Est du RUE est concernée par la zone de réservation et donc en principe non constructible. Cette zone de réservation liée constitue une contrainte juridique à la délivrance de tout permis au sein de cette zone de réservation tant que ce tracé n'a pas été abrogé par Arrêté gouvernemental comme le prévoit l'article 40 §2 du CWATUPE sur sollicitation motivée du Conseil Communal. Tout permis dans ce périmètre devra dès lors faire l'objet d'une dérogation.

Les cartes du présent RUE mentionnent donc clairement cette contrainte par un liseré et une légende stipulant le caractère non conforme de cette partie du document.

Le caractère obsolète de cette liaison est évident. Il s'agit notamment du fait que :

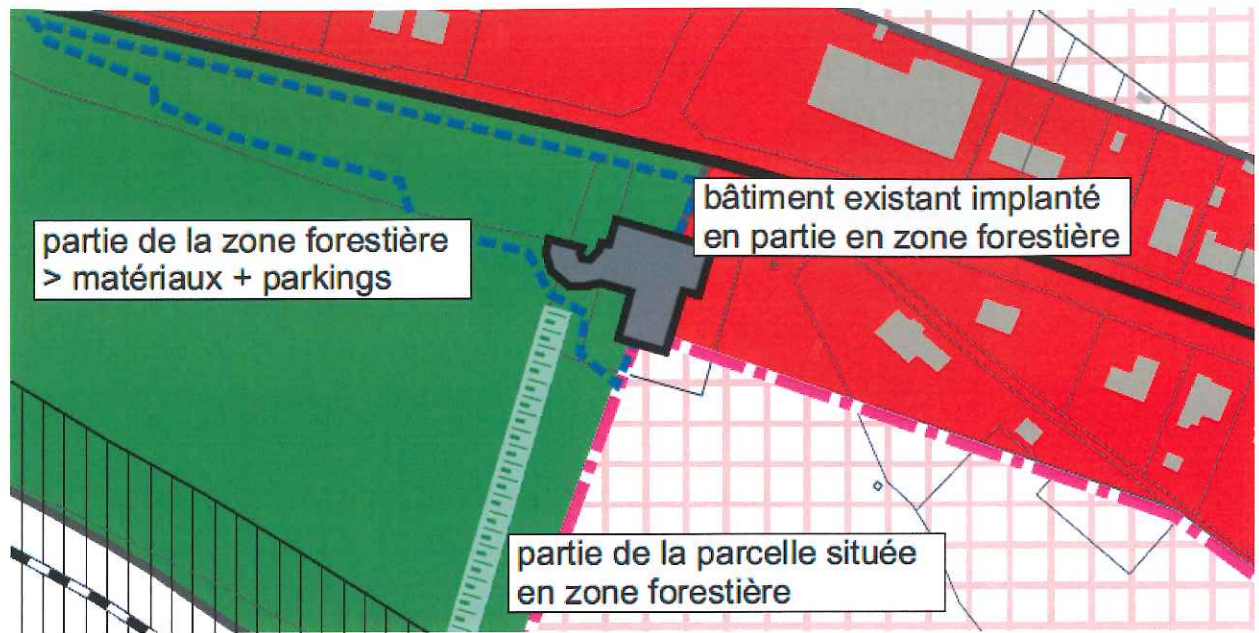
- la création de cette voirie était générée par des impératifs militaires liés à la période de la « guerre froide »
- la délimitation de zones NATURA 2000 localisées dans le périmètre de cette zone de réservation
- la délivrance depuis 1987 de très nombreux permis dans ce périmètre
- l'usage parcimonieux du sol pour de faibles volumes de trafic
- les disponibilités budgétaires publiques rendant illusoire toute perspective d'un tel investissement totalement disproportionné

Il conviendra que la Ville de Durbuy sollicite l'avis de la DGO1 à ce sujet de manière à ce qu'elle valide l'obsolescence de ce tracé et permette au Conseil Communal de solliciter de manière motivée le Gouvernement d'autoriser d'établir un PCA révisant le Plan de Secteur, comme le prévoit l'article 18ter §1 du CWATUPE ou toute autre procédure appropriée à cet effet.

### Bâti existant construit partiellement en zone forestière

Il convient de rappeler le contexte particulier de la frange sud du périmètre de la ZACC avec :

- Une partie de la parcelle 18k0 est située en zone forestière sur une profondeur variant de 10 à 20 m : son affectation ne pourra être modifiée mais pourra être intégrée dans le redécoupage parcellaire pour autant que les prescriptions relatives à la zone forestière soient d'application pour ce qui sera des fonds de jardins
- Un bâtiment à vocation économique, son parking en sous-sol et la rampe d'accès nécessaire sont implantés partiellement en ZACC, en zone d'habitat et majoritairement en zone forestière ( parcelles 26d0 et 18g0 ) : il pourra être reconstruit pour autant que son emprise dans la zone forestière ne s'accroisse pas
- De manière complémentaire, en bordure de la route de Marche, on peut relever sur une largeur de +/- 30 m. et +/- 150 m. de longueur l'emprise d'une aire informelle de parcage ( et de dépôts de matériaux ) liée à cette activité économique : cette aire fait face à une zone d'habitat largement mise en œuvre. Une aire de parcage limitée aux stricts besoins de l'activité économique pourrait être maintenue pour autant qu'elle fasse l'objet d'une reconfiguration qualitative et de plantations contribuant à renforcer l'effet de porte.



ELEMENTS DE DISCORDANCE ENTRE L'OCCUPATION DU SOL ACTUELLE ET LES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR

**L'activation de cette ZACC contribue à renforcer le premier pôle urbain de l'entité sans nécessiter de compléments d'infrastructures mais en confortant leur usage. Elle contribue en outre à faciliter la mise en œuvre de portions de la zone d'habitat enclavées.**