

François Marchal
ARCHITECTE

Albert Mockel, 79
4000 LIEGE



mobil. : 0495/10.77.13
e-mail : fm@fmarch-i.be



**Service Urbanisme &
Collège Communal de la Ville de Olne**

>> Concerne :

Rapport d'objectifs d'aménagement et d'urbanisme
du projet d'Urbanisation des parcelles A 719, 720c &
721a sises rue Faweux (16-24) à Olne.

Liège, le 10 février 2025

Madame, Monsieur,
Membres du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Olne,

Veillez trouver ci-dessous, en annexe de la demande de Permis d'Urbanisation, le rapport d'objectifs d'aménagement et d'urbanisme présentant des explications et arguments vous permettant d'appréhender nos intentions d'aménagement des parcelles A 719, 720c & 721a sur la rue Faweux (16-24) à Olne.

Rappelons tout d'abord que cette demande de Permis d'Urbanisation fait suite à l'avis de principe du Collège Communal d'Olne rendu en la séance du 3 octobre 2024.

Cette note se découpe comme suit :

1. CONTEXTE :

Cet ensemble, actuelle prairie, de 3 parcelles regroupées formant un terrain de plus de 9.000m² s'étend sur près de 130m le long de la rue Faweux. La profondeur dépasse les 60m de large et s'inscrit dans une déclivité presque constante depuis la rue vers le fond de parcelle. Derrière la haie existante à rue, une zone de « replat » forme une crête de talus sur environ 4m tout le long de la parcelle.

L'orientation se présente comme Nord / Sud suivant l'axe de la voirie et d'Ouest en Est de la rue vers le fond de parcelle.

Les limites sont souvent bordées de végétation (haies, arbres, arbustes, ...) et des chemins, agricole en limite Nord d'une part et piéton (?) en limite Est d'autre part, existent aux abords.

Le tout s'inscrit dans un contexte rural, tant paysager que construit.

+ Voir documents de la demande :

2. DECOUPAGE PARCELLAIRE :

Sur cet ensemble de parcelles est envisagé d'opérer un découpage en **4 lots**.

Trois de ceux-ci sont d'une largeur minimale côté rue de 24m avec une progression jusqu'à 30m. Le dernier lot (lot 3) atteindra une largeur de près de 50m afin d'offrir une superficie de parcelle plus importante mais aussi de garantir une ouverture paysagère conséquent (voir point 5.2).

Les largeurs de lots en fond de parcelles sont formées « en éventail » afin de s'accorder à la forme générale de l'ensemble et du contexte : la partie située dans le virage de la rue Faweux (lots 1 & 2) s'ouvrant davantage tandis que le reste (lots 3 & 4) étant quasiment perpendiculaires à la rue et aux alignements issus des autres constructions en contre-bas.

Les profondeurs des 4 lots s'étendent jusqu'en limite arrière des parcelles suivant le principe « d'éventail » décrit ci-avant.

Ces principes de découpage permettent ainsi de composer des parcelles « variables » offrant des surfaces allant de 1.900m² à 3.100m².

Le nombre de lots, et donc de logements, de 4 unités étant **acceptable** par la CCATM dans son avis du 15 juin 2023, il nous paraît inutile de développer de plus amples arguments sur ce point.

3. EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE DE MOBILITE :

Afin de garantir la transition mais aussi la mobilité et la sécurité entre les éléments construits de part et d'autre de la parcelle à rue, un **trottoir** sera érigé tout le long de celle-ci d'abord entre la haie et la voirie (le long des lots 1 et 2) puis entre les zones constructibles et la haie (le long des lots 3 et 4).

D'une largeur de 1,50m, il sera perméable et bordé d'une bordure béton, le tout dans une tonalité grise pour respecter les codes du RGBSR.

Une fois établi, cet ouvrage sera cédé au domaine public (cfr. documents de la demande).

La création de cet accotement constitue une liaison piétonne manquante tant vers l'école toute proche que vers les arrêts de bus situés en contre-haut de la rue et permet d'augmenter la sécurité de ce tronçon.

4. DESTINATION :

Au niveau des affectations, sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale ou bifamiliales.

Le projet de 4 logements se trouve donc bien en dessous de la densité de 10 à 15 logements à l'hectare prescrite dans l'Entité 5 du schéma de développement communal en vigueur pour la zone. Il favorise donc l'insertion du projet et de ses futurs habitants dans le tissu existant.

L'école toute proche favorisera d'autant plus l'insertion de futures familles.

5. ZONES CONSTRUCTIBLES :

Les zones constructibles ont été réfléchies pour intégrer/respecter au mieux les éléments du contexte existant : contexte paysager, habitations voisines, végétation existante, etc.

5.1 Alignements :

Les principes d'alignements contribuent à l'intégration du projet dans son contexte.

Ainsi, les fronts de bâtisses, à rue donc, devront s'édifier, pour les lots 3 & 4, sur un alignement parallèle à l'alignement existant des constructions en contre-bas de la rue Faweux. La référence à l'alignement pour ces parcelles se veut le garant de l'intégration des futurs volumes à construire dans le tissu existant.

Concernant les lots 1 & 2, vu leur position dans le virage reliant deux axes linéaires de voirie sur lesquels sont elles-mêmes alignées les constructions existantes, une transition d'alignement tente de les joindre au tissu existant.

Pour garantir ces alignements et afin de permettre l'implantation des futurs projets en lien direct et à proximité de la voirie, comme cela est le cas pour les bâtiments voisins existants, le front de bâtisse est imposé en limite à rue de la zone constructible, soit pour le volume principal, soit pour le volume secondaire.

Dans le cas où le volume secondaire est construit en limite à rue de la zone constructible, un front de bâtisse d'un recul maximum de 5 mètres de la limite à rue de la zone constructible est imposé pour le volume principal ! Ce recul maximum permet de conserver la typologie des habitations existantes dans l'environnement proche et de maintenir le lien à proximité de la voirie. > cfr. Recommandations de **l'Avis Préalable AVP 2024/11** rendu par les services SPW Territoire Logement Énergie.

En considérant les alignements des constructions existantes dans la rue du Faweux, les futurs volumes à ériger sur les zones constructibles pourront :

- respecter et intégrer le futur projet dans le contexte bâti existant ;
- s'implanter à proximité de la voirie comme les bâtiments voisins existants ;
- respecter le relief existant en limitant les déblais/remblais ;
- créer une zone tampon qui peut être végétalisée, aménagée, etc. ;
- préserver la haie existante ;
-

5.2 Ouvertures paysagères et végétation :

Comme évoqué dans la partie « découpage parcellaire », tant le découpage que la position des zones constructibles permet de conserver une large vue longue sur la vallée.

En effet, l'espacement entre zones constructibles des lots 2 & 3 permettra la formation de volumétries tout en préservant suffisamment d'espace entre propriétés pour créer une ouverture paysagère de près de 35m !

Ces lots ont été spécifiquement choisis pour laisser vue traversante vers la vallée, notamment, face à la seule construction existante sur « le trottoir d'en face » et créer une rupture importante dans la future séquence bâtie. Le nouveau tissu construit à composer ne sera donc pas monotone en constituant un « ruban » et s'intégrera d'autant plus dans l'existant.

Dans le cadre de la préservation de la végétation, notamment la haie existante, il sera prévu d'ouvrir des accès communs pour accéder aux propriétés des lots 3 & 4. En sus, un accès carrossable sera établi via le chemin communal latéral dont l'angle n'est pas totalement végétalisé pour accéder aux lots 1 & 2. Cet accès s'établissant sur la zone de replat du terrain, il ne devrait pas opérer de déblais/remblais.

Toute autre végétation présente sur les parcelles serait à préserver (sauf autorisation à obtenir des futurs constructeurs).

Ces attitudes de composition (ouverture paysagère et accès communs aux différents lots) vont donc permettre :

- de conférer une large ouverture paysagère vers la vallée ;
- de conférer à l'ensemble bâti un rythme varié et peu densifié comparable au paysage construit existant ;
- préserver la végétation existante dans sa quasi-totalité dont la haie ;
-

5.3 Dimensions :

Les zones constructibles sont établies sur une même base de 16m de large pour 20m de profond mis à part pour le Lot3 vu la largeur de parcelle plus conséquente (près du double des autres). La capacité du lot permettrait d'y intégrer une construction plus volumineuse et donc de concéder une largeur de zone constructible de 20m.

La largeur minimale de 16m offre de belles possibilités d'y intégrer un volume principal « confortable ». Selon les gabarits des futures constructions (voir ultérieurement), cette largeur permettra d'adjoindre le volume secondaire au volume principal pour encore mixer les typologies de constructions futures et ainsi varier le paysage construit.

En ce qui concerne la profondeur de la zone constructible, elle se limite à 20m. Non seulement cette longueur permet, selon les modèles et gabarits des futures constructions (voir ultérieurement), l'implantation successives des volumes principaux et secondaires mais également une insertion des volumes à construire dans la pente. En effet, dans la plupart des cas, cette limite en profondeur donne la possibilité de créer un étage enterré de 3m – 3m50, sous le niveau rez-de-chaussée, qui sera alors proche du niveau existant du terrain. Ce niveau « enterré » ouvert sur l'arrière serait propice à l'aménagement des zones habitables en niveau plein ou demi-niveau, ... en contact direct avec le jardin.

Ces dimensions des zones constructibles vont donc permettre d'intégrer le volume principal et secondaire selon diverses possibilités et en relation avec le relief du terrain afin :

- de conférer à l'ensemble bâti un rythme varié et peu densifié comparable au paysage construit existant ;
- de conférer à l'ensemble bâti une mixité de typologies (volume secondaire en avant, accolé, en retrait ou à l'arrière) comparable au paysage construit existant ;
- d'intégrer le relief existant dans la conception intérieure des futures habitations pour y vivre en connexion avec le jardin ;
- de s'intégrer dans le relief existant sans le dénaturer ou créer des déblais/remblais ;
-

6. MODELES, GABARITS ET MATERIAUX :

Dans les zones constructibles imposées, les futurs acquéreurs/constructeurs et leurs architectes, auront la possibilité, moyennant octroi d'un permis d'urbanisme, de « composer » un projet qui leur correspond sur base des critères qui suivent. Le respect des indications du RGBSR est obligatoire !

6.1 Gabarits :

Les gabarits se présentent sous 2 formes généralement utilisées : volume principal et volume secondaire.

Pour le premier, nous préconisons une volumétrie en Rez +1/2 avec toiture à 2 versants ; soit 1 niveau rez-de-chaussée « plein » et le 1^{er} sous combles (habitable ou non). La hauteur maximale sous corniche serait alors de 4m pour permettre une éventuelle mansarde dans les

combles. Cette hauteur confèrera également un rapport de proportion plus équilibré avec celle du volume secondaire (voir ultérieurement).

Cette limite de gabarit doit inciter les futurs acquéreurs à concevoir leur habitation en relation avec la pente naturelle du terrain par l'entremise de niveaux et/ou demi-niveaux « enterrés » dans ce sens qu'ils sont situés sous le rez-de-chaussée. Ainsi prévu, l'aménagement intérieur et les accès extérieurs sont en relation directe avec la pente et évitent les déblais/remblais.

Afin de limiter l'emprise de ce volume dans la zone de construction, il devra respecter un rapport pignon/façade de minimum 1,5.

Contrairement aux recommandations de l'**Avis Préalable AVP 2024/11** rendu par les services SPW Territoire Logement Énergie, les demandeurs ne souhaitent pas limiter les dimensions du volume principal à un maximum de 12 mètres de profondeur au vu de :

- La superficie généreuse des parcelles proposées, plus importante que celles des habitations existantes situées dans l'environnement proche ;
- La profondeur des parcelles proposées, plus importante que celles des habitations existantes situées dans l'environnement proche ;
- La pente naturelle du terrain : les futurs projets auront plus d'opportunités de s'implanter en lien avec relief existant ;
- La surface habitable à entrevoir : le volume principal étant déjà limité dans son gabarit en hauteur (niveau hors sol / étage mansardé ; niveau sous corniche <4m).

En ce qui concerne le volume secondaire, unique, nous préconisons une volumétrie en Rez-de-chaussée à toit plat. Sa hauteur maximale sera établie à 3m niveau d'acrotère.

****NOTE :** Toutes ces hauteurs s'entendent mesurées au point de référence = seuil d'entrée côté rue.

La construction d'un volume secondaire n'est toutefois pas obligatoire lors de la construction initiale. Cette potentielle future annexe devra, le cas échéant, conserver ces caractéristiques.

Cette contrainte supplémentaire permettra :

- de maintenir la lecture du projet initial ;
- de ne pas « surcharger » la parcelle ;
- laisser le champs libre à l'évolution de l'habitation selon les besoins des occupants
-

6.2 Modèles :

Nous proposons de laisser le choix aux futurs acquéreurs de concevoir l'organisation de ces volumes selon 2 grands principes :

A. Modèle A dit « classique » :

Ce « modèle » d'organisation prévoit de placer le volume principal (dont le faîtage en référence) dans sa plus grande longueur parallèlement à la voirie. Le volume secondaire s'organisant en avant ou arrière de celui-ci.

B. Modèle B dit « pignon sur rue » :

Ce « modèle » d'organisation prévoit de placer le volume principal (dont le faîtage en référence) dans sa plus grande longueur perpendiculairement à la voirie. Le volume secondaire s'organisant alors en latéral... qu'il soit à droite ou à gauche ; en avant ou arrière de celui-ci.

Dans les 2 cas, les positions qui en découlent permettront aux futurs acquéreurs (et leur architecte) de « jouer » sur plusieurs aspects :

- les orientations ;
- les vues ;
- les débordements de volumes ;
- diverses possibilités d'aménagements intérieurs permettant de répondre aux plus grands nombres de demandes ;
- ...

Ces différentes possibilités de conception confèrent des atouts de « personnalisation » des unités à construire tout en formant malgré tout un ensemble cohérent au vu du respect des autres prescriptions communes : alignements, gabarits, matériaux, modèles, organisation de et sur la zone constructible, etc.

Cet ensemble formé s'intègre dans le contexte bâti tel que l'on peut le retrouver dans les zones rurales : différentes unités qui forment un tout cohérent.

6.3 Matériaux :

Les quelques principes ci-dessous donnent les orientations à suivre pour les projets des futurs acquéreurs / constructeurs et demeurent de leur libre choix et responsabilité. Un seul matériau par volume est autorisé.

Le volume principal à 2 versants se veut plus « **traditionnel** » en recouvrant les matériaux ruraux typiques de la région :

- parement en pierre ou brique de tonalité grise à grise foncée ;
- secondairement, bardage bois type cèdre grisé ou similaire (obtenu naturellement - sans traitement)
- couverture de toiture de ton noir type ardoise ou autres ;
- chassis de ton gris à noir ;
- seuils en pierre de taille ;
- ... pour correspondre au RGBSR.

Aucun matériau composite !

Le volume secondaire peut marquer une **intervention différente** pour faciliter la lecture de la volumétrie générale :

- parement brique de tonalité grise à gris clair ;
- bardage bois type cèdre grisé ou similaire (obtenu naturellement - sans traitement) ;
- chassis de ton gris à noir ;
- seuils en pierre de taille ;
- ... pour correspondre au RGBSR.

Aucun matériau composite !

Les abords suivront le même principe en proposant des matériaux **en adéquation** avec les matériaux retenus. Ainsi, les terrasses, allées, garde-corps, portail, etc. présenteront les mêmes caractéristiques, à savoir : pierre naturelle de tonalité grise, gravier de ton gris, acier de ton gris à noir, etc.

De même, toute végétalisation se fera via des essences de type **locales ou communes** de la région.

7. AUTRES IMPERATIFS :

Les points ci-dessous, bien que contraignants, sont à charge et sous la responsabilité des futurs acquéreurs / constructeurs.

7.1 Raccordements :

Tout raccordement aux impétrants (eau, électricité) et aux divers autres fournisseurs en téléphonie, internet, etc. devront s'opérer selon les strictes conditions établies au cas par cas des distributeurs.

Les plans des impétrants existants sont joints au présent dossier à titre informatif pour confirmer la possibilité de raccordement(s) de chacun des lots.

7.2 Gestion de eaux :

Bien que l'étude de gestion des eaux pluviales (tests de perméabilité) incombe au lotisseur, l'étude, le dimensionnement, la mise en œuvre, ... revient aux futurs acquéreurs / constructeurs afin de garantir que chaque habitation soit hydrologiquement neutre !

Dès lors, conformément au PASH, chaque habitation devra prévoir une épuration individuelle via une micro-station d'épuration.

La récupération des eaux de pluie à usage domestique est également à prévoir pour chacun des lots.

Le dimensionnement et l'emplacement des zones de dispersion (trop-pleins des citernes de récupération des eaux pluviales ET des eaux usées traitées) devront satisfaire aux études communiquées.

Les études opérées à charge du demandeur du permis d'urbanisation sont annexées à la présente demande et seront fournies à chaque futur acquéreur / constructeur.

Pour les matériaux des abords comme par ex. les allées d'accès des véhicules, ils devront, en plus des caractéristiques de tonalités des matériaux énoncés précédemment, être perméables ou semi-perméables (ex. klinkers, dalles-gazon, etc.).

7.3 Végétalisation :

Si les principes d'implantation des zones constructibles et ouvertures d'accès aux lots participent à la préservation de la végétation existante dont la haie, il revient aux futurs acquéreurs / constructeurs de les appliquer.

Le choix, l'emplacement, ... des nouvelles plantations devront figurer dans la demande de permis d'urbanisme à charge des futurs acquéreurs / constructeurs également et satisfaire aux prescriptions reprises dans le volet « matériaux ».

Enfin, l'entretien de ces plantations dont le maintien et la hauteur à 1,40m de la haie existante à rue incomberont également aux futurs acquéreurs / constructeurs.

Ces prérogatives sont reprises dans les « Mesures de mise en œuvre » qui, en complément du dossier graphique des plans d'urbanisation, seront à destination des futurs acquéreurs. Ce document est joint à la demande pour recevoir votre approbation.

Les propriétaires et moi-même espérons que tant cet explicatif que les documents qui l'accompagnent, rendent compte de cette intention d'intégration dans le contexte bâti, le paysage, ... formant cette belle entité d'Olné.

Toutefois, s'il convient de fournir d'autres documents, de développer l'argumentaire lié à cette demande, voire de procéder à quelque modification que ce soit, nous ne manquerons pas d'y répondre afin de recevoir une réponse favorable à cette demande de Permis d'Urbanisation.

Dans cette attente, veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les membres du collège, nos respectueuses salutations.

Les demandeurs.
L'architecte.