

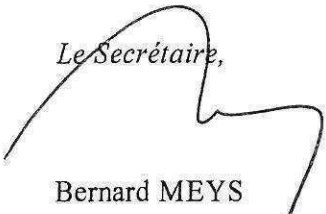
Mise au point Région Wallonie  
21 MAI 2010  
D.G.A.T.L.S.

Province de Liège  
COMMUNE DE MALMEDY

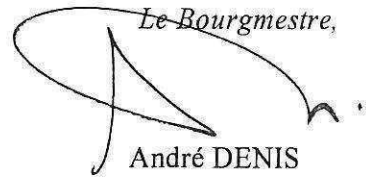
*Plan communal d'aménagement dérogatoire "Pont à Warche" ter*

**Options et prescriptions urbanistiques**

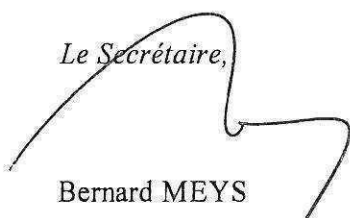
**Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 18/02/2009**

*Le Secrétaire,*  
  
Bernard MEYS

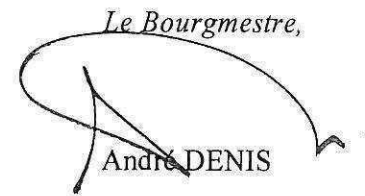


*Le Bourgmestre,*  
  
André DENIS

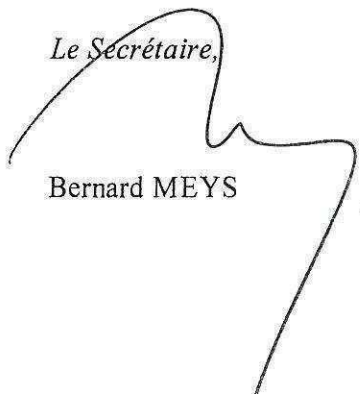
**Le Collège Communal certifie que le présent plan a été soumis à l'examen du public du 09/03/2009 au 08/04/2009 et a été modifié de manière mineure ultérieurement à cette enquête**

*Le Secrétaire,*  
  
Bernard MEYS

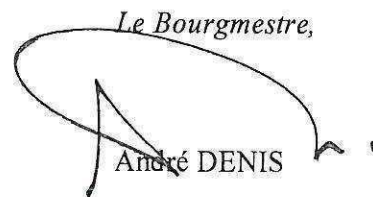


*Le Bourgmestre,*  
  
André DENIS

**Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 22/04/2010**

*Le Secrétaire,*  
  
Bernard MEYS



*Le Bourgmestre,*  
  
André DENIS

Dressé par le bureau EPU – re – 77, rue de la Houssière – 1435 Héவில்

*Pour copie conforme*  
  
Sonia VECKMANS  
Attachée

Options et prescriptions urbanistiques à annexer à l'arrêté ministériel du

Philippe HENRY **08 JUIL. 2010**  
Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité



## VILLE DE MALMEDY

PCAd ter dit "Pont à Warche"

Documents techniques



a rchitecture

C réation d éveloppement

p aysage U rbanisme

équipe pluridisciplinaire  
d'urbanité-revivre ensemble

Saint-Georges &  
**EPU**.re adf

commune de Malmedy

**PCA** dérogatoire du Pont-à-Warche <sup>ter</sup>  
mars 2010





## Table

<b>Contexte et objets du PCA D – Introduction.....</b>	<b>5</b>
1. Contexte général: développement et gestion du territoire communal .....	6
2. Objets et objectifs généraux du PCA D .....	7
3. Justification du PCA D et concordance .....	9
4. Objectifs généraux du PCA D .....	14
5. Périmètre du PCA D.....	14
6. Recueil des plans du PCA D .....	16
7. Recueil des photos.....	17
8. Recueil des documents administratifs.....	18
<b>Situation existante – Partie 1.....</b>	<b>19</b>
1.1. Situation de fait et cadre spatial – Plan 1.1. Situation de fait.....	20
1.2. Situation de droit – Plan 1.2. Situation de droit .....	26
<b>Options urbanistiques – Partie 2. ....</b>	<b>30</b>
2.1. Options urbanistiques et planologiques .....	31
2.2. Plan de destination.....	36
<b>Prescriptions urbanistiques – Partie 3.....</b>	<b>37</b>
3.1. Généralités & prescriptions communes à toutes les zones du PCA D .....	40
Article 1. Structuration des zones du PCA D.....	41
Article 2. Destination au plan de Secteur et affectations de fait.....	41
Article 3. Autorisation et procédures administratives .....	42
Article 4. Parti général de composition globale.....	43
4.1. Composition urbanistique.....	43
4.2. Implantation .....	44
Article 5. ► Plan paysager global de la vallée de la Warche .....	44
Article 6. ► Aménagement des abords du bâti .....	44
6.1. Plantations .....	45
6.2. Matériaux des aires viabilisées .....	47
6.3. Clôtures .....	48
6.4. Murets d'abords et de soutènement .....	49
6.5. Eclairage des abords.....	49
Article 7. Accessibilité et desserte des zones.....	49
Article 8. Parcellisation, implantation et occupation du sol.....	50
Article 9. Mitoyenneté .....	50
Article 10. Relief et niveaux.....	51
Article 11. Stationnement.....	51
Article 12. Réseaux de distribution et servitudes.....	52
12.1. Généralités.....	52
12.2. Distribution d'eau - ELECTRABEL .....	53
12.3. Distribution de gaz - ALG.....	54
12.4. Lignes H.T. / B.T./F.O. - ELECTRABEL .....	54



12.5. Collecteur principal d'égout et égouts publics - AIDE .....	54
12.6. Oléoducs de l'OTAN.....	54
12.7. Réseau Belgacom.....	55
12.8. Servitude de la « Promenade du Rocher de Falize » .....	55
<b>Article 13. Equipement technique, salubrité, égouttage.....</b>	<b>55</b>
13.1. Dispositions d'implantation des installations techniques extérieures.....	55
13.2. Ouvertures vers l'extérieur.....	56
13.3. Superficie par occupant .....	56
13.4. Equipement sanitaire.....	56
13.5. Installations aériennes de gaz propane .....	56
13.6. Installations souterraines.....	56
13.7. Réservoir à mazout de plus de 500l.....	56
13.8. Eau de ruissellement.....	57
13.9. Citerne d'eau de pluie .....	57
13.10. Egouttage .....	57
13.11. Isolation thermique et ventilation .....	58
13.12. Conduit de fumée .....	59
13.13. Capteurs solaires.....	59
13.14. Paraboles.....	59
13.15. Eoliennes.....	59
13.16. Antennes et pylônes.....	59
13.17. Protection environnementale .....	59
<b>Article 14. Conditions d'exploitation de bruits et de vibrations .....</b>	<b>60</b>
<b>Article 15. Enseigne .....</b>	<b>60</b>
15.1. Autorisation.....	60
15.2. Généralités.....	60
15.3. Couleur et nature .....	61
15.4. Enseignes et dispositifs permanents sur poteaux .....	61
15.5. Enseignes permanentes sur bâtiment.....	62
15.6. Entretien et sécurité.....	62
<b>Article 16. Eclairage et mobilier.....</b>	<b>62</b>
16.1. Eclairage de voirie .....	63
16.2. Eclairage des bâtiments et de leurs abords .....	63
16.3. Mobilier public.....	63
<b>Article 17. Gestion commune des abords.....</b>	<b>63</b>
<b>3.2. Prescriptions communes par sous-zones du PCA D .....</b>	<b>65</b>
<b>Article 18. Sous-zone a. BATISSE .....</b>	<b>66</b>
18.1. Destination.....	66
18.2. Composition urbanistique et parti architectural.....	66
18.3. Implantation du bâti .....	66
18.4. Marges par rapport à l'alignement et aux limites de fonds.....	67
18.5. Infrastructures souterraines.....	71
18.6. Volume et gabarit des constructions .....	71
18.7. Matériaux d'élévation.....	72
18.8. Matériaux de couverture .....	72
18.9. Baies et ouvertures.....	73
18.10. Transformation d'un bâtiment existant.....	73
<b>Article 19. Sous-zone b. ABORDS - REcul A L'ALIGNEMENT/VOIE DE DESSERTE .....</b>	<b>74</b>
19.1. Destination.....	74
19.2. Plantations .....	74
19.3. Matériaux .....	74
19.4. Eclairage .....	74



<b>Article 20.</b>	<b>Sous-zone c. ABORDS – PERIPHERIQUE, latérale et arrière</b>	<b>74</b>
20.1.	Destination	74
20.2.	Plantations de la sous-zone périphérique	75
20.3.	Matériaux de la sous-zone périphérique	75
<b>Article 21.</b>	<b>Sous-zone d. «TAMPON» D'INTEGRATION OU D'ISOLEMENT</b>	<b>75</b>
21.1.	Destination	75
21.2.	Sous-zone d'intégration et d'isolement et dispositif d'isolement	75
21.3.	Application	75
21.4.	Espaces arborés existants en sous-zone «tampon»	76
21.5.	Configuration de la sous-zone « tampon» d'intégration	76
21.6.	Configuration de la sous-zone « tampon» d'isolement	77
21.7.	Configuration du « dispositif-écran » de dissimulation du bâti	77
<b>Article 22.</b>	<b>Sous-zone e. COLLECTIVE</b>	<b>78</b>
22.1.	Destination	78
22.2.	Parcellisation et occupation du sol de la sous-zone collective	78
22.3.	Végétation	78
<b>Article 22 A.</b>	<b>Sous-zone collective de bâtisse</b>	<b>79</b>
22 A. 1.	Implantation	79
22 A. 2.	Composition et réalisations architecturales	79
<b>Article 22 B.</b>	<b>Sous-zone collective d'espaces extérieurs</b>	<b>79</b>
22 B. 1.	Implantation	79
22 B. 2.	Parti d'aménagement	79
22 B. 3.	Emprise de la sous-zone collective de cheminement-raccourci	80
22 B. 4.	Matériaux	80
22 B. 5.	Végétation	80
22 B. 6.	Eclairage	80
22 B. 7.	Mobilier	80
<b>3.3.</b>	<b>Prescriptions spécifiques par zones du PCA D</b>	<b>81</b>
<b>Article 23.</b>	<b>Zone 1. - Zone d'activité économique industrielle - Superficie 37 ha 83a 23 ca hors voirie et eau</b>	<b>82</b>
23.1.	Structuration	82
23.2.	Destination	82
23.3.	Accessibilité et desserte	82
23.4.	Occupation du sol	82
<b>Article 23 A.</b>	<b>Zone 1A. Zone d'activité économique industrielle existante</b>	<b>82</b>
23 A. 1.	Destination	82
23 A. 2.	Accessibilité et desserte - Contre-allée de la parcelle (actuelles Papeteries Alhström)	83
23 A. 3.	Sous-zone de bâtisse	83
23 A. 4.	Sous-zone d'abords	83
23 A. 5.	Sous-zone « tampon» et « Promenade du Rocher de Falize »	83
<b>Article 23 B.</b>	<b>Zone 1. B - Zone d'activité économique industrielle projetée</b>	<b>84</b>
23 B. 1.	Destination	84
23 B. 2.	Accessibilité et desserte	84
23 B. 3.	Sous-zone de bâtisse	84
23 B. 4.	Sous-zone d'abords, de recul et périphérique	85
23 B. 5.	Sous-zone «tampon» d'intégration/d'isolement et « Promenade du Rocher de Falize »	86
23.B. 6.	Eclairage	86





<b>Article 24.</b>	<b>Zone 2.- Zone d'activité économique mixte – Superficie 17ha54a47ca, hors voirie &amp; cours d'eau.....</b>	<b>87</b>
24.1.	Destination .....	87
24.2.	Parcellisation, implantation et occupation du sol.....	87
24.3.	Eclairage.....	87
24.4.	Sous-zone de bâtisse.....	87
<b>Article 25.</b>	<b>Zone 3. - Zone de services publics et d'équipements communautaires – Superficie 12ha 79a 79ca .....</b>	<b>88</b>
25.1.	Destination.....	88
25.2.	Parcellisation, implantation et occupation du sol.....	88
25.3.	Accessibilité et desserte.....	88
25.4.	Sous-zone de bâtisse.....	89
25.5.	Sous-zone de recul.....	89
25.6.	Sous-zone périphérique.....	90
25.7.	Sous-zone « tampon » et « dispositif-écran ».....	90
<b>Article 26.</b>	<b>« Promenade du Rocher de Falize », sous-zone «tampon» et ruisseau de Falize .....</b>	<b>91</b>
<b>Article 27.</b>	<b>Zone 4. - Zone de voirie.....</b>	<b>91</b>
<b>Article 27.A.</b>	<b>Sous-zone 4.A. Voirie régionale - RN62.....</b>	<b>93</b>
27.A. 1.	Destination et parti urbanistique de la sous-zone RN62.....	93
27.A. 2.	Composition générale de la RN62 et ses abords .....	93
27.A. 3.	Matériaux .....	94
27.A. 4.	Végétation de la RN62 .....	94
27.A. 5.	Eclairage de la RN62.....	94
27.A. 6.	Mobilier de la sous-zone RN62 .....	94
27.A. 7.	Cas particulier des cheminements doux et raccourcis .....	94
27.A. 8.	Cas particulier du rond-point .....	95
27.A. 9.	Cas particulier des aires d'arrêt TEC et de co-voiturage.....	95
<b>Article 27 B.</b>	<b>Sous-zone 4.B. Voirie communale .....</b>	<b>96</b>
27.B. 1.	Destination de la sous-zone de voirie communale .....	96
27.B. 2.	Matériaux de la voirie communale .....	96
27.B. 3.	Eclairage de la sous-zone de voirie communale .....	96
27.B. 4.	Mobilier de la sous-zone de voirie communale .....	97
27.B. 5.	Cas particulier de la voie Ol' Z-Eyôs et de l'avenue de Norvège.....	97
<b>Article 28.</b>	<b>Zone 5. Zone de plans d'eau .....</b>	<b>97</b>
<b>Article 28. A.</b>	<b>Sous-zone 5.A. La Warche .....</b>	<b>97</b>
<b>Article 28. B.</b>	<b>Sous-zone 5.B. Bassins de la Papeterie (1ha 71a 85ca) .....</b>	<b>98</b>
28.B. 1.	Parti urbanistique .....	98
28.B. 2.	Végétation de la sous-zone bassin.....	98
28.B. 3.	Clôture artificielle de la sous-zone bassin.....	98
<b>Article 28. C.</b>	<b>Sous-zone 5.C. dite «du ruisseau de Falize» .....</b>	<b>98</b>
<b>Article 29.</b>	<b>Zone C. Zone de compensation à la dérogation du Plan de Secteur .....</b>	<b>99</b>
<b>Annexe 1.</b>	Terminologie des prescriptions du PCA D	
<b>Annexe 2.</b>	Convention relative à la non concordance périmètre d'expropriation du zoning / Plan de Secteur	
<b>Annexe 3.</b>	Statuts de propriété et superficies des parcelles du périmètre du PCA D	
<b>Annexe 4.</b>	Permis de bâtir et d'urbanisme dans le zoning industriel	
<b>Annexe 5.</b>	Copie de la convention Région wallonne / ADESA	
<b>Annexe 6.</b>	Aléa d'inondation - Notice explicative	
<b>Annexe 7.</b>	Liste des essences indigènes – AGW 20.12.2007	



## Contexte et objets du PCA D – Introduction.





## 1. Contexte général: développement et gestion du territoire communal

L'autorité communale de Malmedy entend mener une politique active de gestion cohérente de développement territorial, particulièrement dans les lieux où la disparité des activités (habitat, industrie, agriculture, ...) est importante et en profonde mutation.

En l'occurrence, il est primordial, eu égard à l'accroissement de grandes et moyennes surfaces autour du noyau-centre de Malmedy que reflète la zone considérée par le PCA D, de proposer un aménagement du territoire et une urbanisation assurant la pérennité et l'évolution des activités économiques (existantes et à venir) dans le respect de la qualité de la vie et du cadre de vie auxquels aspire chaque habitant.

La question de cette croissance se pose à Malmedy avec d'autant plus d'acuité que, d'une part, le noyau-centre est reconnu en qualité de «centre ancien protégé» et que, d'autre part, en l'espace d'une quinzaine d'années, le rôle de la ville s'est affirmé de plus en plus nettement en qualité de pôle commercial régional.

Or, c'est traditionnellement autour de ses activités qu'une société vit et prospère. C'est aussi autour de ses activités qu'elle développe des loisirs, un folklore, des traditions, une culture, une identité.

C'est pourquoi, dans le zoning Ouest dit «Pont-à-Warche», face à un état existant qui établit «de fait» plusieurs moyennes et grandes surfaces commerciales en zone d'activité économique industrielle et confrontée à plusieurs nouveaux projets d'investissement, la ville de Malmedy a jugé utile de fixer, dans un plan communal d'aménagement dérogatoire, les options et limites du développement de la zone considérée, en fixant préalablement **quatre principes**:

- 1- la préservation de la **répartition équilibrée des fonctions entre le centre-ville et sa périphérie**,
- 2- le renforcement de l'**aménagement sécurisé de la RN62**, principale voie d'accès au centre-ville, à la suite des travaux déjà entrepris,
- 3- l'**affirmation du lieu-dit «Pont-à-Warche»** à la fois en qualité de lieu d'**entrée de la ville**, mais aussi de lieu exprimant son **dynamisme économique**,
- 4- et l'intégration optimale de l'ensemble de la zone dans le **paysage global de la vallée de la Warche**.

Le respect de l'équilibre centre/périphérie et l'intégration paysagère restent les fils conducteurs de cette nouvelle approche de la structure spatiale de l'Ouest de l'entité, tandis que le périmètre déterminé traduit la volonté d'établir une meilleure correspondance entre les besoins (économiques ou sociaux) et les caractéristiques des lieux d'implantation.

Ces volontés s'inscrivent tout naturellement dans la notion de développement durable qui guide le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER).

### Note

Le texte mis ci-après entre parenthèses [ en police Times Roman ] reprend des extraits de textes juridiques, principalement du CWATUpe et de l'Arrêté du Gouvernement wallon autorisant l'établissement du présent PCA dérogatoire.



## 2. Objets et objectifs généraux du PCA D

**3 objets dérogatoires** À l'Ouest de Malmédy et au long de sa principale voie d'accès la RN62, le PCA dit «Pont-à-Warche», est dérogatoire au plan de secteur dans la mesure où il prévoit

• **1<sup>ère</sup> dérogation – Zone AM-1.**

**Extension Sud-Ouest de la zone d'activité économique industrielle**

«une destination d'activité économique industrielle pour deux parcelles inscrites en zone agricole»<sup>1</sup>

**Identification de la zone concernée**

- 2 parcelles**
- propriétés de la ville de Malmédy
  - cadastrées 1<sup>ère</sup> Division - Section F - 275c et 275d
  - superficies respectives - 31a 38ca et 60a 95ca, soit un total de **92a 33ca**
- situées**
- au Plan de Secteur **en zone agricole**
  - à l'extrémité Ouest de la zone d'activité économique industrielle Ouest de Malmédy
  - en mitoyenneté directe, pour la première, des parcelles 275v et 275h lesquelles sont inscrites en zone d'activité économique industrielle, propriétés de la S.A. VIKTOR MEYER, affectées à l'activité marbrière du propriétaire
- accessibles**
- **exclusivement par un chemin de servitude**
  - lui-même en zone d'activité économique industrielle, à l'about ouest du parc industriel existant,
  - menant à la « Promenade du Rocher de Falize », dont il est l'un des accès
  - cadastré 275t<sup>3</sup> et propriété de la SPI+

• **2<sup>ème</sup> dérogation – Zone AM-2.**

**Modification partielle de la zone d'activité économique industrielle en zone d'activité économique mixte**

«une destination de zone d'activité économique mixte pour des terrains inscrits en zone d'activité économique industrielle»<sup>2</sup>

**Identification de la zone concernée**

- 48 parcelles**
- hors voirie et cours d'eau
  - 32 au Sud, 16 au Nord de la RN62
  - très majoritairement propriétés privées
  - cadastrées 1<sup>ère</sup> Division - Section F
  - superficie hors voirie et cours d'eau 17ha 54a 47ca
  - très majoritairement bâties, 8 parcelles restant à construire hors parcelles SPW-DG01, AIDE, Electrabel au long de la RN 62 et très restreintes
  - majoritairement affectées à la moyenne et la grande distribution
- situées**
- **en zone d'activité économique industrielle** au Plan de Secteur
  - dans la vallée de la Warche
  - à l'Ouest de Malmédy, en bordure de la RN62

<sup>1</sup> Extrait de l'A.M. du 31 mai 2007, autorisant l'entreprise du PCA D.

<sup>2</sup> cf ci-avant note 1.



• **3<sup>ème</sup> dérogation – Zone AM-3.**

**Institution d'une zone d'espaces verts en zone d'habitat**

«une destination de zone d'espaces verts pour une parcelle inscrite en zone d'habitat»<sup>3</sup>

**Identification de la zone concernée**

- 1 parcelle**
- propriété du Domaine du Foyer Malmédien
  - cadastrée 1<sup>ère</sup> Division - Section F - 356b (pâturage)
  - superficie 1ha 07a 88ca totale
- située**
- en **zone d'habitat au Plan de Secteur**
  - en zone humide et inondable dans les faits
  - au lieu-dit les Grands Prés
  - en about d'une cité d'habitations sociales
  - en bordure de la Warche

**+ Objectifs généraux**

• Le PCA D se complète par l'établissement des **prescriptions relatives aux zones d'activité économique industrielle et de services et équipements communautaires, aux zones de plan d'eau et de voiries encadrant les zones dérogatoires ou y inscrites**, avec un triple objectif global:

- a. de **clairement instituer la RN62**, qui parcourt la zone, en **«qualité» de voie d'accès principale de Malmédy, sécurisée**, et de gérer l'aménagement et l'équipement de ses abords directs autant que de guider la structure du front bâti qui la borde,
- b. **d'assurer l'évolution et le développement de la zone d'activité économique par rapport aux zones limitrophes**, urbanisables et non urbanisables,
  - **en tenant compte de contraintes** non existantes lors de la création de la zone d'activité économique industrielle en 1974 (liaison y compris aux villages limitrophes, équipements collectifs, sécurisation des modes doux, arrêt TEC, services collectifs, ...)
- c. **d'établir l'ensemble de la zone concernée en continuité paysagère avec l'ensemble de la vallée de la Warche**, impliquant
  - la définition de sous-zones strictes d'intégration et/ou d'isolement,
  - l'établissement de modalités d'aménagement et de gestion des abords d'entreprises,
  - la prescription de règles d'harmonie d'ensemble (matériaux, gabarits, ...)

favorisant l'intégration globale des zones d'activité économique projetées, mixte et industrielle, dans leur contexte, accroissant leur qualité visuelle en ce point-clef d'accès principal à la ville de Malmédy -encore décuplé par le champ panoramique plongeant offert depuis la sortie de l'autoroute A27/E42- et renforçant le maillage écologique, dans la mesure du possible, principalement par l'établissement de liens verts et points-relais entre les aires écologiques proches, plus vastes et plus riches des versants de Gniersonhé et de Falize/Bellevaux.

<sup>3</sup>

cf ci-avant note 1.



### 3. Justification du PCA D et concordance

- **Zone dérogatoire 1.** Justification = besoins nouveaux de développement d'une entreprise, directement mitoyenne de la zone concernée

La demande est motivée par **5 arguments**:

- 1. le besoin nouveau de la S.A. VIKTOR MEYER** d'étendre sa marbrerie,
- 2. l'occupation actuelle par la S.A. VIKTOR MEYER de terrains directement mitoyens** des parcelles concernées (parcelles 275v-275v<sup>3</sup>- 275h),
- 3. la volonté de la ville de Malmédy**, propriétaire des terrains concernés par l'extension, d'assurer le développement et la bonne viabilité économique de ses entreprises et par là-même de garantir, voire de développer, l'emploi,
4. l'examen des alternatives d'extension qui ne laisse **aucun autre potentiel rationnel** de localisation à la marbrerie<sup>4</sup>,

et, indépendamment de cette demande privée,

- 5. le caractère tout à fait résiduel, isolé** et ne permettant pas une exploitation durable à long terme des deux parcelles concernées

**et dans les faits** - puisque leur accès s'institue aujourd'hui exclusivement par la servitude étroite, évoquée précédemment,  
- parce que l'usage agricole n'en est plus effectif depuis déjà quelques années,  
- parce que la superficie de la zone agricole subsistante en question est restreinte en termes d'exploitation

**et en droit**,  
- par rapport au Plan de Secteur, dont la cartographie laisse clairement apprécier le contexte d'enclavement du périmètre considéré, entre une zone forestière, le cours de la Warche et une zone d'activité économique industrielle,  
- et en termes de propriété, puisque les parcelles concernées ne sont pas propriété d'une exploitation agricole, mais celle de la ville de Malmédy.

#### 3 Conditions - CWATUPe - Art. 48

**Les trois conditions dérogatoires de base sont simultanément respectées.**

#### Condition 1. Aucune atteinte n'est portée à l'économie générale du Plan de Secteur.

L'affectation à l'urbanisation de terres non urbanisables sera **directement compensée par la suppression d'une superficie légèrement supérieure, aujourd'hui inscrite en zone urbanisable** au Plan de Secteur *cf Zone 3*.

#### Condition 2. La dérogation est motivée par des besoins socio-économiques inexistant au moment de l'adoption définitive du Plan de Secteur - 28 mars 1979.

La demande privée est effective depuis le courant de l'année 2004, alors que le parc industriel est reconnu d'utilité publique par A.R. d'expropriation depuis le 23.09.1974 et que le Plan de Secteur Malmédy-St Vith est entré en vigueur par A.R. le 19.11.1979.

**Mis en rapport avec le contexte global de Malmédy**, au point de vue du développement communal, l'établissement du PCA D dérogatoire -outre sa rationalité de localisation (mitoyenneté)- aura un effet non négligeable, au plan économique, de renforcement du dynamisme d'une société importante dont il permet le développement, associé à ses conséquences humaines en termes d'emploi.

*Superficie réduite et compensée*

*Besoins nouveaux connus depuis 2004*

<sup>4</sup> Le rachat d'une superficie supplémentaire à l'AIDE proche, tel que précédemment opéré, n'est plus envisageable. Aucune parcelle n'est libérable ou achetable, ni dans le zoning, ni dans un rayon proche à Malmédy.



### Condition 3. L'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement

tant par la configuration plane du site concerné que par la mitoyenneté de la zone d'activité économique industrielle et par l'accès direct aux parcelles déjà existant.

**L'inscription partielle de la zone en contiguïté d'un périmètre d'intérêt paysager, dans une zone de structure écologique principale et en aléa d'inondation moyen à élevé est maîtrisée**

- *planologiquement*, par la soustraction à l'urbanisation des zones en aléa élevé, exploitées en qualité de milieux humides renforcés,
- urbanistiquement, par des prescriptions adaptées à l'aléa moyen et à l'intégration paysagère.

► **Zone dérogatoire 2.** **Justification** = situation de fait  
+ besoins affirmés des acteurs économiques et de la ville

La reconnaissance partielle de la zone d'activité économique industrielle, bordant la RN62, en qualité de zone d'activité économique mixte

#### Situation de fait

1. relève du **constat de la situation de fait**, dont le relevé *cf Plan n°2.1*. établit suffisamment la mixité des activités existant dans la zone d'activité économique industrielle et, en particulier, le rôle commercial de grande et moyenne distribution de la sous-zone concernée par la demande de dérogation: il convient dès lors d'y associer des prescriptions veillant et renforçant le bon aménagement.

Ainsi dans la zone concernée par la dérogation, sur les 47 parcelles renseignées au Cadastre,

- 15, soit 31%, sont affectées à des fins commerciales,
- seules 12 restent à bâtir, hors les parcelles résiduelles SPW-DG01, AIDE, Electrabel

#### Viabilité

2. est aujourd'hui **nécessaire à la viabilité même de la zone** dont certains exploitants (Décorama, ...) voient la transformation et/ou l'extension de leur infrastructure non autorisées par les dispositions du CWATUPE

#### Besoins

3. enfin, **répond aux besoins de localisation à Malmedy de moyennes et grandes surfaces**, lesquels peuvent être d'autant plus difficilement rencontrés que le centre-ville malmédien est un centre ancien protégé reconnu et que le territoire communal ne dispose d'aucune zone au plan de secteur permettant ce type d'affectation: Malmedy ne comporte, en effet, aucune zone de services au sens où l'entendait le CWATUPE-1981-1994, pouvant accueillir ces fonctions et «entreprises de distribution de grande dimension dépassant l'intérêt du voisinage».

Or, depuis l'établissement du plan de secteur en 1979, à la faveur d'une accessibilité aisée due à la proximité de l'autoroute A27/E42 et à la traversée de la RN62 fort empruntée, associée à l'attractivité de son animation touristique, de son folklore et au charme de son centre urbain, le **rôle de Malmedy en qualité de pôle commercial régional** s'est considérablement accru, impliquant dès lors l'existence de ce type de surfaces.

En juillet 1998, une étude de la Jeune Chambre économique évoquait ce phénomène. Ainsi parlant de la route d'accès à la ville de Malmedy, elle écrivait  
"...il existe toujours une forte demande pour y établir des commerces supplémentaires ... Nous croyons qu'à l'avenir il serait important qu'entre la Warche et l'avenue des Alliés une surface de 4ha soit affectée en tant que zone d'activités économiques." WFG Ostbelgien - Plan de création et d'aménagement de zones d'activités économiques dans l'Est de la Belgique - p. 178

#### Préservation du centre ancien

4. Si la localisation de grandes et moyennes surfaces à l'entrée Ouest et principale de la ville est désormais un fait *cf ci-avant*, elle se justifie encore, eu égard au contexte hautement patrimonial du centre-ville, par l'avantage qu'elle porte

- de contenir le **grand trafic** et son parcage associé à **hors du centre**,
- de constituer une **1<sup>ère</sup> accroche malmédienne** vis-à-vis du trafic de transit, conséquent en ce point,

tandis que le **noyau-centre, préservé, conserve un cadre de vie et une image touristique intègres** et très recherchés.

Ces arguments prennent d'autant plus de pertinence si le contexte est directement exploité en ce sens, au niveau du front urbanisé que constitue, au long de la RN62, la zone d'activité économique mixte proposée:





- par l'inscription intégrée d'une **publicité structurée et organisée des spécificités du centre-ville**, y compris commerciales,
- ET, en terme de mobilité, par l'**institution de relais très affirmés vers le centre** qu'il s'agisse de voies de parcours lent, sécurisées, confortables et attractives<sup>5</sup> et/ou de l'adoption d'une navette-ville, même ponctuelle.

**PAR AILLEURS**, la reconnaissance de la zone d'activité économique mixte et l'élaboration conjointe du **PCA dérogatoire et de ses prescriptions** présentent les avantages supplémentaires, par rapport à la situation effective de fait,

#### Complémentarité

**5. de définir la nature-même de ces activités économiques mixtes** afin d'établir leur complémentarité économique avec le centre-ville et d'éviter sa dévitalisation par voie de concurrence, d'accessibilité aisée et de captage de clientèle,

**6. de préciser les modalités d'implantation et surtout d'intégration spatiale de la zone d'activité économique, mixte et industrielle, dans le cadre paysager environnant** -centre-ville et zones non-urbanisée- afin d'assurer la cohérence globale de ce dernier: en ce sens le périmètre considéré recouvre non seulement les zones d'activité mixte dérogatoires, mais également l'ensemble mitoyen de la zone d'activité économique industrielle, de la zone de services et équipements communautaires et des plans d'eau.

**3 Conditions** - CWATUPe - Art. 48

**Les trois conditions dérogatoires de base sont simultanément respectées.**

**Condition 1. Aucune atteinte n'est portée à l'économie générale du Plan de Secteur.**

La dérogation définissant une affectation économique mixte au lieu d'une affectation économique industrielle, ne porte aucune atteinte à l'économie générale du Plan de Secteur, dans la mesure où il s'agit

- de conserver une affectation urbanisée de nature économique à des terrains qui y sont déjà destinés,
- de permettre une plus grande diversité d'affectations et non un changement radical,
- de régulariser une situation effective de fait.

La zone concernée est relativement éloignée du centre urbain et ne porte aucun effet direct au fonctionnement et au caractère des zones bâties desquelles elle restera séparée -outre par les dispositifs d'isolement obligatoires- d'une part, à l'Est, par une zone de services et équipements communautaires et par l'assiette de la voie ferrée et d'autre part, au Sud, par des zones forestières et agricoles.

**Condition 2. La dérogation est motivée par des besoins inexistants au moment de l'adoption définitive du Plan de Secteur** -28 mars 1979- aux plans économique, social, patrimonial et/ou environnemental.

Si les premiers «permis d'urbanisme»<sup>6</sup> accordés dans le zoning industriel ont concerné, dès le début, des infrastructures industrielles TECNOVO - 02.05.1985 et commerciales DECORAMA - 23.05.1985, les halls industriels y sont néanmoins restés très majoritaires, jusqu'au courant des cinq-dix dernières années, durant lesquelles la tendance commerciale s'est affirmée dans le cadre de la réaffectation/relocation des infrastructures existantes ou de leur extension *cf également ci-avant* • *Argumentation* - § c., définissant Malmedy en qualité de pôle commercial local.

**Condition 3. L'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement** du site, puisqu'il s'agit majoritairement d'une demande de régularisation existante de fait.

► <b>Zone dérogatoire 3.</b>	<b>Justification</b>	<b>= compensation vis-à-vis de la Zone dérogatoire 1. concordant avec une situation de fait</b>
		- <b>d'inadéquation à l'urbanisation</b>
		- <b>de renforcement d'un biotope (zone humide et inondable)</b>

<sup>5</sup> L'aménagement récent de la RN62 amorce clairement la démarche.

<sup>6</sup> Aujourd'hui l'appellation est remplacée par celle de «permis d'urbanisme».



L'objet de la dérogation concerne la modification d'affectation d'une parcelle inscrite en zone d'habitat et en zone d'aléa d'inondation élevé, en vue de son affectation en zone d'espaces verts au Plan de Secteur, compensant la dérogation de la Zone 1., avec une superficie légèrement supérieure.

Les trois conditions de base CWATUPe-Art 48. et complémentaires CWATUPe-Art. 46. sont réalisables et strictement respectées.

Ainsi localisée, la zone d'espaces verts constitue une **zone précieuse et attractive en bord de berges**, en qualité

- d'aire de rencontre, de promenade pour les habitants de la cité sociale proche,
- de lieu de valorisation de la présence de la Warche, trop discrète à Malmédy,
- de potentiel de relais écologique en une zone humide et inondable, particulièrement favorable.

#### ► D'une façon générale

##### • Cohérence avec les documents existants

**La demande de dérogation reste cohérente** avec tous les documents officiels existants et/ou ne porte pas atteinte aux objectifs et options d'études actuellement en cours.

► Par rapport au projet de **Schéma de Structure communal**, les zones concernées par la dérogation restent strictement limitées par l'assiette de chemin de fer et la zone de services et d'équipement communautaires, sans enfreindre la zone d'habitat dense.

*«La dernière zone à partir du pont de Warche, incluant l'ensemble du zoning industriel, la Papeterie du Pont de Warche et les installations sportives du hall omnisports, est de caractère commercial, industriel ou semi-industriel... Ce paysage urbanisé avec gabarits et bâtiments implantés peu discrètement provoque une césure violente par rapport à l'ensemble de la ville; on peut considérer que la limite déterminée par la ligne de chemin de fer délimite en fait l'ensemble de la zone effective d'habitat de la ville de Malmédy.»* ARTAU - Schéma de Structure p. 34

Néanmoins, cette césure violente, le projet de Schéma le constate, est elle-même précédée, par rapport au centre urbain, par une rupture déjà affirmée du bâti au niveau de l'avenue des Alliés, avec ses grandes surfaces commerciales et cités sociales.

*«Leur implantation à l'entrée même de Malmédy avec l'ensemble des enseignes se rapportant aux commerces implantés donne un caractère négatif à l'entrée de Malmédy.»* ARTAU - Schéma de Structure p. 63

*«L'impact visuel de la voie de chemin de fer n'est ressenti qu'à partir du pont situé au-dessus de la rue des Alliés. L'implantation de remblais et la création de ce pont ponctuent en fait l'entrée de Malmédy et délimitent effectivement la zone commerciale de la zone d'habitat et peuvent être considérées comme "porte" »* ARTAU - Schéma de Structure p. 43

De plus, *«l'impact de l'autoroute, accentué par son impressionnant noyau de distribution, la continuité de celui-ci vers l'avenue des Alliés complètement déstructurée, la création du zoning en fond de vallée autrefois complètement boisée, ont considérablement modifié l'approche que l'on pouvait avoir autrefois de cette entrée de Malmédy. Aménagement anarchique, voire exclusivement (voué) à la voiture et à l'exploitation commerciale ou industrielle.»* ARTAU - Schéma de Structure p. 43

Le PCA D, par ses prescriptions urbanistiques, doit être considéré comme une **opportunité de pallier le constat très négatif** dressé par le projet de Schéma de Structure, du moins partiellement et de traiter le cadre considéré en qualité de porte de la ville.

► Quant au SPW-DG01<sup>7</sup>, il doit réaliser l'**aménagement de la principale voie d'accès à Malmédy -RN62/RN68-** depuis l'autoroute et, en particulier, la réalisation du rond-point dit "du zoning" afin de gérer les flux circulatoires différenciés et importants en ce point et de ménager un accès aisé et sécurisé de Malmédy, du village de Falize et de la zone d'activités économiques.



Le PCA D doit s'associer au projet du SPW-DG01, le prolonger et lui donner une résonnance dans la zone d'activité économique et dans la zone d'activité économique mixte en particulier. Considérés sous cet angle, les deux projets deviennent complémentaires et offrent des facteurs susceptibles de gérer les nuisances précédemment dénoncées:

- gestion des flux routiers et régulation de leur vitesse, par la structuration de la voirie et la création du rond-point,
- signalisation de l'entrée de Malmedy par l'aménagement du rond-point,
- restructuration de la route du Pont de Warche au prolongement de l'avenue des Alliés, complètement déstructurée par le caractère autoroutier pris par la voirie à la sortie de l'E42,
- affirmation en qualité de voie principale d'accès à Malmedy par un soulignement spécifique des abords latéraux et la coordination de l'aménagement des abords des infrastructures du zoning, etc...

• **Prescriptions complémentaires**  
CWATUPE - Art. 46

Ces zones dérogoires, en qualité de zones destinées à l'urbanisation,

- sont **attenantes à d'autres zones existantes destinées à l'urbanisation**:
  - . au N, la zone d'activité économique industrielle (site Ahlström)
  - . à l'E, la zone d'habitat urbain au long de la RN62
  - . au S, partiellement, la zone de services publics et d'équipements communautaires
- ne prennent **pas la forme d'un développement linéaire au long de voirie**,
- **n'interfèrent aucun périmètre de protection**<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Remembrement légal de biens ruraux, prévention de captage, bien immobilier classé, protection de la nature, risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure, ...



## 4. Objectifs généraux du PCA D

À la suite de l'introduction et des chapitres précédents, le PCA D porte, dès lors, **cinq objectifs** principaux:

- 1° **régulariser la situation rencontrée dans les faits,**
- 2° **permettre le développement d'activités économiques en complémentarité du noyau-centre,** en précisant la nature de la zone d'activité économique mixte,
- 3° **affirmer l'entrée de Malmédy** et définir les éléments de transition nécessaire entre la périphérie « économique et industrielle », vaste et ample et le centre ancien protégé, dense,
- 4° **favoriser l'adoption de partis architecturaux et d'aménagement des abords beaucoup plus qualitatifs et coordonnés,** dans la zone d'activité économique mixte et industrielle, et susciter ainsi l'émergence d'une image positive du dynamisme économique de la ville,
- 5° **renforcer l'inscription éco-paysagère** du périmètre considéré dans le cadre global et valoriser la « Promenade du Rocher de Falize » et la colline du même nom, directement mitoyenne du périmètre considéré sur son flanc Sud.

Ces objectifs s'inscrivent dans une **logique directement «dictée» par le contexte environnant**, mais aussi, du point de vue de la valorisation éco-paysagère, dans une **logique de renforcement du cadre local** visant

- à **favoriser la transition entre les zones naturelles ou libres d'urbanisation** situées au Nord et au Sud du périmètre de PCA D, d'autant plus nécessaire que le milieu est très sollicité par la présence de l'autoroute A27/E42 Verviers-Prüm et de l'ancienne voie ferroviaire 45-48 Trois-Ponts-Malmédy,
- à **accroître la qualité paysagère et écologique de la Warche,**
- à **respecter l'inscription originariaire de Malmédy dans un écrin de verdure**
- et à **appuyer son image touristique.**

Ils répondent, dès lors, directement à des prescriptions du Schéma de Développement de l'Espace régional - SDER.

## 5. Périmètre du PCA D

### Périmètre proposé

Le périmètre du PCA D proposé cerne

- l'ensemble de la zone d'activité économique industrielle au Plan de Secteur,
- les deux parcelles mitoyennes demandées à la dérogation – Zone AM-1.,
- la zone de services et d'équipements collectifs bordant le flanc oriental de la zone industrielle.

Il s'adjoint la Zone AM-3., compensatoire.

### Ensemble cohérent et identifiable

**De la sorte, il circonscrit un ensemble, la vallée de la Warche, clairement délimitée,**

- au N, par le cours de la Warche et le talus de chemin de fer,
- à l'E, par le talus de chemin de fer,
- au S, par le pied de la colline de Falize,
- à l'O, par le cours de la Warche.

Au Plan de Secteur, il s'agit de **l'ensemble des zones destinées à l'urbanisation de la vallée de la Warche précédant le talus de chemin de fer**, lequel institue une césure franche avec les autres zones destinées à l'urbanisation.

Dans les faits, il s'agit de **l'ensemble paysager urbanisé de la vallée de la Warche** contenu entre les versants boisés de la colline de Falize/Bellevaux et de Gniersohé, surplombés par l'autoroute A27/E42, le cours de la Warche et le talus de chemin de fer, un ensemble encore repérable à la taille imposante et à la typologie rationnelle de ses bâtiments industrie-commerciaux: il recouvre **toute la zone d'entrée du territoire de Malmédy, affectée à des infrastructures consommatrices d'espace** (activité économique mixte, industrielle et équipements sportifs de la ville).

À ce titre, **il forme un ensemble sur les plans urbanistique, planologique, paysager et environnemental et permet l'aménagement unitaire et cohérent**, ménageant la différenciation fonctionnelle claire, circonscrite et non linéaire des zones qu'il recouvre.

De la sorte, les mesures induites par les prescriptions urbanistiques du PCA D rencontreront les objectifs généraux de la démarche précédemment définis *cf ci-cavant chap. 2. Objets et justification du PCA D - Objectifs généraux.*



Au plan paysager, voire éco-paysager, ces prescriptions d'aménagement et de gestion influenceront sensiblement sur les zones mitoyennes de la zone d'activité économique industrielle, au versant de la colline de Falize /» Promenade du Rocher de Falize », aujourd'hui sans mesure de gestion et malmenées par les activités.

### Superficies

**N.B.** Les superficies, extraites du cadastre de Malmedy, sont reprises de l'Annexe 1.

<b>Superficie totale</b> , hors voirie et cours d'eau	<b>69ha 20a 37ca</b>
Zone agricole (Zone dérogatoire 1.)	92a 33ca
Zone d'activité économique industrielle	54ha 45a 37ca
Zone d'habitat (Zone compensatoire/dérogatoire 3.)	1ha 07a 88ca
Services publics et équipements communautaires	12ha 74a 79ca
<b>Superficies en dérogation</b>	<b>+~19ha 54a 68ca</b>
Zone agricole → zone d'activité économique industrielle	92a 33ca
Zone d'activité économique industrielle → zone d'activités mixtes	17ha 54a 47ca
Zone d'habitat → zone d'espaces verts	1ha 07a 88ca
<b>Soit à terme une superficie des zonages</b> , hors voirie et cours d'eau,	
Zone d'activité économique industrielle	37ha 83a 23ca
Zone d'activité économique mixte (Zone dérogatoire 2.)	17ha 54a 47ca
Zone d'espaces verts	1ha 07a 88ca
Zone de services publics et équipements communautaires	12ha 74a 79ca



## 6. Recueil des plans du PCA D

### Plans n° 1.

#### Plan général de LOCALISATION

reprenant, en copie et à l'échelle des documents originaux,  
annoté du périmètre du PCA D concerné et de l'orientation,

- 1.1. **Plan de localisation générale** - Extrait Michelin - *Format A<sup>4</sup>*
- 1.2. **Plan de localisation rapprochée** avec cerné du périmètre - *Format A<sup>4</sup>*
- 1.3. **Extrait du Plan de Secteur sur fond IGN** - échelle 1:10.000<sup>ème</sup> tel que dans A.M.  
**Extrait du Plan de Secteur projeté** - échelle 1:10.000<sup>ème</sup> tel que dans A.M. - *Format A<sup>4</sup>*
- 1.4. **Extrait de la carte des aléa d'inondation** - *Format A<sup>4</sup>*
- 1.4<sup>bis</sup> **Renseignements initiaux sur l'aléa d'inondation** - *Format A<sup>4</sup>*
- 1.5. **Extrait du PASH de l'Amblève** - *Format A<sup>4</sup>*

### Plans n° 2.

- 2.1. **Situation existante. SITUATION DE FAIT** - *Format A<sup>4</sup> & A° plié*  
à partir de l'extrait du **plan cadastral** de la zone concernée - échelle 1:2.000<sup>ème</sup>  
et mentionnant
  - la date d'établissement du plan - décembre 2005
  - le périmètre du PCA D dérogatoire demandé
  - le report des principales courbes de niveau
  - les infrastructures de communication, le nom des rues et les cours d'eau
  - les constructions
  - le relevé des affectations de la zone concernée
  - l'indication des points de prise de vue des photos du reportage photographique
- 2.2. **Situation existante. SITUATION DE DROIT** - *Format A<sup>4</sup> & A° plié*  
à partir de l'extrait du **plan cadastral** de la zone concernée - échelle 1:2.000<sup>ème</sup>  
et mentionnant
  - la date d'établissement du plan - décembre 2005
  - la date d'entrée en vigueur du Plan de Secteur - A.R. 19.11.1979
  - la date d'entrée en vigueur de l'Arrêté d'expropriation du parc industriel - A.R. 24.09.1974
  - le périmètre du PCA D dérogatoire demandé
  - le report du zonage du Plan de Secteur existant
  - le statut juridique des voiries
  - le statut juridique des voies d'eau
  - les servitudes publiques
  - le plan d'alignement
  - les indications de l'Atlas des Chemins vicinaux

### Plans n°3.

- 3.1. **Situation projetée. SITUATION DE DROIT** - *Format A<sup>4</sup> & A° plié*  
à partir de l'extrait du **plan cadastral** de la zone concernée - échelle 1:2.000<sup>ème</sup>  
et mentionnant
  - la périmètre du PCA D
  - le zonage projeté du Plan de Secteur, après dérogation
- 3.2. **Situation projetée. DESTINATION et SOUS-ZONAGE** - *Format A<sup>4</sup> & A° plié*  
à partir de l'extrait du **plan cadastral** de la zone concernée - échelle 1:2.000<sup>ème</sup>  
et mentionnant
  - la périmètre du PCA D
  - la nature des différentes sous-zones des zones de la situation de droit et auxquelles se réfèrent très étroitement les prescriptions urbanistiques
- 3.3. **Situation projetée. Transport des fluides** - *Format A<sup>4</sup> & A° plié*

**Schémas des marges & sous-zones «tampons» d'intégration et d'isolement**  
in prescriptions

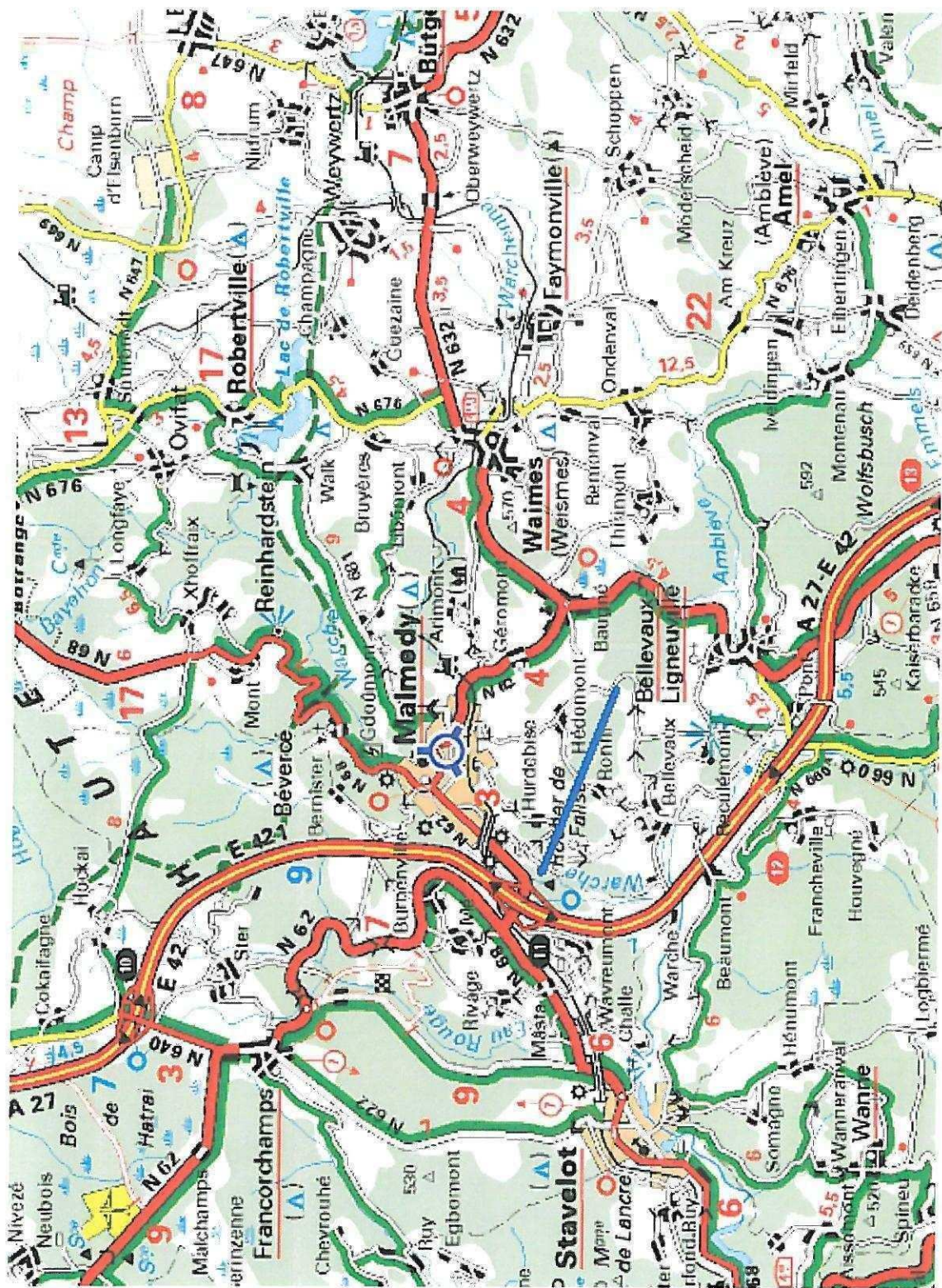
**Échelle**  
1:2000<sup>ème</sup>

Hors les documents du Plan n°1., le relevé de la situation existante est au 1:2000<sup>ème</sup>,  
**échelle des plans cadastraux**: compte tenu de la simplicité parcellaire de la zone concernée, autant que de celle des contraintes qui la grèvent, l'échelle cadastrale est **amplement suffisante et claire** à la compréhension de la situation.

**Copie à**  
**échelle réduite**

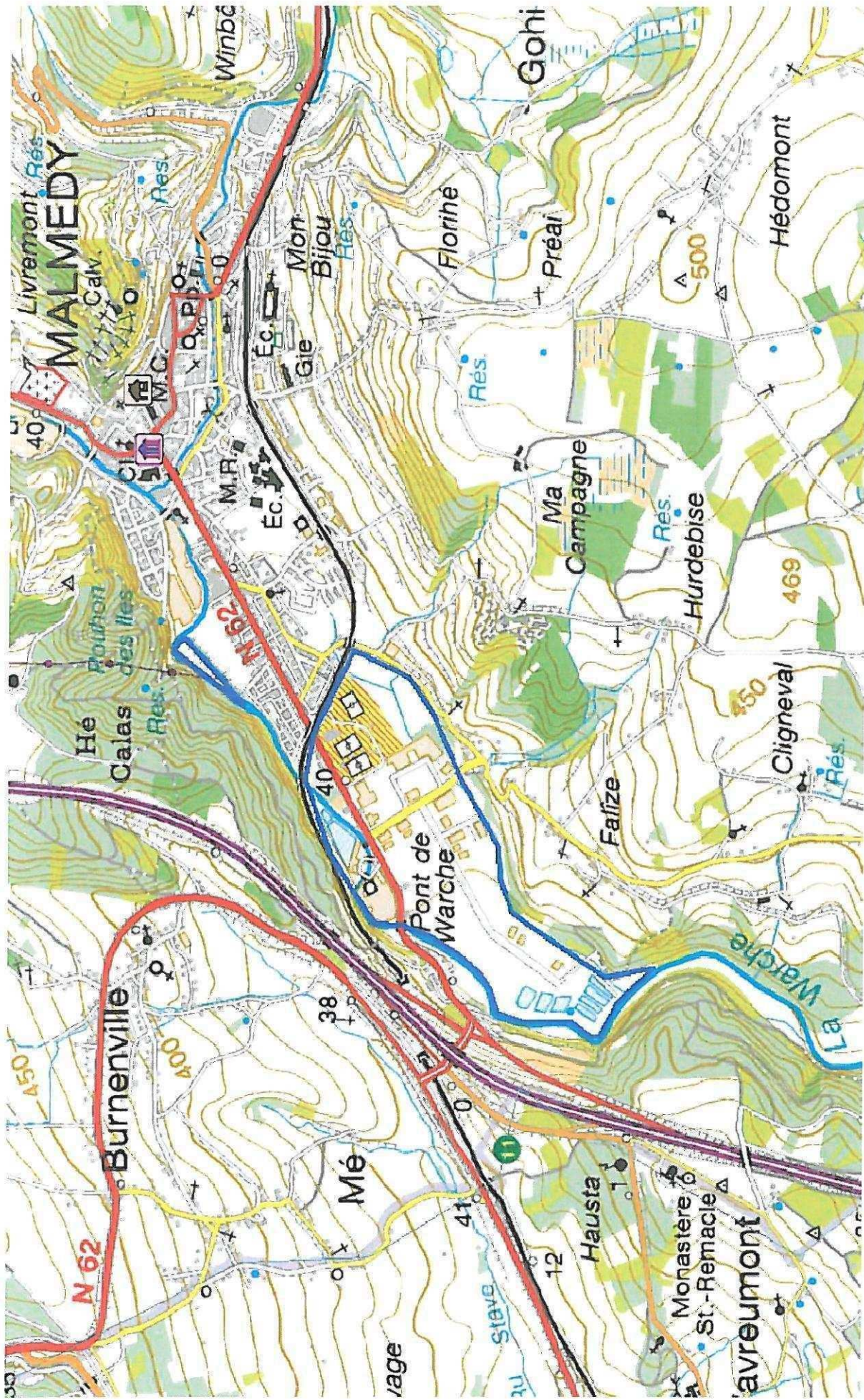
Néanmoins, pour faciliter la compréhension et la manipulation du dossier, l'ensemble de ces plans sont donnés en réduction A<sup>3</sup> ci-après.



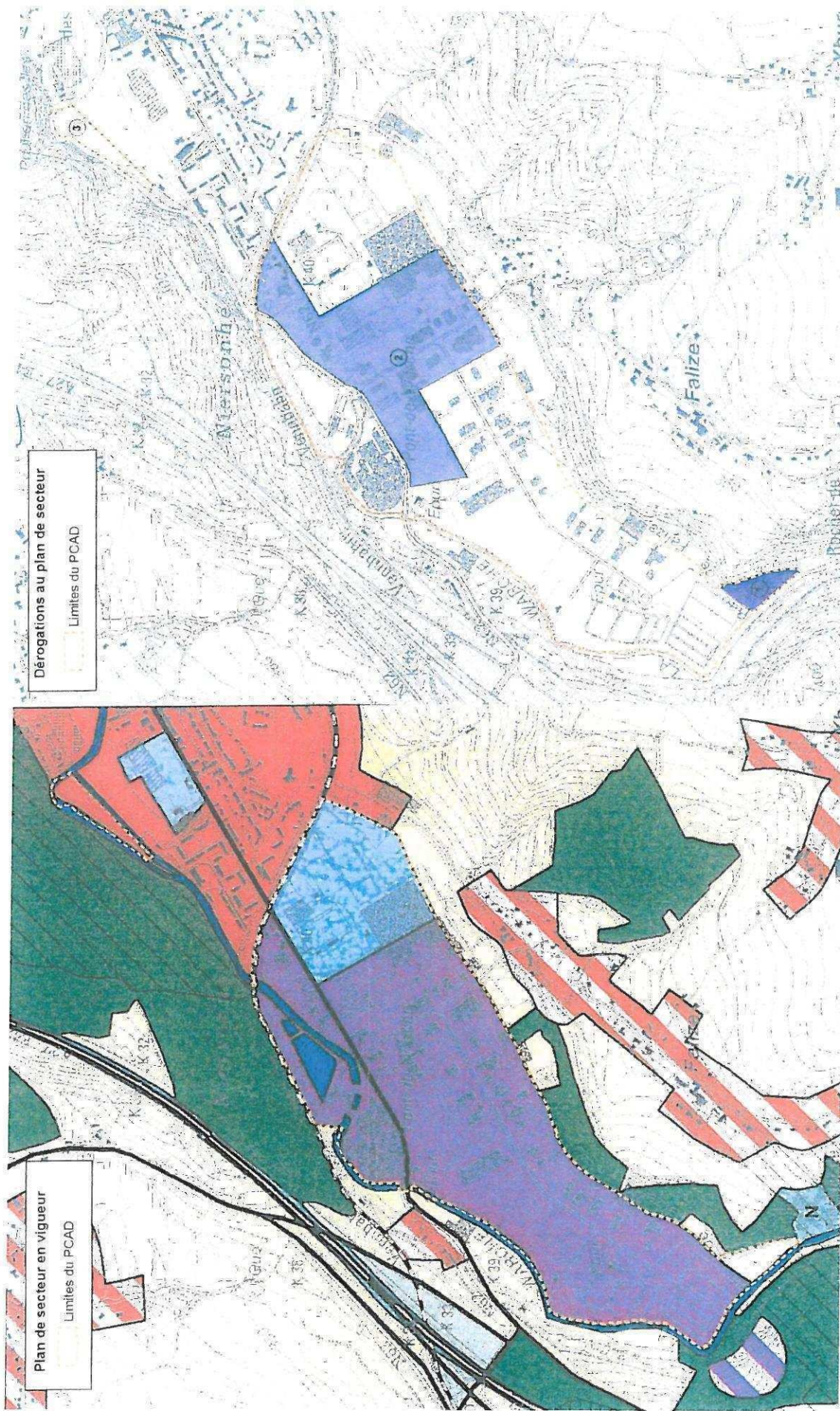


1.1. Plan général de localisation - Extrait carte Michelin

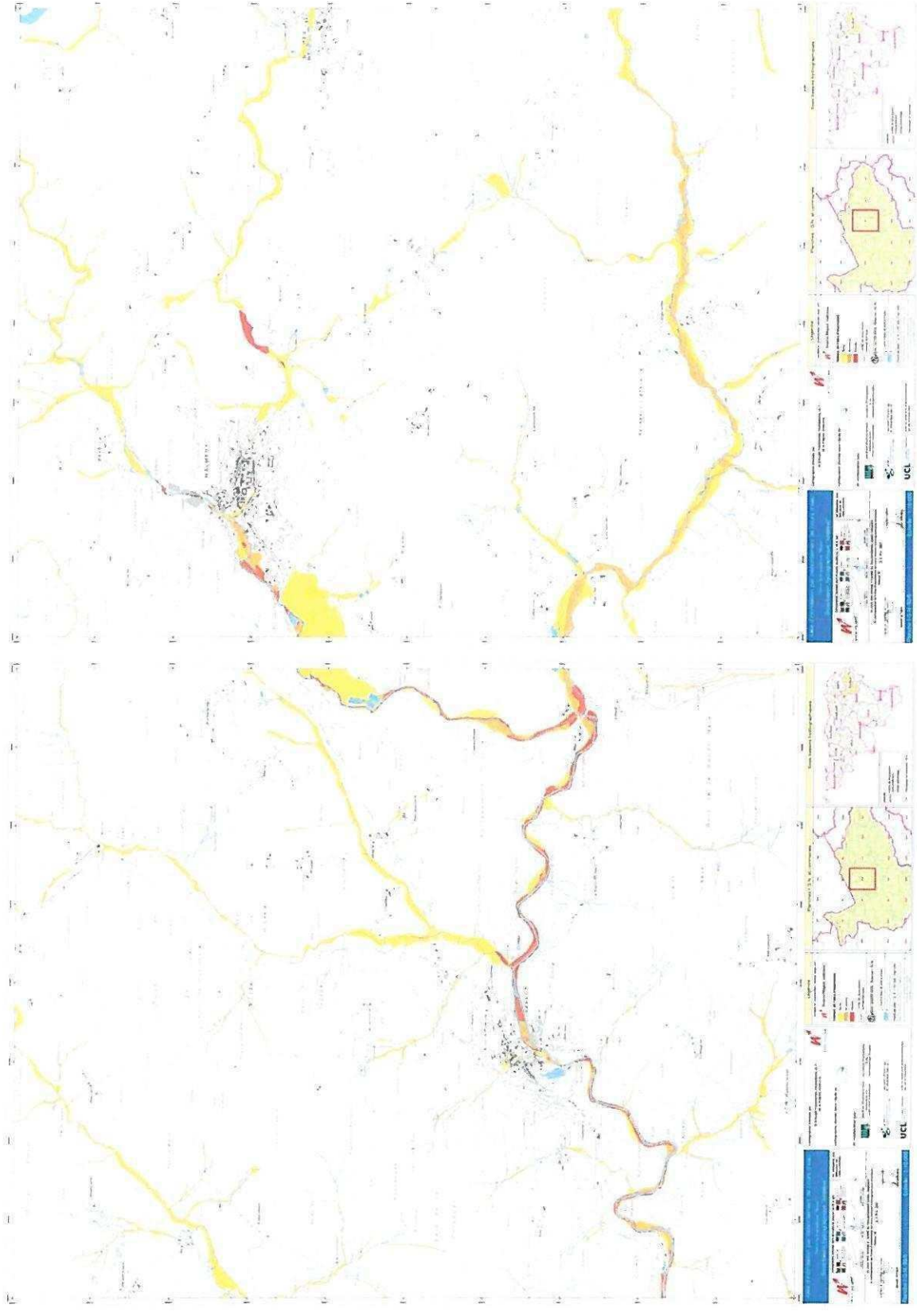




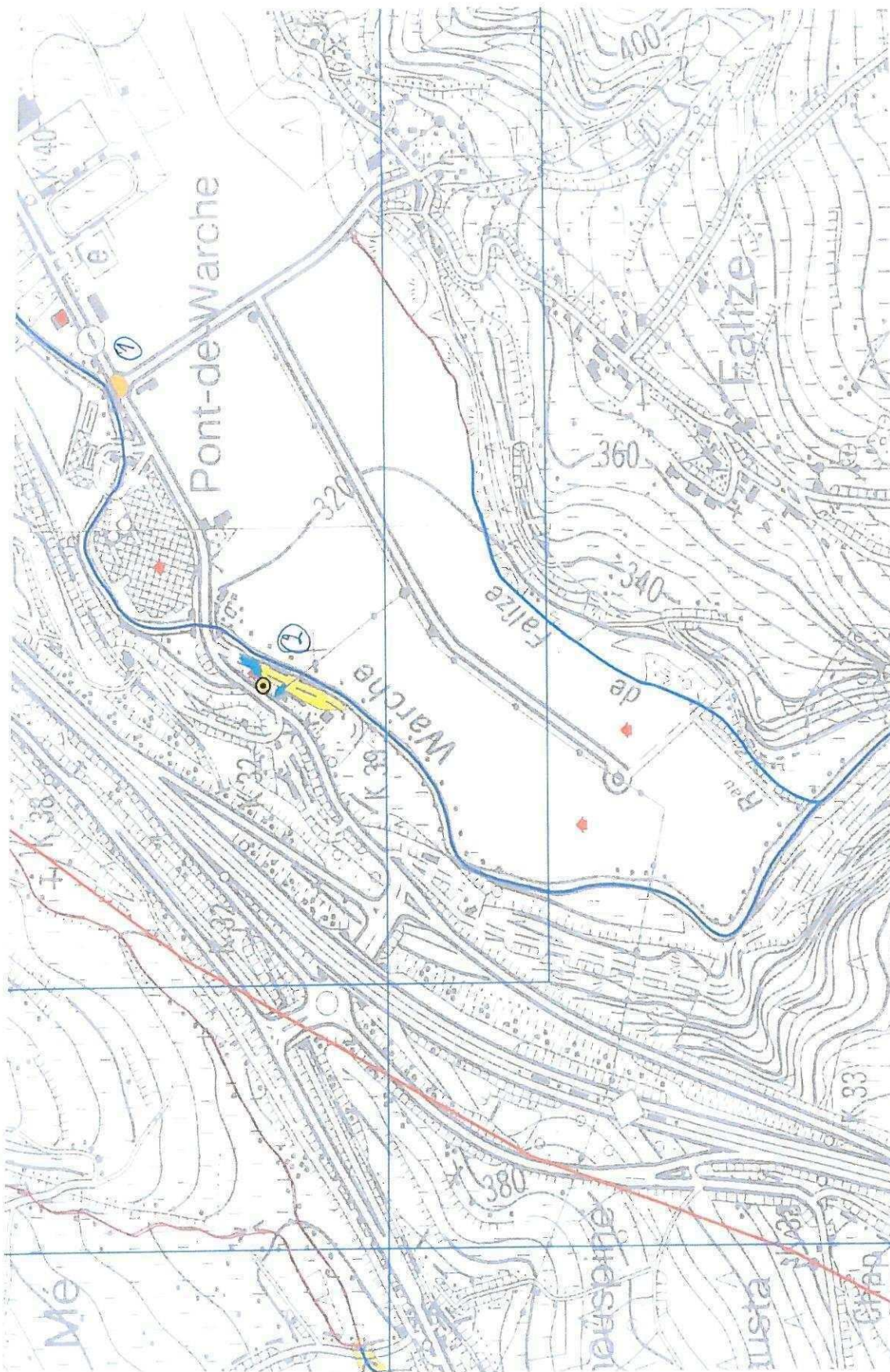
1.2. Plan de localisation - Extrait IGN



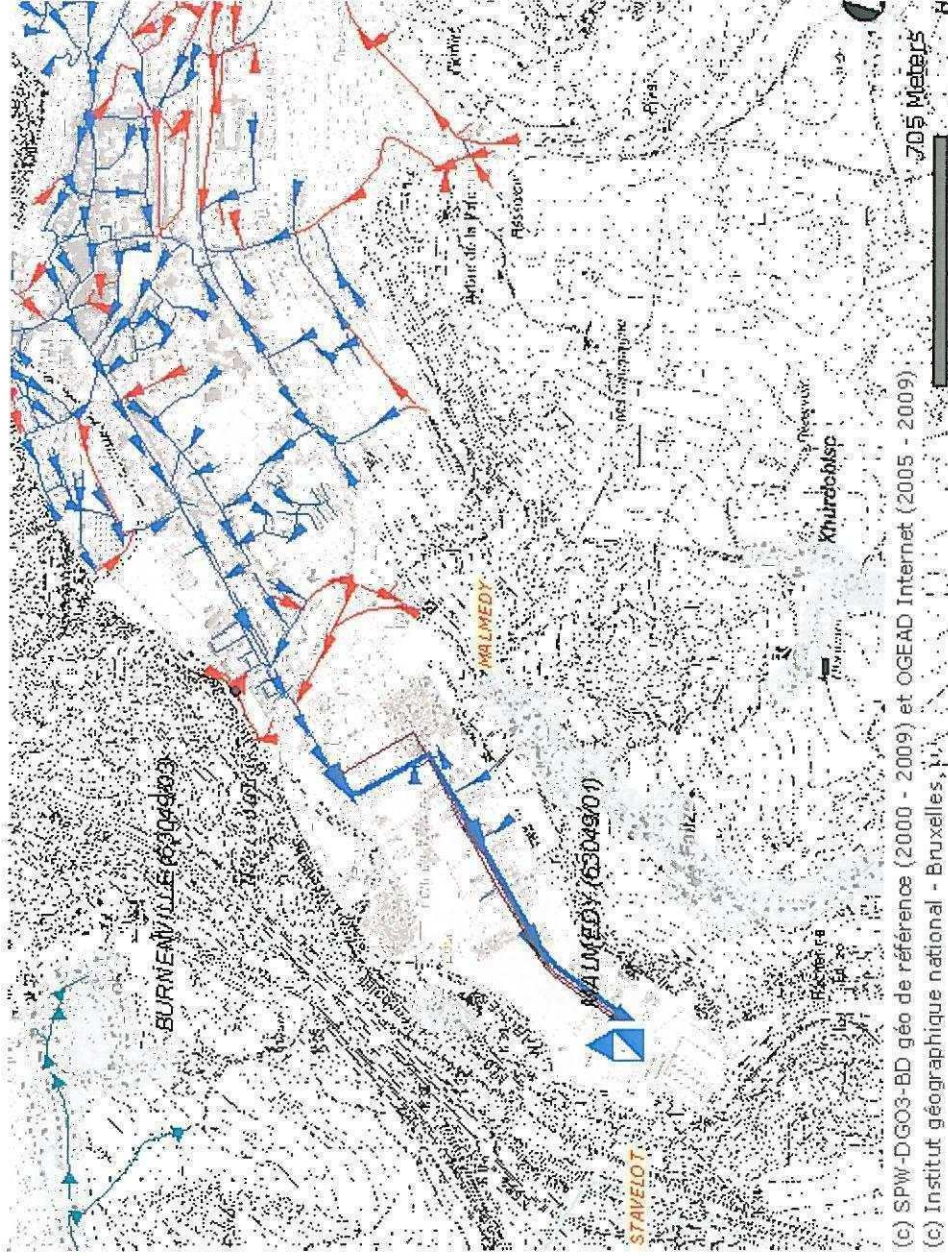
1.3. Extrait du Plan de Secteur - Existant et projeté Zones dérogoatoires 1. Agricole → Industrielle, 2. Industrielle → Activité économique mixte et 3. Habitat → Espace vert



1.4. Carte de taléa d'inondation

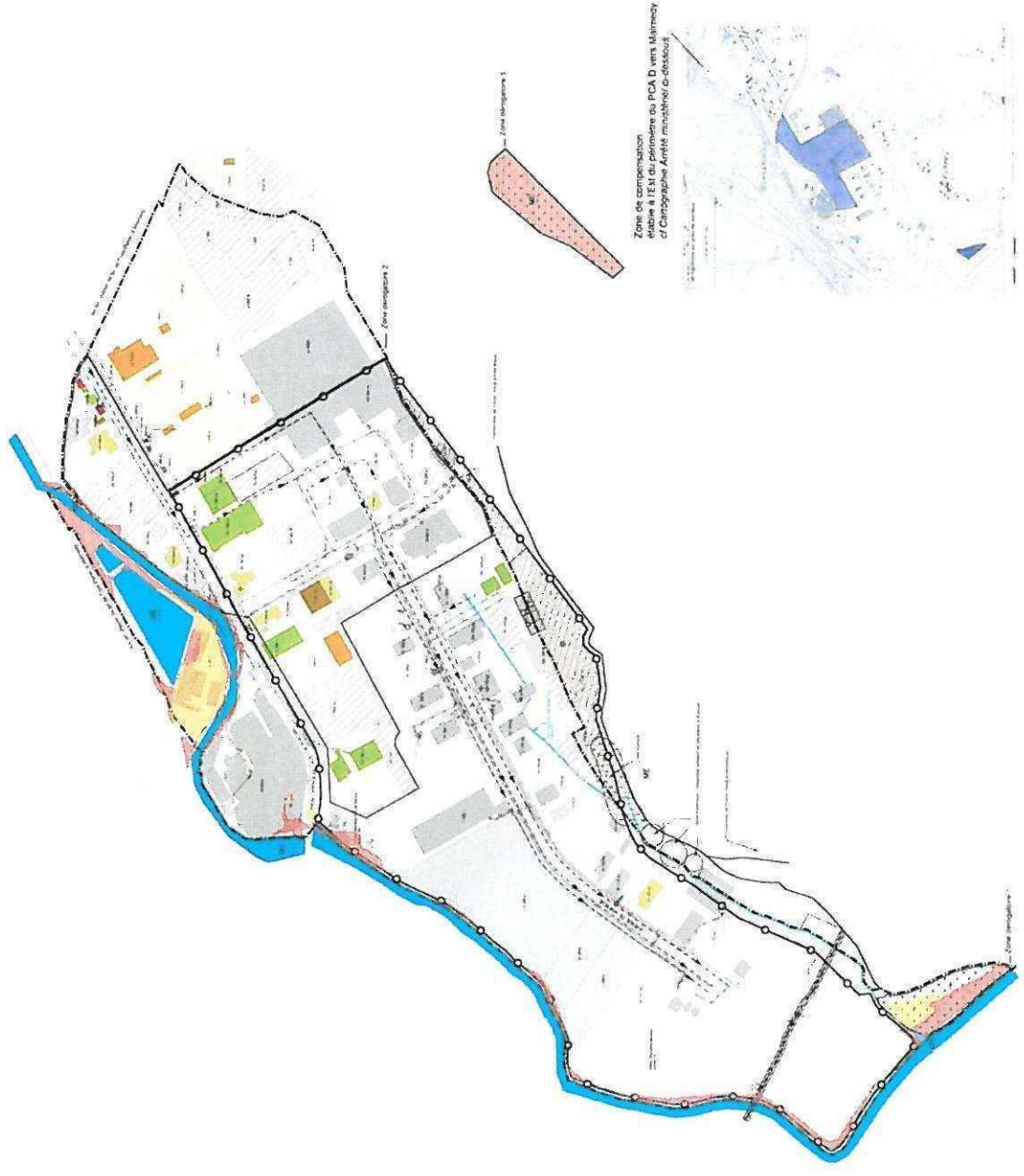


1.4bis Zones inondables initiales - Renseignement M. GILLIQUET



(c) SPW-DG03-BD géo de référence (2000 - 2009) et OGEAD Internet (2005 - 2009).  
(c) Institut géographique national - Bruxelles, Belgique

1.5. PASH de l'Ambièble - Extrait



**Legende**

	Zone de compensation
	Zone d'habitat 1
	Zone d'habitat 2
	Zone d'habitat 3
	Zone d'habitat 4
	Zone d'habitat 5
	Zone d'habitat 6
	Zone d'habitat 7
	Zone d'habitat 8
	Zone d'habitat 9
	Zone d'habitat 10
	Zone d'habitat 11
	Zone d'habitat 12
	Zone d'habitat 13
	Zone d'habitat 14
	Zone d'habitat 15
	Zone d'habitat 16
	Zone d'habitat 17
	Zone d'habitat 18
	Zone d'habitat 19
	Zone d'habitat 20
	Zone d'habitat 21
	Zone d'habitat 22
	Zone d'habitat 23
	Zone d'habitat 24
	Zone d'habitat 25
	Zone d'habitat 26
	Zone d'habitat 27
	Zone d'habitat 28
	Zone d'habitat 29
	Zone d'habitat 30
	Zone d'habitat 31
	Zone d'habitat 32
	Zone d'habitat 33
	Zone d'habitat 34
	Zone d'habitat 35
	Zone d'habitat 36
	Zone d'habitat 37
	Zone d'habitat 38
	Zone d'habitat 39
	Zone d'habitat 40
	Zone d'habitat 41
	Zone d'habitat 42
	Zone d'habitat 43
	Zone d'habitat 44
	Zone d'habitat 45
	Zone d'habitat 46
	Zone d'habitat 47
	Zone d'habitat 48
	Zone d'habitat 49
	Zone d'habitat 50

**Province de Liège  
Commune de Malmédy**

Plan communal d'aménagement dérogatoire  
Site CI du Pont-de-Warche

2.1. Plan de la situation existante de fait

- 1.4. Bâtiments existants
- 1.5. Bâtiments à construire
- 1.6. Bâtiments à démolir
- 1.7. Bâtiments à restaurer
- 1.8. Bâtiments à réhabiliter
- 1.9. Bâtiments à rénover
- 1.10. Bâtiments à détruire
- 1.11. Bâtiments à conserver
- 1.12. Bâtiments à réutiliser
- 1.13. Bâtiments à réaménager
- 1.14. Bâtiments à réhabiliter
- 1.15. Bâtiments à rénover
- 1.16. Bâtiments à détruire
- 1.17. Bâtiments à conserver
- 1.18. Bâtiments à réutiliser
- 1.19. Bâtiments à réaménager
- 1.20. Bâtiments à réhabiliter
- 1.21. Bâtiments à rénover
- 1.22. Bâtiments à détruire
- 1.23. Bâtiments à conserver
- 1.24. Bâtiments à réutiliser
- 1.25. Bâtiments à réaménager
- 1.26. Bâtiments à réhabiliter
- 1.27. Bâtiments à rénover
- 1.28. Bâtiments à détruire
- 1.29. Bâtiments à conserver
- 1.30. Bâtiments à réutiliser
- 1.31. Bâtiments à réaménager
- 1.32. Bâtiments à réhabiliter
- 1.33. Bâtiments à rénover
- 1.34. Bâtiments à détruire
- 1.35. Bâtiments à conserver
- 1.36. Bâtiments à réutiliser
- 1.37. Bâtiments à réaménager
- 1.38. Bâtiments à réhabiliter
- 1.39. Bâtiments à rénover
- 1.40. Bâtiments à détruire
- 1.41. Bâtiments à conserver
- 1.42. Bâtiments à réutiliser
- 1.43. Bâtiments à réaménager
- 1.44. Bâtiments à réhabiliter
- 1.45. Bâtiments à rénover
- 1.46. Bâtiments à détruire
- 1.47. Bâtiments à conserver
- 1.48. Bâtiments à réutiliser
- 1.49. Bâtiments à réaménager
- 1.50. Bâtiments à réhabiliter
- 1.51. Bâtiments à rénover
- 1.52. Bâtiments à détruire
- 1.53. Bâtiments à conserver
- 1.54. Bâtiments à réutiliser
- 1.55. Bâtiments à réaménager
- 1.56. Bâtiments à réhabiliter
- 1.57. Bâtiments à rénover
- 1.58. Bâtiments à détruire
- 1.59. Bâtiments à conserver
- 1.60. Bâtiments à réutiliser
- 1.61. Bâtiments à réaménager
- 1.62. Bâtiments à réhabiliter
- 1.63. Bâtiments à rénover
- 1.64. Bâtiments à détruire
- 1.65. Bâtiments à conserver
- 1.66. Bâtiments à réutiliser
- 1.67. Bâtiments à réaménager
- 1.68. Bâtiments à réhabiliter
- 1.69. Bâtiments à rénover
- 1.70. Bâtiments à détruire
- 1.71. Bâtiments à conserver
- 1.72. Bâtiments à réutiliser
- 1.73. Bâtiments à réaménager
- 1.74. Bâtiments à réhabiliter
- 1.75. Bâtiments à rénover
- 1.76. Bâtiments à détruire
- 1.77. Bâtiments à conserver
- 1.78. Bâtiments à réutiliser
- 1.79. Bâtiments à réaménager
- 1.80. Bâtiments à réhabiliter
- 1.81. Bâtiments à rénover
- 1.82. Bâtiments à détruire
- 1.83. Bâtiments à conserver
- 1.84. Bâtiments à réutiliser
- 1.85. Bâtiments à réaménager
- 1.86. Bâtiments à réhabiliter
- 1.87. Bâtiments à rénover
- 1.88. Bâtiments à détruire
- 1.89. Bâtiments à conserver
- 1.90. Bâtiments à réutiliser
- 1.91. Bâtiments à réaménager
- 1.92. Bâtiments à réhabiliter
- 1.93. Bâtiments à rénover
- 1.94. Bâtiments à détruire
- 1.95. Bâtiments à conserver
- 1.96. Bâtiments à réutiliser
- 1.97. Bâtiments à réaménager
- 1.98. Bâtiments à réhabiliter
- 1.99. Bâtiments à rénover
- 2.00. Bâtiments à détruire



Administration communale de Malmédy  
Rue de la Liberté, 100 - 1300 Malmédy

**PCA dérogatoire "Pont-de-Warche" by**

Plan 2.1. Situation existante de fait

Projet	PCA dérogatoire "Pont-de-Warche" by
Date	2023
Échelle	1:1000
Projetant	Saint-Georges & EPU-re
Approuvé par	Administration communale de Malmédy
Date d'approbation	2023
Projeté par	Saint-Georges & EPU-re
Approuvé par	Administration communale de Malmédy
Date d'approbation	2023



**Légende**

	Zone d'habitat individuel à densité élevée
	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
	Zone d'habitat individuel à densité faible
	Zone d'habitat individuel à densité très faible
	Zone d'habitat individuel à densité nulle
	Zone d'habitat individuel à densité inconnue
	Zone d'habitat individuel à densité non applicable
	Zone d'habitat individuel à densité non définie
	Zone d'habitat individuel à densité non classée
	Zone d'habitat individuel à densité non autorisée
	Zone d'habitat individuel à densité non autorisée à l'habitat individuel
	Zone d'habitat individuel à densité non autorisée à l'habitat individuel à l'habitat individuel
	Zone d'habitat individuel à densité non autorisée à l'habitat individuel à l'habitat individuel à l'habitat individuel

**Province de Liège  
Commune de Malmédy**

Plan communal d'aménagement d'occupation du territoire  
Site du Pont-de-Warchery

**3.1. Plan de la situation de droit projetée**

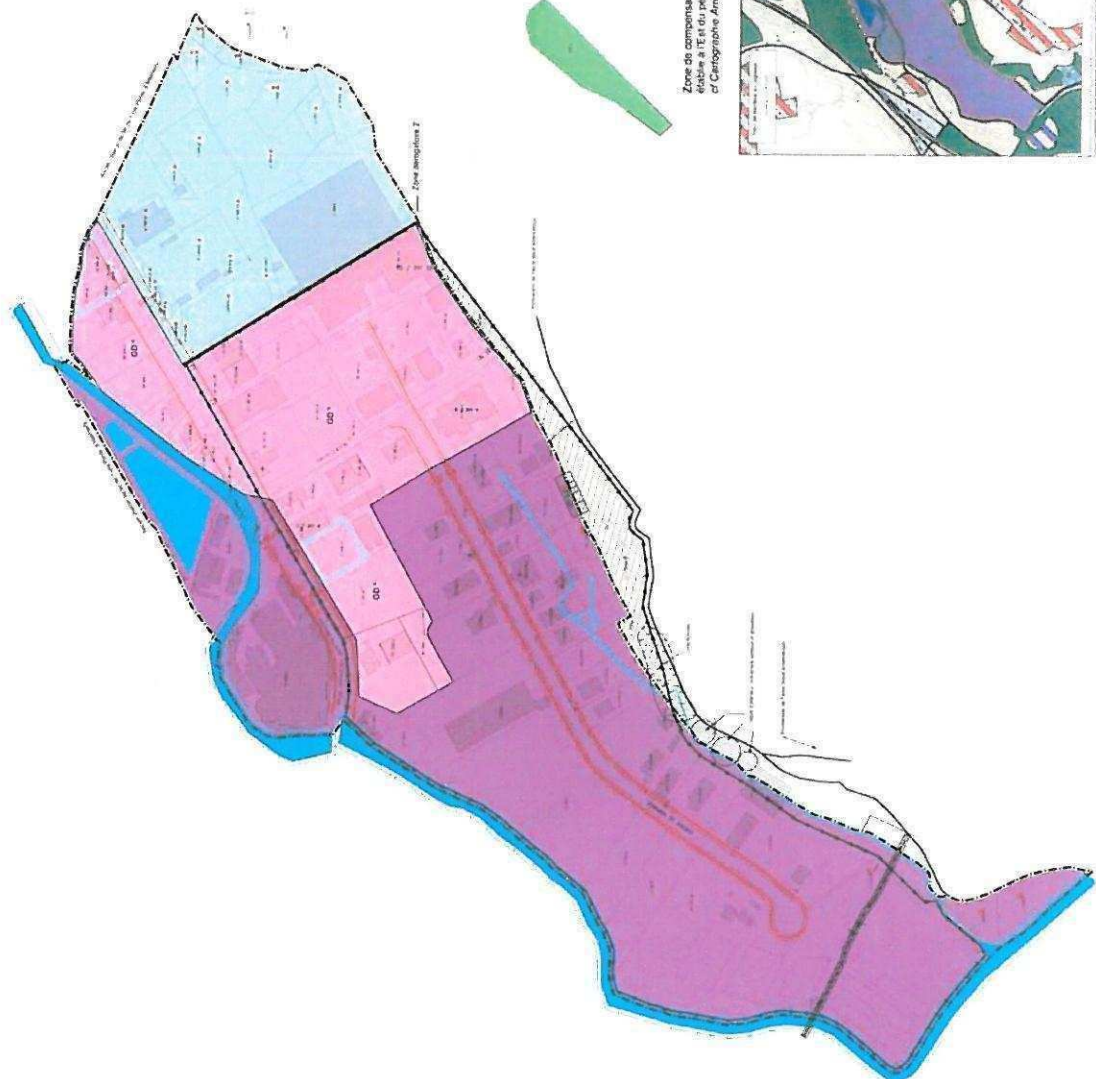
Le plan communal d'aménagement d'occupation du territoire est le document de référence pour l'occupation du territoire communal. Il définit les zones d'habitat individuel à densité élevée, moyenne, faible, très faible, nulle, inconnue, non applicable, non définie, non classée, non autorisée, non autorisée à l'habitat individuel, non autorisée à l'habitat individuel à l'habitat individuel, non autorisée à l'habitat individuel à l'habitat individuel à l'habitat individuel.



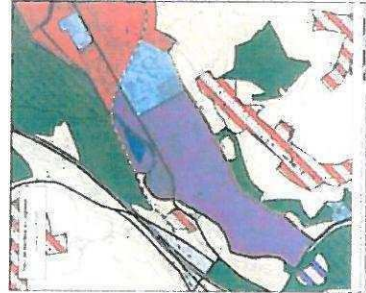
**PCA d'occupation 'Pont-à-Marché' sur**

**Plan 3.1. Situation de droit projetée**

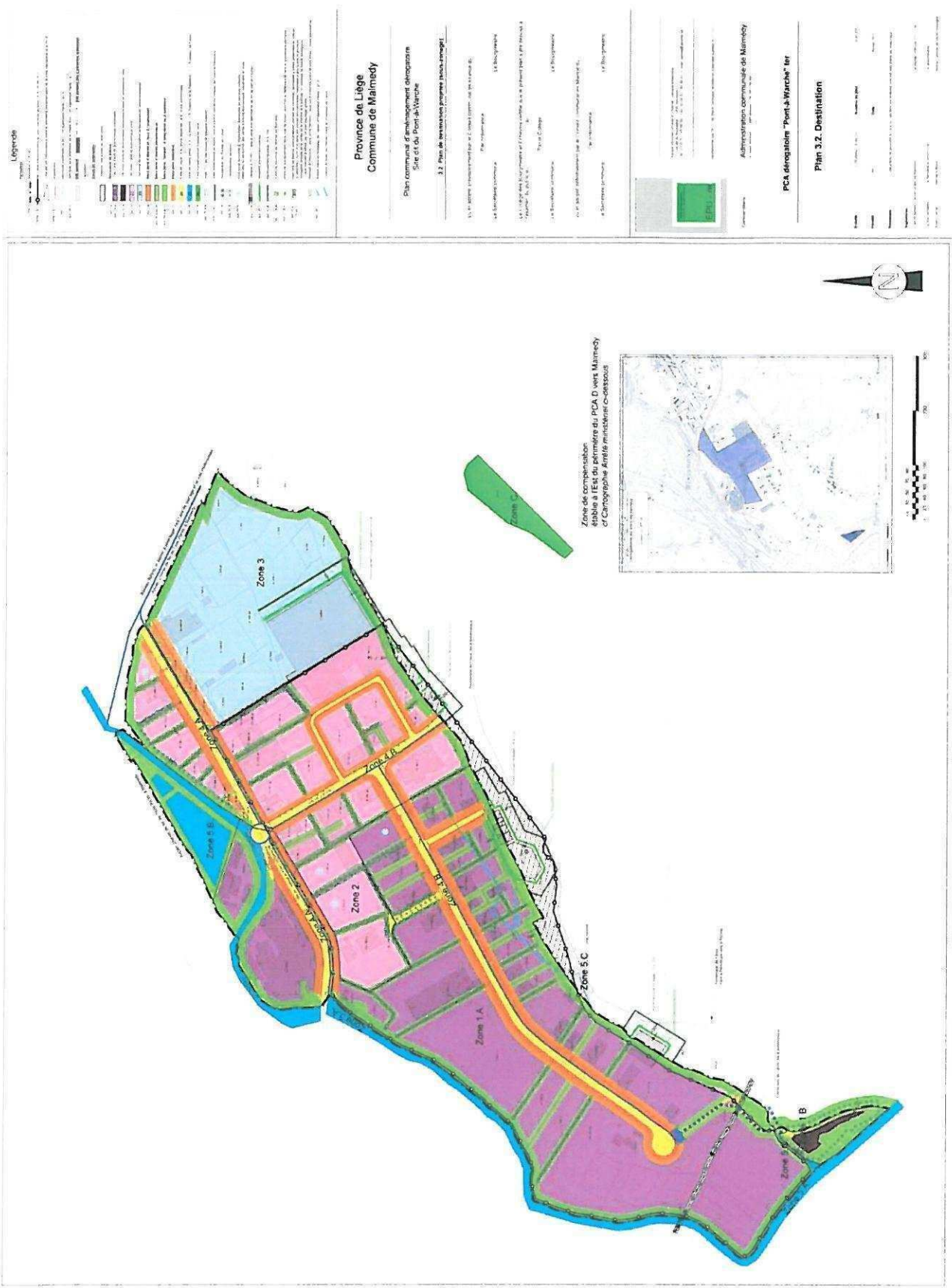
Zone d'habitat individuel à densité élevée	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité moyenne	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité faible	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité très faible	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité nulle	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité inconnue	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité non applicable	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité non définie	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité non classée	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité non autorisée	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité non autorisée à l'habitat individuel	0,00%
Zone d'habitat individuel à densité non autorisée à l'habitat individuel à l'habitat individuel	0,00%



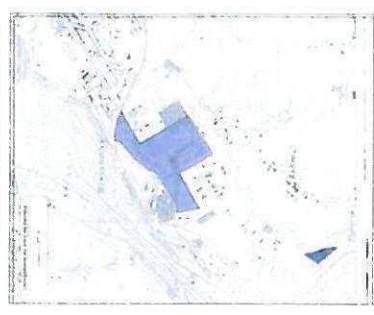
Zone de compensation établie à l'E et du périmètre du PCA D vers Malmédy et Cartographie Arrêté ministériel p-dépass







Zones de reconnaissance  
 Afin de l'élaboration du PCA D vers Malmédy  
 et Carpiagne Amis les ministères Coordonnés



**Légende**

	Zone 1.A
	Zone 1.B
	Zone 2
	Zone 3
	Zone 5.A
	Zone 5.B
	Zone 5.C
	Zone 6
	Zone 7
	Zone 8
	Zone 9
	Zone 10
	Zone 11
	Zone 12
	Zone 13
	Zone 14
	Zone 15
	Zone 16
	Zone 17
	Zone 18
	Zone 19
	Zone 20
	Zone 21
	Zone 22
	Zone 23
	Zone 24
	Zone 25
	Zone 26
	Zone 27
	Zone 28
	Zone 29
	Zone 30
	Zone 31
	Zone 32
	Zone 33
	Zone 34
	Zone 35
	Zone 36
	Zone 37
	Zone 38
	Zone 39
	Zone 40
	Zone 41
	Zone 42
	Zone 43
	Zone 44
	Zone 45
	Zone 46
	Zone 47
	Zone 48
	Zone 49
	Zone 50

**Province de Liège  
 Commune de Malmédy**

Plan communal d'aménagement d'occupation  
 du sol (P.A.O.)

- 3.1 Plan de reconnaissance préliminaire**
- 1.1 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.2 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.3 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.4 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.5 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.6 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.7 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.8 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.9 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.10 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.11 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.12 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.13 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.14 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.15 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.16 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.17 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.18 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.19 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.20 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.21 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.22 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.23 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.24 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.25 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.26 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.27 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.28 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.29 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.30 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.31 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.32 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.33 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.34 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.35 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.36 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.37 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.38 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.39 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.40 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.41 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.42 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.43 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.44 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.45 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.46 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.47 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.48 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.49 Zone de reconnaissance préliminaire
  - 1.50 Zone de reconnaissance préliminaire



Administration communale de Malmédy

**PCA dérogatoire "Pont-de-Warchet" IIR**

**Plan 3.2. Destination**

	Zone 1.A	1.1
	Zone 1.B	1.2
	Zone 2	1.3
	Zone 3	1.4
	Zone 5.A	1.5
	Zone 5.B	1.6
	Zone 5.C	1.7
	Zone 6	1.8
	Zone 7	1.9
	Zone 8	1.10
	Zone 9	1.11
	Zone 10	1.12
	Zone 11	1.13
	Zone 12	1.14
	Zone 13	1.15
	Zone 14	1.16
	Zone 15	1.17
	Zone 16	1.18
	Zone 17	1.19
	Zone 18	1.20
	Zone 19	1.21
	Zone 20	1.22
	Zone 21	1.23
	Zone 22	1.24
	Zone 23	1.25
	Zone 24	1.26
	Zone 25	1.27
	Zone 26	1.28
	Zone 27	1.29
	Zone 28	1.30
	Zone 29	1.31
	Zone 30	1.32
	Zone 31	1.33
	Zone 32	1.34
	Zone 33	1.35
	Zone 34	1.36
	Zone 35	1.37
	Zone 36	1.38
	Zone 37	1.39
	Zone 38	1.40
	Zone 39	1.41
	Zone 40	1.42
	Zone 41	1.43
	Zone 42	1.44
	Zone 43	1.45
	Zone 44	1.46
	Zone 45	1.47
	Zone 46	1.48
	Zone 47	1.49
	Zone 48	1.50

Legende

	Zone 1 A
	Zone 1 B
	Zone 2
	Zone 3
	Zone 4
	Zone 5
	Zone 6
	Zone 7
	Zone 8
	Zone 9
	Zone 10
	Zone 11
	Zone 12
	Zone 13
	Zone 14
	Zone 15
	Zone 16
	Zone 17
	Zone 18
	Zone 19
	Zone 20
	Zone 21
	Zone 22
	Zone 23
	Zone 24
	Zone 25
	Zone 26
	Zone 27
	Zone 28
	Zone 29
	Zone 30
	Zone 31
	Zone 32
	Zone 33
	Zone 34
	Zone 35
	Zone 36
	Zone 37
	Zone 38
	Zone 39
	Zone 40
	Zone 41
	Zone 42
	Zone 43
	Zone 44
	Zone 45
	Zone 46
	Zone 47
	Zone 48
	Zone 49
	Zone 50

Province de Liège  
Commune de Malmédy

Plan communal d'aménagement dérogatoire  
Site de Pont-de-Warchet

	37 Zone de traitement des eaux usées
	38 Zone de traitement des eaux usées
	39 Zone de traitement des eaux usées
	40 Zone de traitement des eaux usées
	41 Zone de traitement des eaux usées
	42 Zone de traitement des eaux usées
	43 Zone de traitement des eaux usées
	44 Zone de traitement des eaux usées
	45 Zone de traitement des eaux usées
	46 Zone de traitement des eaux usées
	47 Zone de traitement des eaux usées
	48 Zone de traitement des eaux usées
	49 Zone de traitement des eaux usées
	50 Zone de traitement des eaux usées



Administration communale de Malmédy  
Rue de la Liberté, 10  
S-1100 Malmédy

PCA dérogatoire "Pont-de-Warchet" 1er

Plan 3.1. Transport de fluides

	Zone 1 A
	Zone 1 B
	Zone 2
	Zone 3
	Zone 4
	Zone 5
	Zone 6
	Zone 7
	Zone 8
	Zone 9
	Zone 10
	Zone 11
	Zone 12
	Zone 13
	Zone 14
	Zone 15
	Zone 16
	Zone 17
	Zone 18
	Zone 19
	Zone 20
	Zone 21
	Zone 22
	Zone 23
	Zone 24
	Zone 25
	Zone 26
	Zone 27
	Zone 28
	Zone 29
	Zone 30
	Zone 31
	Zone 32
	Zone 33
	Zone 34
	Zone 35
	Zone 36
	Zone 37
	Zone 38
	Zone 39
	Zone 40
	Zone 41
	Zone 42
	Zone 43
	Zone 44
	Zone 45
	Zone 46
	Zone 47
	Zone 48
	Zone 49
	Zone 50



Zone de responsabilité établie à l'art. 10 du règlement du PCA D vers Malmédy et Carpiagne-Arnie moulinet-Grédois





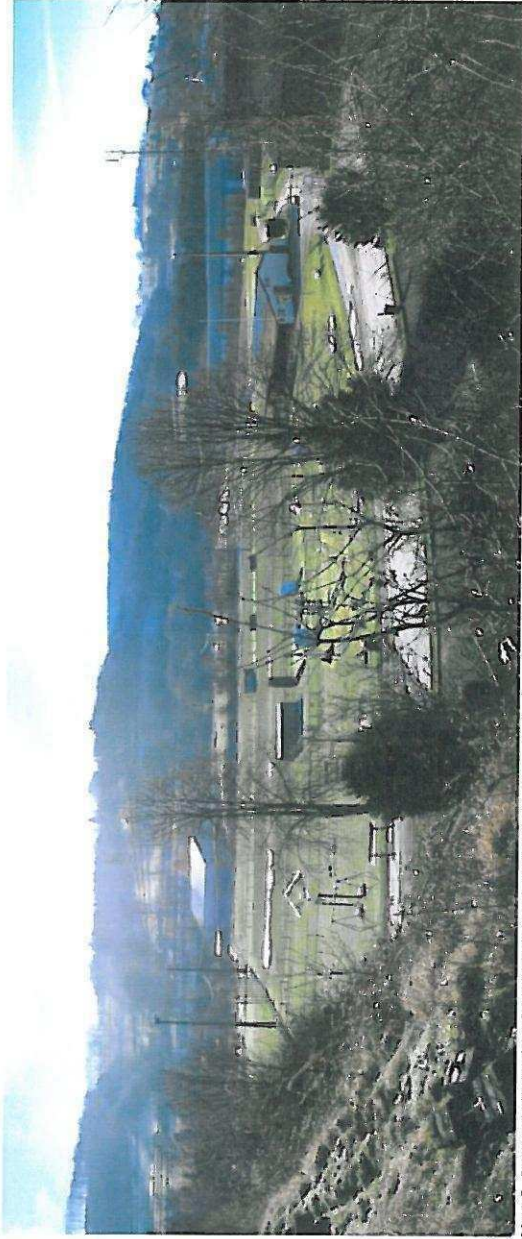


## 7. Recueil des photos





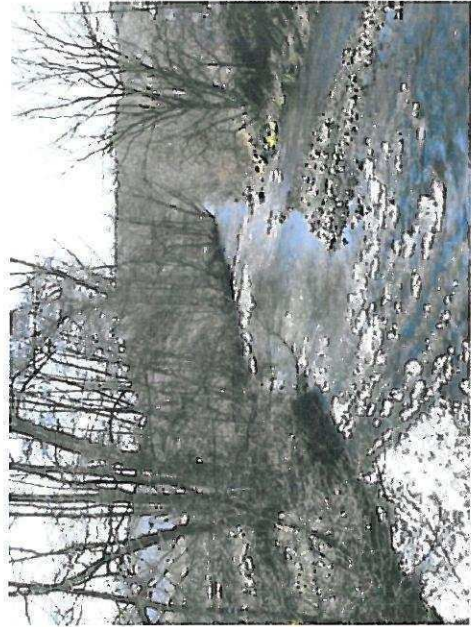
Vue 1. Panoramique du périmètre depuis la sortie de l'autoroute



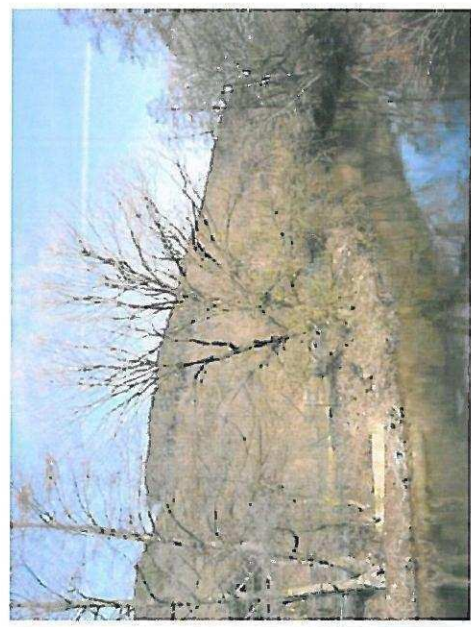
Vue 2. Panoramique du périmètre depuis le talus de chemin de fer, dans l'autre sens

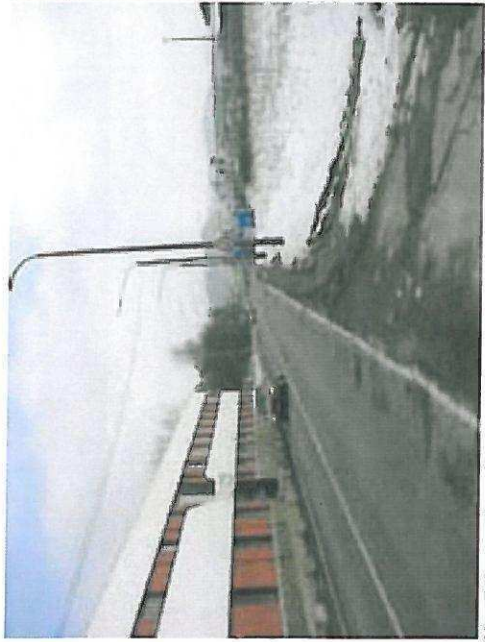


Vues 3. & 4. La Warche, à l'entrée du zoning, au Pont de Warche vers les Papeteries Alström et vers Stavelot et à pointe Ouest du zoning

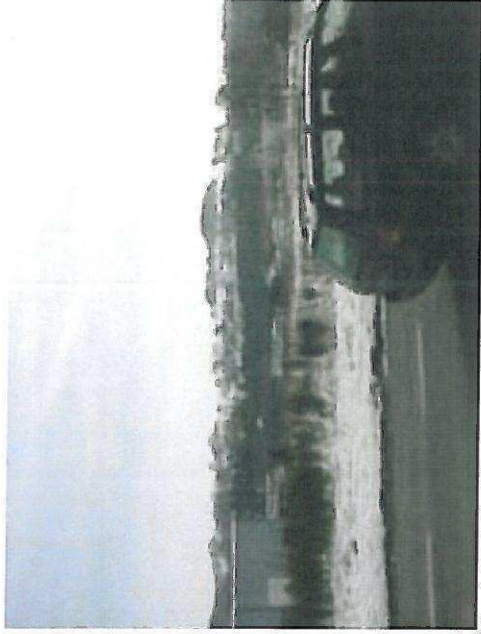


Vues 5. & 6. La Warche à hauteur de la croisée RN62 / OI'Zeybôs





Vue 7. Papeteries Alström, directement en bordure de chaussée



Vue 8. Sur la droite, un terrain en friche, proposé à l'affectation économique mixte susceptible également d'accueillir favorablement des fonctions collectives • ou un parcage de dissuasion. Dessus le paysage bocager de la colline de Falize partout perceptible



Vues 9 à 11. Biez d'usine, bassins de décantation désaffectés et Warche à hauteur de la Papeterie Alström





**Vue 12.** Voie OIZeyôs, à un bout la colline de Falize

Une largeur suscitant la création d'une piste cyclable vers les villages de Falize et Bellevaux, vers la Promenade du Rocher de Falize



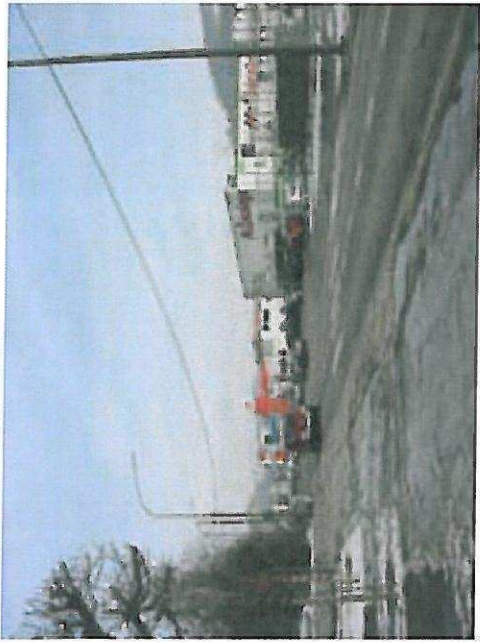
**Vue13.** ..., de l'autre celle de Gniersonheid, dessous l'autoroute

Une largeur suscitant la création d'une piste cyclable vers les villages de Falize et Bellevaux, vers la Promenade du Rocher de Falize



**Vue 14. & 14bis.** Arrêt de bus sur la RN62, à la croisée OI' Zeyôs

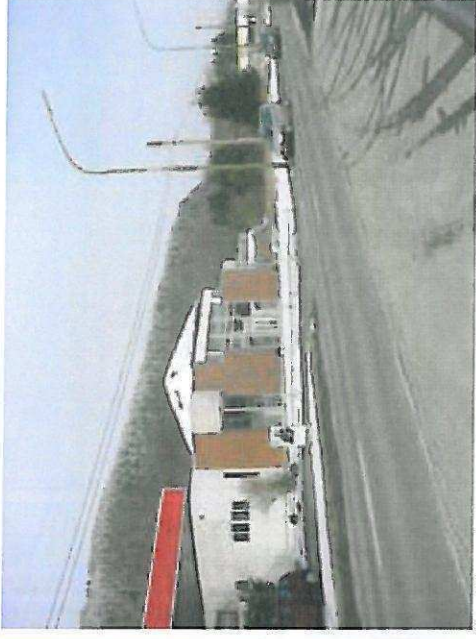




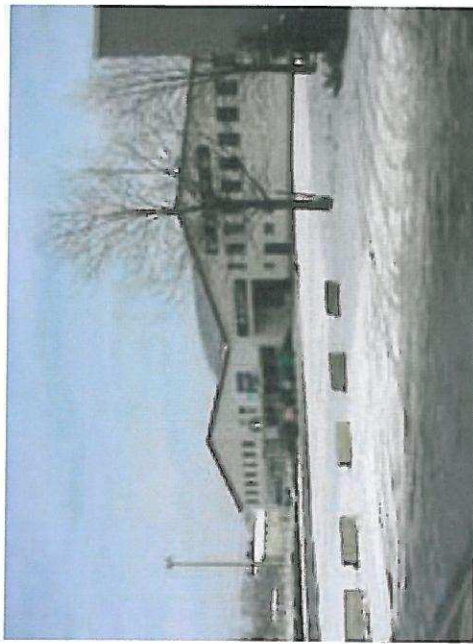
**Vue 15.** Entrée du zoning et activité économique mixte croisée RN62-Oll'zeyôys à l'emplacement du futur rond-point



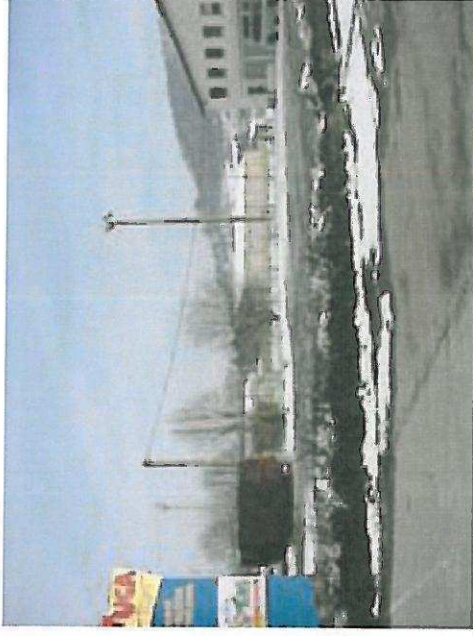
**Vue 16.** Bâtiment de l'enseigne «Decorama»



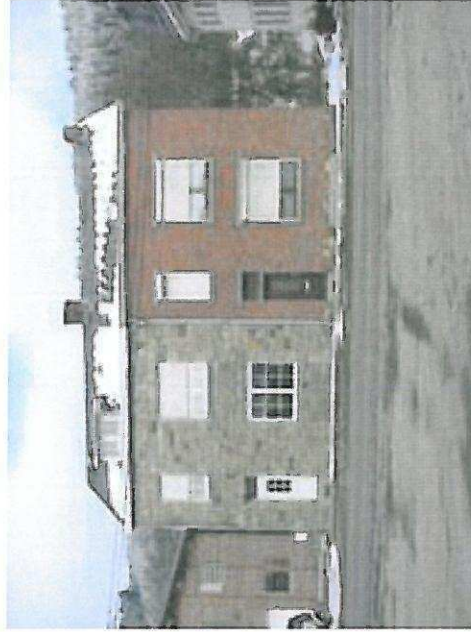
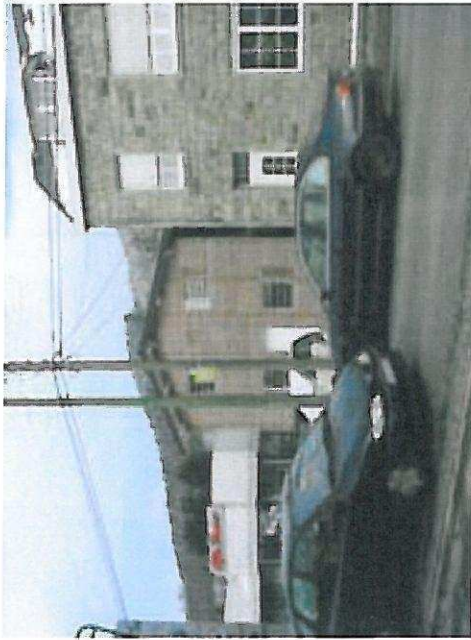
**Vue 17.** ... et autres moyennes surface au long de la RN62



**Vue 18.** About des affectations commerciales; à droite vers Malmédy



**Vue 19.** ..., mitoyenne la zone de service publics et équipements communautaires affectée aux infrastructures sportives de la ville de Malmédy



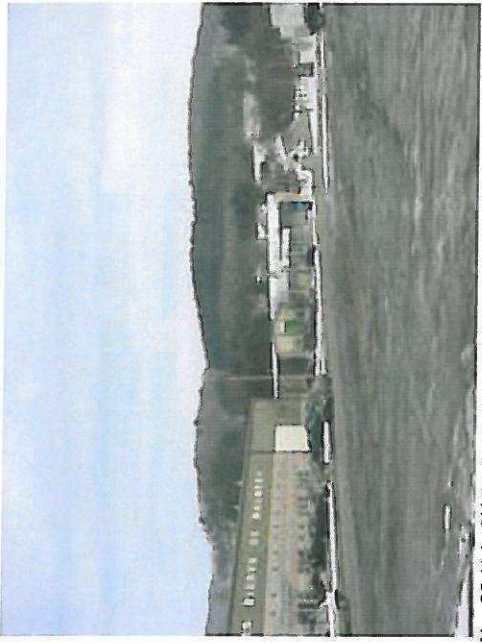
Vues 20. à 22. About de la zone d'activité économique mixte proposée, maisons affectées au logement, éventuellement converties à l'accueil d'infrastructures collectives •



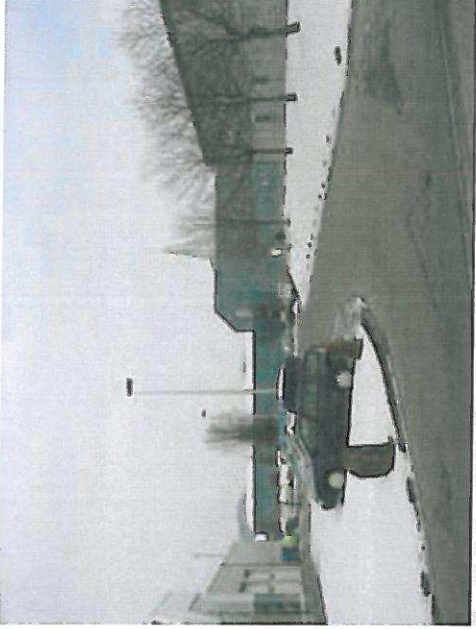
Vue 23. Pont du chemin de fer désaffecté, dessus lequel est prévu le RAVeL

Vue 24. Voie longeant la zone de services publics

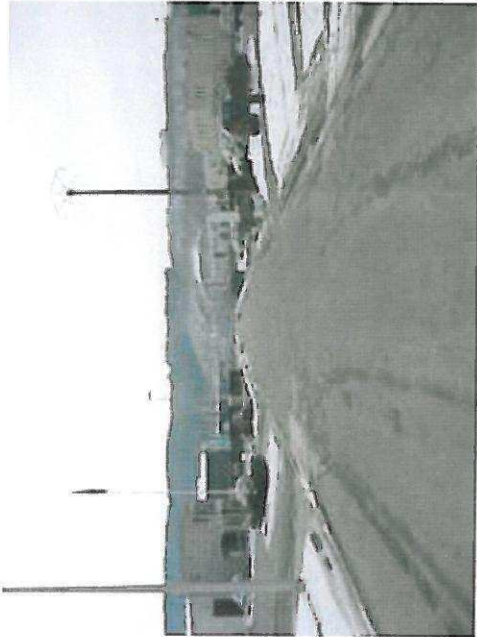
Vue 25. Parage communal proposé au co-voiturage et à la dissuasion



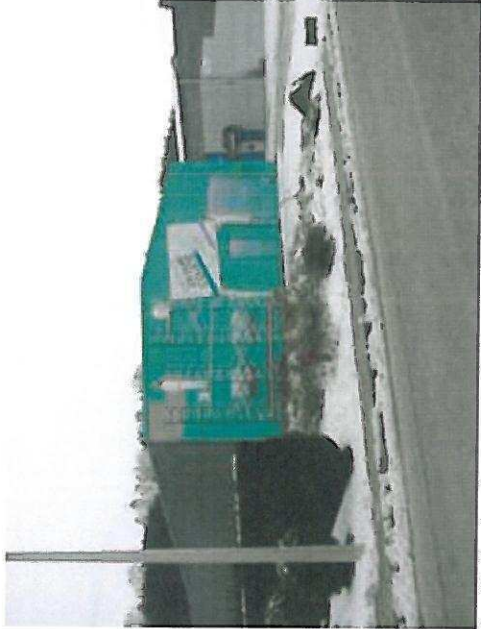
Vue 26. Voie Ol' Zeyös



Vue 27. Enclave Ol' Zeyös



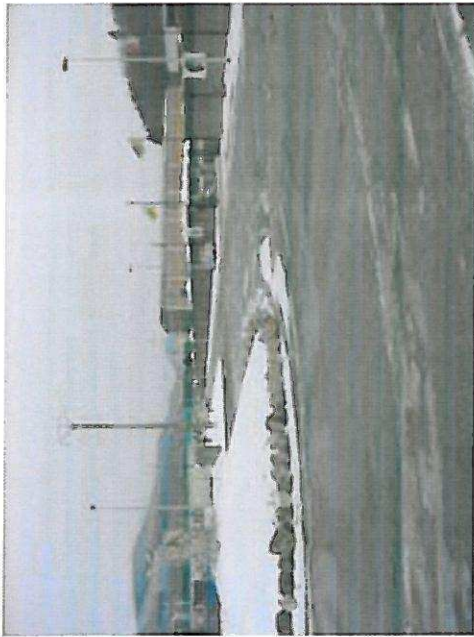
Vue 28. Avenue de Norvège, vue générale



Vue 29. Une façade expressive



Vue 30. La marbrerie Viktor Meyer à l'about du zoning et de la rue



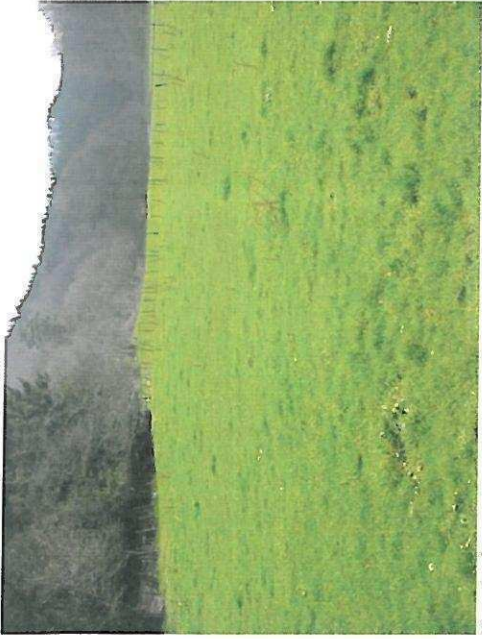
**Vue 31.** L'about de la rue de Norvège et sa tête de pipe



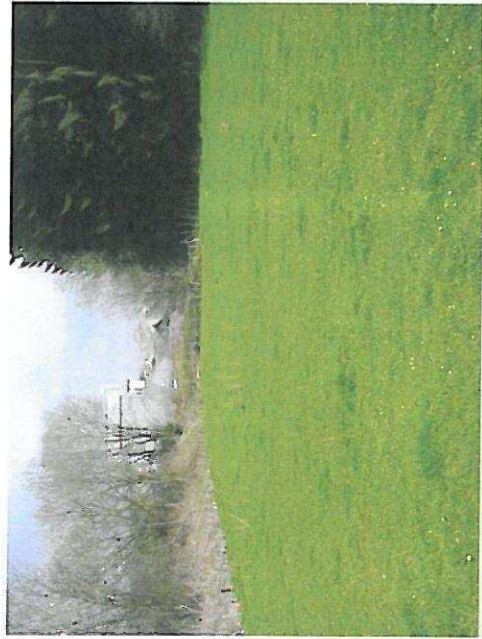
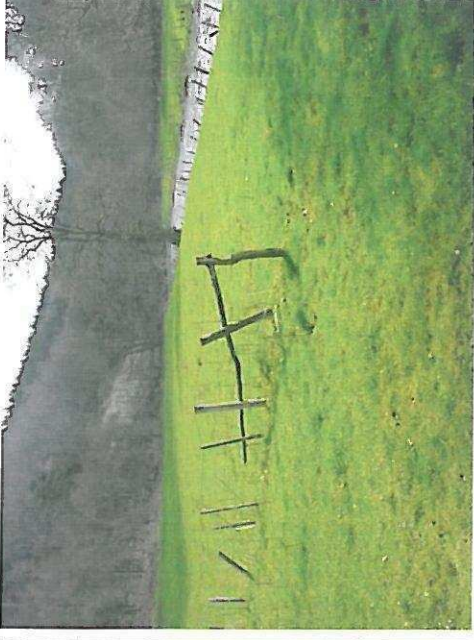
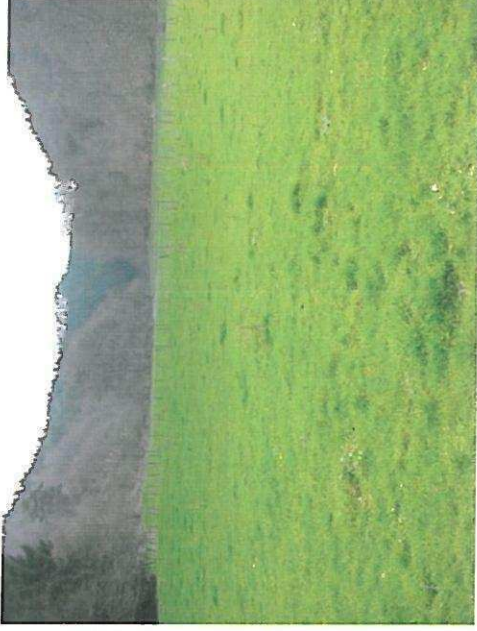
A proximité, le chemin de servitude de passage de la promenade de Falize et d'accès à la Zone 1.B., demandée à l'extension,  
**Vue 32.** ... vers la rue de Norvège



**Vue 33.** ... et vers la Zone 1.B



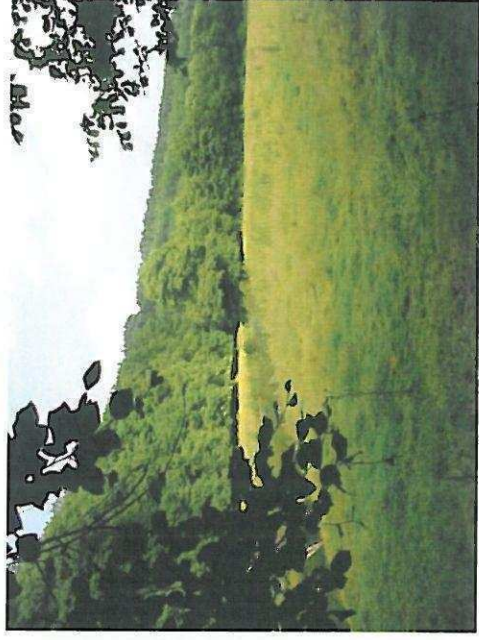
Vues 34. à 36. Zone 1.B. Vers Stavelot



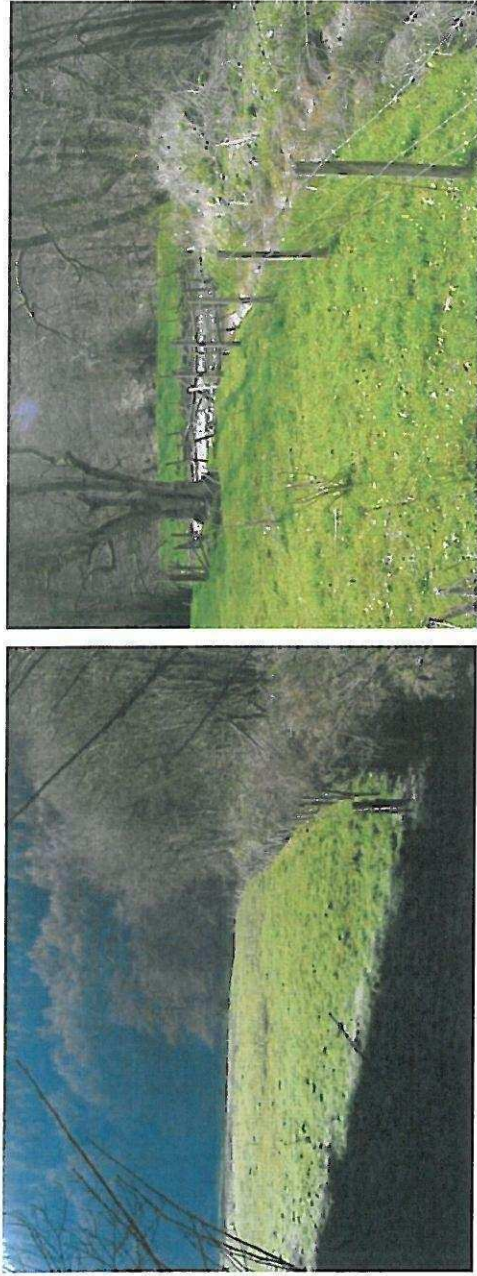
Vue 37. Perception de la zone industrielle depuis la Zone 1.B.



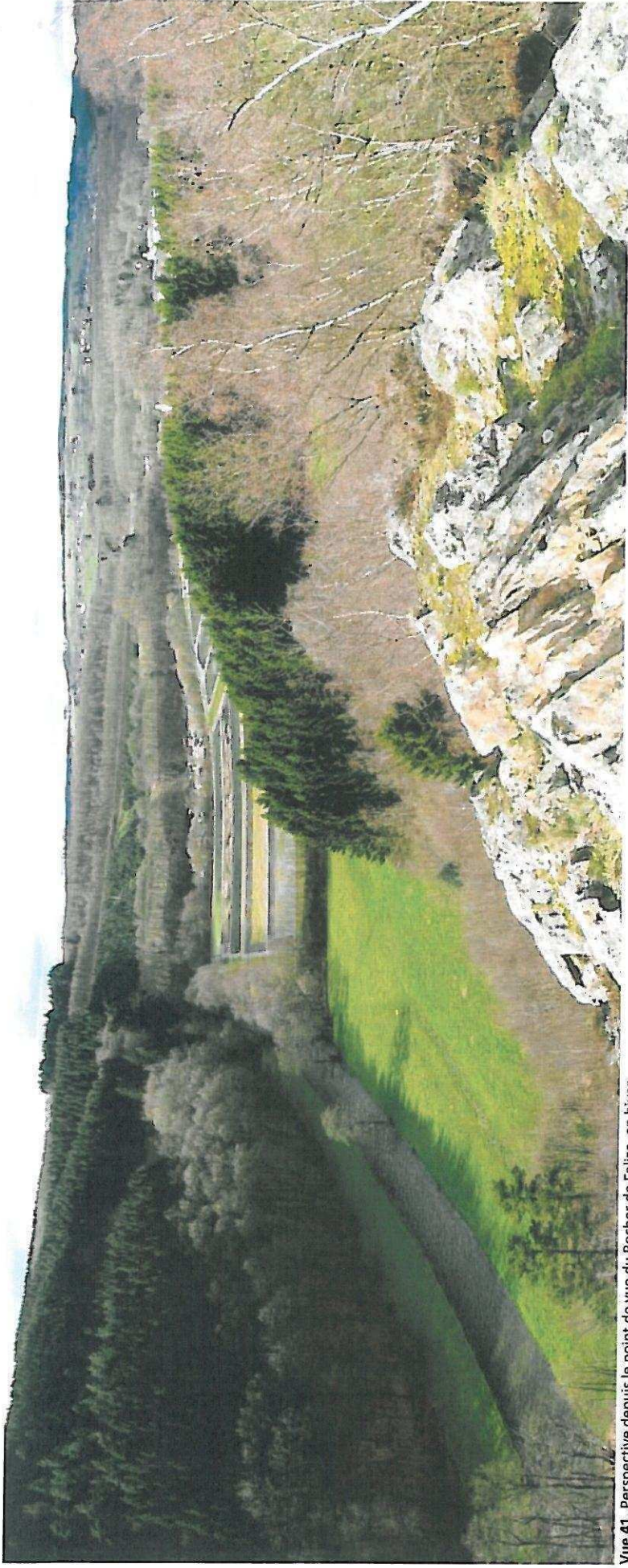
Vue 38. Pied de versant opaque de la colline de Falize



Vue 39. Site vu depuis son extrémité en regardant vers le zoning. Remarquons le cordon vert paysager en bordure de Warche, proposé à l'extension en zone inondable.



Vues 40. & 40bis. Ce qui reste du tracé du ruisseau de Falize et son cordon paysager latéral vert, proposé de part et d'autre en marge d'intégration



Vue 41. Perspective depuis le point de vue du Rocher de Falize, en hiver





Vue 42. La même prise de vue, l'été; On comprend tout l'intérêt de se serrer au pied de la colline cf Vue 37.



Vue 43. Panorama global depuis le Rocher



Vue 44. Panorama à hauteur supérieure, depuis le bocage de la colline de Falize



Vues 45. & 46. A l'about de la voie Ol'zeyôys sur la droite en remontant vers Falize l'amorce de la promenade du même nom: le panneau fait de l'humour



Vue 47. & 48. A l'amorce de la promenade, l'émergence du drain du pied du pied de colline, erronément considérée comme le ruisseau de Falize



Vue 49. La promenade, pratiquée selon sa trace



Vue 50. L'émergence du drain et le pied de colline: des zones humides



Vue 51. Un rejet à supprimer



Vues 52. à 54. Des poussières industriels bloquant le ruissellement

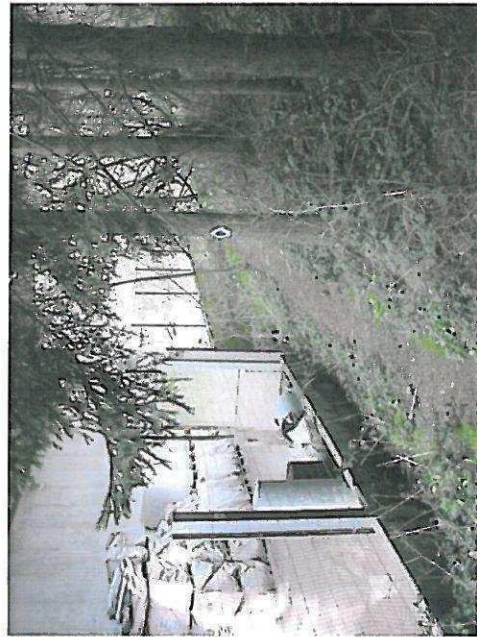




Vue 55. ... et le passage de la promenade de Falize



Vues 56. & 57. Rejets non autorisés à supprimer

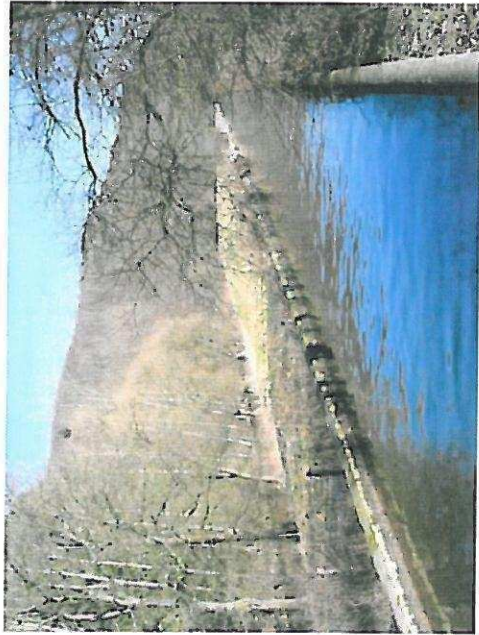


Vues 58. à 60. Passage de la promenade de Falize à réaménager et intégrer. On comprend toute la pertinence de la mise en place d'un dispositif d'isolement.





Vue 61. La zone C. de compensation



Vue 62. Et le biez d'usine, tout proche





## 8. Recueil des documents administratifs

<b>AM - D 6203/8<sup>B</sup></b> 31.05.2007	autorisant l'établissement du présent PCA dérogatoire
<b>Etude d'incidence</b>	Non demandée par l'AM
<b>Décisions du Conseil</b>	→ Elaboration d'un PCA dérogatoire → Désignation de l'auteur de projet → Approbation provisoire du PCA D
<b>Plan d'expropriation</b>	Non requis par le contexte
<b>Agrément de l'auteur de projet</b>	Aut 2121







## Situation existante – Partie 1.





**Note** La terminologie «zone» et «sous-zone» fait précisément référence au zonage du Plan de Secteur et au sous-zonage proposé par le présent PCA D dans leur acception légale.

Toute autre appellation -périmètre, superficie, aire, ...- désigne un cadre géographique considéré.

## 1.1. Situation de fait et cadre spatial — Plan 1.1. Situation de fait

Le plan de situation de fait reflète l'occupation du sol arrêtée au mois de juin 2007.

Le périmètre du PCA D recouvre un ensemble de terrains situés à l'extrémité Ouest de la commune de Malmedy, couvrant une superficie totale de 69ha 20a 37ca, non loin de sa limite avec la commune de Stavelot.

Celui-ci circonscrit une vaste aire extérieure du centre-ville, nettement séparée de toute zone résidentielle et en vaste cuvette circonscrivant la vallée de la Warche en amont de la ville de Malmedy, entre la sortie de l'autoroute A27/E42, le talus de chemin de fer de l'ancienne ligne n°45-48 Trois-Ponts/Malmedy, la colline de Falize/Belleaux et le cours de la Warche.

• Du point de vue paysager, le périmètre considéré est marqué

- au Nord, par l'imposant versant boisé de Gniersonhé *cf Photos-Vue 13.*,
  - au pied duquel s'écoule la Warche et s'établit l'imposant complexe des Papeteries Ahlström *cf Photos-Vue 7.*,
  - dont la ligne de crête, illuminée par le halo orangé de l'éclairage de l'autoroute qui le surplombe, conduit le regard vers le paysage de fond de Livremont et du centre-ville de Malmedy,
- au centre, par les vastes parcelles du zoning industriel et leurs infrastructures bâties de type économique, desquelles se démarquent nettement les sites d'exploitation de la centrale à béton, de la station d'épuration des eaux et des marbreries VIKTOR MEYER en fond, par l'alignement droit de la RN62, s'engouffrant vers la ville, dessous le pont de chemin de fer et son talus,
- au Sud, par le magnifique versant arboré et herbager-bocager de la colline de Falize/Belleaux<sup>9</sup> *cf Photos-Vues 1.-2.-8.-12.*,
- à l'Est, par le talus de l'ancienne ligne de chemin de fer n°45-48 Trois-Ponts/Malmedy et son pont sous lequel passe la RN62 vers le centre-ville *cf Photos-Vue 23.*,
- à l'Ouest, par la courbe du versant Nord, moins arborée et beaucoup plus empreinte de la présence de l'autoroute dont les mâts scandent le regard en plein jour, et au pied duquel s'écoule la Warche avec une certaine amplitude, longée par les prairies de la Zone 1.B. du périmètre considéré.

Relevons que la pointe Sud-Ouest du périmètre du PCA D considéré, inscrite en zone agricole et pour laquelle la dérogation en zone d'activité économique industrielle est projetée, est inventoriée par ADESA

- en zone de «structure écologique principale»,
- à proximité d'un large «périmètre d'intérêt paysager», lié à la perception panoramique de la vallée de Chevofosse, depuis le Rocher de Falize *cf Annexe 5. ci-après.*

L'observation minutieuse de terrain relève que

- bien qu'exclue du périmètre d'intérêt paysager et de l'angle de vue recommandé, orienté principalement vers la vallée de Chevofosse et Stavelot, la zone concernée appartient à ce territoire et est surplombée par le point de vue (7) dit du Rocher de Falize,
- la pointe y incluse étant directement mitoyenne du pied du versant pentu d'une colline arborée de feuillus, la perception est extrêmement nuancée en fonction de la saison considérée, suivant que le couvert feuillu la masque ou non.

<sup>9</sup> Au pied longé par la Promenade du rocher de Falize où émergent les eaux de ruissellement du versant, toujours confondues avec le ruisseau de Falize, canalisé depuis la réalisation du zoning dessous la avenue de Norvège vers la station d'épuration des eaux.