

**Schéma de Structure Communal de Héron**  
**PRÉSENTATION DU 21 MARS 2016**

## INTRODUCTION

- Qu'est-ce qu'un Schéma de Structure Communal ?
- Contenu d'un Schéma de Structure Communal

## DIAGNOSTIC

- Les contraintes à l'urbanisation
- Le potentiel foncier
- Synthèse AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces)

## OPTIONS

- Contenu
- Objectif général
- Objectifs d'aménagement
- Plan d'affectation
- Mesures d'aménagements

# INTRODUCTION

## QU'EST-CE QU'UN SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL ?

- Un projet d'aménagement sur l'**ensemble du territoire de la commune**

## QU'EST-CE QU'UN SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL ?

- Un projet d'aménagement sur l'**ensemble du territoire de la commune**
- Une **stratégie sur le long terme** pour le développement de la commune (sur 20 ans)

## QU'EST-CE QU'UN SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL ?

- Un projet d'aménagement sur l'**ensemble du territoire de la commune**
- Une **stratégie sur le long terme** pour le développement de la commune (sur 20 ans)
- Un **document d'aide à la décision**

## QU'EST-CE QU'UN SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL ?

- Un projet d'aménagement sur l'**ensemble du territoire de la commune**
- Une **stratégie sur le long terme** pour le développement de la commune (sur 20 ans)
- Un **document d'aide à la décision**
- Un **outil de gestion au quotidien**

## QU'EST-CE QU'UN SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL ?

- Un projet d'aménagement sur l'**ensemble du territoire de la commune**
- Une **stratégie sur le long terme** pour le développement de la commune (sur 20 ans)
- Un **document d'aide à la décision**
- Un **outil de gestion au quotidien**
- Une **plus grande cohérence dans les décisions - vision d'ensemble**



## CONTENU D'UN SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

- Une phase 1 : **Analyse de la situation existante**
  - Analyse de la situation existante de fait et de droit
  - Analyse socio-économique
  - Analyse et synthèse de la situation existante
- Une phase 2 : **Les Options**
  - Objectifs généraux
  - Objectifs spécifiques
  - Mesures d'aménagement
  - Evaluation environnementale
- Une phase 3 : **Déclaration environnementale** (suite à l'enquête publique)
- Un **Résumé Non-Technique**

# DIAGNOSTIC

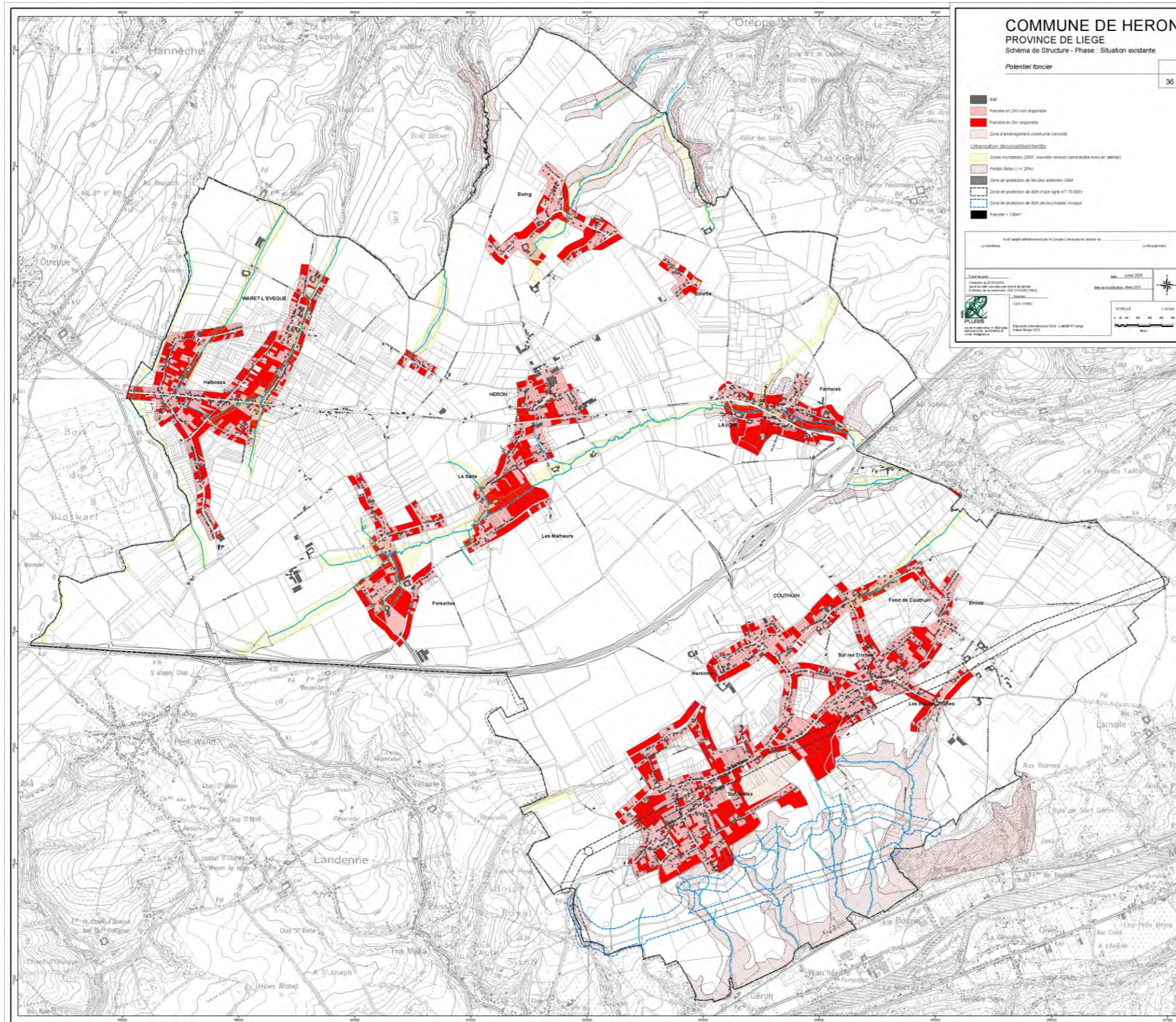
# LES CONTRAINTES



## CONTRAINTES À L'URBANISATION

	Nbr d'ha sur la commune	Nbr d'ha en ZHCr	Nbr d'ha en ZHCr disponible*
<b>Contraintes techniques</b>			
Zone non-aedificandi autour des lignes HT > 70.000 kV	17,66	6,32	3,74
Zone non-aedificandi autour des antennes GSM	0,02	0,01	0
Zone de protection de la conduite VIVAQUA	75,4	0,05	0,05
<b>Contraintes physiques</b>			
Zone inondable	140,73	36,1	20,42
Pentes $\geq 20^\circ$	234,62	5,9	4,01
Parcelles < 150 m <sup>2</sup>	-	-	0,95
Zone à risque karstique	1270,35	152,6	73,89
Nappe phréatique permanente à faible profondeur	154,95	20,79	13,34
Puits de mines	76,25	4,28	1,5
Potentialité d'anciens puits de mine	107,28	44,04	15,76
Minières de fer	327,9	31,35	14,56

# LE POTENTIEL FONCIER



## POTENTIEL FONCIER :

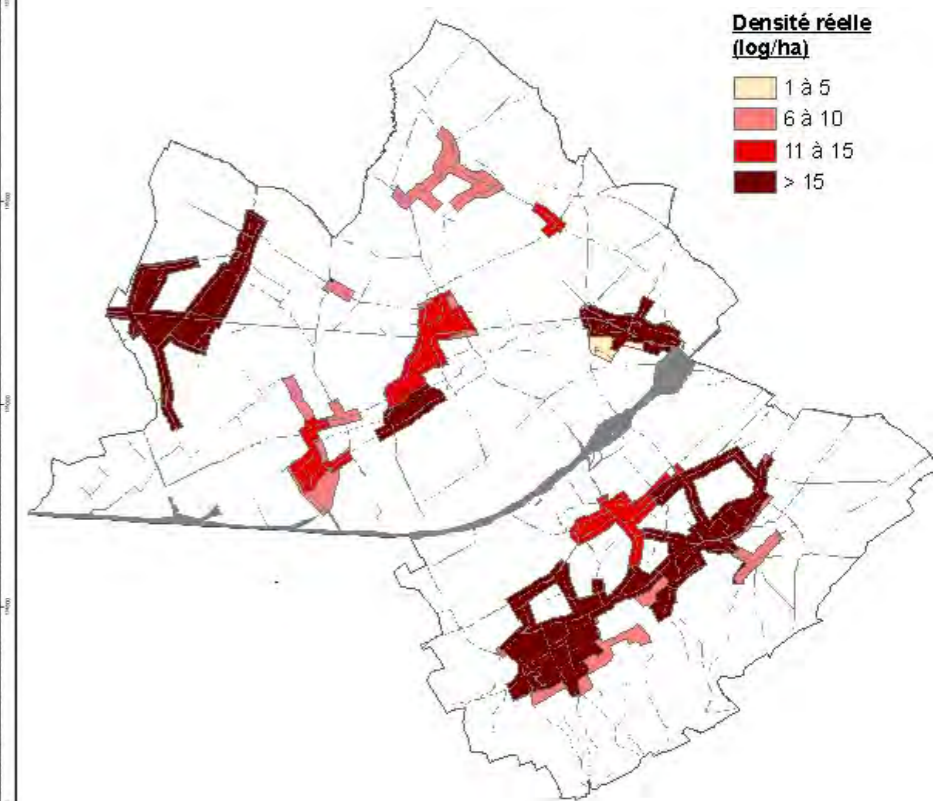
**Zone habitat rural : 505,6 ha**

- Bâti : 284,08 ha
- **Disponibilité brute : 221,51 ha**

**56 % des parcelles en zone d'habitat et d'habitat rural sont bâties**

**Densités nettes faibles :**

- 18 hab/ha
- 7 log/ha



POTENTIEL BÂTISSABLE BRUT SUR LA COMMUNE = **221,51 ha.** au total

Toutefois, **TOUTES LES PARCELLES NE SONT PAS RÉELLEMENT BÂTISSABLES** pour des raisons techniques, physiques ou environnementales.



POTENTIEL BÂTISSABLE BRUT SUR LA COMMUNE = **221,51 ha.** au total

Toutefois, **TOUTES LES PARCELLES NE SONT PAS RÉELLEMENT BÂTISSABLES** pour des raisons techniques, physiques ou environnementales.

Parmi les ZHCr encore disponibles on retrouve les contraintes fortes suivantes :

Aléas d'inondations	20,42
Parcelles < 150 m <sup>2</sup>	0,95
Zone non-aedificandi autour des lignes HT > 70.000 kV	3,74
Pentes >= 20°	4,01
Zone non-aedificandi autour des antennes GSM	0
Zone de protection de la conduite VIVAQUA	0,05
Total*	29,17 (28,13)*
<b><u>TOTAL disponible (ZHCr où Urbanisation interdire/fortement déconseillée)</u></b>	<b><u>193</u></b>

POTENTIEL BÂTISSABLE BRUT SUR LA COMMUNE = **221,51 ha.** au total

Toutefois, **TOUTES LES PARCELLES NE SONT PAS RÉELLEMENT BÂTISSABLES** pour des raisons techniques, physiques ou environnementales.

Parmi les ZHCr encore disponibles on retrouve les contraintes fortes suivantes :

Aléas d'inondations	20,42
Parcelles < 150 m <sup>2</sup>	0,95
Zone non-aedificandi autour des lignes HT > 70.000 kV	3,74
Pentes >= 20°	4,01
Zone non-aedificandi autour des antennes GSM	0
Zone de protection de la conduite VIVAQUA	0,05
Total*	29,17 (28,13)*
<b><u>TOTAL disponible (ZHCr où Urbanisation interdite/fortement déconseillée)</u></b>	<b><u>193</u></b>

Le potentiel réellement bâtissable sur la commune de Héron est de 193 ha.

POTENTIEL BÂTISSABLE BRUT SUR LA COMMUNE = **221,51 ha.** au total

Toutefois, **TOUTES LES PARCELLES NE SONT PAS RÉELLEMENT BÂTISSABLES** pour des raisons techniques, physiques ou environnementales.

Parmi les ZHCr encore disponibles on retrouve les contraintes fortes suivantes :

Aléas d'inondations	20,42
Parcelles < 150 m <sup>2</sup>	0,95
Zone non-aedificandi autour des lignes HT > 70.000 kV	3,74
Pentes >= 20°	4,01
Zone non-aedificandi autour des antennes GSM	0
Zone de protection de la conduite VIVAQUA	0,05
Total*	29,17 (28,13)*
<b>TOTAL disponible (ZHCr où Urbanisation interdite/fortement déconseillée)</b>	<b>193</b>

Le potentiel réellement bâtissable sur la commune de Héron est de 193 ha.



Détail par village :

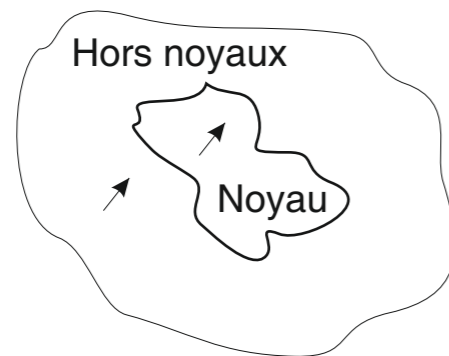
Nom Secteur	ZHr (ha)	ZHr bâti (ha)	ZHr Dispo (ha)	Contraintes (ha)	ZHr Dispo - Contraintes	% ZHr réellement disponible
ENTITE DE HERON	132,3	59,6	59,6	9,75	49,85	38 %
ENTITE DE LAVOIR	42,4	23	23	7,13	15,87	37 %
<i>SOUS-TOTAL Couthuin centre et Envoz</i>	<i>68,2</i>	<i>42,2</i>	<i>26</i>	<i>0,83</i>	<i>25,17</i>	<i>37 %</i>
<i>SOUS-TOTAL Fond-de-Couthuin</i>	<i>50</i>	<i>32,4</i>	<i>17,7</i>	<i>1,36</i>	<i>16,34</i>	<i>33 %</i>
<i>SOUS-TOTAL Surlomez</i>	<i>119,6</i>	<i>67,2</i>	<i>52,4</i>	<i>3,17</i>	<i>49,23</i>	<i>41 %</i>
ENTITE DE COUTHUIN	237,8	96,1	96,1	5,37	90,73	38 %
ENTITE DE WARET-L'EVEQUE	93	42,8	42,7	5,88	36,82	39,59
<b>TOTAL</b>	<b>505,5</b>	<b>284,1</b>	<b>221,5</b>	<b>28,13</b>	<b>193,3</b>	<b>38 %</b>

Population **actuelle** : 5.130 habitants (01.01.2014)

+ 917 habitants d'ici 2025

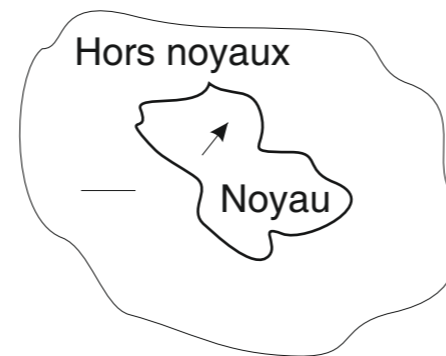
Population **projetée en 2025** (IWEPS) : 6.053 habitants

## SCENARIO 1 : FIL DE L'EAU



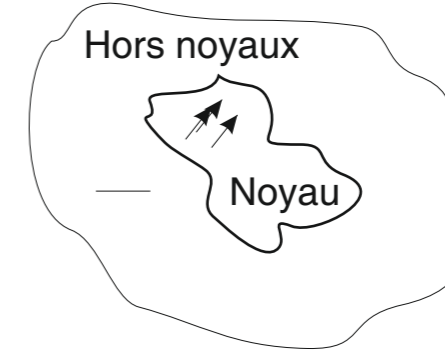
ZH et ZHr encore disponibles sont urbanisées, à densité réelle actuelle

## SCENARIO 2 : INTERMEDIAIRE



Seuls les noyaux sont urbanisés selon le scénario fil de l'eau

## SCENARIO 3 : DENSITE RAISONNEE



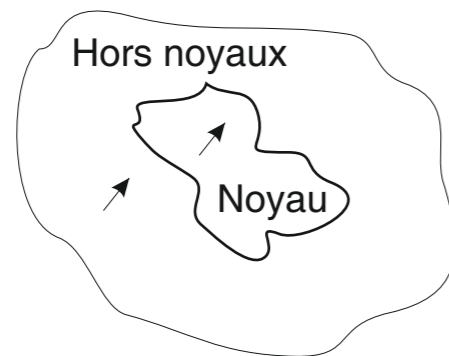
Densification des noyaux selon les densités préconisées par le Gouvernement wallon

Population **actuelle** : 5.130 habitants (01.01.2014)

+ 917 habitants d'ici 2025

Population **projetée en 2025** (IWEPS) : 6.053 habitants

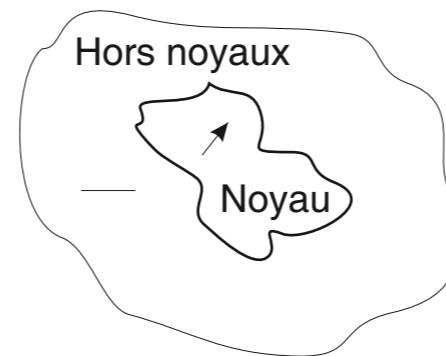
## SCENARIO 1: FIL DE L'EAU



ZH et ZHCr encore disponibles sont urbanisées, à densité réelle actuelle

+ 2.680 hab

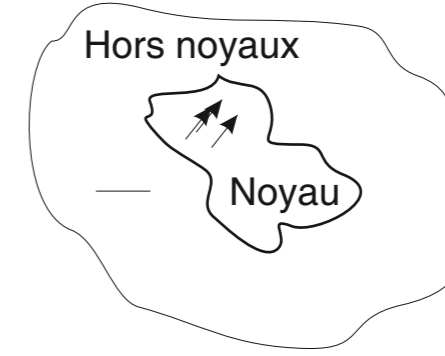
## SCENARIO 2 : INTERMEDIAIRE



Seuls les noyaux sont urbanisés selon le scénario fil de l'eau

+ 1.880 hab

## SCENARIO 3 : DENSITE RAISONNEE



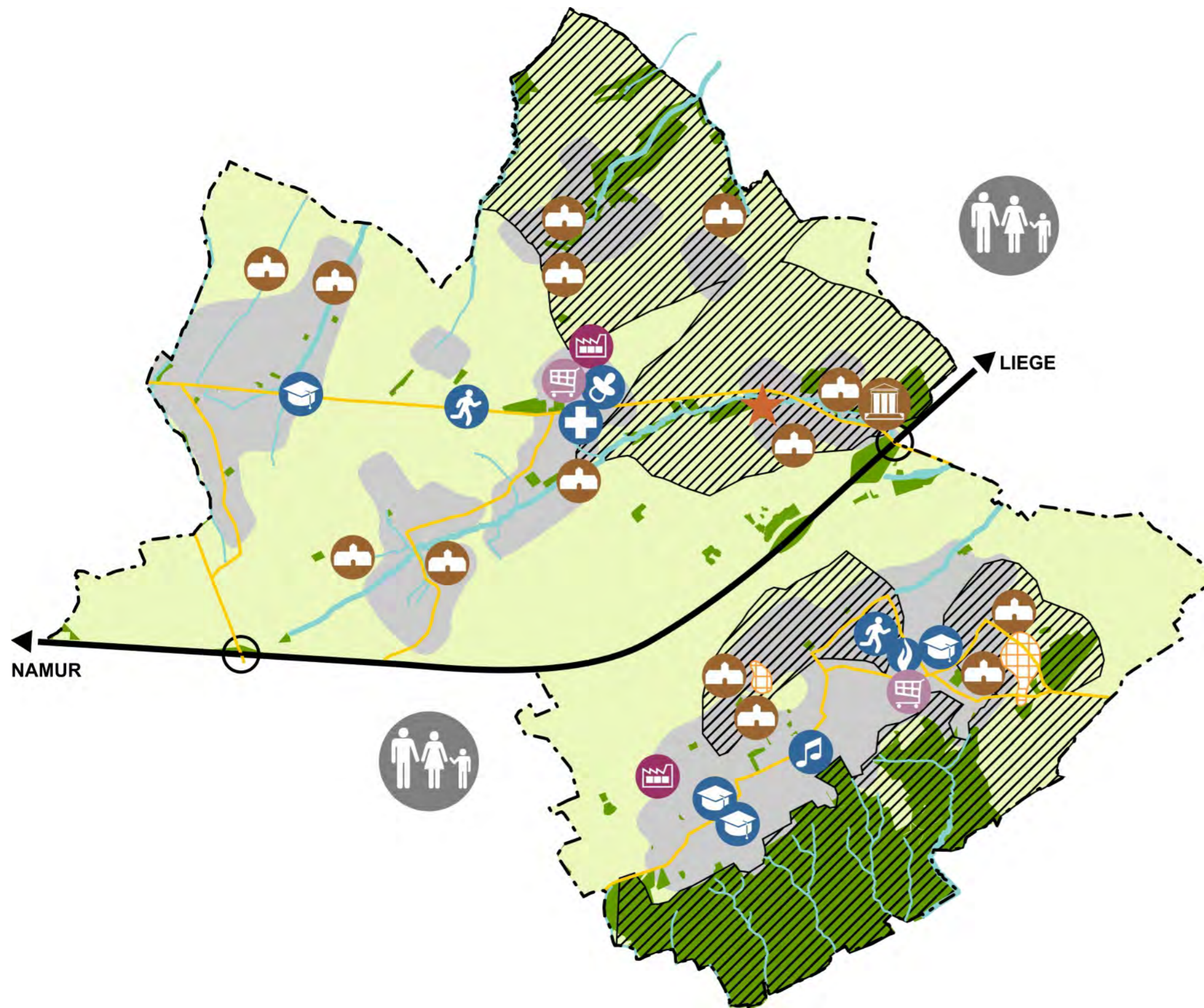
Densification des noyaux selon les densités préconisées par le Gouvernement wallon

+ 4.350 hab




**ATTENTION** : Ces chiffres sont des **estimations théoriques** dans le cas où TOUTES les disponibilités foncières étaient comblées ! C'est-à-dire si toutes les zones d'habitat encore disponibles étaient bâties. Il s'agit donc du **MAXIMUM d'accueil**, qui bien entendu ne sera jamais (ou dans un futur très lointain) atteint. Le scénario 3 a pour hypothèse que tous les noyaux de la commune sont densifiés de la même manière... Or, **la commune peut décider d'intensifier plutôt tel ou tel noyau**, et de protéger telle ou telle partie du territoire.

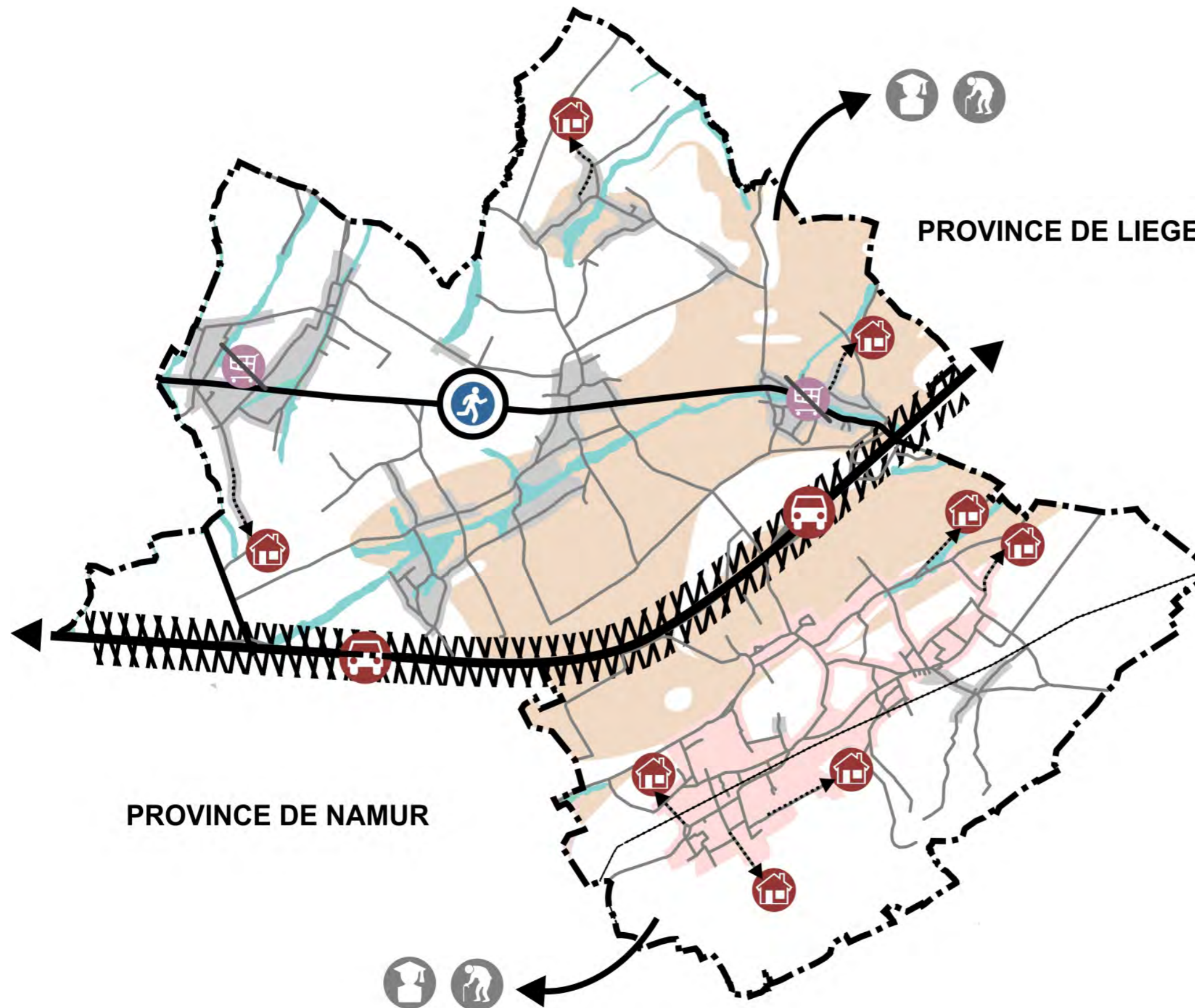
Le conclusions qu'il faut tirer : la commune de Héron a encore une grande capacité d'accueil et **peut se permettre de réaliser des choix stratégiques sur son territoire.**

# SYNTHÈSE AFOM



## LES ATOUTS

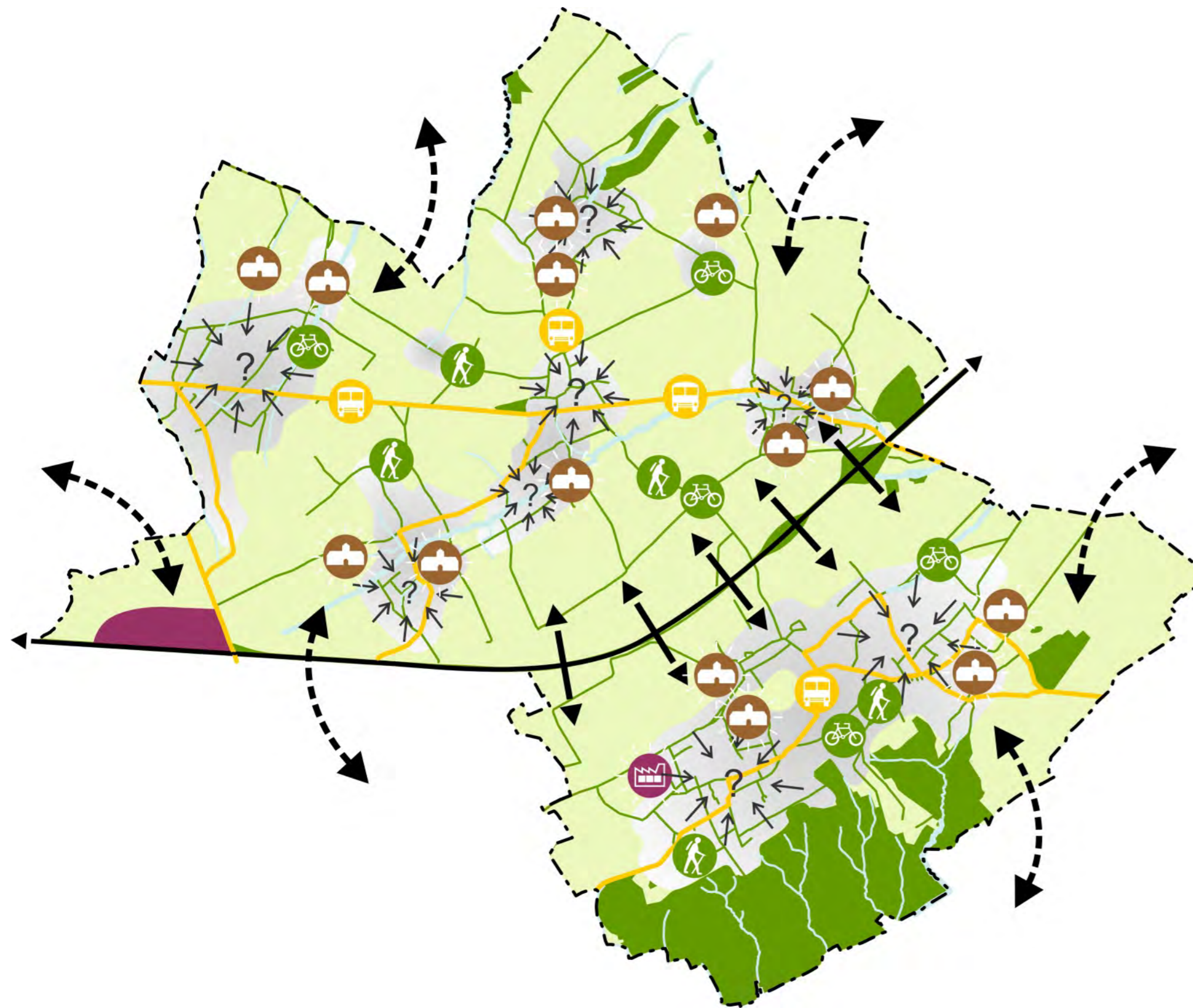
-  ZONES BÂTIES
-  UN TERRITOIRE DÉDIÉ À L'AGRICULTURE
-  ESPACES BOISÉS
-  PÉRIMÈTRE D'INTÉRÊT PAYSAGER
-  PÉRIMÈTRE D'INTÉRÊT CULTUREL, HISTORIQUE OU ESTHÉTIQUE
-  RUISSEAU
-  LIGNE DE BUS
-  AUTOROUTE E42
-  ÉCHANGEUR AUTOROUTIER
-  PATRIMOINE CLASSÉ
-  PATRIMOINE AGRICOLE TYPIQUE
-  PATRIMOINE TOURISTIQUE (MOULIN)
-  ÉCOLE
-  CRÈCHE
-  ÉQUIPEMENT SPORTIF
-  CENTRE CULTUREL
-  CENTRE DE SANTÉ
-  HÔTEL DE POLICE
-  COMMERCE
-  ENTREPRISE / ACTIVITÉ ÉCON.
-  PROFIL FAMILIAL DE LA POPULATION



## LES FAIBLESSES

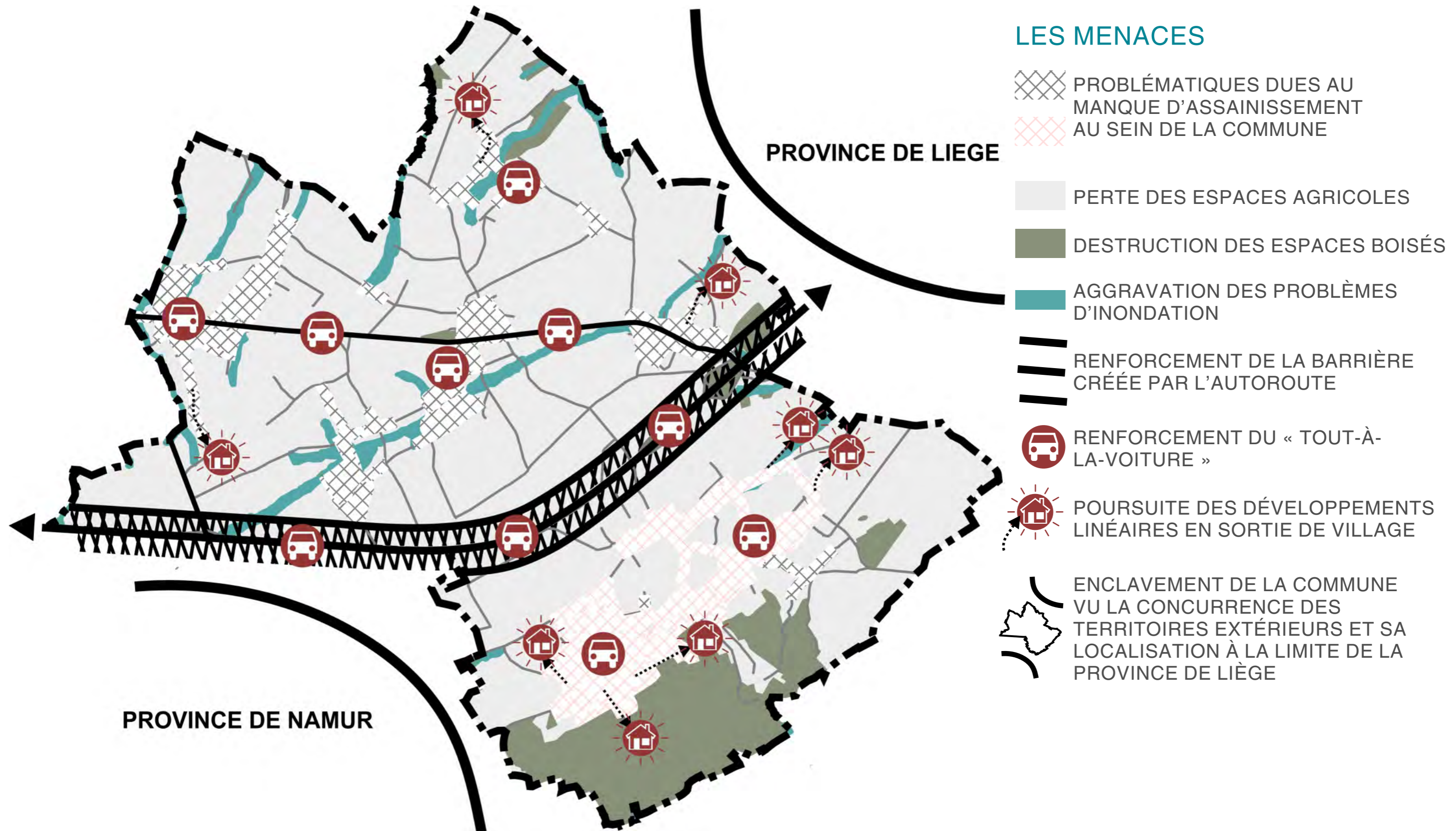
-  ZONE D'ASSAINISSEMENT AUTONOME
-  ZONE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF
-  ZONE À RISQUES KARSTIQUES
-  ZONE INONDABLE
-  BARRIÈRE CRÉÉE PAR L'AUTOROUTE
-  UN RÉSEAU DENSE DE VOIRIES
-  LIGNE HAUTE TENSION
-  DES DÉVELOPPEMENTS LINÉAIRES EN SORTIE DE VILLAGE
-  UN HALL SPORTIF ISOLÉ
-  DES VILLAGES SANS COMMERCES
-  EXCLUSIVITÉ DES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES
-  EXODE DE LA COMMUNE DES JEUNES (18-30 ANS)
-  EXODE DE LA COMMUNE DES PLUS ÂGÉS (55 ANS ET +)





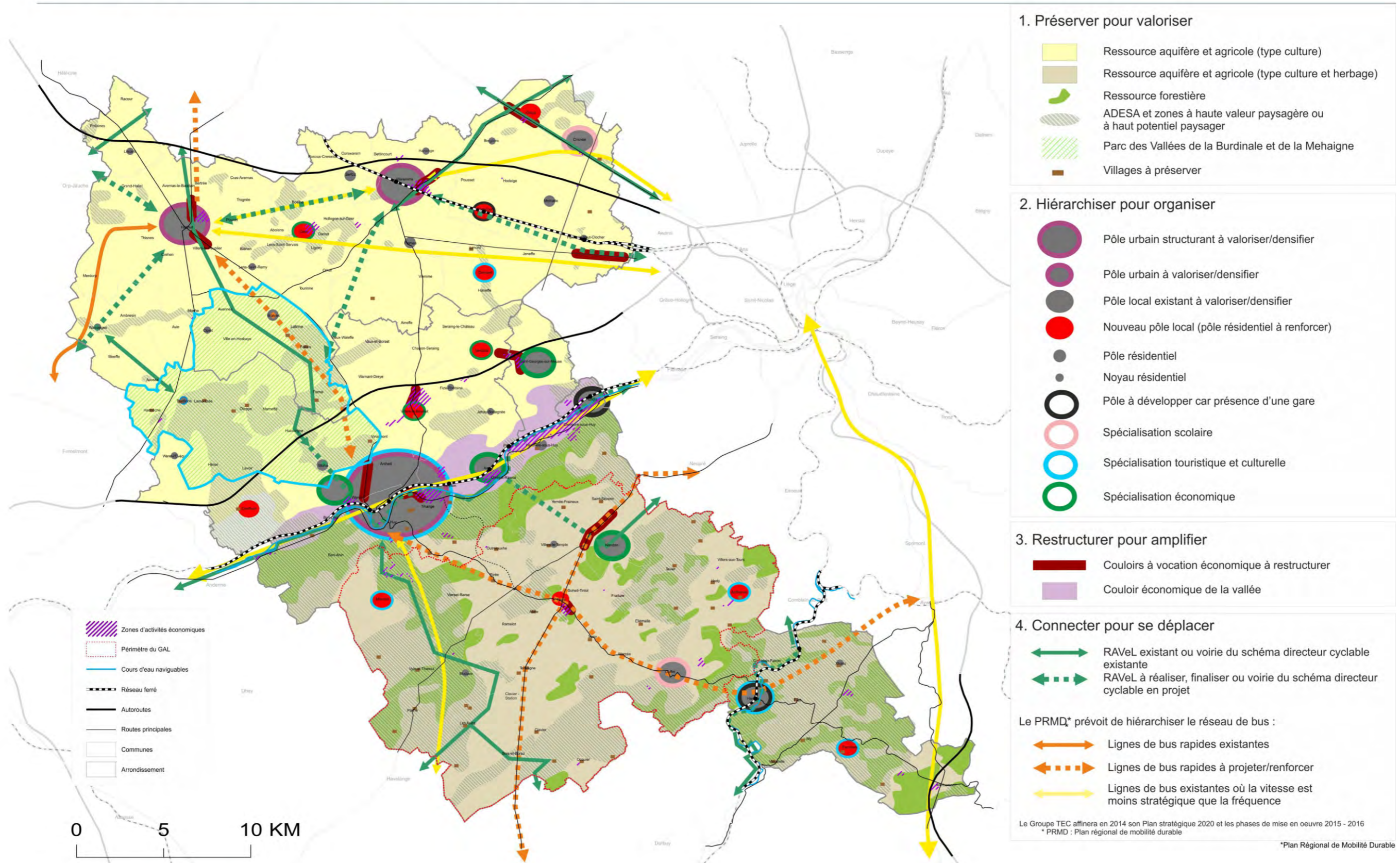
## LES OPPORTUNITÉS

-  DES ZONES BÂTIES À DENSIFIER
-  UN TERRITOIRE DÉDIÉ À L'AGRICULTURE
-  ESPACES BOISÉS
-  DÉVELOPPEMENT D'UNE ZAE
-  FAVORISER LES MODES ACTIFS
- 
-  VALORISER LES RUISSEAUX
-  RENFORCER LES LIGNES DE BUS
-  CONNECTER LE NORD ET LE SUD DE L'AUTOROUTE
-  VALORISER LE PATRIMOINE AGRICOLE
-  ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES
-  DÉVELOPPER LA SUPRACOMMUNALITÉ ET LES PARTENARIATS AVEC DES ACTEURS EXTÉRIEURS À LA COMMUNE

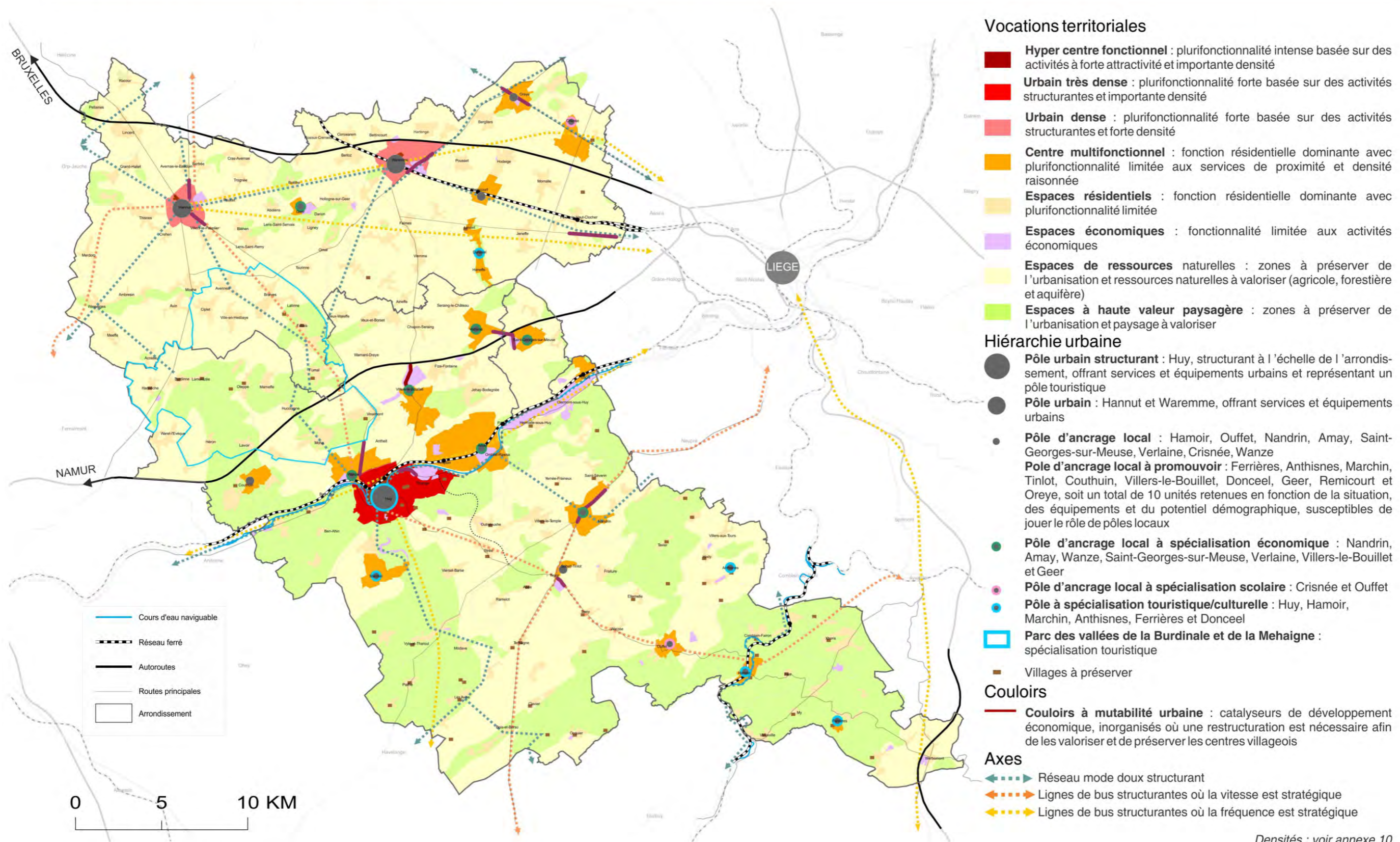


# SDT HUY - WAREMME

## SDT de Huy Waremme - Phase 3 : Schéma d'intention



## SDT de Huy Waremme - Phase 4 : Schéma de développement territorial



# OPTIONS

## CONTENU DE LA PARTIE II - OPTIONS

### SOMMAIRE

#### **1. Objectifs**

1.1. Objectif général : un développement territorial cohérent

1.2. Objectifs d'aménagement

#### **2. Plan d'affectation**

2.1. Relation entre densité et forme bâtie

2.2. Définition des affectations

#### **3. Mesures d'aménagement**

3.1. Périmètres de réflexion d'ensemble

3.2. Orientations générales en matière de mobilité


# OBJECTIF GÉNÉRAL



## OBJECTIF GÉNÉRAL : UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL COHÉRENT

La position géographique et les nombreux atouts liés au cadre rural de la commune ont créé un **attrait pour ce territoire** et une **augmentation importante de la population**.

**A défaut de mesures d'accompagnement**, cette évolution va engendrer :

- 
- perte du caractère rural
  - diminution de l'activité agricole
  - dégradation des paysages
  - poursuite de l'étalement rural entraînant des surcoûts pour la collectivité

## OBJECTIF GÉNÉRAL : UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL COHÉRENT

La position géographique et les nombreux atouts liés au cadre rural de la commune ont créé un **attrait pour ce territoire** et une **augmentation importante de la population**.

**A défaut de mesures d'accompagnement**, cette évolution va engendrer :

- • perte du caractère rural
- diminution de l'activité agricole
- dégradation des paysages
- poursuite de l'étalement rural entraînant des surcoûts pour la collectivité

Il apparaît que le territoire souffre avant tout d'un **manque de cohérence**

- • faire émerger une identité territoriale cohérente pour la commune de Héron
- définir une stratégie de développement pour la commune pour les années à venir
- mener une politique volontariste qui adopte une démarche prospective et pro-active

**« répondre aux besoins actuels des habitants sans compromettre les possibilités pour les générations futures de répondre à leurs propres besoins »**

## OBJECTIF GÉNÉRAL : UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL COHÉRENT

STRUCTURATION DU TERRITOIRE = hiérarchisation des différentes polarités

### 4 PÔLES

Pôle principal



Pôle en appui



Pôle secondaire multifonctionnel



Pôle secondaire



---

### 3 HAMEAUX À STATUT PATRIMONIAL PARTICULIER



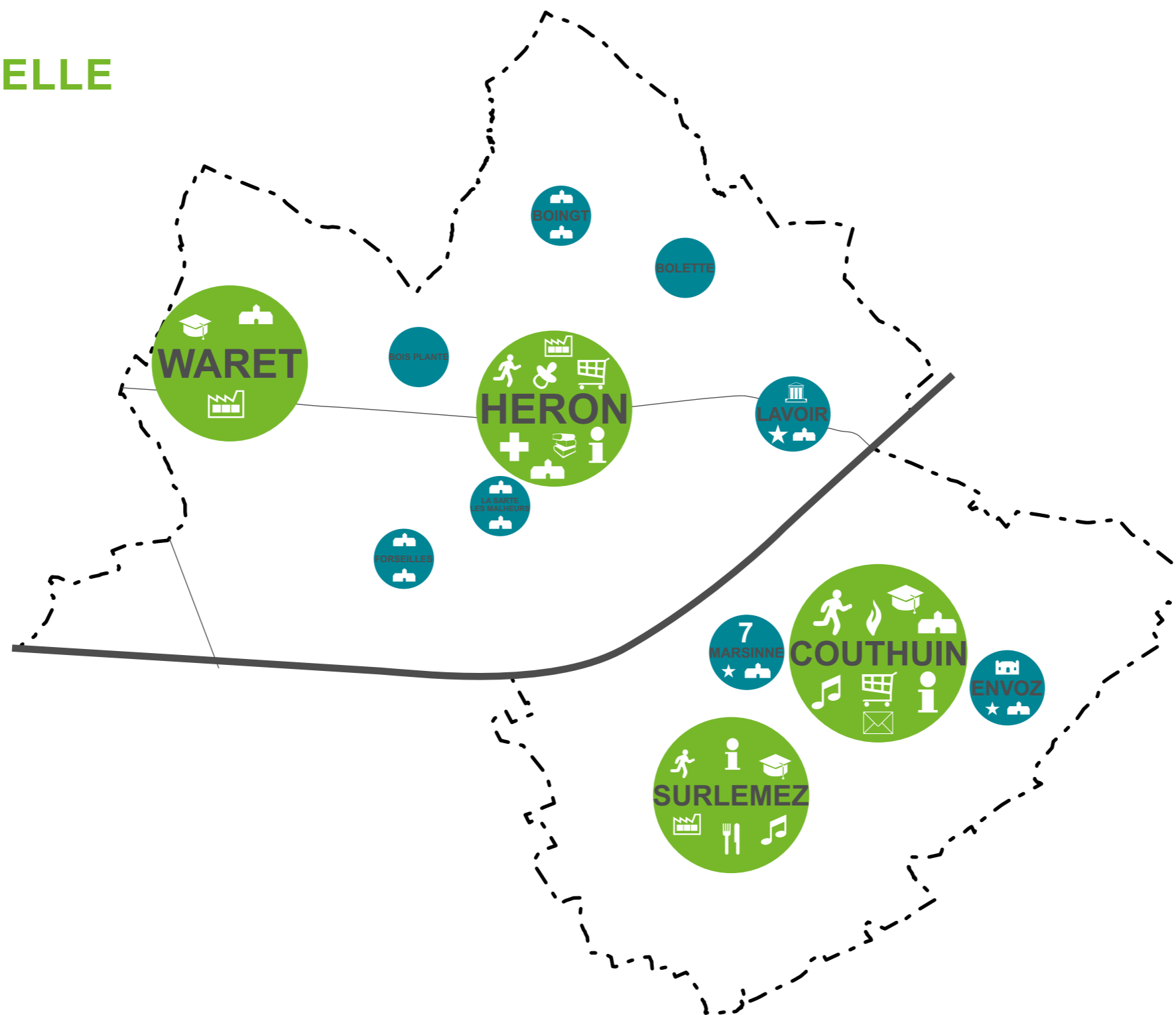
### 5 HAMEAUX ISOLÉS



## OBJECTIF GÉNÉRAL : UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL COHÉRENT

STRUCTURATION DU TERRITOIRE = hiérarchisation des différentes polarités

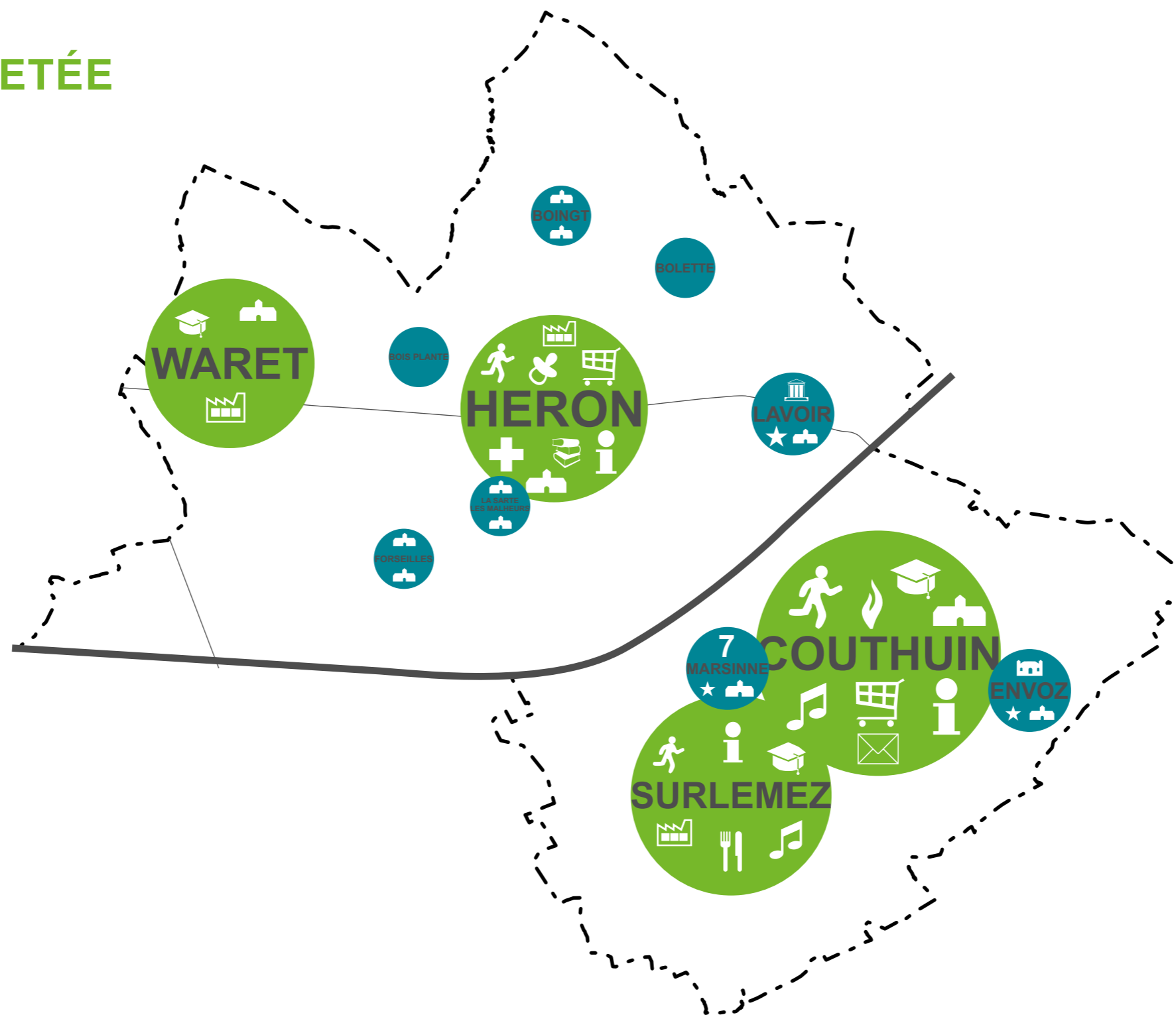
### SITUATION ACTUELLE



## OBJECTIF GÉNÉRAL : UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL COHÉRENT

STRUCTURATION DU TERRITOIRE = hiérarchisation des différentes polarités

## SITUATION PROJÉTÉE



# OBJECTIFS SPÉCIFIQUES D'AMÉNAGEMENT

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 1 | DÉVELOPPER L'URBANISATION DE MANIÈRE RAISONNÉE

- Limiter l'urbanisation résidentielle linéaire et l'urbanisation des hameaux
- Développer les noyaux qui pourront accueillir une part plus importante de la population
- Privilégier le développement de projets d'habitations groupées, d'ensembles de logements cohérents
- Mettre en place des logements spécifiques en suffisance
- Tenir compte des contraintes physiques majeures dans le développement du bâti
- Eviter la construction en ligne de crête et respecter les points et lignes de vues
- Protéger le patrimoine architectural



## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 2 | PRÉSERVER ET VALORISER LES ATOUTS PAYSAGERS, PATRIMONIAUX ET ÉCOLOGIQUES

- Préserver les éléments naturels qui structurent le paysage local
- Protéger et valoriser les haies traditionnelles (aubépines) clôturant les parcelles dans les villages et leurs alentours
- Veiller à l'intégration esthétique des bâtiments agricoles et des habitations résidentielles en harmonie avec le paysage et la structure du bâti traditionnel
- Renforcer l'image de marque de la commune et valoriser son patrimoine architectural et son passé minier industriel
- Développer les activités touristiques de la commune





## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 3 | RENFORCER LES COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DANS LES POLARITÉS ET STIMULER L'ÉCONOMIE LOCALE

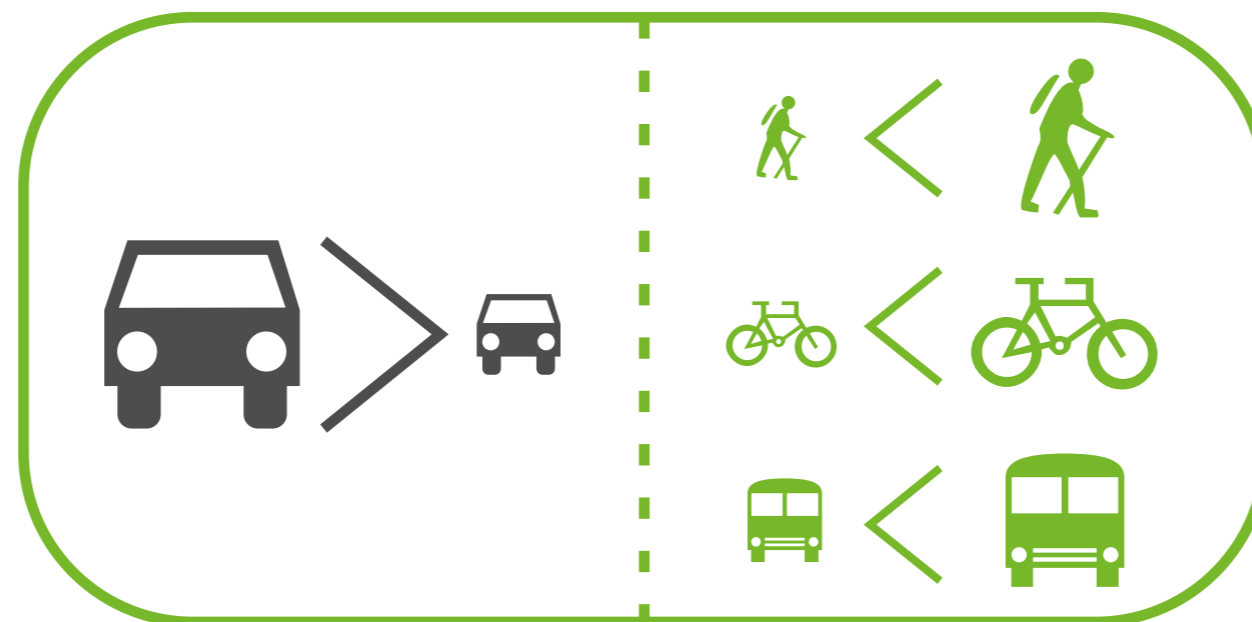
- Stimuler la diversification économique
- Poursuivre la politique d'accueil extra-scolaire
- Développer les initiatives culturelles, via des partenariats supracommunaux et par le renforcement des liens d'appartenance à une même commune des habitants du Nord et du Sud



## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 4 | ACCENTUER LES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE INDIVIDUELLE

- Hiérarchiser le réseau routier et les liaisons modes doux
- Parachever la mise en place du réseau de promenades, visant plus particulièrement à favoriser les déplacements modes doux à usage quotidien entre villages et à réduire la fracture entre les habitants du Nord et du Sud de la commune
- Sécuriser la chaussée de Wavre
- Développer, améliorer et rendre plus attractifs les transports en commun
- Continuer à développer l'offre « à la demande », via notamment le « Portabus »



## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 5 | PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Stimuler la diversification agricole en privilégiant les ressources locales
- Faire prendre conscience du rôle de l'agriculture comme « jardinier du paysage »
- Développer des circuits-courts, via notamment des initiatives du type de la « Ceinture Alimen-Terre liégeoise »
- Favoriser le développement harmonieux des entreprises agricoles et de l'habitat résidentiel



# PLAN D'AFFECTATION

## PLAN D'AFFECTATION

Le plan d'affectation «*détermine les affectations du sol de manière plus précise que le fait le plan de secteur*» (Art. 254 du CWATUP)

- Zones urbanisables
- Zones non urbanisables
- Périmètres = recommandations particulières

L'objectif de ce document est donc de **traduire le projet d'aménagement communal et le programme de développement.**

Il doit devenir un **outil de décision et de référence** pour la commune.

## PLAN D'AFFECTATION

Le plan d'affectation «*détermine les affectations du sol de manière plus précise que le fait le plan de secteur*» (Art. 254 du CWATUP)

- Zones urbanisables
- Zones non urbanisables
- Périmètres = recommandations particulières

L'objectif de ce document est donc de **traduire le projet d'aménagement communal et le programme de développement.**

Il doit devenir un **outil de décision et de référence** pour la commune.

## PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES FOURNIES PAR LE SCHÉMA DE STRUCTURE (entre autres)

- La **précision de l'affectation des zones**
- Le phasage de leur occupation
- La réversibilité des affectations
- La **densité des constructions ou des logements**
- La définition de zones demandant la réalisation d'une étude urbanistique d'ensemble

## PLAN D'AFFECTATION

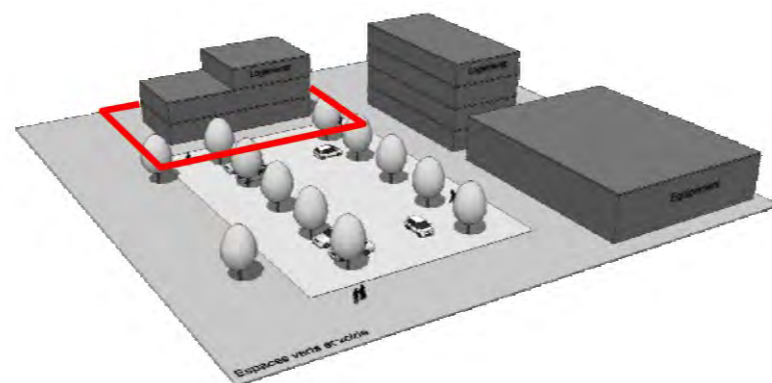
### RELATION ENTRE DENSITÉ ET FORME BÂTIE

**Densité** = rapport entre un indicateur statistique, le **nombre de logements** et une **surface** (ha.)

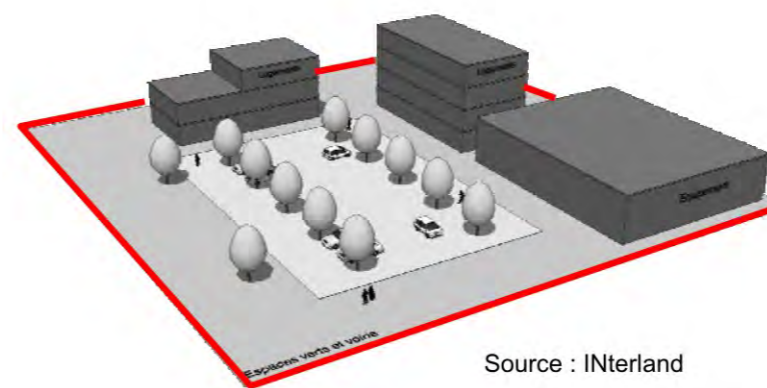
**Densité réelle** = **densité nette** → se mesure à l'échelle de l'îlot

Contrairement à la **densité brute** où les espaces publics sont repris dans le calcul

**densité nette**



**densité brute**



Source : INterland

## PLAN D'AFFECTATION

### RELATION ENTRE DENSITÉ ET FORME BÂTIE

Densités sous forme de fourchette :  $X \text{ log./ha.} < \text{densité optimale de logements} < Y \text{ log./ha.}$

**But** : assurer la cohérence territoriale en **localisant au mieux la population et les fonctions**

**Optimal = vision à long terme**

Valeurs ne doivent **pas être appliquées de manière absolue, ni uniquement à la parcelle du projet.**  
MAIS doivent être **considérées par rapport à l'objectif d'aménagement poursuivi.**



## PLAN D'AFFECTATION

### RELATION ENTRE DENSITÉ ET FORME BÂTIE

Densités sous forme de fourchette :  $X \text{ log./ha.} < \text{densité optimale de logements} < Y \text{ log./ha.}$

**But** : assurer la cohérence territoriale en **localisant au mieux la population et les fonctions**  
**Optimal = vision à long terme**

Valeurs ne doivent **pas être appliquées de manière absolue**, ni uniquement à la parcelle du projet.  
MAIS doivent être **considérées par rapport à l'objectif d'aménagement poursuivi.**

Pour chaque projet : prendre en compte **la qualité des formes bâties et de l'architecture**  
**la justesse de son intégration dans le contexte**

**Pertinence d'un projet = adéquation entre la densité du bâti projeté et celle du bâti existant  
+ la qualité des espaces publics**

Suivant les cas, les densités proposées peuvent être **revues légèrement à la hausse ou à la baisse** afin de **s'adapter au mieux aux caractéristiques rurales, paysagères, environnementales ou topographiques.**

**Densités proposées = valeurs guides et non des normes absolues**

## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

- 1. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - Couthuin**
- 2. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - Surlemez**
- 3. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - Héron**
- 4. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - Waret-l'Evêque**
- 5. Zone d'habitat à caractère rural de type patrimonial - Marsinne et Lavoir**
- 6. Zone d'habitat à caractère rural de faible densité**
- 7. Zone d'habitat à caractère rural de très faible densité**

## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 1. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Couthuin**

Densité nette	Divisions de bâtiments
15 < log./ha. < 25	Autorisée Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<p><b>Mixité</b></p> <p>Services, équipements, commerces, petites entreprises artisanat</p> <p><b>Renforcer le rôle de centralité</b></p>	<p>Maison</p> <p>Habitat intermédiaire (2 log)</p> <p>Appartements</p>



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 1. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Couthuin**

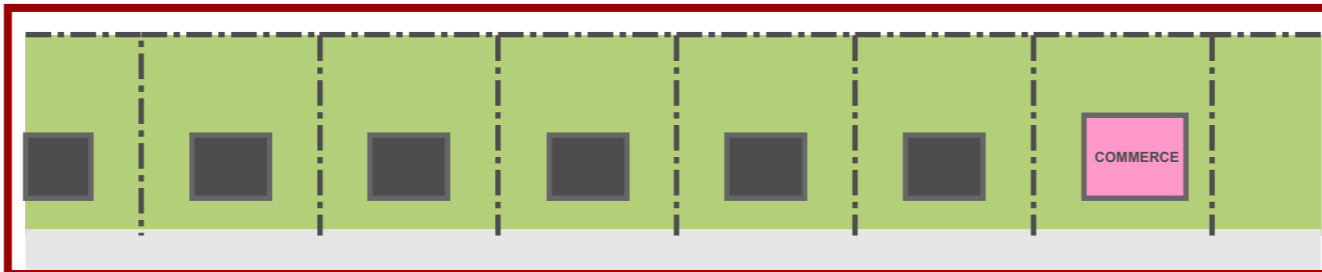
##### Recommandations

Privilégier des groupements d'**habitations mitoyennes** (2 façades) et **semi-mitoyennes** (3 façades).

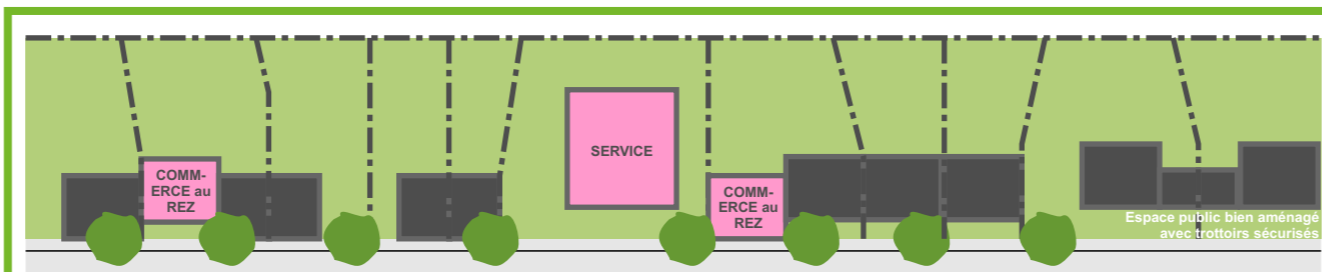
**Mitoyenneté** via : la jonction entre les **volumes principaux** ou les **volumes secondaires** fermés ou ouverts (garages, carports ou autres).

**Gabarit** recommandé : sur base des **gabarits du bâti existant** voisin ou à proximité

##### PHILOSOPHIE D'AMÉNAGEMENT DANS LES NOYAUX

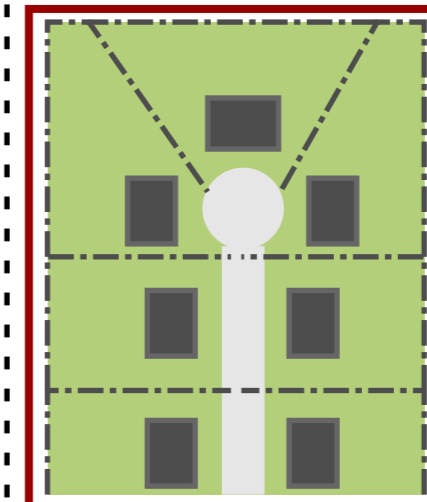


ORGANISATION SYSTÉMATIQUE ET COMMERCE EN MARGE DU NOYAU À ÉVITER

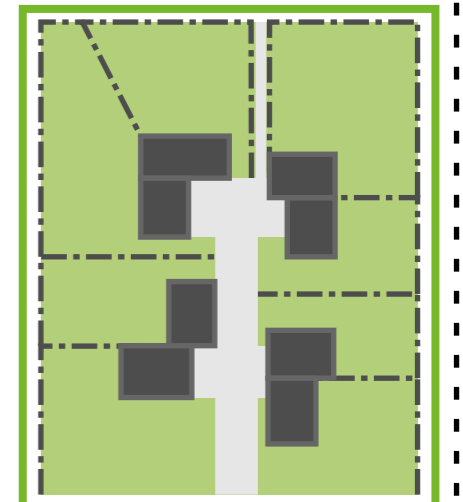


ORGANISATION DIVERSIFIÉE À RECOMMANDER

##### PHILOSOPHIE D'AMÉNAGEMENT DES IMPASSES DANS LES NOUVEAUX LOTISSEMENTS



À ÉVITER



À RECOMMANDER

## PLAN D'AFFECTATION

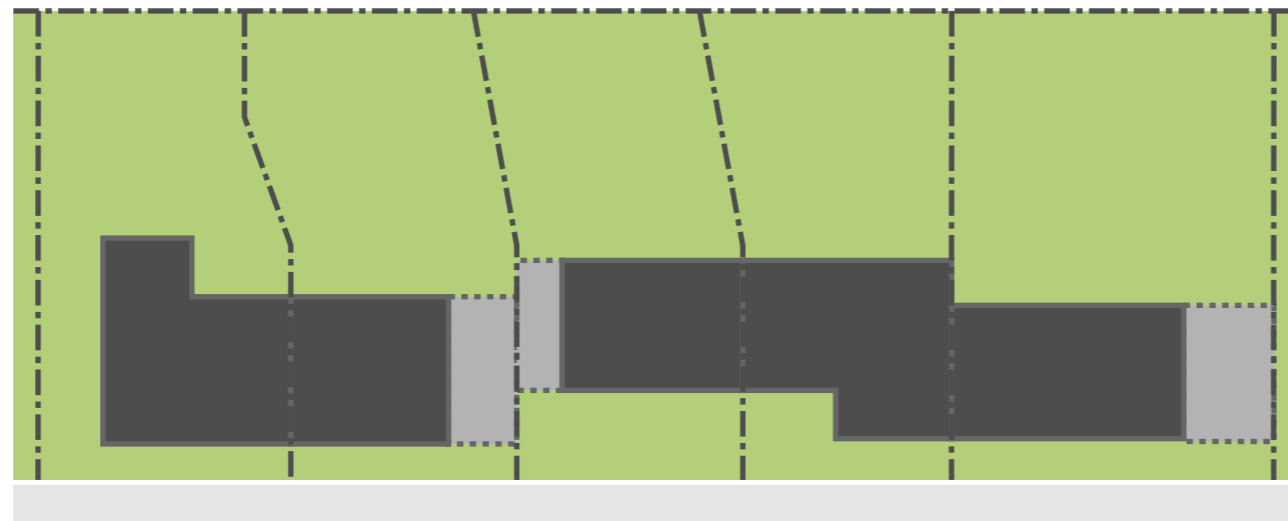
### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 1. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Couthuin**

##### Recommandations

Implanter le **front bâti sur la majeure partie de la largeur** de la parcelle afin de donner un caractère plus urbain et **renforcer l'intensification** du centre.

Une division d'un bâtiment existant en plusieurs logements qui peut être **variée en fonctions des caractéristiques de la construction d'origine.**

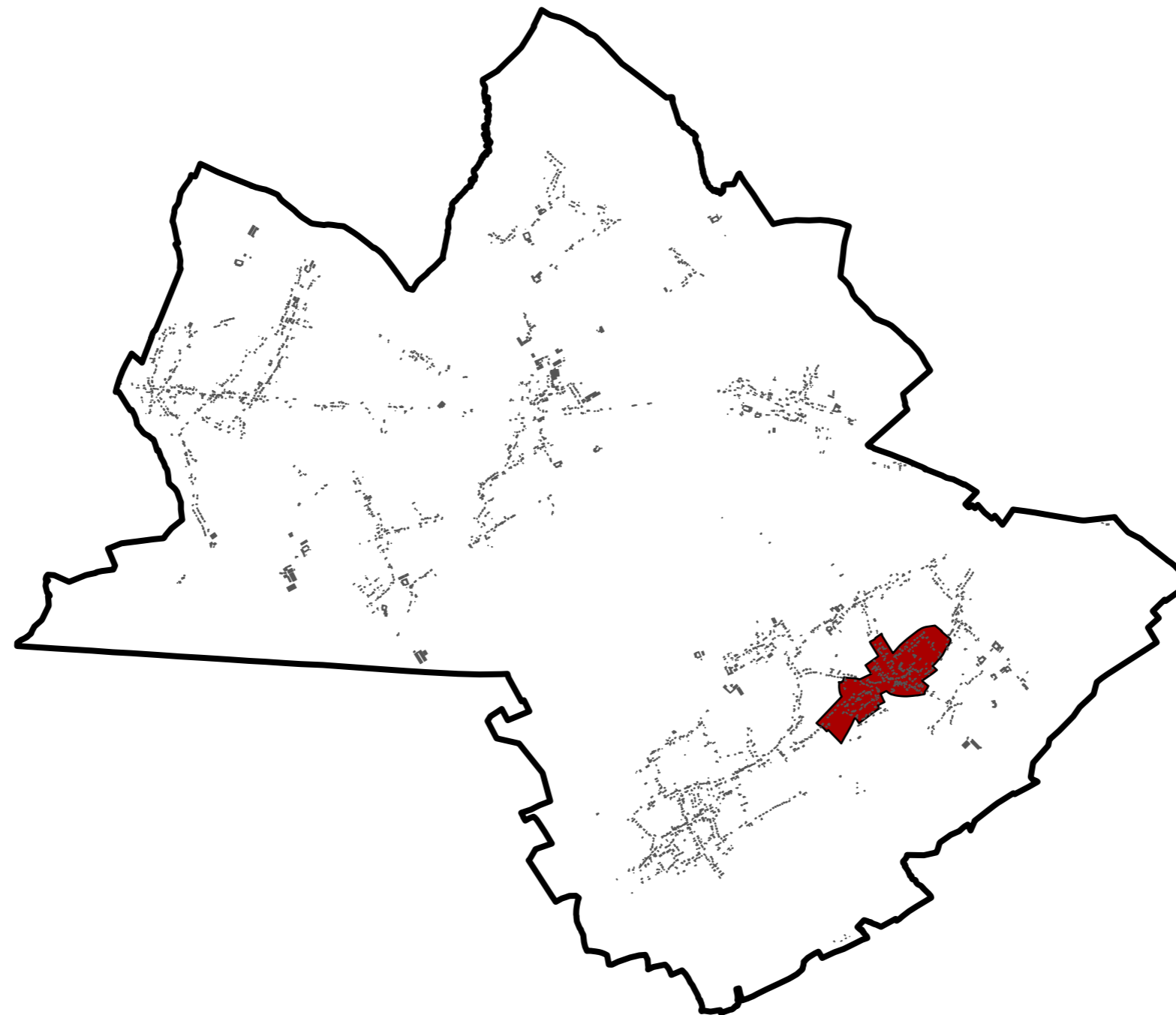


**OCCUPATION DU FRONT BÂTI ÉQUIVALENT  
À [ 0,7 - 1 ] DE LA LARGEUR DU TERRAIN**

## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 1. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Couthuin**



## PLAN D’AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 2. Zone d’habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Surlemez**

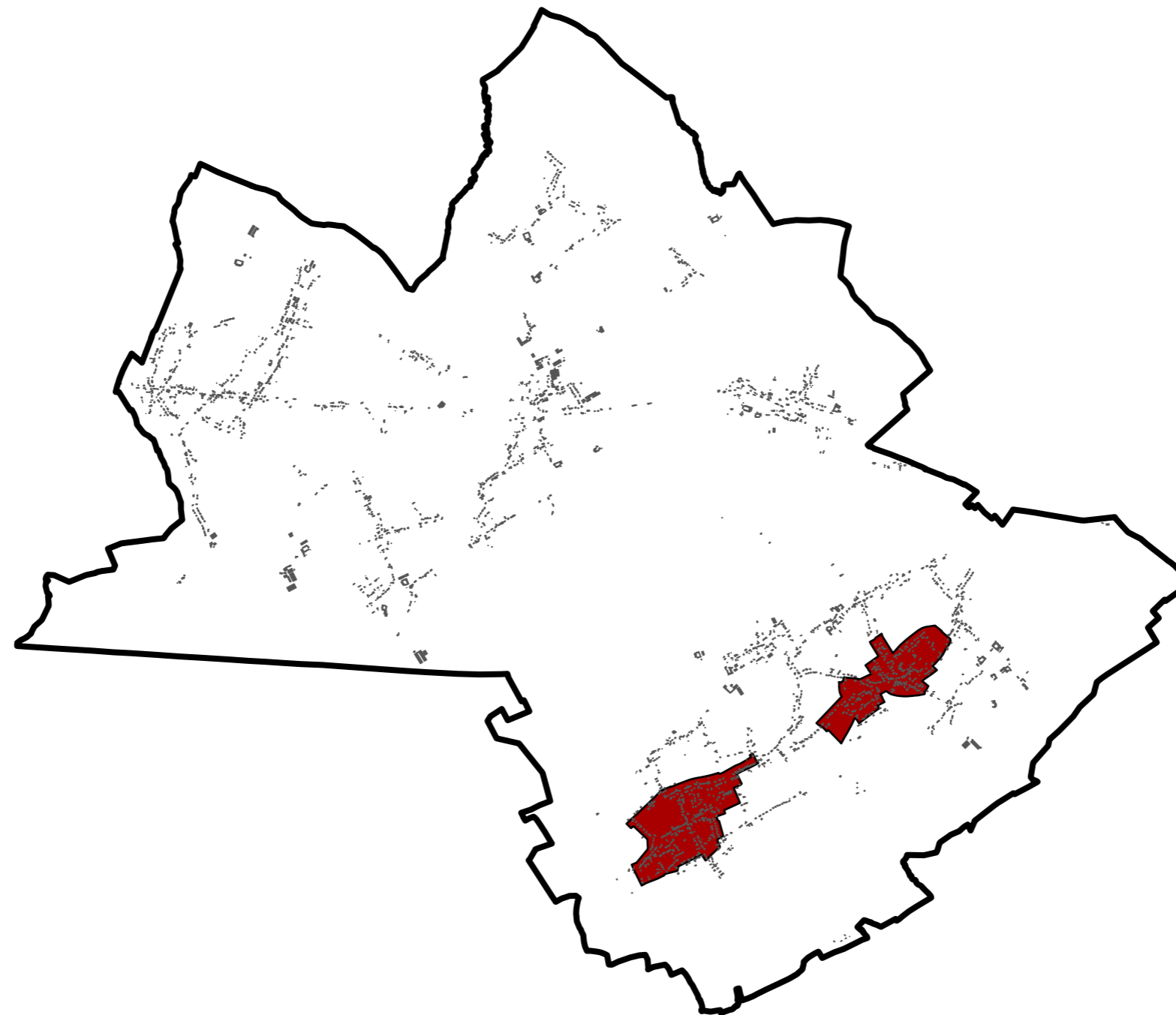
Densité nette	Divisions de bâtiments
15 < log./ha. < 25	Autorisée Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<b>Mixité</b> Services, équipements, commerces, petites entreprises artisanat	Maison Habitat intermédiaire (2 log) Appartements



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 2. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Surlemez**





## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 3. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - Héron

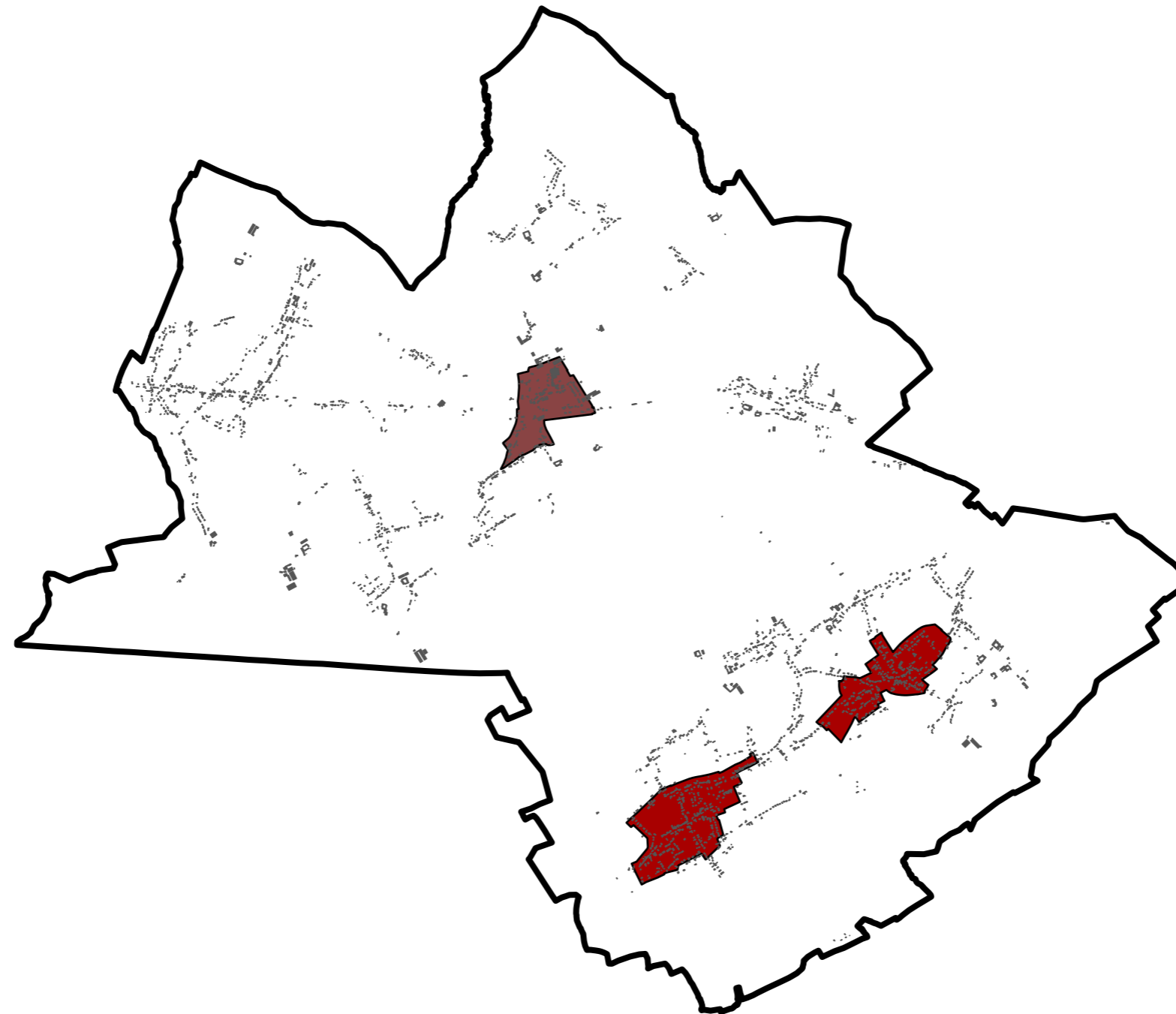
Densité nette	Divisions de bâtiments
10 < log./ha. < 15	Autorisée Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<b>Mixité</b> Services, équipements, commerces, petites entreprises artisanat	Maison Habitat intermédiaire (2 log) Appartements



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 3. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - Héron



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 4. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Waret-l'Evêque**

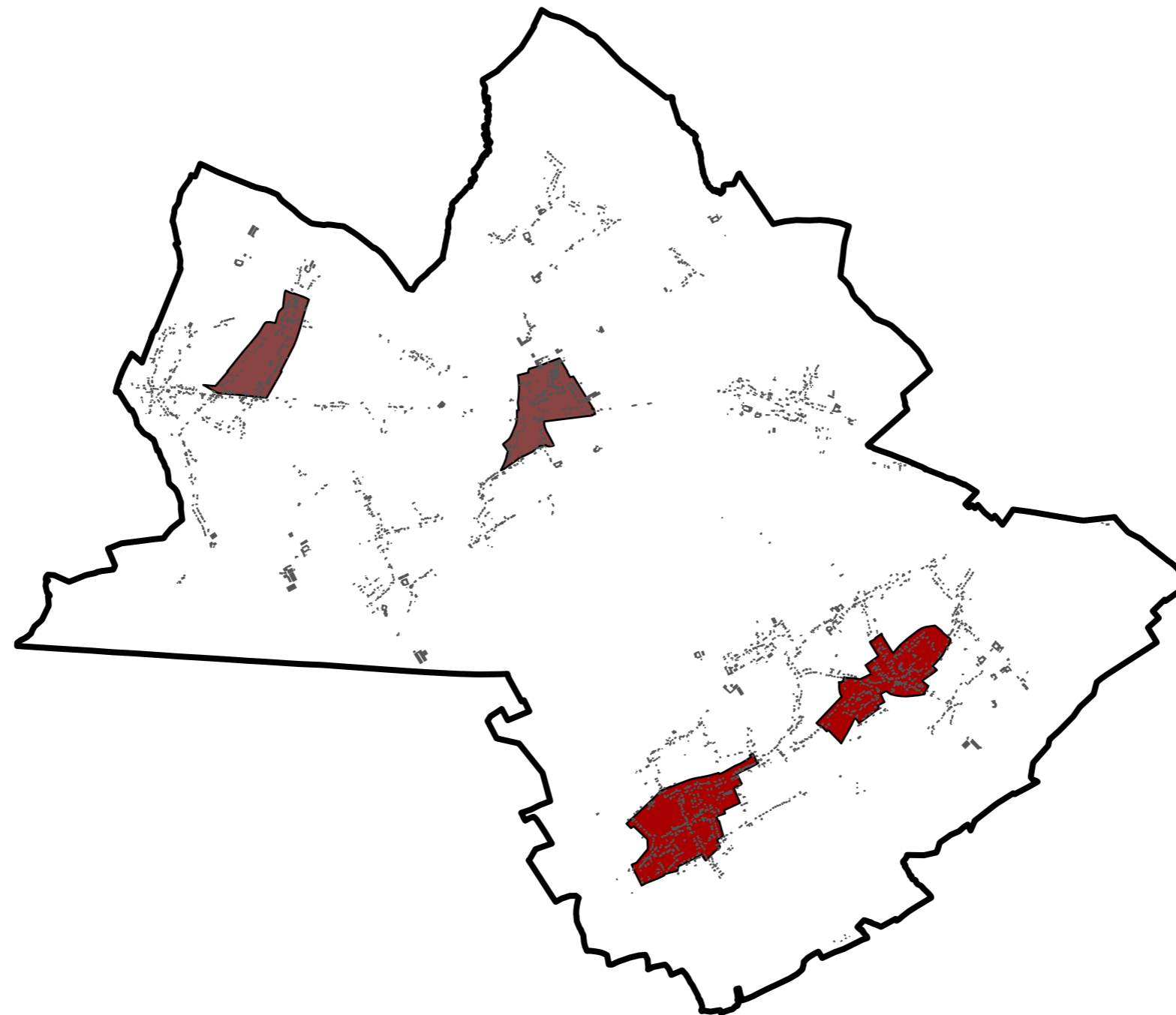
Densité nette	Divisions de bâtiments
<b>10</b> < log./ha. < <b>15</b>	Autorisée Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<b>Mixité</b> Services, équipements, commerces, petites entreprises artisanat	Maison Habitat intermédiaire (2 log) Appartements



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 4. Zone d'habitat à caractère rural de type « noyau villageois » - **Waret-l'Evêque**



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 5. Zone d'habitat à caractère rural de type patrimonial - Marsinne et Lavoir

Densité nette	Divisions de bâtiments
Max. <b>10</b> log./ha.	Autorisée Min. 80 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<p><b>Activités agricoles, récréatives, touristiques</b></p> <p>Commerces directement liés à l'activité agricole</p>	<p>Maison</p> <p>Habitat intermédiaire (2 log)</p>



## PLAN D’AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 5. Zone d’habitat à caractère rural de type patrimonial - **Marsinne et Lavoir**

Densité nette	Divisions de bâtiments
Max. <b>10</b> log./ha.	Autorisée Min. 80 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<p><b>Activités agricoles, récréatives, touristiques</b></p> <p>Commerces directement liés à l’activité agricole</p>	<p>Maison</p> <p>Habitat intermédiaire (2 log)</p>



## PLAN D'AFFECTION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 5. Zone d'habitat à caractère rural de type patrimonial - **Marsinne et Lavoir**

##### Recommandations

**Attention particulière** pour chaque projet au niveau de l'intégration urbanistique et du respect du caractère architectural et patrimonial de la zone.

**Eviter la construction de types d'habitat banalisés**

**Eviter** des transformations du bâti existant **sans aucune référence avec le contexte local** (gabarit, toiture, implantation, reculs, types d'ouverture, matériaux, teintes, rythmes, etc.)

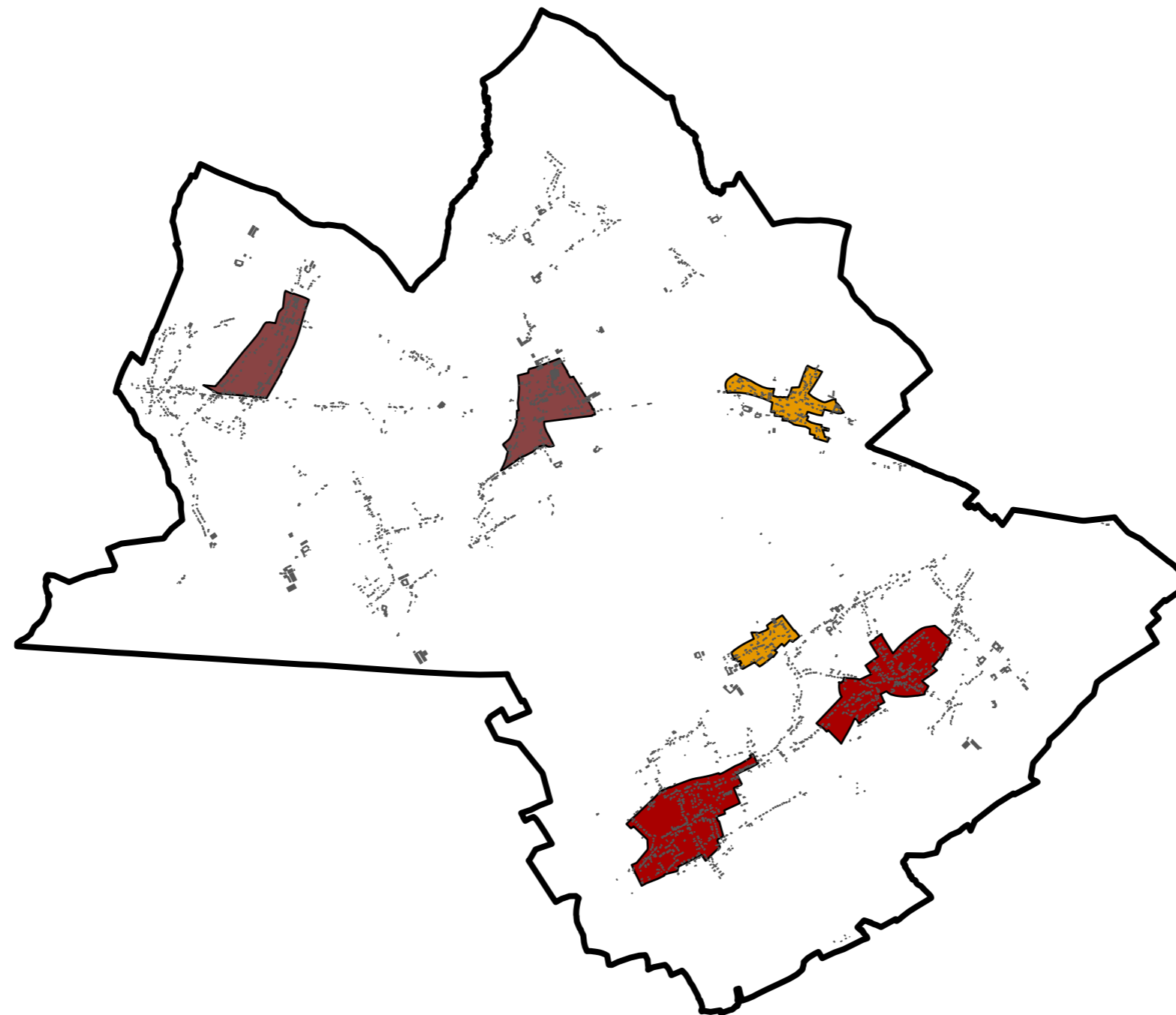
**Gabarit** recommandé : sur base des **gabarits du bâti existant** voisin ou à proximité et en respectant le caractère patrimonial.

**Eviter la construction de nouvelles voiries** pour accéder à de nouvelles constructions résidentielles

## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 5. Zone d'habitat à caractère rural de type patrimonial - **Marsinne et Lavoir**





## PLAN D’AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 6. Zone d’habitat à caractère rural de faible densité

Densité nette	Divisions de bâtiments
5 < log./ha. < 8	Autorisée Min. 80 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<p><b>Activités agricoles, récréatives, touristiques</b></p> <p>Commerces directement liés à l’activité agricole</p>	<p>Maison</p> <p>Habitat intermédiaire (2 log)</p>

## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

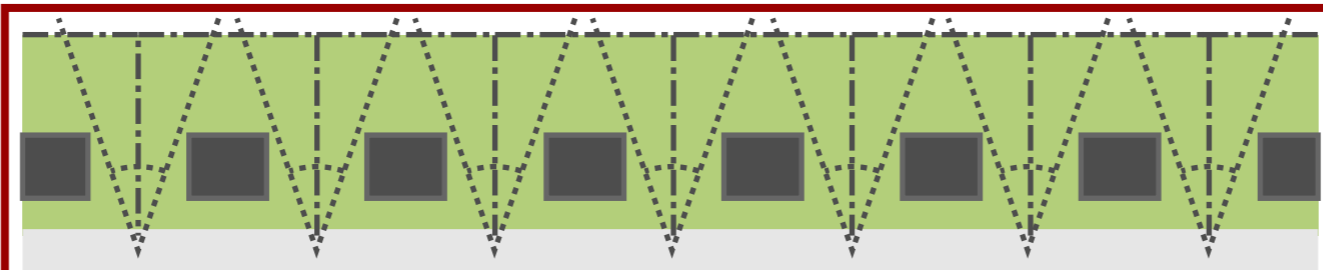
#### 6. Zone d'habitat à caractère rural de faible densité

**Recommandations** Privilégier des groupements d'**habitations mitoyennes** (2 façades) et **semi-mitoyennes** (3 façades).

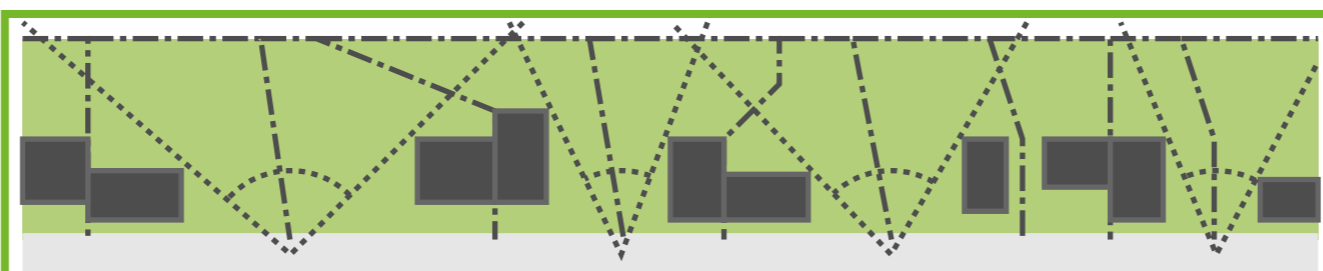
Mitoyenneté via : la jonction entre les **volumes principaux** ou les **volumes secondaires** fermés ou ouverts (garages, carports ou autres).

**Gabarit** recommandé : sur base des **gabarits du bâti existant** voisin ou à proximité et en respectant le caractère patrimonial

#### PHILOSOPHIE D'AMÉNAGEMENT POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

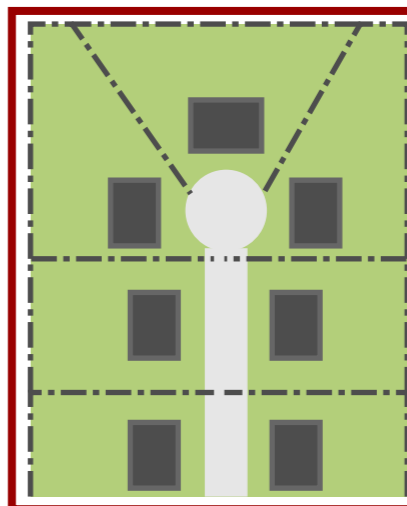


**ORGANISATION SYSTÉMATIQUE À ÉVITER**

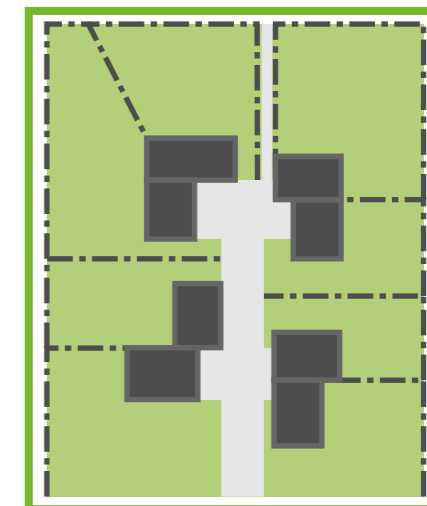


**ORGANISATION DIVERSIFIÉE À RECOMMANDER**

#### PHILOSOPHIE D'AMÉNAGEMENT DES IMPASSES DANS LES NOUVEAUX LOTISSEMENTS



**À ÉVITER**



**À RECOMMANDER**

## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

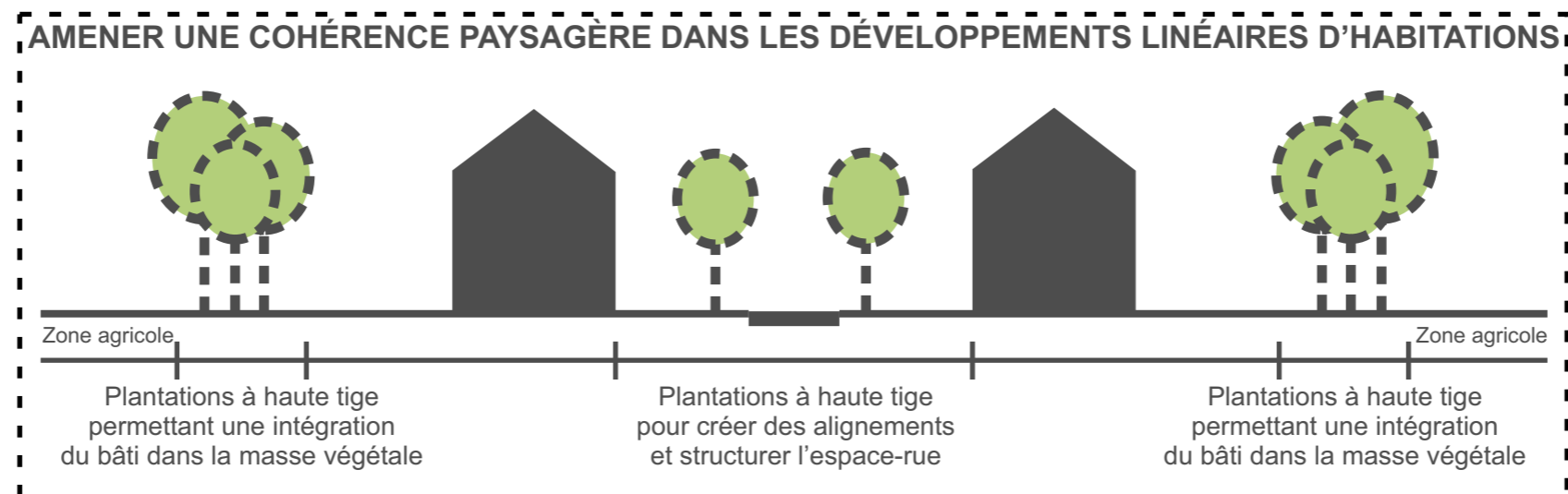
#### 6. Zone d'habitat à caractère rural de faible densité

##### Recommandations

**Attention particulière** pour chaque projet au niveau de l'intégration urbanistique et du respect du caractère architectural et patrimonial de la zone (simulation paysagère, cahier des charges stricte, etc.)

**Amener une cohérence paysagère dans les développements linéaires**

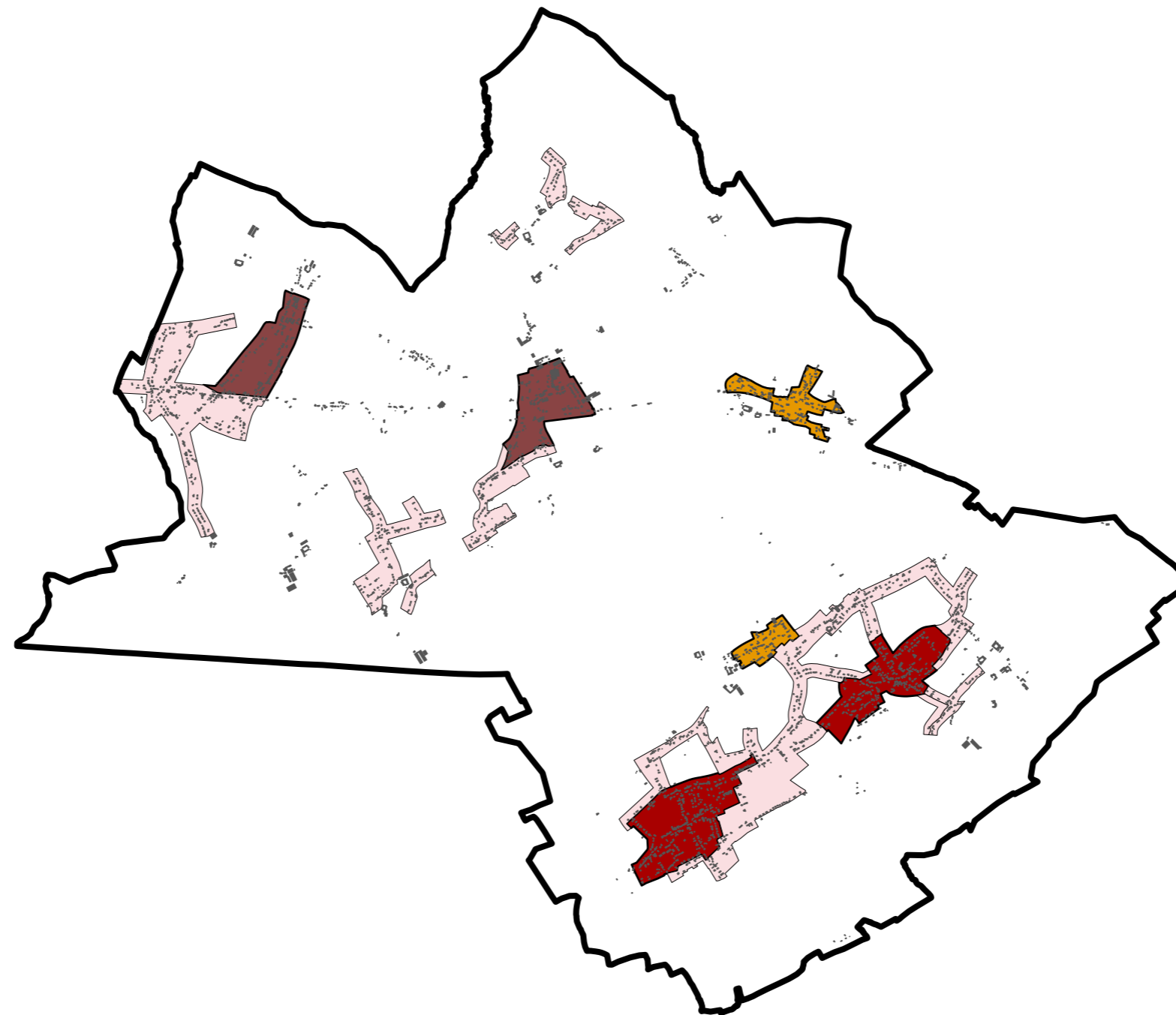
**Eviter la construction de nouvelles voiries**



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 6. Zone d'habitat à caractère rural de faible densité



## PLAN D’AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 7. Zone d’habitat à caractère rural de très faible densité

Densité nette	Divisions de bâtiments
2 < log./ha. < 5	Autorisée Min. 80 m <sup>2</sup> /log.
Autres fonctions	Mixité de logements
<p><b>Activités agricoles, récréatives, touristiques</b></p> <p>Commerces directement liés à l’activité agricole</p>	<p>Maison</p> <p>Habitat intermédiaire (2 log)</p>

## PLAN D'AFFECTATION

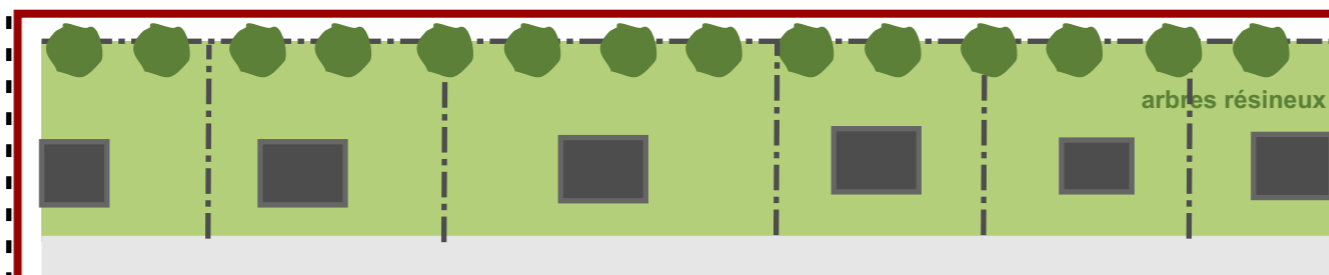
### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 7. Zone d'habitat à caractère rural de très faible densité

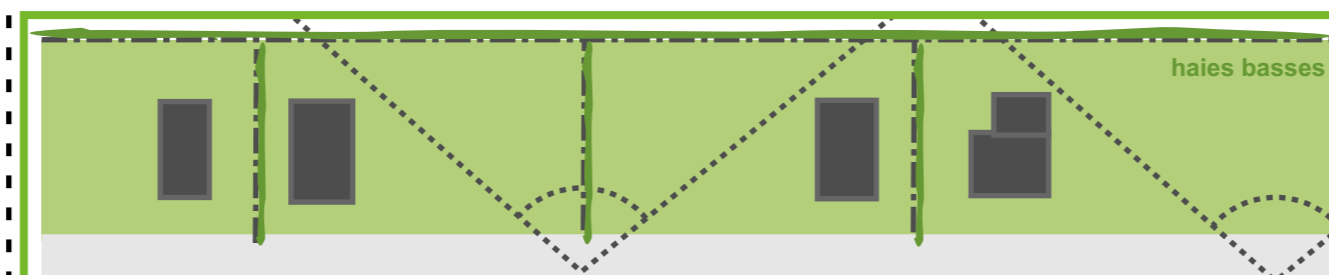
**Recommandations** Zone considérée comme **non propice à l'urbanisation** même si celle-ci est tolérée, à condition que chaque projet reçoive une **attention particulière** au niveau de l'intégration urbanistique et respecte le caractère architectural et patrimonial de la zone (par ex.: simulation paysagère).

**Eviter la construction de nouvelles voiries**

PHILOSOPHIE D'AMÉNAGEMENT POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS  
DANS DES ZONES DE TRES FAIBLE DENSITE



**ORGANISATION SYSTÉMATIQUE À ÉVITER**



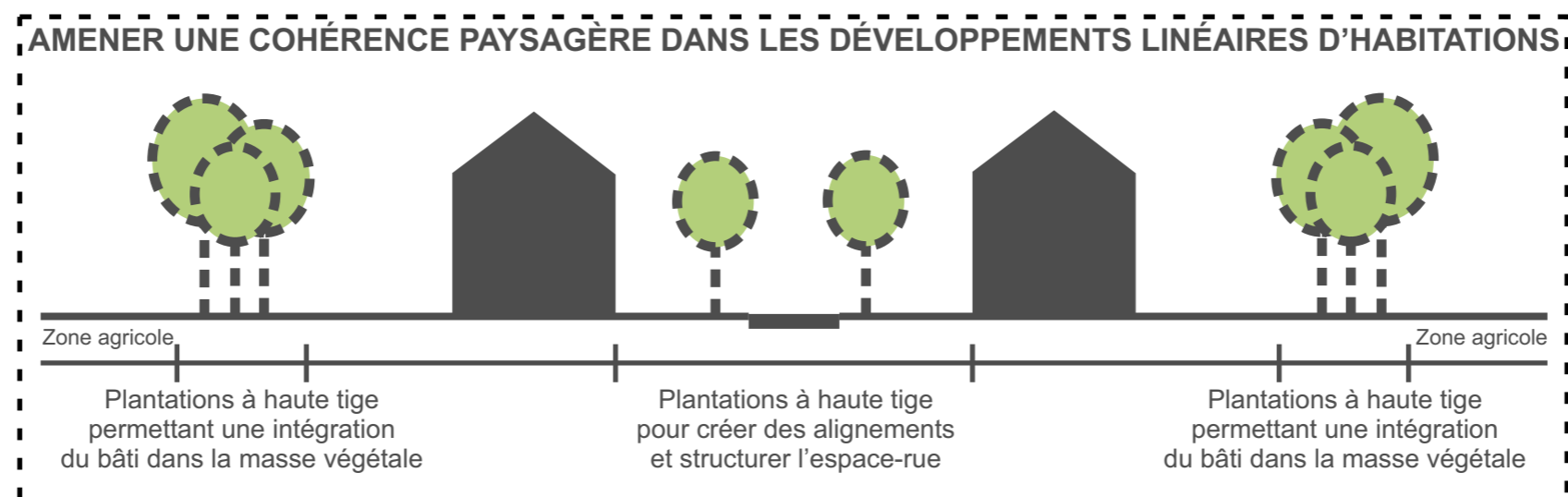
**ORGANISATION DIVERSIFIÉE À RECOMMANDER**

## PLAN D’AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 7. Zone d’habitat à caractère rural de très faible densité

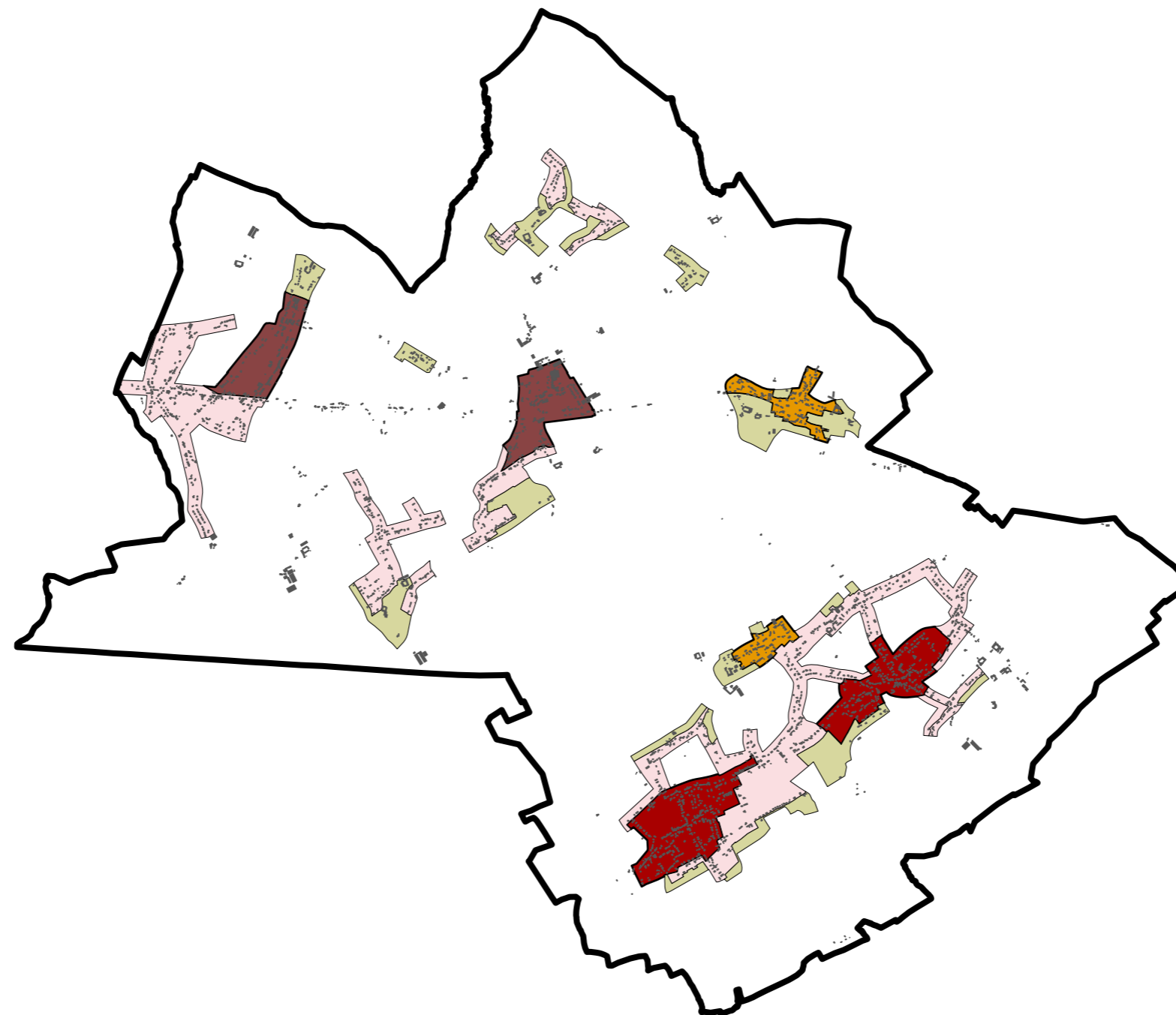
**Recommandations** | **Amener une cohérence paysagère dans les développements linéaires**  
**Gabarit** recommandé : sur base des **gabarits du bâti existant** voisin ou à proximité et en respectant le caractère patrimonial



## PLAN D'AFFECTATION

### DÉFINITION DES AFFECTATIONS

#### 7. Zone d'habitat à caractère rural de très faible densité





## PLAN D'AFFECTATION

### SYNTHÈSE

#### TABLEAU DES AFFECTATIONS EN ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL

Zones	Densité nette	Autres fonctions	Mixité de logements	Divisions de bâtiments
Noyau villageois de Couthuin	15 < log/ha < 25	Mixité	Recommandée	Autorisée   Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Noyaux de Surlemez	15 < log/ha < 25	Mixité	Recommandée	Autorisée   Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Noyaux de Héron	10 < log/ha < 15	Mixité	Recommandée	Autorisée   Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Noyau de Waret-l'Evêque	10 < log/ha < 15	Mixité	Recommandée	Autorisée   Min. 60 m <sup>2</sup> /log.
Noyaux de Lavoit et Marsinne	max 10 log/ha	Limité	Limitée	Autorisée   Min. 80 m <sup>2</sup> /log.
Zone de faible densité	5 < log/ha < 8	Limité	Limitée	Autorisée   Min. 80 m <sup>2</sup> /log.
Zone de très faible densité	2 < log/ha < 5	Limité	Limitée	Autorisée   Min. 80 m <sup>2</sup> /log.

## PLAN D'AFFECTATION

### SYNTHÈSE

#### TABLEAU DU POTENTIEL PAR ZONE D'AFFECTATIONS

AFFECTATIONS SUR LA CARTE DES OPTIONS	Sup totale de la zone	Disponibilité brute (ha)	Contraintes * (ha)	Disponibilité réelle (ha)	Densité désirée (log/ha)	Nombre de log. créés	Nombre d'habitants
Zone d'habitat à caractère rural du noyau de Couthuin	38,40	12,3	0,6	11,7	20,0	234	600
Zone d'habitat à caractère rural du noyau de Surlemmez	47,83	13,3	2,8	10,5	20,0	210	538
Zone d'habitat à caractère rural du noyau de Héron	29,70	9,0	0,0	9,0	12,5	112	287
Zone d'habitat à caractère rural du noyau de Waret	27,58	12,4	1,7	10,7	12,5	134	343
Zone d'habitat à caractère rural de faible densité	228,83	87,5	10,1	77,4	6,5	503	1288
Zone d'habitat à caractère rural de très faible densité	112,50	82,9	12,1	70,8	3,5	248	635
Zone d'habitat à caractère rural de type patrimonial du noyau de Marsinne	10,10	1,5	0,0	1,5	8,0	12	31
Zone d'habitat à caractère rural de type patrimonial du noyau de Lavoir	10,43	2,4	0,7	1,7	8,0	14	36
<b>TOTAL</b>		<b>221,3</b>	<b>28,0</b>	<b>193,3</b>		<b>1467</b>	<b>3758</b>

Taille des ménages à Héron (Source : statbel) 2,56

*\*Remarque : les contraintes fortement déconseillées à l'urbanisation reprennent :*

- les zones inondables
- les fortes pentes
- les terrains situés dans la zone d'éloignement de la ligne HT

- les terrains situés dans la zone de précaution de la conduite VIVAQUA
- les terrains trop petits pour urbanisation



# MESURES D'AMÉNAGEMENT

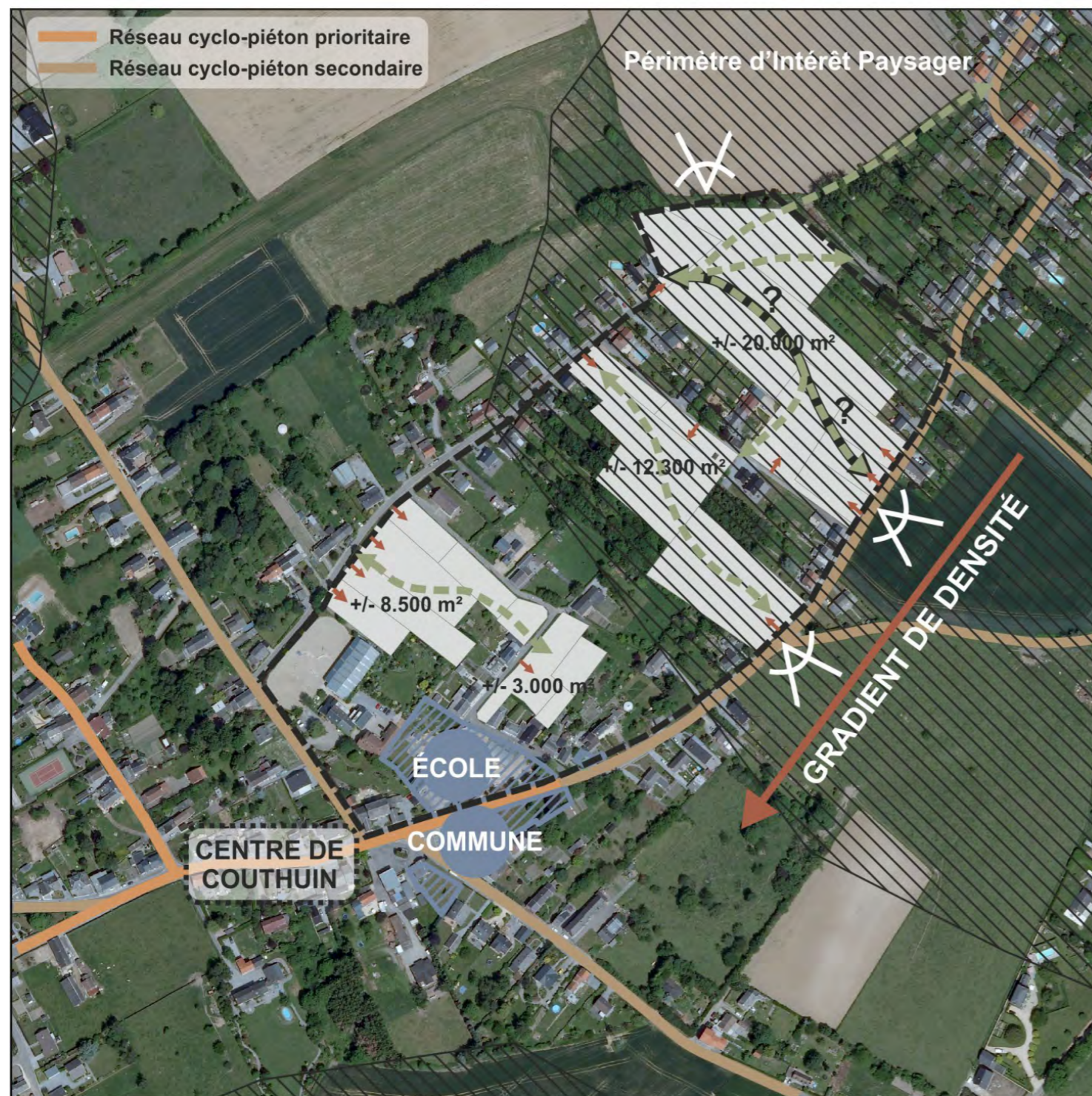
## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE

### BUTS POURSUIVIS :

- Privilégier un **développement urbanistique cohérent des noyaux** en recommandant la réalisation d'une **étude sur plusieurs parcelles**, adjacentes ou proches
- La **mise en oeuvre d'une parcelle** au sein de ce périmètre **ne devrait être autorisée qu'à la condition d'avoir mené une réflexion d'ensemble au préalable**
- **Eviter une urbanisation au coup par coup**, suivant une logique individuelle
- L'étude devra **identifier et préciser les accès** à préserver dans le futur et les moyens de circuler au sein de ce périmètre sans compromettre son potentiel à long terme
- L'étude tiendra également compte des **problématiques et contraintes des sites**
- L'étude pourra également établir des **hypothèses sur l'avenir du bâti existant** au sein du périmètre (démolition/reconstruction, rénovation, extension, reconversion, ...)

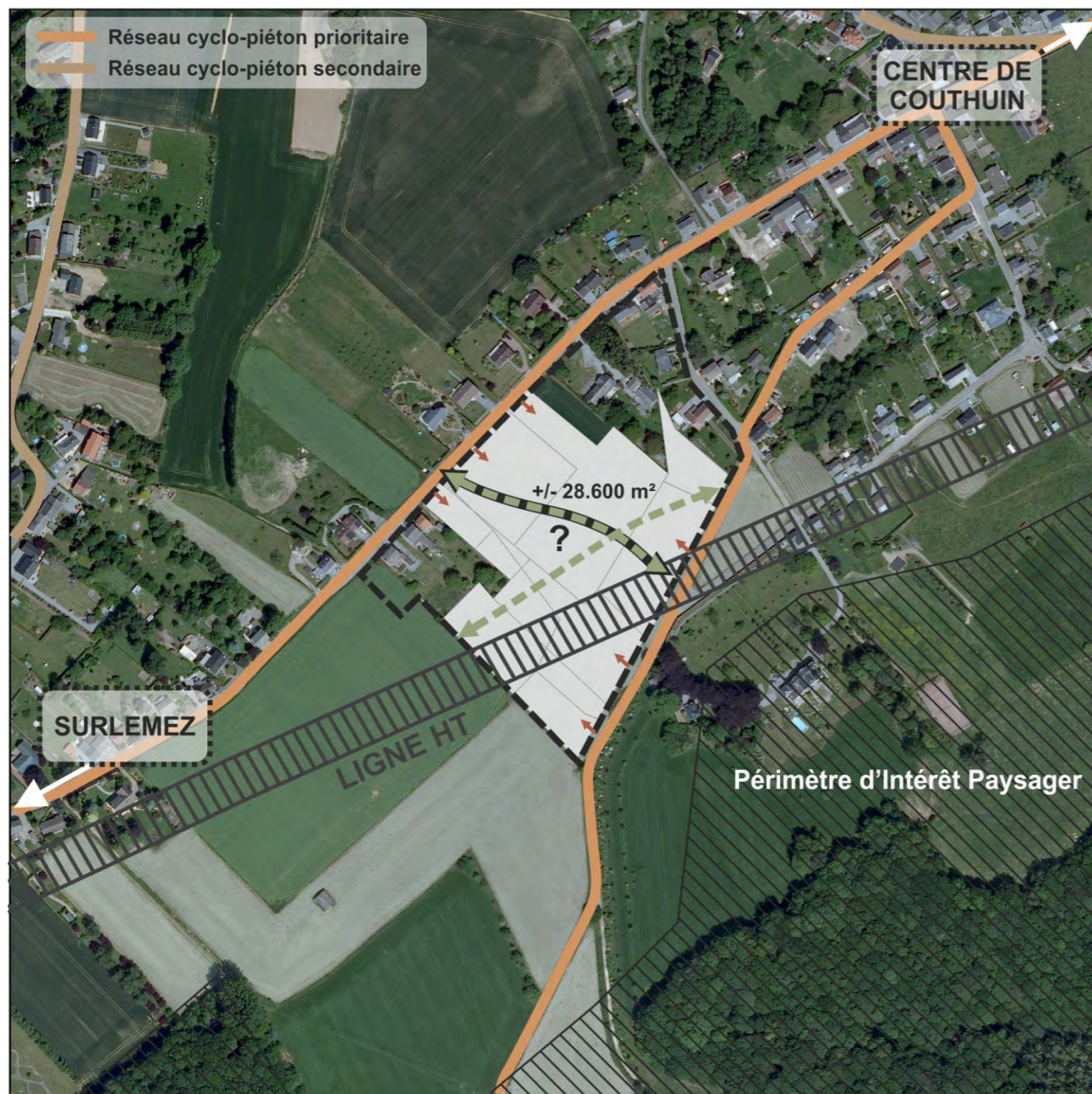
## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE

Couthuin centre (10,56 ha.)



- Superficies apparemment disponibles (parcelles non bâties) :  
**+/- 43.800 m<sup>2</sup> / 4,38 ha.**

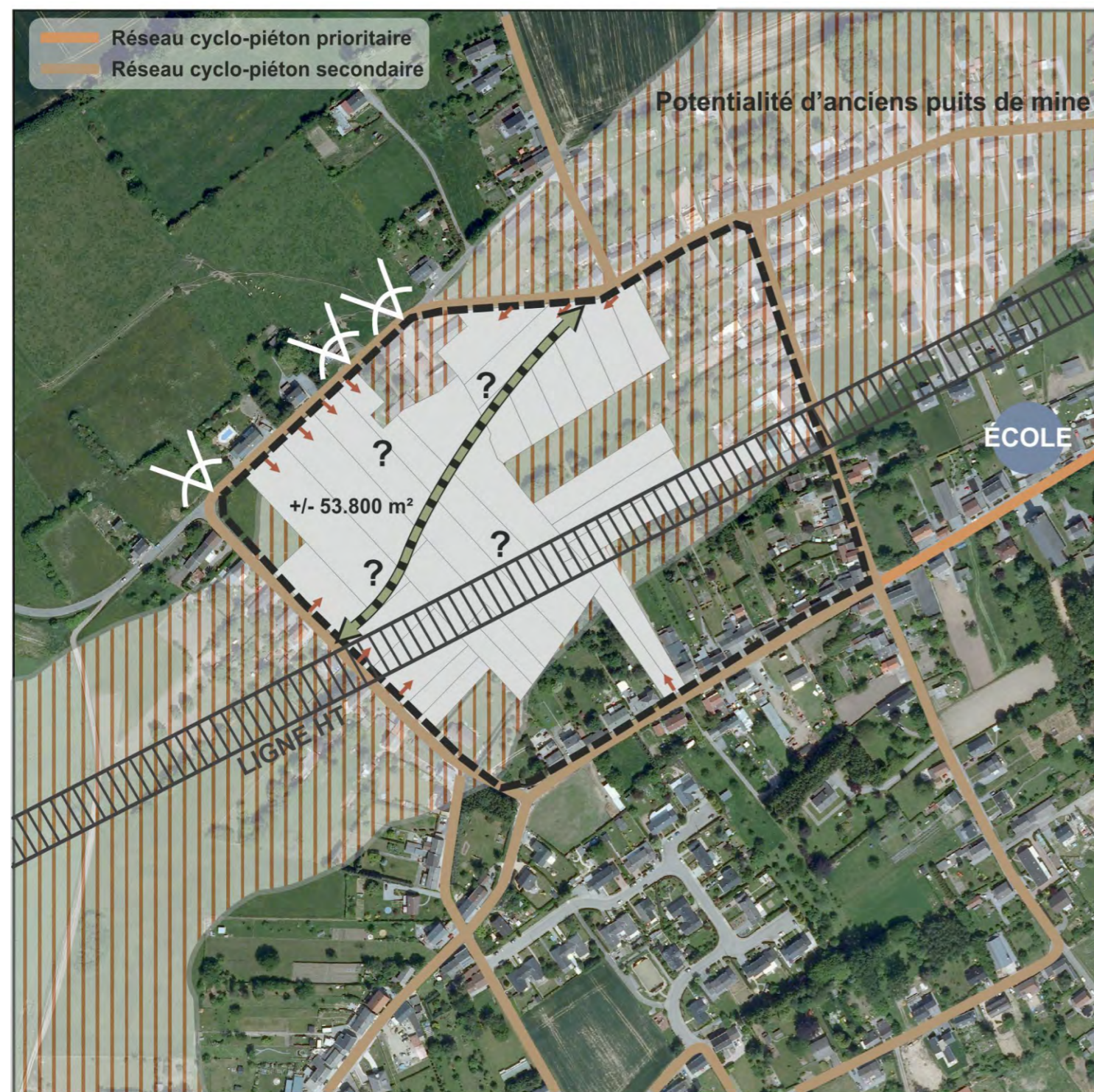
## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE



Couthuin ouest (4,13 ha.)

- Superficies apparemment disponibles (parcelles non bâties) :  
**+/- 28.600 m<sup>2</sup> / 2,86 ha.**

## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE



Surlemmez ouest (10,25 ha.)

- Superficies apparemment disponibles (parcelles non bâties) :  
**+/- 53.800 m<sup>2</sup> / 5,38 ha.**



## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE



Héron centre (2,64 ha.) et Héron sud (4,28 ha.)

- Superficies apparemment disponibles (parcelles non bâties) :  
**+/- 39.550 m<sup>2</sup> / 3,95 ha.**

## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE



**Waret-l'Evêque est (13,17 ha.) et  
Waret-l'Evêque sud (7,81 ha.)**

- Superficies apparemment disponibles (parcelles non bâties) :  
**+/- 109.400 m<sup>2</sup> / 10,94 ha. (hors zones inondables)**

## MESURES D'AMÉNAGEMENT - PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION D'ENSEMBLE

Waret-l'Evêque ouest (8,02 ha.)



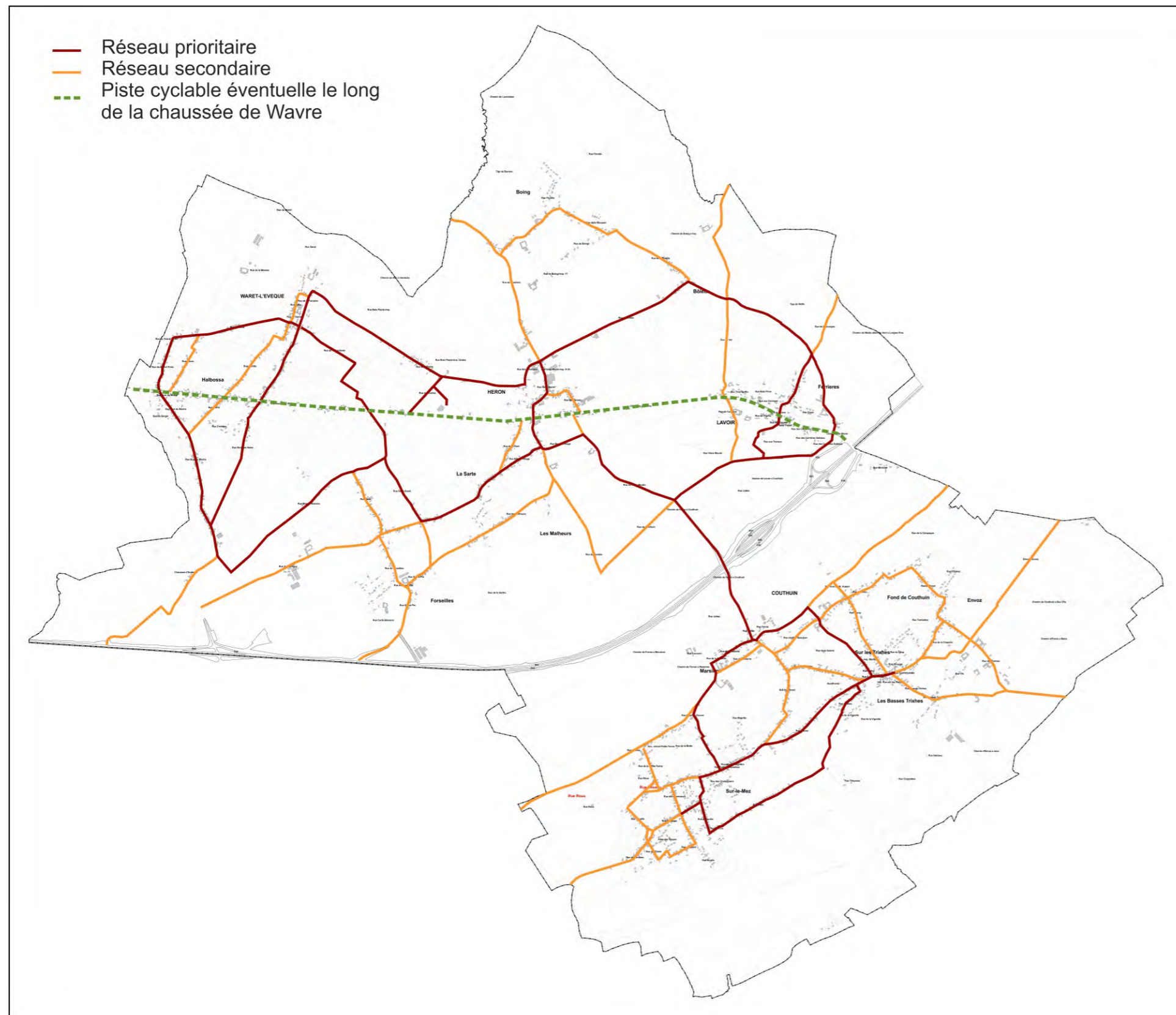
- Superficies apparemment disponibles (parcelles non bâties) :  
**+/- 45.600 m<sup>2</sup> / 4,56 ha.**

## MESURES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

MOBILITE DOUCE (piétons et cyclistes) :

- Définition et hiérarchisation d'**un réseau modes doux à travers toute la commune**
  - Un réseau qui répond aux usages quotidiens des habitants
  - Un réseau qui dessert les services, les écoles, les commerces, les équipements
  - Un réseau qui relie les différents pôles et hameaux

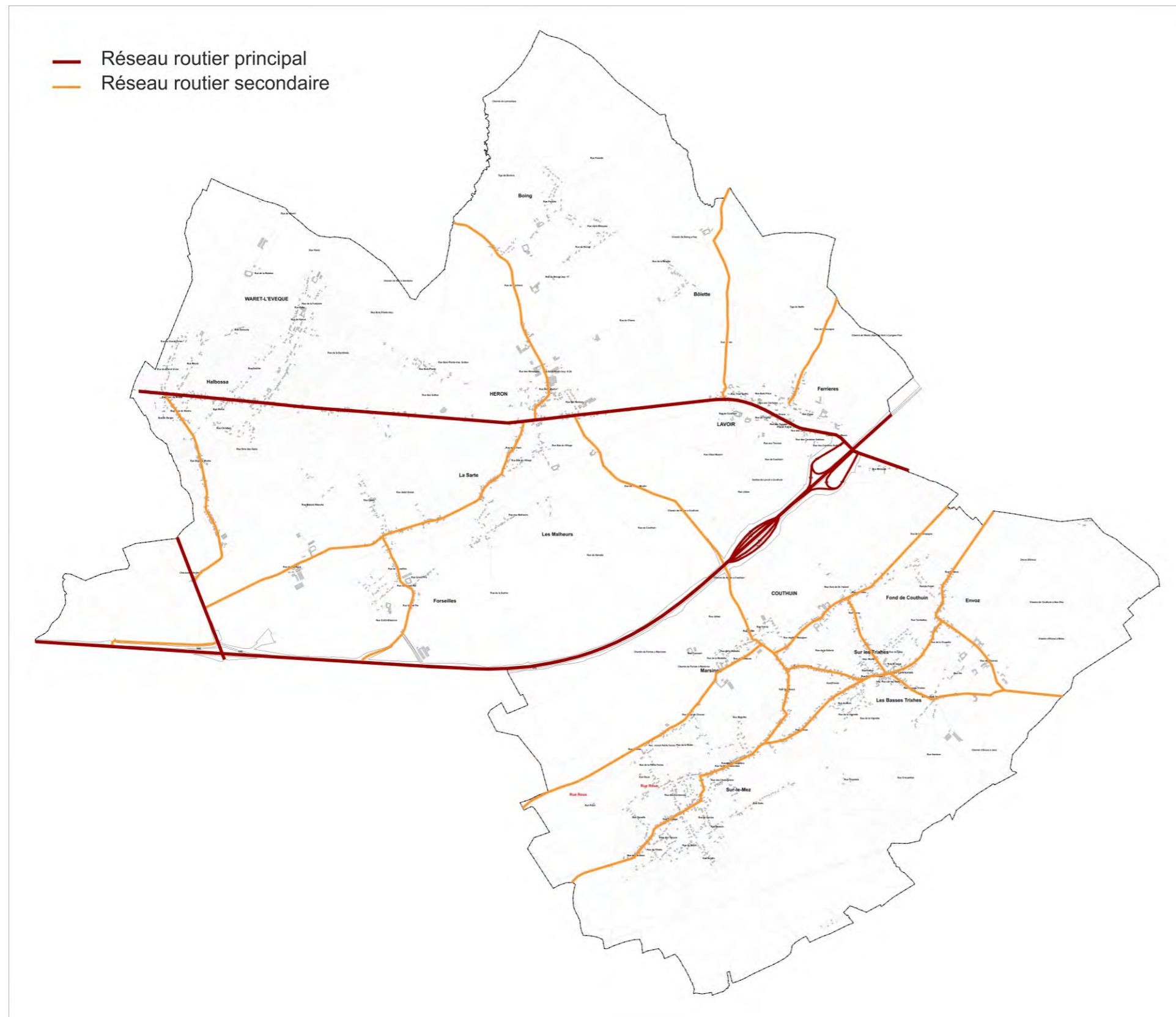
# MESURES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE MOBILITÉ



**Hiérarchie du réseau modes doux**

# MESURES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

## Hiérarchie du réseau routier



# MERCI DE VOTRE ATTENTION

**PLURIS scrl**

**Rue de Fétille, 85  
4020 - LIEGE**

**info@pluris.be**