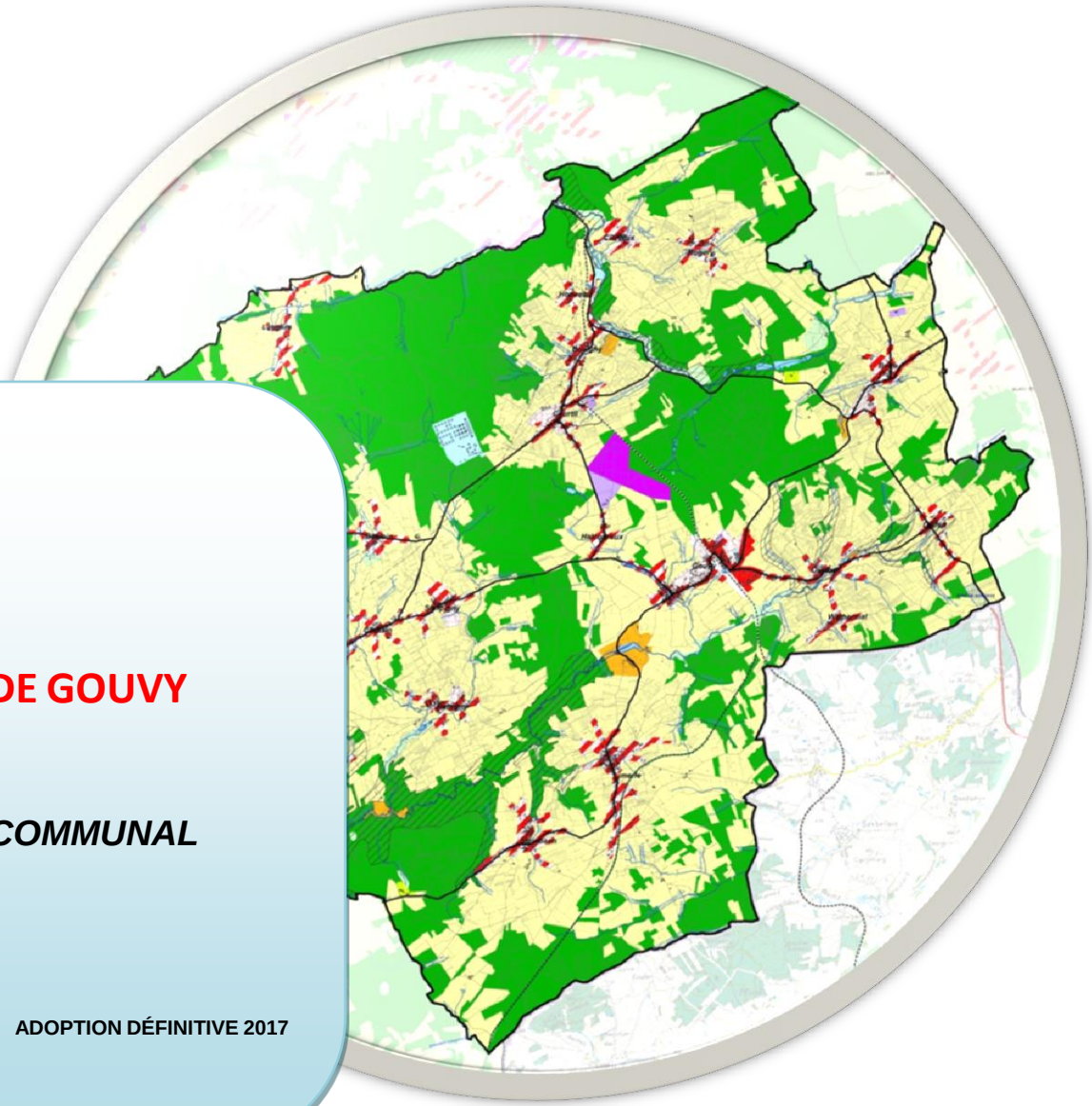
ETUDES

urbanisme
environnement
planification
mobilité
espace public



COMMUNE DE GOUVY

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL
SYNTHESE

ANALYSE PAR VILLAGE

ADOPTION DÉFINITIVE 2017

26 rue Montagne aux Anges – 1081 Bruxelles – T. 02 779 13 55 – F. 02 779 2275 – www.agora-urba.be

agora

<u>Directeur de projet</u> : **SERGE PEETERS, Administrateur**

Ont participé à l'élaboration de ce document :

- **<u>Chef de projet</u> : Diana MATALA (Architecte et Urbaniste) ;**
- **<u>Experts internes</u> : Benoît BAUDRIER (Ingénieur en génie de l'Aménagement), Pierre SABOT (Sociologue), Bénédicte DULUC (Urbaniste), Delphine GILSON (Géologue), Simon VANEBERG (Bio-ingénieur), Thibault DEFAYS (Gestion de l'environnement urbain)**

LE PROJET DE STRUCTURATION DU TERRITOIRE

LA HIERARCHIE ENTRE LES DIFFERENTES ENTITES SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Dans le cadre du SSC, il est important d'avoir une **vision claire du rôle de chaque village/hameau dans l'entité de Gouvy**. Pour ce faire, une analyse détaillée de chaque entité est réalisée selon les 5 critères objectifs suivants, à savoir :

1. Le ***niveau de mixité des fonctions*** : présence de commerces, d'écoles et d'infrastructures techniques ;
2. La ***position par rapport à Gouvy***, ainsi que le ***niveau d'accessibilité*** ;
3. Le ***nombre d'habitants*** ;
4. La ***capacité du territoire*** : nombre de logements possible si toutes les réserves foncières venaient à être remplies;
5. L'existence ou l'absence de ***Zones d'Aménagement Communal Concerté*** (ZACC).

Sur base de ces critères, une **hiérarchie à 4 niveaux** a été établie :

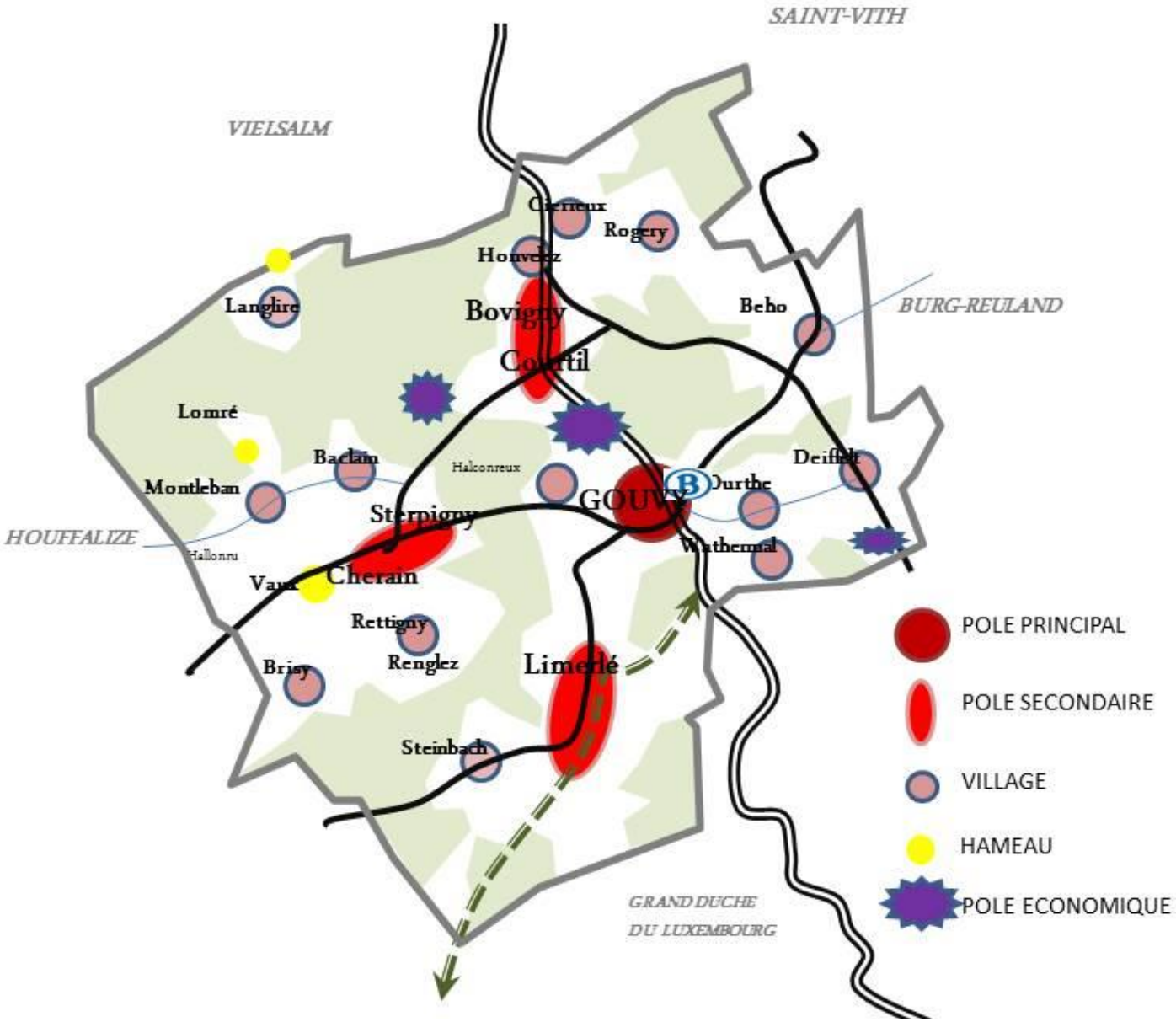
1. **Pôle principal : GOUVY ;**
2. **Pôles secondaires : BOVIGNY (pôle « Bovigny-Courtil »), COURTIL (pôle Bovigny-Courtil »), CHERAIN (pôle « Cherain-Sterpigny), STERPIGNY (pôle « Cherain-Sterpigny »), LIMERLE;**
3. **Villages : BEHO, MONTLEBAN, STEINBACH, LANGLIRE, DEIFFELT, RETTIGNY et RENGLEZ, BACLAIN, OURTHE, WATHERMAL, CIERREUX, ROGERY;**
4. **Hameaux : HALLONRU, LOMRE, BRISY, VAUX, HALCONREUX, HONVELEZ, PETIT LANGLIRE.**

Certains endroits sont à considérer comme des **« pôles » économiques (Courtil, Deifelt - Zoning Schmeide et le Pole Bois)** et **certains villages** présentent un **potentiel de développement non négligeable (Montleban et Beho).**

Ces différentes entités sont localisées sur la **carte ci-après**.

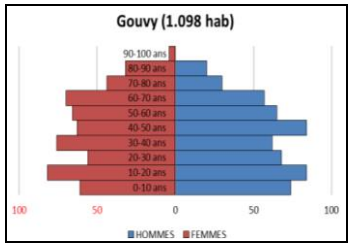
Ensuite, nous présentons, par ordre de priorité décroissant (Pôle principal ➔ Hameaux), les **différents aspects de chaque entité** :

1. ***Description de la situation existante ;***
2. ***Orientations territoriales***, pour chaque entité, sous forme de propositions littérales et cartographie.


SAINT-VITH
VIELSALM
Cierreux
Rogery
Honvelez
Langlire
Bovigny
Bebo
BURG-REULAND
Courtil
Lomré
Baclain
Halconreux
Deifelt
Montleban
GOUVY
Durbre
Sterpigny
HOUFFALIZE
Hallonru
Wathermal
Vaux
Cherain
Rettigny
Renglez
Limerlé
Bristy
Steinbach
GRAND DUCHE
DU LUXEMBOURG
POLE PRINCIPAL
POLE SECONDAIRE
VILLAGE
HAMEAU
POLE ECONOMIQUE

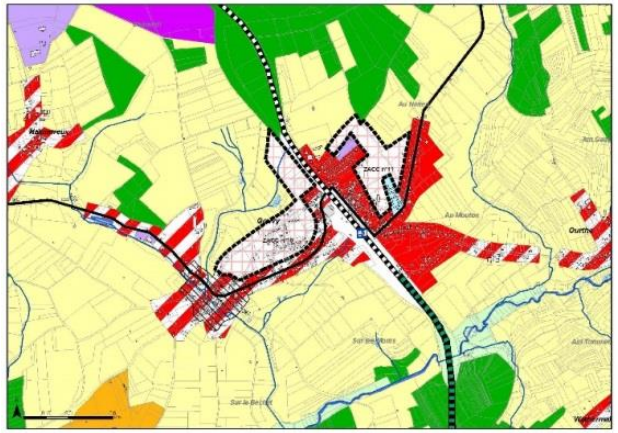
GOUVY

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village « champignon » dont la croissance fut essentiellement liée au développement des chemins de fer au début du XXème siècle. La partie Nord-Est du village s'est très vite axée vers les activités commerciales.*
- *Habitat dense et très dense.*
- *Structuration bipolaire et à caractère linéaire le long de certaines voies d'accès.*
- *Le quartier de la Gare présente de nombreuses activités commerciales et administratives et quelques maisons le long des routes (habitat de type discontinu).*
- *Les vieux quartiers de Gouvy se distinguent de « la Gare » par leur caractère typiquement ardennais : vieilles bâtisses groupées autour du centre.*
- *Plusieurs anciennes fermes sont situées dans le quartier de « Gouvy Gare ». Les plus représentatives sont sans nul doute « la ferme Entringer » et « la ferme Burnotte ».*



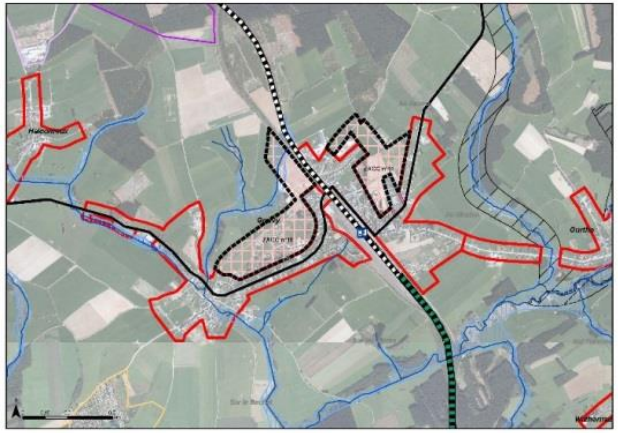
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Quelques terrains appartiennent à des pouvoirs publics.*
- *Quelques terrains appartiennent à des sociétés privées.*

RÉSERVES FONCIÈRES

***Actuellement, environ 57% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. On y rencontre presque tous les types de densités, de faibles à fortes**.*

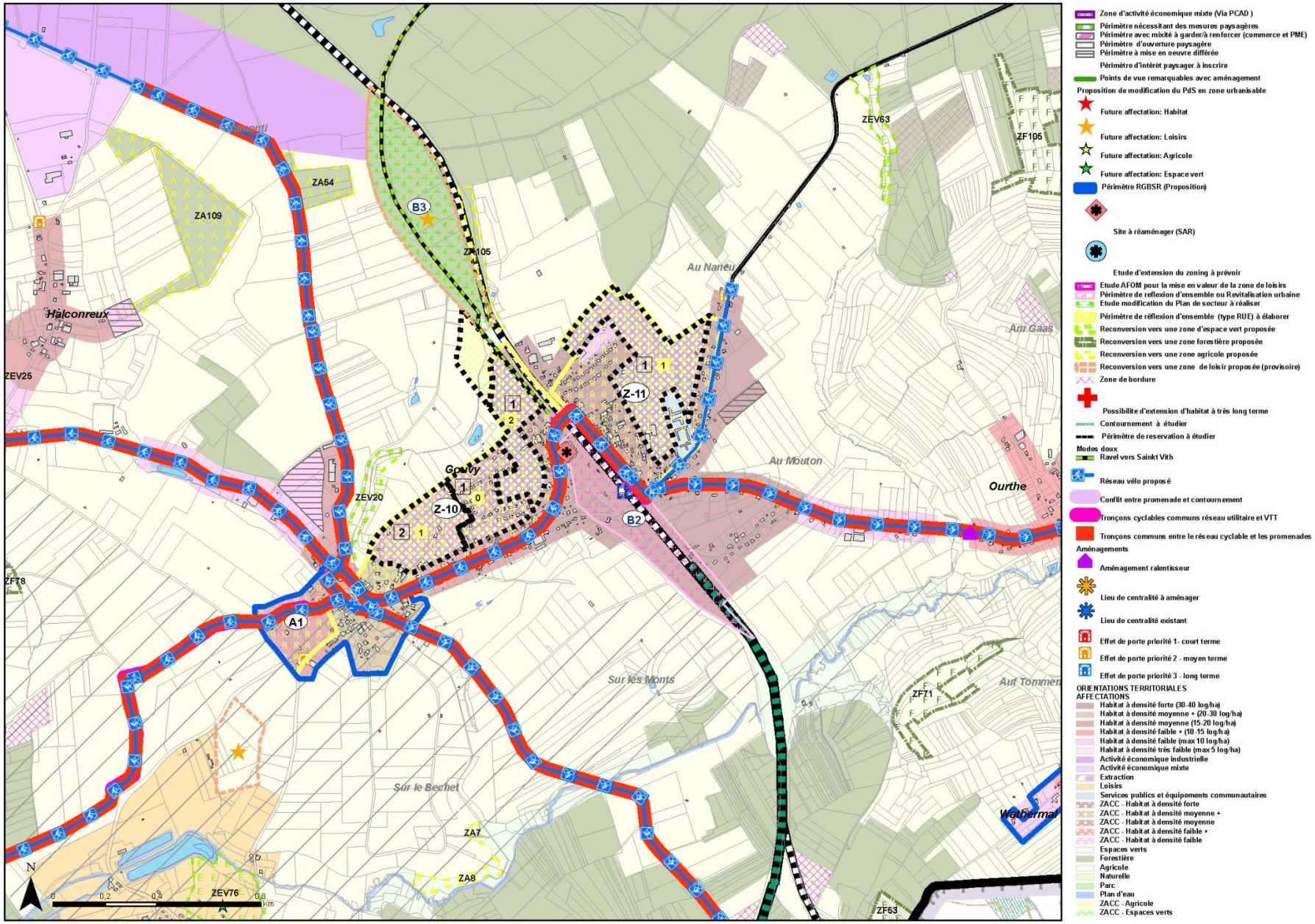
- *Les réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural, **à Gouvy-village**, sont assujetties à divers types de contraintes physiques. Par exemple, les parcelles qui se situent le long de cours d'eau présentent un risque faible à moyen d'aléa d'inondations, ainsi que des sols marginaux. De plus, il est à remarquer que plusieurs parcelles possèdent une pente supérieure à 15%. D'autres contraintes, de moindre importance (captage sans zone de prévention, carrière-sablière ou encore arbres remarquables), concernent quelques-unes de ces parcelles.*
- *Les réserves foncières, situées **en zone d'habitat**, présentent peu de contraintes physiques. Il s'agit de quelques parcelles avec des pentes supérieures à 15%, ainsi que de la présence de sols marginaux.*
- *Les réserves foncières, **en zone d'habitat à caractère rural**, se trouvant à **« Gouvy-gare »**, ne présentent pas de contraintes physiques mis à part la proximité d'un captage dépourvu de zone de prévention.*
- *Les réserves foncières, **en zone d'habitat à caractère rural**, situées **entre la gare et le centre historique**, ne sont pas soumises à des contraintes physiques, mis à part une parcelle avec une pente supérieure à 15%.*



GOUVY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE	POLE PRINCIPAL
OBJECTIFS	▸ *Le développement de **Gouvy** est encouragé ➔ Il est, en effet, repris dans la hiérarchie des villages comme étant le **pôle principal** ;* ▸ *Le développement de Gouvy est formulé de façon à bien renforcer les centralités existantes. Ce pôle est divisé en deux parties : d'une part, **« Gouvy-village »** et, d'autre part, **« Gouvy-gare »** :* ○ *Développer le noyau dense autour de la gare avec une mixité des fonctions. Cette urbanisation devrait compléter la réhabilitation du site des Ateliers SNCB pour créer un véritable noyau dense autour de la gare et du site PCA Bastin.* ○ *Urbaniser les ZACC 10 et 11.* ○ *Développer « Gouvy-village ».*
MESURES D'AMENAGEMENT	▸ *Pour assurer un développement harmonieux du territoire, une zone non bâtie actuellement (d'une superficie de 6,6 ha) située à proximité du centre de **« Gouvy-village »** doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble de type RUE (voir carte de synthèse ci-après : A1).* ▸ *Sur le **site de la gare et des terrains avoisinants** (voir carte de synthèse ci-après : B2), la réflexion d'ensemble à mener devrait avoir pour finalité la création d'un lieu de centralité et un pôle de développement. Quant aux **anciens ateliers SNCB**, ils devront faire l'objet d'un SAR pour être réhabilités en équipement d'intérêt public.* ▸ *Deux RUE devront être élaborés pour la mise en œuvre des **ZACC 10 et 11** : site Z10 et site Z11 sur la carte de synthèse ci-après.* ▸ *Un **plan mobilité sur « Gouvy – gare »** est **en cours**. Il devrait proposer des solutions pour l'**accessibilité de la ZACC 11** (c'est actuellement la seule contrainte importante pour l'urbanisation de cette zone).* ▸ ***« Gouvy-village »** pourrait être couvert par un **RGBSR.*** ▸ *Aménager **2 portes de village.*** ▸ *RUE en cours sur le **site de Cherapont** - **Deux modifications du Plan de secteur** sont à prévoir (inscription d'une zone de loisirs et d'une zone d'espace vert).* ▸ *Une **autre modification du Plan de secteur** (via un outil de type PCAR) en zone de loisirs est recommandée pour le **site B3** (18,3 ha) ➔ Possibilité d'installer un terrain de Motocross (voir carte de synthèse ci-après).*
PROGRAMMATION	***COURT TERME : (0-10 ans)*** ▸ *RUE et mise en œuvre de la ZACC 10 (partie « Gouvy-village »)* ▸ *RUE et mise en œuvre de la ZACC11* ▸ *Elaboration de la réflexion d'ensemble sur le site de la gare (site B2)* ***MOYEN TERME : (10-20 ans)*** ▸ *Développer le site B3 comme zone de loisirs (Motocross)* ▸ *Mise en œuvre de la partie de la ZACC 10 proche de la gare* ▸ *RUE et mise en œuvre de la zone A1* ▸ *Création des 2 portes de village* ***MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :*** ▸ *Deux zones de respectivement 3,02 ha et 1,13 ha ne sont pas équipées actuellement.*
INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	▸ *Les orientations du schéma de structure confortent le village de Gouvy dans sa situation actuelle de pôle principal de l'entité.* ▸ *L'augmentation des logements et de la population entraînera des besoins supplémentaires en termes d'équipements. L'encouragement au développement de l'entité est formulé de façon à ne pas s'inscrire dans une dynamique d'étalement urbain, mais bien de renforcement des centralités existantes. Ainsi, seules les ZACC 10 (en partie) et 11, à proximité immédiate de la gare SNCB, sont considérées comme prioritaires en matière de développement urbain.* ▸ *(-) L'aménagement des ZACC entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction :* ○ *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.* ○ *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.* ○ *(-) Imperméabilisation des sols qui aura tendance à :* ▪ *Augmenter le ruissellement sur la zone ;* ▪ *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.* ○ *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces (faune/flore) actuellement en place et transformera donc fortement leurs milieux d'habitat.* ○ *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants, entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.* ○ *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.* ○ *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.* ▸ *De même, la volonté de développer des équipements d'intérêt public au niveau de la zone B2 reste pertinente au regard de l'accessibilité de ces terrains en transports en commun, ce qui contribue ra à améliorer la qualité du cadre de vie.*

GOUVY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



BOVIGNY

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE

CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village encaissé dominant la vallée du Glain et englobant l'ancien hameau de Longchamps - de l'autre côté du viaduc -.*
- *Le village de Bovigny a pour principal pôle d'intérêt l'ensemble architectural formé par l'église, le presbytère et les maisons avoisinantes.*
- *Habitat linéaire et dispersé + Présence d'un noyau central (le noyau villageois ancien date des XVIII-XIXème siècles).*
- *Les nouvelles constructions sont implantées le long des voiries, en dehors du centre.*
- *La ligne de chemin de fer qui passe à Bovigny a été construite en 1867 et a marqué une phase de nouvelles constructions vers le début du XXème siècle.*

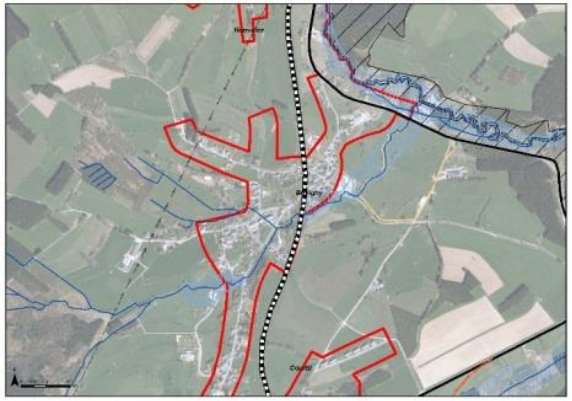
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Quelques terrains appartiennent à des pouvoirs publics.*

RÉSERVES FONCIÈRES

***Actuellement, environ 62% des terrains résidentiels, au sein du village, sont bâtis et les densités présentes y sont de faibles à moyennes**.*

- *Les **réserves foncières** se trouvent **toutes en zone d'habitat à caractère rural,** au Plan de secteur.*
- *La **moitié Nord des réserves foncières** se situent dans une zone de prévention éloignée de captage (zone forfaitaire).*
- *De plus, la **majorité des réserves foncières,** qui longent un cours d'eau, se trouvent en zone à faible risque d'aléa d'inondations ainsi que sur des sols marginaux.*
- ***Certaines parcelles situées en réserves foncières**, longeant le Glain, sont concernées par un périmètre d'intérêt paysager, une zone Natura 2000 ainsi qu'un site de grand intérêt biologique ➔ Il semble donc difficile d'urbaniser ces parcelles.*
- *Cela mis à part, les **autres réserves foncières de Bovigny** ne sont soumises qu'à des contraintes de faible importance. Il s'agit de quelques arbres remarquables, localisés ou non; d'un captage sans zone de prévention; ainsi que de petites zones avec une pente supérieure à 15%.*



BOVIGNY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE

POLE SECONDAIRE *(pôle secondaire formé par les entités de « Bovigny-Courtil »).*

OBJECTIFS

- *Encourager le développement du village.*
- *Maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village (densités entre 15-30 log/ha) vers la périphérie.*
- *Développer deux zones mixtes (habitat/commerces et PME) entre Courtil et Bovigny (le long de la N892) et au nord du village (le long de la N68).*
- *Déclasser la zone de loisirs, le cas échéant (voir mesures d'aménagement ci-dessous : premier point).*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Le schéma de structure recommande l'élaboration d'une étude de faisabilité pour la mise en œuvre de la zone de loisirs (zone récréative dans le PPA de 1977). Si la mise en œuvre de cette zone n'est pas envisageable, le SSC recommande de déclasser cette zone en zone agricole et d'« ouvrir » une autre zone de loisirs proche de Gouvy (site B3). Une abrogation du PPA pour cette partie pourra être aussi envisagée*
- *Le village pourrait être couvert par un RGBSR.*
- *Le village nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité.*

PROGRAMMATION

COURT TERME : (0-10 ans)

- *Etude de faisabilité relative à la mise en œuvre potentielle de la zone de loisirs*
- *Abrogation partielle du PPA*

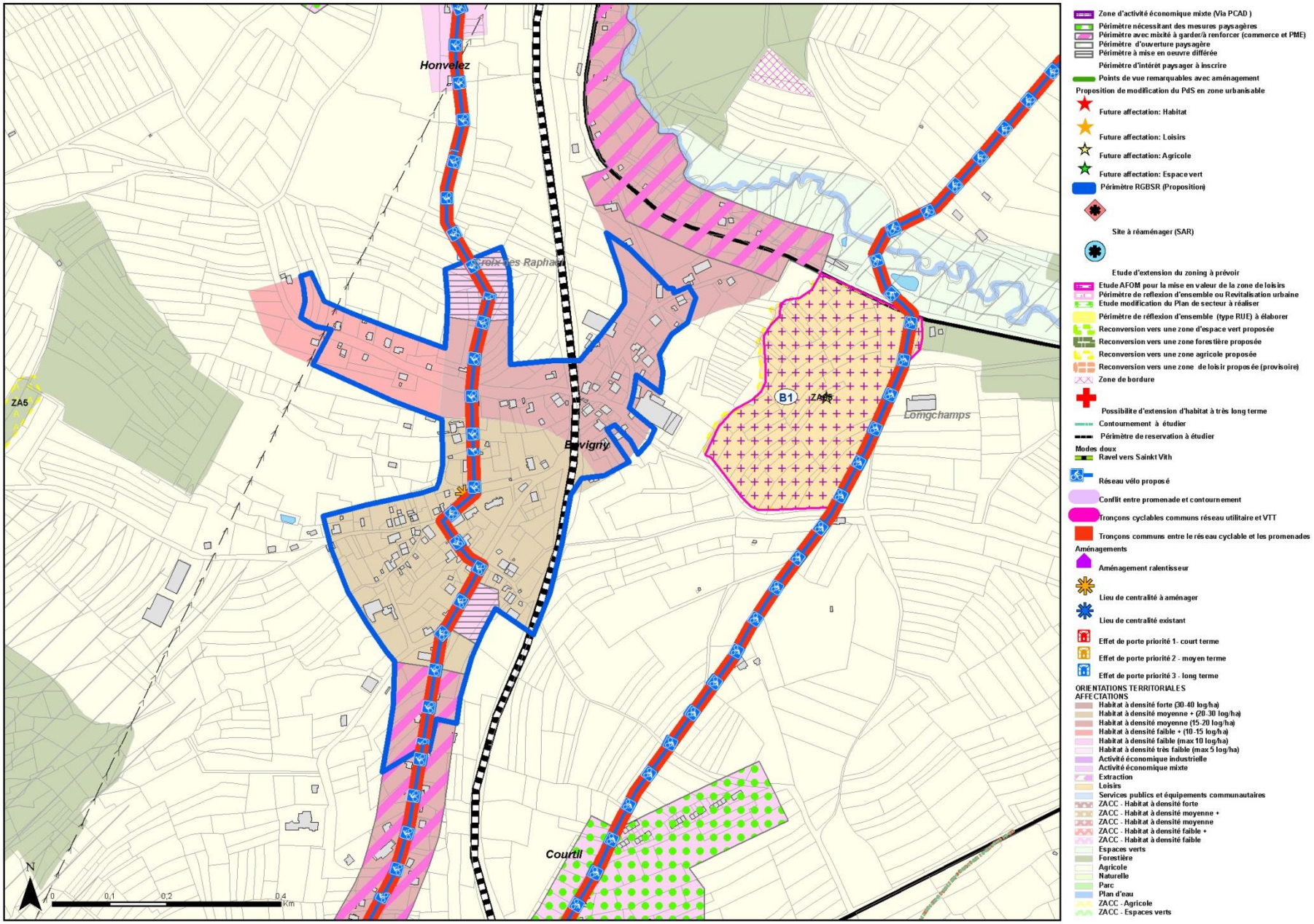
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :

- *Deux zones respectivement de 1,2 ha et 0,5 ha (non équipées actuellement)*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

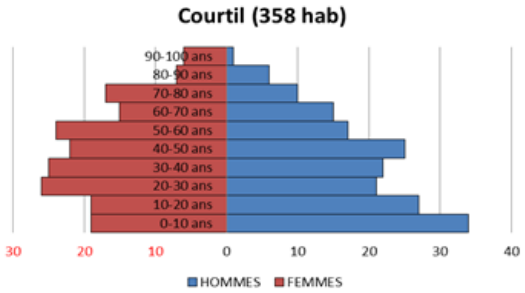
- *Développement cohérent du village et préservation des réserves foncières ➔ limiter le phénomène d'étalement urbain.*
- *Préservation des caractéristiques du tissu bâti dans l'éventualité où le village serait couvert par un RGBSR.*
- *Si une étude de faisabilité/marché conduit à la mise en œuvre de la zone de loisirs, cette dernière représenterait un facteur de dynamisme économique et permettrait de valoriser les atouts de la commune (dans le cadre du tourisme «vert» notamment).*

BOVIGNY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



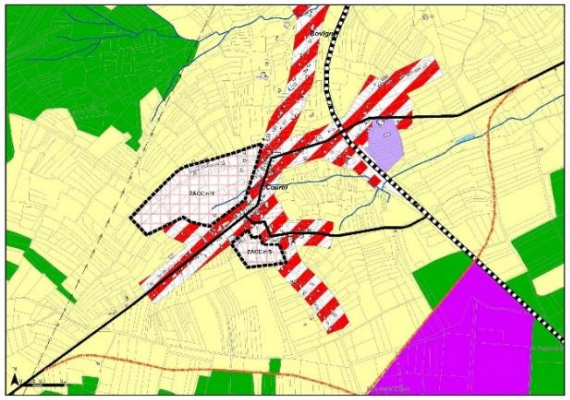
COURTIL

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- *A la sortie de Bovigny, en direction de Gouvy et Cherain, le petit village de Courtil s'étale tout en longueur.*
- *Le village se distingue par l'imposante ferme enclose.*
- *Le tissu villageois est essentiellement discontinu.*
- *De nombreuses maisons sont relativement anciennes (XVIII-XIXème siècles).*
- *Les nouvelles constructions sont implantées le long des voiries, vers les entités avoisinantes de Bovigny et Gouvy.*



SITUATION DE DROIT

- *Très peu de terrains appartiennent à des propriétaires publics.*
- *Plusieurs sociétés sont propriétaires des terrains situés actuellement en réserves foncières.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 60% des terrains résidentiels, au sein du village, sont bâtis et les densités présentes y sont de faibles à moyennes .

- *A Courtil, les **réserves foncières** se situent en **zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur.*
- *Plusieurs d'entre elles présentent **de contraintes**, telles que la présence d'un arbre remarquable (localisé ou non) ou d'un alignement d'arbres, la proximité d'un captage (dépourvu de zone de prévention).*
- *Concernant les **réserves foncières situées de part et d'autre de la rue Gros Bailleux**, elles se situent, en partie, au niveau d'un site remarquable et certaines d'entre elles sont traversées par une haie ou un alignement d'arbres remarquables.*
- *Les **parcelles situées à proximité du cours d'eau traversant Courtil** sont assujetties à une zone à faible risque d'aléa d'inondations et les sols y sont marginaux.*

COURTIL : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE

POLE SECONDAIRE *(pôle secondaire formé par les entités de « Bovigny-Courtil »).*

OBJECTIFS

- *Encourager le développement du village.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village (entre 20-30 log/ha) vers la périphérie.*
- *Prendre des mesures paysagères pour mieux intégrer les bâtiments situés aux extrémités du village.*
- *Développer la zone mixte (habitat/commerces et PME) entre Courtil et Bovigny, le long de la N892.*
- *Programmer la mise en œuvre des ZACC 4 et 5.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Même si les ZACC 4 et 5 sont considérées comme déjà mises en œuvre via le PPA (priorité 0 sur la carte) le SSC recommande l'abrogation de ce PPA sur les ZACC et l'élaboration d'un outil de réflexion d'ensemble (type RUE) pour chacune des ZACC. Cette réflexion devrait proposer un aménagement parcimonieux des lieux, en concordance avec les besoins actuels. Dans le cadre de cette réflexion, il faudra aussi étudier les incidences environnementales imputables à l'aménagement projeté.*
- *Trois portes de village sont à prévoir.*
- *Le village nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité.*

PROGRAMMATION

COURT TERME : (0-10 ans)

- *Abrogation du PPA sur les ZACC 4 et 5*
- *Etude type RUE et mise en œuvre de la ZACC 5 (son urbanisation renforcera la création d'un noyau plus dense).*

MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *Etude type RUE et mise en œuvre de la ZACC 4 (partie Est)*

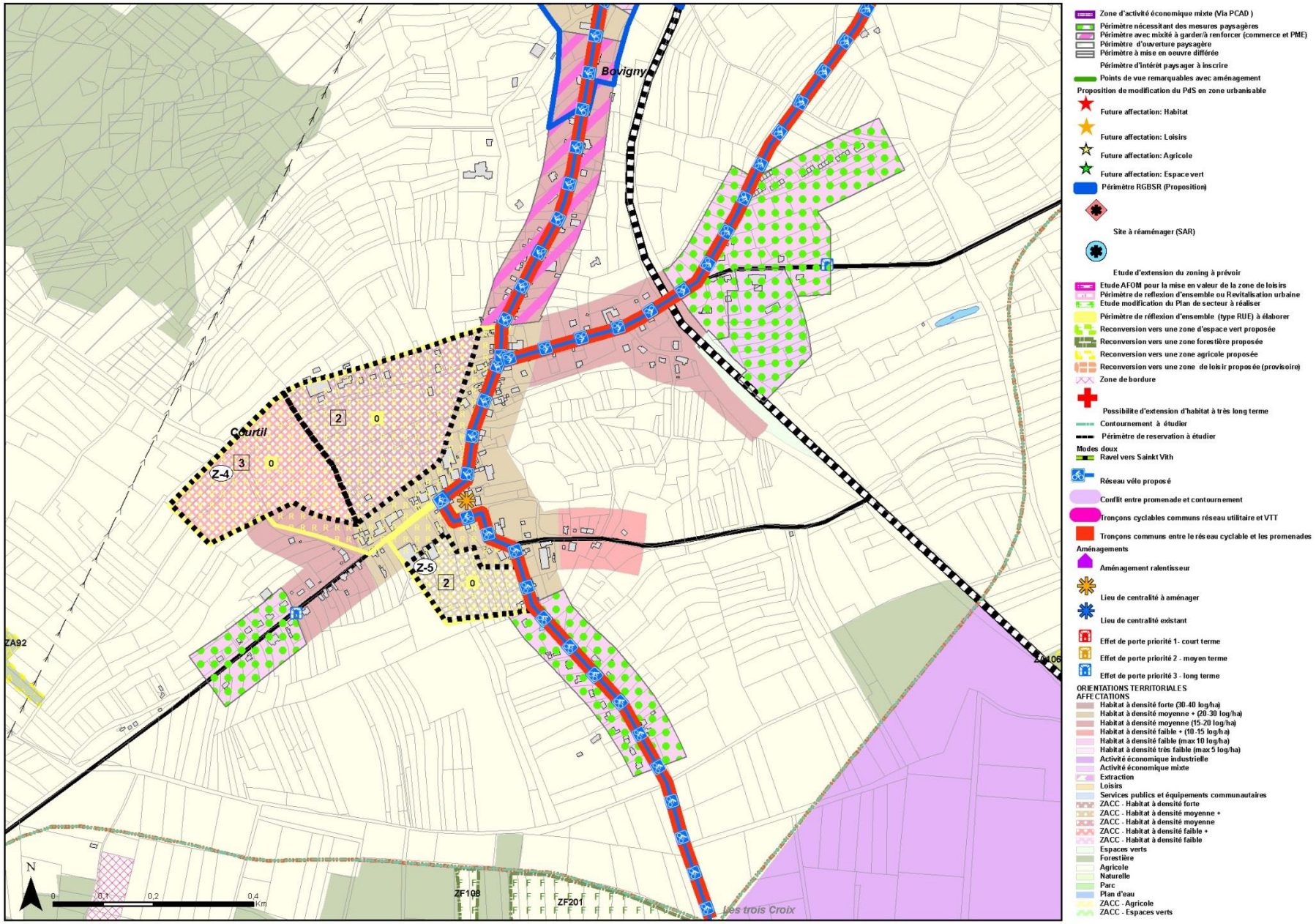
LONG TERME : (après 20 ans)

- *Mise en place de trois portes de village*
- *Mise en œuvre de la partie Ouest de la ZACC 4*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

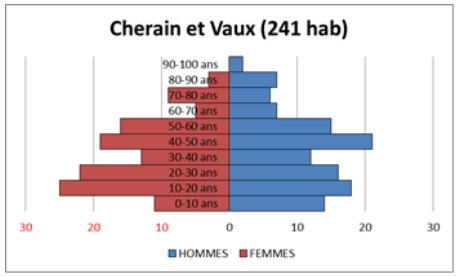
- *La notion de pôles secondaires, parmi lesquels celui de « Bovigny-Courtil », permet de compter sur une diversification des lieux de centralités contribuant à un rééquilibrage de l'entité.*
- *L'urbanisation des ZACC 4 et 5 pourra permettre la constitution d'un cœur villageois plus dense qui fait actuellement défaut à Courtil.*
- *De nouvelles voiries pourront être créées.*
- *(-) L'aménagement des ZACC entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction:*
  - *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.*
  - *(-) Disparition de terres actuellement utilisées pour l'agriculture.*
  - *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, ce qui aura tendance à :*
    - *Augmenter le ruissellement sur la zone ;*
    - *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.*
  - *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces (flore/faune) actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.*
  - *(-) L'augmentation du trafic automobile générée par l'arrivée de nouveaux habitants entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.*
  - *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.*
  - *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.*
- *L'aménagement d'un lieu de centralité, pensé en lien avec ces développements, irait dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie pour les habitants.*

COURTIL : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



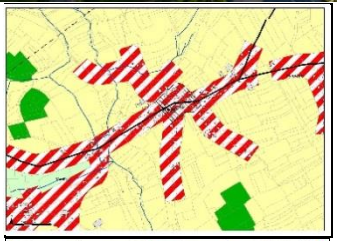
CHERAIN et VAUX

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



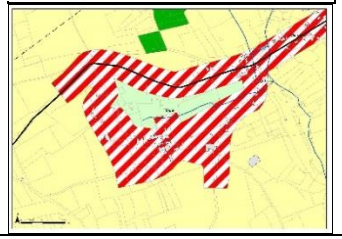
CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village-rue, Cherain se développe le long de la nationale Gouvy-Houffalize.*
- *Habitat linéaire relativement groupé avec quelques bâtiments agricoles intégrés au tissu urbain. On remarquera, plus particulièrement, les habitations regroupées autour de la place de l'église, récemment rénovée et ponctuée par un chêne vénérable et un étonnant monument aux victimes des deux guerres.*
- *Le village de Cherain constitue encore aujourd'hui un bel ensemble architectural classé. Plusieurs maisons ont été et sont encore rénovées par leurs propriétaires dans leur style d'origine. La façon de faire la plus traditionnelle est de les maintenir ou de les remettre en blanc.*



SITUATION DE DROIT

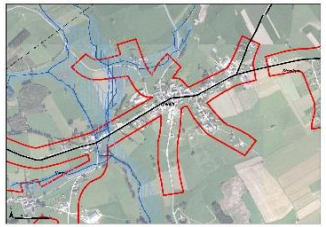
- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Quelques terrains, situés dans le centre du village, appartiennent à des propriétaires publics (propriété de la commune de Gouvy).*

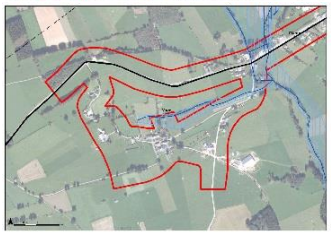


RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 49% des terrains résidentiels de Cherain et 24% des terrains résidentiels de Vaux sont bâtis. Les densités y varient de faible à moyenne.

- *Dans **Cherain**, on ne trouve que des **réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural**. Celles-ci présentent peu ou pas de contraintes physiques mis à part deux parcelles avec un arbre remarquable et une autre avec un captage dépourvu de zone de prévention. Par contre, les parcelles, longeant les cours d'eau à proximité du village de Cherain, se situent en zone à risque faible ou moyen d'aléa d'inondations ainsi que sur des sols marginaux.*
- *Dans le **hameau de Vaux**, on ne trouve que des **réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural.** Celles-ci présentent peu ou pas de contraintes physiques mis à part trois à quatre parcelles présentant une pente supérieure à 15%; quelques parcelles sur des sols marginaux; plusieurs parcelles avec un site, une haie, un arbre ou un groupe d'arbres remarquables; ou encore certaines parcelles à proximité d'un captage sans zone de prévention. De plus, les parcelles, longeant les cours d'eau à proximité du village de Vaux, se situent en zone à risque faible d'aléa d'inondations, ainsi que sur des sols marginaux.*





CHERAIN et VAUX : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE

CHERAIN : POLE SECONDAIRE *(pôle secondaire formé par les entités de « Cherain-Sterpigny »).*
VAUX : HAMEAU

OBJECTIFS

- *Le développement résidentiel du village de Cherain est encouragé. C'est pourquoi il est repris dans la hiérarchie des villages comme faisant partie du pôle secondaire « Cherain-Sterpigny». Le développement des équipements et des services y est considéré comme prioritaire.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village vers la périphérie. Le centre peut accueillir des projets présentant des densités de 20-30log/ha. Cette densité recommandée doit être plus faible au niveau des « tentacules » non urbanisés actuellement ou faiblement bâtis.*
- *Une zone a besoin de mesures paysagères.*
- *Concernant le hameau de Vaux, au regard de son faible taux d'occupation actuel (environ 23%), l'option est de maîtriser l'urbanisation du village via une utilisation réfléchie et parcimonieuse du sol.*

MESURES D'AMENAGEMENT

Cherain :
- *Le village nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité et de deux portes de village.*
- *Une zone au Nord nécessite des mesures paysagères.*

Vaux :
- *Le village pourrait être couvert par un RGBSR.*

PROGRAMMATION

- ***MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :***

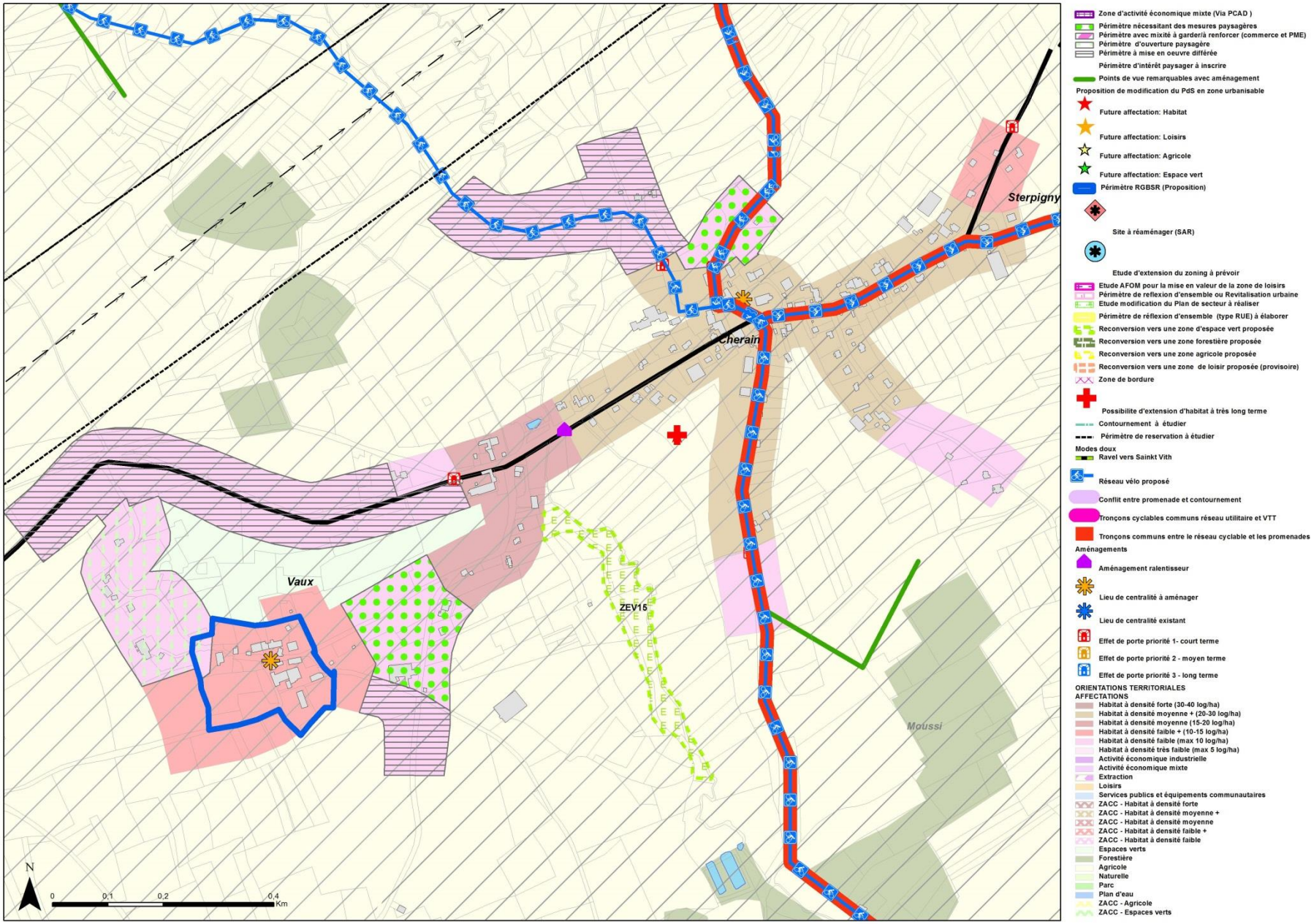
Cherain :
- *Une zone, située en réserve foncière, est considérée comme non propice à l'urbanisation en raison de son caractère inondable. Elle figure donc, dans le cadre du SSC, comme étant une zone à mise en œuvre différée.*

Vaux :
- *Afin d'y maîtriser l'urbanisation, le SSC recommande la « mise en œuvre différée » de la partie Nord du village (le long de la N 827).*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

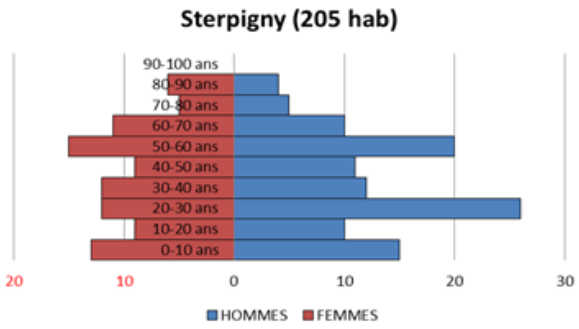
- *La notion de pôles secondaires, parmi lesquels celui de « Cherain-Sterpigny», permet de compter sur une diversification des lieux de centralités contribuant à un rééquilibrage de l'entité.*
- *Le développement de lieux de centralité s'inscrit directement dans cette perspective, de même que la proposition de modifier le Plan de secteur afin de créer de nouvelles zones urbanisables plus proches du centre.*
- *La zone inondable située à Cherain, actuellement reprise en mise en œuvre différée, pourrait être modifiée en zone agricole. Cela engendrerait, à long terme, un impact positif d'un point de vue environnemental puisque cela limiterait les surfaces imperméabilisées (moins de problèmes d'inondations, infiltration des eaux de pluie vers les nappes phréatiques) et participerait au maintien de la biodiversité, ….*
- *A Vaux, l'urbanisation phasée du village engendrerait, dans un premier temps, la création d'un espace plus convivial qu'à l'heure actuelle. Dans la même optique temporelle, le choix de différer l'aménagement de superficies significatives relève et participe à une gestion parcimonieuse et réfléchie du sol.*

CHERAIN et VAUX : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



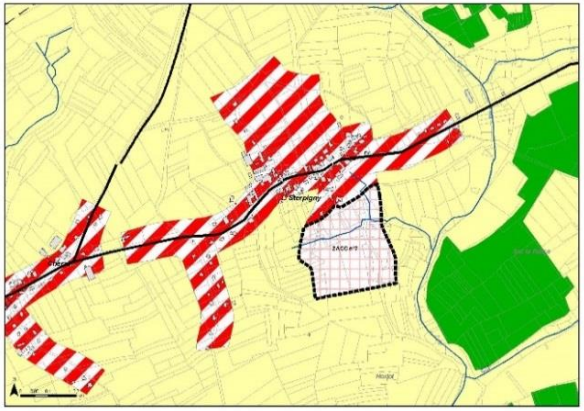
STERPIGNY

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Le village, qui s'étire le long de la nationale Houffalize – Gouvy, est surtout marqué par la masse imposante de son remarquable « Château – ferme ».*
- *Habitat linéaire relativement groupé.*
- *La typologie principale consiste en un tissu bâti discontinu et quelques fermes.*
- *Plusieurs fermes sont des constructions anciennes, parfois remises en état par des propriétaires soigneux et respectueux du passé.*



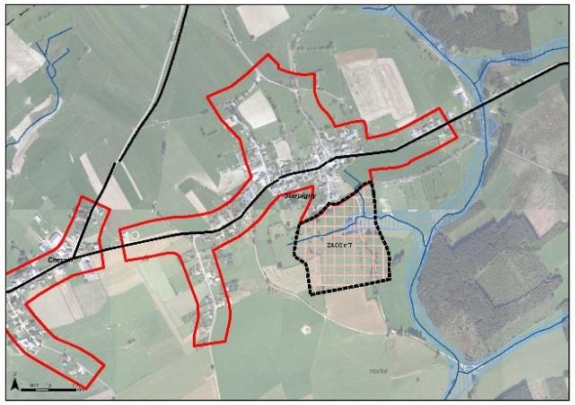
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation.*
- *Quelques terrains sont repris en tant que propriétés publiques.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 46% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

- *Les **réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural** , ne présentent généralement pas de contraintes physiques excepté quelques parcelles présentant une pente supérieure à 15%; une parcelle sur des sols marginaux; ou encore certaines parcelles à proximité d'un captage sans zone de prévention.*



STERPIGNY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE

POLE RURAL SECONDAIRE *(pôle secondaire formé par les entités de « Cherain-Sterpigny »).*

OBJECTIFS

- *Le développement du village est encouragé.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village vers la périphérie.*
- *Le centre pourra se densifier avec des projets ayant entre 20-30 log/ha, et les extrémités, des densités inférieures à 15 log/ha (à l'Est) et 10 log/ha (à l'Ouest).*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Concernant la zone située en réserve foncière (marquée A6 sur la carte de synthèse reprise ci-après) : il est nécessaire de réaliser une réflexion d'ensemble avant d'en autoriser l'urbanisation en raison de sa grande dimension et de sa localisation idéale dans le centre du village. Ainsi, cette zone devrait faire l'objet d'une étude de type RUE afin de garantir une urbanisation cohérente avec le reste du village et la création d'un cadre de vie agréable.*
- *L'urbanisation de la ZACC N°7 ne représente pas une priorité pour le développement communal (mise en œuvre à long terme et conditionnée)*
- *Le village nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité.*

PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *Etude type RUE et mise en œuvre de la zone A6 (carte ci-après)*
- *Mise en place d'une porte de village*

LONG TERME : (après 20 ans)

- *Mise en place d'une porte de village*
- *Etude type RUE et mise en œuvre de la ZACC 7 (Z7) à la condition sine qua non que les 80% du village soient bâtis ➔ L'urbanisation de la ZACC N°7 ne représente pas une priorité pour le développement communal*

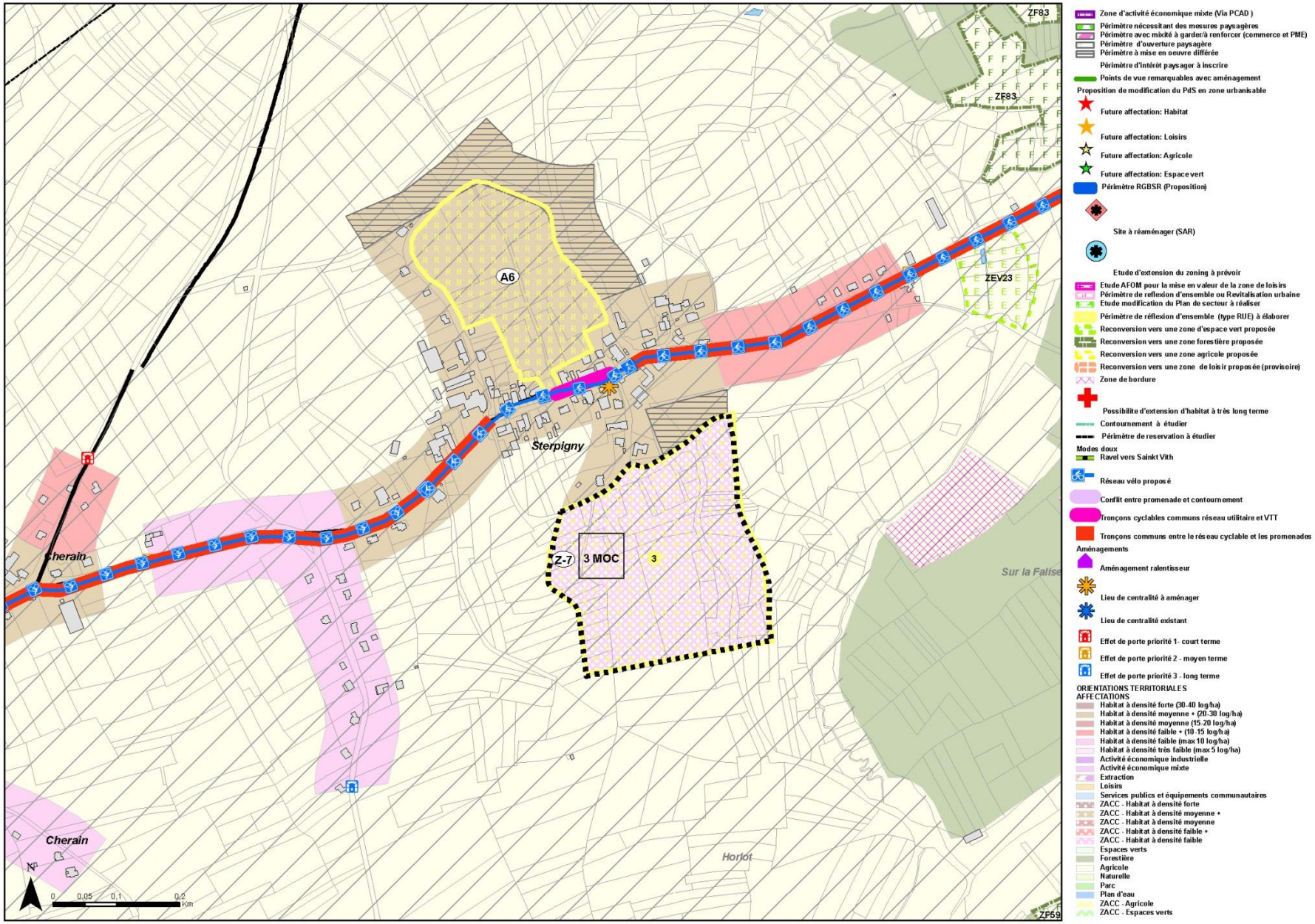
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :

- *Deux zones de respectivement 3,8 ha et 0,71 ha (non équipées actuellement)*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

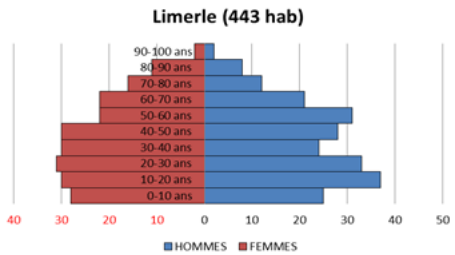
- *La notion de pôles secondaires, parmi lesquels celui de « Cherain-Sterpigny», permet de compter sur une diversification des lieux de centralités contribuant à un rééquilibrage de l'entité*
- *Le développement d'un lieu de centralité s'inscrit directement dans cette perspective.*
- *Si le développement du village est encouragé, il est suggéré, pour l'urbanisation de nouveaux terrains, d'utiliser des outils de réflexion d'ensemble (type RUE) destinés à assurer la cohérence des nouveaux développements par rapport au tissu existant.*
- *(-) L'aménagement des zones A6 et de la ZACC 7, entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction à l'heure actuelle :*
  - *(-) Risque de pression sur sol/le sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.*
  - *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.*
  - *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :*
    - *Augmenter le ruissellement dans la zone ;*
    - *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.*
  - *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces (flore/faune) actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.*
  - *(-) L'augmentation du trafic automobile due à l'arrivée de nouveaux habitants entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.*
  - *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.*
  - *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.*
- *La recommandation de ne procéder à l'aménagement de la ZACC 7, qu'au moment où les 80% du village seront bâtis, permet d'entrevoir de nouveaux développements à venir sur le court-moyen terme en vue de renforcer la centralité du cœur villageois.*

STERPIGNY : ORIENTATIONS TERRITORIALES - Cartographie



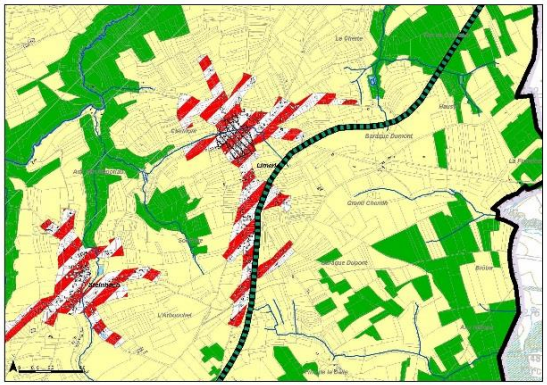
LIMERLE

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Petit village-rue encaissé, s'égrenant le long d'une voie principale recoupant perpendiculairement le ruisseau. Composé d'une centaine de maisons, Limerlé repose dans une vallée spacieuse formée par les versants opposés et doucement inclinés des deux hauts plateaux voisins.*
- *Face à l'église, le vieux quartier regroupe de nombreuses fermes et maisons ardennaises massives aux vastes toits d'ardoises et parfois entourées d'imposants murs d'enceinte.*
- *Habitat linéaire, dispersé autour d'un noyau central relativement dense.*
- *De multiples vestiges attestent aujourd'hui encore de l'occupation très ancienne de Limerlé.*
- *Des tombes mérovingiennes, datant sans doute du VIIème siècle, ont été mises à jour au nord-est du village ainsi que des débris de villas dans lesquelles on a découvert des urnes funéraires. L'ancienne voie romaine traversait le territoire du sud-ouest au nord-est. Malheureusement, le caractère du village a été défiguré par des démolitions et des réfections « malencontreuses ».*



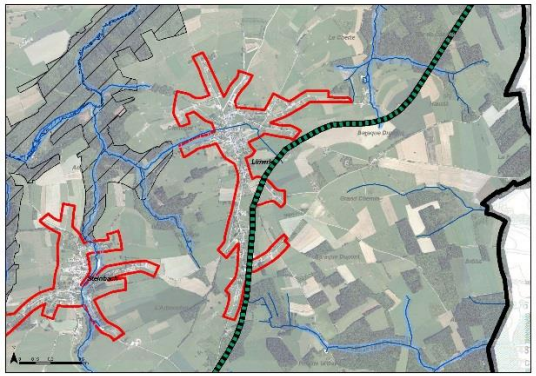
SITUATION DE DROIT

- *Quelques terrains sont repris en tant que propriétés publiques.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 46% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

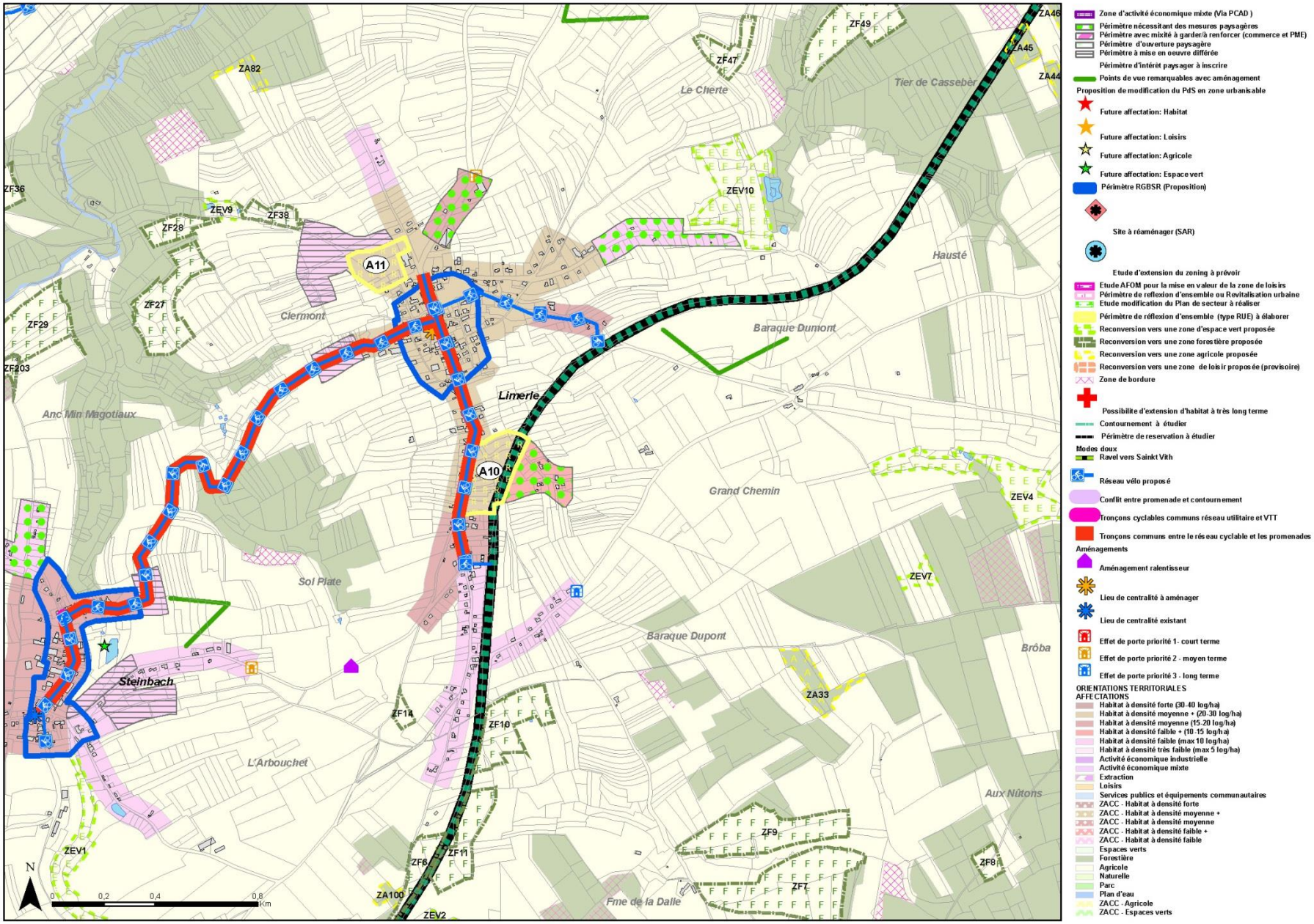
- *A Limerlé, **plusieurs réserves foncières** se situent en **zone d'habitat à caractère rural.** Celles-ci présentent peu de contraintes physiques.*
- *Les **réserves foncières**, situées **le long d'un cours d'eau**, présentent des **contraintes physiques** ; en effet, elles se trouvent souvent sur des sols marginaux ainsi qu'au niveau de zones à risque faible d'aléa d'inondation. Ces réserves foncières présentent aussi généralement des pentes de plus de 15%, et parfois même des risques faibles d'éboulements des versants, concernant les parcelles situées le long du cours d'eau à l'Est du village. De plus, certaines de ces parcelles (au Sud-ouest et au Nord-est de Limerlé) longent des sites d'intérêt paysager. Ainsi, **certaines parcelles**, qui combinent **plusieurs de ces contraintes**, seront **difficilement urbanisables.***
- *Enfin, **quelques réserves foncières** possèdent un arbre remarquable (localisé ou non), une carrière-sablière ou encore se situent non loin d'un captage dépourvu d'une zone de prévention.*



LIMERLE : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

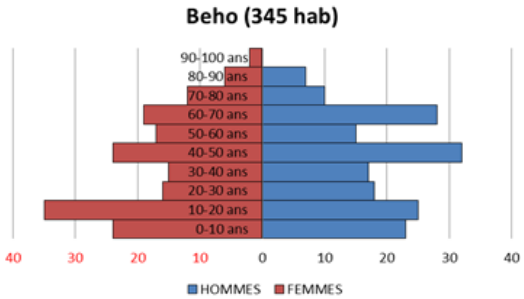
HIERARCHIE	***POLE SECONDAIRE***
OBJECTIFS	*Encourager le développement du village.* *Assurer une mixité de fonctions.* *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village vers la périphérie.* *Programmer la mise en œuvre des réserves foncières non équipées actuellement.*
MESURES D'AMENAGEMENT	*Deux réflexions d'ensemble sont proposées au niveau :* o *De la zone non bâtie (A10) à proximité du RAVeL (voir carte de synthèse ci-après)* o *De la zone A11 proche du centre de village (voir carte de synthèse ci-après)* *Trois zones devront faire l'objet de prise de mesures paysagères.* *Un RGBSR est proposé sur le centre du village.* *Mise en place de trois portes de village.* *Plusieurs propositions de modification du Plan de secteur en zone verte ou forestière ➔ aucune de ces propositions ne touche des zones urbanisables du village.*
PROGRAMMATION	***MOYEN TERME : (10-20 ans)*** — *Une porte de village* ***LONG TERME : (après 20 ans)*** — *Deux portes de village* ***MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE : SANS PRIORITÉ - EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS*** — *Deux zones de respectivement 5,2 ha et 2,11 ha (non équipées actuellement)* *Les deux RUE A10 et A11 (voir carte de synthèse ci-après)*
INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	*La notion de pôles secondaires, parmi lesquels LIMERLE, permet de compter sur une diversification des lieux de centralités, contribuant à un rééquilibrage de l'entité.* *(-) L'aménagement des zones A10 et A11 entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur des zones vierges de toute construction actuellement.* o *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.* o *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.* o *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :* ▪ *Augmenter le ruissellement dans la zone ;* ▪ *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.* o *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces (flore/faune) actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.* o *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants, entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.* o *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.* o *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.* *Le développement des deux zones, situées au Nord, est soumis à la condition de réalisation des infrastructures et ce en vue de renforcer en priorité le cœur villageois. Ce développement s'inscrit donc directement dans la volonté de conserver le caractère rural du village.*

LIMERLE : ORIENTATIONS TERRITORIALES - Cartographie



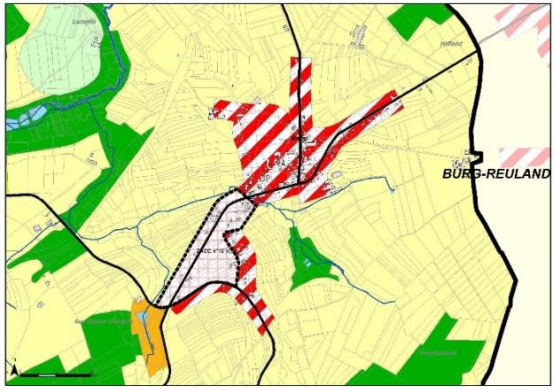
BEHO

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *L'habitat est relativement dense et groupé autour de l'église Saint-Pierre, édifice remarquable par sa flèche élancée.*
- *Habitat groupé dans le centre à la croisée des rues et plus discontinu vers les extrémités du village. Bâtiments agricoles proches du centre aggloméré.*
- *Le village de Beho conserve des fermes anciennes (XVIII-XIXème), mais à la lecture générale de la carte nous constatons qu'un nombre important de maisons est relativement récent (après 1950).*
- *De nouvelles extensions du village le long des routes sont à remarquer après 1990.*



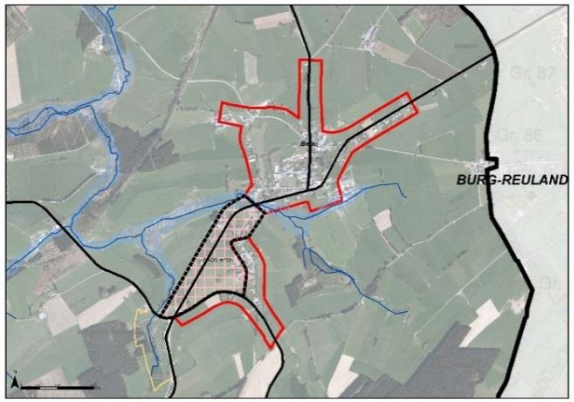
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Plusieurs associations sont propriétaires de terrains situés actuellement en réserves foncières.*
- *Le village est desservi par le réseau des TEC.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 48% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes *(voir carte de synthèse).*

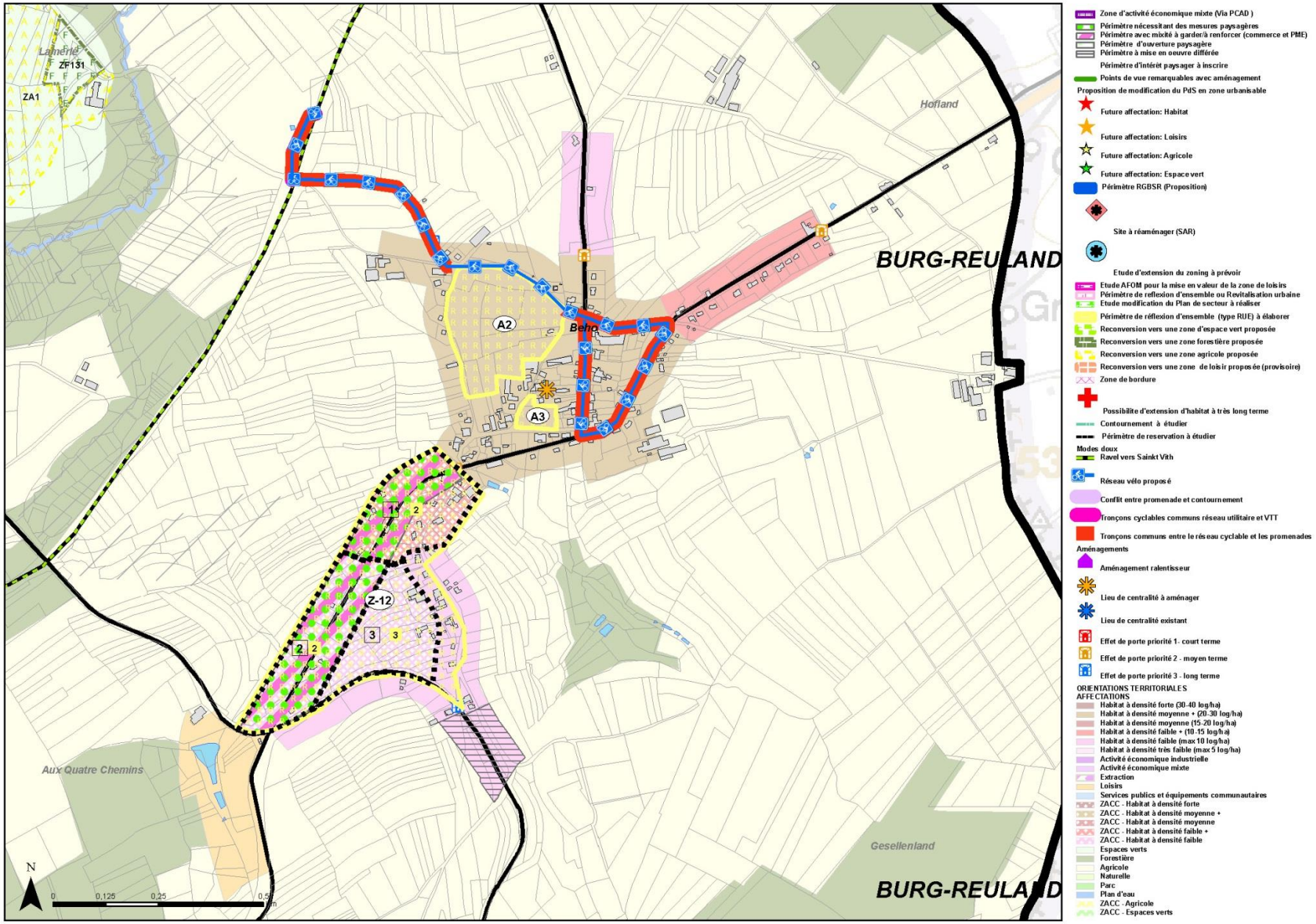
- *A Beho, des **réserves foncières** se trouvent en **zone d'habitat à caractère rural** du Plan de secteur. La grande majorité de ces réserves foncières ne présente **pas ou peu de contraintes physiques**. Il y a quelques arbres ou groupes d'arbres remarquables; ainsi que deux petites zones avec une pente supérieure à 15%.*
- *On note que les **réserves foncières longeant le cours d'eau**, passant par Beho, se trouvent en zone à faible risque d'aléa d'inondations. Cette même zone correspond à des sols marginaux. Ce type de sols est également observé au niveau de quelques parcelles situées au Nord-est de Beho.*
- *Enfin, il est à remarquer la présence de **trois captages**, dépourvus de zone de prévention, non loin de **quelques réserves foncières**.*



BEHO : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

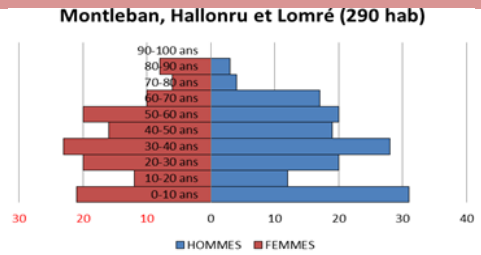
HIERARCHIE	***VILLAGE***
OBJECTIFS	▸ *Le développement de ce village est à surveiller. Dès lors, le SSC recommande que les nouvelles constructions soient bâties avec des densités comprises entre 15-30 log/ha. Aux extrémités, la densité diminuera.* ▸ *Renforcer la zone mixte/habitat /commerces et PME le long de la N827 (y compris dans la ZACC 12 = Z12 sur carte de synthèse)*
MESURES D'AMENAGEMENT	▸ *Dans le centre du village, une grande zone (5,29 ha), actuellement reprise en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur, mérite une réflexion d'ensemble avant d'être urbanisée (A2). Elle représente un potentiel de 100 logements et son urbanisation renforcerait le rôle du village dans l'entité.* ▸ *Ainsi, la réflexion d'ensemble peut aussi étudier d'autres activités de type : commerces, petites PME, petits équipements. Un réseau de voiries peut être créé afin de garantir une urbanisation cohérente avec le reste du village.* ▸ *L'aménagement de la zone A3 peut assurer la création d'un lieu de centralité dans le village. Sa mise en œuvre devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble de type RUE.* ▸ *Cinq portes de village sont à aménager.*
PROGRAMMATION	***COURT TERME/ (0-10 ans)*** ▸ *Etude RUE et mise en œuvre de la zone A3* ***MOYEN TERME : (10-20 ans)*** ▸ *Mise en place de deux portes de village* ▸ *Etude RUE et mise en œuvre de la ZACC 12 (partie nord et au long de la N827)* ***LONG TERME : (après 20 ans)*** ▸ *Mise en place d'une porte de village* ▸ *Etude RUE et mise en œuvre de la zone A2* ▸ *Mise en œuvre de la ZACC 12 (partie sud-est)* ***MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :*** ▸ *Une zone, de 2,22 ha, à l'extrémité Sud du village*
INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	▸ *La mixité des fonctions sera encouragée.* ▸ *A cet égard, la mise en œuvre prioritaire des réserves foncières marquées A2 et A3, par rapport à la ZACC n°12, permettrait d'orienter les développements futurs de façon à accentuer la centralité du village.* ▸ *(-) L'aménagement des zones A2, la ZACC12, et dans une moindre mesure, la zone A3 entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction actuellement :* ○ *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.* ○ *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.* ○ *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :* ▪ *Augmenter le ruissellement dans la zone ;* ▪ *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.* ○ *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces (flore/faune) actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.* ○ *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants, entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.* ○ *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.* ○ *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.* ▸ *Le développement de centralités est vecteur d'amélioration du cadre de vie.*

BEHO : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



MONTLEBAN et HALLONRU

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Le village se développe autour de deux noyaux Montleban et Hallonru.*
- *Habitat groupé en étoile, bipolaire. Tissu bâti discontinu entre les deux noyaux. Bâtiments agricoles en périphérie.*
- *Le village conserve des fermes qui sont anciennes (XVIII-XIXème) mais nous avons constaté qu'un nombre important des maisons était relativement récent (après 1950).*

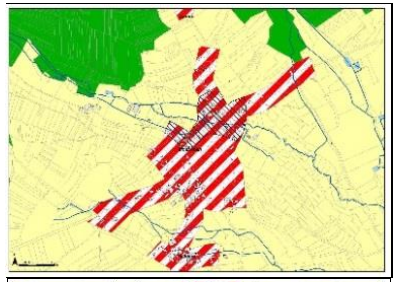
SITUATION DE DROIT

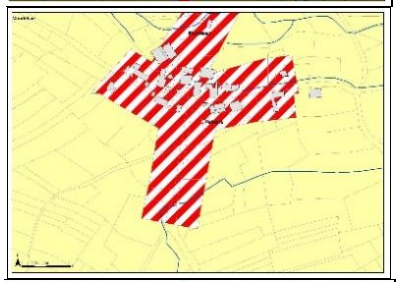
- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Quelques terrains sont repris en propriétés publiques.*

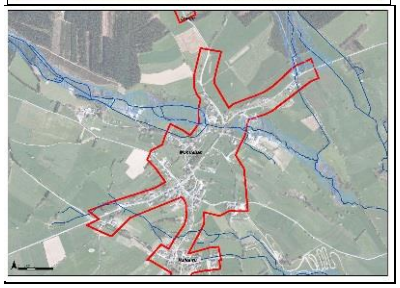
RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, le village et son hameau, en conurbation, sont bâtis à hauteur de 61% pour Hallonru et de 42% pour Montleban.
Au regard de la situation existante, les deux villages forment une seule et même entité.

- *A Montleban, on ne trouve que des **réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural.** Celles-ci présentent différents types de contraintes physiques.*
- *Les réserves foncières, situées dans la **partie Nord du village**, se trouvent au sein d'une (ou de deux) zone(s) de prévention éloignée de captage (zone forfaitaire).*
- *Les **réserves foncières**, **longeant un cours d'eau**, se trouvent généralement sur des **sols marginaux**. De plus, à Montleban, certaines de ces parcelles (zone Nord) sont parfois aussi concernées par des **risques faibles d'aléa d'inondations**.*
- ***Quelques réserves foncières** présentent des **pentes de plus de 15%. D'autres réserves foncières** contiennent parfois un **arbre** (localisé ou non) ou un **groupe d'arbres remarquables**.*
- *A Hallonru, les **réserves foncières** se trouvent **toutes en zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur. Celles-ci présentent **peu de contraintes physiques**, excepté les réserves foncières qui longent un cours d'eau et qui se trouvent en zone à risque faible d'aléa d'inondations ainsi que sur des sols marginaux. De plus, quelques réserves foncières possèdent des arbres ou des groupes d'arbres remarquables.*







MONTLEBAN et HALLONRU : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE

MONTLEBAN : VILLAGE
HALLONRU : HAMEAU

OBJECTIFS

- *Le développement de Montleban est à surveiller. Dès lors, le SSC recommande que les nouvelles constructions soient bâties avec des densités comprises entre 10-20 log/ha dans le centre de Montleban. Aux extrémités, la densité devrait diminuer.*
- *Les deux entités sont reprises dans un périmètre d'intérêt paysager proposé par le SSC.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Dans le centre du village, deux zones A8 (6,5 ha) et A9 (1,6 ha) méritent une réflexion d'ensemble avant d'être urbanisées. Elles représentent un potentiel important pour le village.*
- *Le PPA est à abroger pour assurer une urbanisation parcimonieuse du sol des sites A8 et A9.*
- *Un RGBSR est proposé dans le centre de Montleban et à Hallonru.*

PROGRAMMATION

COURT TERME : (0-10 ans)

- *Mise en place d'une porte de village à Montleban*

LONG TERME : (après 20 ans)

- *Mise en place d'une porte de village à Hallonru*

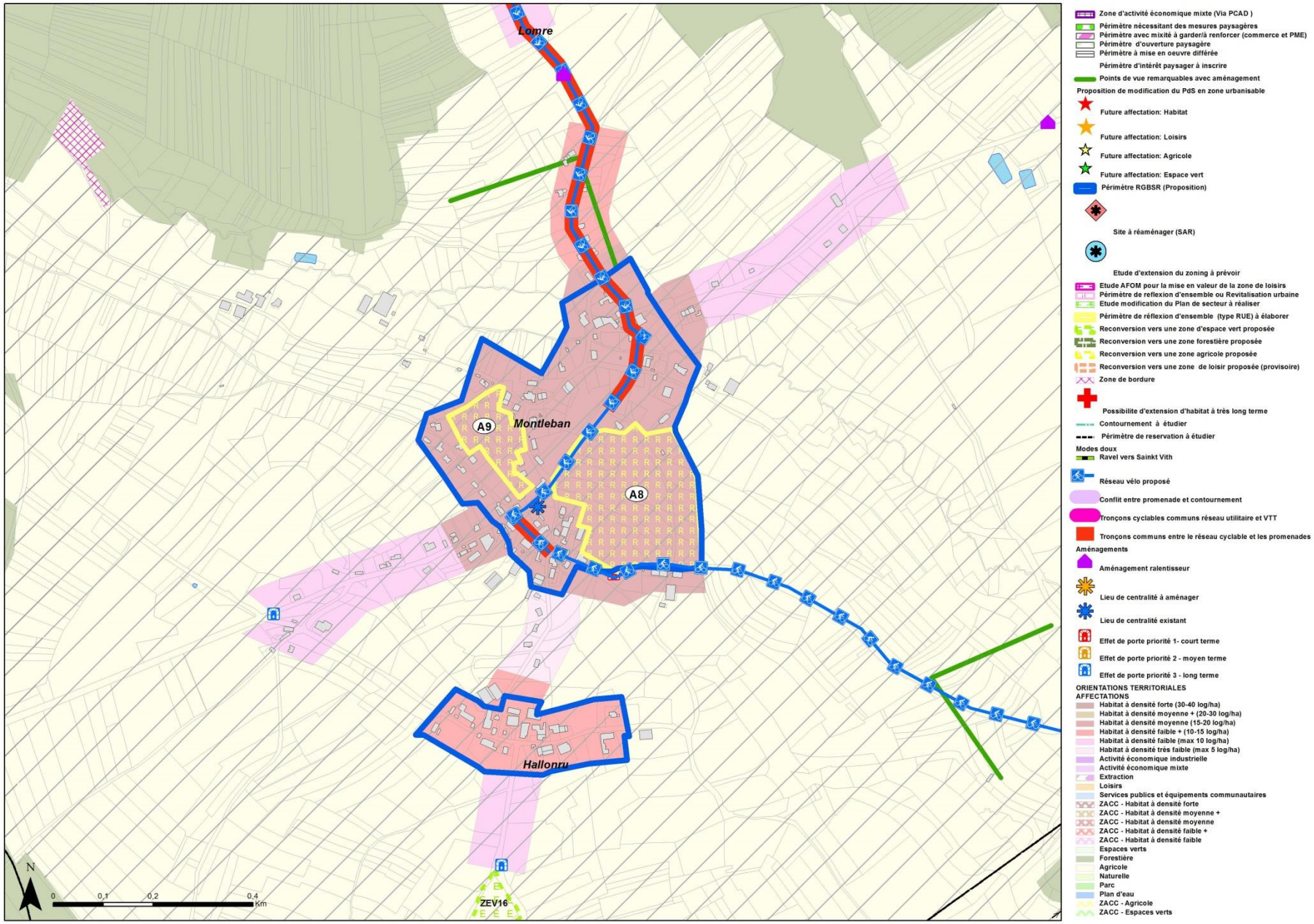
SANS PRIORITÉ - EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS

- *Le développement des zones A8 et A9 doit se faire de manière décalée dans le temps. Il n'y a pas d'ordre de priorité entre les 2 zones, la mise en œuvre se fera donc en fonction des opportunités qui se présenteront. Mais, si une zone a démarré sa mise en œuvre, la deuxième ne pourra pas être urbanisée tant que la première n'est pas remplie à raison de 80% de sa capacité.*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

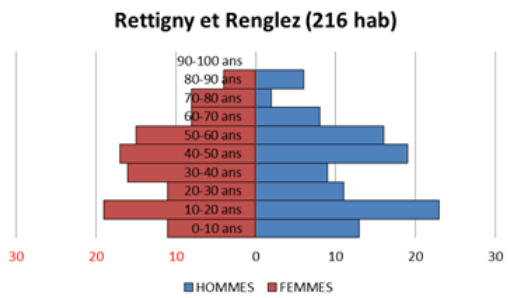
- *La recommandation de soumettre l'aménagement des deux zones non bâties, A8 et A9, à une étude de réflexion d'ensemble de type RUE doit permettre d'orienter leur développement de façon à améliorer la dynamique de centralité autour du cœur villageois de Montleban.*
- *(-) L'aménagement des zones A8 et A9 entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction à l'heure actuelle.*
  - *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.*
  - *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.*
  - *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :*
    - *Augmenter le ruissellement dans la zone ;*
    - *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.*
  - *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces (flore te faune) actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.*
  - *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.*
  - *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.*
  - *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.*
- *Dans l'éventualité où les villages venaient à être couverts par un RGBSR, cela permettrait de préserver les caractéristiques du tissu bâti actuel.*

MONTLEBAN et HALLONRU : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



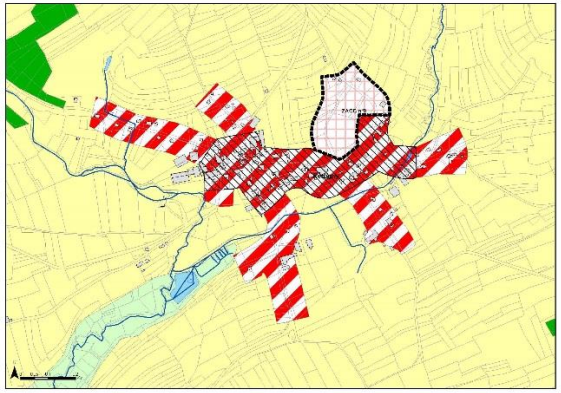
RETTIGNY et RENGLEZ

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Le village de Rettigny, auquel nous associerons le hameau de Renglez, est traversé par trois cours d'eau. Le ruisseau de la Fagne, qui vient de Sterpigny, reçoit l'eau de Cherain, à la sortie du village, pour former le ruisseau de Sterpigny et se jeter dans l'Ourthe au Moulin de Bistain.*
- *Habitat groupé en étoile, avec de nombreuses fermes.*
- *Structuration du village fortement influencée par les ruisseaux présents et les moulins associés (trois moulins : le Moulin du Trou, le Moulin Magotiaux et le Moulin de Bistain).*
- *Le village de Rettigny se distingue par la qualité de son bâti dont ses anciennes fermes et ses demeures typiques. De nombreuses maisons anciennes, aux jardins clos de murets de schiste, donnent au village un caractère particulier et mériteraient donc d'être protégées.*



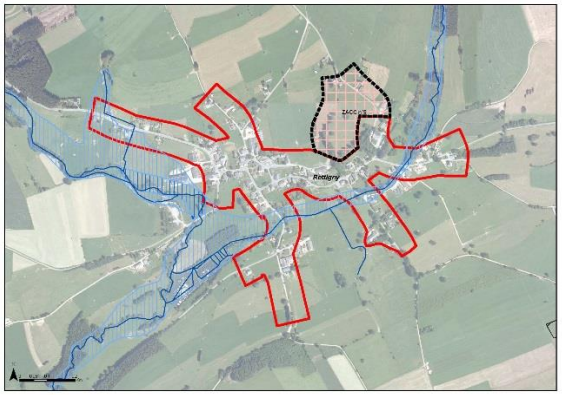
SITUATION DE DROIT

- *Quelques terrains sont repris en propriétés publiques.*

Actuellement, environ 47% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

RÉSERVES FONCIÈRES

- *Les **réserves foncières de Rettigny** sont situées en **zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur. Excepté les parcelles, situées le long d'un cours d'eau, qui se trouvent en zone à risque faible ou moyen d'aléa d'inondations ainsi que sur des sols marginaux. Les réserves foncières du village de Rettigny présentent **peu de contraintes physiques**. Celles-ci correspondent à des terres marginales; à quelques pentes supérieures à 15%; à la présence ou la proximité d'un captage sans zone de prévention; à la présence d'arbres, de groupes d'arbres ou encore d'alignements d'arbres remarquables; ou encore, à la présence ou la proximité d'un site de grand intérêt biologique.*



RETTIGNY et RENGLEZ : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGE***

OBJECTIFS

- *Maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse et réfléchie du sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village vers la périphérie ➔ Le centre pourrait être densifié à raison de 15-20 log/ha.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Cinq portes sont à prévoir pour bien identifier les entrées principales du village.*
- *Le village nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité.*
- *Le centre du village pourrait être couvert par un RGBSR.*
- *La ZACC 8 (Z8 sur la carte de synthèse) est située à proximité de l'extrémité du village. Sa mise en œuvre pourrait être envisagée avec une densité inférieure à 10 log/ha.*
- *Plusieurs modifications du Plan de secteur sont proposées pour affecter des zones agricoles en zones naturelles ou en zones vertes le long des cours d'eau, autour du village.*

PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *Aménagement du lieu de centralité*

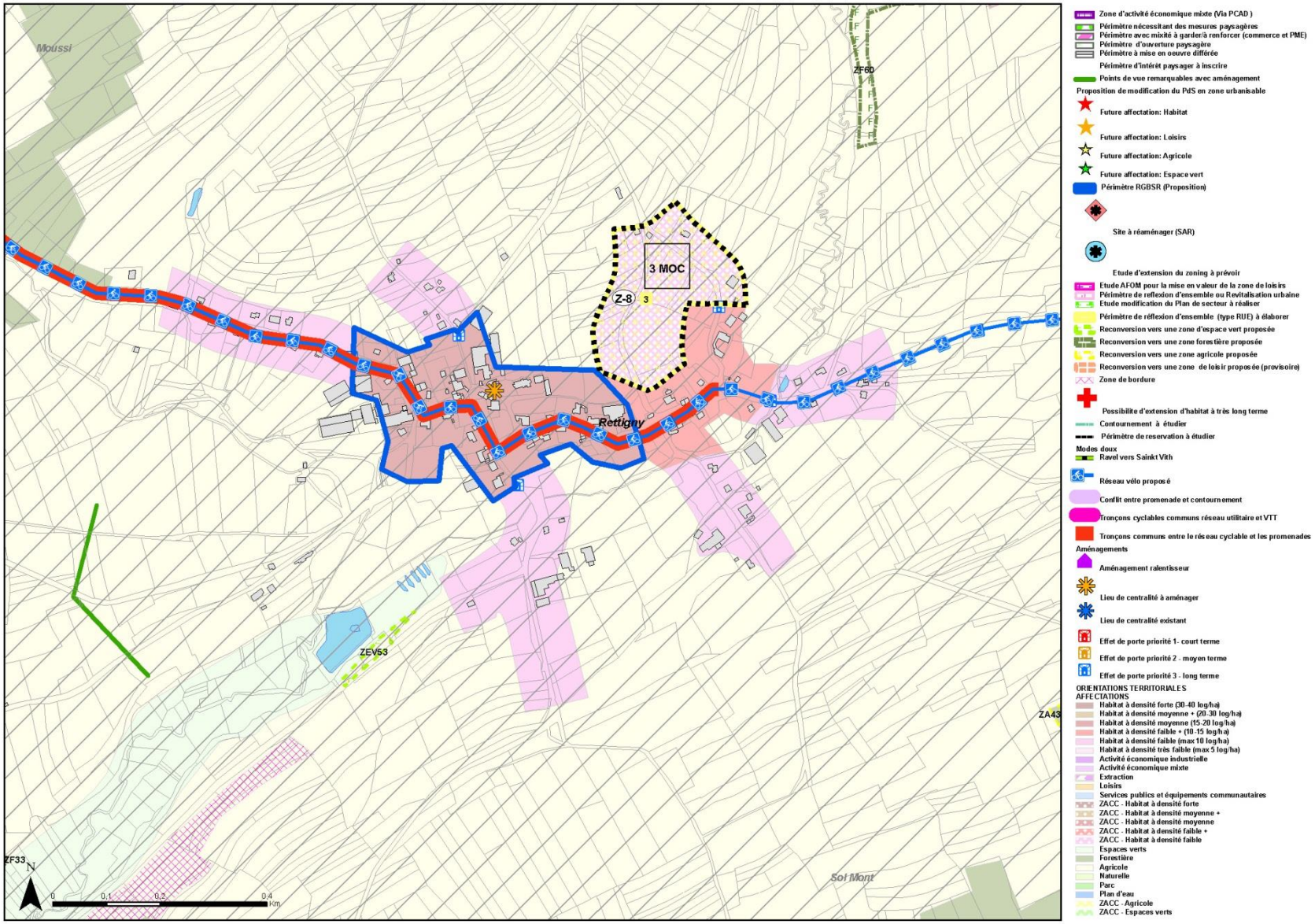
LONG TERME : (après 20 ans)

- *Le SSC recommande que la programmation de la ZACC 8 soit réalisée à long terme, la densification du centre du village étant prioritaire ➔ l'aménagement de la ZACC 8 ne pourra être entamé qu'au moment où 80% du village sera bâti.*
- *Mise en place de cinq portes de village.*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

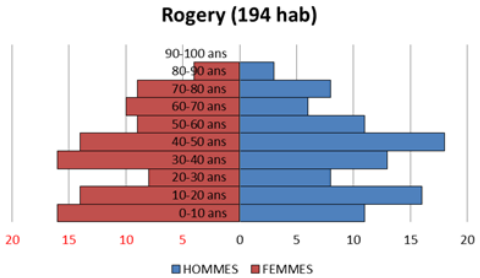
- *Le village est appelé à conserver son caractère rural.*
- *La création de « portes de village » devrait donner une certaine attractivité au village, sans pour autant aller à l'encontre de ce caractère rural.*
- *Les itinéraires cyclables et de promenade passant à travers le village sont favorables au développement du tourisme « vert » et participent ainsi à l'amélioration de la dynamique du cadre de vie.*
- *La protection des cours d'eau sera renforcée via des modifications du Plan de secteur.*
- *(-) L'aménagement de la ZACC 8 entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction :*
  - *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.*
  - *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.*
  - *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :*
    - *Augmenter le ruissellement dans la zone ;*
    - *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.*
  - *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces végétales et animales actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.*
  - *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants, entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.*
  - *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.*
  - *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.*
- *La recommandation de ne procéder à l'aménagement de la ZACC 8 qu'au moment où les 80% du village seront bâtis permet d'entrevoir de nouveaux développements à venir sur le court-moyen terme en vue de renforcer la centralité du cœur villageois.*

RETTIGNY et RENGLEZ : ORIENTATIONS TERRITORIALES - Cartographie



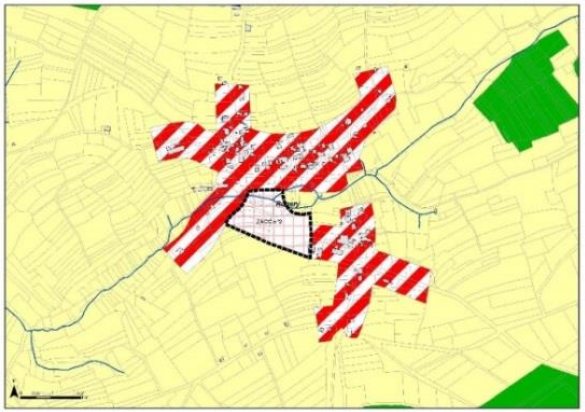
ROGERY

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village rassemblé autour de l'église St-Eloi et la ferme Gaspard (1787).*
- *L'habitat y est relativement dense.*
- *Le tissu bâti est majoritairement discontinu.*
- *Quelques fermes, plus anciennes, constituent des témoins du caractère agricole du village.*
- *Les bâtiments datent majoritairement d'avant le XXème siècle mais le village est actuellement marqué par des constructions plus récentes.*



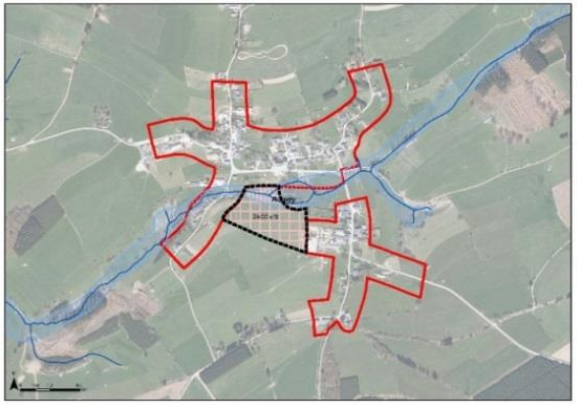
SITUATION DE DROIT

- *Très peu des terrains sont repris en propriétés publiques.*
- *Existence d'un PPA qui vise la mise en œuvre la ZACC 2 en zone d'habitat.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 55% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

- *A Rogery, les réserves foncières se trouvent en **zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur. Excepté les parcelles situées le long d'un cours d'eau qui se trouvent en zone à risque faible ou moyen d'aléa d'inondations ainsi que sur des sols marginaux, les réserves foncières du village de Rogery présentent **peu de contraintes physiques**. Celles-ci correspondent principalement à des sols marginaux; à quelques pentes supérieures à 15%; à la présence d'un captage sans zone de prévention; ou encore, à la présence d'arbres ou de groupes d'arbres remarquables.*



ROGERY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGE***

OBJECTIFS

- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Maîtriser l'urbanisation du village afin d'utiliser de façon parcimonieuse et réfléchie le sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains.*
- *L'urbanisation de la ZACC 2 ne représente pas une priorité pour le développement communal. Vu le caractère inondable d'une partie de sa superficie, le Schéma de structure propose que cette ZACC soit affectée en zone d'espace vert (pour la partie proche du centre) et en zone agricole pour le reste (voir carte de synthèse).*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *L'abrogation du PPA (1967) pour garder la ZACC en zone agricole.*
- *Le village pourrait être couvert par un RGBSR via 2 périmètres distincts (voir carte de synthèse).*
- *Un lieu de centralité est à aménager dans le village.*
- *Une zone située au sud-est du village nécessite la prise de mesures paysagères.*

PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)
- *Lieu de centralité à aménager*

LONG TERME : (après 20 ans)
- *Mise en place d'une porte de village*

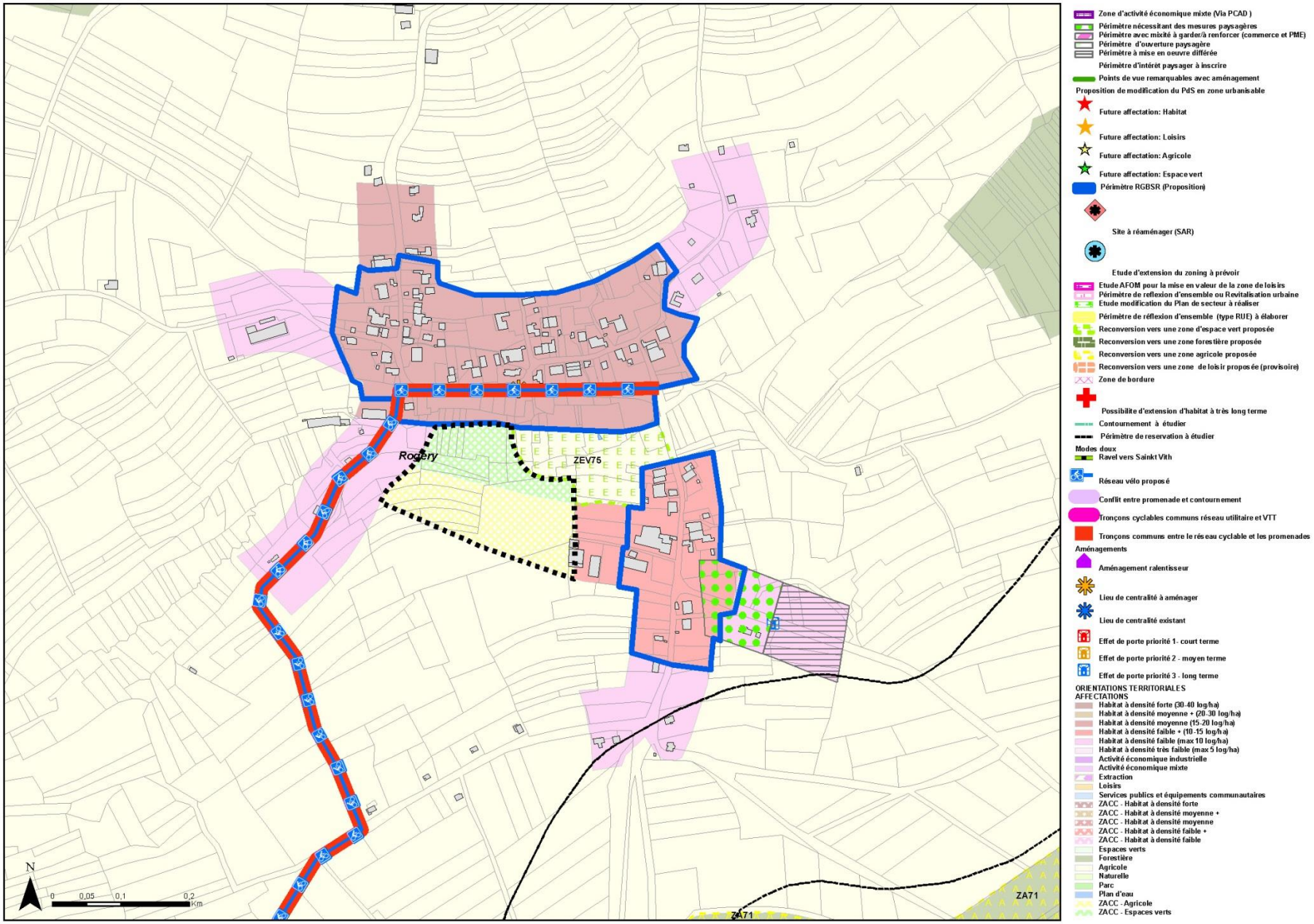
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :
- *Une zone, à l'extrémité Sud-est du village (1,22 ha). Cette zone est contiguë à celle nécessitant la prise de mesures paysagères.*

Pour assurer un développement harmonieux du territoire, une zone non bâtie et non-équipée actuellement située à l'extrémité est du village doit rester non-urbanisable tant que le reste du village ne sera pas bâti à hauteur de 80%. Cette zone d'environ 1 ha est donc reprise en « mise en œuvre différée ».

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

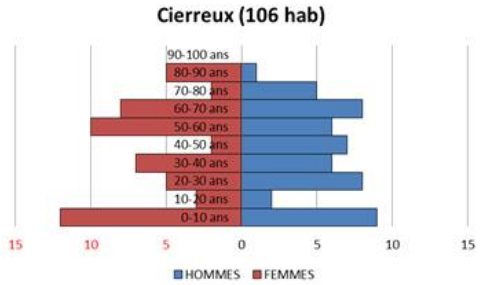
- *Préservation du caractère rural de Rogery du point de vue de son envergure.*
- *Préservation du caractère rural de Rogery du point de vue de son cadre bâti (éventuelle mise en œuvre d'un RGBSR).*
- *Limitation de l'étalement urbain ➔ concentration du développement du village autour du noyau existant.*
- *Amélioration du cadre de vie par le développement d'espaces de rencontre/convivialité (lieu de centralité).*

ROGERY : ORIENTATIONS TERRITORIALES - Cartographie



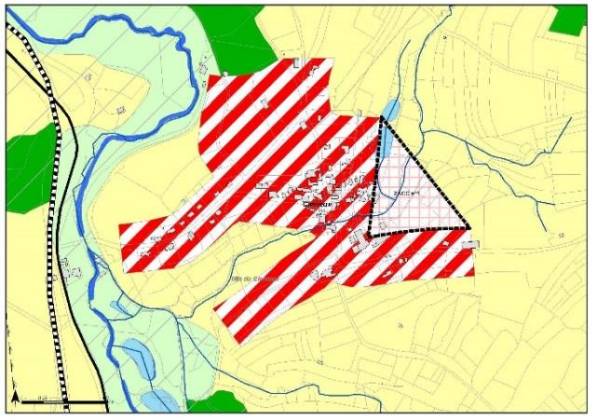
CIERREUX

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *L'habitat est relativement dense et groupé autour du noyau villageois.*
- *Quelques fermes, plus anciennes, témoignent du caractère agricole du village.*
- *Les ilots les plus denses sont situés dans le centre tandis qu'un tissu discontinu s'observe en périphérie.*
- *Le noyau villageois est ancien (XVIII-XIXème).*
- *On constate l'implantation de nouvelles constructions le long des voiries, en dehors du centre.*



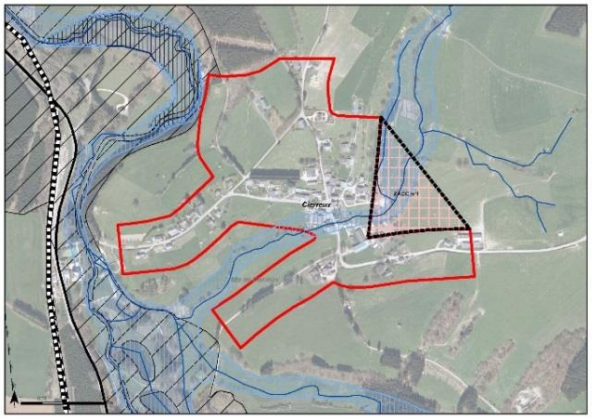
SITUATION DE DROIT

- *Quelques terrains appartiennent à la commune de Gouvy.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 40% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes .

- *Les **réserves foncières** de Cierreux sont reprises en **zone d'habitat à caractère rural**. Ces réserves présentent **très peu de contraintes physiques.** Ainsi, une parcelle contient un arbre remarquable ; d'autres parcelles contiennent ou se situent à proximité de captages sans zone de prévention.*
- *Les **parcelles,** qui se situent **le long du cours d'eau** traversant le village, présentent un risque faible d'aléa d'inondations ainsi que des sols marginaux. De plus, il est à remarquer que quelques parcelles possèdent une pente supérieure à 15%.*
- *Il convient également de noter que les **parcelles situées au Nord de Cierreux,** à proximité d'un méandre du Glain, longent une zone à risque élevé d'aléa d'inondations, ainsi qu'un périmètre d'intérêt paysager et un site Natura 2000.*



CIERREUX : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGE***

OBJECTIFS

- *Le village doit absolument garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *La ZACC 1 doit rester agricole.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Deux zones en réserves foncières, A5 (3,52 ha) et A12 (1,31 ha), nécessitent de réaliser une réflexion d'ensemble avant d'en autoriser l'urbanisation. Ainsi, ces zones devraient faire l'objet soit de deux études de type RUE séparées soit d'une seule étude de type RUE pour l'ensemble des deux zones. Ce type d'étude est essentiel afin de garantir une urbanisation cohérente et un maillage adéquat des voiries avec le reste du village.*
- *Le centre du village pourrait être couvert par un RGBSR.*

PROGRAMMATION

LONG TERME : (après 20 ans)

- *Mise en place d'une porte de village*
- *Mise en œuvre des zones A5 et A12*

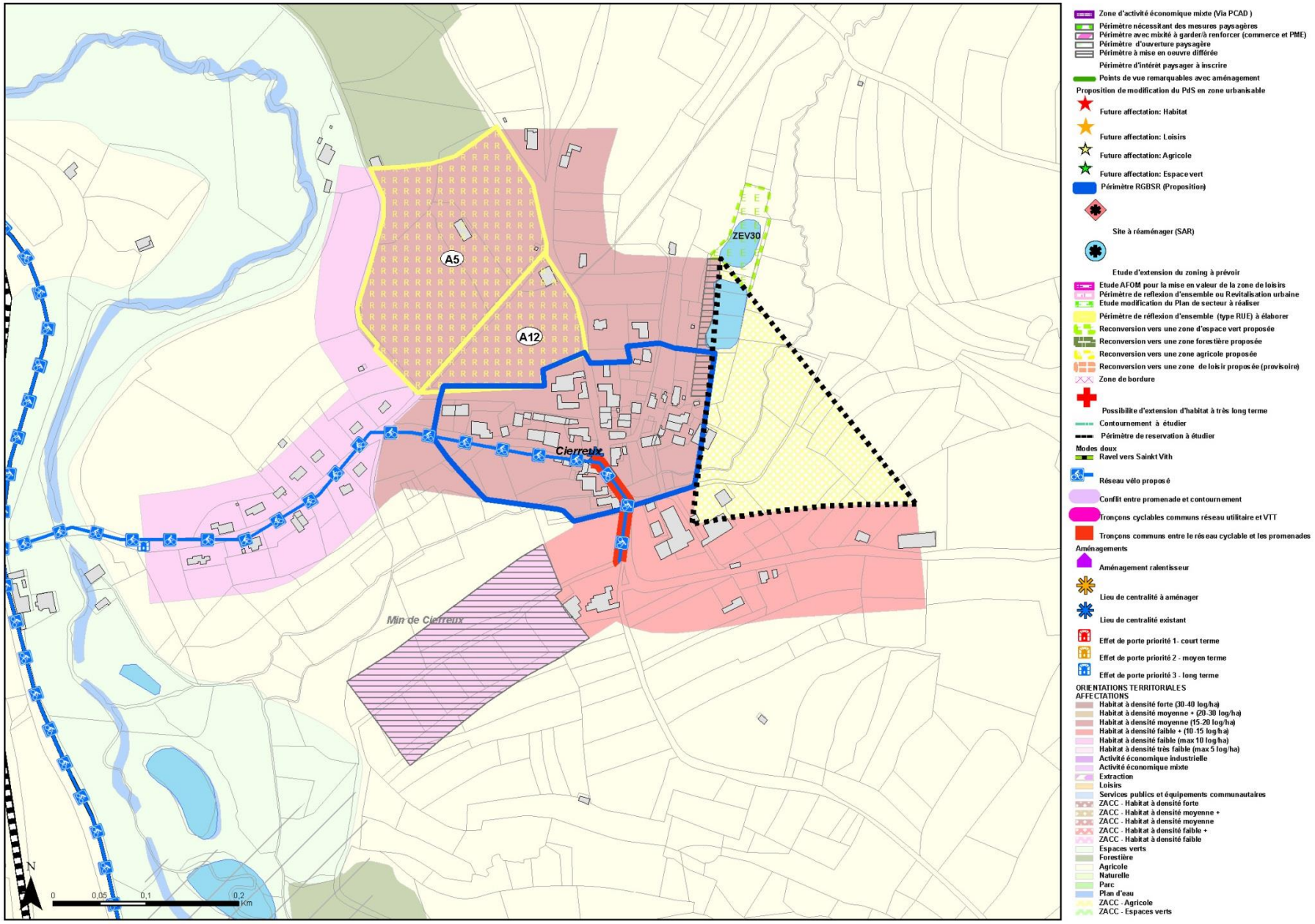
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :

- *Une zone, à l'extrémité sud-ouest du village (1,22 ha). Cette zone se trouve en continuité d'une zone rouge (voir carte de synthèse).*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

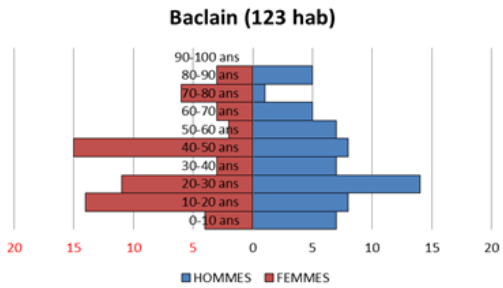
- *Préservation du caractère rural du village : urbanisation avec des densités moyennes et un RGBSR.*
- *(-) L'aménagement des réserves foncières A5 et A12 entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction :*
  - *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.*
  - *(-) Disparition des terres actuellement utilisées pour l'agriculture.*
  - *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :*
    - *Augmenter le ruissellement dans la zone ;*
    - *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.*
  - *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces végétales et animales actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.*
  - *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants, entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.*
  - *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.*
  - *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et à traiter.*

CIERREUX : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



BACLAIN

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Situé en pleine campagne, autrefois à l'écart de toute route importante, le village s'est développé autour de l'église.*
- *Le cœur du petit village renferme encore de nombreux témoignages de son passé essentiellement agricole.*
- *Habitat groupé. Tissu bâti discontinu et bâtiments agricoles intégrés.*
- *Plusieurs fermes sont des constructions anciennes, parfois remises en état par des propriétaires soigneux et respectueux du passé. Mélange entre bâti ancien et bâti récent.*

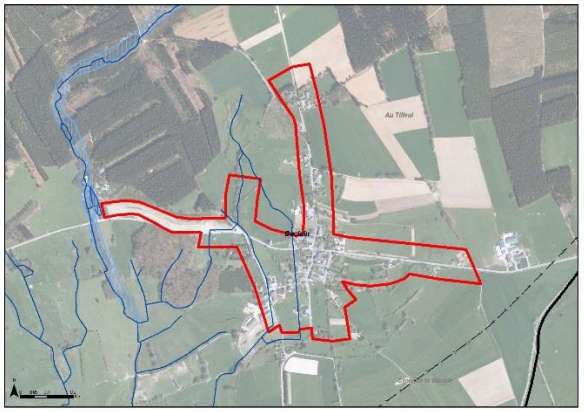
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 37% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

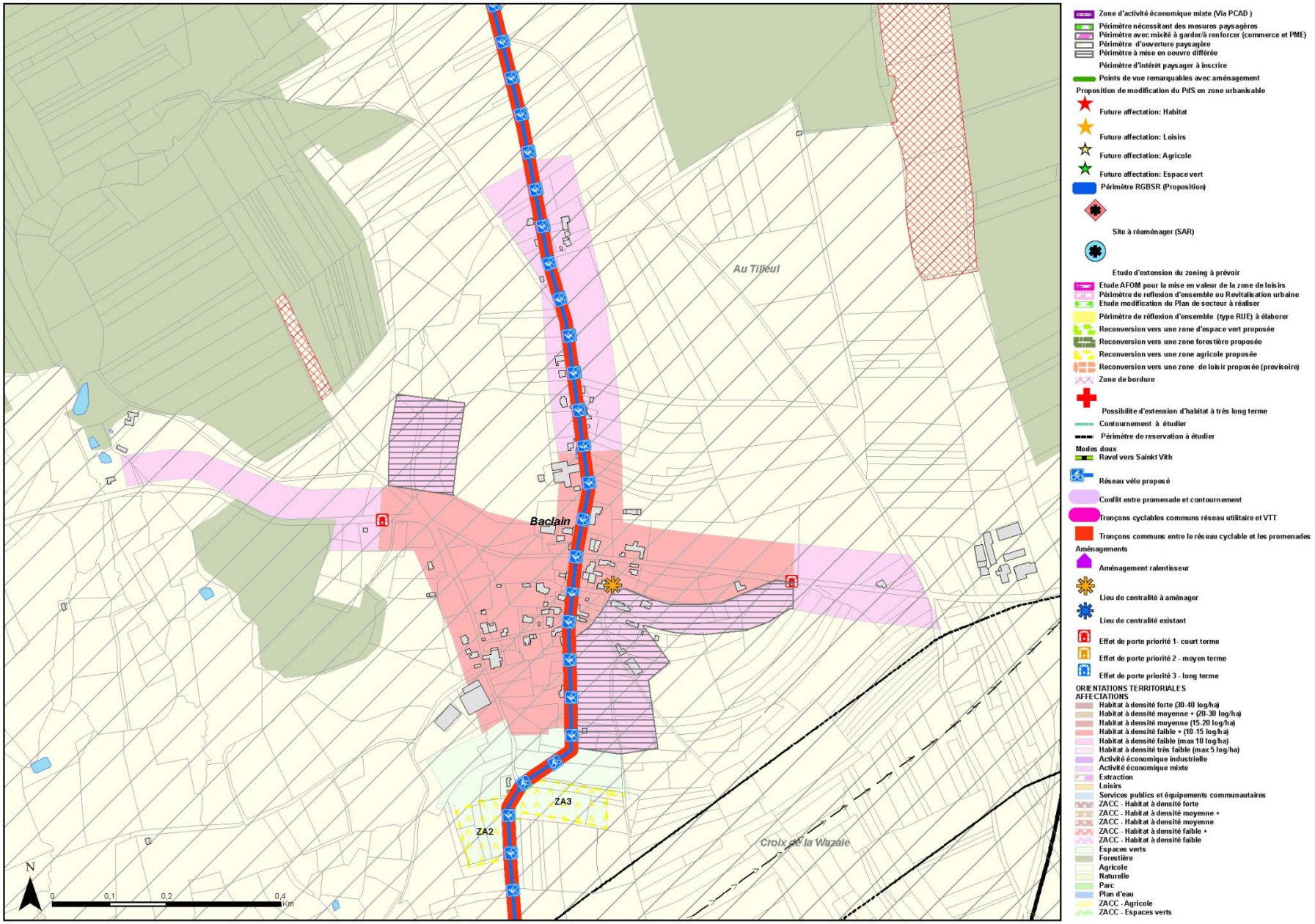
- *Quelques **réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural**. La majorité de ces parcelles ne présente **pas de contraintes physiques.***
- *Cependant, certaines parcelles sont concernées par quelques contraintes faibles telles que la présence d'arbres ou de groupes d'arbres remarquables, localisés ou non; la présence d'un captage pour lequel il n'existe pas de zone de prévention; ou encore, la présence de sols marginaux pouvant présenter un certain intérêt biologique.*
- *Concernant deux réserves situées à l'Ouest du village, on note la présence de deux petits sites présentant une pente supérieure à 15%; ainsi qu'une petite zone située en zone de prévention éloignée de captage (zone forfaitaire).*



BACLAIN : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

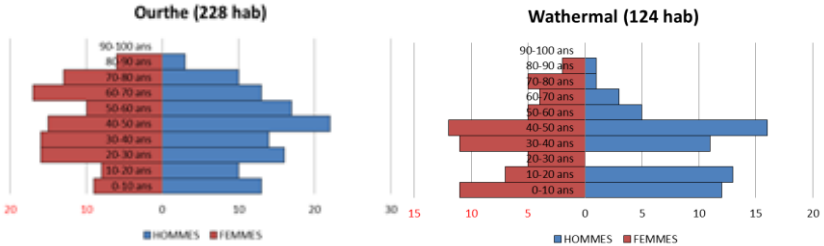
HIERARCHIE	***VILLAGE***	
OBJECTIFS		▸ *Vu le faible pourcentage d'occupation du sol, il faut maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.* ▸ *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village vers la périphérie.*
MESURES D'AMENAGEMENT		▸ *Le village nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité.* ▸ *L'aménagement de quatre portes de village est prévu.*
PROGRAMMATION	***COURT TERME : (0-10 ans)***	▸ *Une porte de village*
	LONG TERME : (après 20 ans)	▸ *Mise en place de trois portes de village* ▸ *Lieu de centralité*
	MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :	▸ *Une zone, à l'extrémité Nord du village (1,86 ha)*
INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES		▸ *La « mise en œuvre différée » des terrains non bâtis permet de garantir un développement cohérent du village.* ▸ *La création de « portes de village» et du lieu de centralité devrait parallèlement donner une certaine attractivité au village, sans pour autant aller à l'encontre du caractère rural du village.*

BACLAIN : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



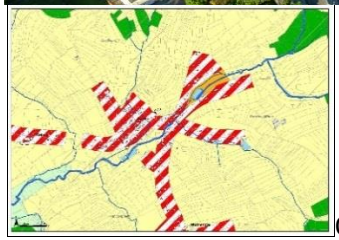
OURTHE et WATHERMAL

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village situé au carrefour des routes, l'une de Gouvy à Deiffelt, l'autre en direction de Wathermal.*
- *L'habitat est relativement dense en cœur de village et s'étale le long des routes en bâti discontinu. Bâtiments agricoles insérés dans le tissu bâti.*
- *Malheureusement le patrimoine a été détruit par le bombardement de 1945.*
- *Actuellement, de nombreuses maisons plus récentes sont identifiées dans le village.*


OURTHE

SITUATION DE DROIT

- *Quelques terrains sont en propriétés publiques.*
- *Plusieurs sociétés sont propriétaires des terrains situés actuellement en réserves foncières.*
- *Un réseau d'égouttage est prévu.*
- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*

WATHERMAL

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 48% des terrains résidentiels au sein des deux villages sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

Ourthe :

- *Les **réserves foncières présentent diverses contraintes physiques**; par exemple, une grande partie de ces réserves foncières possède des pentes supérieures à 15%. Les réserves qui se trouvent le long de cours d'eau présentent un risque faible d'aléa d'inondations, ainsi que des sols marginaux. De plus, au niveau de certaines parcelles, on note la présence d'arbres remarquables, ainsi que de carrières-sablières. Enfin, quelques réserves foncières longent ou correspondent à des sites de grand intérêt biologique ou à des périmètres d'intérêt paysager. Il est aussi à noter qu'une parcelle longe un site Natura 2000.*
- *Ainsi, certaines parcelles, qui combinent plusieurs de ces contraintes, seront difficilement urbanisables.*

Wathermal :

- *Les **réserves foncières se trouvent toutes en zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur. Parmi celles-ci, seules les parcelles qui longent un cours d'eau, présentent des contraintes physiques. Ces contraintes correspondent à des sols marginaux, à des zones à risque faible d'aléa d'inondations, ainsi qu'à quelques pentes supérieures à 15%.*

OURTHE

WATHERMAL

OURTHE et WATHERMAL : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGES***

OBJECTIFS

- *Les deux villages doivent garder leurs caractéristiques actuelles.*
- *Maîtriser l'urbanisation des villages dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Créer une zone tampon de densité faible entre les 2 villages.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Plusieurs SGIB entourent le village d'Ourthe. Ces sites pourraient faire l'objet d'une modification du Plan de secteur en zones naturelles. Quand les SGIB concernent plusieurs zones d'habitat à caractère rural, plusieurs contraintes à l'urbanisation sont imposées en plus de densité très faible.*
- *Le village d'Ourthe nécessite l'aménagement d'un lieu de centralité.*
- *Un RGBSR est proposé pour le centre de Wathermal.*

PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *Mise en place d'une porte de village à Wathermal.*

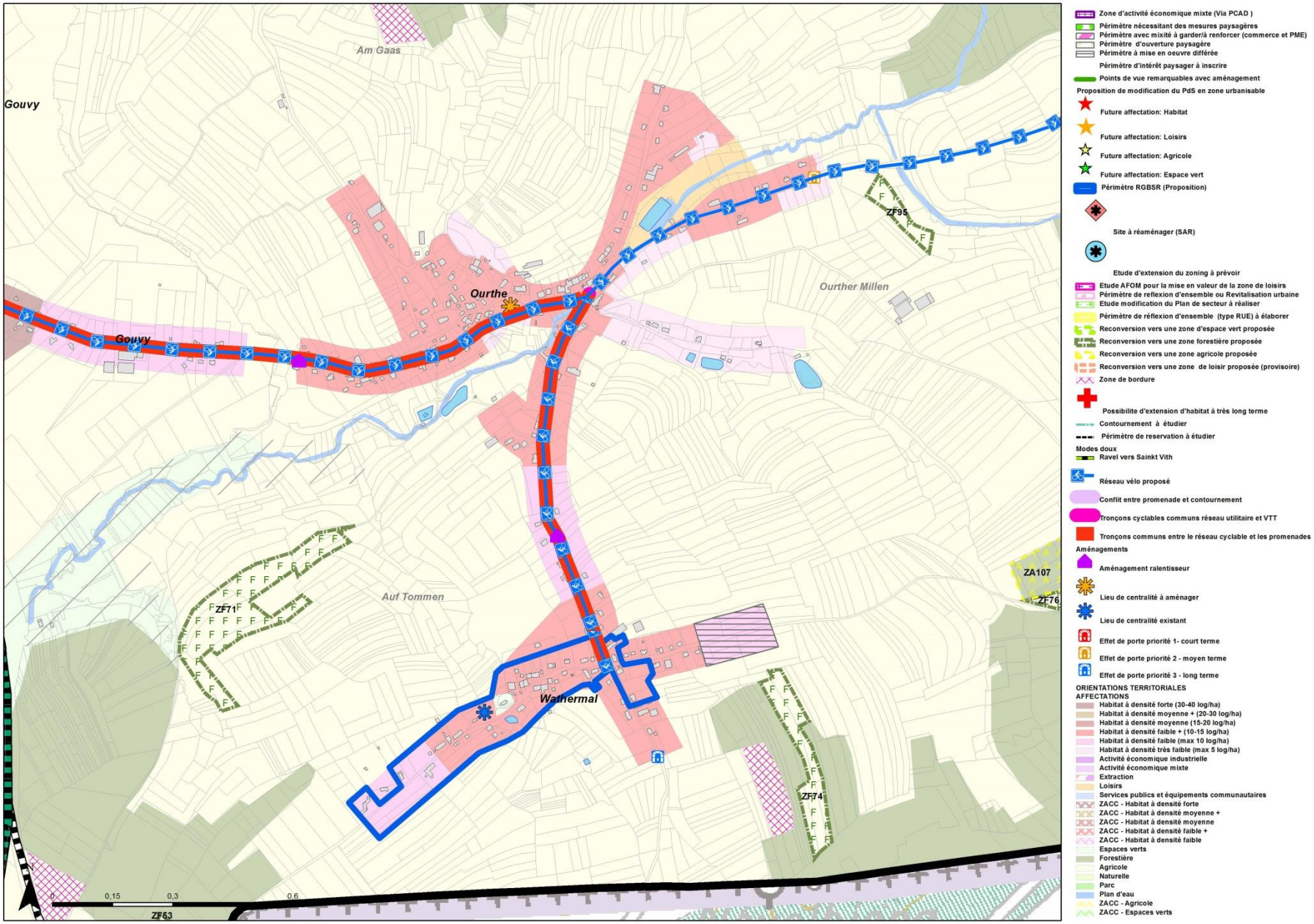
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :

- *Une zone à l'extrémité Est du village (2,7ha) de Wathermal.*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

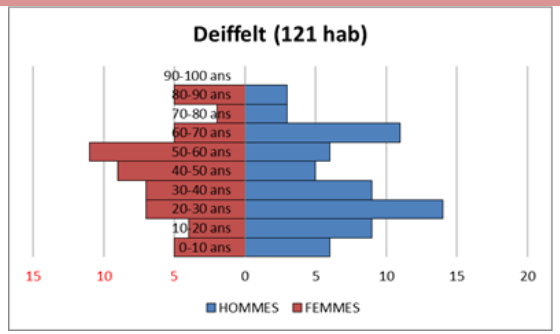
- *Les deux villages sont appelés à conserver leur caractère rural ainsi que leur envergure propre. La mise en œuvre d'une zone tampon entre Ourthe et Wathermal s'inscrit dans cette perspective, en permettant de préserver la distinction entre les deux villages.*
- *Le RGBSR sur le village de Wathermal assurera la conservation du caractère du village.*
- ***L'évaluation environnementale recommande la reconversion de la zone de loisirs en zone de parc** ce qui est pertinent au regard de sa situation en zone d'aléa inondation. Cette mesure est également pertinente d'un point de vue environnemental, à plus forte raison puisqu'elle se situe dans la continuité directe de terrains dont la reconversion en zones naturelles est souhaitée.*

OURTHE et WATHERMAL : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



DEIFFELT

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village frontière étendu en bordure de la route Vielsalm – Luxembourg. Deiffelt abrita, des années durant, le poste de douane belgo-luxembourgeois. Jadis rattaché à la commune de Beho, Deiffelt est l'un des trois villages (Beho, Deiffelt, Ourthe) de l'entité utilisant couramment la langue allemande.*
- *Habitat linéaire relativement groupé. Tissu discontinu interrompu par de bâtiments agricoles.*
- *Quelques constructions datent du XVIIIème siècle, mais la plupart des habitations du village date de la deuxième partie du XXème siècle.*

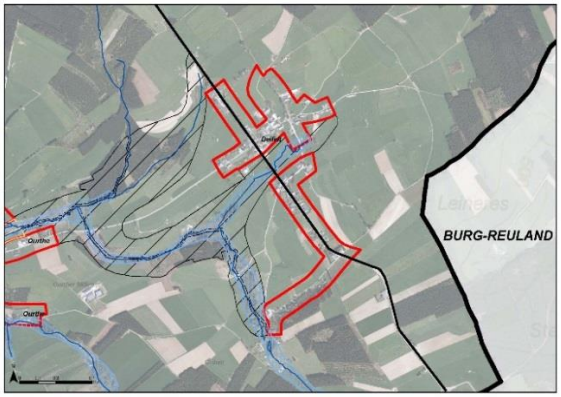
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Quelques terrains appartiennent à des sociétés privés.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 41% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités sont faibles à moyennes.

- *Les **réserves foncières (en zone d'habitat à caractère rural)** de Deiffelt, présentent **peu de contraintes physiques** (arbre ou groupe d'arbres remarquables, captage sans zone de prévention et présence ou proximité d'une sablière-carrière).*
- *Seules les parcelles, à proximité d'un cours d'eau, se trouvent en zone à risque faible d'aléa d'inondations, ainsi que sur des sols marginaux. De plus, certaines parcelles situées au Sud de Deiffelt présentent des pentes supérieures à 15%.*
- *Enfin, il est à remarquer que quelques réserves foncières se trouvent à proximité d'un périmètre d'intérêt biologique et/ou d'un site de grand intérêt biologique.*



DEIFFELT : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGE***

OBJECTIFS

- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Vu le faible pourcentage d'occupation du sol, il faut maîtriser l'urbanisation du village afin de veiller à une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains.*
- *L'agrandissement de la zone d'activité économique devrait être envisagé.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Lancer un outil de modification du Plan de secteur (type PCAR) pour agrandir la zone d'activité économique.*
- *Le SSC recommande la création d'un lieu de centralité dans le village.*
- *Trois portes de village devraient être aménagées.*
- *Plusieurs propositions de modifications du Plan de secteur en zones naturelles concernent des zones agricoles et forestières situées en zone Natura 2000 et en SGIB.*
- *Un RGBSR est proposée dans le centre.*

PROGRAMMATION

COURT TERME : (0-10 ans)

- *L'outil de modification du Plan de secteur (type PCAR) doit être lancé à court terme, afin de mettre en œuvre la future zone d'activité économique (à moyen-long terme).*
- *Mise en palace de deux portes de village vu le trafic important sur les voiries pénétrant dans le village.*

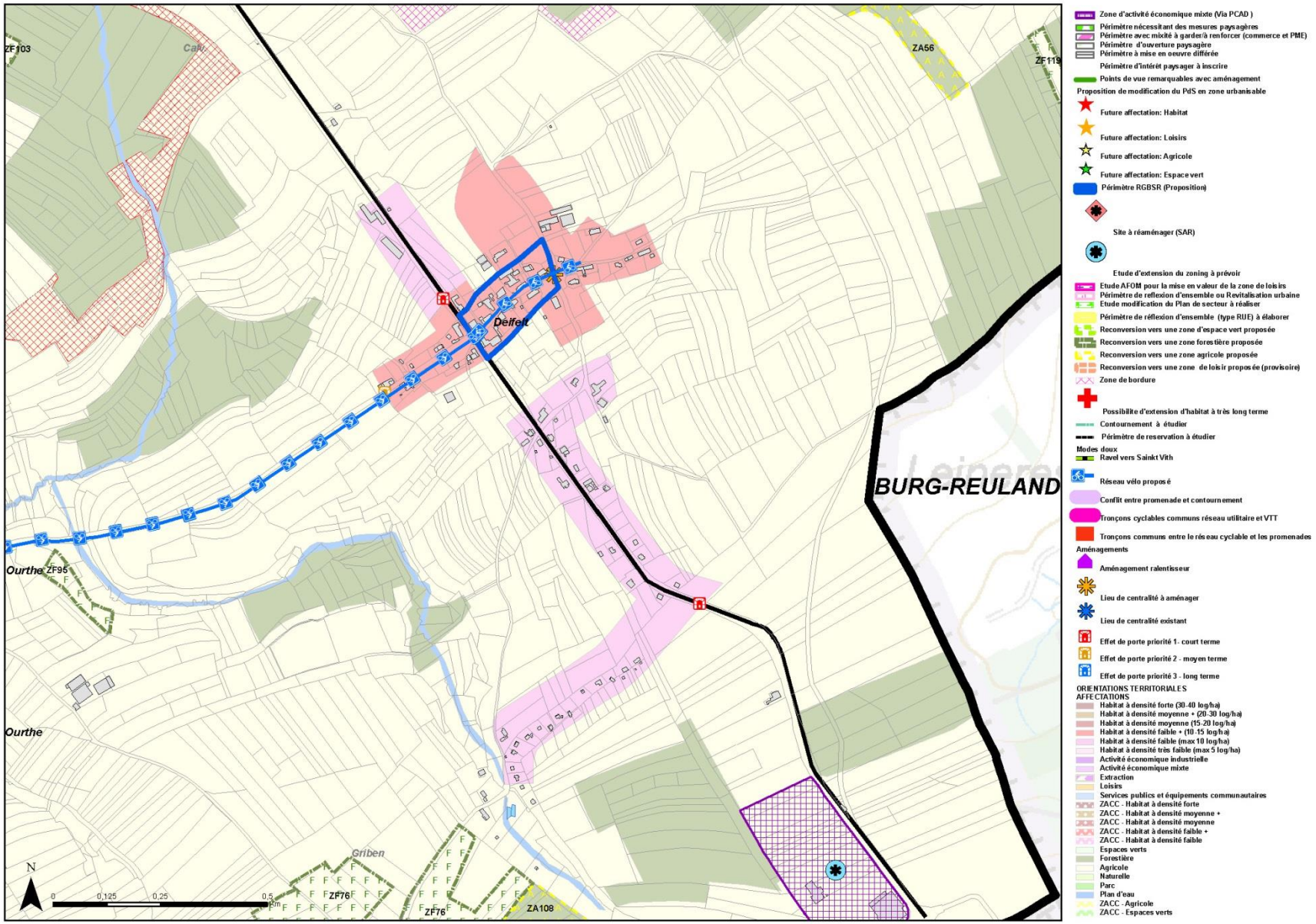
MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *La mise en œuvre de la zone d'activité économique mixte.*
- *La création d'une porte de village.*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

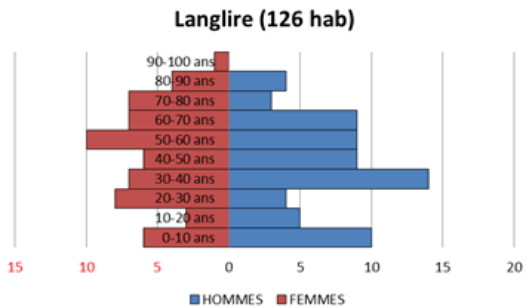
- *Le village est appelé à conserver son caractère rural ainsi que son envergure.*
- *En ce qui concerne la recommandation de créer un lieu de centralité dans le village, elle semble particulièrement adaptée pour redonner une attractivité au cœur villageois et rééquilibrer ainsi le rapport de force avec la zone « Deiffelt-Schmiede ». La mise en place de portes de villages va également dans ce sens.*

DEIFFELT : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



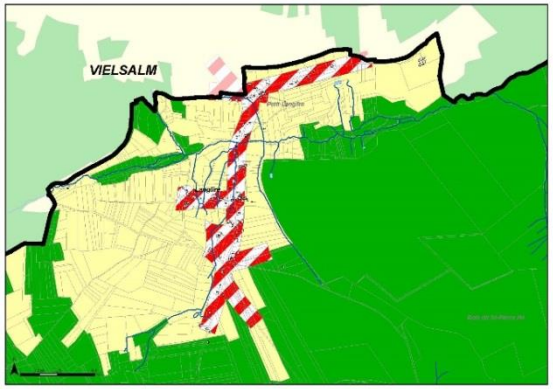
LANGLIRE et PETIT LANGLIRE

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village-rue et point culminant de la commune (592,5 m sur le plateau en direction de Lomré), Langlire fut un centre d'industrie du fer, ainsi que le rappelle le nom donné au petit cours d'eau : "Ruisseau de la forge d'Embrogne".*
- *Habitat linéaire relativement discontinu.*
- *Le village de Langlire est marqué par le volume de la chapelle Sainte-Brigitte.*
- *Quelques belles constructions issues de l'après-guerre.*
- *Toutefois, si on en croit certains historiens, le village de Langlire a dû être plus riche et important. La plupart des taques de cheminées que l'on trouve aujourd'hui sur les maisons de Langlire proviennent des fonderies locales et datent du XVIIème siècle.*



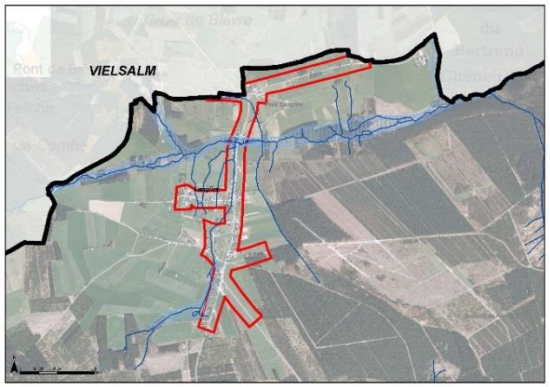
SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Une conduite Fluxys traverse le village de Petit Langlire.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 38% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

- *A Langlire, les **réserves foncières se trouvent toutes en zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur. Celles-ci présentent divers types de contraintes physiques. Par exemple, les parcelles situées le long de cours d'eau, se trouvent sur des sols marginaux et elles correspondent parfois aussi à des zones à risque faible ou fort d'aléa d'inondations.*
- *Les **réserves foncières situées au Sud de Langlire** sont concernées par une zone de prévention éloignée de captage (zone arrêtée). Certaines d'entre elles, qui se situent à proximité du captage auquel est associée cette zone, sont aussi concernées par une zone de prévention rapprochée de captage (zone arrêtée).*
- *De plus, quelques parcelles contigües reprennent un groupe d'arbres remarquables. Enfin, une parcelle est longée par un site Natura 2000.*



LANGLIRE et PETIT LANGLIRE : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGE ET HAMEAU***

OBJECTIFS

- *Langlire et Petit Langlire sont en « conurbation ».*
- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Vu le faible pourcentage d'occupation du sol et le développement linéaire des constructions, il faut maîtriser l'urbanisation du village afin de veiller à une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains (densité plus importante dans le centre des 2 villages (10-15 log/ha) et des densités faibles (inférieures à 10 log/ha) vers les extrémités, de manière graduelle et entre les 2 noyaux.*
- *A Petit Langlire, des ouvertures paysagères doivent être conservées. Cette zone est également concernée par la présence d'une conduite Fluxys qui induit certaines contraintes à l'urbanisation.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Le SSC recommande la création d'un lieu de centralité à Langlire et la mise en place de trois portes de village.*
- *Plusieurs propositions de modification du Plan de secteur en zones naturelles concernent des zones agricoles ou forestières qui présentent un intérêt biologique et/ou écologique.*

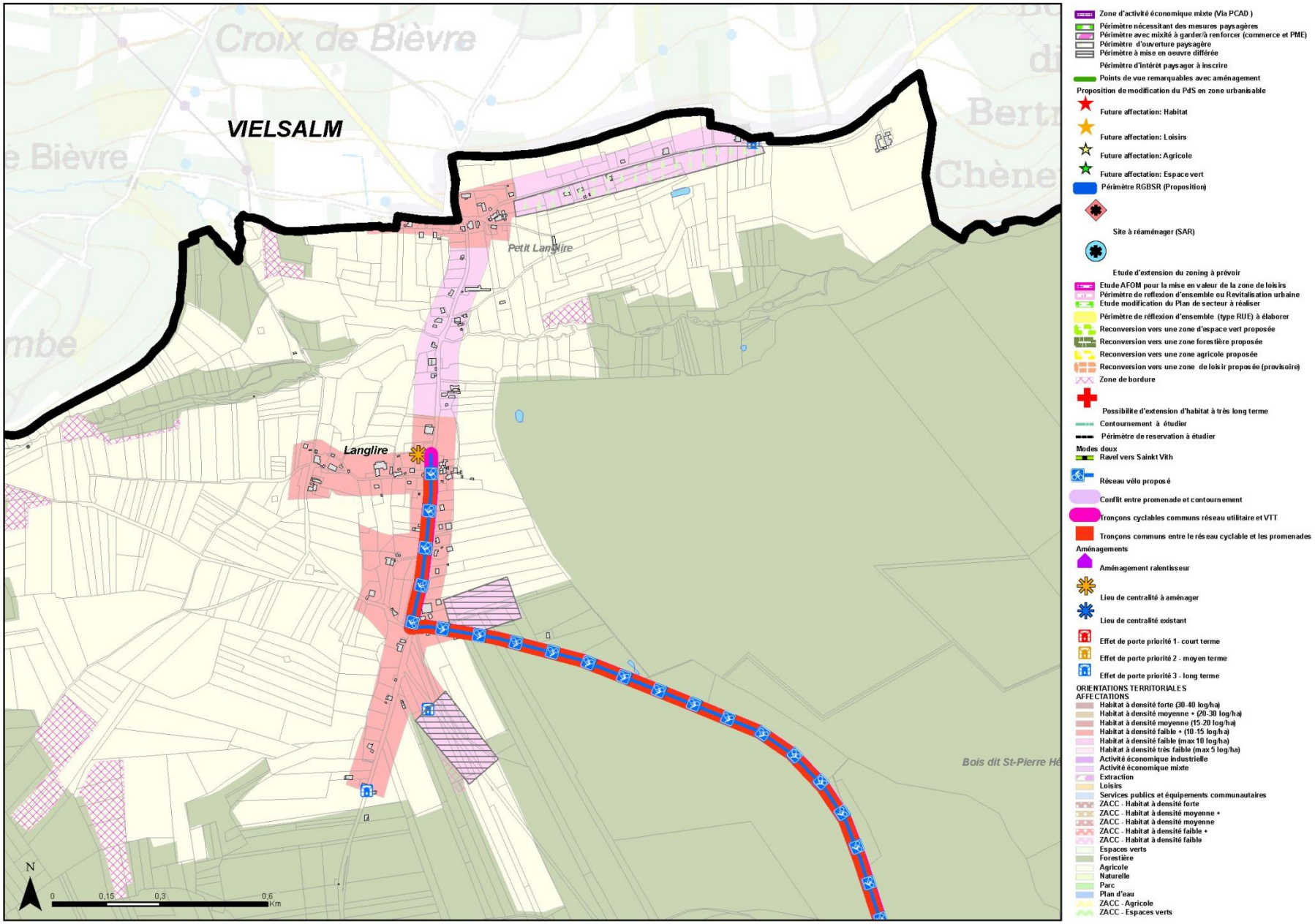
PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)	*Lieu de centralité*
LONG TERME : (après 20 ans)	*Mise en place de trois portes de village*
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :	*Deux zones actuellement non bâties, non équipées et situées aux extrémités Sud et Est du village (2,67 ha et 2,3 ha)*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

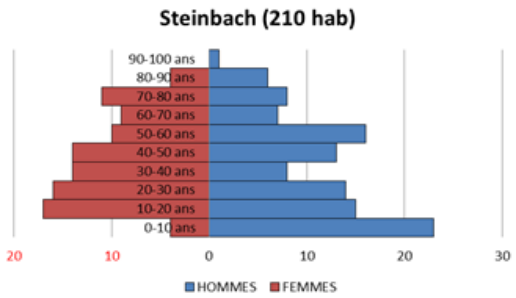
- *Les villages sont appelés à conserver leur caractère rural ainsi que leur envergure.*
- *Le caractère rural d'un village étant également directement lié à son cadre non bâti, le maintien de zones d'ouverture paysagère à Petit Langlire est particulièrement recommandé.*

LANGLIRE et PETIT LANGLIRE : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



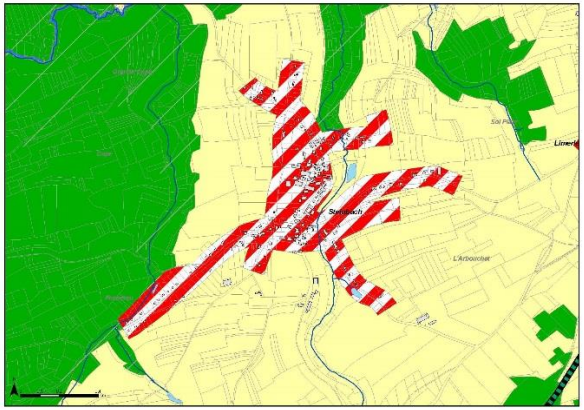
STEINBACH

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Village développé autour de son noyau, il présente un caractère agricole et possède des fermes-châteaux.*
- *Habitat groupé en fond de vallée en tissu discontinu.*
- *Quelques nouveaux lotissements dénaturent le caractère du village. Ils sont implantés généralement aux extrémités du village, le long des routes.*
- *Ce village typiquement agricole témoigne encore en son centre de son riche passé historique par la présence de remarquables fermes-châteaux et fermes encloses remontant aux XVIIème et XVIIIème siècles et qui ont fait l'objet de restaurations attentives. Le bâti récent s'étale aux extrémités du village.*

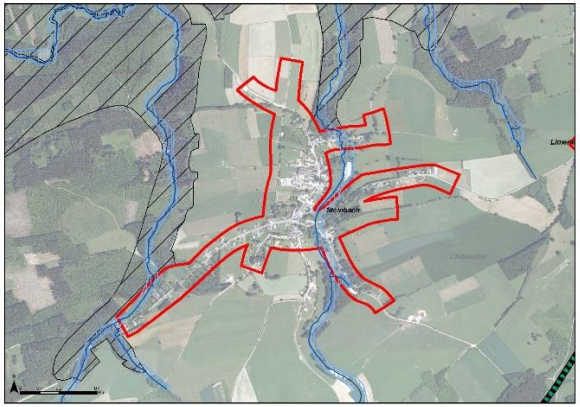


SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*
- *Quelques terrains appartiennent à des sociétés privées.*

RÉSERVES FONCIÈRES

- *Les **réserves foncières** de Steinbach sont totalement situées **en zone d'habitat à caractère rural**, au Plan de secteur.*
- *La grande majorité des parcelles de terrain sont dépourvues de contraintes physiques.*
- *Les **réserves foncières, situées au Sud du village de Steinbach**, se trouvent au sein d'une zone de prévention éloignée de captage (zone forfaitaire). Les réserves foncières, qui longent un cours d'eau, se situent généralement sur des terres marginales ainsi qu'au niveau d'une zone à faible risque d'aléa d'inondations. Enfin, quelques parcelles présentent une pente de plus de 15%; certaines se trouvent sur des sols marginaux; et d'autres possèdent une haie, un arbre ou un groupe d'arbres remarquables.*



STEINBACH : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***VILLAGE***

Actuellement, environ 45% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

OBJECTIFS

- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Vu le faible pourcentage d'occupation du sol et le développement tentaculaire des constructions, il faut maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Des mesures paysagères sont à prendre pour mieux intégrer les constructions dans deux zones.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *La création de deux voiries facilitera la mise en œuvre des îlots dans le centre du village.*
- *Le village pourrait être couvert par un RGBSR.*
- *Proposition de modification du Plan de secteur d'une zone d'habitat en zone d'espaces verts.*
- *A l'est, un point de vue remarquable doit permettre la mise en valeur de la zone de liaison écologique, et, en arrière-plan, du cœur villageois.*

PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *Lieu de centralité*
- *Mise en place d'une porte de village*

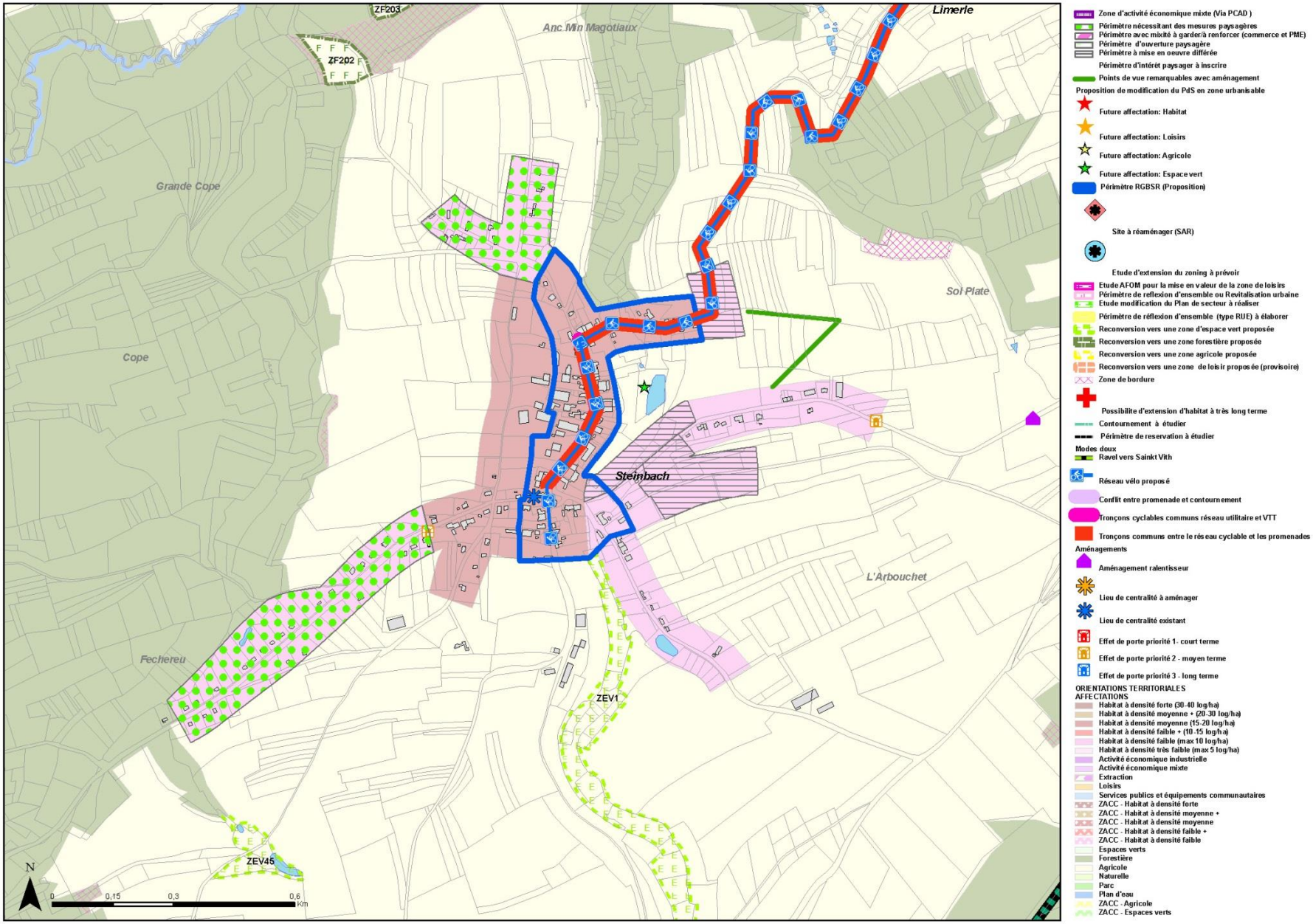
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :

- *deux zones actuellement non bâties, non équipées et situées à l'Est du village (5,69 ha et 1,9 ha).*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

- *Le village est appelé à conserver son caractère rural ainsi que son envergure. La possibilité d'y faire valoir un RGBSR s'inscrit dans cette perspective du point de vue du cadre bâti.*
- *Le développement des deux zones situées à l'extrémité est soumis à la condition de la réalisation progressive des infrastructures en vue de renforcer en priorité le cœur villageois. Cela s'inscrit donc directement dans la volonté de conserver le caractère rural du village.*
- *Les mesures paysagères amélioreront l'intégration de bâtiments.*

STEINBACH : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie

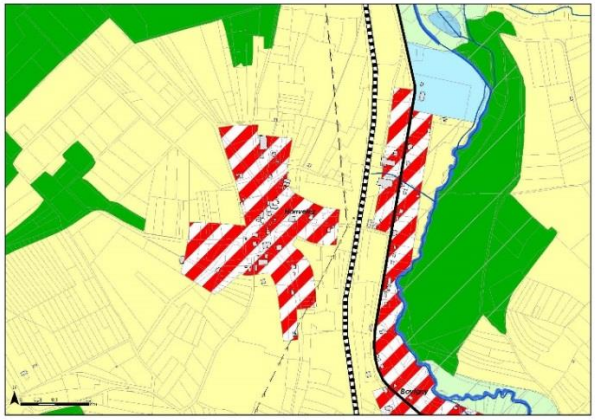


HONVELEZ

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE

CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *L'habitat est relativement dense et groupé autour du noyau.*
- *Quelques fermes plus anciennes témoignent du caractère agricole du village. Ilots plus denses au centre et tissu discontinu en périphérie.*
- *Le noyau villageois est ancien (XVIII-XIXème).*



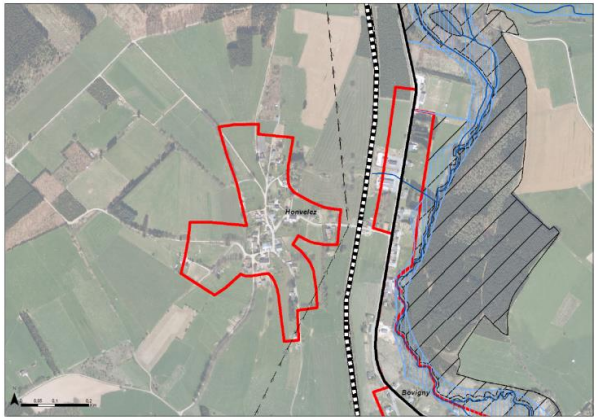
SITUATION DE DROIT

- *Très peu des terrains sont en propriété publique.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 52% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

- *A Honvelez, **toutes les réserves foncières en zone d'habitat à caractère rural** se situent en zone de prévention éloignée de captage (zone forfaitaire). Le captage d'eau, auquel est associée cette zone de prévention, est situé au sein de la réserve foncière de Honvelez. Deux autres captages d'eaux souterraines, sans zone de prévention, se trouvent à proximité de deux réserves foncières.*
- *Le long du cours d'eau du Glain, quelques réserves foncières se trouvent en zone à risque faible d'aléa d'inondations, ainsi qu'à proximité d'un périmètre d'intérêt paysager. Certaines de ces réserves foncières correspondent à des sites de grand intérêt biologique, à des zones Natura 2000 ou encore à des réserves naturelles.*
- *Enfin, il est à remarquer que certaines réserves foncières présentent des pentes supérieures à 15%, et que d'autres (dont la majorité se situe en zone à faible risque d'aléa d'inondations) se trouvent sur des sols marginaux. Deux parcelles sont aussi concernées par la présence d'un groupe d'arbres remarquables.*



HONVELEZ : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE ***HAMEAU***

Actuellement, environ 52% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

OBJECTIFS

- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains (entre 10-20 log/ha dans le centre et inférieure à 10 log/ha vers les extrémités de manière graduelle), en partant du centre du village vers la périphérie.*
- *Une zone à l'Ouest nécessite la prise de mesures paysagères.*

MESURES D'AMENAGEMENT

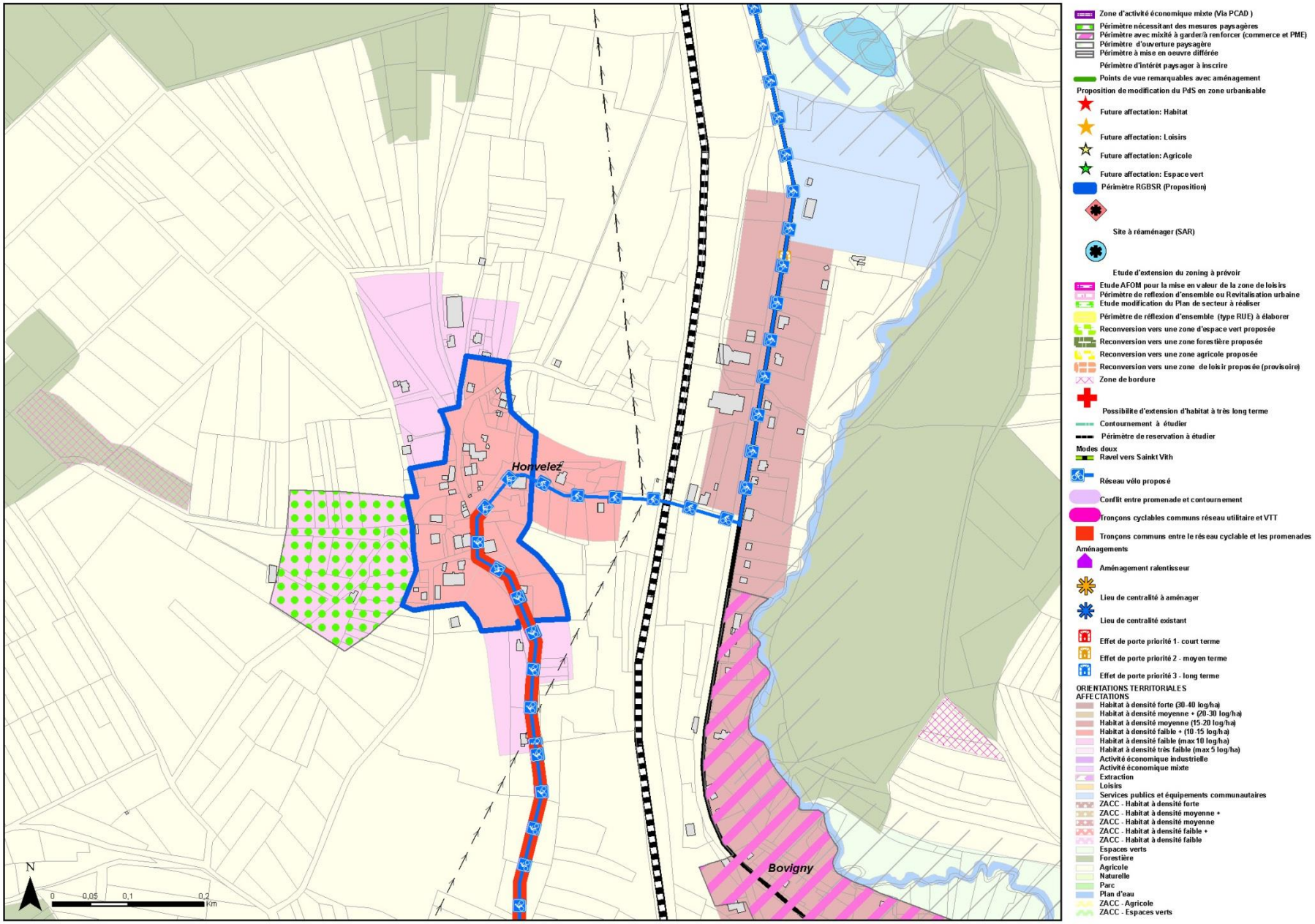
- *Le village pourrait être couvert par un RGBSR.*
- *Des mesures paysagères devront être prises pour veiller à une meilleure intégration de l'urbanisation future éventuelle de la partie Ouest du village.*

PROGRAMMATION /

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

- *Préservation du caractère rural de Honvelez du point de vue de son envergure.*
- *Préservation du caractère rural du point de vue du cadre bâti par l'éventuelle mise en œuvre d'un RGBSR.*

HONVELEZ : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



HALCONREUX

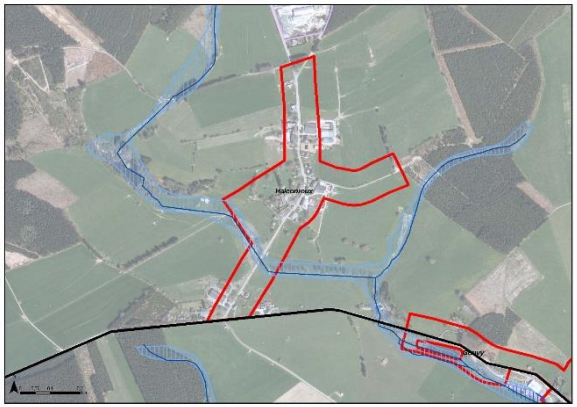
PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE

CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *L'habitat est relativement dense et groupé autour du noyau.*
- *Quelques fermes plus anciennes restent témoins du caractère agricole du village. Ilots plus denses au centre et tissu discontinu en périphérie.*
- *Le noyau villageois est ancien (XVIII-XIXème).*

SITUATION DE DROIT

- *Plusieurs terrains sont couverts par des permis d'urbanisation..*



RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 34% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes.

- *A Halconreux, les **réserves foncières se trouvent en zone d'habitat à caractère rural**. Excepté des risques faibles d'inondations ainsi que la présence de sols marginaux au niveau de réserves foncières situées à proximité de cours d'eau, il existe peu de contraintes physiques au niveau des réserves foncières d'Halconreux (quelques pentes supérieures à 15% ; captages sans zone de prévention).*
- *Un terrain appartient à la commune de Gouvy.*

HALCONREUX : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***HAMEAU***

OBJECTIFS

- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Maîtriser l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains, en partant du centre du village vers la périphérie.*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Mise en place d'une porte de village*

PROGRAMMATION

MOYEN TERME : (10-20 ans)

- *Mise en place d'une porte de village*

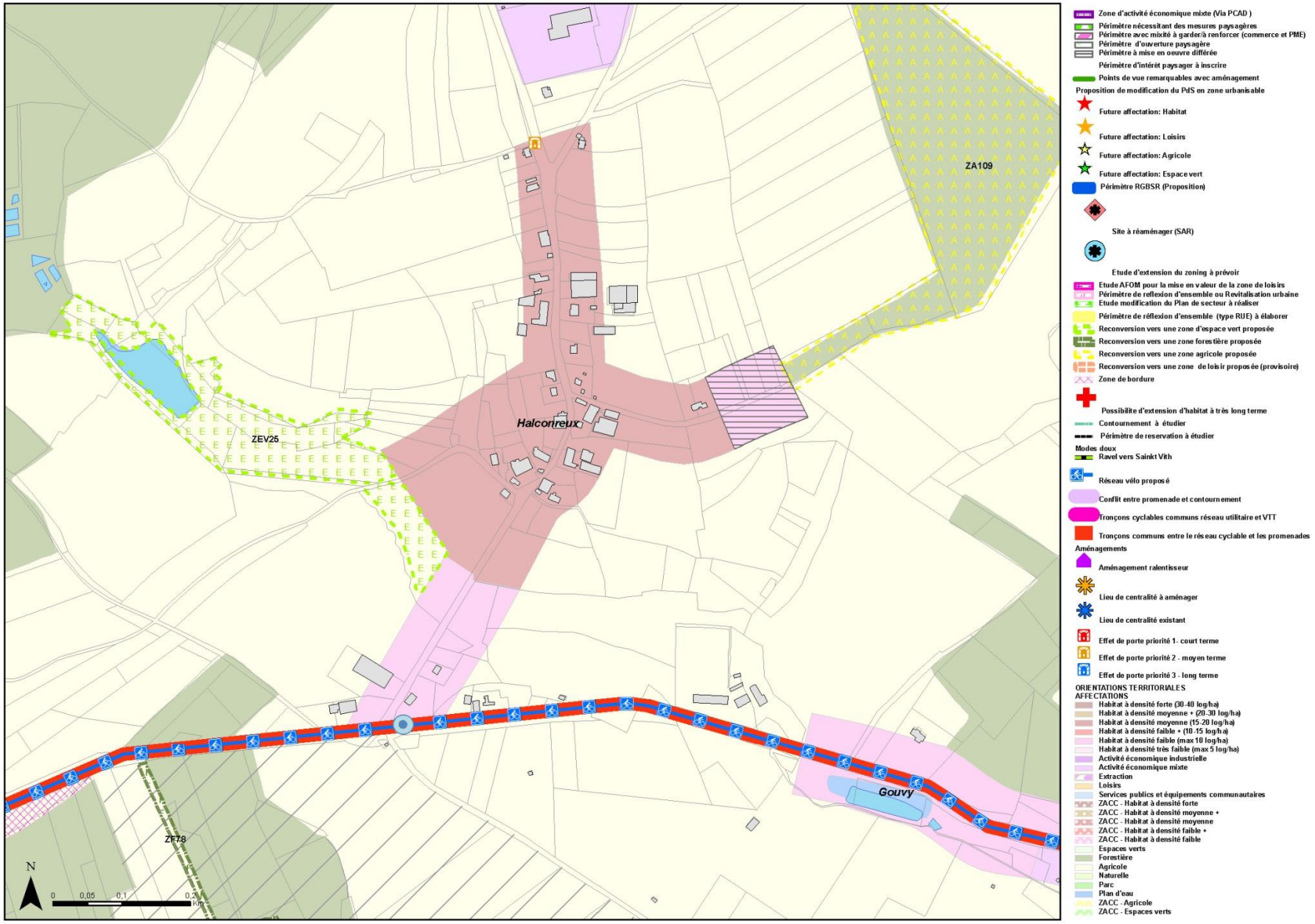
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :

- *Une zone à l'extrémité Est du village (1,3ha)*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

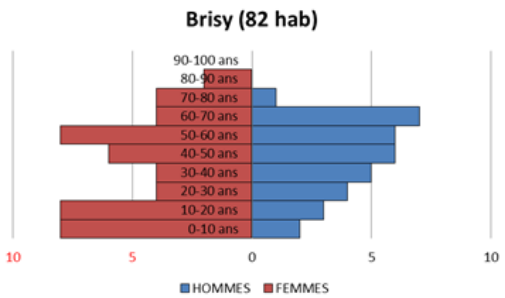
- *Préservation du caractère rural d'Halconreux du point de vue de l'envergure du village (rang de « hameau » dans la hiérarchie des villages).*

HALCONREUX : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



BRISY

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Perché sur un plateau dominant la rive droite de l'Ourthe, le hameau de Brisy est assez isolé de la circulation, le long de la route reliant Cherain à Cetturu (Tavigny).*
- *Habitat groupé présentant un tissu bâti discontinu.*
- *Le cœur de Brisy renferme encore de nombreux témoignages de son passé essentiellement agricole telles que des fermes et des fermettes.*
- *Les fermes sont majoritairement du XIXème siècle.*
- *Quelques nouvelles constructions ont été mises en œuvre.*

SITUATION DE DROIT

- *Quelques terrains sont repris en propriétés publiques.*

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 41,4 % des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont moyennes (voir carte de synthèse reprise ci-après).

- *Les **réserves foncières de Brisy** sont toutes situées **en zone d'habitat à caractère rural.***
- *Une partie d'entre elles ne présente **pas de contraintes physiques mis à part** la présence ou la proximité d'un captage dépourvu de zone de prévention; ou encore le voisinage avec un alignement d'arbres remarquables.*
- *Il est à noter que les **réserves foncières longeant le cours d'eau**, Brisy, se trouvent en zone à faible risque d'aléa d'inondations. Les parcelles situées au Sud-est de Brisy présentent, quant à elles, des pentes supérieures à 15%. Parmi ces dernières, certaines sont concernées par un faible risque d'éboulement des versants ➔ celles-ci seront difficilement urbanisables.*

BRISY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE — ***HAMEAU***

OBJECTIFS

- *Le village doit garder ses caractéristiques actuelles.*
- *Vu le faible pourcentage d'occupation du sol, il faut maîtriser l'urbanisation du village dans le but de son utilisation parcimonieuse.*
- *Encourager une densification raisonnée des terrains.*
- *Une programmation de la mise en œuvre des terrains est nécessaire.*
- *Une zone au Sud présente des contraintes physiques et écologiques et un intérêt paysager. Si une urbanisation de cette zone devait tout de même être entamée, elle devrait se faire à raison d'une très faible densité (inférieure à 5 log/ha).*

MESURES D'AMENAGEMENT

- *Une zone non bâtie (d'une superficie concernée de 2,5 ha), actuellement située à proximité du centre de Brisy, doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble de type RUE (zone A4).*
- *Le centre du village pourrait être couvert par un RGBSR.*

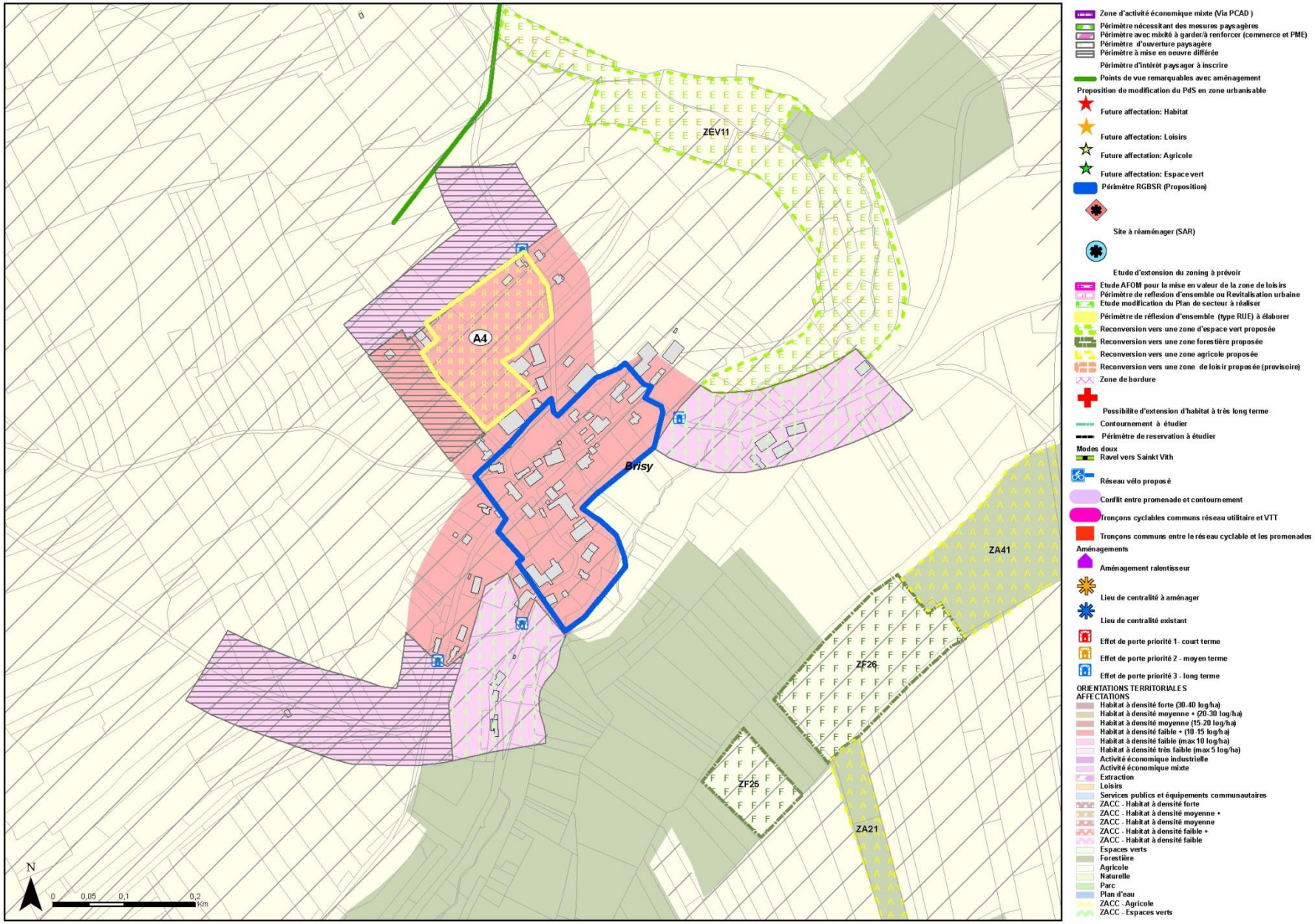
PROGRAMMATION

LONG TERME : (après 20 ans)	*Mise en place de quatre portes de village.*
MISE EN ŒUVRE DIFFÉRÉE :	*Deux zones : actuellement non bâties, non équipées et situées aux extrémités du village (4,27 ha et 4,51 ha).*
SANS PRIORITE – EN FONCTION DES OPPORTUNITES	*Développement de la zone A4*

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

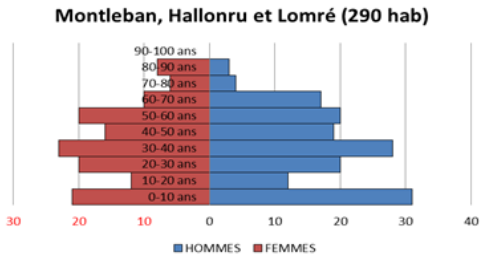
- *L'entité de Brisy est appelée à conserver son caractère rural ainsi que son envergure propre.*
- *Le développement des deux zones, situées en mises en œuvre différées, est soumis à la condition que ces zones soient équipées par les infrastructures standards. Cette condition est émise en vue de renforcer en priorité le cœur villageois. Cela s'inscrit donc directement dans la volonté de conserver le caractère rural du village.*
- *(-) L'aménagement de la zone A4 entraînera une artificialisation des sols puisque l'on construira sur une zone vierge de toute construction :*
  - *(-) Risque de pression sur le sol/sous-sol en termes de pollutions et de ruissellements.*
  - *(-) L'aménagement induira une imperméabilisation des sols, qui aura tendance à :*
    - *Augmenter le ruissellement dans la zone ;*
    - *Réduire l'infiltration de l'eau vers les nappes phréatiques.*
  - *(-) L'urbanisation de la zone impactera les espèces végétales et animales actuellement en place et transformera fortement leurs milieux d'habitat.*
  - *(-) L'augmentation du trafic automobile, due à l'arrivée de nouveaux habitants, entraînera une diminution locale de la qualité de l'air.*
  - *(-) Les besoins énergétiques augmenteront en conséquence.*
  - *(-) L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des déchets ménagers à récolter, stocker, trier et traiter.*
- *Préservation des caractéristiques du tissu bâti dans l'éventualité où le hameau serait couvert par un RGBSR.*

BRISY : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie



LOMRE

PRESENTATION DE LA SITUATION EXISTANTE



CARACTÉRISTIQUES GENERALES

- *Petit village rue, Lomré fut ravagé par la peste au milieu du XVIIème siècle. Tous les habitants périrent et les habitations furent rasées pour éviter le retour du fléau. Le village actuel fut reconstruit non loin de l'ancien hameau vers 1800.*
- *Habitat linéaire relativement discontinu.*
- *Lomré présente quelques jolies fermes harmonieusement restaurées.*

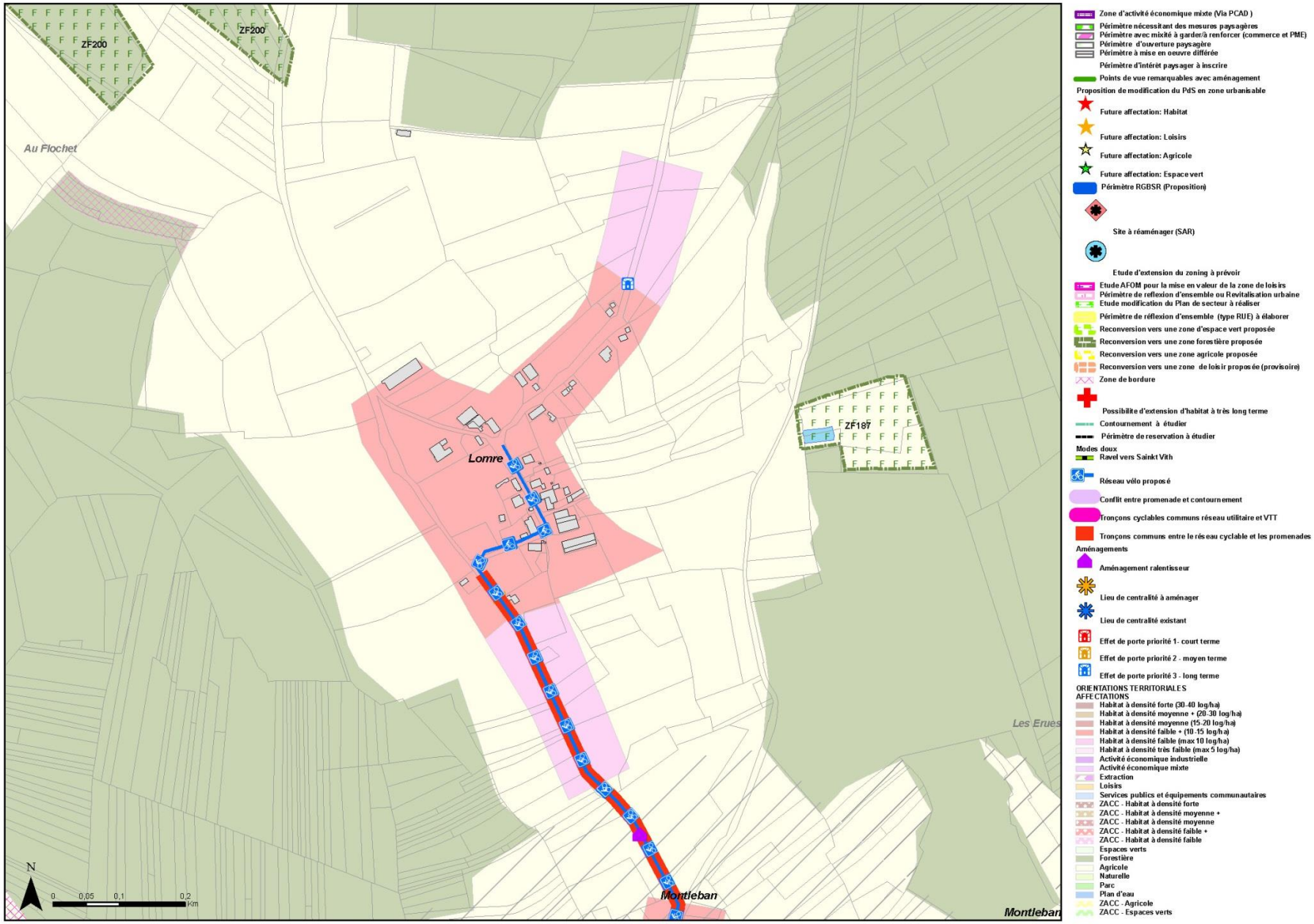
SITUATION DE DROIT

RÉSERVES FONCIÈRES

Actuellement, environ 40% des terrains résidentiels au sein du village sont bâtis. Les densités présentes y sont de faibles à moyennes .

- *A Lomré, les **réserves foncières**, **en zone d'habitat à caractère rural**, se trouvent toutes dans une zone de prévention éloignée de captage (zone forfaitaire). Mis à part cette contrainte, les réserves foncières de Lomré ne présentent généralement pas de contraintes physiques.*
- *Il est à noter que **deux parcelles** sont concernées par des pentes supérieures à 15% et une parcelle possède un arbre remarquable (non localisé).*

LOMRE : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Propositions

HIERARCHIE	***HAMEAU***
OBJECTIFS	▸ *Le hameau doit garder ses caractéristiques actuelles.* ▸ *Vu le faible pourcentage d'occupation du sol et le développement linéaire des constructions, il faudra veiller à maîtriser de façon harmonieuse l'urbanisation du village dans le but d'une utilisation parcimonieuse du sol.* ▸ *Maitriser l'urbanisation des terrains (centre : environ 10-15 log/ha et extrémités : moins de 10 log/ha).*
MESURES D'AMENAGEMENT	▸ *Mise en place d'une porte de village.*
PROGRAMMATION	***LONG TERME : (après 20 ans)*** ▸ *La porte de village se trouve en priorité 3 vu que le trafic sur les voiries pénétrant dans le village n'est pas très important.*
INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	▸ *Le hameau est appelé à conserver son caractère rural ainsi que son envergure propre.*

LOMRE : ORIENTATIONS TERRITORIALES – Cartographie