

Province de Liège
Commune de Chaudfontaine

**Révision du
Schéma de Développement Communal**

Volume 2

Stratégie territoriale

Octobre 2023



Province de Liège
Commune de Chaudfontaine

**Révision du
Schéma de Développement Communal**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communal du 25 octobre 2023 adoptant définitivement la
révision du SDC

Le Directeur Général
GRAVA Laurent

Par le Collège

L'Échevin délégué
VERLAINE Dominique

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du ...

Document réalisé par Pluris srl
rue de Fétille, 85
4020 - Liège
Tél : 00 32 4 342 01 50

Pour Pluris srl, Benjamin Belboom, administrateur

Ont participé à la présente étude

Coordination générale :

- Benjamin Belboom, Pluris géographe

Inventaires, cartographie et recherches :

- Sophie Tilman, Pluris urbaniste
- Maximien Calixte, Pluris environnementaliste
- Bruno Bianchet géographe, expert commerce
- Pierre Tacheron, Transitec expert mobilité
- Élodie Solinhac, Transitec expert mobilité
- Thomas Hatard, Menzel expert paysage
- Johanna Jacob, Common Paradox expert participation et communication
- Fabien Ledecq, Common Paradox expert participation et communication
- Renaud Rémy, Gesplan expert infrastructure technique

Table des matières

Partie 2 : Stratégie territoriale.....	6
1 Objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire.....	6
2 Structure territoriale.....	8
3 Principes de mise en œuvre.....	9
4 Mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre.....	15
4.1 Définition de concepts et de termes.....	15
4.1.1 Densité nette vs. densité brute.....	15
4.1.2 Définition des gabarits.....	16
4.1.3 Termes récurrents.....	17
4.2 Cartographies des contraintes et potentialités du territoire.....	19
4.3 Infrastructure verte et bleue et bleue et bleue.....	24
4.3.1 Définition.....	25
4.3.2 Méthodologie de construction.....	26
4.3.3 Recommandations.....	28
4.4 Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur) ..	32
4.4.1 Méthodologie de construction.....	32
4.4.1.1 Noyau.....	33
4.4.1.2 Périphérie de noyau.....	34
4.4.1.3 Village, ensemble cohérent, parc et bois habité.....	34
4.4.1.4 Espaces résidentiels.....	34
4.4.2 Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la structure territoriale.....	35
4.4.3 Prescriptions générales.....	36
4.4.4 Prescriptions concernant le parking.....	37
4.4.5 Zones destinées à l'urbanisation.....	38
4.4.5.1 Synthèse.....	38
4.4.5.2 Noyau - Embourg.....	41
4.4.5.3 Noyau – Vaux-sous-Chèvremont.....	43
4.4.5.4 Noyau – Chaudfontaine et Vaux-sous-Chèvremont.....	45
4.4.5.5 Noyau – Beaufays.....	47
4.4.5.6 Périphérie du noyau – Boulevard de l'Ourthe.....	49
4.4.5.7 Périphérie du noyau – Embourg.....	51
4.4.5.8 Périphérie du noyau – Voie de Liège.....	53
4.4.5.9 Périphérie du noyau – Vaux-sous-Chèvremont.....	55
4.4.5.10 Périphérie du noyau – Chaudfontaine.....	57
4.4.5.11 Périphérie du noyau – Beaufays.....	59
4.4.5.12 Village – Ninane.....	61
4.4.5.13 Ensemble cohérent – Mehagne.....	63
4.4.5.14 Parc habité – Long Pré.....	65
4.4.5.15 Parc habité – Les Parcs.....	67
4.4.5.16 Bois habité – Aux sept collines.....	69
4.4.5.17 Bois habité – Grande Cathédrale.....	71
4.4.5.18 Bois habité – Croix Michel.....	73
4.4.5.19 Espace résidentiel.....	75

4.4.5.20	Activité économique mixte.....	77
4.4.5.21	Activité économique industrielle.....	78
4.4.5.22	Loisir.....	80
4.4.5.23	Services et équipements communautaires.....	81
4.4.6	Zones non-destinées à l'urbanisation.....	82
4.4.6.1	Zone Agricole.....	82
4.4.6.2	Zone d'espaces verts.....	83
4.4.6.3	Zone forestière.....	84
4.4.6.4	Zone naturelle.....	85
4.4.6.5	Zone de parc.....	86
4.4.7	Zone d'aménagement communal concerté (ZACC).....	88
4.4.7.1	ZACC – Haute- Ransy (non-activée).....	89
4.4.7.2	ZACC – A Banstay (non-activée).....	90
4.4.7.3	ZACC – Beaufraipont (non-activée).....	92
4.4.7.4	ZACC – Bleurmout (non-activée).....	93
4.4.7.5	ZACC – Haniai (activée).....	93
4.4.7.6	ZACC – Picherotte (activée).....	94
4.4.7.7	ZACC - Grandchamps-Ouest (activée).....	95
4.4.7.8	ZACC – Grandchamps-Est (non-activée).....	96
4.4.7.9	ZACC - Chaweresse (activée).....	98
4.4.7.10	ZACC - Clos Perly / Tiège (activée).....	98
4.4.7.11	ZACC – La Bouxhe (non-activée).....	99
4.4.7.12	ZACC – Minières (activée).....	101
4.4.7.13	ZACC – Rosai (non-activée).....	101
4.4.7.14	ZACC – Monchamps Est (activée).....	103
4.4.8	Zones en surimpression.....	105
4.4.8.1	Centralités.....	105
4.4.8.2	Zones sensibles.....	106
4.4.8.3	Périmètres de revalorisation et de réorganisation.....	108
4.4.8.4	Périmètre d'intérêt patrimonial.....	109
4.4.8.5	Linéaire commercial.....	110
4.5	Opération de rénovation urbaine.....	112
4.6	Avant-projet de Schéma Communal de Développement Commercial.....	113
4.7	Cahier des Bonnes Pratiques.....	113
4.8	Mobilité.....	114

PARTIE 2 : STRATÉGIE TERRITORIALE

CoDT Art. D.II.10. § 2 : La stratégie territoriale du schéma de développement communal définit :

- 1° les objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire à l'échelle communale, et la manière dont ils déclinent les objectifs régionaux du schéma de développement du territoire ou, le cas échéant, les objectifs pluricommunaux du schéma de développement pluricommunal ;
- 2° les principes de mise en œuvre des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales ;
- 3° la structure territoriale.

1 Objectifs communaux de développement territorial et d'aménagement du territoire

Enjeux	Objectifs		Texte explicatif
Enjeu 1 : Préserver la qualité et le cadre de vie	1	Préserver et amplifier la présence de l'eau	C'est-à-dire, favoriser un sentiment d'identification et de fierté des citoyens pour leur territoire en valorisant la présence de l'Ourthe, la Vesdre, de leurs affluents, les sources, les zones humides et les thermes.
	2	Préserver et amplifier la qualité des espaces et des équipements publics	C'est-à-dire, concevoir le territoire communal comme un réseau cohérent d'espaces publics, d'équipements et de lieux de convivialités qualitatifs.
Enjeu 2 : Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti	3	Préserver les identités paysagères	C'est-à-dire, préserver la diversité de paysages et des points de vue particulièrement intéressants qu'il importe de préserver. On identifie la vallée de l'Ourthe, la vallée de la Vesdre, le plateau d'Embourg, le plateau de Beaufays et de Ninane et les reliefs septentrionaux de la vallée de la Vesdre.
	4	Amplifier la biodiversité	C'est-à-dire, pérenniser les milieux d'intérêts ainsi que les populations végétales et animales présentes ainsi que renforcer ou recréer des liaisons à haute valeur écologique entre ceux-ci afin de permettre le déplacement des espèces animales et limiter les risques d'appauvrissement génétique des populations présentes. Favoriser le développement de la biodiversité en dehors de ces sites et milieux d'intérêt afin de soutenir globalement la biodiversité et le maintien de toutes les espèces auparavant fréquentes et qui montrent un déclin généralisé (oiseaux, insectes, amphibiens, etc.).

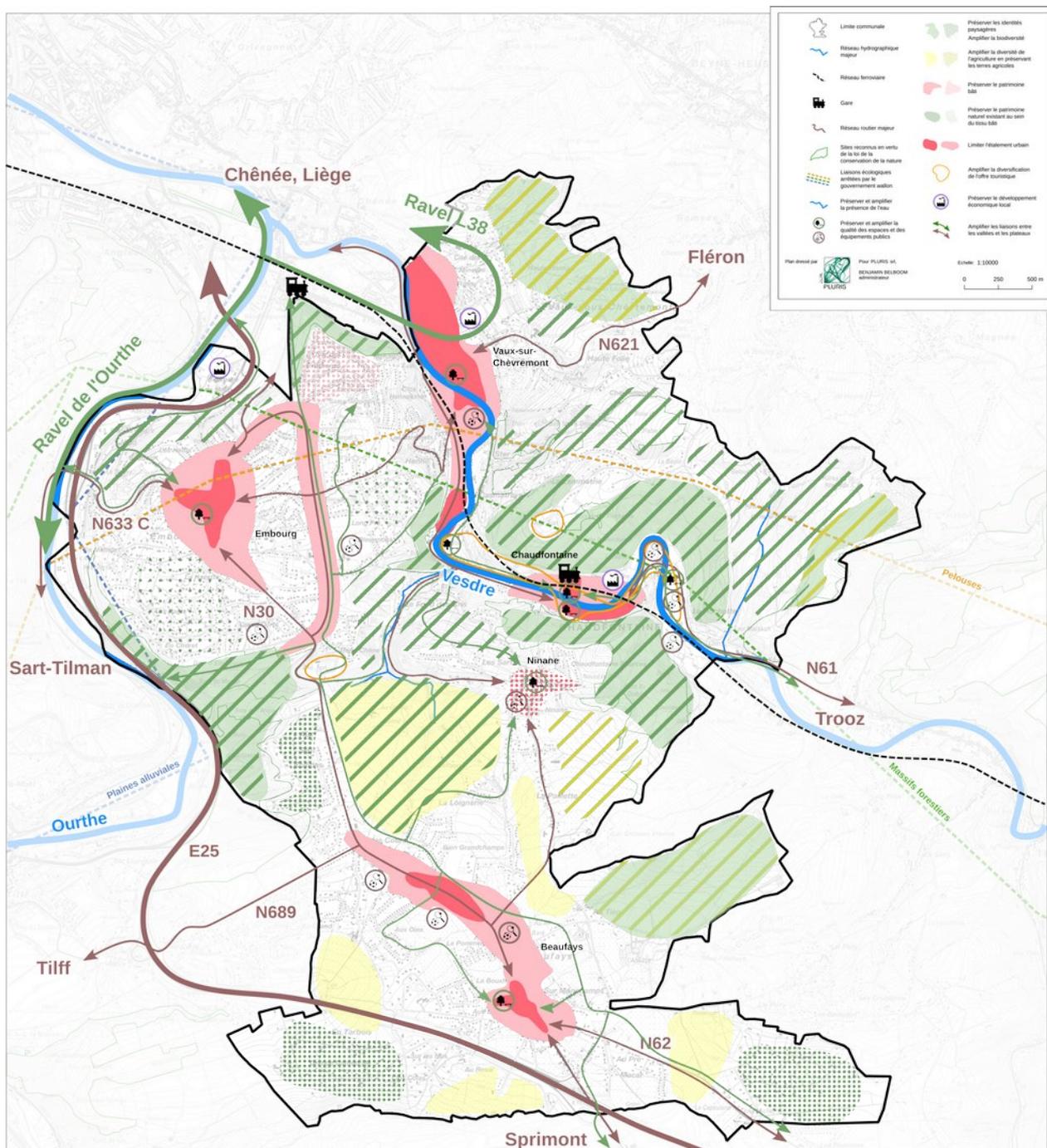
Enjeux	Objectifs		Texte explicatif
Enjeu 2 : Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti	5	Amplifier la diversité de l'agriculture en préservant les terres agricoles	C'est-à-dire préserver et diversifier cette activité nourricière afin de lui rendre une place prépondérante au sein de la commune.
	6	Préserver le patrimoine bâti	C'est-à-dire, conserver les témoins architecturaux du passé à transmettre aux générations futures.
	7	Favoriser la préservation du patrimoine naturel existant au sein du tissu bâti	C'est-à-dire, conserver le plus possible la végétation présente dans les tissus bâtis et inscrire des mécanismes de compensation si nécessaire.
Enjeu 3 : Maîtriser l'urbanisation sur la commune tout en permettant l'accès au logement	7	Maîtriser le développement urbanistique	C'est-à-dire, limiter l'artificialisation du sol dans les espaces périphériques aux noyaux villageois.
	9	Amplifier la diversification de l'offre en logement	C'est-à-dire, s'inscrire dans une opération d'encouragement de la diversification des typologies en logements permettant à chaque citoyen de trouver sa place au sein du territoire.
Enjeu 4 : Maîtriser le développement commercial	10	Contenir le développement commercial dans des lieux adéquats.	C'est-à-dire, maintenir la vocation commerciale dans les espaces dédiés.
Enjeu 5 : Amplifier le développement économique et l'attractivité touristique de la commune	11	Préserver le développement économique local	C'est-à-dire, contenir le développement économique (autre que le commerce) sur le territoire dans des lieux adéquats.
	12	Amplifier la diversification de l'offre touristique	C'est-à-dire, compléter les différentes activités liées à la satisfaction et aux déplacements des visiteurs.
Enjeu 6 : Développer une mobilité durable et multimodale	13	Amplifier les nouvelles pratiques de déplacements	C'est-à-dire, encourager le report modal vers des pratiques de mobilité plus durable.
	14	Amplifier les liaisons entre les vallées et les plateaux	C'est-à-dire, améliorer les liaisons naturelles et de mobilité entre les entités et avec les pôles extérieurs.
Enjeu 7 : Soutenir une architecture pérenne et économe en ressources	15	Amplifier l'efficacité énergétique et la durabilité du bâti et de son environnement	C'est-à-dire, mettre en évidence la question énergétique dans les différentes disciplines du développement territorial.
Enjeu 8 : Prévenir et lutter contre les inondations	16	Assurer la sécurité des personnes dans les zones inondables	C'est-à-dire, protéger plus efficacement les personnes dans les zones sensibles du territoire.
	17	Encadrer la restauration du tissu urbain dans les zones sinistrées	C'est-à-dire, permettre un retour à la normale après une inondation.

2 Structure territoriale

CoDT Art. D.II.10. § 2 : La structure territoriale visée à l'alinéa 1er, 3°, identifie et exprime cartographiquement :

- 1° la structure bâtie, en ce compris les pôles à renforcer;
- 2° la structure paysagère;
- 3° les réseaux de communication et de transports de fluides et d'énergie.

Elle reprend les sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 et les liaisons écologiques arrêtées par le Gouvernement en tenant compte de leur valeur biologique et de leur continuité en vue d'assurer un maillage écologique cohérent à l'échelle du territoire communal.



Carte de structure territoriale

3 Principes de mise en œuvre

Enjeux	Objectifs	Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 1 : Préserver la qualité et le cadre de vie	1 Préserver et amplifier la présence de l'eau	En amplifiant les liaisons physiques, visuelles et fonctionnelles avec les cours d'eau et le reste du territoire.	infrastructure verte et bleue et bleue
		En renforçant davantage la protection de la nappe aquifère thermique de Chaudfontaine.	infrastructure verte et bleue et bleue
		En intégrant une gestion durable des eaux dans les développements de projets.	infrastructure verte et bleue et bleue
		En valorisant les sources et zones humides.	infrastructure verte et bleue et bleue
	2 Préserver et amplifier la qualité des espaces et des équipements publics	En renforçant et en liaisonnant les équipements publics afin de garantir une bonne accessibilité à tout type d'usagers.	Mobilité scolaire
		En intégrant l'accessibilité des usagers faibles dans tous nouveaux projets d'espaces et d'équipements publics.	Cahier des bonnes pratiques

Enjeux	Objectifs	Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 2 : Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti	3 Préserver les identités paysagères	En maintenant et en renforçant les points de vue existants.	infrastructure verte et bleue et bleue
		En inscrivant les nouveaux projets dans le respect des caractéristiques paysagères du lieu dans lequel il s'insère tant au niveau des implantations, des matériaux et des couleurs que du choix de végétation.	Cahier des bonnes pratiques
	4 Amplifier la biodiversité	En identifiant la multitude de milieux et d'environnements interconnectés les uns avec les autres à préserver au sein de l'infrastructure verte et bleue et bleue.	infrastructure verte et bleue et bleue
	5 Amplifier la diversité de l'agriculture en préservant les terres agricoles	En permettant aux agriculteurs de pérenniser leurs activités.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
		En maintenant les terres favorables à l'agriculture, vierges d'urbanisation.	infrastructure verte et bleue et bleue + Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
	6 Préserver le patrimoine bâti	En respectant des ensembles cohérents à préserver où la qualité architecturale est spécifique tant dans les opérations de construction, de rénovation que d'extension : ensemble cohérent de Mehagne et du village de Ninane.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur) + Cahier des bonnes pratiques
7 Favoriser la préservation du patrimoine naturel existant au sein du tissu bâti	En respectant des ensembles cohérents où la végétation prédomine et participe à la formation d'un développement urbanistique harmonieux : ensemble cohérent du parc habité et du bois habité.	infrastructure verte et bleue et bleue + Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur) + Cahier des bonnes pratiques	

Enjeux	Objectifs	Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 3 : Maîtriser l'urbanisation sur la commune tout en permettant l'accès au logement	8 Maîtriser le développement urbanistique	En appliquant la limitation de l'artificialisation des sols inscrite dans le SDT (Schéma de Développement Territorial wallon). Pour ce faire, les centralités de village ou de quartier sont identifiées afin d'être renforcées.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
		En s'inscrivant dans la stratégie de l'Arrondissement de Liège inscrite dans le SDALg (Schéma de Développement de l'Arrondissement de Liège).	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
		En respectant une hiérarchisation de la densification en fonction de l'accès aux services, aux transports et aux commerces. Cette hiérarchisation définit les zones à vocations spécifiques : noyau et périphérie de noyau	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
		En régénérant le foncier des territoires centraux encouragé par la rénovation raisonnable (économiquement et environnementalement) et les opérations de démolition/reconstruction (bâti obsolète et/ou insalubre) dans les noyaux afin de diversifier les profils socio-économiques au sein d'une même entité.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
	9 Amplifier la diversification de l'offre en logement	En développant des ensembles de logements multi-générationnels pour les jeunes ménages (modèle unifamilial, monoparental), les aînés et les personnes moins valides afin d'encourager une plus grande mobilité résidentielle. Les modes de développement doivent également être diversifiés (logements publics/privés, acquisitifs/locatifs/AIS, etc).	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
		En équipant la commune d'infrastructures adaptées et inclusives tout en permettant de s'affranchir de moyen de transport motorisé individuel et onéreux.	infrastructure verte et bleue et bleue

Enjeux	Objectifs		Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 4 : Maîtriser le développement commercial	10	Contenir le développement commercial dans des lieux adéquats	En préservant la place des différents noyaux calidifontain au sein de l'armature commerciale liégeoise comme préconisé dans le SDALg et du PUM (Plan Urbain de Mobilité).	Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC)
			En interdisant les nouveaux projets de grandes surfaces.	Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC)
			En stabilisant et consolidant l'offre commerciale des noyaux existants.	Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC)
			En amplifiant la vocation commerciale des différents noyaux tout en évitant les projets de développement d'une nouvelle offre immobilière à vocation commerciale, hormis pour la modernisation de l'existant.	Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) + Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)

Enjeux	Objectifs		Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 5 : Pérenniser l'activité économique et amplifier l'attractivité touristique	11	Préserver le développement économique local	En maintenant ou développant des petites zones dédiées aux PME et également en renforçant le tissu d'emploi local ancré au sein des quartiers et villages.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
	12	Amplifier la diversification de l'offre touristique	En valorisant le patrimoine naturel dans une perspective de « loisirs verts » et en lien avec l'eau de manière à développer une forme de « branding territorial » attractif pour les touristes.	infrastructure verte et bleue et bleue + Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) + Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)

Enjeux	Objectifs		Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 6 : Développer une mobilité durable et multimodale	13	Amplifier les nouvelles pratiques de déplacements	En s'inscrivant dans la mise en place de la vision FAST 2030 du SPW, le développement du territoire communal doit permettre de promouvoir la micro-mobilité, de développer le covoiturage, et de développer l'électro-mobilité.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
			En encourageant le développement du vélo électrique afin d'amplifier le report modal.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
			En travaillant sur l'accessibilité multimodale aux commerces, aux services et dans tous projets de développement urbanistique.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)
			En rabattant le système de transport communal dans le couloir de mutabilité de la Vallée de la Vesdre développé au sein du PUM.	Mobilité
	14	Amplifier les liaisons entre les vallées et les plateaux	En travaillant sur l'accessibilité multimodale des différentes parties de la commune.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)

Enjeux	Objectifs		Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 7 : Soutenir une architecture pérenne et économe en ressources	15	Amplifier l'efficacité énergétique et la durabilité du bâti et de son environnement	En travaillant sur les modes d'implantation, les matériaux et la végétalisation.	infrastructure verte et bleue et bleue + Cahier des bonnes pratiques
			En encourageant au maximum l'autoproduction énergétique.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur) + Cahier des bonnes pratiques

Enjeux	Objectifs		Principes de mise en œuvre	Mesures de gestion
Enjeu 8 : Prévenir et lutter contre les inondations	16	Assurer la sécurité des personnes dans les zones inondables	En réduisant la vulnérabilité des constructions existantes en zone inondable tout en assurant la vie dans les entités.	Cahier des bonnes pratiques
	17	Encadrer la restauration du tissu urbain dans les zones sinistrées	En permettant la reconstruction, l'adaptation ou la modification des immeubles sinistrés.	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur) + Cahier des bonnes pratiques
			En respectant les deux périmètres particuliers ou les opérations de revalorisation et de réorganisation de l'habitat, des espaces publics et des berges seraient encouragées	Carte de programmation relative à mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)

4 Mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre

4.1 Définition de concepts et de termes

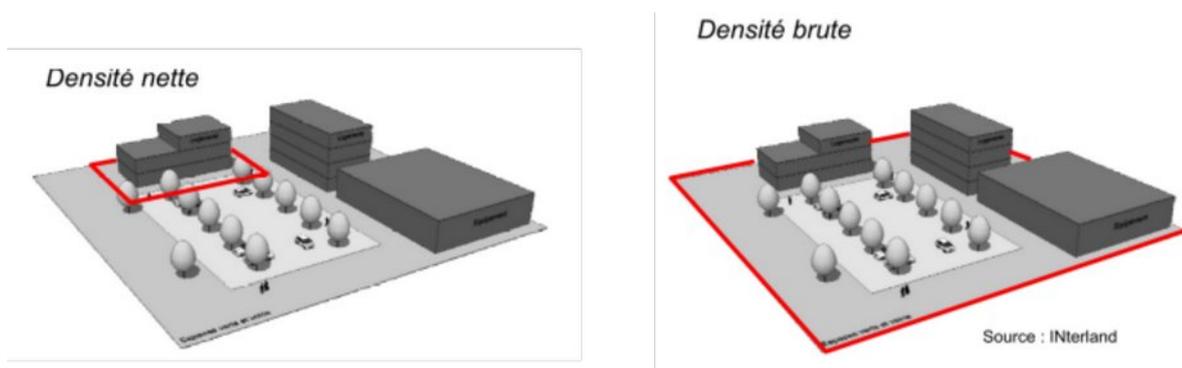
4.1.1 Densité nette vs. densité brute

La densité est le rapport entre un indicateur statistique (le nombre d'habitants ou de logements dans notre cas) et une surface.

Afin de garantir un mode de calcul opérationnel, la densité sera présentée "nette".

La « **densité nette** » est mesurée à l'échelle de la parcelle, contrairement à la densité brute qui comprend les espaces publics.

Cette densité sera calculée **uniquement sur les parcelles privées** en déduisant les voiries et espaces publics existants ou qui seront rétrocédés à la Commune.



Précisons également que le Schéma de Développement Communal propose des densités sous forme de fourchette, dans laquelle est comprise la densité optimale de logements pour les différentes zones d'habitat. Cet optimal doit permettre d'assurer la cohérence territoriale de la commune en localisant au mieux la population et les multiples fonctions présentes au sein de la commune. Cet optimal constitue une vision à long terme, car l'urbanisation de certains terrains dépend de la volonté des propriétaires et non de l'autorité communale.

Par ailleurs, les valeurs de densités proposées pour chaque zone ne doivent pas être appliquées de manière absolue et doivent être considérées par rapport à l'objectif d'aménagement poursuivi. De ce fait, outre la densité, il est primordial, pour chaque projet, de prendre en compte la qualité des formes bâties et de l'architecture et la justesse de son intégration dans l'environnement immédiat. La pertinence d'un projet doit passer par l'adéquation entre la densité du bâti proposé et celle du bâti existant et également par la qualité des espaces publics, condition nécessaire à une bonne perception de la densité. C'est notamment pour cela qu'un Guide de Bonnes Pratiques accompagne ce Schéma de Développement Communal.

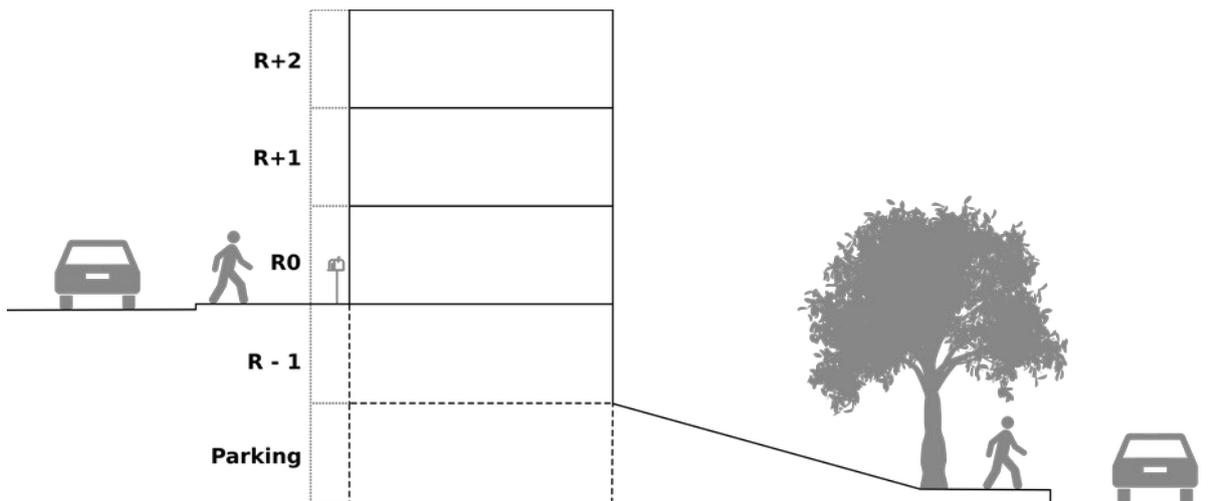
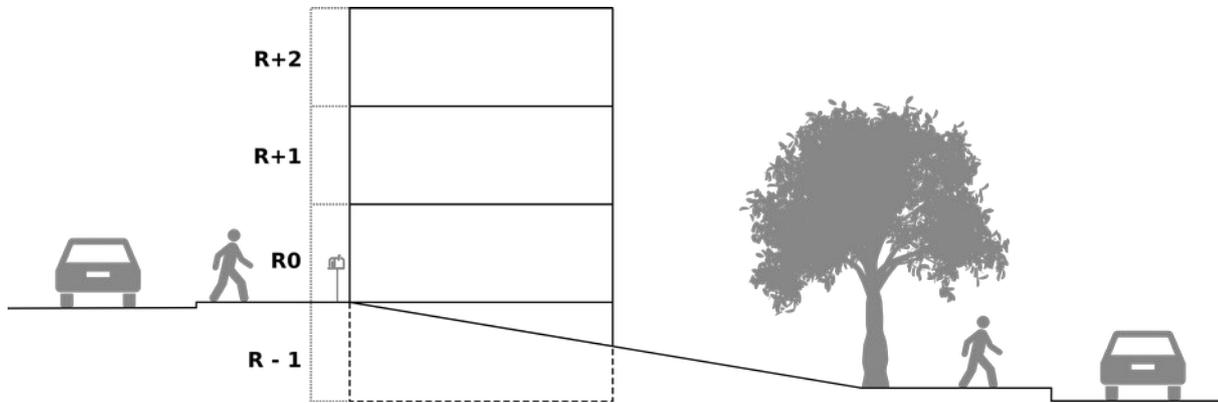
Il est donc possible, suivant les cas, que les densités proposées soient revues légèrement à la hausse ou à la baisse afin de s'adapter au mieux à l'environnement proche. En outre, précisons que même si un projet respecte les densités et d'autres recommandations, il n'en résulte pas automatiquement la délivrance du permis. L'autorité communale peut en effet s'écarter de ces recommandations à conditions de les motiver.

Il convient de préciser que les densités proposées sont bien des valeurs guides et non des normes absolues.

4.1.2 Définition des gabarits

Niveau indépendant complet calculé à partir du **niveau d'accès de la rue coté numéro de police**. Le rez-de-chaussée étant considéré comme le niveau 0.

Exemples :



4.1.3 Termes récurrents

Principe

Confirmation : Opération visant à renforcer une zone du territoire en confirmant le caractère multifonctionnel dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

Densification : Fait d'augmenter la densité.

Développement : Démultiplication des fonctions.

Pacification : Opération visant à éviter les conflits d'usages entre les différentes fonctions.

Noyau : Ensemble bâti et non bâti relativement dense présentant une certaine diversité de fonctions et de services nécessaires à la vie quotidienne.

Logements

Ménage : Un ménage se définit comme l'ensemble des personnes occupant habituellement un même logement et vivant en commun. Le ménage est constitué, soit par une personne vivant habituellement seule, soit par deux ou plusieurs personnes qui sont unies ou non par des liens de parenté.

Logement : Locaux à usage d'habitation.

Immeuble : Élément bâti.

Immeuble à appartement : Immeuble comprenant plusieurs unités de logement dont les espaces communs sont organisés en copropriété.

Villas à appartements : Ensemble bâti de logements intégrés dans un espace vert comprenant des jardins privés ou collectifs. Son gabarit sera particulièrement intégré dans un ensemble paysager et végétalisé généreux.

Les immeubles à appartement et villas devront comprendre un espace extérieur par logement de minimum 9m² (terrasse ou jardin de plein pied). L'architecture de la villa d'appartement ressemble à celle d'une villa classique unifamiliale.

Habitat intermédiaire : Immeuble composé de deux logements avec deux entrées distinctes.

Kangourou : Le logement kangourou est un logement autonome à aménager au sein d'une habitation dont il constitue l'élément clairement minoritaire quant à la surface, aisément réintégré à la bâtisse, destiné à accueillir un habitant qui en raison de son âge, de son handicap ou de sa précarité matérielle peut être qualifié de personne fragilisée et qui y bénéficiera d'un lien social privilégié avec les habitants du logement principal. Le logement doit également présenter un caractère réversible. À terme, la demande ne remettra pas en cause la vocation originelle d'habitation unifamiliale, notamment lorsque les éléments circonstanciels ayant présidé à la délivrance du présent permis auront cessé leur effet.

Commerces et activités

Commerce : Le commerce désigne l'activité économique d'achat et de revente de biens et de services, en particulier l'achat dans le but de revendre avec un profit ou un bénéfice. Celui-ci est localisé dans un immeuble.

Notons que les chambres d'hôtes et des AirBnb ne sont pas considérés comme des activités commerciales.

Horeca : Acronyme désignant le secteur d'activités de l'hôtellerie, de la restauration et des cafés.

Service à caractère commercial: Prestation intellectuelle ou technique effectuée dans le cadre d'une relation commerciale entre le prestataire et le client final bénéficiaire de la fourniture d'un bien immatériel. Celle-ci se déroule au sein d'un établissement en libre-accès avec une ouverture régulière de minimum 4 jours par semaine

Surface de vente nette : Somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires

Surface brute de plancher : Somme de toutes les surfaces de tous les niveaux sous et hors sol, murs et planchers compris.

Bureau : Une pièce, un ensemble de pièces ou un bâtiment utilisé comme lieu de travail commercial, professionnel ou bureaucratique.

Activité économique : Désigne des activités « de production, de distribution et de services » impliquant des échanges marchands et parfois non marchands

Artisanat : Transformation de produits ou la mise en œuvre de services grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel de masse

Stationnement

Parking vélo : Un emplacement de vélo doit être accessible de plein pied au rez-de-chaussée de l'immeuble ou en annexe et dans un local fermé et sécurisé.

Parking voiture : Le parking voiture peut être de trois types :

- Le parking en ouvrage fermé et sécurisé à l'intérieur de l'immeuble (sous-sol ou rez-de-chaussée) ;
- Le parking extérieur sur parcelle privée ;
- Le parking extérieur sur espace public.

Ouverture paysagère : Espace libre de toute construction, et dans lequel l'aménagement des abords et les plantations concourent à conserver une perception visuelle vers le paysage avoisinant depuis l'espace public.

Transformation

Démolition/reconstruction : Pratique consistant à optimiser un bien foncier en le régénérant afin de garantir une meilleure performance énergétique et une meilleure adéquation des besoins sociétaux.

Rénovation : La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées ou obsolètes.

Reconversion : La modification et/ou l'adaptation d'un bien à une autre affectation.

4.2 Cartographies des contraintes et potentialités du territoire

La carte des contraintes et potentialités synthétise les différentes contraintes à l'urbanisation du territoire identifiées durant l'Analyse contextuelle. Ces contraintes ont été divisées en deux grandes catégories : les contraintes environnementales et les contraintes juridiques.

La première contrainte environnementale est la structure écologique principale. Bien que les différentes zones inscrites ne sont pas des sanctuaires dans lesquels toute activité autre que la protection de la nature serait à proscrire, l'éventuelle urbanisation doit maintenir, voire améliorer, la qualité biologique du milieu.

Concernant le paysage, les zones de Grand Intérêt Biologique (ZGIB) ont été identifiées comme contraintes compte tenu de la présence d'espèces et de biotopes à haute valeur biologique. Les arbres et haies remarquables ont également été repris comme contraintes.

Le réseau hydrologique ainsi que les éventuelles zones d'aléa d'inondation élevé associées, que ce soient par débordement ou par ruissellement, ont également été répertoriées comme contrainte. Indépendamment de leur origine ou nature, ces zones inondables nécessitent un examen spécifique au regard des contraintes identifiées.

Les sites et les manifestations des phénomènes karstiques ont été repris comme contraintes. Les sites de calcaire du Carbonifère et du Dévonien n'indiquent cependant pas obligatoirement la présence d'un risque karstique mais une attention particulière doit toutefois être appliquée lors des chantiers de dégagement des fondations de constructions. Les risques géologiques, tels que les puits de mines et l'instabilité des terrils, nécessitent d'effectuer des recherches nécessaires en vue de déterminer s'il existe des zones déconsolidées ou remblayées en sous-sol, préalablement à l'utilisation d'un terrain. Les zones d'éboulements ainsi que les fortes pentes, concernant les zones à plus de 20 % de relief, nécessitent également un examen spécifique au regard des contraintes identifiées.

La zone de protection des captages implique une série de recommandations contraignantes à l'urbanisation; par exemple, le fait que les eaux de ruissellement doivent être traitées dans un séparateur d'hydrocarbures.

Finalement, la dernière contrainte environnementale concerne la pédologie. Les sols à drainage défavorable représentent une contrainte car selon le Code de l'Eau, tout nouveau projet doit notamment viser une infiltration maximale à la parcelle. Les sols très aptes ou aptes à l'agriculture ont également été répertoriés comme contraignants car une utilisation autre que l'agriculture semble être moins justifiée sur ce type de sol.

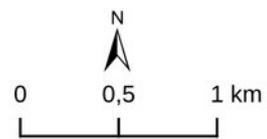
La première contrainte juridique est le Plan de Secteur. Toute parcelle étant hors une de ces zones, sauf suite à une modification du Plan de Secteur, ne peut faire l'objet d'une urbanisation à destination de logements. Les périmètres de réservation, les périmètres d'intérêt paysager ainsi que les infrastructures existantes ou en projet au Plan de Secteur ont également été repris.

Concernant le bâti, les monuments, biens classés et zone de protection ainsi que les bâtiments à caractère industriel ou d'artisanat ont été repris. Il est considéré que à proximité de ce type de bâtiments, l'intégration dans le tissu urbain doit être particulièrement réfléchie.

Les lignes haute tension de 70 et 200 Kv ont également été reprises étant donné l'existence d'un risque, potentiel, relatif aux champs électromagnétiques. Cependant, aucune réglementation n'y est liée et à ce jour et aucun consensus scientifique permet d'affirmer que les champs magnétiques autour des lignes à haute tension ont un impact sur la santé.

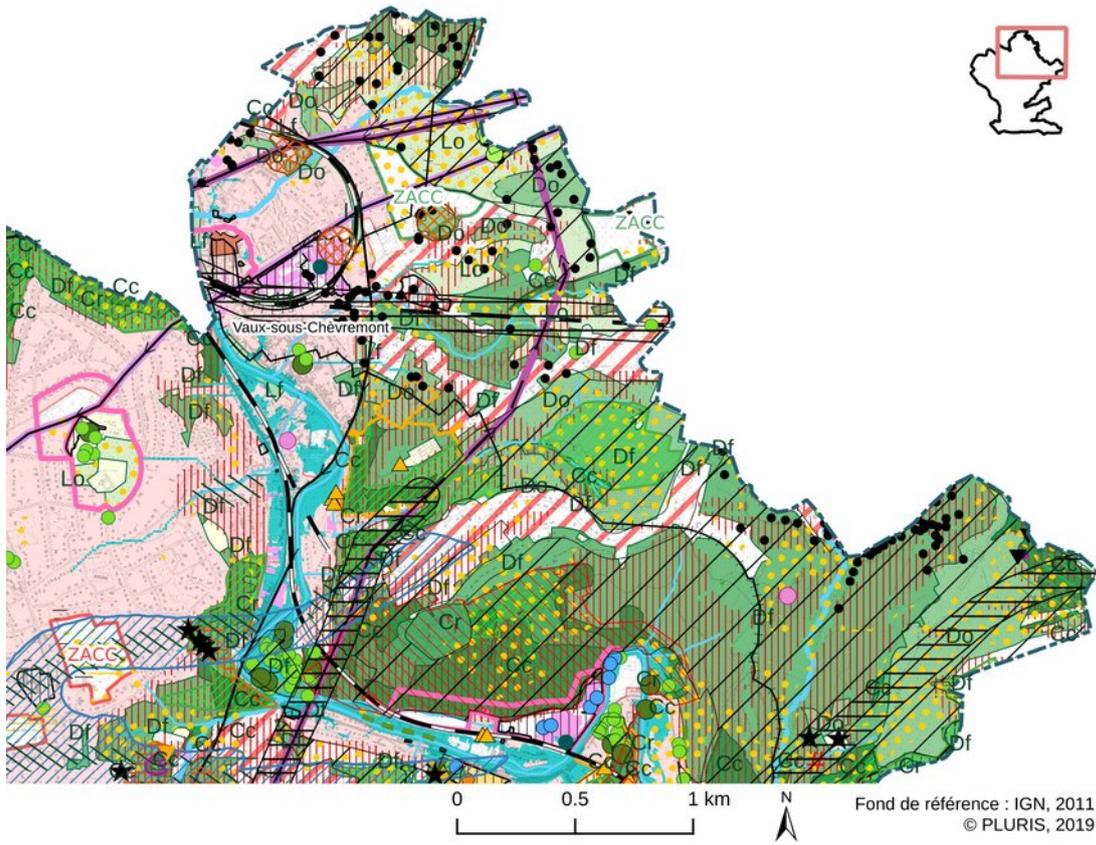
Finalement, les autres documents à valeur juridique ont été repris tels que les divers outils urbanistiques (périmètre de revitalisation urbaine, SAR, SOL) ou encore les périmètres Natura 2000 dans lesquels doivent être assurés un développement des projets d'urbanisation en harmonie avec la biodiversité. Cela n'y implique donc pas l'absence de toute forme d'exploitation ou la fréquentation par le public.

	Limite communale		Agriculture - horticulture - arboriculture
Structure écologique principale			Elevage
	Zone Centrale caractéristique		Embouteillage d'eau de source ou d'eau minérale naturelle
	Zone Centrale restaurable		Indéterminé
	Zone de Développement fermée		Lavage et préparation d'un produit ou d'une matière première
	Zone de Développement ouverte		Rincage et nettoyage dans l'industrie des boissons
	Zone de Liaison fermée		Usage domestique et sanitaire
	Zone de Liaison ouverte	Pédologie	
	Éléments hors structure écologique principale		Sols limoneux à drainage défavorable
Paysage			Sols limono-caillouteux à charge schisto-greaseuse à drainage défavorable
	Zone de Grand Intérêt Biologique (ZGIB)	Agriculture	
Arbres et haies remarquables (AHREM)			Sols très aptes ou aptes à l'agriculture
	Arbre	Plan De Secteur	
	Groupe d'arbres		Habitat
	Haie		Habitat à caractère rural
	Alignement d'arbres		Aménagement communal concerté activé
	Reseau hydrologique		Aménagement communal concerté non activé
Aléa d'inondation			Périmètre de réservation
	Aléa très faible		Périmètre d'intérêt paysager
	Aléa faible		Ligne ferroviaire existante
	Aléa moyen		Ligne ferroviaire en projet
	Aléa élevé		Canalisation existante
Risques karstiques			Ligne HT existante
	Abris-sous-roche		Ligne HT en projet
	Cavite	Biens classés et zone de protection	
	Depression		Monuments
	Perte, Chantoir		Bien classé en zone de protection
	Puits naturel	Terrains pollués (BDES)	
	Resurgence, Exurgence		Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir
	Divers		Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation
	Depression paelokarstique	Architecture	
	Site karstique		Industriel et artisanat
	Calcaire du Carbonifere	Ligne haute tension	
	Calcaire du Devonien		220KV
Autres risques physiques			70KV
	Puits de mine (2015)	Autres documents à valeur juridique	
	Terrils - Arrond. Liège		Périmètre Natura 2000
	Eboulement		Plan communal d'aménagement
	Pentes > 20%		Perimetre de revitalisation urbaine
Captages			Sites à réaménager
	Protection des captages		Schéma d'orientation local

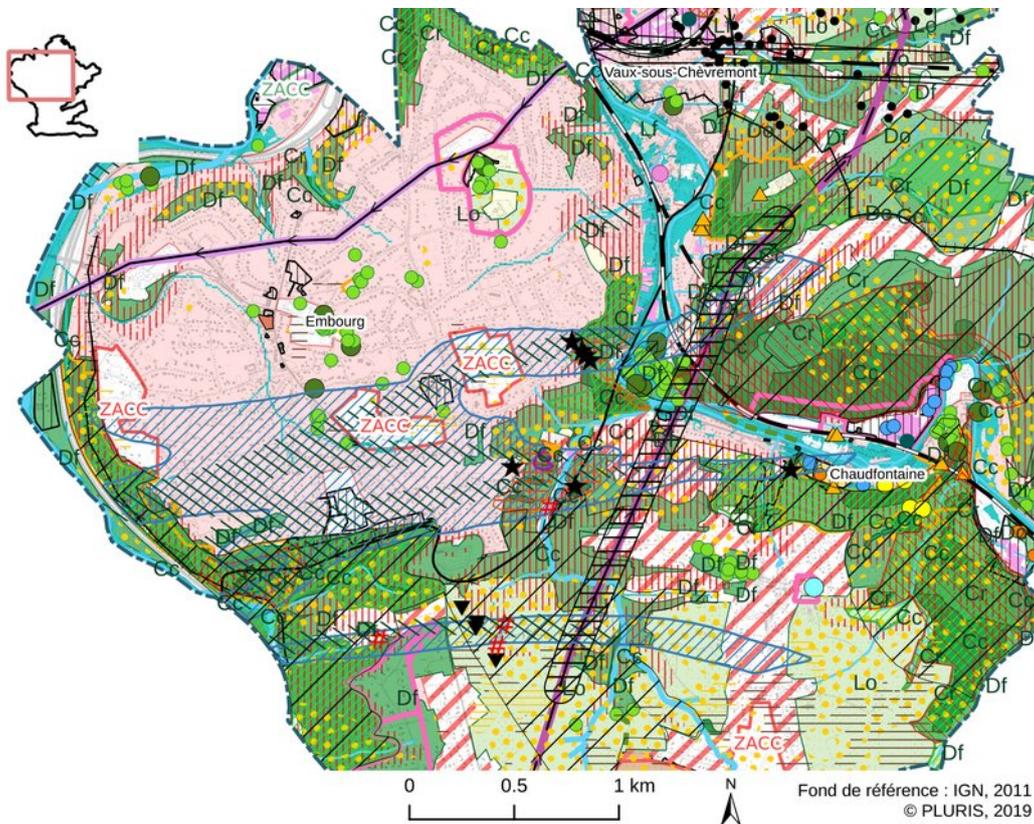


Fond de référence : IGN, 2011
© PLURIS, 2019

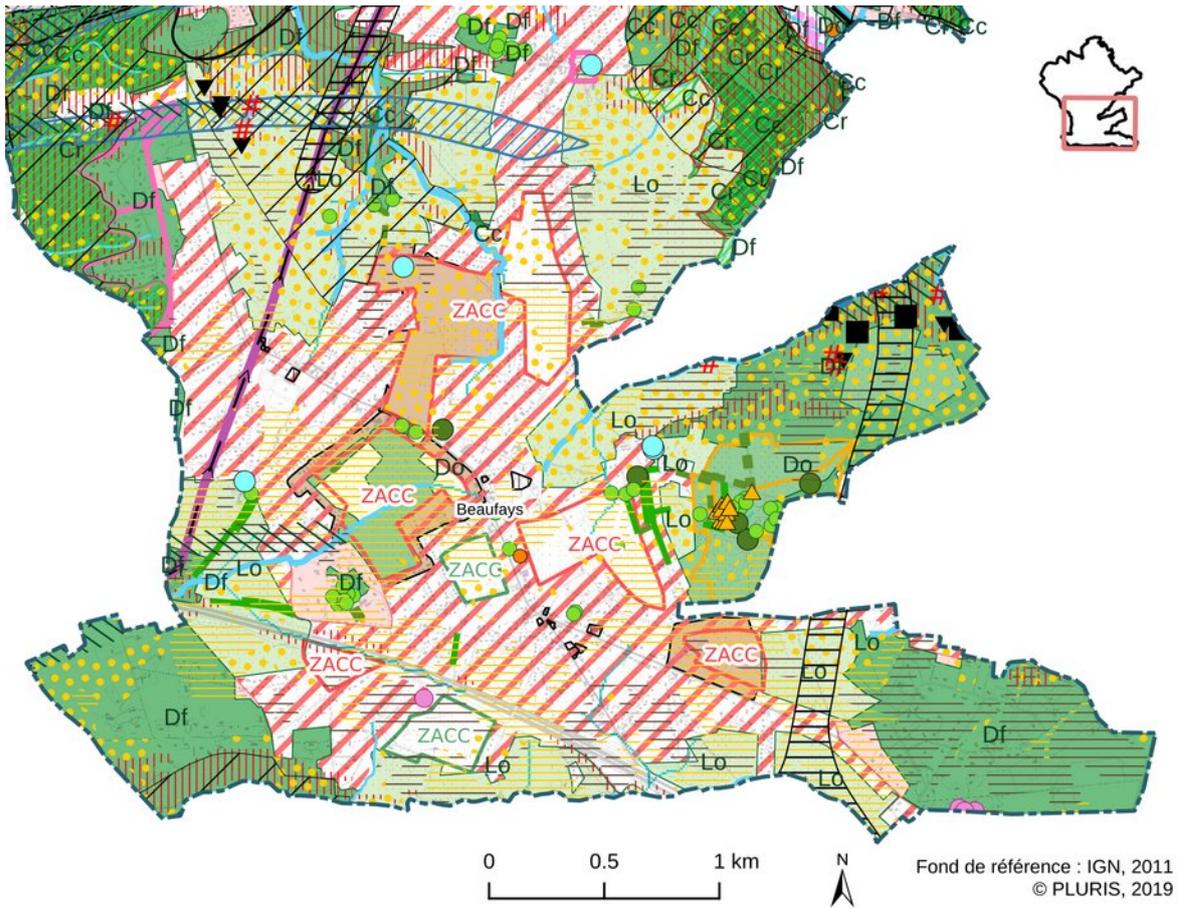
Cartographie des contraintes et potentialités du territoire



Cartographie des contraintes et potentialités du territoire – Zoom sur la partie Nord-Est



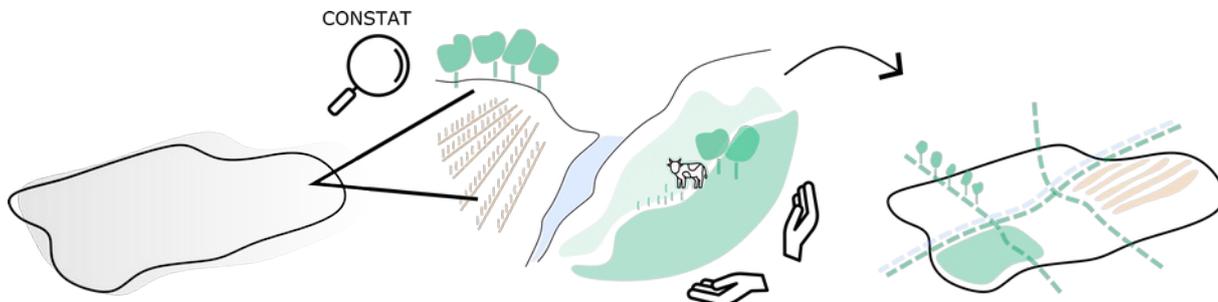
Cartographie des contraintes et potentialités du territoire – Zoom sur la partie Nord-Ouest



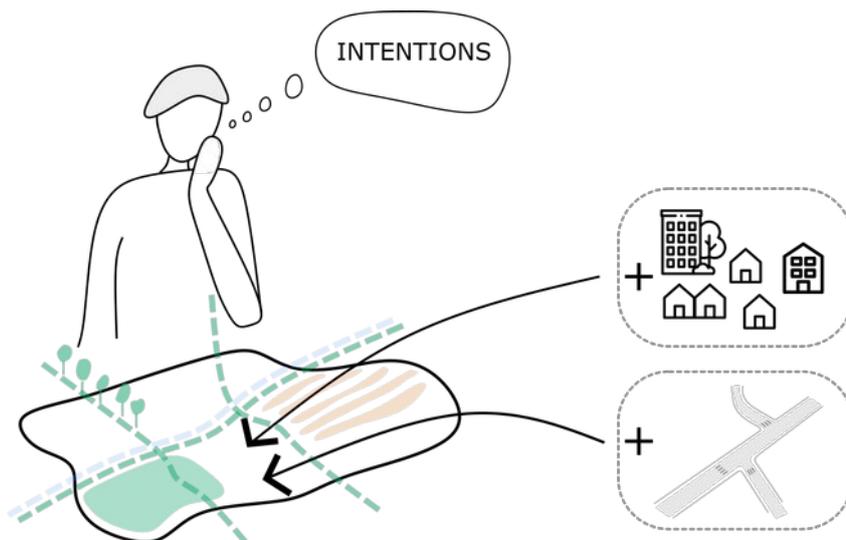
Cartographie des contraintes et potentialités du territoire – Zoom sur la partie Sud

4.3 Infrastructure verte et bleue et bleue et bleue

Au vu du nombre important d'objectifs concernant la problématique environnementale ainsi que la qualité et la diversité biologique et paysagère sur le territoire, la préservation de ce milieu est retenue afin d'être la base, la charpente sur laquelle la réflexion urbanistique vient s'appuyer.



Le processus traditionnel basé sur le fait d'incorporer les éléments naturels une fois le bâti et la trame grise (routes, espaces publics minéralisés, etc.) organisés est donc inversé. Ici, l'intention est tout d'abord d'établir cette charpente environnementale pour ensuite introduire, là où cela est possible, les éléments artificiels.



Afin d'être la plus fonctionnelle possible, cette charpente devra s'articuler dans une logique de réseau constitué de divers éléments naturels et semi-naturels interconnectés. La création de liaisons, qu'elles soient environnementales, visuelles ou de mobilité, entre les éléments naturels mais aussi entre les entités et avec les pôles extérieurs est donc un enjeu capital.

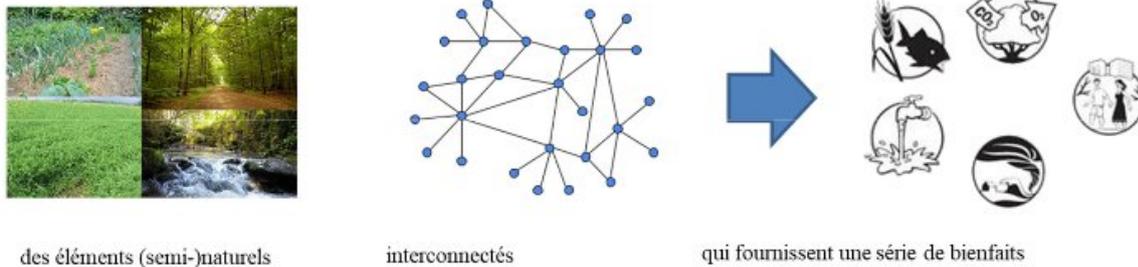
Dans cette même logique, la préservation et la diversification des terres agricoles apparaissent comme des enjeux cruciaux. Ainsi, comme pour la charpente naturelle, les réflexions quant au développement de l'agriculture se feront en amont des décisions concernant l'implantation du bâti. Ces terres agricoles peuvent être aisément intégrées et participer à l'élaboration de cette charpente.

Cette charpente sera dénommée **infrastructure verte et bleue et bleue**.

4.3.1 Définition

Dans le but de poursuivre les nombreux enjeux à caractères environnementaux, la priorité dans la construction de la structure territoriale est l'élaboration d'une infrastructure verte et bleue et bleue. La Commission européenne définit l'infrastructure verte et bleue et bleue comme :

« Un réseau constitué de zones naturelles et semi-naturelles et d'autres éléments environnementaux faisant l'objet d'une planification stratégique, conçu et géré aux fins de la production d'une large gamme de services écosystémiques. Il intègre des espaces verts (ou aquatiques dans le cas d'écosystèmes de ce type) et d'autres éléments physiques des zones terrestres (y compris côtières) et marines. L'infrastructure verte et bleue et bleue se retrouve en milieu rural ou urbain. »¹



Source : Bruggeman et al. (2019)

Il s'agit donc d'un réseau interconnecté d'éléments naturels (haies, alignement d'arbres, toiture verte, mur végétalisé, etc.) et semi-naturels mais aussi artificiels (sentiers, pistes cyclables, etc.) capable de fournir de multiples fonctions et services écosystémiques, compris au sens des effets écologiques, économiques et sociaux positifs pour l'homme et les autres espèces.

L'infrastructure verte et bleue et bleue est donc une structure spatiale offrant les nombreux avantages de la nature à la population. L'infrastructure verte et bleue et bleue permet :

- D'améliorer la qualité de vie et le bien-être humain, en offrant, par exemple, un environnement de qualité dans lequel vivre et travailler ;
- D'améliorer la biodiversité, en reliant, par exemple, des zones naturelles isolées et en augmentant la mobilité de la faune à travers des zones territoriales plus vastes ;
- De nous protéger contre le changement climatique et d'autres catastrophes naturelles, par exemple, en prévenant les inondations, en stockant le carbone ou en prévenant l'érosion des sols ;
- De soutenir une approche plus intelligente et plus intégrée du développement, qui garantisse une exploitation de l'espace limité de la manière la plus efficace et cohérente possible.

1 Bruggeman D., Defer V., Hendrickx S., Legrand A., Verelst S., Godart M.-F., Teller J. (2019). Opérationnalisation d'une infrastructure verte et bleue et bleue pourvoyeuse de services écosystémiques, rapport scientifique final de la subvention 2019. https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/rapport_scientifique_3.pdf, consulté le 12 juin 2020.

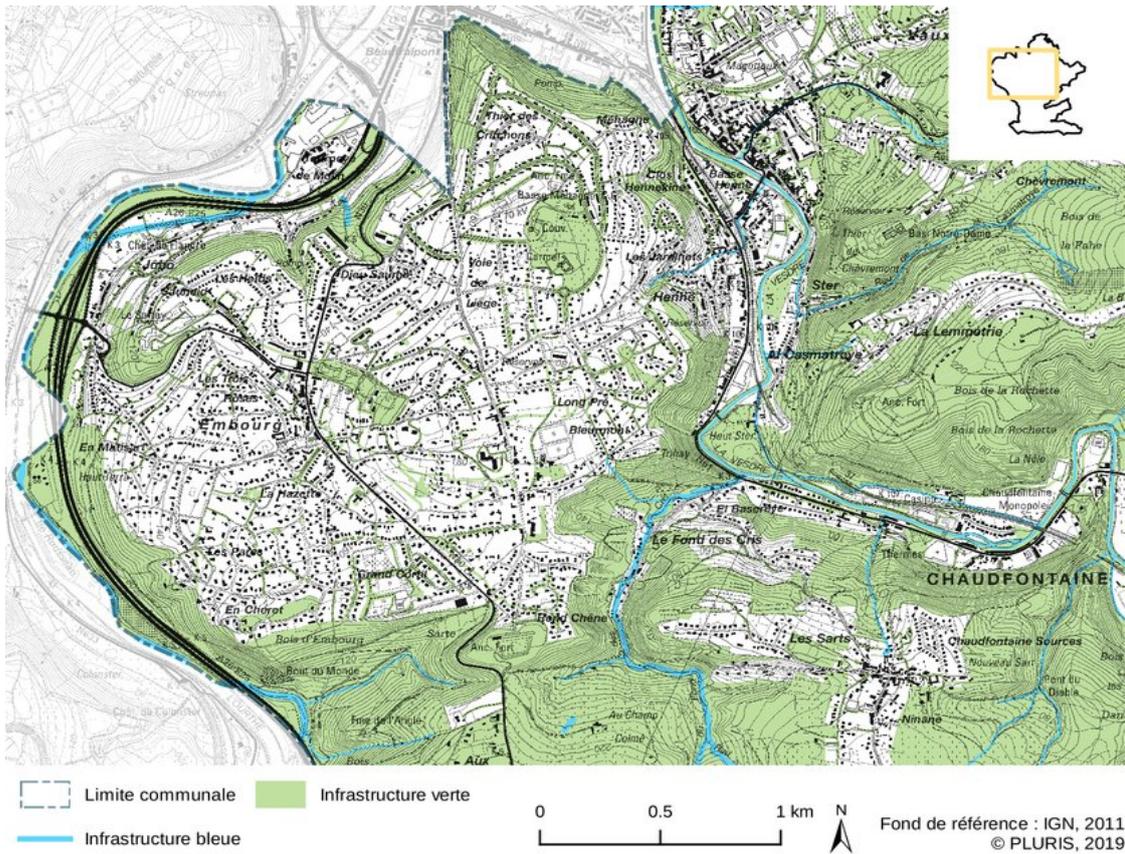
4.3.2 Méthodologie de construction

Le tableau ci-dessous reprend les différents éléments identifiés dans l'analyse contextuelle qui sont repris dans l'infrastructure verte et bleue et bleue.

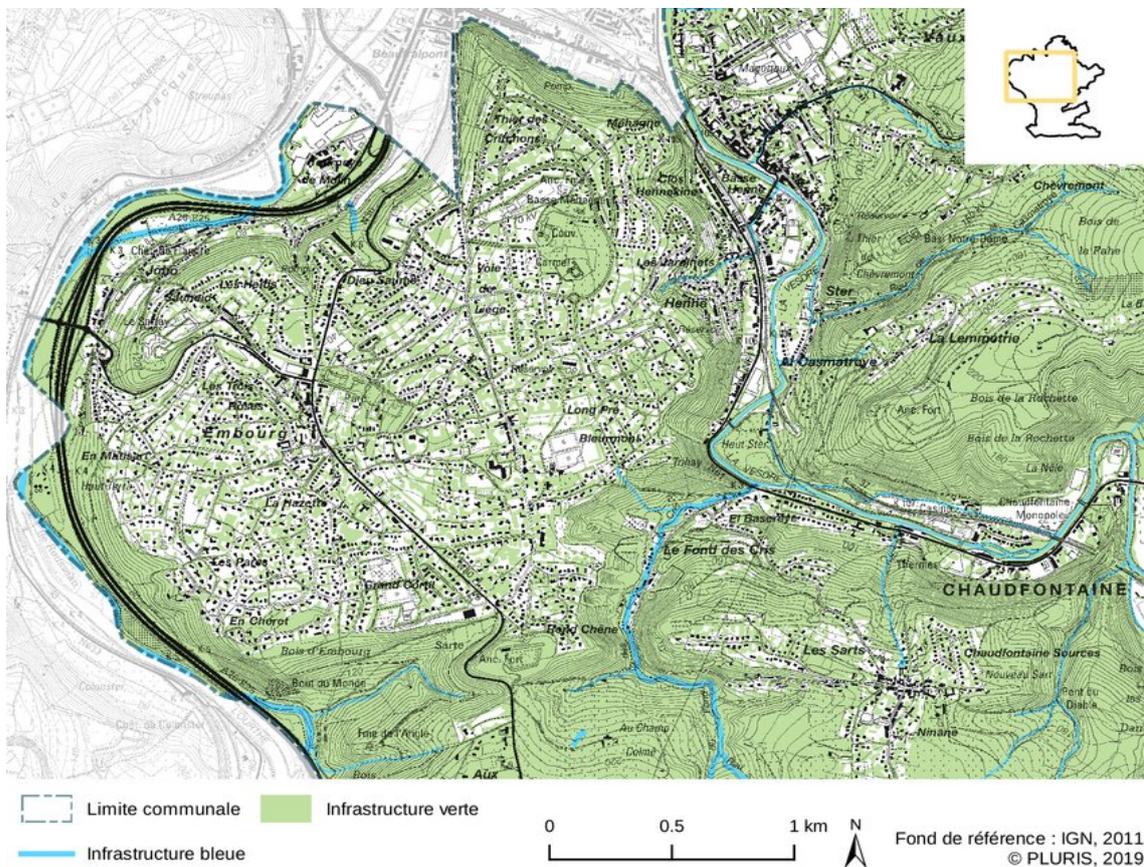
Éléments	Pourquoi l'inclure dans l'infrastructure verte et bleue et bleue ?
Réseau écologique	<p>Pour rappel, la base de ce réseau est constitué par la structure écologique principale de la commune reprenant des zones centrales, de développement et de liaison. À partir de cela, d'autres éléments présentant un intérêt écologique ont enrichi le réseau. Les espaces verts publics, des alignements d'arbres et de haies remarquables, les bords de voirie en fauchage tardif, le réseau hydrologique, les cimetières, etc.</p> <p>Le réseau écologique est donc de facto l'épine dorsale de l'infrastructure verte et bleue et bleue. En soi, le réseau écologique possède d'ores et déjà la structure spatiale d'une infrastructure verte et bleue et bleue où les zones centrales et de développement sont les éléments (semi-)naturels interconnectés via les zones de liaisons et autres éléments ayant enrichi la structure écologique principale.</p> <p>Cependant, la fonction principale du réseau écologique est le déplacement des espèces. Son rôle est donc d'être un support de la biodiversité mis à mal par la fragmentation des habitats naturels. Étant donné le rôle plus complet de l'infrastructure verte et bleue et bleue, le réseau écologique n'est donc qu'une composante de celui-ci.</p>
Zones à haute valeur paysagère	<p>Les zones à haute valeur paysagère sont incluses dans l'infrastructure verte et bleue et bleue car, outre la richesse de la faune et de la flore de ces zones, ces lieux regroupent de nombreux points de vue remarquables qu'il convient de protéger. Ces périmètres contribuent également à la qualité générale du cadre de vie.</p>
Surfaces agricoles exploitées	<p>La fonction nourricière ainsi que le soutien à la biodiversité locale de ces espaces les inclus dans cette infrastructure verte et bleue et bleue. Notons tout de même que les terres agricoles exploitées de manière intensive ne font généralement pas partie d'une infrastructure verte et bleue et bleue à moins qu'elles ne soient gérées de manière particulière en associant par exemple la production des denrées avec des activités récréatives ou une épuration des eaux. La multifonctionnalité des terres agricoles calidfontaine sera donc un aspect important dans l'élaboration de l'infrastructure verte et bleue et bleue.</p>
Arbres et haies remarquables	<p>Les arbres et haies remarquables sont inclus dans la conception de l'infrastructure verte et bleue et bleue étant donné l'aspect biodiversité qu'ils apportent mais surtout par la capacité de ces éléments à créer des connexions entre les différents éléments de l'infrastructure.</p>
Sentiers pédestres et cyclables	<p>Tout comme pour les arbres et haies remarquables, c'est surtout l'opportunité de créer des liaisons qui fait des sentiers pédestres et cyclables des éléments capitaux dans la conception de l'infrastructure verte et bleue et bleue. La multifonctionnalité des sentiers est évidente : une mobilité plus aisée pour la nature et la population.</p>

Afin de compléter l'analyse contextuelle dans un objectif de confirmation et de préservation de l'infrastructure verte et bleue et bleue existante, un travail de relevé cartographique a permis d'identifier les éléments présents dans les jardins existants sur base de la photo aérienne.

A l'aide de méthodes similaires à celles utilisées pour évaluer la typologie des jardins (orthophotoplans et traitement d'images), tous les éléments ponctuels (arbustes, arbres, etc.), linéaires (haies) et zonales (massifs, regroupement important d'arbres, etc.) du territoire communal ont été identifiés. Tous ces éléments ont été évalués à l'échelle du 1:5.000 afin de ne retenir que les éléments susceptibles d'intégrer l'infrastructure verte et bleue et bleue. La cartographie obtenue pour la zone d'Embourg est représentée ci-dessous.



infrastructure verte et bleue et bleue – Zoom partie Nord-Ouest – Sans identification d'éléments des jardins



infrastructure verte et bleue et bleue – Zoom partie Nord-Ouest – Avec identification d'éléments des jardins

4.3.3 Recommandations

Conservation de l'infrastructure verte et bleue et bleue existante

La conservation de l'infrastructure verte et bleue et bleue est bien entendu l'élément principal de la réflexion. Dès lors, des recommandations générales, indépendantes de développement de nouveaux projets peuvent être émises.

Tout d'abord, afin de valoriser l'aspect biologique et de biodiversité des éléments remarquables, des réserves naturelles peuvent être créées sur les sites de grand intérêt biologique. L'inscription de réserves naturelles est d'ailleurs en cours sur la commune.

Les recommandations et projets des Contrats Rivières et du plan d'aménagement forestier établi par le DNF (nouvelle version à partir de 2023) doivent bien entendu être également suivis.

Lorsqu'un nouveau projet est soumis, une étape importante de son approbation doit être son adéquation et son intégration vis-à-vis de l'infrastructure verte et bleue et bleue, et ce par rapport à chaque élément constitutif.



infrastructure verte et bleue et bleue – Exemple d'un élément zonal

Si le projet souhaite s'implanter dans l'entièreté d'un élément zonal de l'infrastructure verte et bleue et bleue, il est évident que son intégration et son adéquation à cette infrastructure seront complexes, voire impossibles. Cependant, il semble que peu de projets correspondraient à ce cas de figure étant donné que la plupart de ces éléments zonaux ne se situent pas dans des zones constructibles au Plan de Secteur. Si toutefois un tel projet devait voir le jour, son intégration à l'infrastructure verte et bleue et bleue devra être examinée par le service de l'environnement et/ou par un bureau d'étude spécialisé.



infrastructure verte et bleue et bleue – Exemple d'éléments ponctuels, linéaires et zonaux

Dans le cas où un élément zonal, linéaire ou ponctuel de l'infrastructure verte et bleue et bleue est localisé au sein du périmètre du projet, l'élément de l'infrastructure verte et bleue et bleue doit être obligatoirement conservé. Si toutefois le projet porte atteinte à l'élément, celui-ci requiert un avis favorable du service de l'environnement conjoint au service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Dans le cas exposé ci-dessus, le massif arboré dans la partie sud du projet ainsi que l'élément ponctuel remarquable doivent être tous deux conservés.

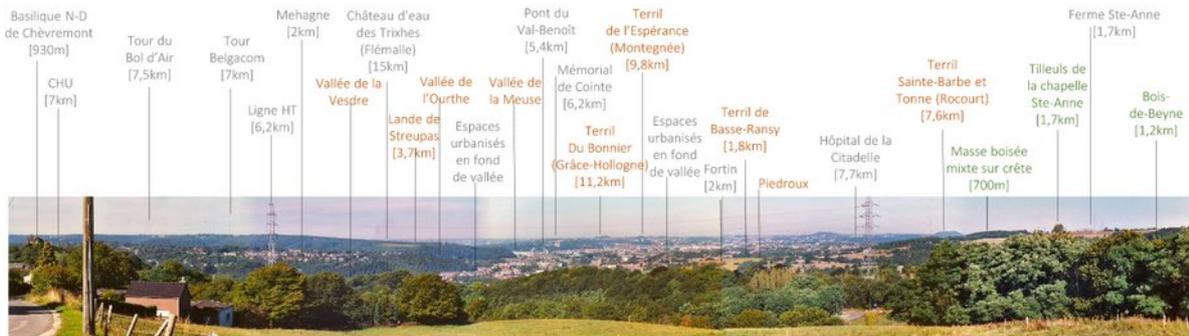
Concernant les terres agricoles, les parcelles agraires actuelles doivent être le plus possible conservées. Les terres vierges d'urbanisation favorables à l'agriculture, indiqué dans la cartographie de synthèse des contraintes, doivent être également maintenues vierges. L'inscription du patrimoine immatériel agricole dans une démarche de coexistence harmonieuse peut faciliter cette conservation. Si toutefois un projet souhaite s'implanter sur une parcelle agraire existante ou sur des terres favorables à l'agriculture, l'aménagement de potagers collectifs ou de projet d'agriculture alternative doit être étudié. Cette mesure rejoint les principes du SDT "Stop béton".

Développement de l'infrastructure verte et bleue et bleue existante

Outre la conservation de l'infrastructure verte et bleue et bleue existante, le développement de celle-ci est un enjeu fondamental du Schéma de Développement Communal. Pour ce faire, plusieurs recommandations peuvent être émises.

Concernant les éléments appartenant d'ores et déjà à l'infrastructure verte et bleue et bleue, des milieux considérés comme fermés peuvent être ouverts via un entretien spécifique. Pour cela, de nouvelles connexions depuis et vers ce milieu pourraient également être créées. Paysagèrement, la fermeture des paysages existants doit également être considérée lors de développements urbanistiques. Ainsi, une proposition d'intégration paysagère doit accompagner chaque projet de construction.

VUE ADESA 2004



Évolution du point de vue paysager de la rue Chermont . Source : Durieux S., Gilles M., Gloesener J., 2018

De plus, une réflexion quant à la multiplication et la diversification des biens-faits procurés par l'infrastructure verte et bleue et bleue doit être réalisée. Prenons l'exemple de l'Avenue des Platanes à Embourg. Cette rue est bordée d'arbres et sont donc inscrits dans l'infrastructure verte et bleue et bleue. Aujourd'hui, les biens-faits procurés par cette infrastructure sont bien entendu d'ordre biologique mais on peut également citer la structuration de l'espace public et la fraîcheur que les feuillus peuvent apporter. Néanmoins, d'autres fonctions pourraient être associées à cette infrastructure. Par exemple, l'aspect mobilité pourrait être mis en avant avec la création d'une piste cyclable. Des bancs publics pour profiter de cette infrastructure et de l'environnement pourraient également être conçus. Tous ces aspects attenants à l'organisation et le développement de l'espace public sont détaillés dans le Guide de Bonnes Pratiques (infra).



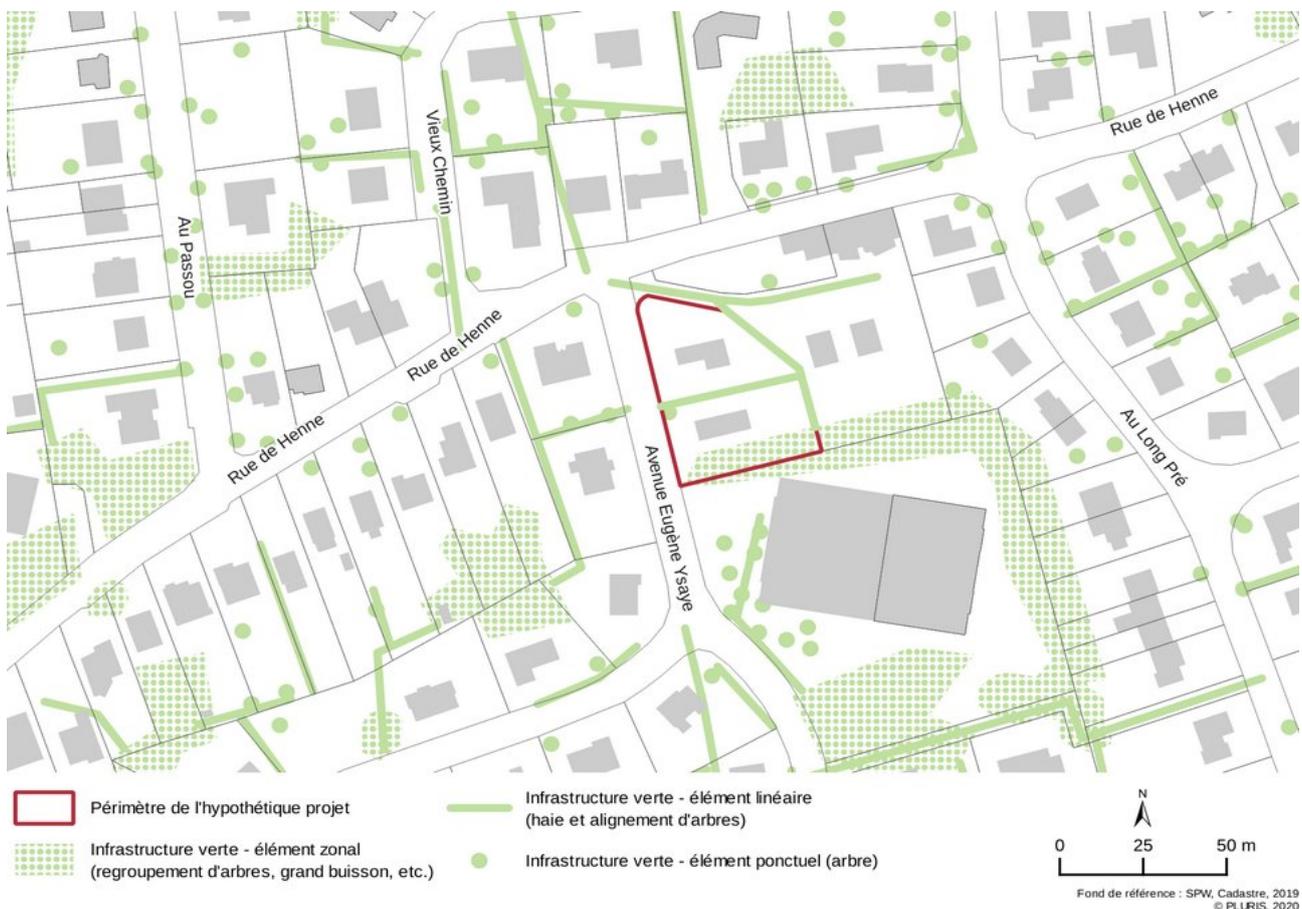
Exemple de développement de l'infrastructure verte et bleue et bleue, Avenue des Platanes, Embourg. Source : Pluris, 2020

Lorsqu'un nouveau projet est soumis, une étape importante de son approbation doit être son adéquation et son intégration vis-à-vis de l'infrastructure verte et bleue et bleue, et ce par rapport à chaque élément constitutif.

Outre la conservation des éléments d'ores et déjà existants (supra), le développement de nouveaux projets est une occasion de compléter l'infrastructure existante. Si on reprend l'exemple précédemment décrit, l'élément ponctuel et zonal qui doivent être conservés, doivent également être reliés entre eux et avec le reste du réseau. Ainsi, la conception d'une haie ou d'une rangée d'arbres doit être intégrée dans le projet afin de relier les différents éléments de l'infrastructure verte et bleue et bleue aux alentours.

Afin que ces différentes connexions s'intègrent le plus efficacement et le plus rapidement possible, un plan de préverdissage doit être intégré dans la demande de permis. Ce plan permet d'assurer la plantation des différents éléments naturels, et ce, préalablement à la construction des différents éléments minéraux du projet. De plus, il doit garantir le fait que les essences intégrées à l'infrastructure verte et bleue et bleue soient des essences indigènes.

Concernant l'agriculture, de nouvelles parcelles pourraient être dédiées à l'agriculture raisonnée avec éventuellement le développement de circuits courts.



infrastructure verte et bleue et bleue – Exemple d'application de recommandations

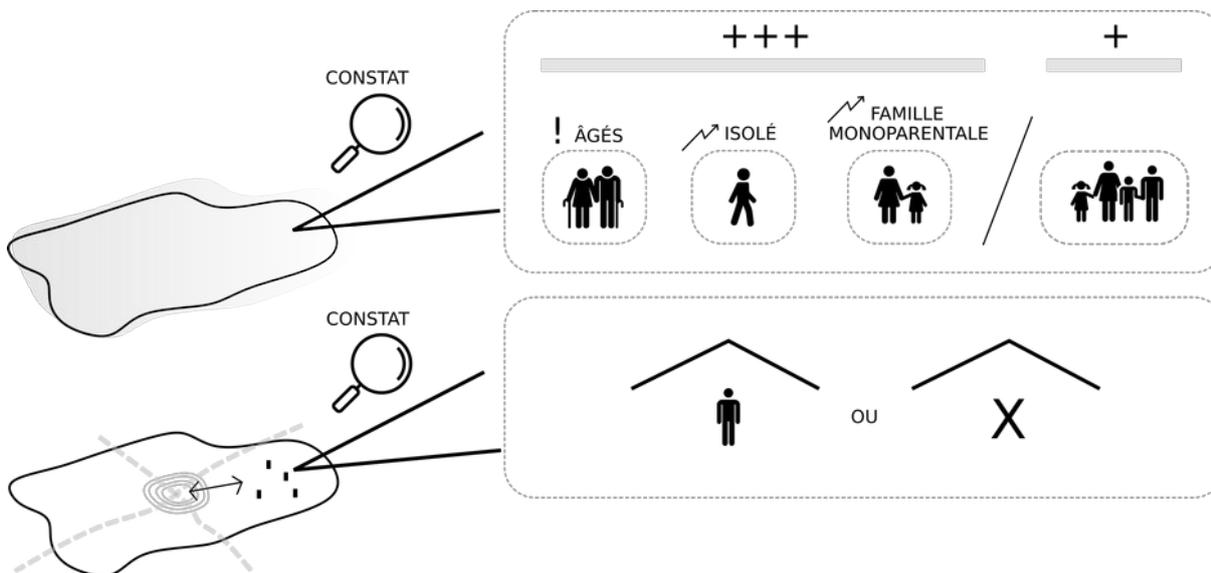
4.4 Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la structure territoriale (Affinage du Plan de Secteur)

4.4.1 Méthodologie de construction

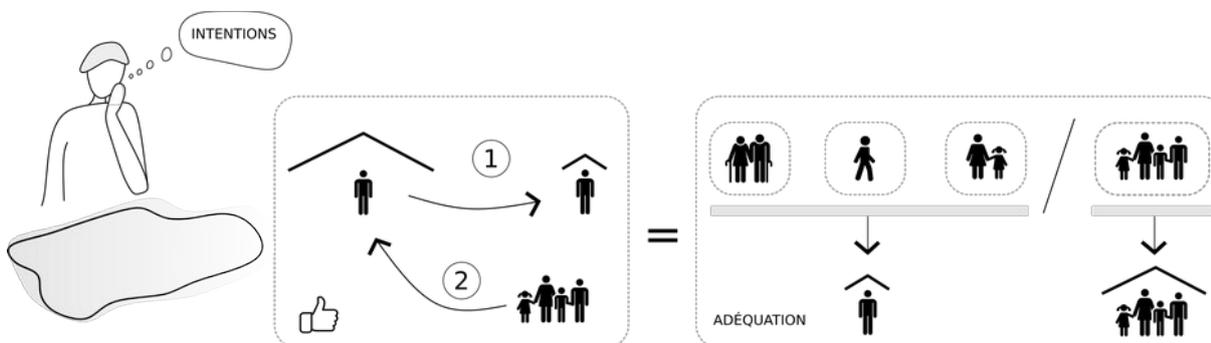
L'analyse contextuelle a permis de révéler que la commune possède une population âgée importante et une augmentation du nombre de ménages isolés et monoparentaux. Or, c'est ce type de population qui sollicite prioritairement une bonne accessibilité et des services de proximité.

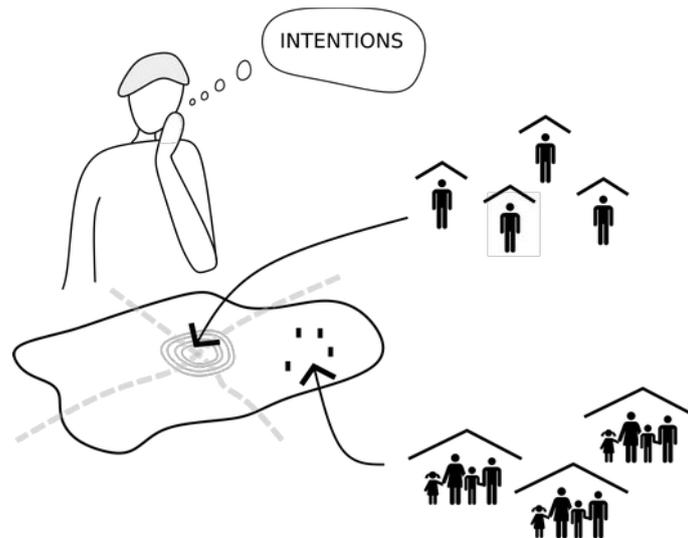
L'idée est donc de pouvoir offrir des logements adéquats (de petite taille, aménagés de façon adaptée, etc.) dans des zones appropriées (accessible, services de proximité, etc.) prioritairement à la population qui en nécessite le plus.

Afin d'amplifier la diversité socio-démographique et de régénérer la population calidifontaine, il est également nécessaire de créer une offre de logements pour de jeunes familles.

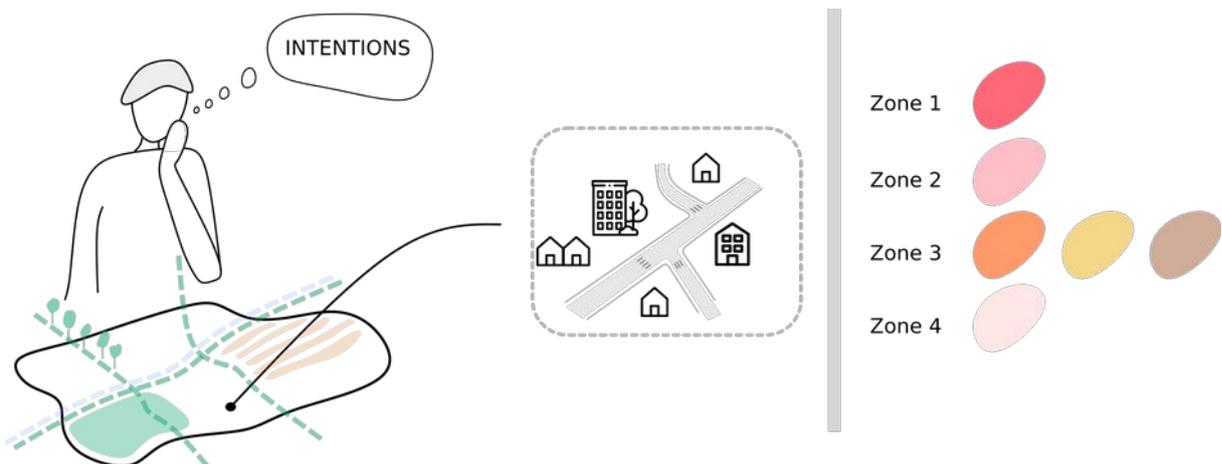


Le territoire doit être organisé afin de permettre une mobilité résidentielle plus importante. L'évolution de la structure familiale doit s'accompagner d'une accessibilité adaptée aux moyens des ménages dans les zones adaptées à leurs besoins de vie. Cela s'accompagne d'une mise en adéquation de la taille du logement aux besoins du ménage.





C'est d'après cette logique que les territoires urbanisables s'organisent selon 4 grands types de zones s'intégrant bien évidemment dans l'infrastructure verte et bleue et bleue.



4.4.1.1 Noyau

La première zone est composée des noyaux urbains avec une mixité fonctionnelle importante. Ces territoires possèdent une bonne accessibilité générale et une bonne offre de services de proximité. Ces noyaux urbains doivent donc de préférence accueillir des populations dépendant de cette accessibilité et de l'offre en services de proximité. Étant donné le manque de disponibilité foncière et dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, la régénération foncière et la requalification de logements dégradés doivent être encouragés dans ces espaces. C'est également dans cette zone et uniquement dans celle-ci que le développement commercial devrait s'effectuer afin d'éviter la dilution de l'offre.

La zone de noyau a été donc définie selon l'accessibilité aux commerces et services.

Une isochrone² de 3 minutes de temps de trajet à pied a été établie autour des limites des pôles commerciaux définis dans l'analyse contextuelle pour le noyau de Vaux-sous-Chèvremont. Pour le noyau d'Embourg, cette isochrone de 3 minutes de temps de trajet à pied a été établie à partir des surfaces alimentaires (Delhaize et Carrefour) ainsi que la place d'Embourg qui regroupe un nombre important de commerces.

Étant donné l'attrait particulier en matière d'accessibilité générale d'un quartier de gare, il a été décidé d'inclure la zone accessible en moins de 3 minutes à pied depuis la gare de Chaudfontaine dans une zone de noyau malgré l'absence d'un réel pôle commercial dans les environs proches.

² Courbe joignant les points atteints dans le même temps à partir d'un lieu de départ donné.

Pour le noyau de Beaufays, une isochrone de 3 minutes de temps de trajet à pied a été établie à partir des deux espaces de centralité de l'entité : la place de la Bouxhe et les surfaces alimentaires Colruyt et Proxy Delhaize.

4.4.1.2 Périphérie de noyau

La deuxième zone est composée de la périphérie du noyau urbain. Étant donné la qualité de l'accessibilité et la présence de services de proximité et afin de respecter la typologie existante, le développement de cette zone doit être raisonné. Cette zone doit agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres espaces.

La zone de périphérie de noyau a été définie selon l'accessibilité aux commerces et services ainsi qu'aux transports en commun. Dès lors, cette zone a été construite selon divers paramètres combinés. Les zones de périphérie de noyau urbain sont donc :

- situées à moins de 5 minutes à pied d'une limite d'un pôle commercial ;
- situées à moins de 5 minutes à pied d'un arrêt de bus d'une ligne définie comme structurante forte (avec une fréquence de 20 bus/jour minimum) ;
- jointives à une zone de noyau.

La Voie de Liège a également été définie comme périphérie de noyau étant donné sa bonne accessibilité générale et la typologie de logement s'apparentant aux autres zones de périphérie de noyau. Les parcelles cadastrales de part et d'autre de la voirie sont donc répertoriées comme périphérie du noyau. La zone située le long du Boulevard de l'Ourthe est également définie comme zone de périphérie étant donné la proximité immédiate de la zone de grappe « Confluence Ourthe-Versdre » identifiée dans le SDALg et le PUM comme étant une zone de développement très importante.

4.4.1.3 Village, ensemble cohérent, parc et bois habité

La troisième zone est composée des ensembles cohérents possédant une identité propre dont le développement doit être traité de manière spécifique :

- Le « village » doit être développé de manière à préserver le caractère rural de l'ensemble ;
- « L'ensemble cohérent de Mehagne » doit être développé de manière à préserver le caractère architectural particulier de l'ensemble ;
- Le « parc habité », composé d'habitations localisées dans un environnement naturel dense en végétation tant sur les espaces publics que dans les espaces privés, sera développé de manière à préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble ;
- Le « bois habité », composé d'habitations localisées dans un environnement naturel avec un couvert boisé important, sera également développé de manière à préserver le caractère de l'ensemble.

Dans ces zones, tout nouveau projet devra s'intégrer dans l'ambiance générale préexistante.

La zone de village et d'ensemble cohérent de Mehagne a été définie selon un croisement de différents paramètres. L'analyse de la morphologie du bâti et des ensembles considérés homogène, les différentes perceptions du territoire des habitants, des membres de la CCATM, du Conseil Communal, des membres du service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, etc. Parc habité

La zone de parc habité renvoie à la notion d'habitat jouissant d'un cadre vert et naturel exceptionnel et abondamment planté. L'analyse de la densité du couvert végétal, notamment dans le cadre de l'examen des typologies de jardin, a été l'élément principal pour définir ce type de zone.

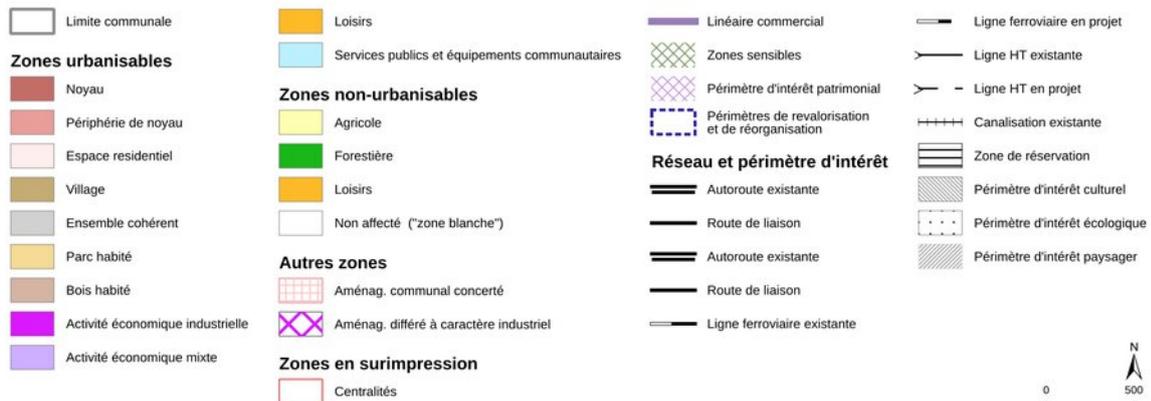
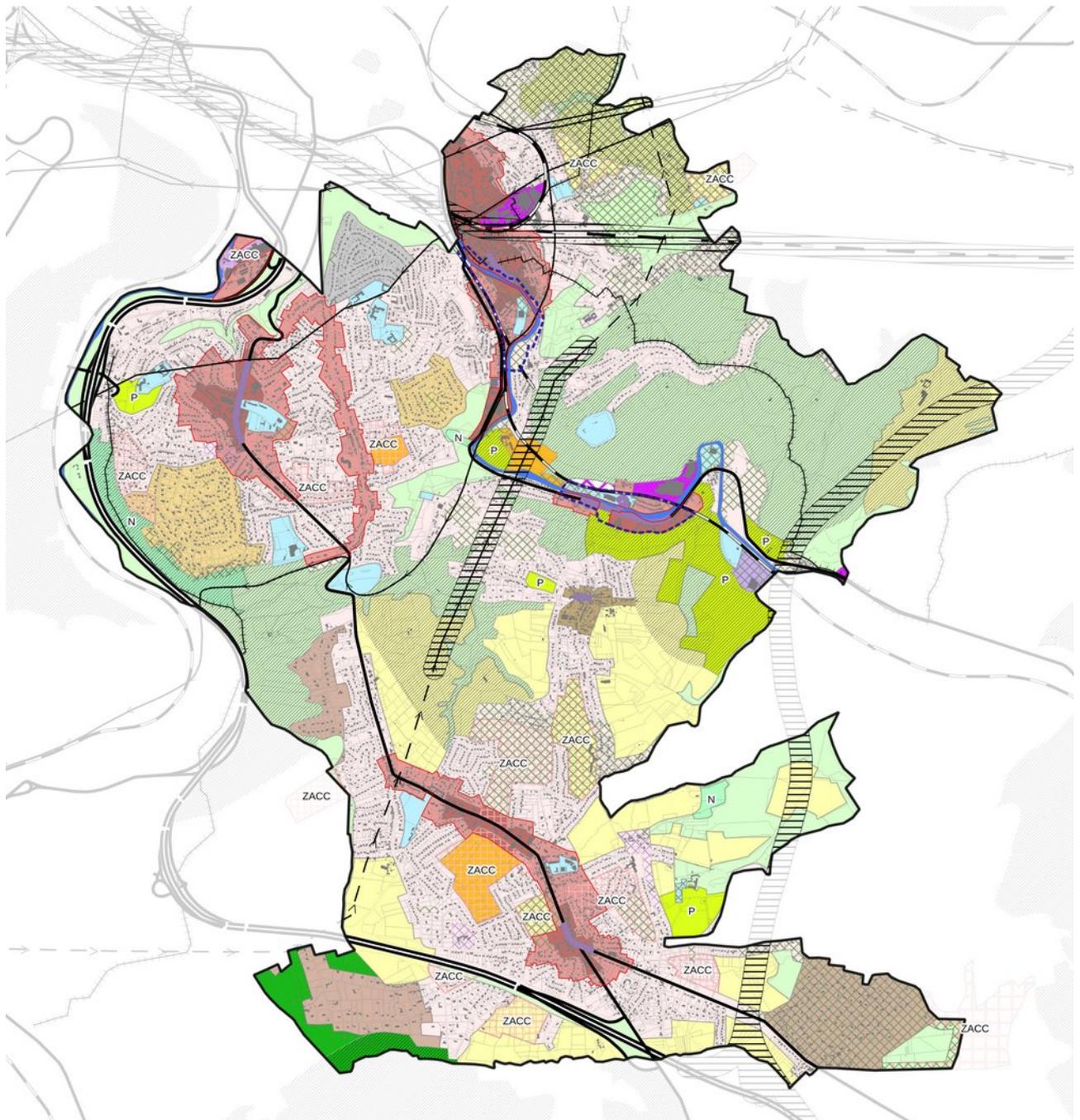
Tout comme la zone de parc habité, la zone de bois habité renvoie également à la notion d'habitat jouissant d'un cadre vert et naturel exceptionnel et abondamment planté avec un couvert boisé important. Cependant, ce cadre vert est plus fourni dans cette zone de bois habité que de parc habité et la densité des habitations est inférieure.

4.4.1.4 Espaces résidentiels

Finalement, la dernière zone est composée des espaces résidentiels traditionnels et concerne le territoire ne faisant pas partie des zones mentionnées précédemment. Étant donné le manque d'accessibilité et de services de proximité dans ces zones, ces espaces doivent être développés de manière limitée.

Il est caractérisé principalement par un habitat pavillonnaire dans de grandes parcelles.

4.4.2 Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la structure territoriale



Source des données : SPW, Plan de Secteur, 2019 | Fond de plan : SPW, Cadastre, 2019 | © PLURIS, 2022

4.4.3 Prescriptions générales

Pour tout projet :

- Une analyse fine doit être menée afin de démontrer la pertinence d'une rénovation, ou d'une démolition-reconstruction, tout cela dans un souci d'une performance énergétique optimale (isolation du froid et du chaud) et d'adéquation des modes de vie.
- Une proposition d'intégration paysagère doit accompagner tout projet de nouvelle construction lorsque cela se justifie par l'ampleur du projet, avec notamment la création ou le maintien d'un front végétal en bord de voirie sauf dans le cas des lignes de vue ou point de vue où une approche différente pourrait être demandée. Dans les périmètres d'intérêt paysager, une vérification via simulation 3D est demandée et, dans certains cas, une vérification par calcul de bassin de visibilité
- Une étude de faisabilité d'une installation d'autoproduction énergétique doit accompagner les projets comportant de nouvelle construction.
- L'installation de citernes d'eau de pluie est recommandée pour chaque nouveau projet ou en cas de transformation lourde.
- Le gabarit recommandé devra se baser sur le contexte urbanistique et sur les gabarits du bâti existant voisin ou à proximité.
- Les logements kangourou sont autorisés, pour autant qu'ils répondent à la définition.
- La reconversion d'un bâtiment actuellement non résidentiel en du logement est possible.
- Les biens "exceptionnels" au vu de leur taille peuvent être divisé afin de préserver la végétation existante.
- Dans les zones d'aléas d'inondation, la densité maximale admise est la valeur inférieure recommandée dans les prescriptions par zones.
- En zone d'aléa d'inondation élevé, moyen ou faible, les fonctions essentielles ou à vulnérabilité élevée sont déconseillées : service d'urgence, réseau de services de base (usine de potabilisation et de traitement d'eau, centrales électriques), sites dangereux et soin résidentiel.

4.4.4 Prescriptions concernant le parking

Logements multiples

- Au minimum 1 emplacement vélo par logement doit être prévu, si possible avec borne de recharge électrique.
- Dans les noyaux, 1,5 emplacements de parking pour voiture par logement doivent être prévus. Ailleurs, 2 emplacements de parking pour voiture par logement doivent être prévus. 10 à 20 % de parking supplémentaires devront être prévus pour les visiteurs. 20 % des emplacements de parking doivent être munis d'une borne de recharge pour les voitures électriques.
- Dans le cas où une unité de logement comporte une profession libérale, 2 emplacements de parking supplémentaires doivent être prévus.

Habitation unifamiliale

- Dans les noyaux, 1,5 emplacements de parking pour voiture par logement doivent être prévus. Ailleurs, 2 emplacements de parking pour voiture par logement doivent être prévus. 10 à 20 % de parking supplémentaires devront être prévus pour les visiteurs.
- Dans le cas où une unité de logement comporte une profession libérale, 2 emplacements de parking supplémentaires doivent être prévus.

Commerces et services

- Au minimum 1 emplacement de parking pour vélo par 50 m² de surface brute plancher entamée doit être prévu, si possible avec borne de recharge électrique.
- Un minimum de 4 emplacements de parking pour voiture par 100m² de surface de vente nette entamée doivent être prévus. Pour les petites surfaces, une mutualisation est possible moyennant accord de la commune.
- Bien évidemment, en fonction de l'activité proposée dans le projet, la commune se réserve le droit de recommander un nombre de places de parking adapté.

Bureaux

- Au minimum 1 emplacement de parking pour vélo par 50 m² de surface brute plancher entamée doit être prévu, si possible avec borne de recharge électrique.
- Un minimum de 2 emplacements de parking pour voiture par 100 m² de surface brute plancher entamée doivent être prévus.
- Bien évidemment, en fonction de l'activité proposée dans le projet, la commune se voit le droit de recommander un nombre de places de parking adapté.

4.4.5 Zones destinées à l'urbanisation

4.4.5.1 Synthèse

	Objectif de la zone	Affectation	Densité nette recommandée
Noyau Embourg	Confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel de cet espace consolidant son rôle de polarité centrale au sein de la commune	Principalement l'habitat et les fonctions	$25 \leq \log^3/\text{ha} \leq 35$
Noyau Vaux-sous-Chèvremont	Confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel de cet espace en s'appuyant sur le lien étroit avec l'agglomération de Liège	Principalement l'habitat et les fonctions	$30 \leq \log^3/\text{ha} \leq 40$
Noyau Chaudfontaine	Confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel du quartier de la gare	Principalement l'habitat et les fonctions	$30 \leq \log^3/\text{ha} \leq 40$
Noyau Beaufays	Pacifier les fonctions et les usages en évitant les conflits d'usage	Principalement l'habitat et les fonctions	$25 \leq \log^3/\text{ha} \leq 35$
Périphérie Boulevard de l'Ourthe	Intégrer l'accessibilité aisée à un aménagement raisonné en harmonie avec le développement de Chênée	Principalement l'habitat et les fonctions	$20 \leq \log^3/\text{ha} \leq 30$
Périphérie Embourg	Agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné	Habitat	$15 \leq \log^3/\text{ha} \leq 25$
Périphérie Voie de Liège	Intégrer l'accessibilité aisée à un aménagement raisonné	Habitat	$10 \leq \log^3/\text{ha} \leq 15$
Périphérie Vaux-sous-Chèvremont	Agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné	Habitat	$20 \leq \log^3/\text{ha} \leq 30$
Périphérie Chaudfontaine	Agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné	Habitat	$20 \leq \log^3/\text{ha} \leq 30$
Périphérie Beaufays	Agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné	Habitat	$10 \leq \log^3/\text{ha} \leq 15$
Village Ninane	Préserver le caractère rural de l'ensemble	Principalement l'habitat et éventuellement des commerces de proximité	$15 \leq \log^3/\text{ha} \leq 20$
Ensemble cohérent Mehagne	Préserver le caractère architectural particulier de l'ensemble	Habitat	$10 \leq \log^3/\text{ha} \leq 15$
Parc habité Long Pré	Préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble	Habitat	$7 \leq \log^3/\text{ha} \leq 12$
Parc habité Les Parcs	Préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble	Habitat	$5 \leq \log^3/\text{ha} \leq 10$
Bois habité Aux sept collines	Préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble	Habitat	$2 \leq \log^3/\text{ha} \leq 4$
Bois habité Grande Cathédrale	Préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble	Habitat	$1 \leq \log^3/\text{ha} \leq 3$
Bois habité Croix Michel	Préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble	Habitat	$2 \leq \log^3/\text{ha} \leq 4$
Espace résidentiel	Modérer l'urbanisation dans le respect des typologies existantes	Habitat	$5 \leq \log^3/\text{ha} \leq 10$

	Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division ⁴	Type de logements	Autres fonctions possibles
Noyau Embourg	300 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), petites entreprises, artisanat, etc.
Noyau Vaux-sous-Chèvremont	250 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), petites entreprises, artisanat, etc.
Noyau Chaudfontaine	250 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), petites entreprises, artisanat, etc.
Noyau Beaufays	300 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), petites entreprises, artisanat, etc.
Périphérie Boulevard de l'Ourthe	350 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Mixité possible Services, équipements, petites entreprises, artisanat, etc. (pas de commerce)
Périphérie Embourg	400 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements	Déconseillé
Périphérie Voie de Liège	650 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements	Déconseillé
Périphérie Vaux-sous-Chèvremont	350 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Déconseillé
Périphérie Chaudfontaine	400 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements Immeuble d'appartements	Déconseillé
Périphérie Beaufays	650 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne Villa-appartements	Déconseillé
Village Ninane	500 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne	Commerces de proximité possibles
Ensemble cohérent Mehagne	650 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne	Déconseillé
Parc habité Long Pré	850 m ²	Maison isolée	Déconseillé
Parc habité Les Parcs	1.000 m ²	Maison isolée	Déconseillé
Bois habité Aux sept collines	2.500 m ²	Maison isolée	Déconseillé
Bois habité Grande Cathédrale	3.000 m ²	Maison isolée	Déconseillé
Bois habité Croix Michel	2.500 m ²	Maison isolée	Déconseillé
Espace résidentiel	1.000 m ²	Maison isolée, semi-mitoyenne ou mitoyenne	Déconseillé

⁴ La densité est considérée comme prioritaire avant la taille des parcelles.

	Divisions de bâtiments	Gabarit ⁵	Emplacement parking
Noyau Embourg	Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ⁶ (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV ⁷ (commerces)
Noyau Vaux-sous-Chèvremont	Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV (commerces)
Noyau Chaudfontaine	Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV (commerces)
Noyau Beaufays	Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV (commerces)
Périphérie Boulevard de l'Ourthe	Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP (bureaux et services)
Périphérie Embourg	Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log.
Périphérie Voie de Liège	Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+1 Ponctuellement R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log.
Périphérie Vaux-sous-Chèvremont	Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log.
Périphérie Chaudfontaine	Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log.
Périphérie Beaufays	Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+1 Ponctuellement R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log.
Village Ninane	Possible Min. 60 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+1 Ponctuellement R+2	Min. 1 emplacement vélo par log. Min. 2 emplacements voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV (commerces)
Ensemble cohérent Mehagne	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.
Parc habité Long Pré	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.
Parc habité Les Parcs	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.
Bois habité Aux sept collines	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.
Bois habité Grande Cathédrale	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.
Bois habité Croix Michel	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.
Espace résidentiel	Déconseillée	Max. R+1	Min. 2 emplacements voiture /log.

⁵ Le gabarit pourrait être légèrement revu à la hausse dans des situations particulières (places, etc.) ou en cas de ragréage aux volumes avoisinants.

⁶ SBP : Surface Brute de Plancher

⁷ SV : Surface de Vente nette

4.4.5.2 Noyau - Embourg



Noyau - Embourg

L'objectif de cette zone est de confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel de cet espace consolidant son rôle de polarité centrale au sein de la commune.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat et les fonctions de services, d'équipements, de commerces et d'artisanat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$25 \leq \log/\text{ha} \leq 35$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
300 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Villa-appartements Immeuble d'appartements Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), artisanat, etc.
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ⁸ (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV ⁹ (commerces)	

Destination

La zone est notamment destinée aux logements multiples et aux logements unifamiliaux.

Cette zone a également pour but d'accueillir des logements pour les personnes dont la proximité avec les lieux de vie sociale, des équipements et des services est souhaitée.

L'offre proposée par les adaptations commerciales doit être en adéquation avec le *Erreur : source de la référence non trouvée* repris en annexe.

L'implantation des fonctions structurantes doivent prioritairement se faire le long de l'axe du linéaire commercial (la Voie de l'Ardenne).

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet, en particulier à proximité des fonctions et des commerces.

Si des bâtiments sont conçus pour accueillir des fonctions (commerces, services, bureaux, etc.), leur reconversion en logements doit être préalablement conçue et réfléchie.

8 SBP : Surface Brute de Plancher.

9 SV (Surface de Vente nette) : somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires.

L'objectif de cette zone est de confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel de cet espace en s'appuyant sur le lien étroit avec l'agglomération de Liège.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat et les fonctions de services, d'équipements, de commerces et d'artisanat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$30 \leq \log/ha \leq 40$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
250 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Villa-appartements Immeuble d'appartements Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), artisanat, etc.
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ² (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV ¹⁰ (commerces)	

Destination

La zone est notamment destinée aux logements multiples et aux logements unifamiliaux.

Cette zone a également pour but d'accueillir des logements pour les personnes dont la proximité avec les lieux de vie sociale, des équipements et des services est souhaitée.

L'offre proposée par les adaptations commerciales doit être en adéquation avec le Schéma de Développement Commercial.

L'implantation des fonctions structurantes doivent prioritairement se faire le long de l'axe du linéaire commercial (Rue de la Station et Place Foguene).

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet, en particulier à proximité des fonctions et des commerces.

Si des bâtiments sont conçus pour accueillir des fonctions (commerces, services, bureaux, etc.), leur réversibilité en logement doit être préalablement conçue et réfléchie.

10 SV (Surface de Vente nette) : somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires.

L'objectif de cette zone est de confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel du quartier de la gare.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat et les fonctions de services, d'équipements, de commerces et d'artisanat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$30 \leq \log/\text{ha} \leq 40$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
250 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Villa-appartements Immeuble d'appartements Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), artisanat, etc.
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ² (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV ¹¹ (commerces)	

Destination

La zone est notamment destinée aux logements multiples et aux logements unifamiliaux.

Cette zone a également pour but d'accueillir des logements pour les personnes dont la proximité avec les lieux de vie sociale, des équipements et des services est souhaitée.

L'offre proposée par les adaptations commerciales doit être en adéquation avec le Schéma de Développement Commercial.

L'implantation des fonctions structurantes doit prioritairement se faire le long de l'axe du linéaire commercial.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet, en particulier à proximité des fonctions et des commerces.

Si des bâtiments sont conçus pour accueillir des fonctions (commerces, services, bureaux, etc.), leur réversibilité en logement doit être préalablement conçue et réfléchie.

11 SV (Surface de Vente nette) : somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires.

4.4.5.5 Noyau – Beaufays



Noyau - Beaufays

L'objectif de cette zone est de pacifier les fonctions et les usages en évitant les conflits d'usage.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat et les fonctions de services, d'équipements, de commerces et d'artisanat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$25 \leq \log/ha \leq 35$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
300 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Villa-appartements Immeuble d'appartements Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), artisanat, etc.
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ² (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV ¹² (commerces)	

Destination

La zone est notamment destinée aux logements multiples et aux logements unifamiliaux.

Cette zone a également pour but d'accueillir des logements pour les personnes dont la proximité avec les lieux de vie sociale, des équipements et des services est souhaitée.

L'offre proposée par les adaptations commerciales doit être en adéquation avec le Schéma de Développement Commercial.

L'implantation des fonctions structurantes doivent prioritairement se faire le long de l'axe du linéaire commercial.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet, en particulier à proximité des fonctions et des commerces.

Si des bâtiments sont conçus pour accueillir des fonctions (commerces, services, bureaux, etc.), leur réversibilité en logement doit être préalablement conçue et réfléchie.

12 SV (Surface de Vente nette) : somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires.

4.4.5.6 Périphérie du noyau – Boulevard de l'Ourthe



Périphérie du noyau – Boulevard de l'Ourthe

L'objectif de cette zone est d'intégrer l'accessibilité aisée à un aménagement raisonné en harmonie avec le développement de Chênée.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat et les fonctions de services, d'équipements et d'artisanat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$20 \leq \log/ha \leq 30$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
350 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Villa-appartements Immeuble d'appartements Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Mixité possible Services, équipements, artisanat, etc.
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ² (bureaux et services)	

Destination

La zone est notamment destinée aux logements multiples et aux logements unifamiliaux.

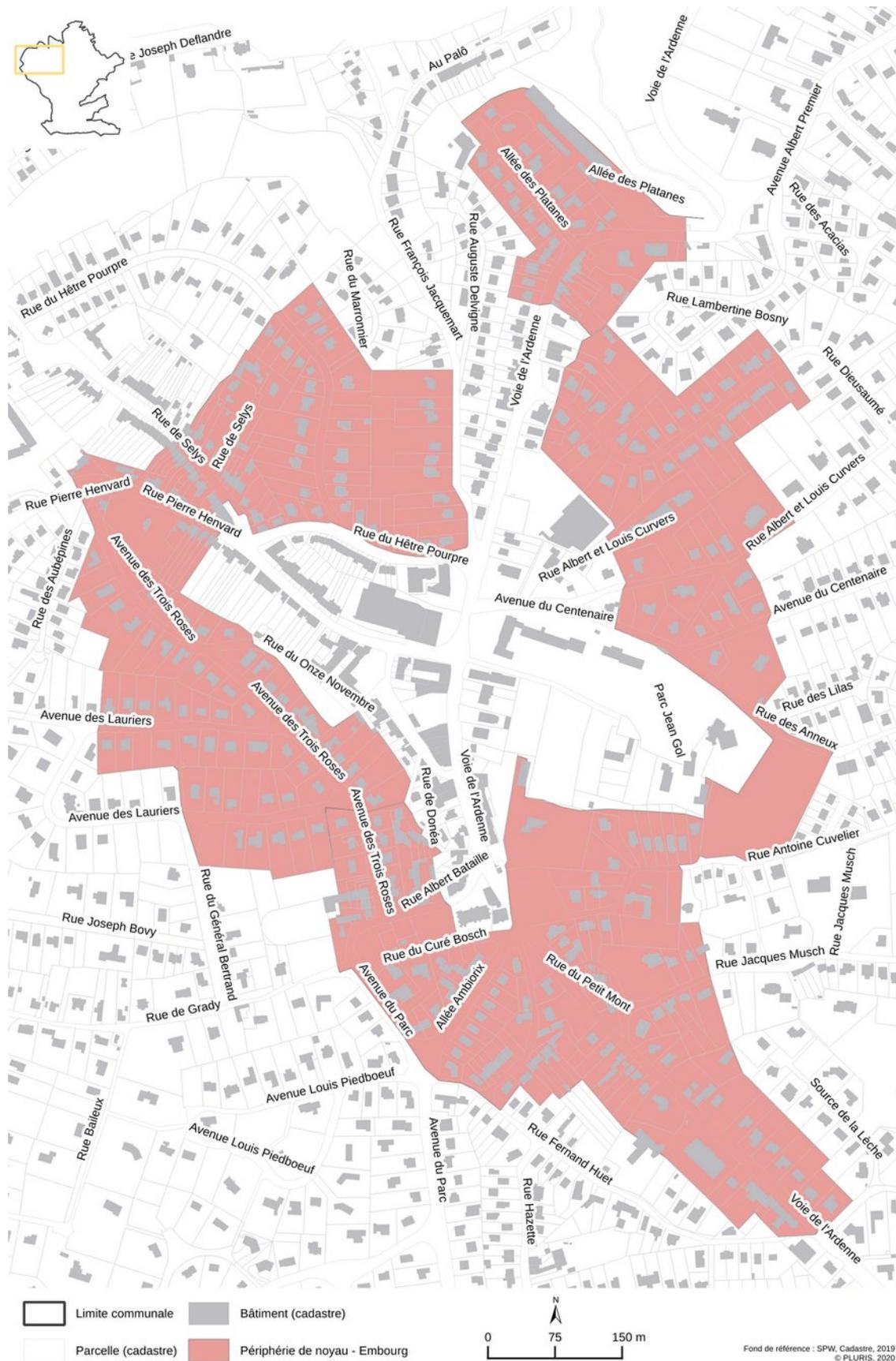
Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet, en particulier à proximité des fonctions.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

Si des bâtiments sont conçus pour accueillir des fonctions (services, bureaux, etc.), leur réversibilité en logement doit être préalablement conçue et réfléchie.

4.4.5.7 Périphérie du noyau – Embourg



Périphérie du noyau – Embourg

L'objectif de cette zone est d'agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones avec un aménagement raisonné.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$15 \leq \log/\text{ha} \leq 25$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
400 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes Villa-appartements	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

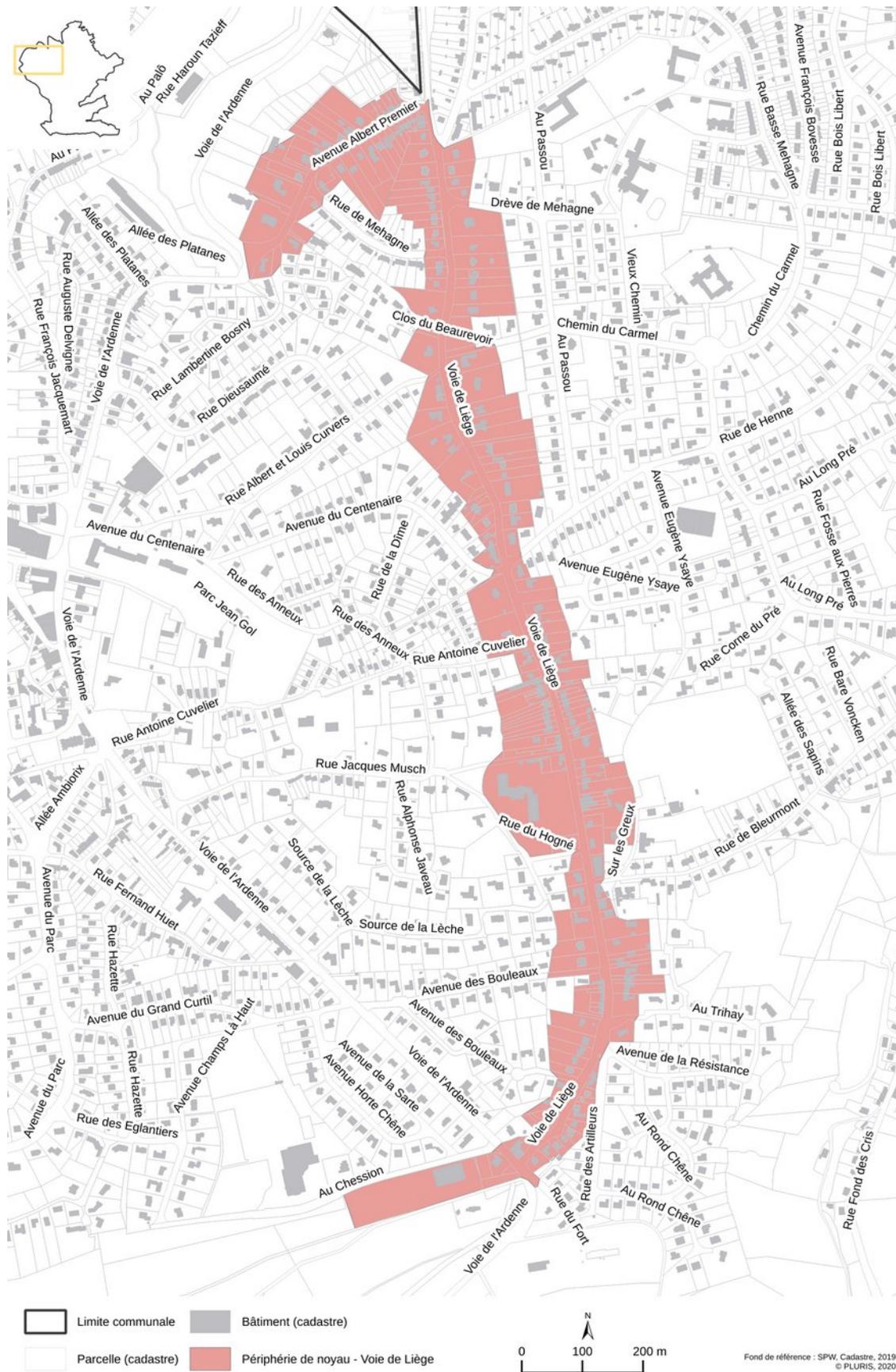
La zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples sous la forme de villas-appartements.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

4.4.5.8 Périphérie du noyau – Voie de Liège



Périphérie du noyau – Voie de Liège

L'objectif de cette zone est d'intégrer l'accessibilité aisée à un aménagement raisonné.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$10 \leq \log/ha \leq 15$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
650 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes Villa-appartements	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+1 Ponctuellement R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples sous la forme de villas-appartements (telles que définies à la section 4.1 *Définition de concepts et de termes*).

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

L'objectif de cette zone est d'agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$20 \leq \log/ha \leq 30$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
350 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes Villa-appartements Immeuble d'appartements	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples sous la forme de villas-appartements.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

4.4.5.10 Périphérie du noyau – Chaudfontaine



Périphérie du noyau – Chaudfontaine

L'objectif de cette zone est d'agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$20 \leq \log/\text{ha} \leq 30$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
400 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes Villa-appartements Immeuble d'appartements	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples sous la forme de villas-appartements.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

4.4.5.11 Périphérie du noyau – Beaufays



Périphérie du noyau – Beaufays

L'objectif de cette zone est d'agir comme un espace de transition entre les noyaux et les autres zones dans un aménagement raisonné.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$10 \leq \log/\text{ha} \leq 15$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
650 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes Villa-appartements	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 80 m ² /log. et entrées séparées	Max. R+1 Ponctuellement R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples sous la forme de villas-appartements.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

4.4.5.12 Village – Ninane



Village - Ninane

L'objectif de cette zone est de préserver le caractère rural de l'ensemble.

L'affectation principale de cette zone est principalement l'habitat et éventuellement des commerces de proximité

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$15 \leq \text{log/ha} \leq 20$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
500 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes Villa-appartements	Commerces de proximité possibles
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+1 Ponctuellement R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 2 emplacements voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP 2 (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV 3 (commerces)	

Destination

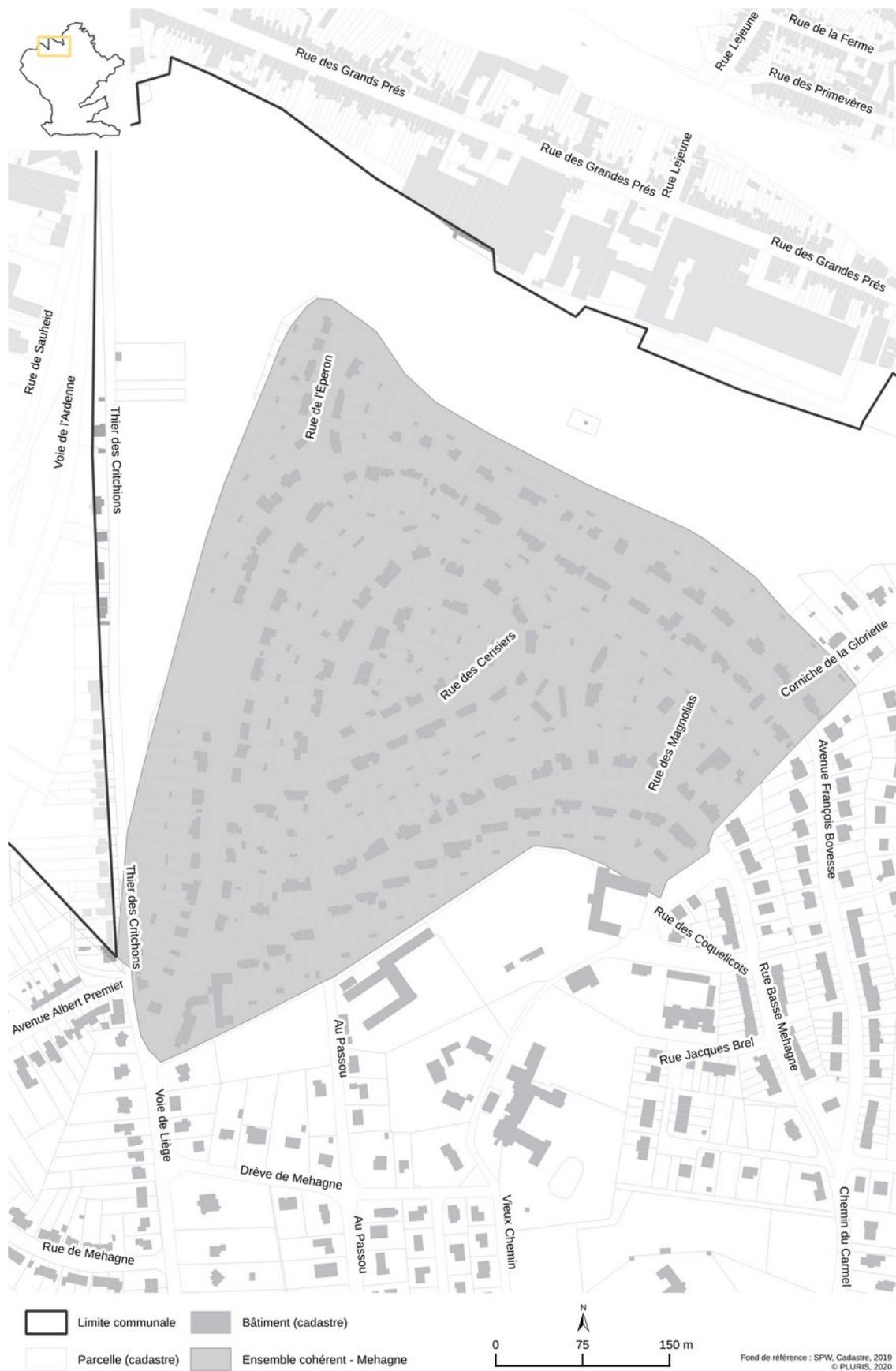
La zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples sous la forme de villas-appartements.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

4.4.5.13 Ensemble cohérent – Mehagne



Ensemble cohérent – Mehagne

L'**objectif** de cette zone est de préserver le caractère architectural particulier de l'ensemble.

L'**affectation principale** de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$10 \leq \log/\text{ha} \leq 15$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
650 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales.

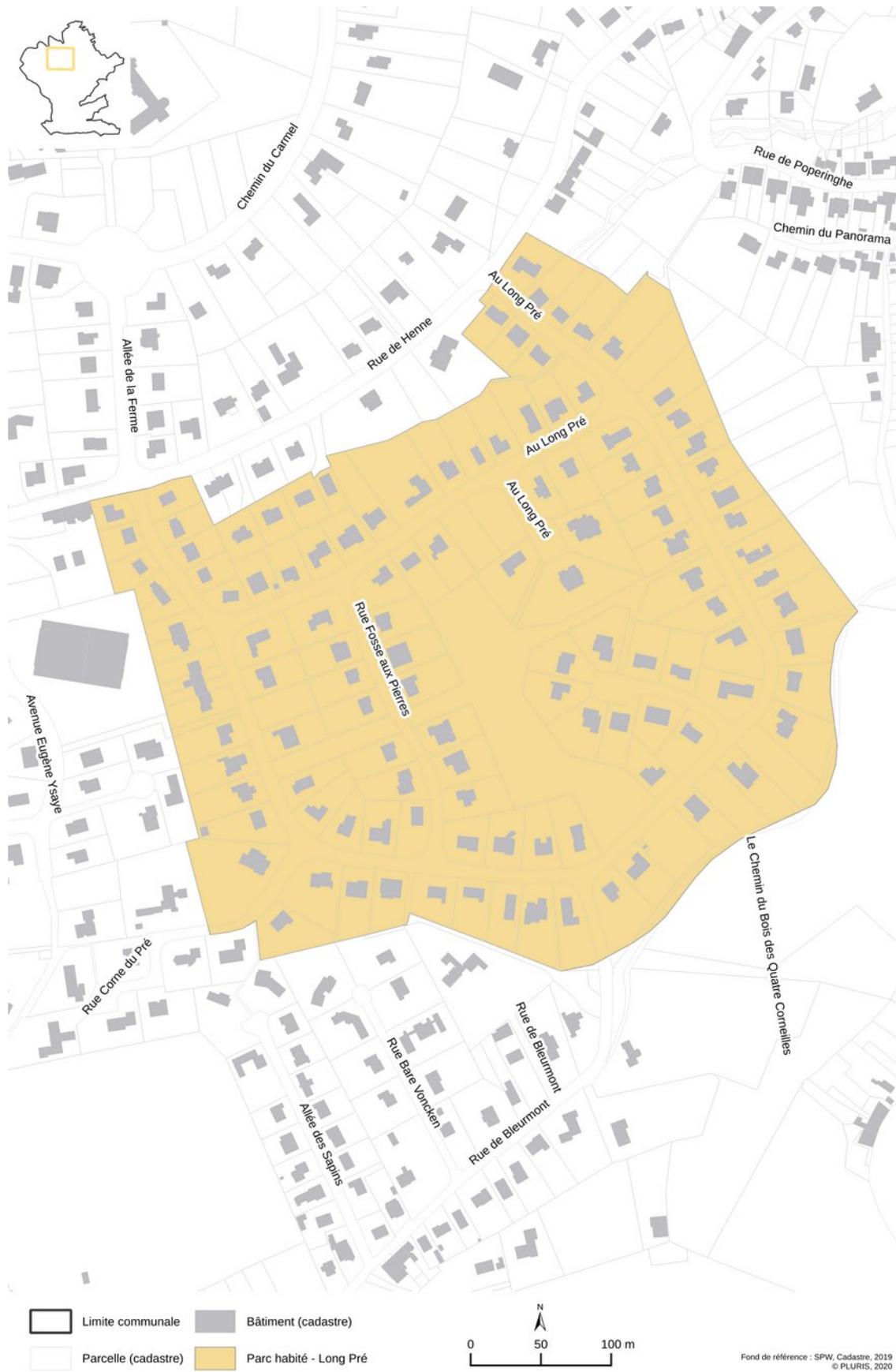
Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les limites des parcelles doivent être au tant que possibles délimitées par des haies. La plantation d'arbres est également encouragée si la configuration de la parcelle le permet.

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

4.4.5.14 Parc habité – Long Pré



Parc habité – Long Pré

L'**objectif** de cette zone est de préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble.

L'**affectation principale** de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$7 \leq \log/\text{ha} \leq 12$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
850 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales isolées.

Recommandations

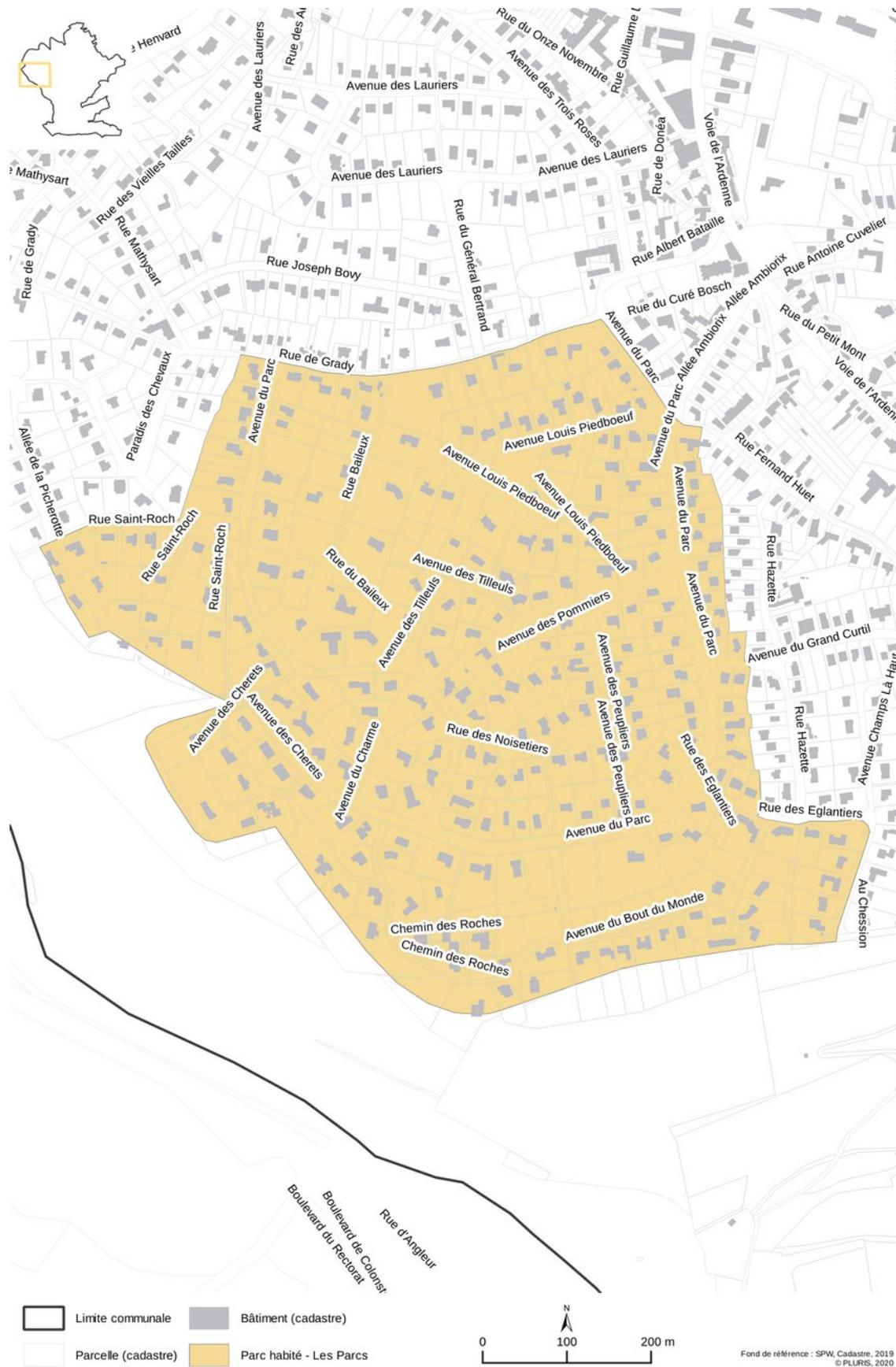
La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

Les plantations au sein de la zone de parc habité doivent contribuer à une esthétique paysagère cohérente. Les limites des parcelles en front de voiries doivent être quasi exclusivement délimitées par des haies.

Les arbres présents doivent être individualisés, une densité minimum de 1 arbre pour 300 m² est à observer.

4.4.5.15 Parc habité – Les Parcs



Parc habité – Les Parcs

L'objectif de cette zone est de préserver le caractère naturel exceptionnel de l'ensemble.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$5 \leq \log/ha \leq 10$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
1.000 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales isolées.

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

Les plantations au sein de la zone de parc habité doivent contribuer à une esthétique paysagère cohérente. Les limites des parcelles en front de voiries doivent être quasi exclusivement délimitées par des haies.

Les arbres présents doivent être individualisés, une densité minimum de 1 arbre pour 300 m² est à observer.

4.4.5.16 Bois habité – Aux sept collines



Bois habité – Aux sept collines

L'objectif de cette zone est de préserver le caractère naturel et le couvert boisé exceptionnel de l'ensemble.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$2 \leq \log/\text{ha} \leq 4$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
2.500 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales isolées.

Recommandations

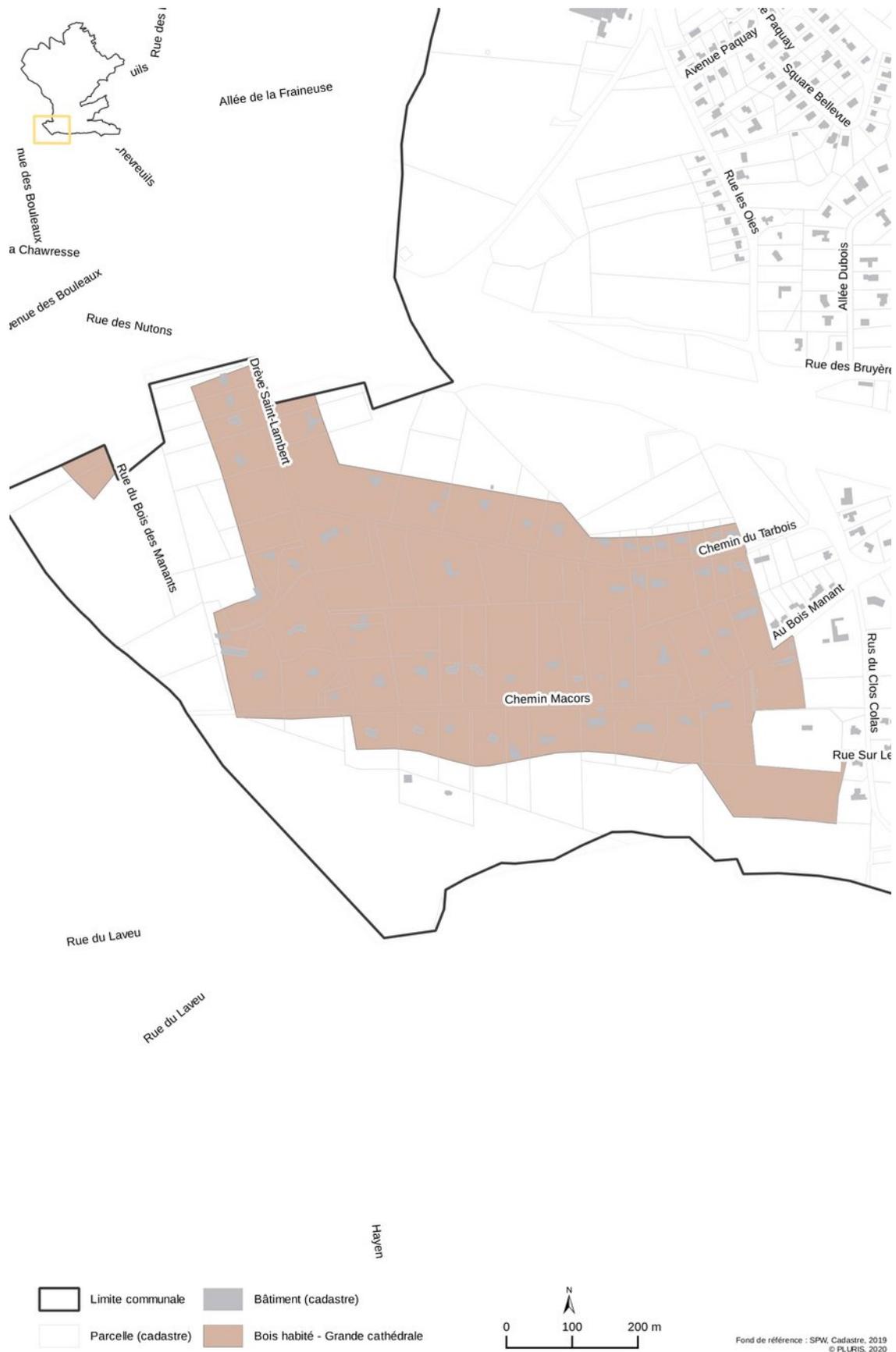
La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

Les plantations au sein des parcelles doivent contribuer au maintien et au développement du caractère boisé de la zone. Les bordures des parcelles doivent être généreusement plantées de grands arbres et éventuellement des haies.

Le cœur des parcelles doivent également être composés de nombreux arbres isolés ou groupés. À l'échelle des parcelles, une densité minimale de l'ordre de 1 arbre pour 100 m² est à observer.

4.4.5.17 Bois habité – Grande Cathédrale



Bois habité – Bois Manant

L'objectif de cette zone est de préserver le caractère naturel exceptionnel et le couvert boisé de l'ensemble.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$1 \leq \log/\text{ha} \leq 3$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
3.000 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales isolées.

Recommandations

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

Les plantations au sein des parcelles doivent contribuer au maintien et au développement du caractère boisé de la zone. Les bordures des parcelles doivent être généreusement plantées de grands arbres et éventuellement des haies.

Le cœur des parcelles doivent également être composés de nombreux arbres isolés ou groupés. À l'échelle des parcelles, une densité minimale de l'ordre de 1 arbre pour 100 m² est à observer.

4.4.5.18 Bois habité – Croix Michel



Bois habité – Croix Michel

L'objectif de cette zone est de préserver le caractère naturel et le couvert boisé exceptionnel de l'ensemble.

L'affectation principale de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$2 \leq \log/\text{ha} \leq 4$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
2.500 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales isolées.

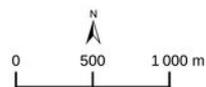
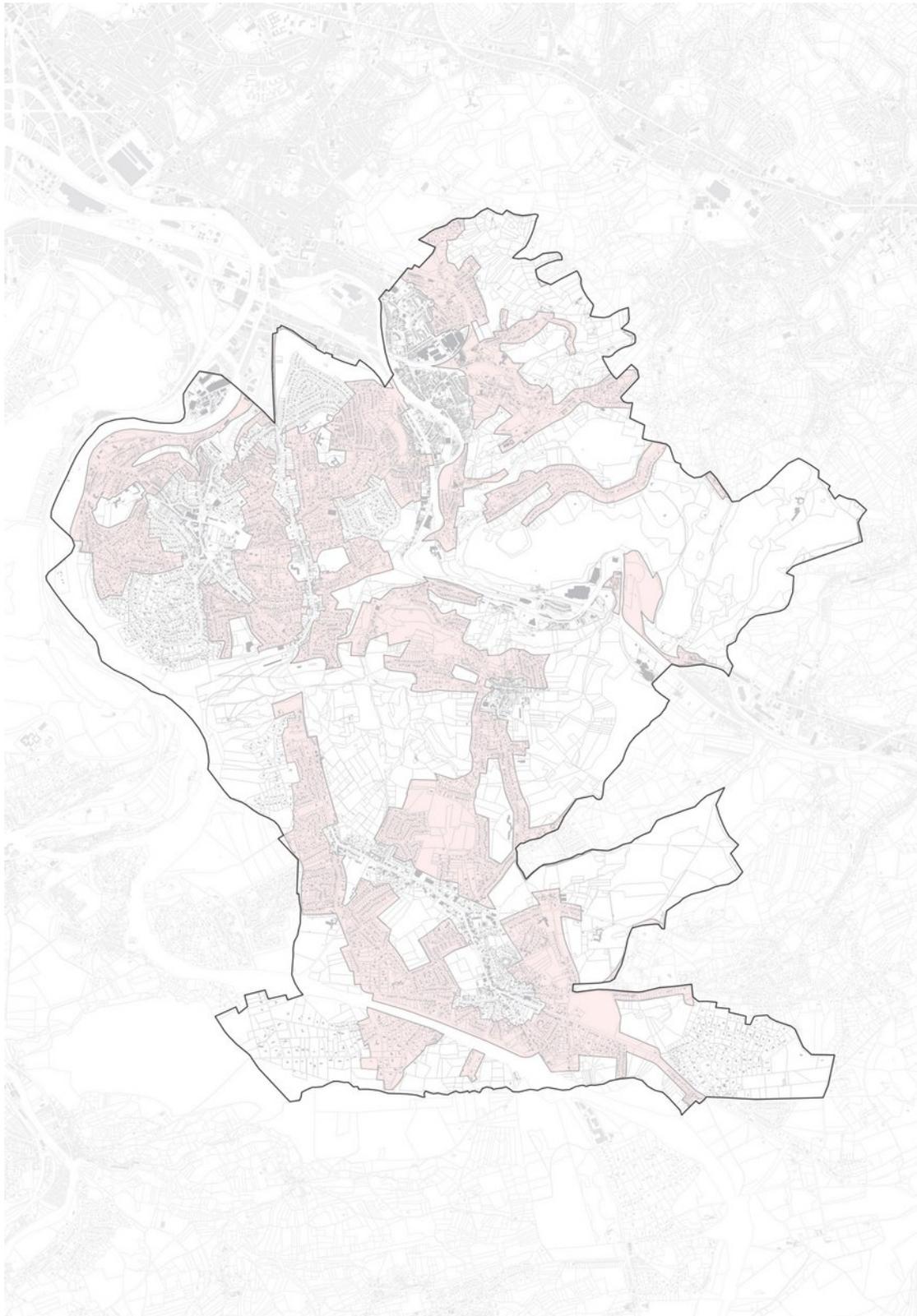
Recommandations

Les dispositions particulières de la zone relatives à l'architecture sont exposées dans le Cahier des Bonnes Pratiques.

Les plantations au sein des parcelles doivent contribuer au maintien et au développement du caractère boisé de la zone. Les bordures des parcelles doivent être généreusement plantées de grands arbres et éventuellement des haies.

Le cœur des parcelles doivent également être composés de nombreux arbres isolés ou groupés. À l'échelle des parcelles, une densité minimale de l'ordre de 1 arbre pour 100 m² est à observer.

4.4.5.19 Espace résidentiel



Fond de référence : SPW, Cadastre, 2019
© PLURIS, 2020

Espace résidentiel

L'**objectif** de cette zone est de modérer l'urbanisation dans le respect des typologies existantes.

L'**affectation principale** de cette zone est l'habitat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$5 \leq \text{log/ha} \leq 10$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
1.000 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Déconseillé
Division de bâtiments	Gabarit
Déconseillé	Max. R+1
Emplacement parking	
Min. 2 emplacements voiture /log.	

Destination

La zone est destinée aux maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes ou mitoyennes.

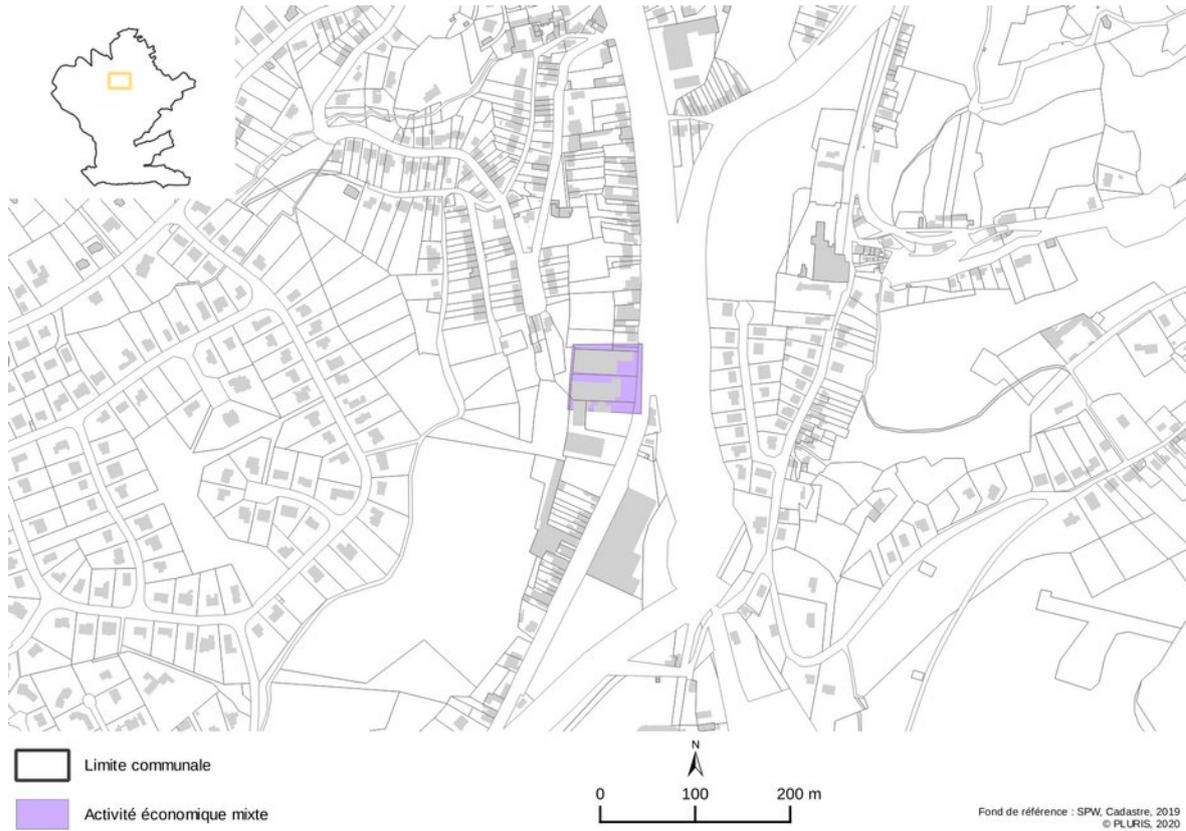
Les plantations au sein de la zone d'espace résidentiel doivent contribuer à une esthétique paysagère cohérente. Les limites des parcelles doivent être au tant que possible délimitées par des haies.

À l'échelle des parcelles, une densité minimale de l'ordre de 1 arbre pour 500 m² est à observer.

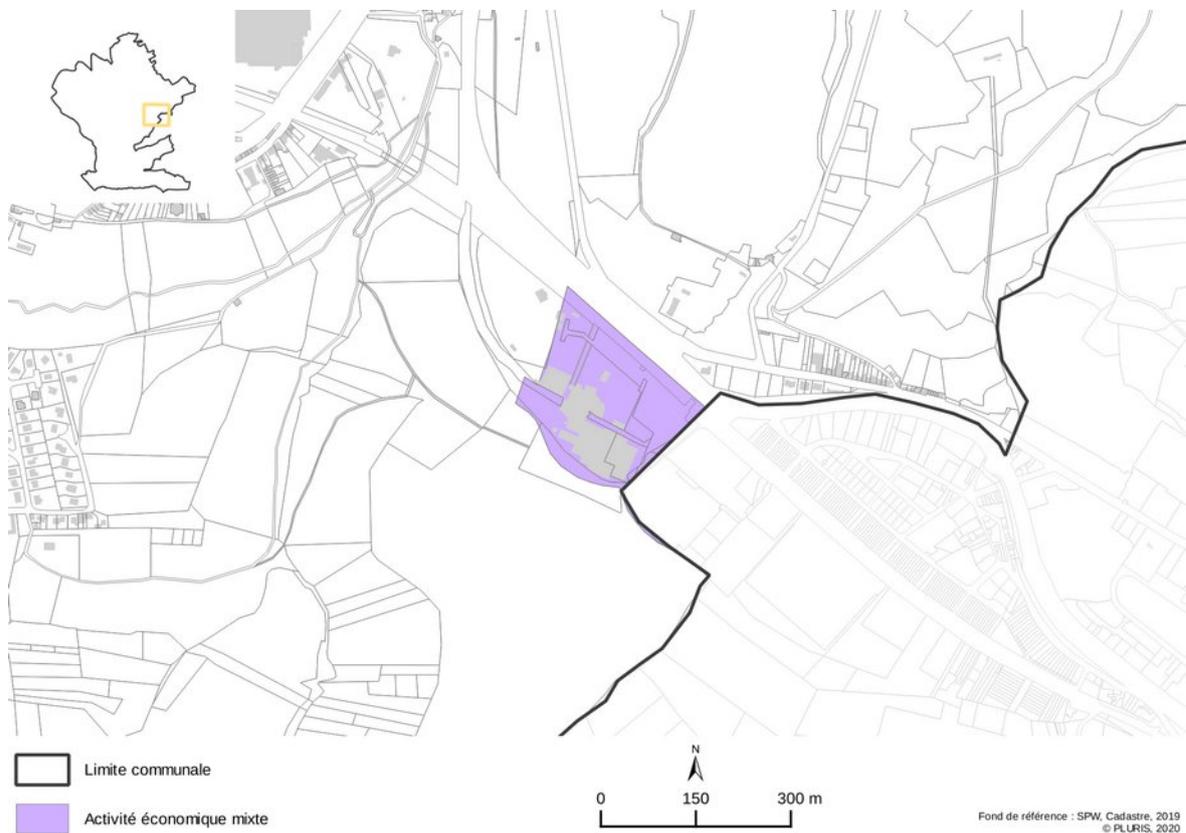
Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet.

4.4.5.20 Activité économique mixte



Activité économique mixte



Activité économique mixte

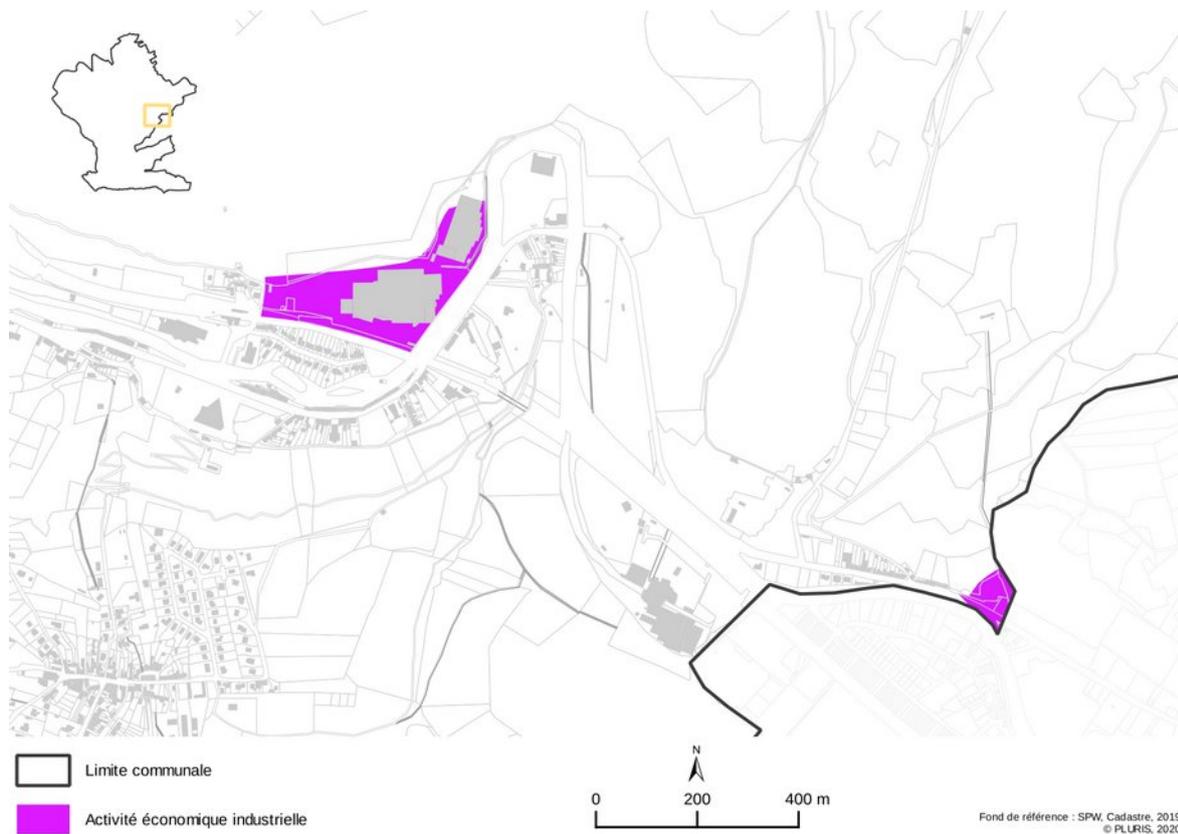
Ces zones sont destinées :

- aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche, de petite industrie et de petit stockage ;
- au logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation ;

Le respect des normes légales est exigé tout au long de l'exploitation.

Notons qu'en dérogation au Plan de Secteur, des logements ont été développés dans une partie de la zone d'activité économique mixte de la rue du Général Jacques. Dès lors, un développement futur similaire dans le reste de la zone semble être adéquat.

4.4.5.21 Activité économique industrielle



Activité économique industrielle

Ces zones sont destinées :

- aux activités à caractère industriel au sens du CoDT ;
- au logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation ;

Le respect des normes légales est exigé tout au long de l'exploitation.



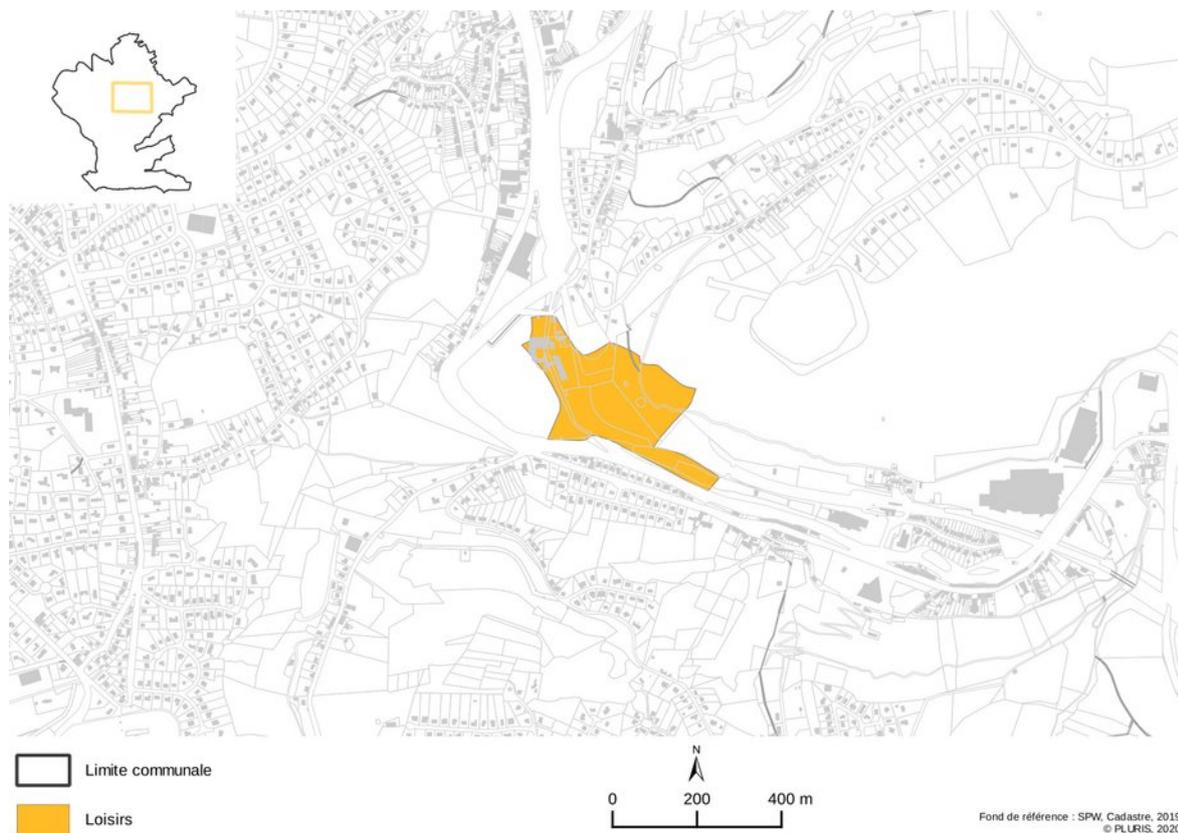
Activité économique mixte

Ces zones sont destinées :

- aux activités à caractère industriel au sens du CoDT
- au logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Le respect des normes légales est exigé tout au long de l'exploitation.

4.4.5.22 Loisir



Loisir

Ces zones sont destinées :

- aux équipements récréatifs ou touristiques au sens du CoDT.

Une seule zone est inscrite en zone de loisir dans la commune comprenant notamment les thermes de Chaudfontaine dans la partie Nord de la zone et une partie des terrains de tennis dans la partie Sud de la zone.

4.4.5.23 Services et équipements communautaires



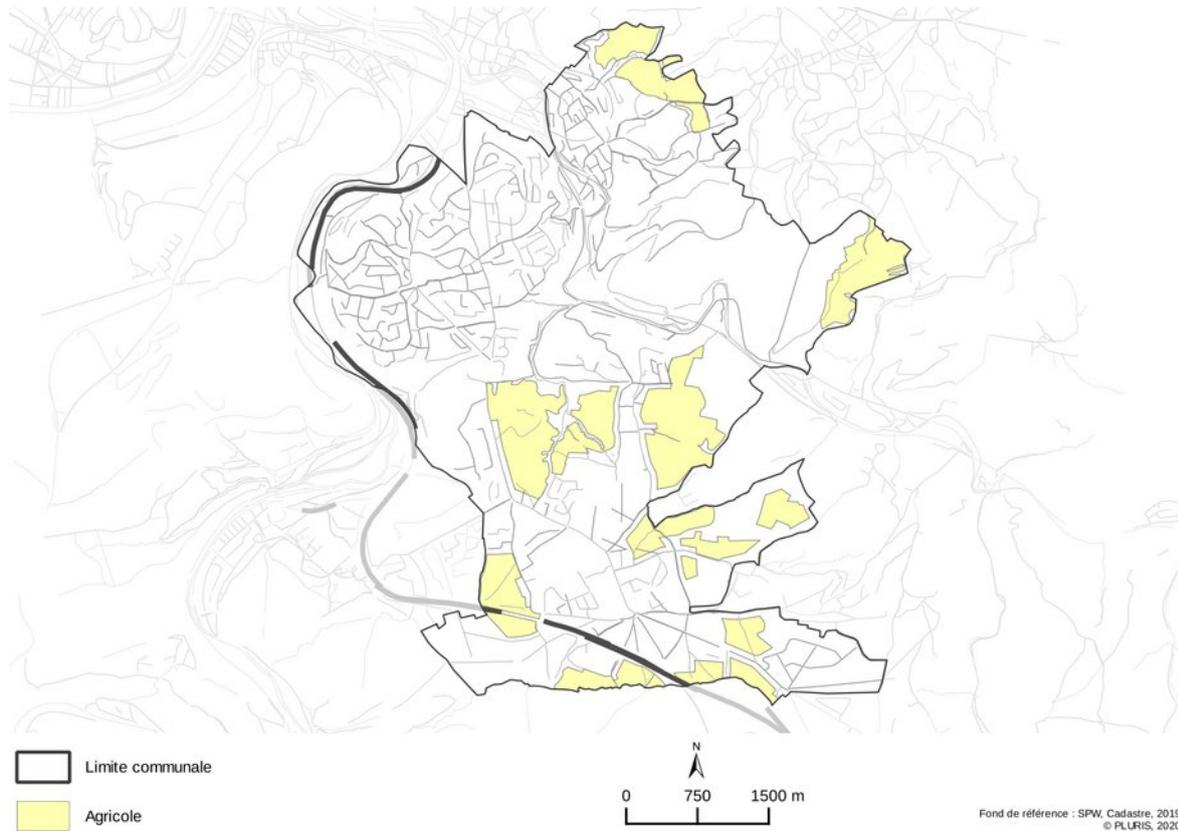
Services et équipements communautaires

Ces zones sont destinées :

- aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général au sens du CoDT ;
- aux immeubles de bureau ou de surveillance nécessaires à l'exploitation et au maintien des zones.

4.4.6 Zones non-destinées à l'urbanisation

4.4.6.1 Zone Agricole



Zone agricole

Ces zones sont destinées :

- aux constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession ;
- exceptionnellement aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les nouvelles constructions sont implantées prioritairement en bordure des zones d'habitat et d'habitat à caractère rural.

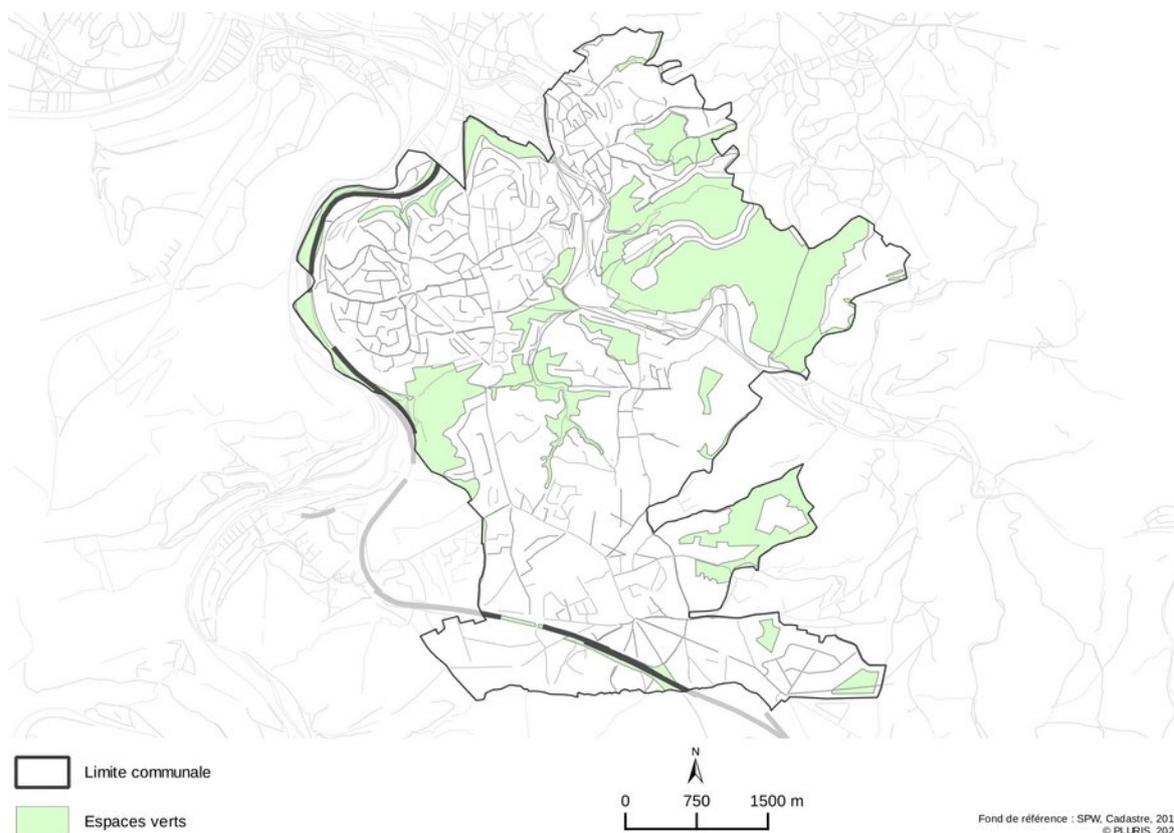
Ces zones participent également au maintien et à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Les projets et initiatives d'agriculture différenciée (différenciation du mode de production ou plus-value qualitative), d'agriculture biologique et d'agroécologie (permaculture, agroforesterie,...) y sont encouragés.

Le regroupement des terres exploitées par chaque exploitant est une priorité.

Les propositions et suggestions exposées dans le PCDN concernant ces zones doivent également être suivies.

4.4.6.2 Zone d'espaces verts



Zone d'espaces verts

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles. Toute activité agricole compatible avec ces objectifs y est permise hormis toute construction.

Une grande partie de ces zones d'espaces verts sont reprises au sein du réseau Natura 2000 :

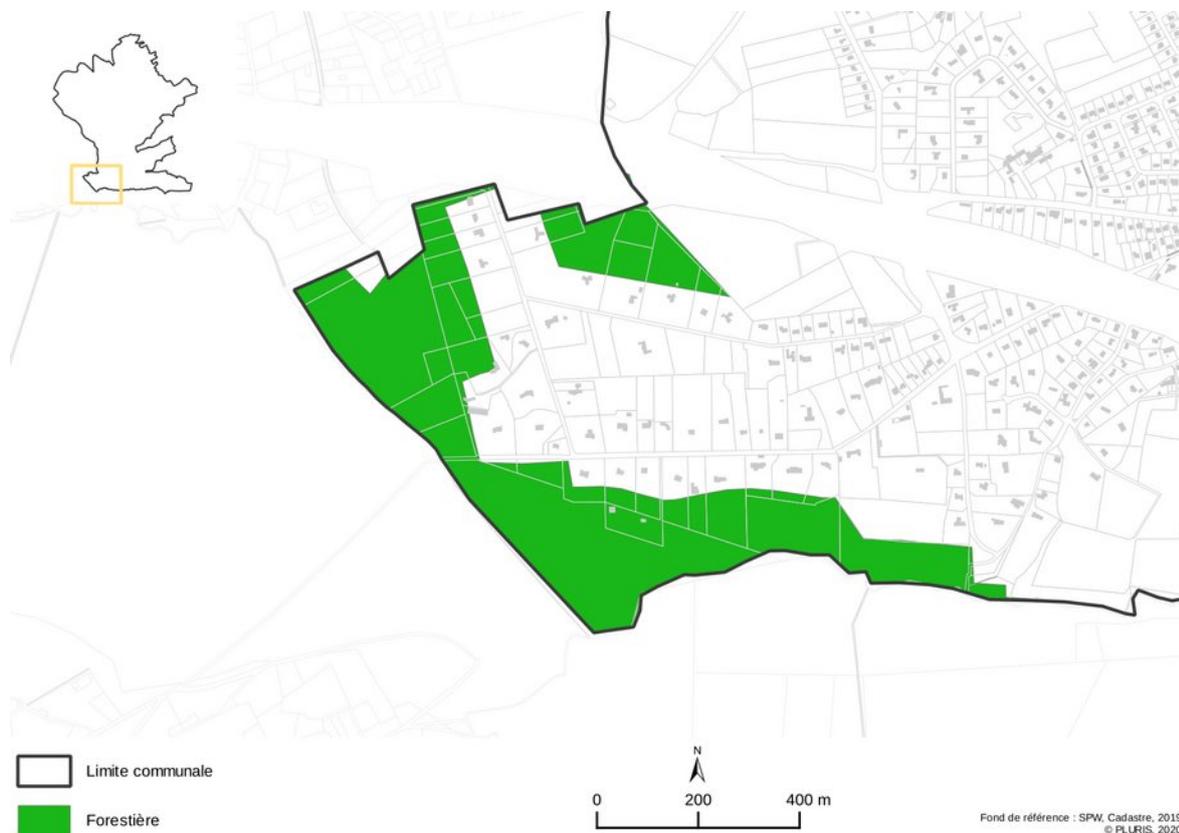
- Fonds de Forêt ;
- Trihay (Fond des cris) ;
- Lande de Henne ;
- Lande de Mehagne ;
- Thier de Chèvremont ;
- Bois de la Fahe ;
- Bois d'Embourg ;
- Bois de Bleurmont ;
- Bois de Chaudfontaine.

Dès lors, ces zones d'espaces verts doivent bien évidemment suivre les prescriptions associées au réseau Natura 2000.

Les propositions et suggestions exposées dans le PCDN concernant ces zones doivent également être suivies. Dans ce type de zone, la création de réserves naturelles sur les sites de grand intérêt biologique est une option d'aménagement envisageable en accord avec la destination principale de la zone.

La réouverture d'anciens milieux ouverts, aujourd'hui fermés, et le maintien des milieux ouverts existants via une gestion spécifique est recommandée.

4.4.6.3 Zone forestière



Zone forestière

Ces zones sont destinées :

- à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique ;
- au maintien et à la formation du paysage ;
- aux refuges de chasse et de pêche pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce ;
- aux aires de stockage de bois à l'orée des zones forestières.

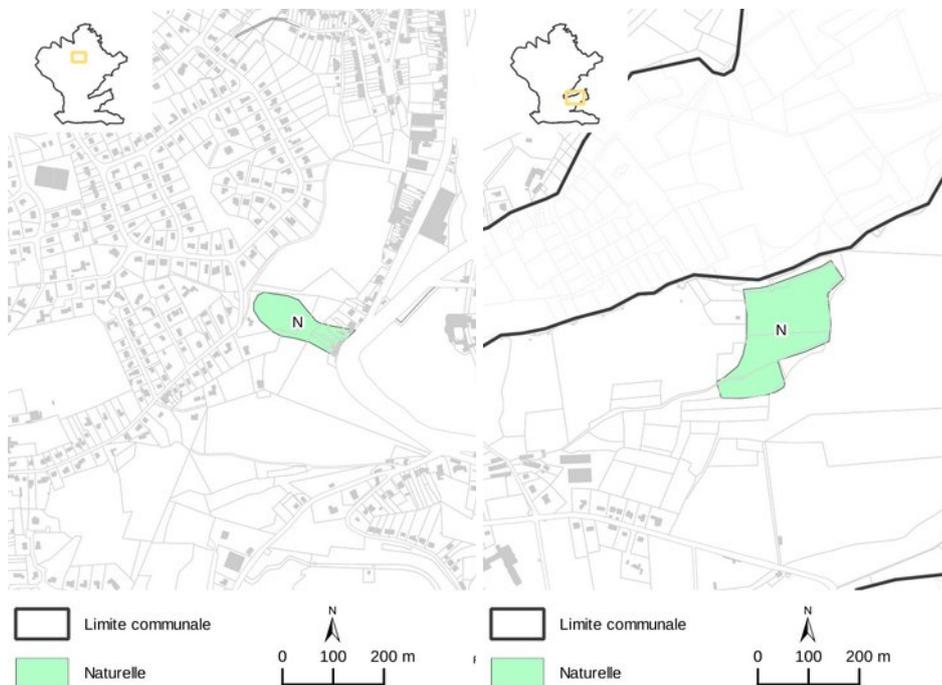
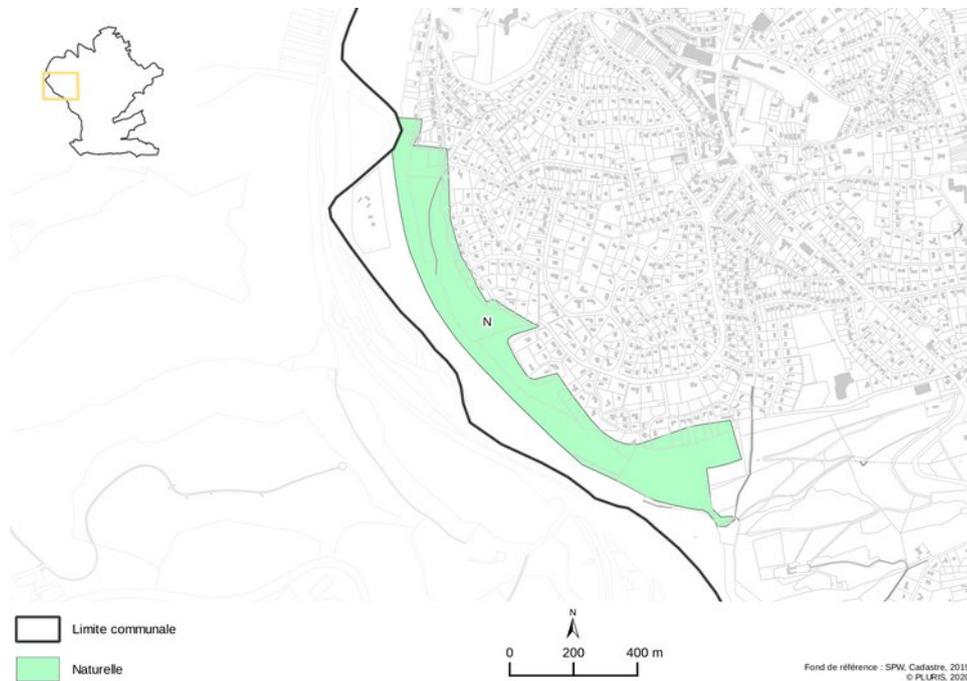
Une seule zone forestière est présente sur la commune. Il s'agit de la zone forestière du Bois Manant.

Les propositions et suggestions exposées dans le PCDN concernant ces zones doivent également être suivies. Dans ce type de zone, la création de réserves naturelles sur les sites de grand intérêt biologique est une option d'aménagement envisageable en accord avec une des destinations de la zone.

4.4.6.4 Zone naturelle

La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques.

Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.



Zone naturelle

On retrouve dans ces zones :

- Une partie du Bois d'Embourg – Zone Natura 2000 ;
- Une partie du Bois de Bleurmont – Zone Natura 2000 ;
- Une partie du Bois de la Watine – pas de classement.

Dès lors, les zones naturelles du réseau Natura 2000 doivent bien évidemment suivre les prescriptions associées.

Les propositions et suggestions exposées dans le PCDN concernant ces zones doivent également être suivies.

Dans ce type de zone, la création de réserves naturelles sur les sites de grand intérêt biologique est une option d'aménagement envisageable en accord avec la destination principale de la zone.

La réouverture d'anciens milieux ouverts, aujourd'hui fermés, et le maintien des milieux ouverts existants via une gestion spécifique est recommandée.

4.4.6.5 Zone de parc

La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement.

La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur.

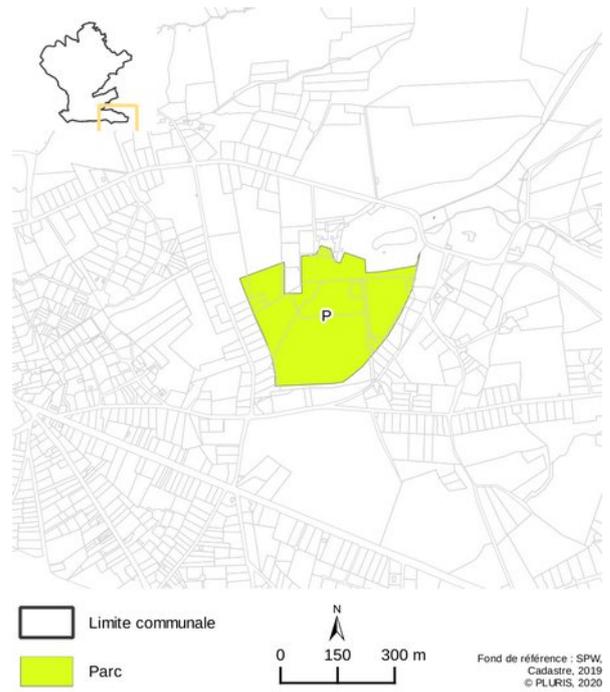
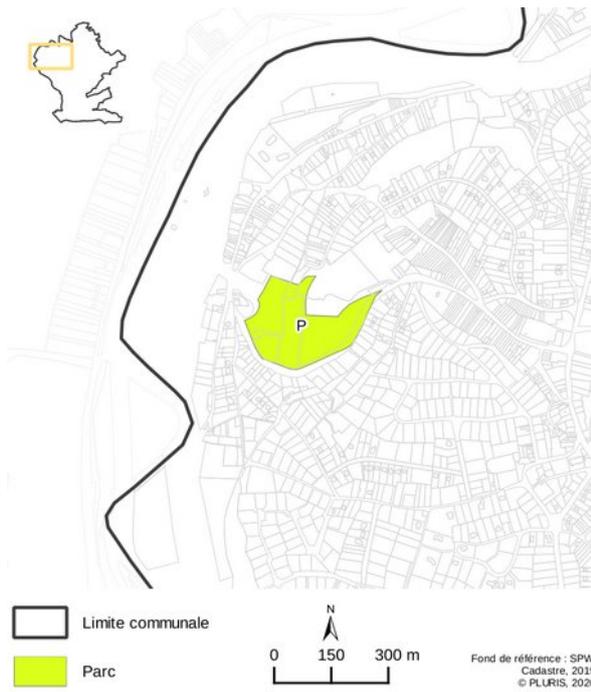
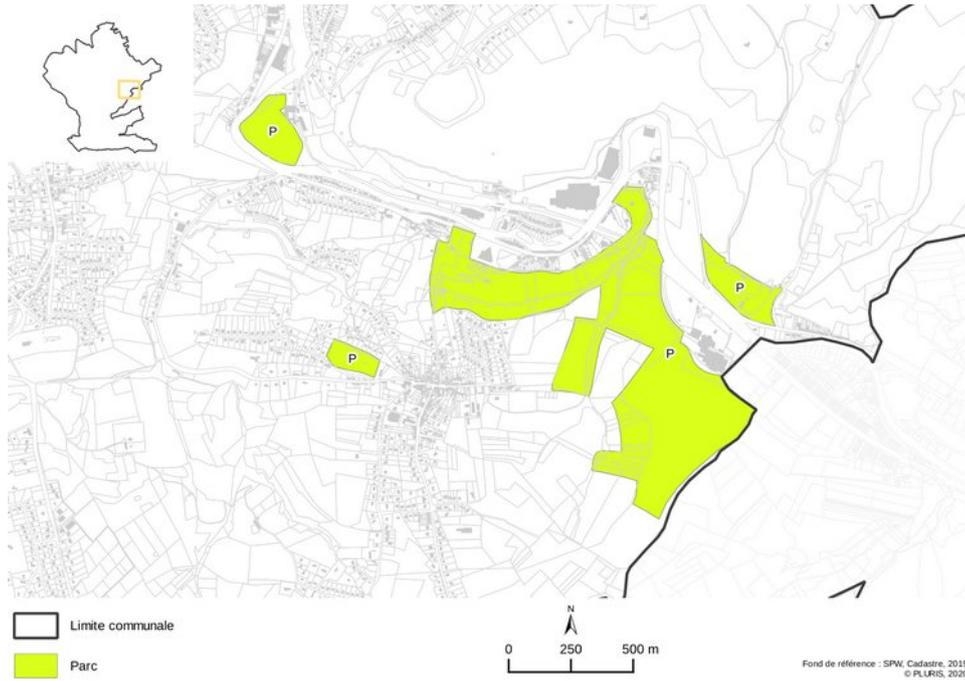
Le Gouvernement peut arrêter le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par les actes et travaux visés aux alinéas 2 et 3.

On retrouve dans ces zones :

- Le Parc Hauster, espace vert public avec plan de gestion différencié ;
- Le Bois les Dames, forêts et landes appartenant au réseau Natura 2000 ;
- Une partie des bois de la Rochette ;
- Le parc du Sartay ;
- Les terres agricoles sur Monchamps.

Dès lors, les zones de parc du réseau Natura 2000 ou possédant un plan de gestion différencié doivent bien évidemment suivre les prescriptions associées.

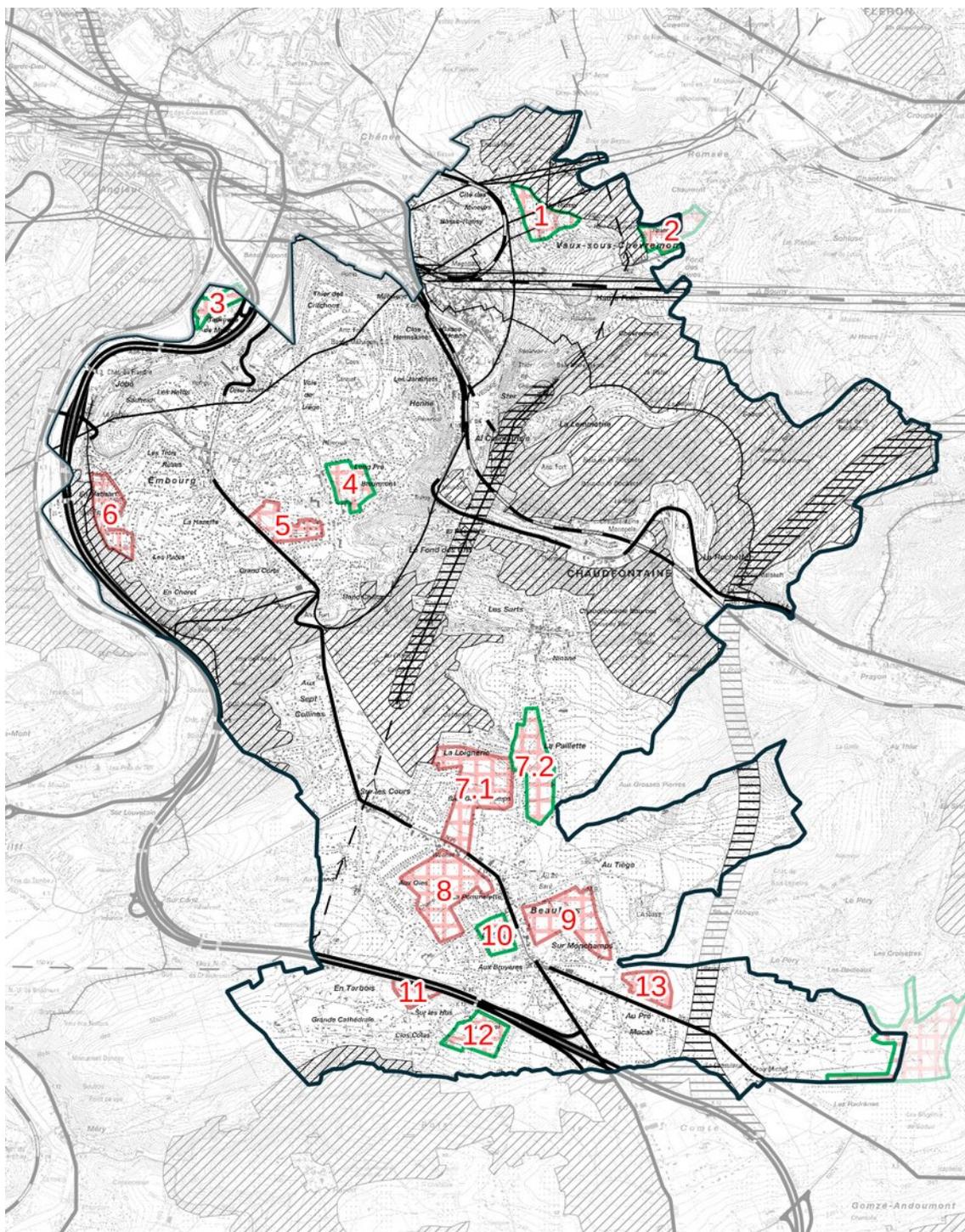
Les propositions et suggestions exposées dans le PCDN concernant ces zones doivent également être suivies.



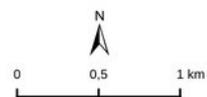
Zone de parc

4.4.7 Zone d'aménagement communal concerté (ZACC)

Ci-dessous sont précisées la priorisation et les "sous-impressions" affectées aux ZACC non-concerné par un SOL ou un Permis d'Urbanisation.



- | | | |
|-------------------------|------------------------------|--|
| Limite communale | Réseau ferroviaire | Canalisation existante |
| Zone de réervation | Ligne existante | Zone d'aménagement communal concerté activée par un PU° ou SOL |
| Zone d'intérêt paysager | Ligne en projet | Zone d'aménagement communal concerté non activée |
| Réseau routier | Lignes électriques HT | |
| Autoroute existante | Ligne HT existante | |
| Route de liaison | Ligne HT en projet | |



Source des données : SPW, Plan de Secteur, 2019 | Fond de plan : IGN, 2011 | © PLURIS, 2019

N° de la ZACC	Nom de la ZACC	Priorité
1	Haute-Ransy	Priorité 2
2	A Banstay	Priorité 2
3	Beaufraipont	Priorité 1
4	Bleurmont	Priorité 2
7.2	Grandchamps Est	Priorité 2
10	Bouxhe	Priorité 2
12	Rosai	Priorité 1

Recommandation de priorité des ZACC non activée

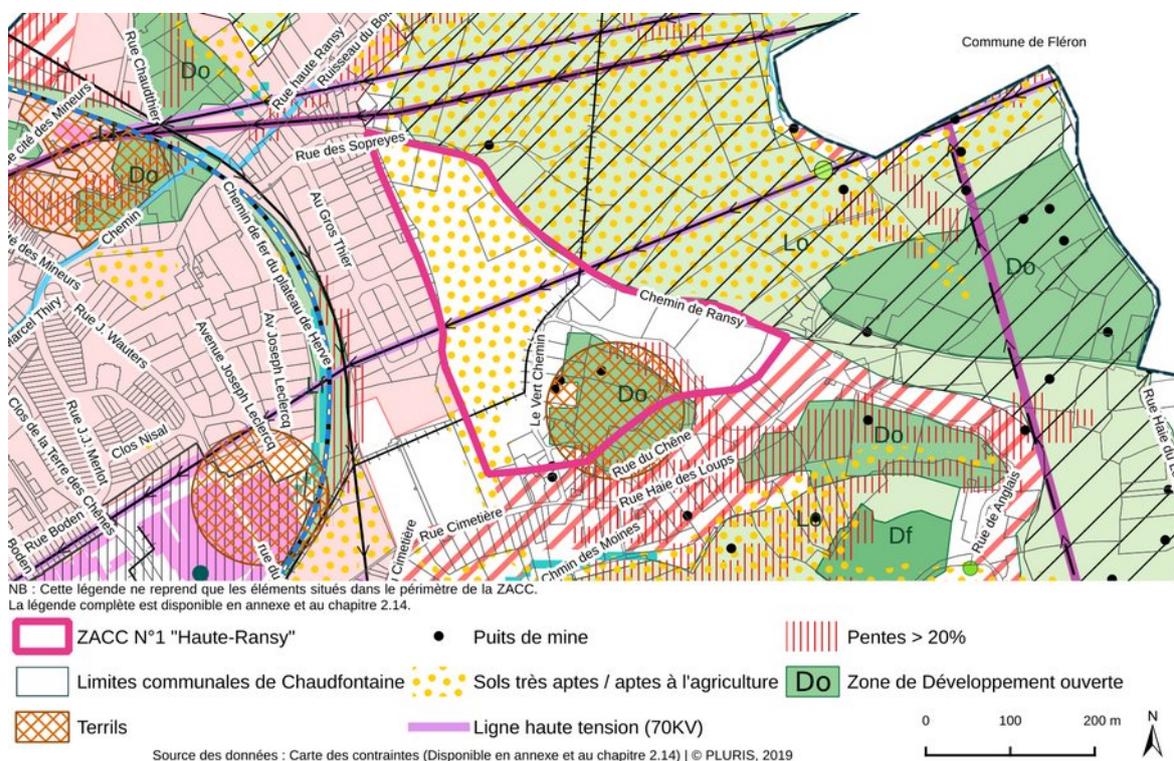
4.4.7.1 ZACC – Haute- Ransy (non-activée)

La ZACC « Haute-Ransy » est caractérisé par :

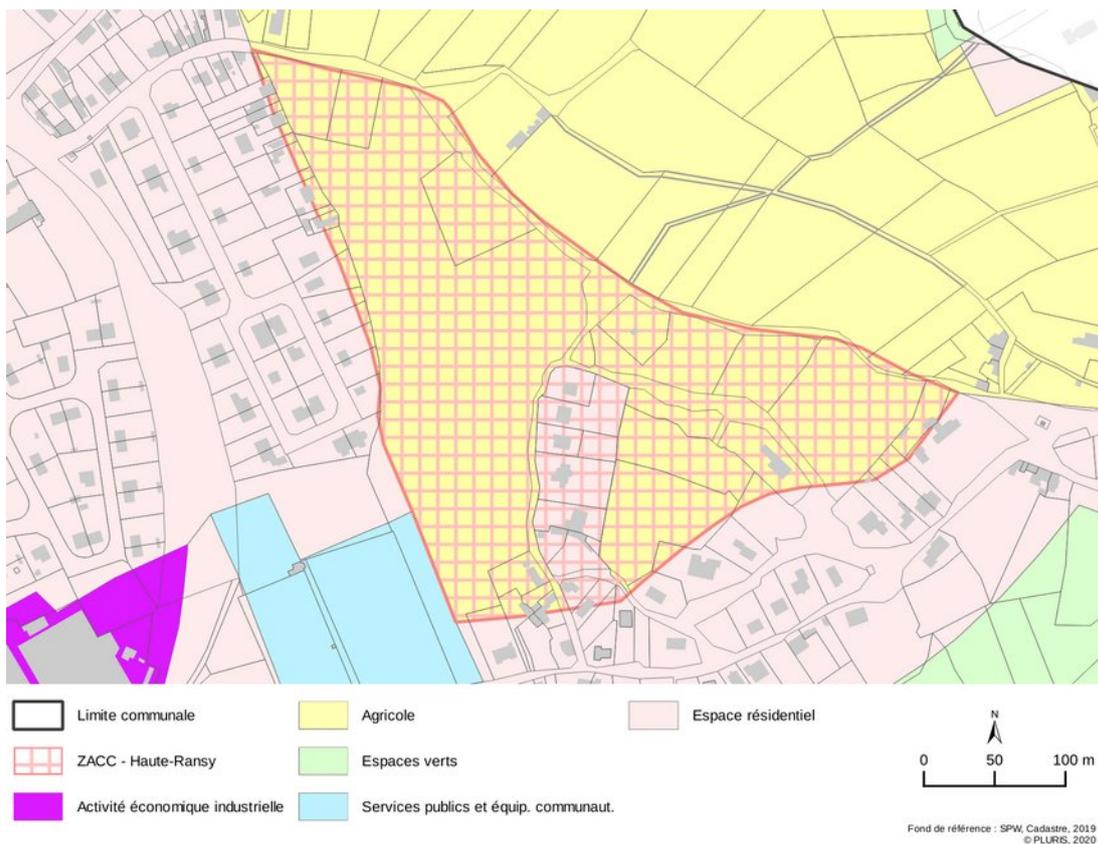
- Des sols très aptes/aptes à l'agriculture dans la partie Nord du périmètre ;
- Un terriil enterré dans la partie Sud du périmètre qui constitue une zone de Développement ouverte dans le réseau écologique. Les pentes y sont importantes ;
- Une ligne haute tension de 70kV qui traverse le site d'est en ouest en son centre ;
- Une partie de la ZACC est occupée par des logements ;
- Le reste de la ZACC est occupée par des champs et des pâturages.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC :

- La destination générale des parcelles occupées par les logements existants sont considérées comme Espace résidentiel ;
- La destination générale du reste de la zone est considérée comme zone agricole.



Carte des contraintes – ZACC Haute - Ransy



Structure territoriale – ZACC Haute - Ransy

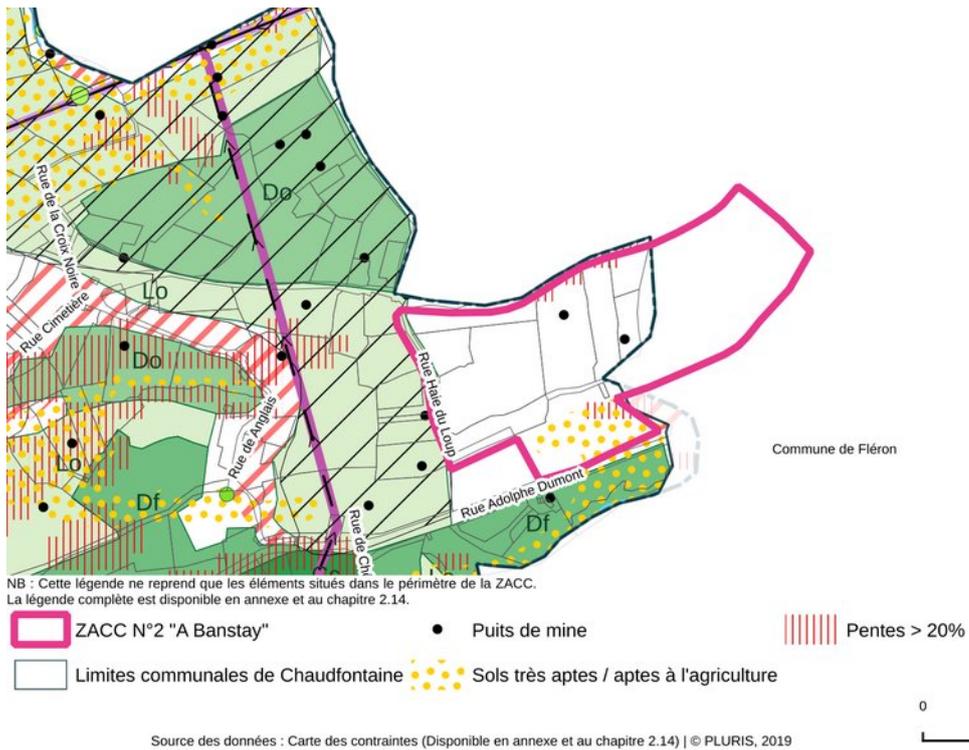
Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 2.

4.4.7.2 ZACC – A Banstay (non-activée)

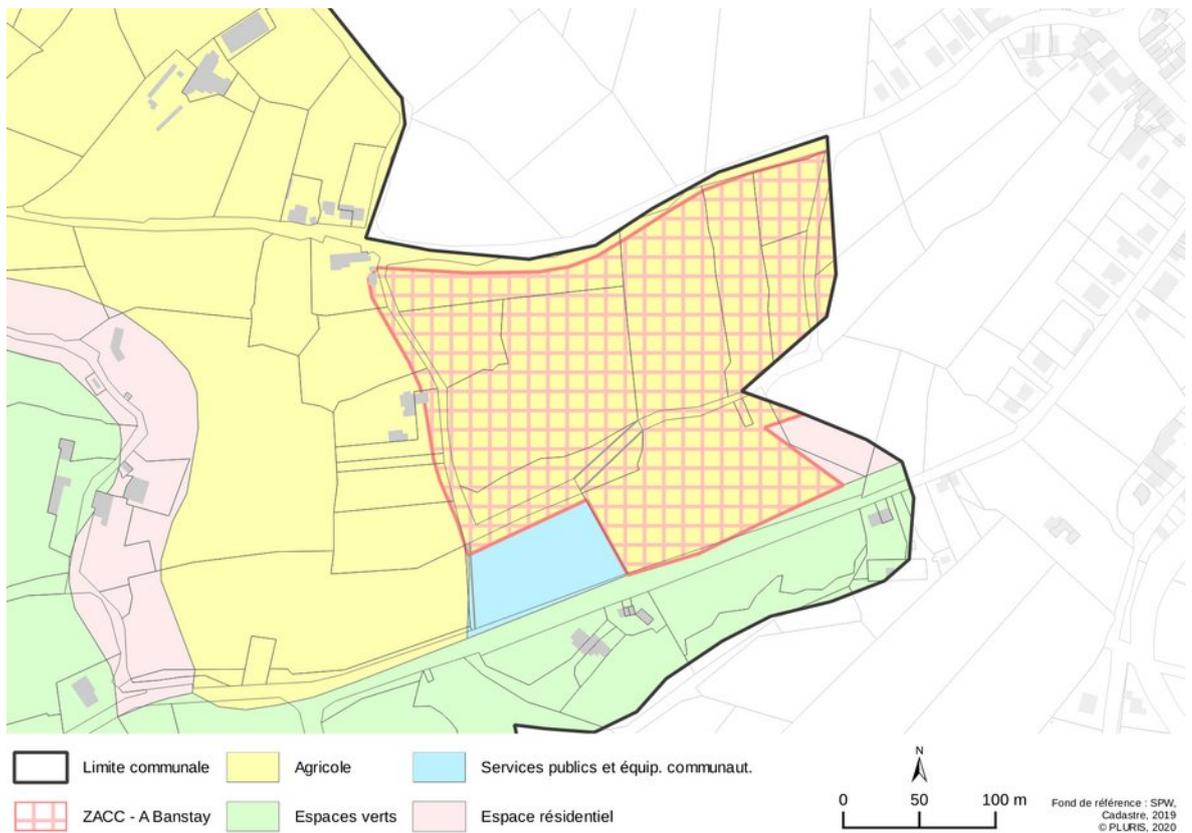
La ZACC « A Banstay » est caractérisé par

- La présence de quelques puits de mine ;
- L'entièreté de la ZACC est occupée par des champs ;
- La ZACC marque la scission entre la commune de Chaudfontaine et Fléron.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme zone agricole.



Carte des contraintes – ZACC A Banstay



Structure territoriale – ZACC A Banstay

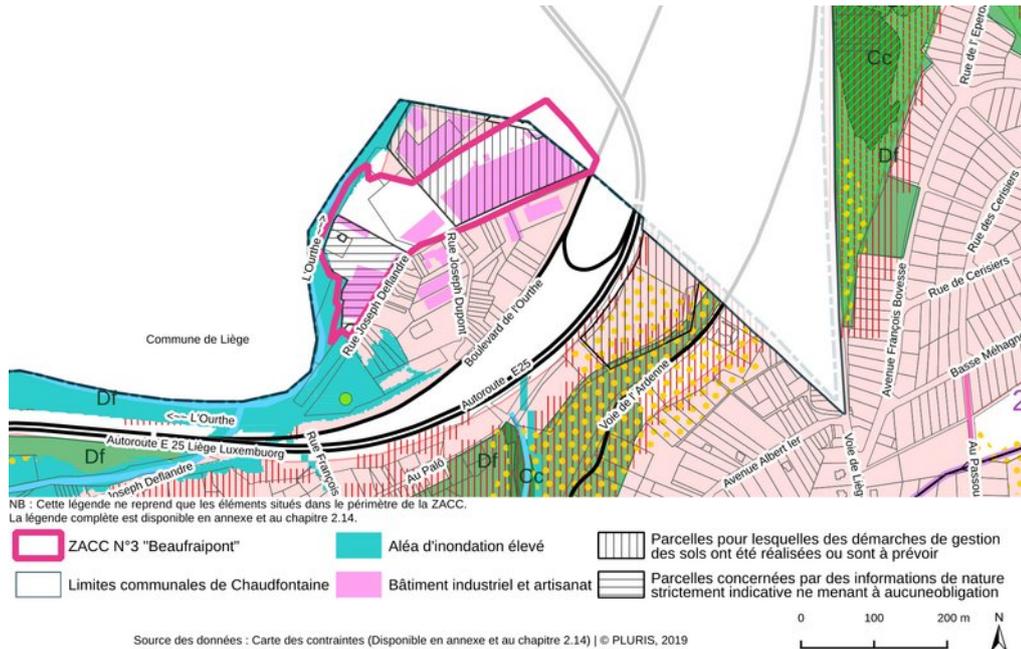
Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 2.

4.4.7.3 ZACC – Beaufraipont (non-activée)

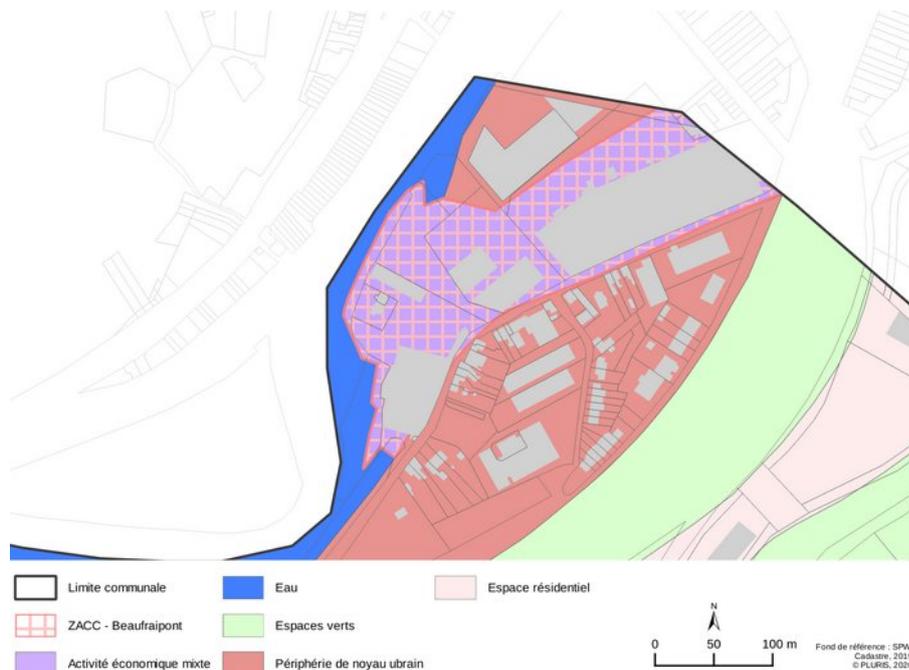
La ZACC « Beaufraipont » est caractérisé par :

- La présence d'entreprises dans l'entièreté de la zone ;
- Une mise en œuvre totale de la ZACC.
- Une intégration au sein d'un tissu partiellement résidentielle avec une dynamique qui tente de renforcer cet aspect.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme zone d'activité économique mixte. Elle doit toujours permettre une reconversion progressive vers la fonction résidentielle.



Carte des contraintes – ZACC Beaufraipont

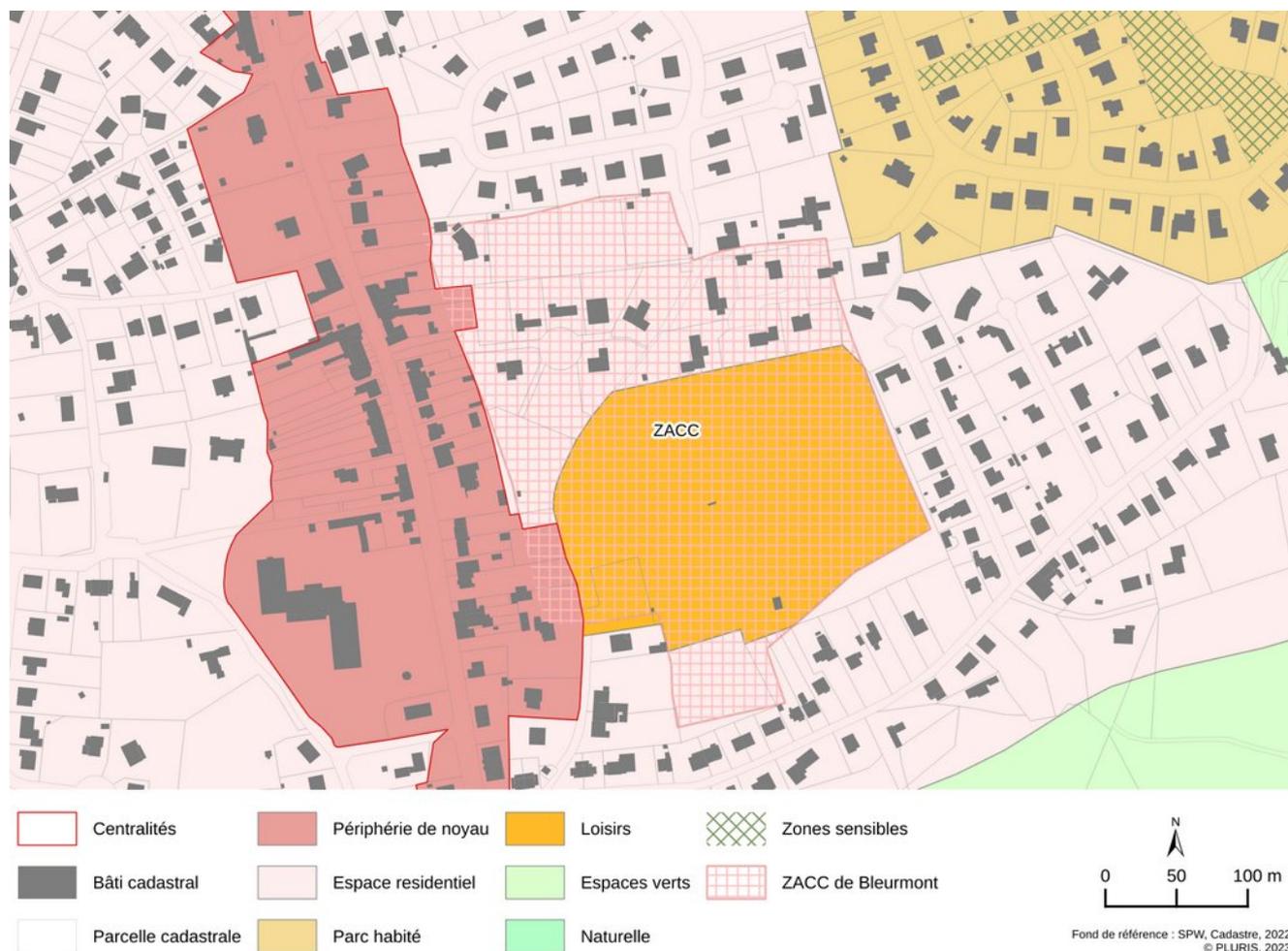


Structure territoriale – ZACC Beaufraipont

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 1.

4.4.7.4 ZACC – Bleurmont (non-activée)

La ZACC « Bleurmont » est située à l'est d'Embourg. Cette ZACC est partiellement mise en œuvre, occupée par des installations sportives, par des lotissements et par des jardins. Environ 1ha n'est pas urbanisé et considéré comme zone de loisir. Si les installations sportives devraient disparaître, cette zone serait considérée comme résidentielle.



Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la Structure Territoriale – ZACC Bleurmont

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 2.

4.4.7.5 ZACC – Haniai (activée)

La ZACC est caractérisée par :

- Une présence de résidences quatre façades;
- De nombreux lotissements;
- Un front bâti lié à l'axe structurant de la route régionale N30.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme espace résidentiel à l'exception de la partie en relation avec la N30 en périphérie de Noyau.



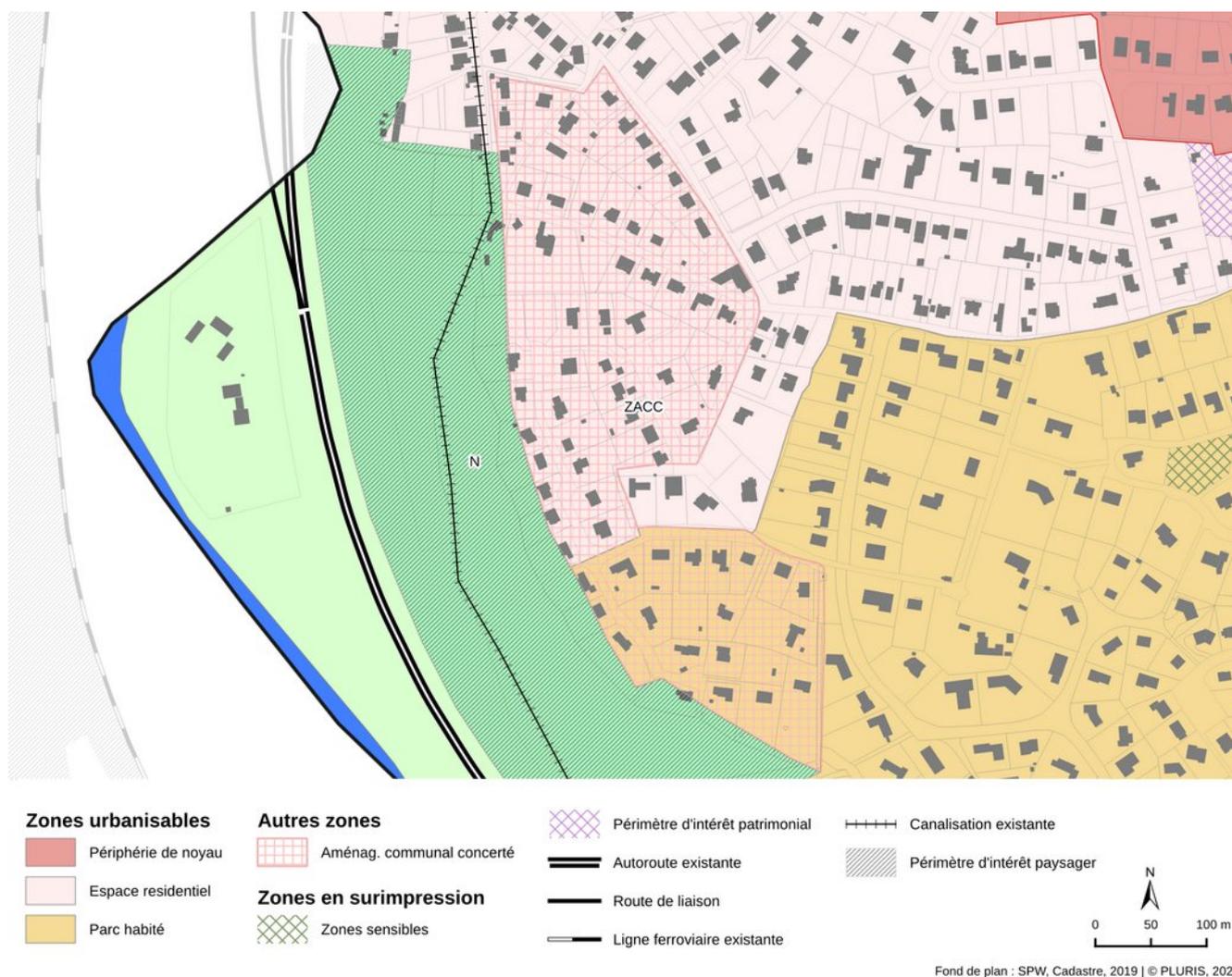
Carte de programmation relative à la mise en oeuvre de la Structure Territoriale – ZACC Haniai

4.4.7.6 ZACC – Picherotte (activée)

La ZACC est caractérisée par :

- Une présence de résidences quatre façades;
- De nombreux lotissements;
- Un ensemble repris dans les Parcs d'Embourg, au sud de la rue Saint-Roch.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impulsion de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme espace résidentiel à l'exception de la partie Sud reprise en parc habité.



Carte de programmation relative à la mise en oeuvre de la Structure Territoriale – ZACC Picherotte

4.4.7.7 ZACC - Grandchamps-Ouest (activée)

La ZACC est caractérisée par :

- Un SOL (ancien RUE) datant de 2013 ;
- La présence de sols très aptes à l'agriculture ;
- Des sols limoneux à drainage défavorable dans le reste de la zone ;
- Des zones d'aléas d'inondation issu du Ruisseau de la Paillette ;
- Hormis la partie Sud occupée par un nouveau développement mixte résidentiel/commercial, l'entièreté de la ZACC est occupée par des champs et des pâturages.
- Reprise en zone de périmètre de vigilance urbanistique du schéma stratégique de la Vesdre établi à la suite des inondations de juillet 2021.

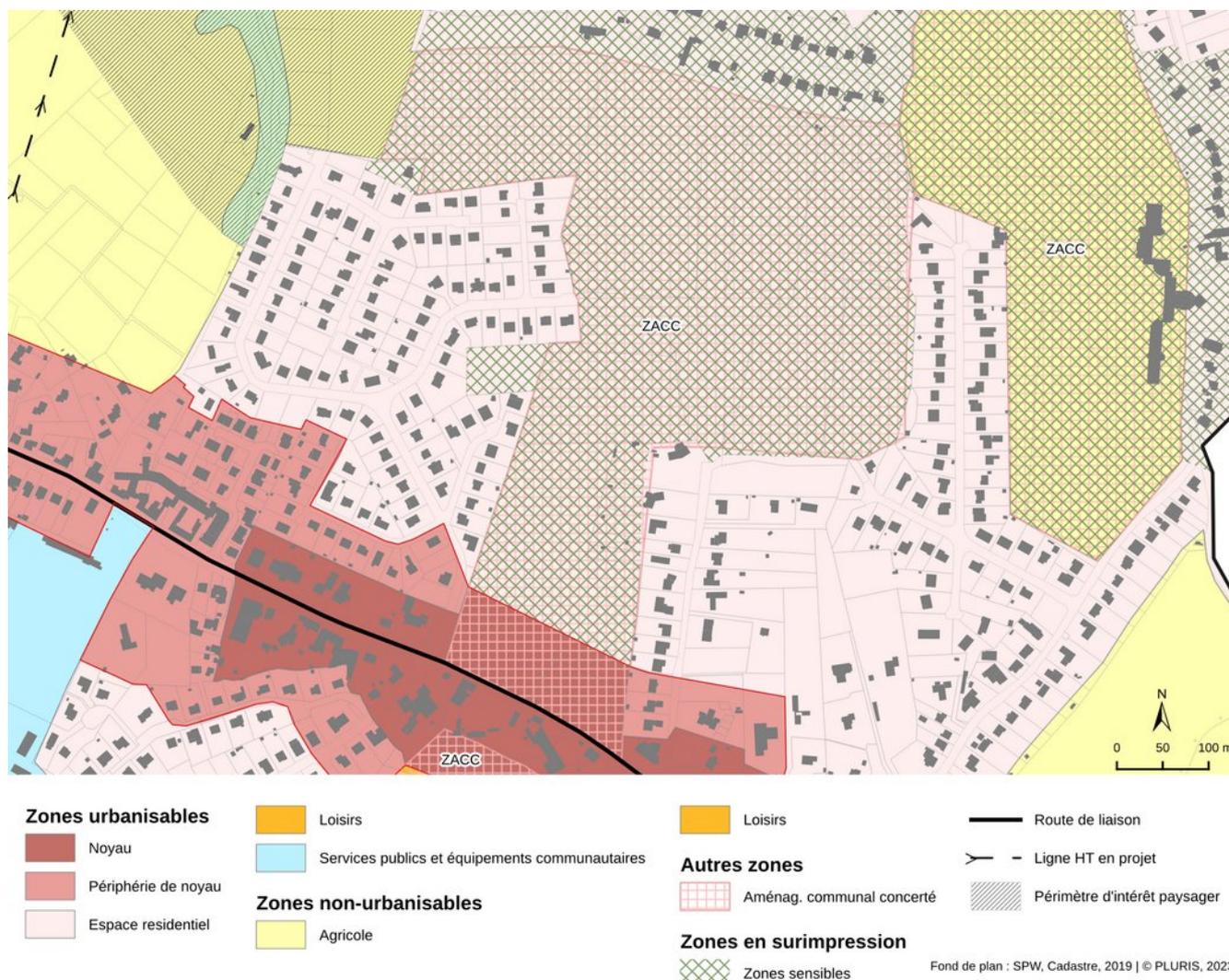
Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la zone est inscrite comme noyau et inscrite au sein de la centralité dans sa partie Sud d'ores et déjà occupée par le nouveau développement.

En ce qui concerne le solde de la ZACC, non urbanisée : Attenante à la zone de noyau, la partie sud dispose incontestablement d'une bonne accessibilité aux commerces et aux transports en communs. L'urbanisation devra être établie avec un gradient de densité, de plus en plus faible à mesure que l'on s'éloigne de la zone de noyau et intégrant une zone de périphérie de noyau en transition.

Les études environnementales réalisées dans le cadre du SOL ne tenant incontestablement pas compte des enjeux actualisés et des enseignements des inondations de 2021 en ce qui concerne notamment la manière

d'urbaniser les plateaux. La délimitation des différentes zones destinées à l'urbanisation ainsi que leurs caractéristiques ne pourront être établies qu'à partir d'une étude d'incidence sur l'environnement précises, réalisées à l'échelle de la ZACC.

L'entièreté de la ZACC est dès lors placée en zone résidentielle, le développement urbanistique (densité, typologie d'habitat, des espaces verts, etc.) devra être précisé soit au travers d'une étude d'incidence sur l'environnement, réalisée dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisation et pour autant que cette étude démontre que les orientations du SOL sont toujours compatibles avec le contexte actuel, soit par la révision du SOL.



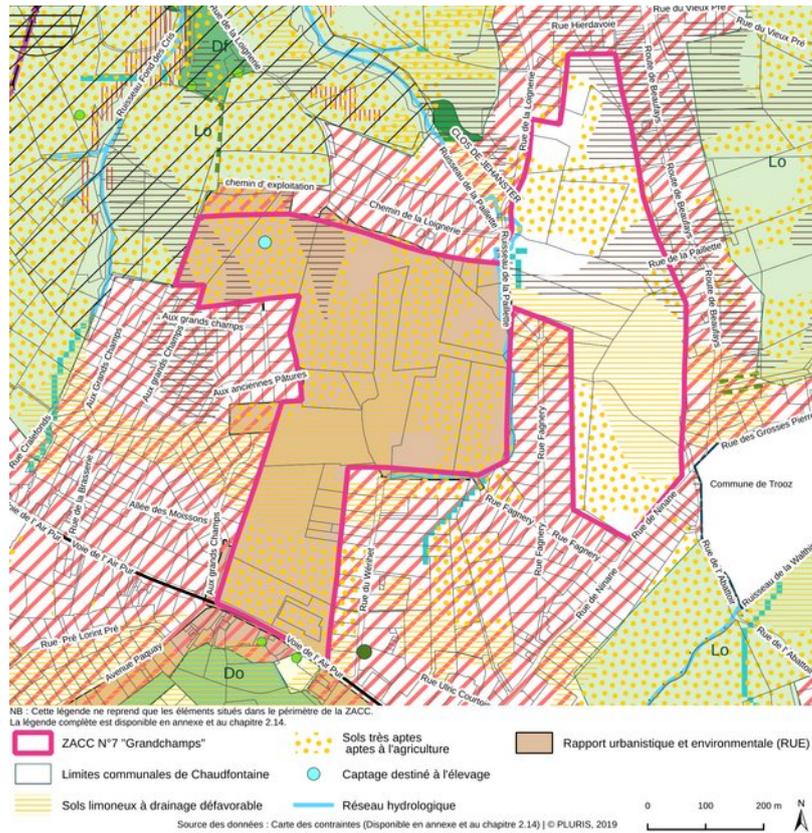
Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la Structure Territoriale – ZACC Grandchamps-Ouest

4.4.7.8 ZACC – Grandchamps-Est (non-activée)

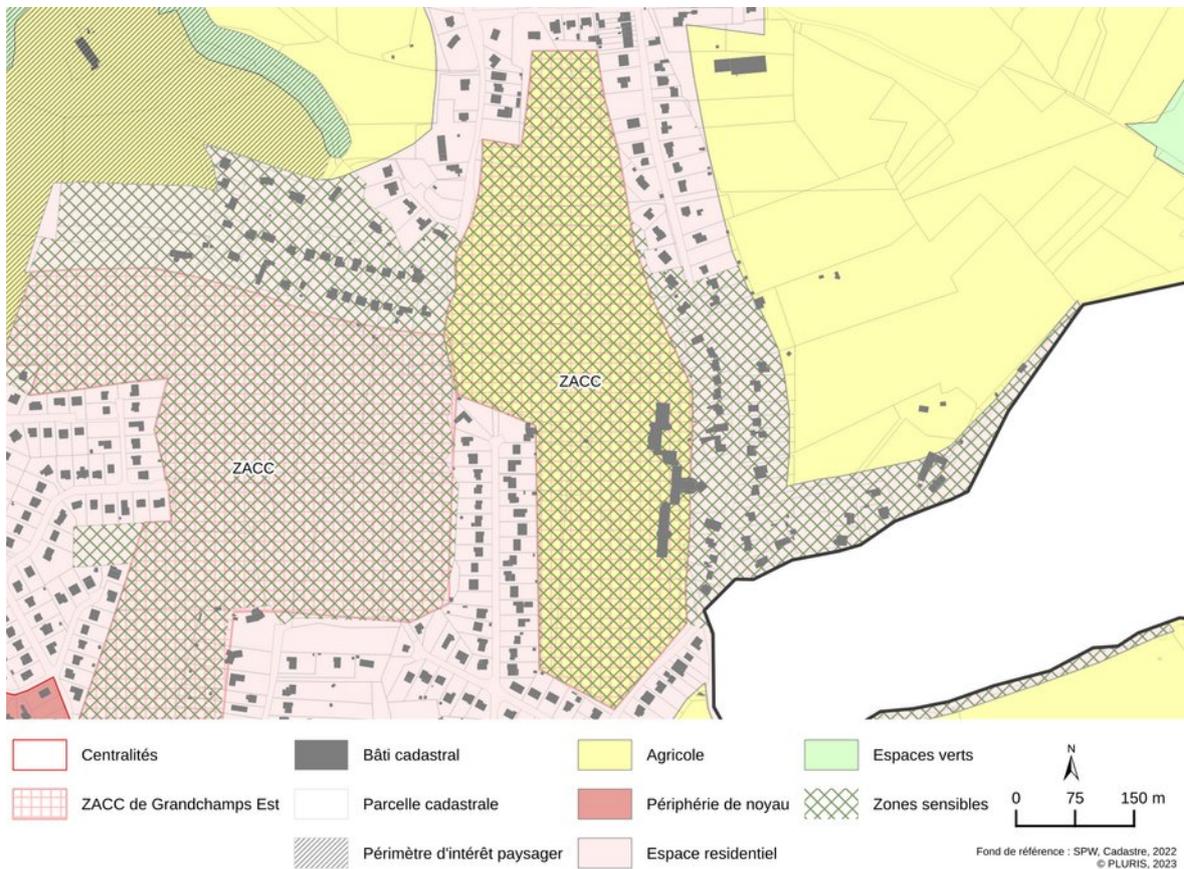
La ZACC « Grandchamps-Est » est caractérisé par :

- La présence de sols très aptes à l'agriculture ;
- Des sols limoneux à drainage défavorable dans le reste de la zone ;
- Des zones d'aléas d'inondation issu du Ruisseau de la Paillette ;
- L'entièreté de la ZACC est occupée par des champs et des pâturages.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impresion de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme zone agricole.



Carte des contraintes – ZACC Grandchamps - Est



Carte de programmation relative à la mise en oeuvre de la Structure Territoriale – ZACC de Grandchamps-Est

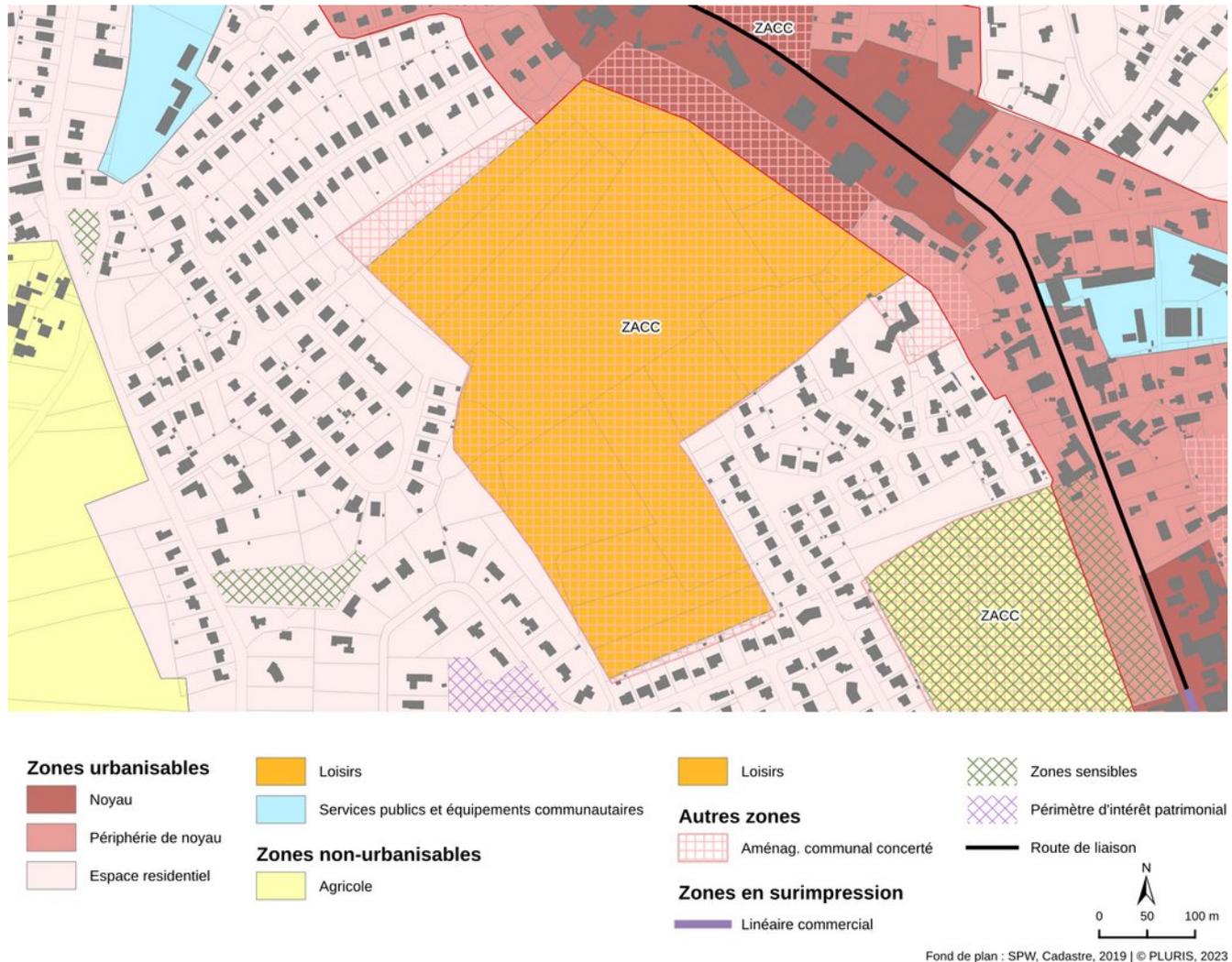
Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 2.

4.4.7.9 ZACC - Chaweresse (activée)

La ZACC « Chaweresse » est caractérisé par :

- Un SOL (ancien RUE) datant de 2014 proposant l'aménagement d'un golf ;
- Une proximité directe à l'axe structurant de la N30;
- Une occupation par des champs et des pâturages;
- Une zone d'aléa d'inondation élevé traversant le site;

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la zone est inscrite comme zone de loisir au niveau de la partie concernée par le futur golf, en noyau à proximité de l'axe structurant de la N30 et en espace résidentiel dans les pourtours résidentiels.



Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la Structure Territoriale – ZACC Chaweresse

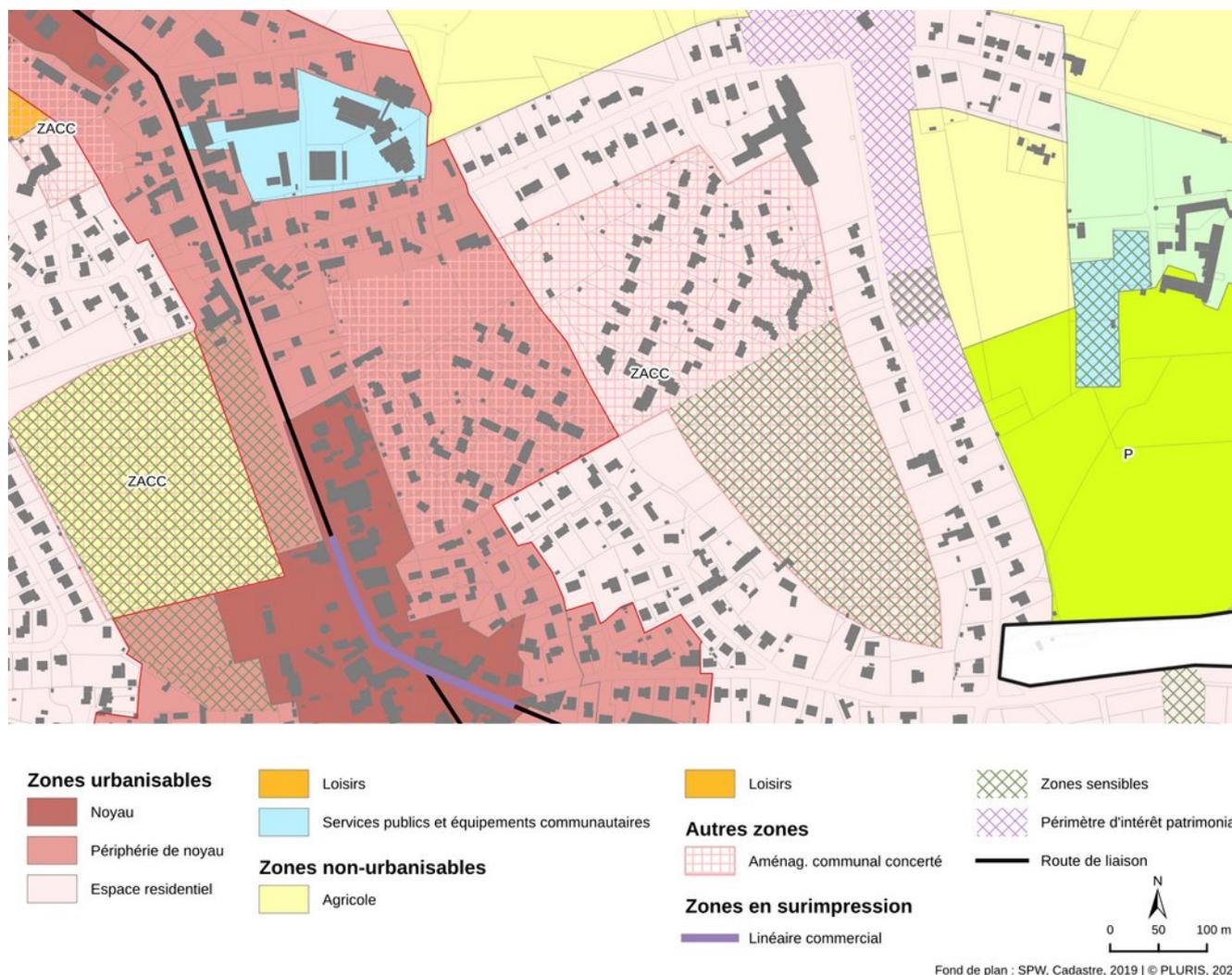
4.4.7.10 ZACC - Clos Perly / Tiège (activée)

La ZACC « Clos Perly / Tiège » est caractérisé par :

- Un SOL (ancien Schéma Directeur);
- Une décision du Conseil communal du 31 mars 2021 par laquelle il décide de réviser le SOL;
- Des lotissements d'ores et déjà mis en œuvre dans la partie nord (représentant 2/3 de la zone);
- Une zone non urbanisée et occupée par des pâtures dans la partie est (représentant 1/3 de la zone).

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la zone est inscrite comme zone de périphérie de noyau dans la partie ouest attenante à la zone de noyau de Beaufays et résidentielle pour le solde de la ZACC.

La zone non urbanisée étant mise en œuvre au travers de l'ancien Schéma directeur, la destination générale de la zone est considérée comme résidentielle. Les études environnementales qui seront réalisées dans le cadre de la révision du SOL devront tenir compte des enjeux actualisés et des enseignements des inondations de 2021 en ce qui concerne notamment la manière d'urbaniser les plateaux. La délimitation des différentes zones destinées ou non à l'urbanisation ainsi que leurs caractéristiques ne pourront être définies qu'au travers du SOL, c'est pourquoi une surimpression sensible est placée sur l'entièreté de la zone non urbanisée à ce jour.



Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la Structure Territoriale – ZACC Clos Perly / Tiège

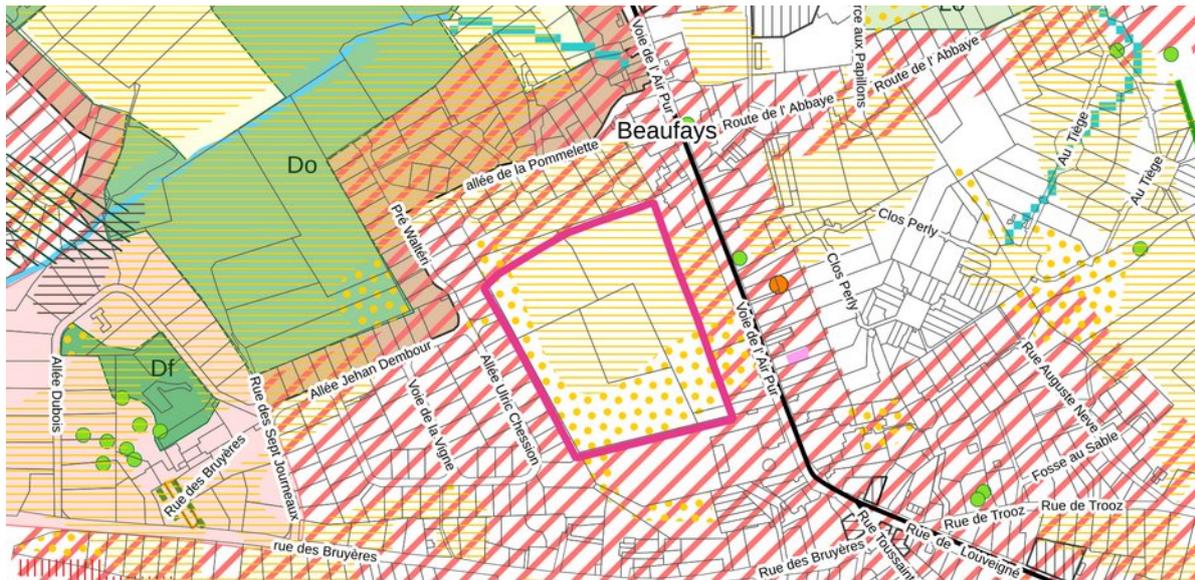
4.4.7.11 ZACC – La Bouxhe (non-activée)

La ZACC « La Bouxhe » est caractérisé par :

- La présence de sols très aptes à l'agriculture ;
- Des sols limoneux à drainage défavorable dans le reste de la zone ;
- L'entièreté de la ZACC est occupée par des champs et des pâturages.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme zone agricole.

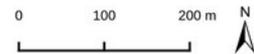
Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 2.



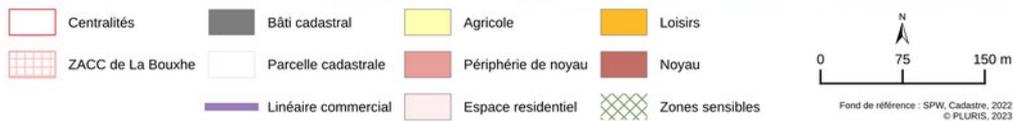
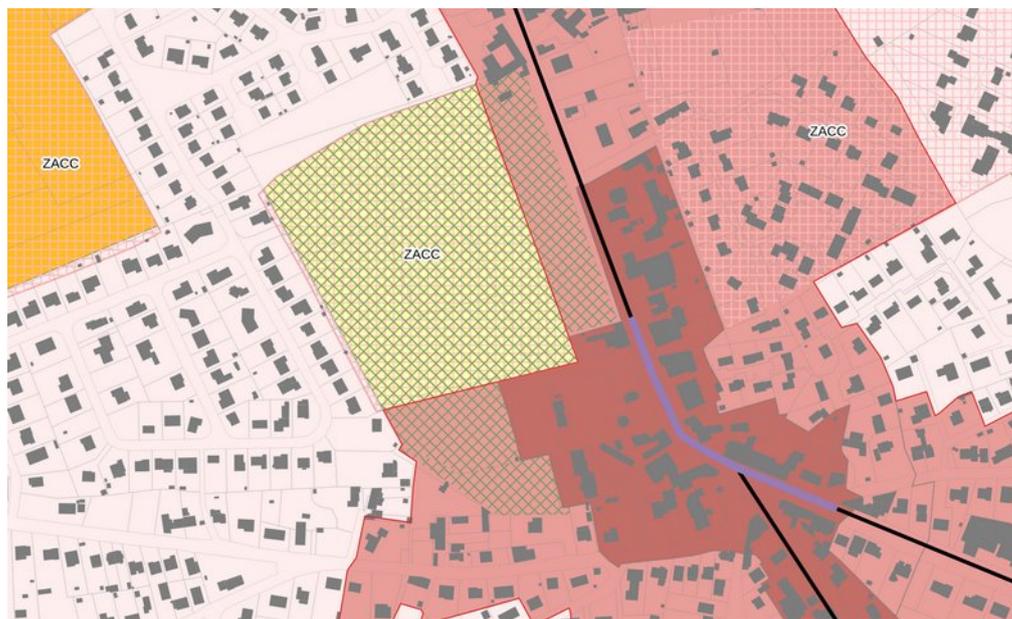
NB : Cette légende ne reprend que les éléments situés dans le périmètre de la ZACC.
La légende complète est disponible en annexe et au chapitre 2.14.



Source des données : Carte des contraintes (Disponible en annexe et au chapitre 2.14) | © PLURIS, 2019



Carte des contraintes - ZACC de La Bouxhe



Fond de référence : SPW, Cadastre, 2022
© PLURIS, 2023

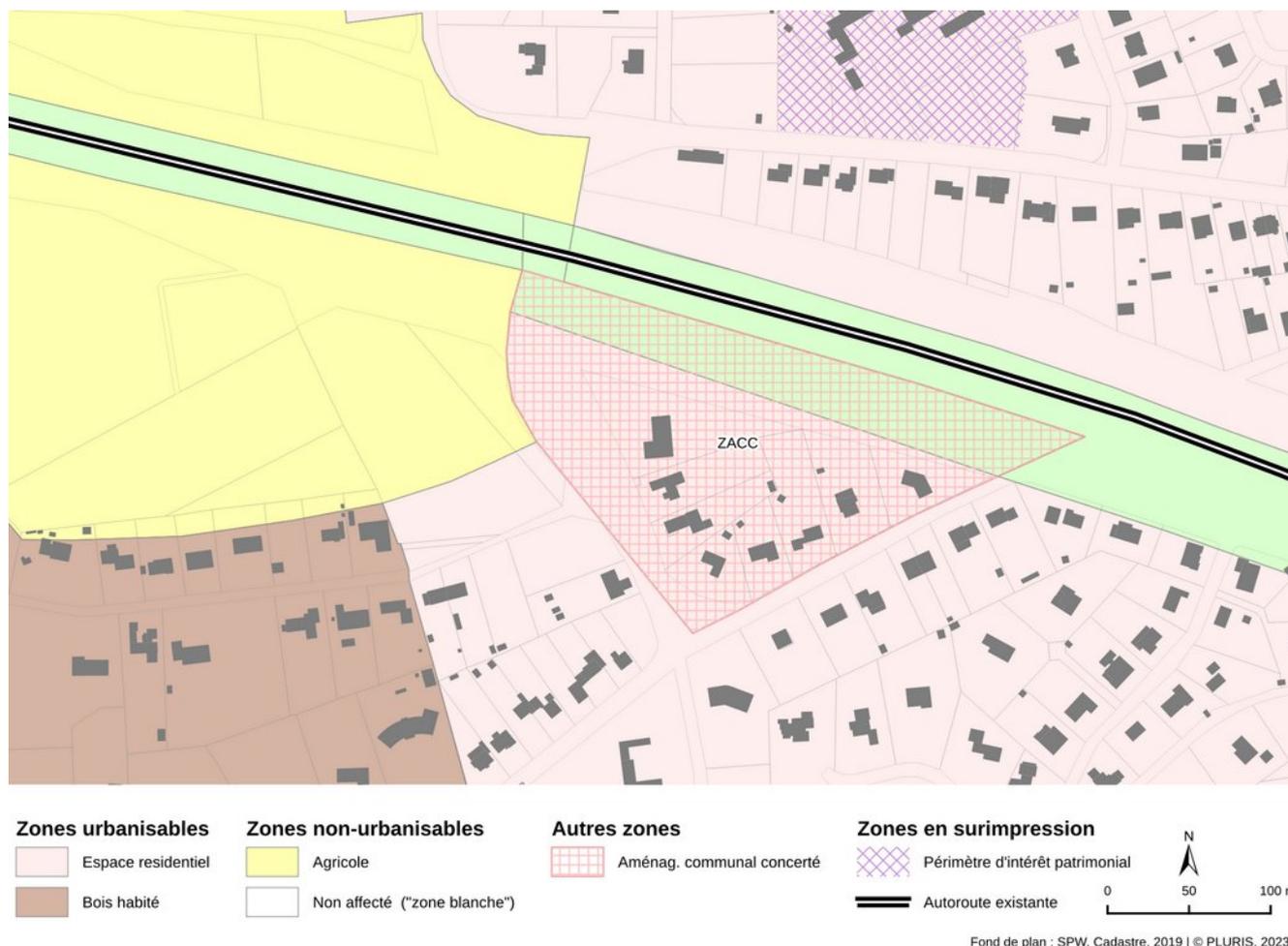
Carte de programmation relative à la mise en oeuvre de la Structure Territoriale – ZACC de La Bouxhe

4.4.7.12 ZACC – Minières (activée)

La ZACC « Minières » est caractérisé par :

- Une occupation par des lotissements sur l'entièreté de la ZACC;
- Un espace tampon du réseau autoroutier.

Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme espace résidentiel à l'exception de l'espace tampon ou la zone est considérée comme espaces verts.



Carte de programmation relative à la mise en œuvre de la Structure Territoriale – ZACC Minières

4.4.7.13 ZACC – Rosai (non-activée)

La ZACC « Rosai » est caractérisé par :

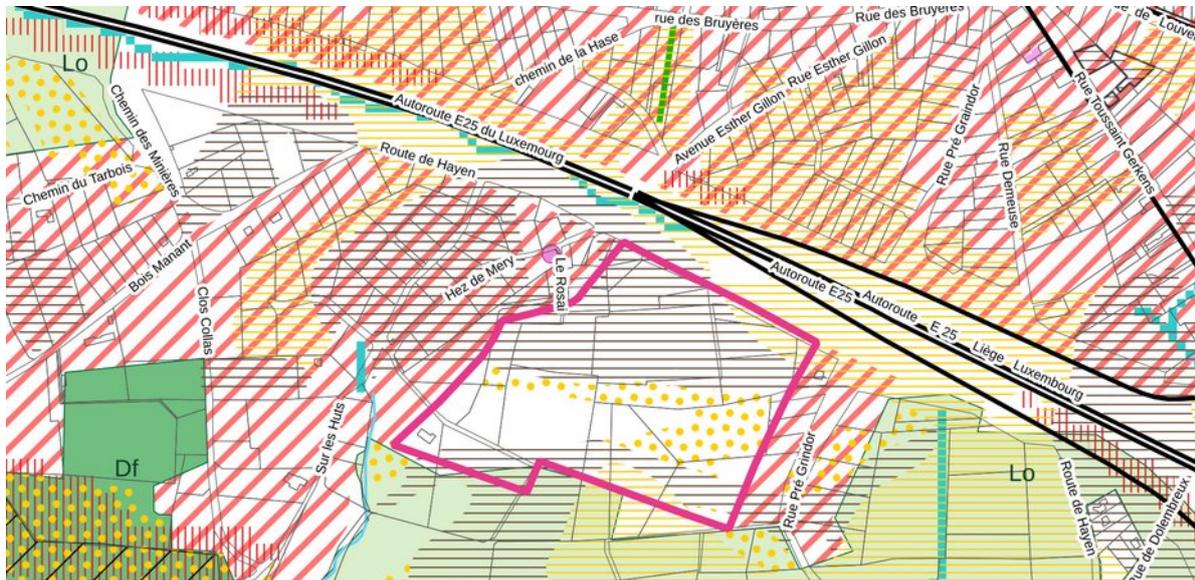
- La présence de sols très aptes à l'agriculture ;
- Des sols limono-caillouteux à drainage défavorable dans le reste de la zone ;
- L'entièreté de la ZACC est occupée par des champs et des pâturages.

Au vu des enjeux suivants :

- Préserver la continuité de la zone agricole et ne pas l'interrompre avec de l'habitat;
- Résoudre des problèmes de gestion des eaux pluviales au niveau du Rosai. Les propriétaires ont régulièrement leurs caves inondées. Le problème peut être résolu en récupérant les eaux et en créant un dispositif de rétention et d'infiltration dans le contrebas de la ZACC (sur un terrain privé);

- Résoudre des problèmes de mobilité en réalisant une boucle, la voirie du Rosai étant très étroite, notamment pour les services de secours.

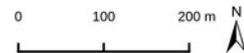
Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impulsion de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme zone agricole. Cependant, dans le futur, au vu des enjeux précités, une urbanisation pourrait éventuellement s'opérer au niveau de la bordure Ouest de la ZACC.



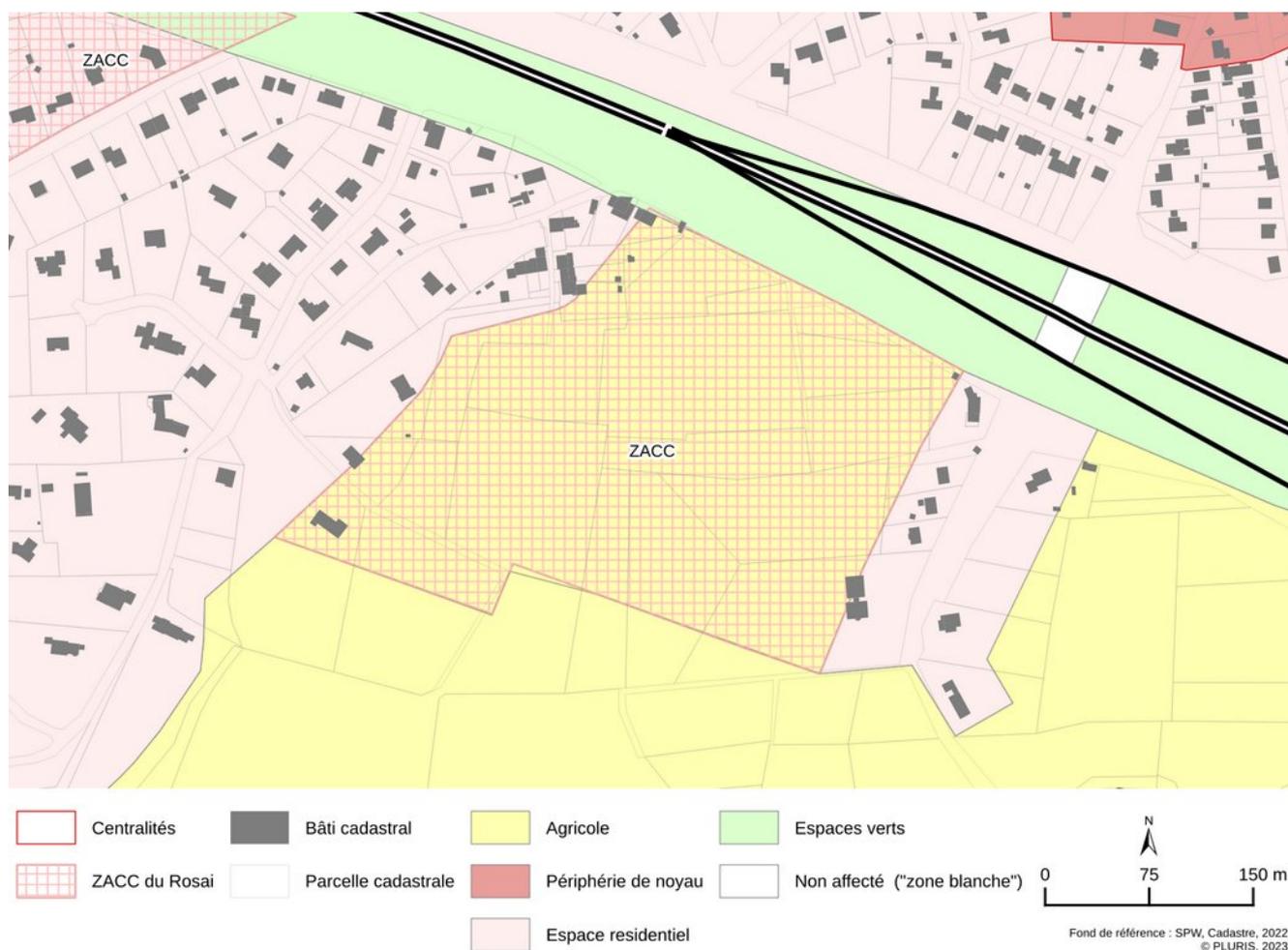
NB : Cette légende ne reprend que les éléments situés dans le périmètre de la ZACC. La légende complète est disponible en annexe et au chapitre 2.14.

- ZACC N°12 "Rosai"
- Sols très aptes / aptes à l'agriculture
- Sols limoneux à drainage défavorable
- Sols limono-caillouteux à charge schisto-greaseuse à drainage défavorable

Source des données : Carte des contraintes (Disponible en annexe et au chapitre 2.14) | © PLURIS, 2019



Carte des contraintes - ZACC Rosai



Carte de programmation relative à la mise en oeuvre de la Structure Territoriale – ZACC Rosai

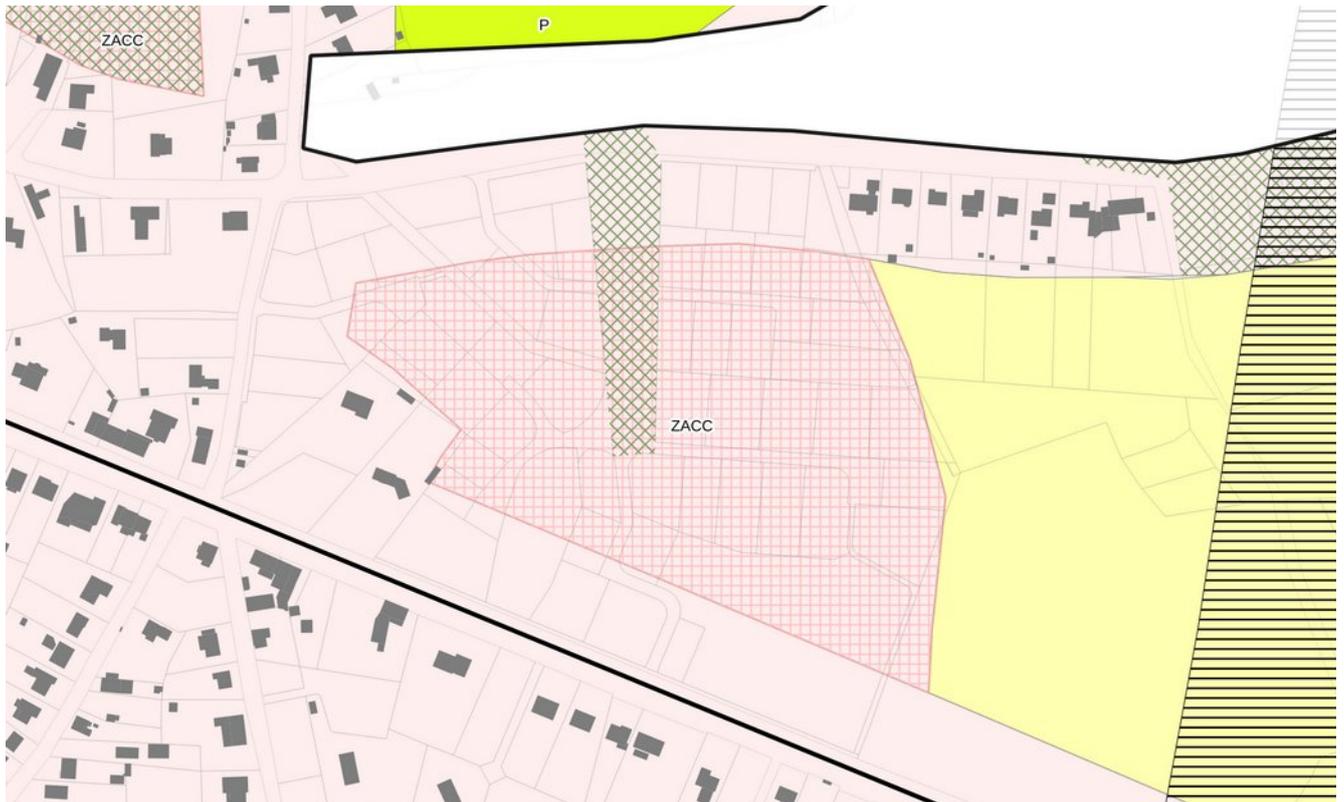
Au vu des éléments évoqués ci-dessus, la ZACC est inscrite en priorité 1.

4.4.7.14 ZACC – Monchamps Est (activée)

La ZACC « Monchamps Est » est caractérisé par :

- Un SOL (ancien RUE datant de 2017);
- En cours d'urbanisation via un Permis d'Urbanisation.

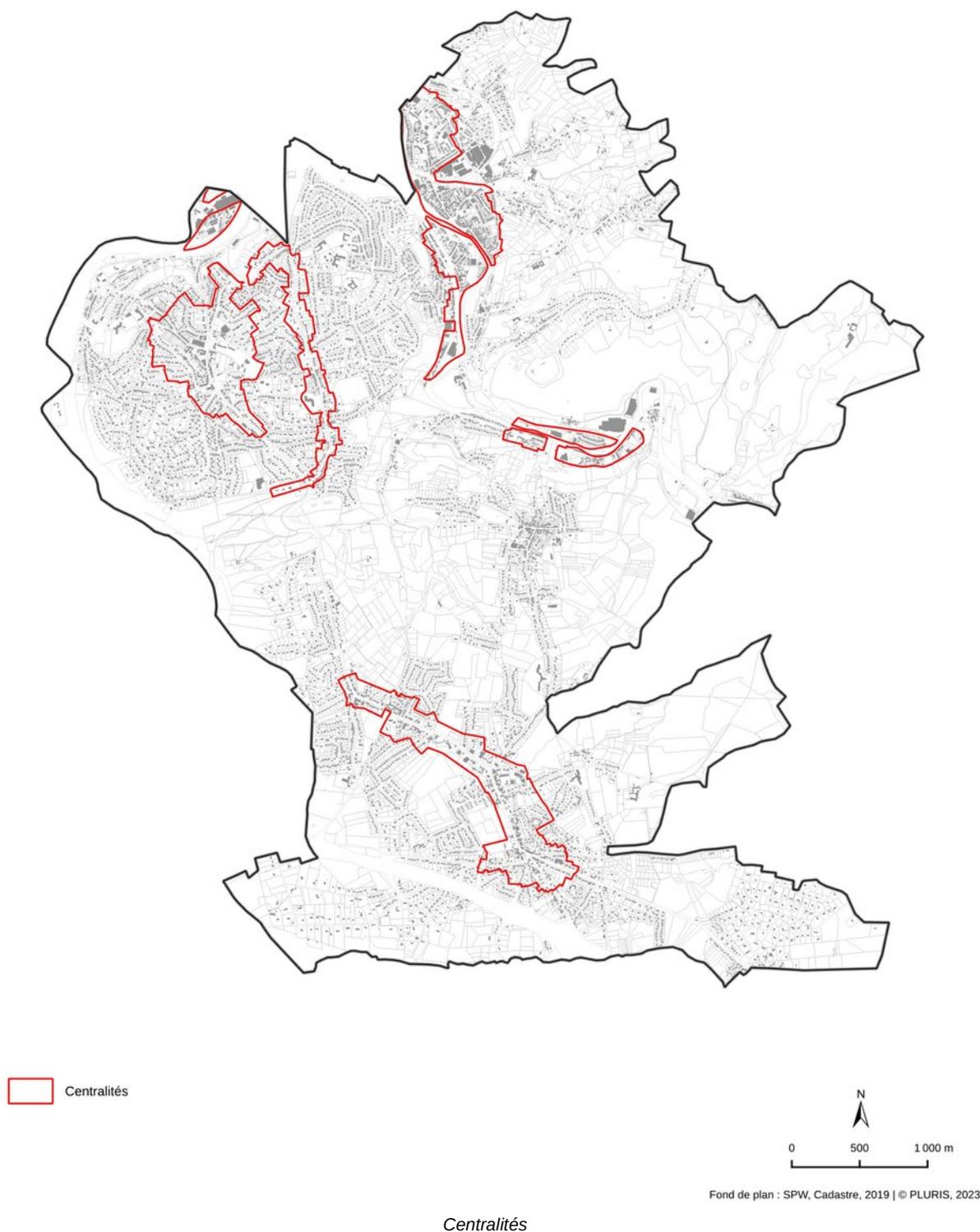
Dès lors, étant donné ces différents paramètres, en sous-impression de la ZACC, la destination générale de la zone est considérée comme espace résidentiel.



Carte de programmation relative à la mise en oeuvre de la Structure Territoriale – ZACC Monchamps Est

4.4.8 Zones en surimpression

4.4.8.1 Centralités



Les centralités définies par le SDC reprennent les zones de "Noyau" et de "Périphérie de noyau". Dès lors, par définition, les centralités reprennent des zones :

- situées à moins de 5 minutes à pied d'une limite d'un pôle commercial ;
- situées à moins de 5 minutes à pied d'un arrêt de bus d'une ligne définie comme structurante forte (avec une fréquence de 20 bus/jour minimum).

La Voie de Liège est également reprise étant donné sa bonne accessibilité générale et la typologie de logement s'apparentant aux autres zones de périphérie de noyau. Les parcelles cadastrales de part et d'autre de la voirie sont donc répertoriées comme périphérie du noyau et appartiennent donc aux centralités.

La zone située le long du Boulevard de l'Ourthe est également définie comme zone de périphérie étant donné la proximité immédiate de la zone de grappe « Confluence Ourthe-Vesdre » identifiée dans le SDALg et le PUM comme étant une zone de développement très importante. Dès lors, elle est également reprise comme centralité.

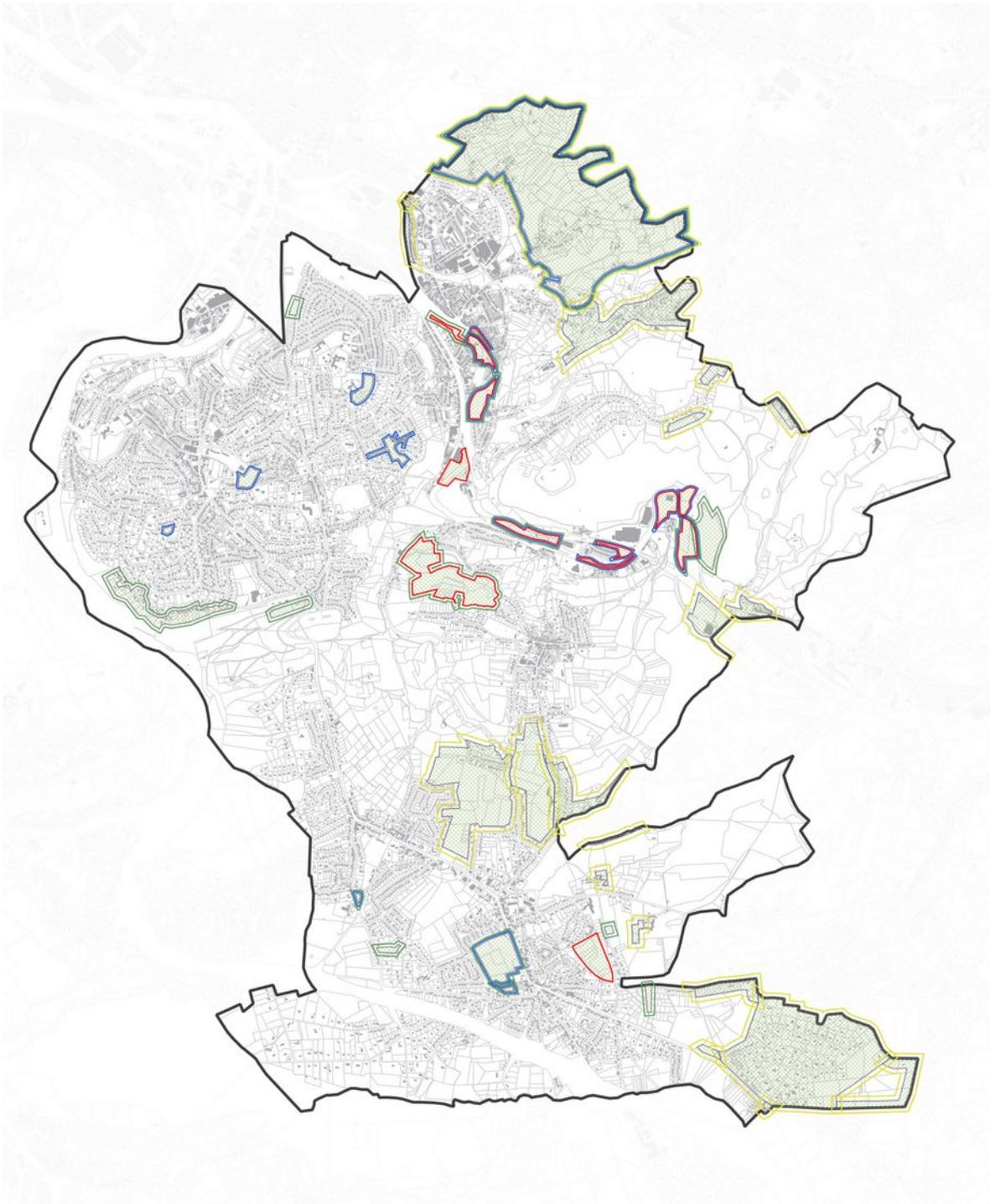
4.4.8.2 Zones sensibles

Les zones sensibles sont des zones de grande attention qui se distinguent par des qualités ou des contraintes importantes. Ces zones se caractérisent par au moins un des critères suivants :

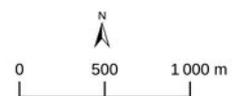
- Une opportunité d'y envisager un usage d'intérêt public et d'y développer notamment des équipements publics, des liaisons de mobilité active, des activités agricoles ;
- La présence de contraintes juridiques ou techniques importantes (inondation, forte pente, etc.) ;
- Des aspects environnementaux et paysagers particuliers;
- Repris dans les Périmètres de Vigilance Urbanistiques (PVU) du Schéma Vesdre.

Il s'agit de zones pour lesquelles il risque d'y avoir des restrictions importantes et où la densité recommandée pourrait être inférieure à la fourchette minimale établie pour chaque zone urbanisable.

Chaque demande de permis devra faire l'objet d'un argumentaire eu égard aux critères établis.



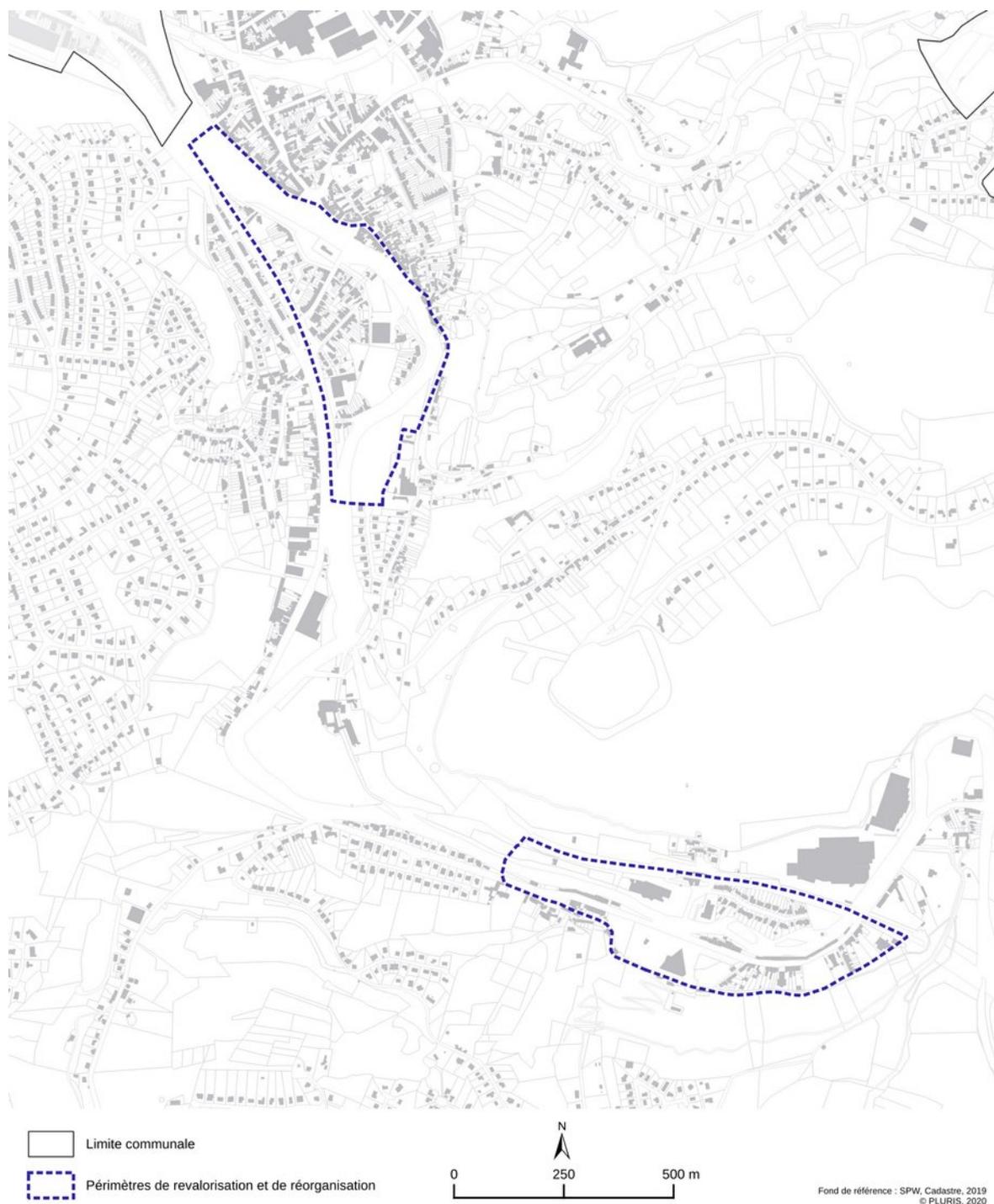
	Limite communale	Critère déterminant la zone sensible
	Zones sensibles	 La présence de contraintes légales ou techniques importantes
		 Opportunité d'y envisager un usage d'intérêt public
		 Des aspects paysagers et environnementaux
		 Périmètre de Vigilance Urbanistique (PVU)



Fond de référence : SPW, Cadastre, 2020
© PLURIS, 2023

Zones sensibles

4.4.8.3 Périmètres de revalorisation et de réorganisation

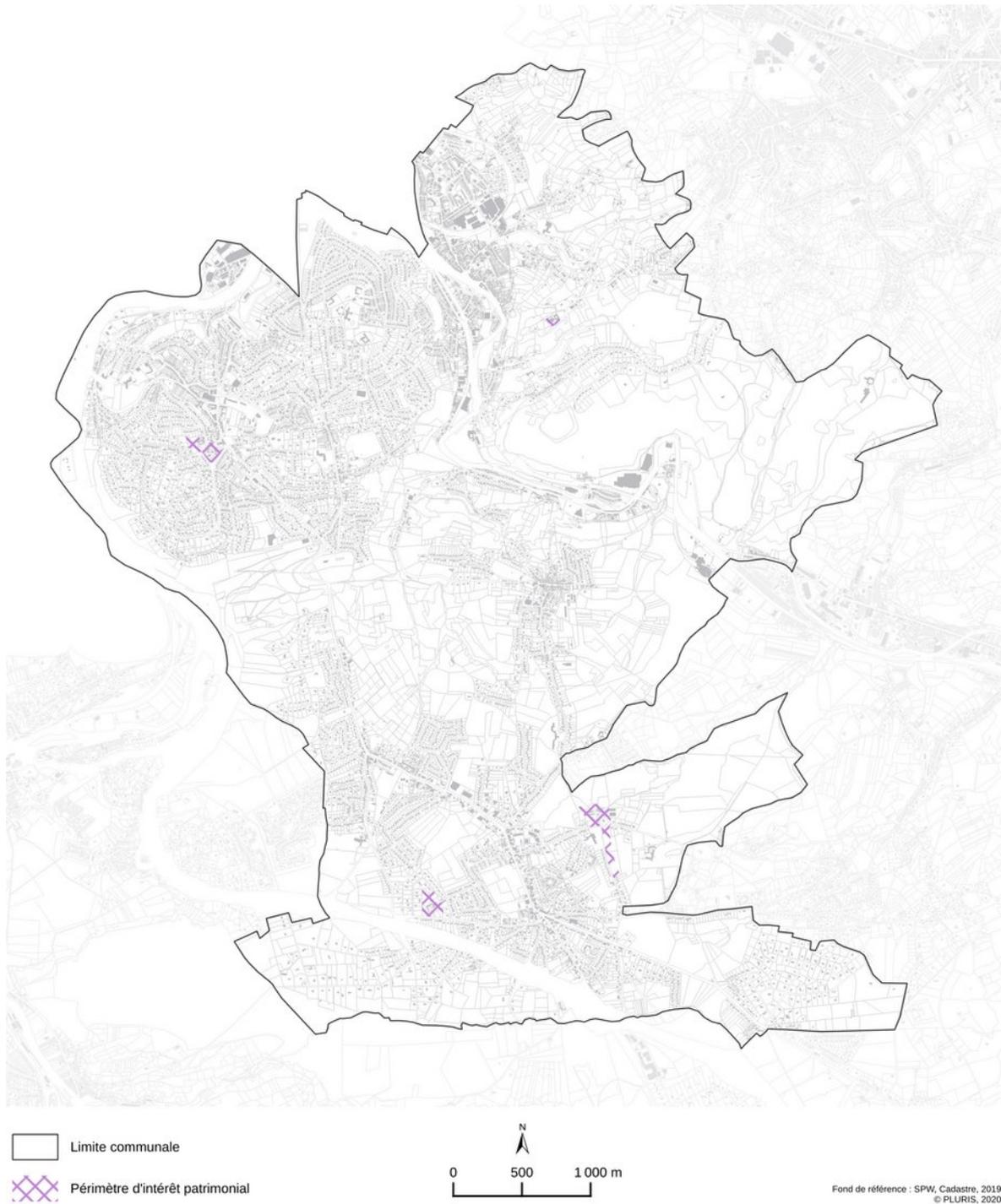


Périmètres de revalorisation et de réorganisation

Deux périmètres particuliers où les opérations de revalorisation et de réorganisation de l'habitat, des espaces publics et des berges seraient encouragées sont inscrits :

- L'un centré sur Vaux-sous-Chèvremont et l'îlot de la rue Emile Vandervelde;
- L'un centré sur Chaudfontaine, notamment le long de l'Avenue des Thermes.

4.4.8.4 Périmètre d'intérêt patrimonial

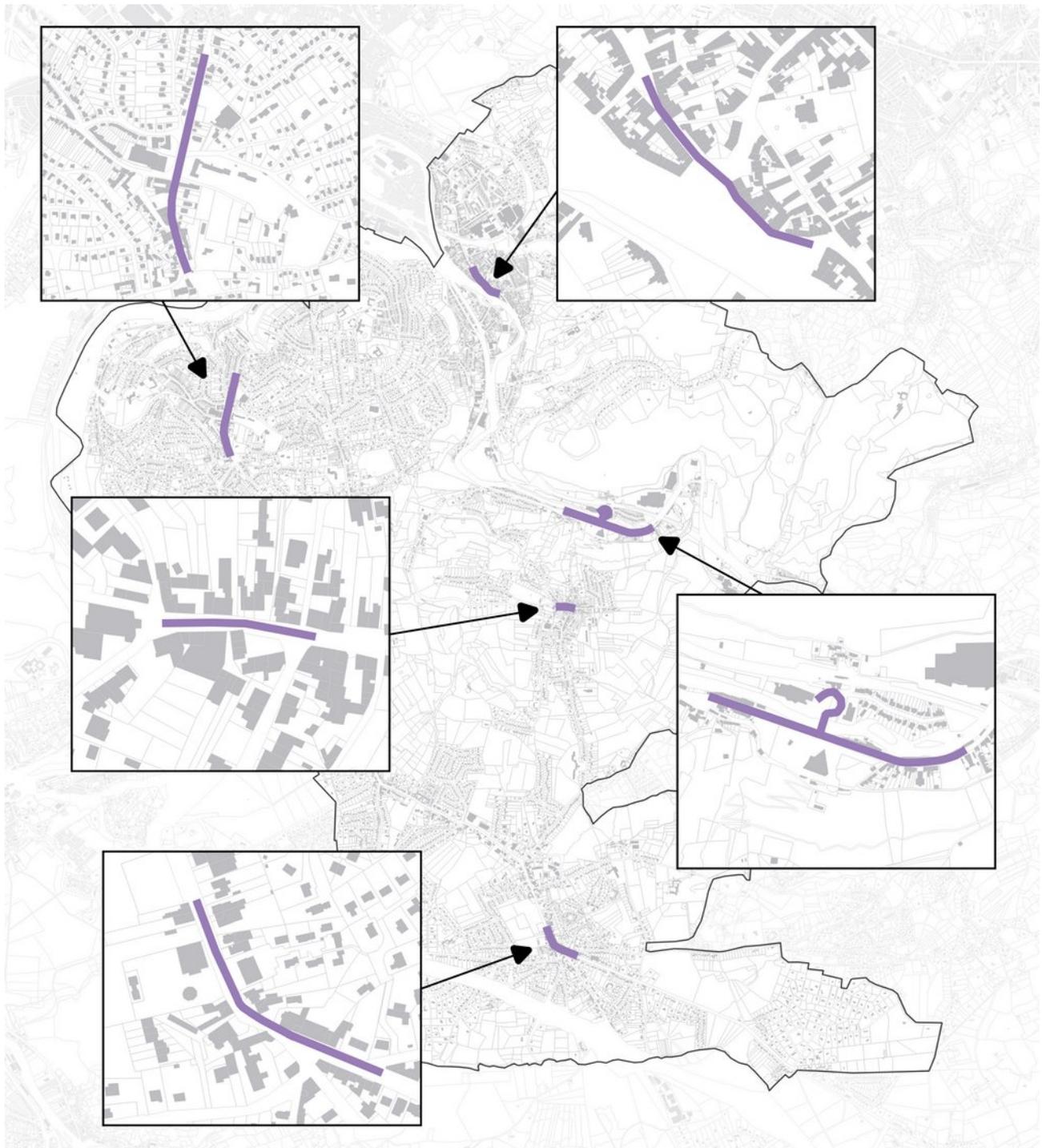


Périmètre d'intérêt patrimonial

Les zones de périmètre d'intérêt patrimonial sont des zones où le contexte du patrimoine bâti est spécifique et nécessite un aménagement particulier.

Une inscription d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique sur ces zones pourrait être envisagée.

4.4.8.5 Linéaire commercial



- Limite communale
- Linéaire commercial



Linéaire commercial

À travers l'avant-projet de Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) repris en annexe (*Erreur : source de la référence non trouvée*), c'est le second scénario : « Affirmation des vocations » qui a été sélectionné par le Collège.

Le scénario « affirmation des vocations » correspond à la volonté d'influencer certaines tendances actuellement observées ce qui signifie pour chaque noyau :

- Beaufays : une stabilisation de l'activité commerciale avec un maintien de la diversité et de la vocation « grand locale » ;
- Embourg : un maintien de l'activité commerciale avec la préservation de la diversité de l'offre et de la vocation « grand locale » ;
- Vaux : une stabilisation de l'activité commerciale avec une volonté de re-concentration de celle-ci ;
- Chaudfontaine : une consolidation de l'activité commerciale avec le maintien de la vocation strictement locale.
- Esplanade de Chaudfontaine et Centre de Ninane : renforcement de la visibilité et affirmation de l'identité.

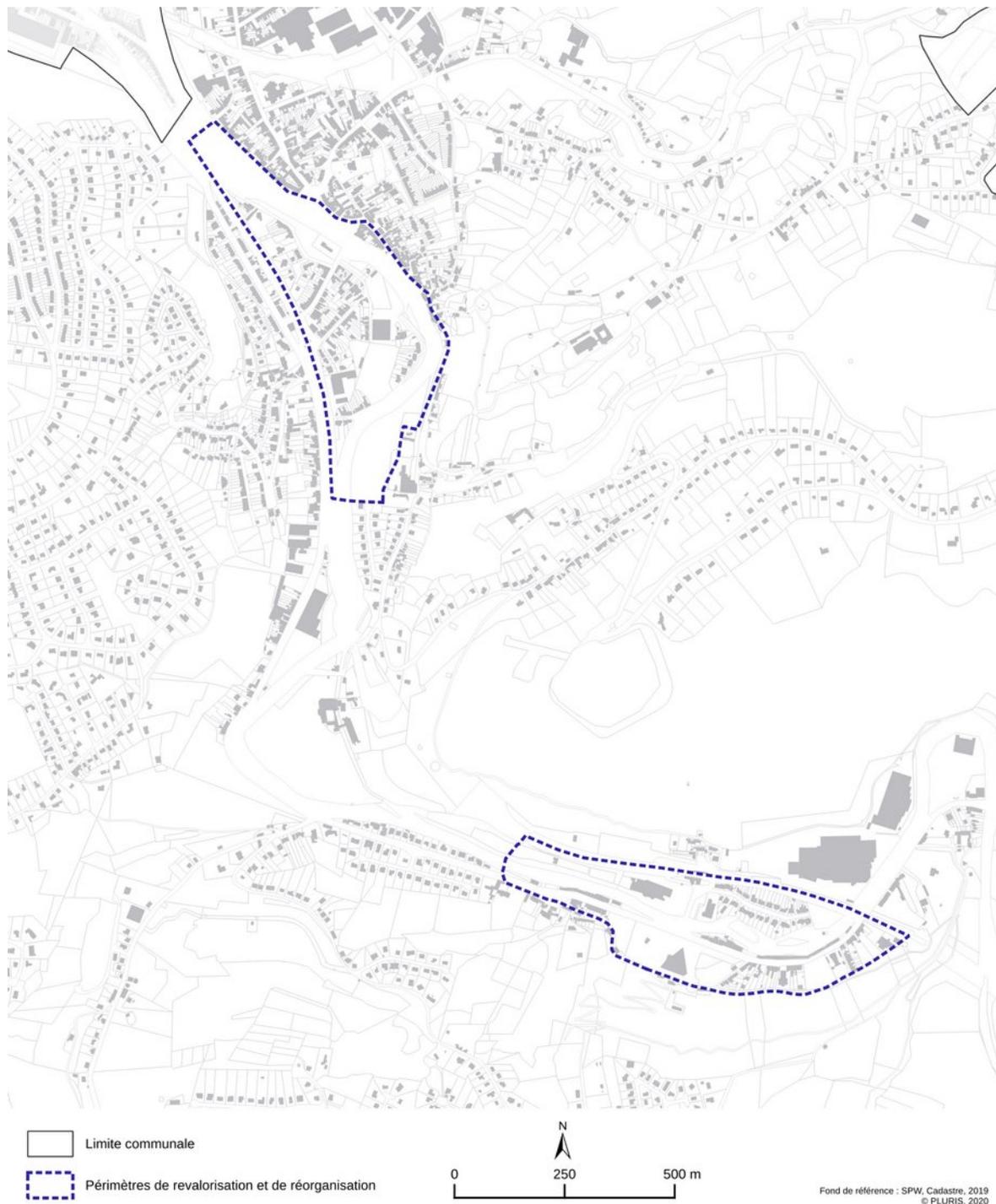
Dans les recommandations opérationnelles, l'avant-projet de SCDC propose de **limiter tout développement commercial en dehors des six noyaux commerciaux**. Cette recommandation concerne non seulement les projets soumis à un permis d'implantation commerciale (Décret du 5 février 2015) y compris la transformation de bâtiments résidentiels en bâtiments mixtes avec rez-de-chaussée commercial, hormis ceux initialement à vocation commerciale avec une occupation ininterrompue, mais aussi les projets non soumis à un permis d'implantation commerciale. Dans ce cas de figure, le contrôle devra s'opérer via le mécanisme des linéaires commerçants. Cette mesure vise à endiguer la dispersion de l'offre commerciale en-dehors des noyaux.

De plus, au sein des six noyaux commerciaux, une autre recommandation est de **contingenter au maximum le développement commercial à l'immobilier d'ores et déjà dédié à cette activité**. A nouveau, cette recommandation concerne non seulement les projets soumis à un permis d'implantation commerciale (Décret du 5 février 2015), mais aussi les projets non soumis à un permis d'implantation commerciale. Dans ce cas de figure, le contrôle devra s'opérer via le mécanisme des linéaires commerçants. Le principe est de limiter le renouvellement de l'offre commerciale aux bâtiments dédiés à cette fonction.

L'avantage des linéaires est évidemment de permettre une délimitation plus précise des « zones capables » que celle des noyaux.

Notons que dans les linéaires commerciaux, **les recommandations relatives au nombre d'emplacements de stationnement à aménager pourraient être revues à la baisse en fonction du projet et moyennant une justification**. De plus, une **étude concernant une éventuelle mutualisation** de ce stationnement devrait également être menée.

4.5 Opération de rénovation urbaine



Périmètres de revalorisation et de réorganisation

Des opérations de rénovation urbaine pourraient être menées à Chaudfontaine et à Vaux-sous-Chèvremont.

Les objectifs poursuivis par cette opération à Chaudfontaine seraient :

- Augmenter le volume inondable de la Vesdre et consolider la berge dans la courbe;
- Réaliser un espace de convivialité accessible aux habitants du quartier situé de l'autre côté de l'avenue des Thermes et s'inscrire dans le projet de la "Vesdrienne";
- Rendre à Chaudfontaine "centre" une perception sensible de la Vesdre en liaisonnant le nouvel espace de convivialité avec itinéraire cyclo-pédestre ci-avant. Cette zone est stratégique car la proximité des infrastructures touristiques et des biens patrimoniaux : "Belles Fontaines" et face au site classé "Thier des Millords".
- La réalisation de ces aménagements doit intégrer l'urbanisation du site désaffecté des Capsuleries dans le schéma général des intentions et dès lors relier ce nouveau quartier durable aux aménagements et infrastructures de mobilité.

4.6 Avant-projet de Schéma Communal de Développement Commercial

Un Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) est un outil de gouvernance publique et d'aide à la décision, tant au niveau des acteurs locaux que des commerçants existants que des porteurs de projets.

Se basant sur l'expérience de l'élaboration du schéma de développement territorial de l'arrondissement de Liège (SDALg), ce SCDC permettra de viser une double intégration de la dynamique commerciale : d'une part, spatiale en resituant Chaudfontaine dans son contexte territorial et en intégrant les ambitions du SDALg et, d'autre part, fonctionnelle, au niveau des autres activités économique, touristique et agricole.

Le contenu du SCDC est :

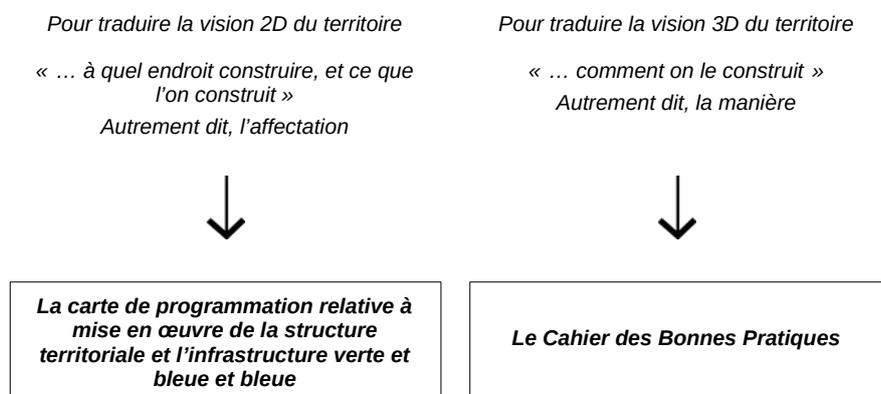
- Une analyse contextuelle précisant le contexte socio-économique et de mobilité de la commune ;
- Une analyse de l'offre commerciale ;
- Une analyse des comportements d'achats et l'évaluation de l'offre aux travers d'enquêtes ;
- Une analyse des polarités concurrentes et des zones de chalandises ;
- La formulation de scénarios de développement commercial ;
- Des recommandations opérationnelles ;
- Des recommandations détaillées à l'aide de fiches projets spécifiques.

L'avant-projet de Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC) est repris en annexe.

4.7 Cahier des Bonnes Pratiques

La structure territoriale et ces différentes recommandations associées précédemment décrites permettent de définir la vision 2D du territoire.

Le territoire étant défini à la fois en 2D et à la fois en 3D, la mise en œuvre de ce projet repose sur deux outils :



La commune a donc décidé d'élaborer, en parallèle à ce document et en s'appuyant sur sa structure territoriale, un Cahier des Bonnes Pratiques. Ce document est un outil d'aide à la décision des choix urbanistiques et architecturaux. **Il porte spécifiquement sur les zones destinées à l'urbanisation.**

Le Cahier des Bonnes Pratiques privilégie la notion d'*urbanité* aux caractéristiques architecturales. L'urbanité ne se limite pas à une lecture quantitative et mesurable, elle resitue les éléments (les lieux, les tissus, les réseaux) dans leur contexte. Ce document accorde une place d'importance au végétal et à la nature au sens large dans les territoires urbanisés de Chaudfontaine, agissant comme une charpente et enrichissant leur identité.

Ce document s'adresse aux différents services techniques de la commune de Chaudfontaine, aux citoyens calidifontains, comme à tout porteur de projet de développement immobilier et/ou urbanistique sur la commune.

Il s'agit du recueil des recommandations vers lesquelles les actions initiées sur le territoire communal doivent s'orienter. Le Collège Communal statue sur les demandes de permis.

Ce document a une portée indicative (il n'a pas de valeur réglementaire). Conçu en dehors du champ du Code du Développement territorial (CoDT), il ne constitue pas un Guide Communal d'Urbanisme. Le Cahier des Bonnes Pratiques ne dispense pas du respect des différentes législations et codes en vigueur.

Le Cahier des Bonnes Pratiques est repris en annexe.

4.8 Mobilité

Le volet mobilité traite les objectifs identifiés avec la Commune, soit : la mobilité scolaire, la modération des vitesses et la maîtrise du transit. Dans ce cadre, les carrefours N60 - N621 - Clos Hennekinne et N30 - Au Chession - Rue de Liège - Rue du Fort font l'objet d'analyses spécifiques.

Le volet mobilité est repris en annexe.