Province du Brabant wallon
Direction d'administration
de l'économie et du développement territorial
-
Service de l'environnement et du développement territorial

Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye

visant à opérationnaliser le concept du NPoW

Beauvechain, Hélécine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale – UCL
Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13
Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Table des matières

1. Carte et tableau de synthèse…… p. 4

2. Rapport phase 1 – Analyse contextuelle……... p. 8

Analyse contextuelle et structure spatiale des 7 communes……. p.14

Analyse contextuelle par commune et analyse des sites……...

Méthodologie……..... p. 36

Beauvechain…….... p. 39

Hélécine……. p. 47

Incourt……... p. 55

Jodoigne……. p. 63

Orp-Jauche……..... p. 73

Perwez……..... p. 91

Ramillies……..... p. 98

Synthèse……. p. 112

3. Rapport phase 2 – Objectifs, principes de mise en œuvre et scénarios de développement…… p. 119

Atelier participatif du 30 mars 2022……..... p. 121

Typologie NPoW des sites et types de fonctions envisageables……... p. 127

Rencontres individuelles des communes……. p. 148

Ateliers participatifs citoyens…….. p. 153

Equilibre supracommunal……... p. 155

Table des matières

4. Rapport phase 3 – Programmation, principes d'urbanisation pour chaque site et mesures de gestion.. p. 159
Introduction: typologie NPoW et critères de faisabilité pour le développement des sites…… p. 161
Fiches sites……. p. 170
Beauvechain…….... p. 171
Hélécine……. p. 196
Incourt……... p. 221
Jodoigne……. p. 256
Orp-Jauche……..... p. 301
Perwez……..... p. 376
Ramillies…….... p. 402

Le SCoTCH a été approuvé par
- le Collège communal de Beauvechain le 3 octobre 2023;
- le Collège communal d'Hélécine le 27 octobre 2023;
- le Collège communal d'Incourt le 17 novembre 2023;
- le Conseil communal de Jodoigne le 3 octobre 2023;
- le Collège communal d'Orp-Jauche le 13 novembre 2023;
- le Conseil communal de Ramillies le 8 novembre 2023;
- le Bureau exécutif d'in BW le 12 septembre 2023;
- le Conseil d'administration du GAL Culturalité le 13 décembre 2023;
- le Conseil provincial du Brabant wallon le 22 février 2024.

Province du Brabant wallon
Direction d'administration
de l'économie et du développement territorial
-
Service de l'environnement et du développement territorial

Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye

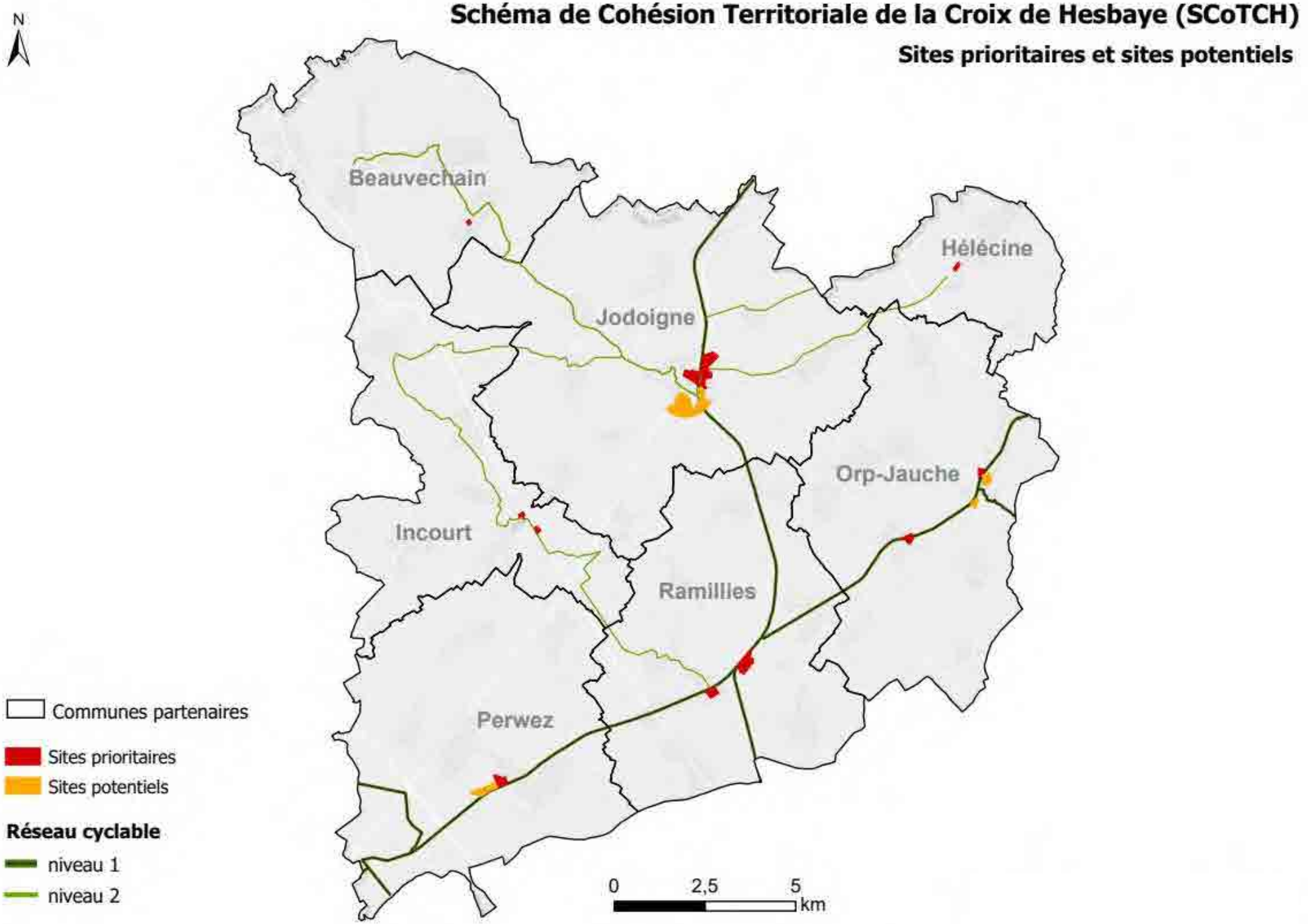
visant à opérationnaliser le concept du NPoW

Beauvechain, Hélécine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies

Carte et tableau de synthèse

Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye (SCoTCH)

Sites prioritaires et sites potentiels



Sites prioritaires et potentiels

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
BE1 - La Bruyère	1,3	**Beauvechain**	NPoW en **renforcement** d'une de centralité	**+**	Zone d'équipements communautaires	**+++**	Public (commune)	**+++**	Itinéraire à renforcer	**+**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **logements**
H2 - Rue de l'Abbaye	2,2	**Hélecine** (Neerheylissem)	NPoW en **appui** de centralité	**+**	Zone d'habitat (rural)	**++++**	Privé	**-**	Itinéraire à renforcer	**+**	Territoire **nourricier**
IN2 - Les Fossés	1,8	**Incourt**	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zone d'habitat, agricole et éq. Communautaires. Axe de ruissellement + zone d'aléa d'inondation faible en bordure + suspicions de pollution du sol + zone de protection de captage	**-**	Public (Fabrique d'église et CPAS) Privés	**++**	Itinéraire à renforcer	**+**	**Economie, services, loisirs de proximité** – dominante **services**
IN1 - Les Etats	1,9	**Incourt**	NPoW en **appui** de centralité	**+**	Zone d'habitat et agriculture	**++**	Privé + in BW (entrepôt)	**+**	Itinéraire à renforcer	**+**	Territoire **nourricier**
JO1 - ZACC Batavia	48,1	**Jodoigne**	NPoW en **appui** de centralité	**+**	ZACC Impacts en termes hydrique, écologique et paysager	**o**	Public (ville de Jodoigne, CPDA, fabrique d'église, Etat belge) + privés	**-**	RAVeL 142	**+++**	Territoire **nourricier**
JO2 - Plaine de la Gadale	12,1	**Jodoigne**	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zone agricole	/	Public (commune)	**+++**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **sport**
JO3 - Future ZAEM	11	**Jodoigne**	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	ZAEI, zone naturelle et éq. communautaires. Impact sur le régime hydrique + site bordé par une RN + partiellement en BDES	**+**	Privés + public (PBW)	**+**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** – dominante **TPE / artisanat**
JO4 - SOL du Bosquet	11	**Jodoigne**	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zone d'habitat	/	Privés + public	**/**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **économie digitale + commerce**

Sites prioritaires et potentiels

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
J1 - Gervais-Danone	4,9	**Orp-Jauche** (Jauche)	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zones d'act. éco. ind. et équip. comm.	**++**	/	/	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante logement
O1A - Hangar à voitures	1,4	**Orp-Jauche** (Orp)	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zones d'activité économique industrielle Sol potentiellement pollué	**+**	Privé	**-**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O1B - Atelier Vranckx	1,3	**Orp-Jauche** (Orp)	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zone d'activité économique industrielle Axe de ruissellement + sol potentiellement pollué	**o**	Privé	**-**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O2 - BigMat +	5,7	**Orp-Jauche** (Orp)	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zones d'activité éco. ind. et habitat Aléa d'inondation faible + sols potentiellement pollués	**o**	Commune (espace public) + privé	**-**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O3A - La Campagnette Gauche	3,3	**Orp-Jauche** (Orp)	NPOW en **appui** de centralité	**+**	Zone d'habitat + agricole Impact hydrique et paysager	**o**	Privé	**-**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante logement
P1 - Extension PAE 1	7,9	**Perwez**	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zone agricole Impacts d'une urbanisation en termes hydrique et paysager	**-**	Privé + public	**+**	RAVeL 147	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité**
P2 - Extension PAE 2	11,9	**Perwez**	NPoW en **appui** de centralité	**+**	Zone agricole Impacts d'une urbanisation en termes hydrique et paysager	**-**	Privé + public	**-**	RAVeL 147	**+++**	Territoire **nourricier**
Croix 1 - Gare et terrains SNCB	3,6	**Ramillies** (Ramillies-Offus)	NPoW en **renforcement** de centralité	**+++**	Zone blanche	**++++**	APIBW, Keolis, privé + SNCB	**++**	RAVeL 147/142	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **TPE/Artisanat**
Croix 2 - Terrains agricoles	11	**Ramillies** (Ramillies-Offus)	NPoW en **appui** de centralité	**+**	Zone agricole Sensibilité hydrique	**o**	Privés	–	RAVeL 147/142	**+++**	Territoire **nourricier**
PR3 - ZACC de Geest-Gérompont	6,3	**Ramillies** (Geest Gerompont)	NPoW en **appui** de centralité	**+**	ZACC Vulnérabilité hydrique Ouverture paysagère vers le Sud.	**o**	Fabrique d'église et CPAS Ramillies + privés	**o**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **logement**

Province du Brabant wallon
Direction d'administration
de l'économie et du développement territorial
-
Service de l'environnement et du développement territorial

Elaboration du
Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye

visant à opérationnaliser le concept de NPoW

Beauvechain, Hélécine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies

---

Rapport phase 1 – Analyse contextuelle

Volet 1: Analyse contextuelle et structure spatiale des 7 communes

Volet 3 : Potentialités et contraintes des 26 sites étudiés

Décembre 2022

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale – UCL
Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13
Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Table des matières

1 | Objectif de la mission et méthodologie

2 | Analyse contextuelle des 7 communes:
La Croix de Hesbaye dans son environnement sous-régional
La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux
Structure spatiale

3 | Analyse contextuelle par commune et analyse des sites
Méthodologie
Beauvechain
Hélecine
Incourt
Jodoigne
Orp-Jauche
Perwez
Ramillies

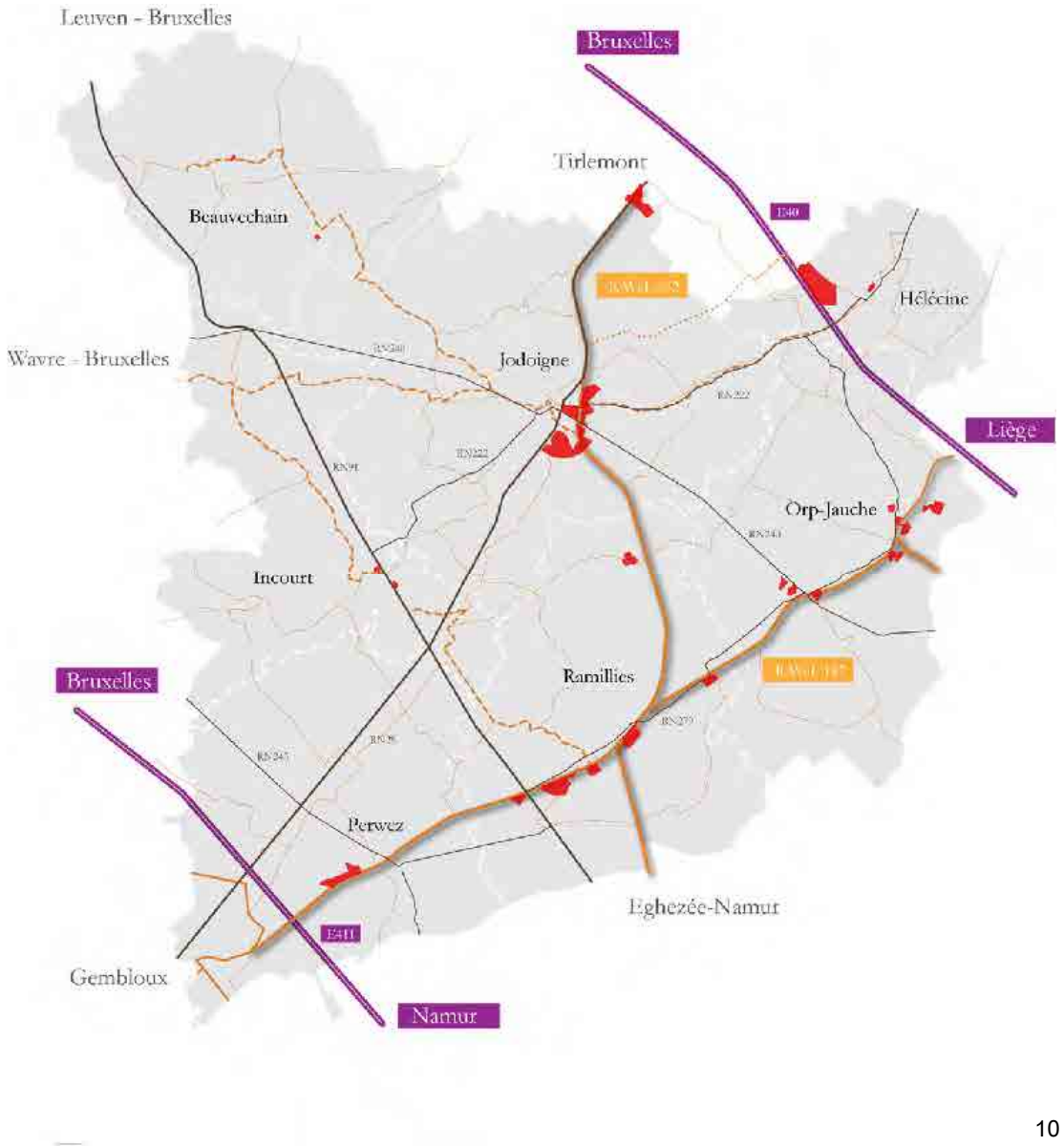
4 | Synthèse

Objectif de la mission

- Définir un Schéma de Cohésion Territoriale à l'échelle de 7 communes:
  Beauvechain, Hélécine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies
- Les 30 sites identifiés au sein de ces 7 communes sont reliés par un réseau cyclable structurant (26 sites étudiés dans le cadre du SCoTCH et 4 sites étudiés par ailleurs ou en projet)

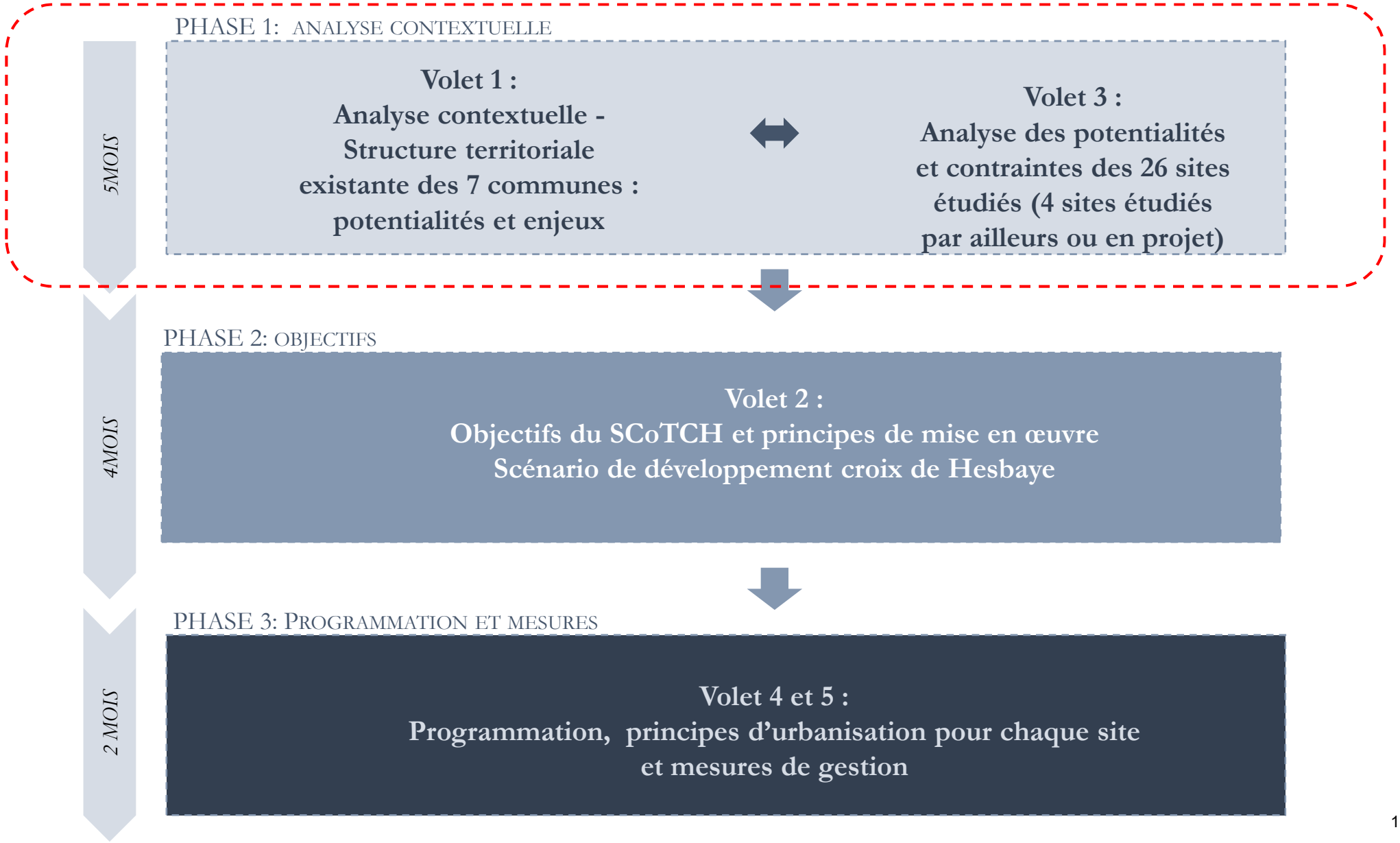
- Objectifs :
  - Donner l'orientation pour le développement de ces sites dans une optique de déploiement du concept NPoW dans une vision supra-communale sur le moyen et long terme
  - Définir une vision prospective en vue de :
    - faciliter les démarches ultérieures nécessaires pour la mise en œuvre des projets visés,
    - faciliter la négociation avec des opérateurs privés et publics,
    - acter la vision prospective et l'engagement sur le long terme des pouvoirs publics locaux.

- Portée :
  - Inscrit dans les objectifs régionaux, le SCoTCH reste néanmoins un document d'orientation indépendant de l'arsenal des outils du CoDT.



Méthodologie

La méthodologie s'appuie sur 3 phases. Ce rapport présente les résultats de la phase 1 consacrée à l'analyse contextuelle relative au territoire des 7 communes et des 26 sites étudiés.



Méthodologie

PHASE 1: ANALYSE CONTEXTUELLE

5MOIS

Volet 1 :
Analyse contextuelle - Structure territoriale existante des 7 communes : potentialités et enjeux

⇔

Volet 3 :
Analyse des potentialités et contraintes des 26 sites étudiés

2 échelles : communale et supra-communale

Le volet 1 :

- s'atèle à dégager le contexte général dans lequel s'inscrivent les 7 communes de la Croix de Hesbaye et des 30 sites identifiés;
- est la base pour définir les objectifs du schéma de cohésion territoriale et assurer une programmation cohérente et complémentaire entre les sites.

Le volet 1 comporte trois étapes :

1. Une analyse des besoins démographiques, sociaux, économiques et de mobilité
   ➔ Identification des potentialités, des contraintes du territoire et des dynamiques de développement communales en cours ;
2. La mise en évidence de la structure polycentrique de la zone d'étude : centralités et réseaux ;
3. Une synthèse croisée des besoins, des potentialités et de la structure polycentrique, permettant de caractériser les principaux enjeux et perspectives en matière de développement territorial pour l'ensemble du périmètre.

⇨ Le volet 1 vise à mettre en évidence des singularités et des tendances communes afin d'assurer la cohérence et la coordination entre les différentes échelles.

Livrables:

- Analyse des besoins et enjeux pour chaque commune et pour le territoire supra-communal
- Structure territoriale pour chaque commune et pour le territoire supra-communal

Méthodologie

PHASE 1: ANALYSE CONTEXTUELLE

5MOIS

Volet 1 :
Analyse contextuelle - Structure territoriale existante des 7 communes : potentialités et enjeux

Volet 3 :
Analyse des potentialités et contraintes des 26 sites étudiés

Le volet 3 vise, pour chacun des 26 sites étudiés, à:

1. Caractériser **l'accessibilité du site et la multimodalité** , déterminer le potentiel d'accessibilité cyclable de chaque site ;
2. Caractériser **le positionnement du site par rapport aux pôles et centralités** (ref étude du NPoW)
3. Capitaliser les données existantes sur **le(s) champ(s) programmatique(s) envisagés/ables de chaque site** et énoncer les potentialités envisagées à ce stade;
4. Caractériser l**es éléments physiques, urbanistiques et environnementaux** de chaque site en vue de déterminer les atouts, contraintes, les enjeux d'urbanisation et de structure paysagère.
5. Relever les **éléments de nature juridique** déterminants pour envisager l'urbanisation du site

Livrable :
Analyse contextuelle pour chacun des 26 sites étudiés

Volet 1:

Analyse contextuelle des 7 communes

01. La Croix de Hesbaye dans son environnement sous-régional

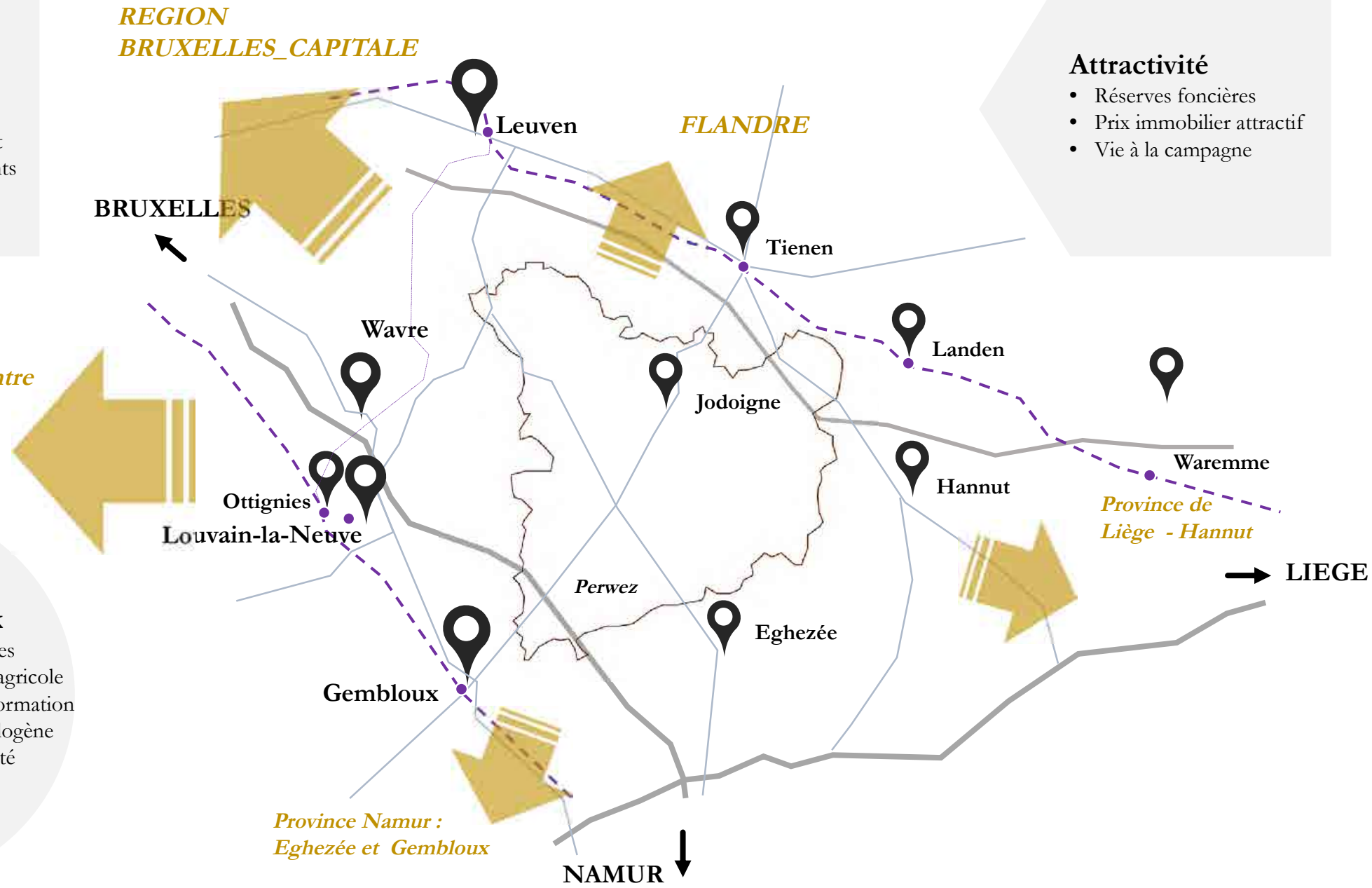
01. La Croix de Hesbaye dans son environnement sous-régional

Dépendances :

- Emploi
- Enseignement sup
- Approvisionnement
- Loisirs et évènements
- Gare IC

Attractivité

- Réserves foncières
- Prix immobilier attractif
- Vie à la campagne



Enjeux territoriaux

Gestion des réserves foncières
Préservation du caractère rural et agricole
Déconcentration de l'emploi et la formation
Développement économique endogène
Offre en services de proximité
Mobilité alternative

Volet 1:

Analyse contextuelle des 7 communes

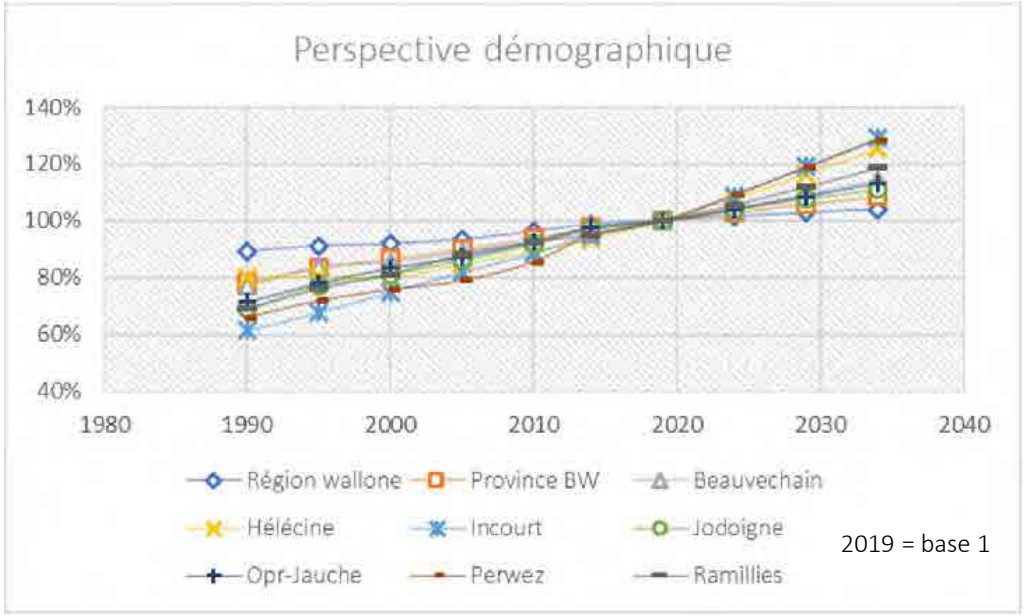
02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **démographique** :

- Selon les prévisions, on constate une **augmentation générale nettement plus importante qu'en Wallonie ou que dans le reste de la Province du BW**. Certaines communes enregistreraient des augmentations de + de 20 % comme Incourt (22%)et **Perwez (24%), ainsi que Hélécine (27%)**. Perwez accueillerait 1.000 ménages supplémentaires en 2034 ce qui conforterait son statut de **commune locomotive (pôle majeur), à côté de Jodoigne**.
- L'est du Brabant wallon se distingue par une **population jeune** au regard des moyennes régionale et provinciale. Seules **Jodoigne et Beauvechain** enregistrent une **population vieillissante** plus importante.
- Population jeune : conséquence à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. Ils sont attirés par la relative **proximité des pôles d'emploi majeurs**, des **prix du logements** légèrement moindre que dans le centre du Brabant wallon, qu'en Flandre et à Bruxelles, et le **caractère rural du territoire**.
- Les **jeunes adultes** (19-29 ans) ainsi que les **seniors** (65+ ans) ont, à l'inverse, **tendance à quitter** leur commune. L'absence de centre d'enseignement supérieur, le **manque d'infrastructures pour les seniors et d'appartements** peuvent également expliquer ces départs.





Source : Statbel

Nombre d'habitants (en 2021) et augmentation estimée pour 2035
(NB: perspective inférieure aux prévisions précédentes)

- *Province du BW : 403.599 (107%)*
- *Région wallonne : 3.633.795 (103%)*
- *Beauvechain : 7190 (117 %)*
- ***Hélécine : 3648 (127%)***
- ***Incourt : 5521 (122%)***
- *Jodoigne : 14,309 (112%)* ➔ *~15 800*
- *Orp-Jauche : 9001 (110%)*
- ***Perwez : 9449 (124%)*** ➔ *~11 500*
- *Ramillies : 6592 (117%)*

La population en croissance constitue un **atout pour le dynamisme** du territoire mais nécessite aussi **d'assurer les besoins** de ces nouveaux venus.

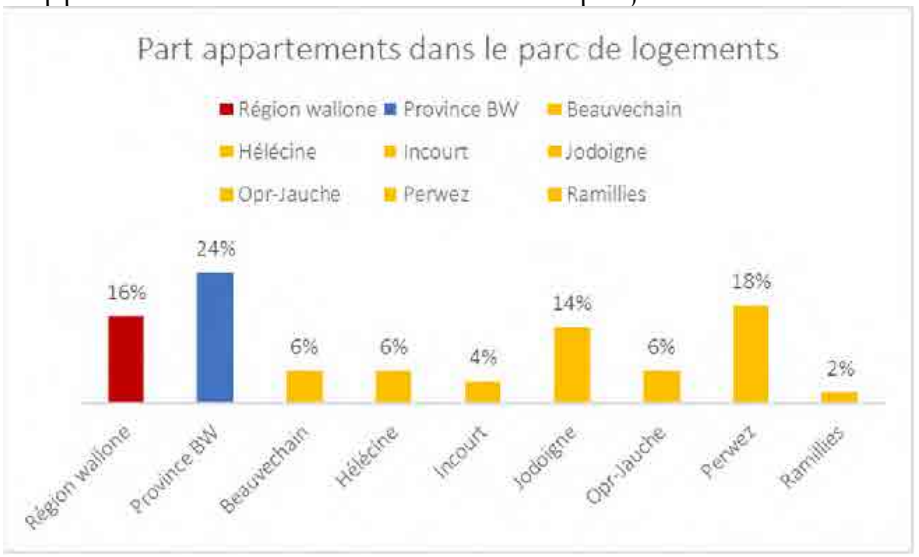
Cette croissance tend à affirmer une double polarité Jodoigne et Perwez

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **résidentiel** :

- Pour accueillir le nombre de ménages supplémentaires attendus à l'horizon 2034, de **nouveaux logements** devraient voir le jour. **Perwez et Jodoigne** connaitraient une pression plus élevée, la première en tête avec plus de 1.000 logements nécessaires**. De nombreux projets sont déjà dans les cartons** : 1.200 programmés à Jodoigne, largement au-dessus des besoins estimés à l'horizon 2035.
- Parc de logements constitué majoritairement de maisons unifamiliales. **Part des appartements faible, mais en croissance**. Présents essentiellement sur Jodoigne et Perwez. Cette tendance se renforce. > faiblesse et **risque: ne pas rencontrer la demande en logement pour jeunes adultes et séniors**.
- **Prix immobilier en croissance**. Toutes les communes ont vu leur prix quadrupler, **rattrapant la moyenne provinciale largement supérieure au reste de la Wallonie.**
- La préservation du caractère rural est importante pour les habitants qui peuvent, parfois, s'opposer farouchement à de nouveaux projets.

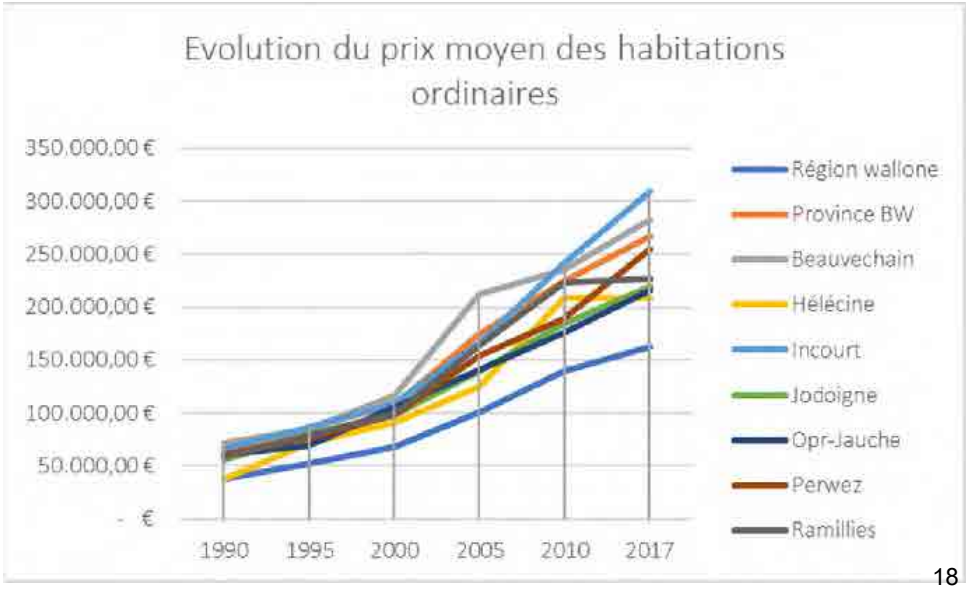
Offrir une diversité de **logements** (diversité des typologies d'habitat, accessibilité financière) tout **en préservant le caractère rural** et en **s'inscrivant dans l'objectif ZAN 2050**. **Acceptabilité** sociale des projets.



Source : Statbel

Estimation du nombre de logements nécessaires en 2034 par rapport à 2019:

- *Beauvechain : + 450*
- *Hélécine : + 300*
- *Incourt : + 630*
- *Jodoigne : + 795*
- *Orp-Jauche : + 540*
- *Perwez : +1.185*
- *Ramillies : + 435*

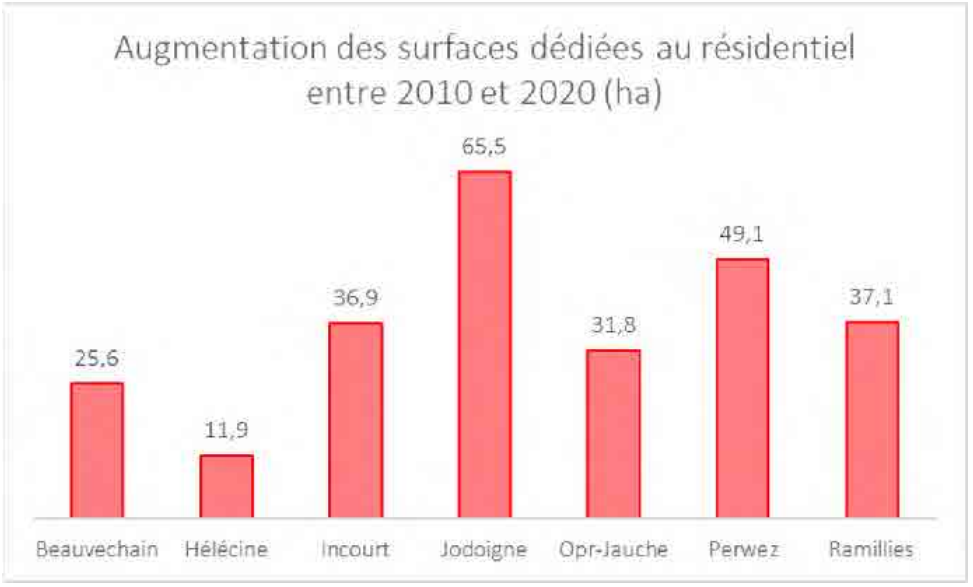


Source : SPF DGS

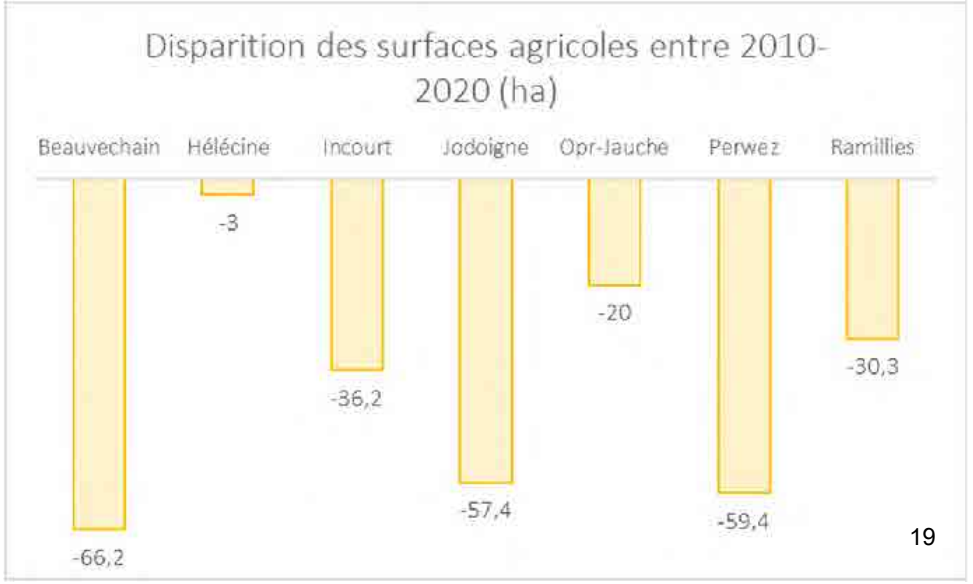
02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan de la **gestion du foncier** :

- Sans surprise, la disparition des surfaces agricoles se fait pour partie au profit du logement (et infrastructures liées).
- Le défi de réduire l'artificialisation des sols (objectif européen 2050) induit de **gérer avec parcimonie les réserves foncières et de réhabiliter les zones artificialisées.**
- Combiné au défi de la réduction de l'artificialisation des sols, le **renforcement des centralités urbaines et rurales** s'impose comme mesure œuvrant pour la réduction des déplacements. **L'intensification des noyaux de vie** permet de renforcer leur **attractivité**.
- Les communes de **Perwez et Jodoigne** notamment poursuivent depuis plusieurs années une politique de renforcement de leur centralité principale.



Source : Walstat



- Dynamique immobilière et gestion foncière en bonne intelligence pour atteindre **l'objectif *ZAN 2050***
- Préservation des terres et du **caractère agricole**
- Renforcement d**es centralités**.

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan de la **gestion du foncier ➔ enjeux des communes pour atteindre objectif ZAN 2050 (** CPDT 2020)

Profil des communes selon 3 variables:

- **effort** à fournir pour s'aligner sur une trajectoire tendancielle vers un zéro artificialisation à l'horizon 2050.
- Le rôle que pourrait jouer le plan de secteur dans sa configuration actuelle (quelle serait **la saturation des zones destinées à l'habitat** à l'horizon 2050 avec un objectif « zéro artificialisation »).
- La **consommation foncière actuelle** du secteur résidentiel.

	Effort			Saturation plan de secteur (2050)			Consommation		
	faible	moyen	élevé	faible	moyenne	élevée	faible	moyenne	élevée
Groupe 1: Hélécine, Perwez			×			×		×	×
Groupe 2: Incourt			×	×	×			×	×
Groupe 3		×		×				×	×
Groupe 4		×				×		×	
Groupe 5	×					×	×	×	
Groupe 6	×			×	×		×		
Groupe 7: Beauvechain, Jodoigne, Orp-Jauche, Ramillies	×				×			×	

Source : CPDT 2020

Groupe 1 (E+S+C+) : Hélécine et Perwez

Caractéristiques :
La trajectoire tendancielle s'écarte fortement d'un objectif zéro artificialisation. (écart>30%)
Néanmoins, les **consommations foncières actuelles, élevées** ou moyennes, seront vraisemblablement **limitées dans le futur par** la **saturation du PdS.** (saturation des zones d'habitat du plan > 80%. à l'horizon 2050)

Enjeux :
- ✓ Comment ralentir la consommation foncière actuelle
- ✓ Comment garantir une utilisation efficiente des nouveaux terrains artificialisés.
- ✓ Comment promouvoir, amplifier et accompagner une densification raisonnée

Groupe 2 (E+S- C+) : Incourt

Caractéristiques :
La trajectoire tendancielle s'écarte fortement d'un objectif zéro artificialisation. (écart>30%)
Les **réserves foncières sont encore conséquentes**. Le plan de secteur ne devrait pas permettre de freiner la consommation foncière actuelle (moyennes ou élevées).

Enjeux :
- ✓ Comment freiner la consommation foncière actuelle et infléchir la tendance actuelle.
- ✓ Comment « geler » les terrains urbanisables peu propice à l'urbanisation.

Groupe 7 (E-S0 C0) : Beauvechain, Jodoigne, Orp-Jauche et Ramillies

Caractéristiques :
La trajectoire tendancielle se rapproche de la trajectoire « ZAN 2050 ». (superficies artificialisées < ou >max 10%)
Néanmoins, la **consommation foncière est moyenne et, si celle-ci augmente, le plan de secteur ne devrait pas contenir** celle-ci.

Enjeux :
- ✓ Comment garder la tendance actuelle
- ✓ Comment garantir une **utilisation efficiente des nouveaux terrains** artificialisés.
- ✓ Comment promouvoir, **amplifier et accompagner une densification** raisonnée.
- ✓ Comment « **geler » les terrains urbanisables peu propice** à l'urbanisation.

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **services à la population** :

- La couverture **d'accueil des enfants jusqu'à 3 ans est faible** dans presque toutes les communes. L'accessibilité financière de ces structures constitue un problème supplémentaire. Les structures publiques sont particulièrement nécessaires mais peuvent constituer un coût trop élevé pour certaines communes.
- Le nombre de places dans l'enseignement **fondamental est relativement suffisant**. La croissance de la demande s'accompagne d'extensions, le suivi est donc bon.
- **Jodoigne constitue un pôle scolaire supra-communal** très important pour les communes voisines, surtout pour le secondaire. Perwez a récemment ouvert une école secondaire qui rencontre un certain succès.
- Les institutions d'enseignement supérieur sont pratiquement absentes du territoire. **La formation continue** est présente dans les deux centralités principales, **Jodoigne et Perwez**.
- L'offre en médecine générale se situe globalement dans les moyennes provinciales et régionales. Elle pourrait être renforcée.

Réponse aux **différents besoins de la population, synergie et complémentarité** de l'offre communale et supra-communale.

Services à la population	Besoins
Accueil préscolaire	
Enseignement maternel et fondamental	
Enseignement secondaire	
Enseignement supérieur et formation continue	
Soins de proximité	
Accueil seniors	
Commerces	
Sports	
Vie associative et culturelle	

- Les **structures d'accueil et d'accompagnement aux personnes âgées pourraient, elles, être fortement améliorées**, certaines communes ne disposant d'aucune couverture.
- Une offre en **commerces courants** présente dans chaque commune. Pour les biens de **consommation semi-courants, Jodoigne et Perwez** sont des **pôles commerciaux**, bien que le territoire reste assez **dépendant de l'extérieur** (W-O-LLN / Hannut-Eghezée)
- L'offre en **infrastructures sportives** est limitée à l'échelle locale à l'exception de **Perwez et Jodoigne** qui devraient encore agrandir leur offre.
- La **vie associative et culturelle est dynamique**. Pour les évènements plus importants, le territoire est cependant dépendant d'autres pôles extérieurs.

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **économie et emploi** :

- Le territoire accueille une population qui a **facilement accès au marché de l'emploi grâce à son niveau d'enseignement,** avec certaines **exceptions comme Orp-Jauche et Jodoigne**.
- Il y a une **croissance en termes d'emplois**, combinée au maintien d'une **forte dépendance à l'extérieur** pour l'emploi salarié.

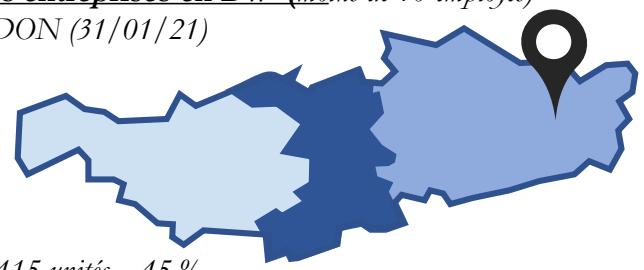
Nombre d'emplois en 2019 pour chaque commune (+ part d'indépendants) : source : GRAYDON (31/01/21)

- *Beauvechain : 2686 (35%)*
- *Hélécine : 413 (51%)*
- *Incourt : 1051 (48%)*
- *Jodoigne : 4263 (26%)*
- *Orp-Jauche : 1267 (47%)*
- *Perwez : 2539 (30%)*
- *Ramillies : 1190 (46%)*

- Parmi les emplois salariés, on se situe essentiellement dans le **secteur tertiaire** avec certaines particularités comme Ramillies dans le domaine de l'informatique (entreprise Odoo) ou à Beauvechain avec la base militaire.
- Au niveau de l'ensemble de la Province, la réalité de la diminution des disponibilités foncières des zones dédiées au développement économique et le coût élevé du foncier sur les zones bénéficiant d'une bonne accessibilité routière est une réalité qui impacte le développement territorial.
  Comme ailleurs dans le Brabant wallon, le territoire Croix de Hesbaye compte une **majorité de très petites entreprises (TPE).**
- Une disparité territoriale des (très) petites entreprises existe entre l'Ouest, le centre et l'Est de la Province.

Les très petites entreprises en BW (*moins de 10 employés)*

Source : GRAYDON (31/01/21)



Ouest : 19.415 unités – 45 %

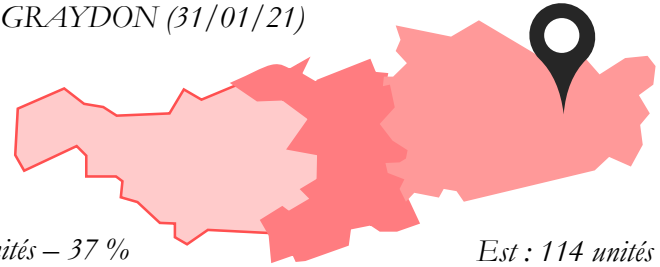
Est : 6.970 unités – 16 %

Centre : 13.935 unités – 30 %

Code NACE	*Nbre d'unités*	*/ poids relatif*
702 - Conseil de gestion	602	8,6%
620 - Programmation, conseil et autres activités informatiques	336	4,8%
432 - Travaux d'installation électrique, de plomberie et autres travaux d'installation	231	3,3%

Les petites entreprises en BW (*entre 10 et 50 employés)*

Source : GRAYDON (31/01/21)



Ouest : 585 unités – 37 %

Est : 114 unités – 7 %

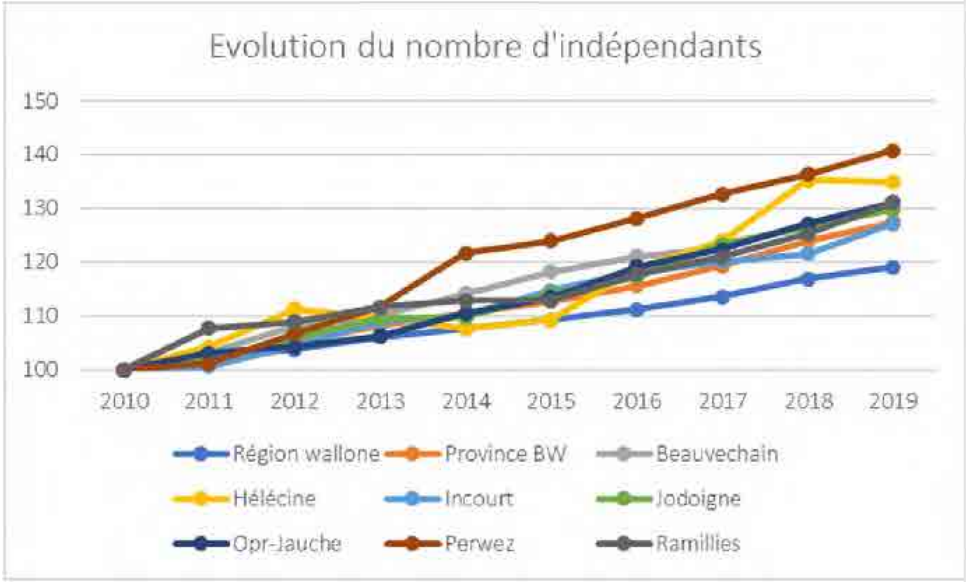
Centre : 472 unités – 30 %

Code NACE	*Nbre d'unités*	*/ poids relatif*
471 - Commerce de détail en magasin non spécialisé	11	9,6%
889 - Autre action sociale sans hébergement	8	7,0%
561 - Restaurants et services de restauration mobile	7	6,1%
812 - Activités de nettoyage	7	6,1%

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **économie et emploi** :

- Le **nombre d'indépendants est élevé – supérieur à la moyenne régionale** et partiellement à la moyenne provinciale - et est en **forte hausse**.
- Au niveau de **l'agriculture**, les statistiques montrent une situation contrastée entre un **nombre d'exploitations partout en baisse** (-12%)sur la période 2010-2020), combinée, sur cette même période, à une **augmentation du nombre de salariés et d'indépendants** (à titre principal et complémentaire) actifs dans ce secteur. Ces données témoignent de l'évolution en cours du secteur.



Source : Walstat

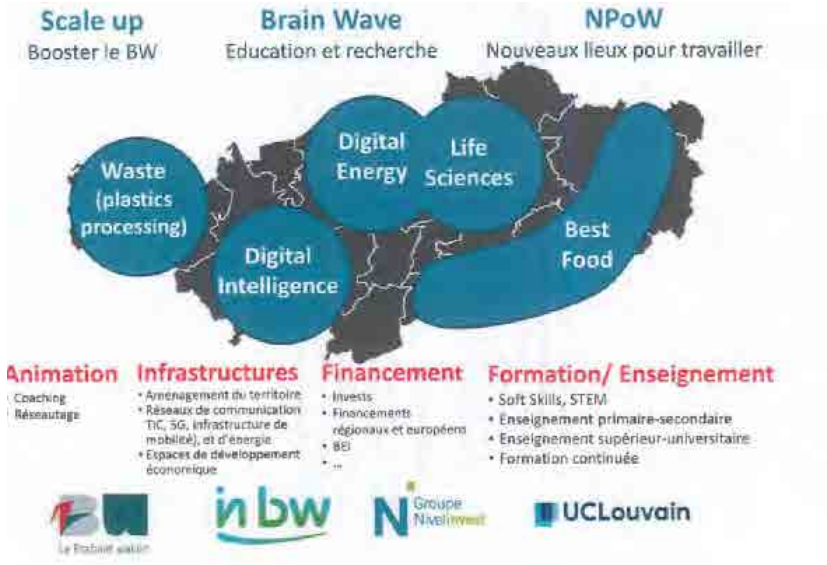
02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **économie et emploi** :

Les **petites et moyennes entreprises constituent un tissu toujours plus dense** dans des secteurs traditionnels ou plus innovants. Elles se déploient sous des formes nouvelles plus collaboratives. Les nouvelles technologies de l'information constituent un facteur décisif dans la déconcentration et la restructuration des lieux créatifs et de formation, en lien avec des économies circulaires et de proximité.

Ainsi, des **opportunités de développement économique sont à offrir en matière de d'économie numérique, d'économie circulaire et de proximité, d'économie créative et de l'innovation** tels que mis en avant par l'Europe, la Wallonie et le Brabant wallon dans différents documents (*Green deal, Déclaration de politique régionale, Digital Wallonia 2019-2014, Digital Innovation Hubs (DIH) wallons, Plan Marshall 4.0, Plan Wallon Déchets Ressources, Plan numérique BW, etc.*)

On notera à cet effet que le territoire Croix de Hesbaye est particulièrement visé par l'axe « bestfood ».



- Réponse aux besoins de petites entreprises
- Soutien aux indépendants (atout)
- Développement ancré sur les **atouts du territoire**
- Opportunités à offrir en matière **d'économie numérique, circulaire, créative et de l'innovation**.

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **mobilité – déplacements automobiles**

Pour établir la situation actuelle en matière de mobilité sur le territoire Croix de Hesbaye, nous nous basons sur les données *Proximus 2015* & *Tom Tom*, et leur analyse établie par *Transitec/ICEDD /espaces mobilités.*

On retiendra:

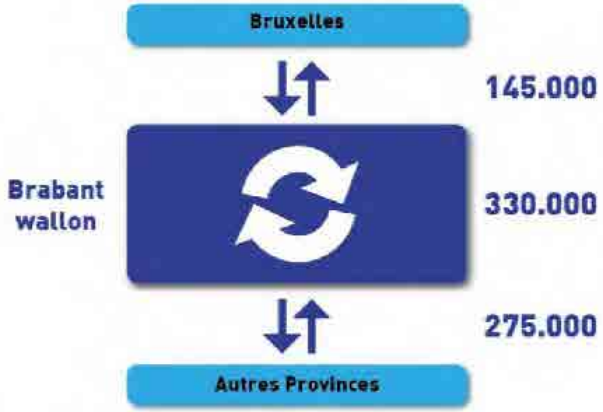


Figure : les déplacements en lien avec la Brabant-wallon (2015)
Source : Proximus

Le volume de déplacements le plus important se fait à l'intérieur de la Province *(➔ autonomie partielle de la Province en termes d'emplois), suivi des autres Provinces et enfin, Bruxelles. Ce constat dressé en 2015 confirme les observations de 2007(PPM)*

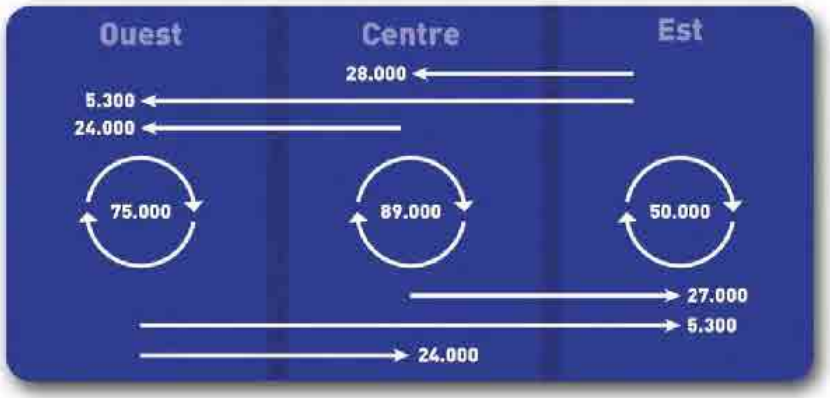


Figure : déplacements internes au Brabant-wallon (mardis 2015) _ Source : Proximus

Mouvements en heure de pointe (6-10h)

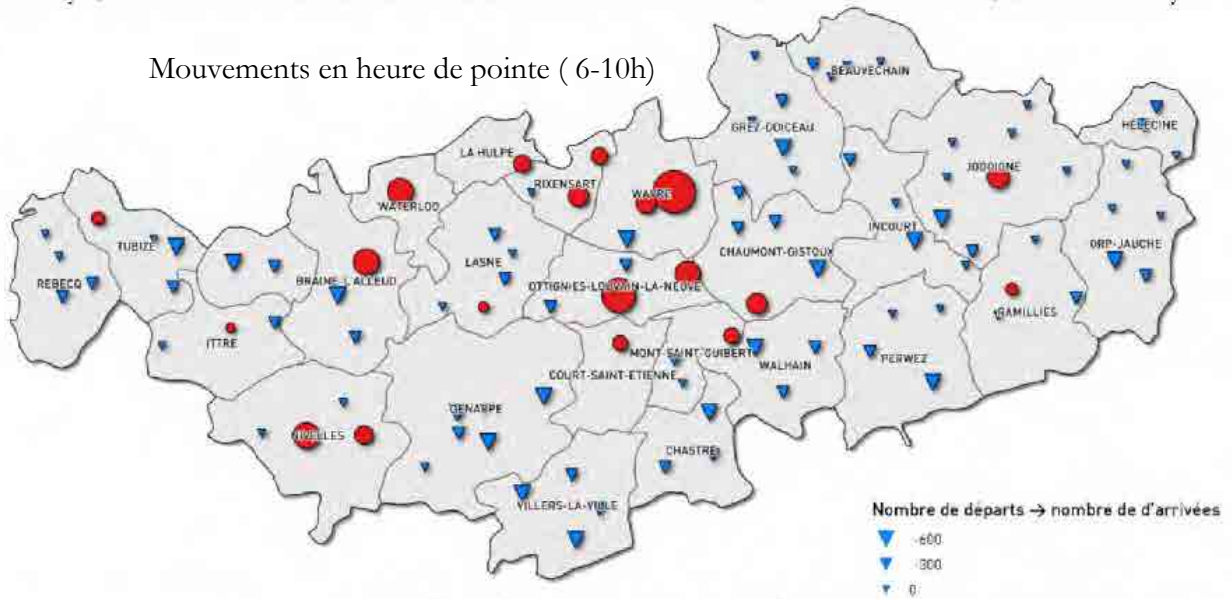


Figure: cartographie des zones émettrices et réceptrices (mouvements entre 6h et 10h)
Source : Proximus

L'absence de pôle d'emplois majeur dans l'est de la province amène un déséquilibre des flux.

➔ ***Relations internes*** *aux différents secteurs prépondérantes*

➔ *Dynamique des mouvements importante entre le Centre et les extrémités de la Province.*

➔ ***Importance des déplacements entre le centre et l'est*** *(27.000)*

L'analyse des mouvements a également permis de confirmer les pôles d'attractivité. Ainsi, on retrouve dans le top10 des sections de Communes où les ***départs sont moins importants que les arrivées*** ***Jodoigne****, à côté de Wavre, Ottignies ou encore Nivelles et Braine l'Alleud. Cette information permet de confirmer le rôle de pôle scolaire de Jodoigne.*

La carte ci-dessus permet également de pointer ***Ramillies.***

On retiendra également que les données PROXIMUS ne comptabilisent pas les cours trajets effectués localement : déposer un enfant à la crèche ou à l'école,…

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **mobilité - déplacements automobiles**

On retiendra également de l'analyse établie par T*ransitec/ICEDD /Espaces mobilités:*

L'intensité des déplacements en heure de pointe du matin est voisine des 16%; ce qui permet de souligner qu'une part majoritaire des déplacements se fait en dehors de ces heures; en heure creuse donc.

La carte d'état du trafic en heure de pointe du matin montre, pour le territoire Croix de Hesbaye des niveaux de saturation atteints à **Jodoigne, à Thorembais-Saint Trond**, mais également à Jauche, au cœur de Perwez, à Gérompont, à Beauvechain ou encore à Hélécine.

Ce niveau de saturation se confirme à Jodoigne le mercredi midi et le samedi.

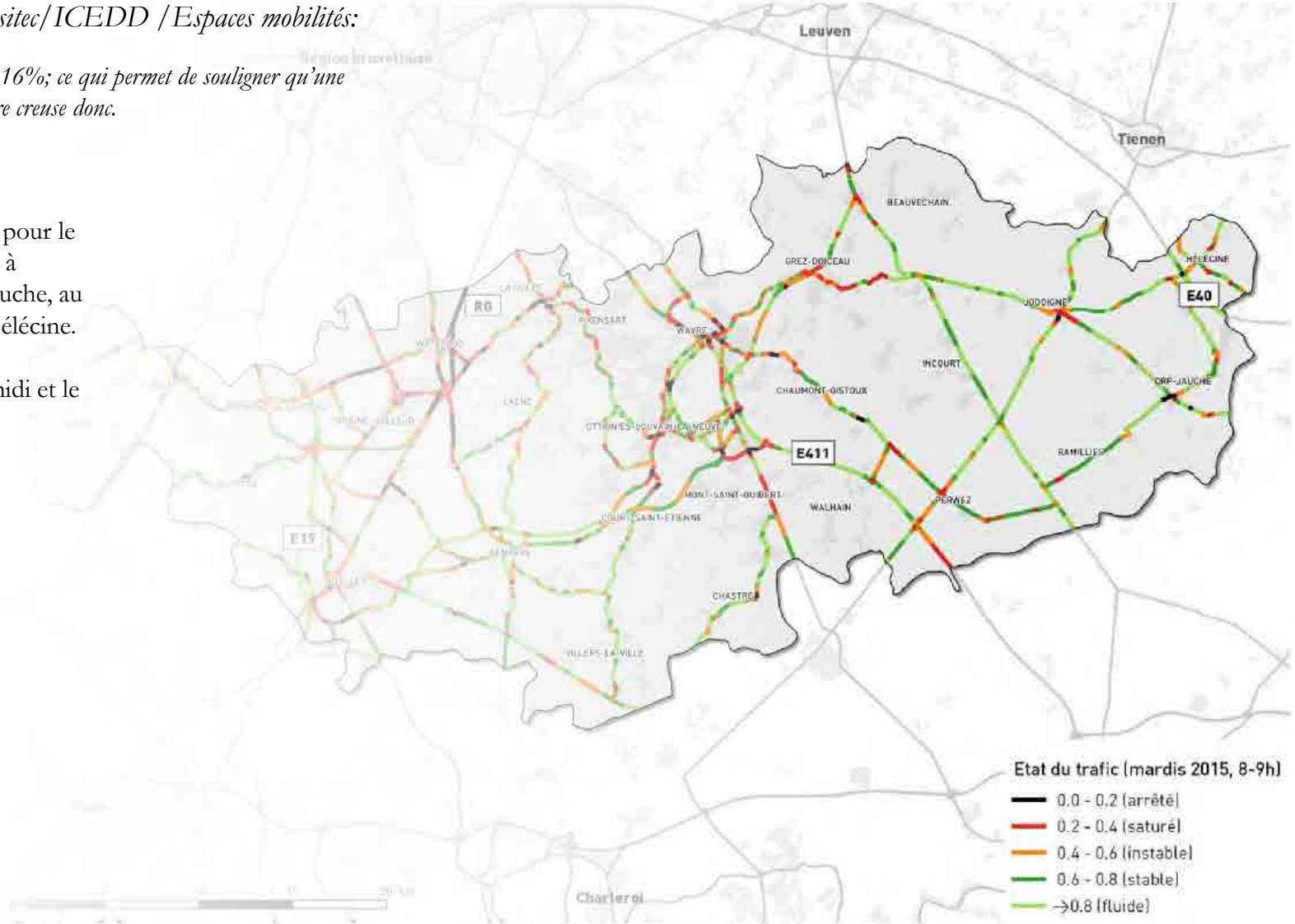


Figure 29: état du trafic (mardis 2015, 8-9h) - Source : TomTom

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

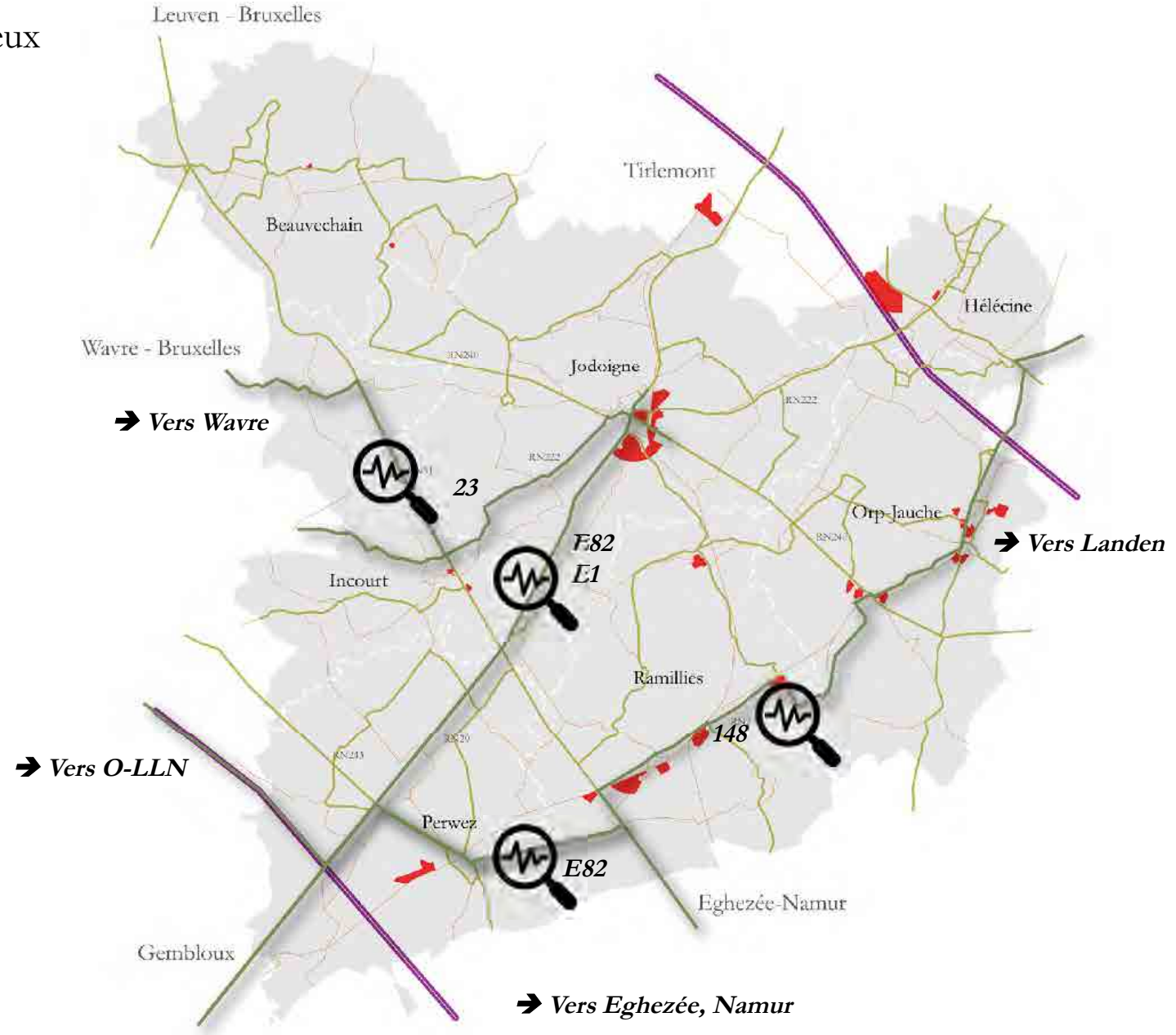
Bilan **mobilité** : **Transports en commun**

On retiendra en **lignes structurantes**:

E1 - Jodoigne - Louvain-la-Neuve
E82 - Namur - Jodoigne
L5 – Tirlemont - Jodoigne
L23 - Wavre - Jodoigne
L148 – Gembloux – Ramillies - Landen

Principalement orientées vers un **public scolaire, mais pas uniquement**. Tous les villages bénéficient d'au moins une ligne de bus, avec des fréquences parfois faibles et inexistantes le week-end.

Ci-après, les informations synthétisant le score d'accessibilité des différents sites sont nuancées en donnant une plus grande pondération aux sites desservis par les lignes bus Express. Ces lignes offrent une accessibilité aux gares et, ainsi, de pallient pour partie au manque de gare dans l'Est BW.



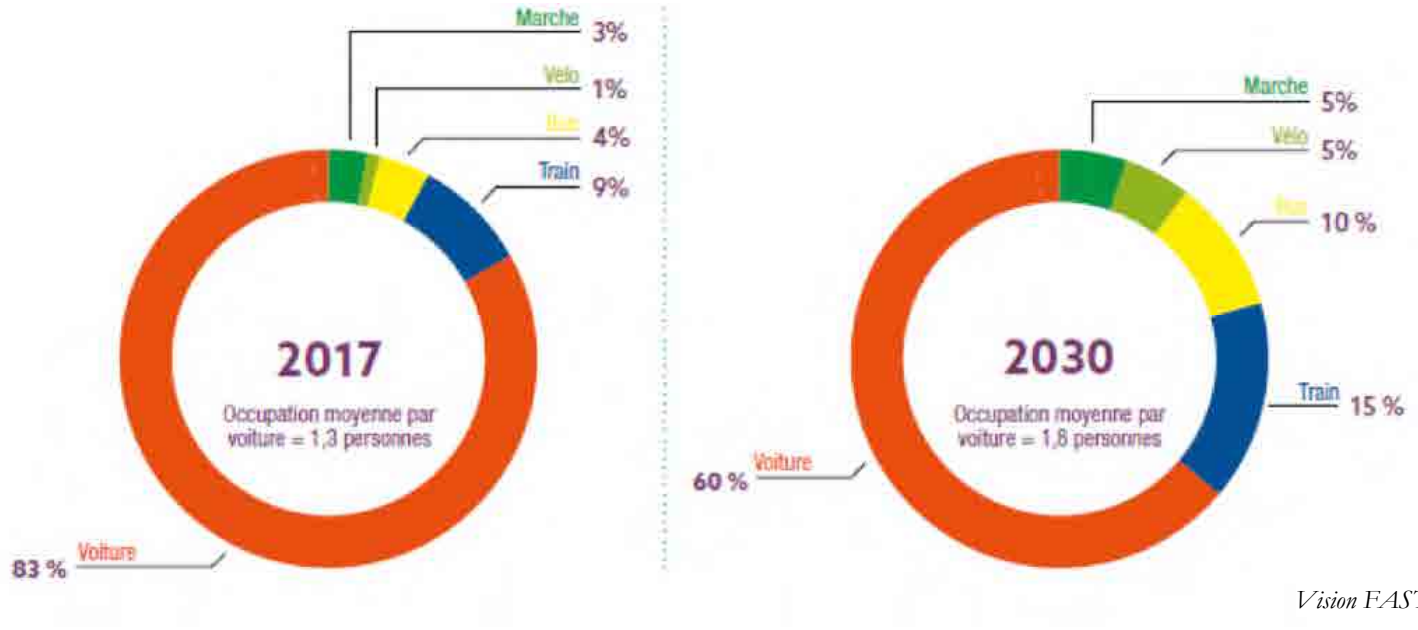
02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **mobilité : mobilité active**

*En 2017, le Gouvernement wallon a adopté la **VISION FAST 2030** et en 2019 la **Stratégie régionale de mobilité (SRM)** :*

En Région wallonne, en 2017, la part des modes actifs dans les déplacements n'atteint en moyenne que 4% dont 1% en vélo. La vision **FAST 2030 vise atteindre 5%** pour la marche et 5% pour le vélo.

On sait par ailleurs que, au niveau national (*enquête molitor-2019)*:
Pour les trajets < à 1 km, la part modale de la voiture = 10%, pour les trajets compris entre 1 et 2 km , elle est de 27% et atteint les 42% pour les trajets entre 2 et 5 km; ce qui laisse entrevoir un potentiel cyclable pour ces courtes distances.
Au niveau de l'Est du BW, le plan provincial de mobilité fournit la répartition modale en fonction de la distance (données sur base de l'enquête 2004). La part du vélo pour une distance <1km est de 4%, elle est de 12% pour une distance variant de 1 à 2km et 2 % pour les distances de 2 à 3km. Elle est nulle pour les distances plus importantes. Il est probable que, en presque 20 ans, les données aient évolué en faveur du vélo, sans atteindre toutefois les objectifs régionaux.



Vision FAST 2030

Notons encore, d'après une étude danoise, « *faire du vélo pour aller au travail entrainerait une diminution de mortalité précoce de 28% ».*
Selon les recherches du Cerema, *« **développer la pratique du vélo nécessite avant tout d'assurer un réseau cyclable complet et sans coupure**. **Ainsi le sentiment d'insécurité et le manque d'aménagement sont relevés comme principaux facteurs dissuasifs de la pratique cyclable** ».*

La Stratégie régionale de mobilité (SRM) vise à :
- Organiser l'accessibilité à l'ensemble du territoire par un réseau hiérarchisé
➔ *Connecter les pôles wallons entre eux et le territoire wallon aux pôles*
➔ *Développer les points de connexion sur le réseau structurant : les mobipôles*
- Doubler l'offre de solutions de mobilité.

02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **mobilité : mobilité active**

Le territoire Croix de Hesbaye est couvert par un **réseau cyclable structurant dense**, composé:

- Des deux RAVeL
  - L147 (Ligny, Gembloux, Landen)
  - L142 (Namur Hoegearden)
- De tronçons à renforcer
  - Jodoigne –Hélécine
  - Jodoigne Beauvachain
  - Jodoigne - Pietrebais vers Grez-Doiceau et Wavre
  - Ramillies-Incourt - Pietrebais
- Un tronçon à développer (Jodoigne –Hélécine)
- Deux itinéraires communaux: la *transincouroise* et la *transperwézienne*
- Le réseau points-noeuds

Ces divers tronçons offrent des **conditions de confort et de sécurité différentes, allant du site propre à la piste cyclable suggérée.** Certains tronçons sont aménagés, d'autres sont en cours d'aménagement ou en projet.


Réseau point nœud - Rue d'en haut à Incourt


Transincourteoise- Rue de patruange à Incourt


Réseau point–nœud -Rue de Glimes à Ramillies


RAVeL

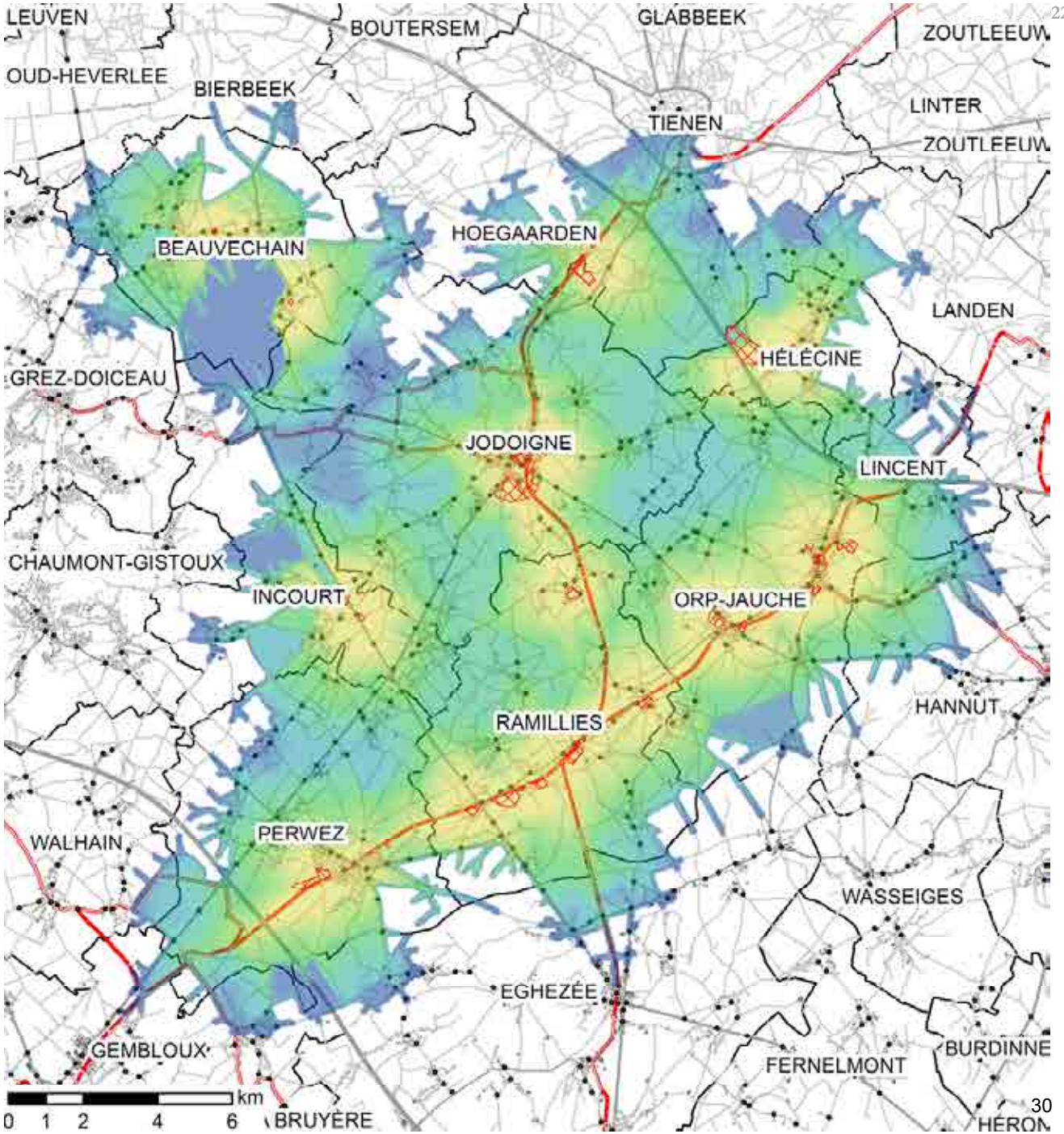


02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

Bilan **mobilité : mobilité active**

Cette carte présente les zones de chalandise des sites, c'est à dire **le territoire accessible en 20 min à vélo en empruntant l'ensemble du réseau viaire** (à l'exception de l'autoroute).
Malgré certaines limites du modèle SIG, cette représentation nous donne une **bonne idée des opportunités qu'offre le vélo sur le territoire Croix de Hesbaye en général, et des opportunités qu'offrent les différents sites pour y concevoir un développement ancré dans la pratique cyclable**.





02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

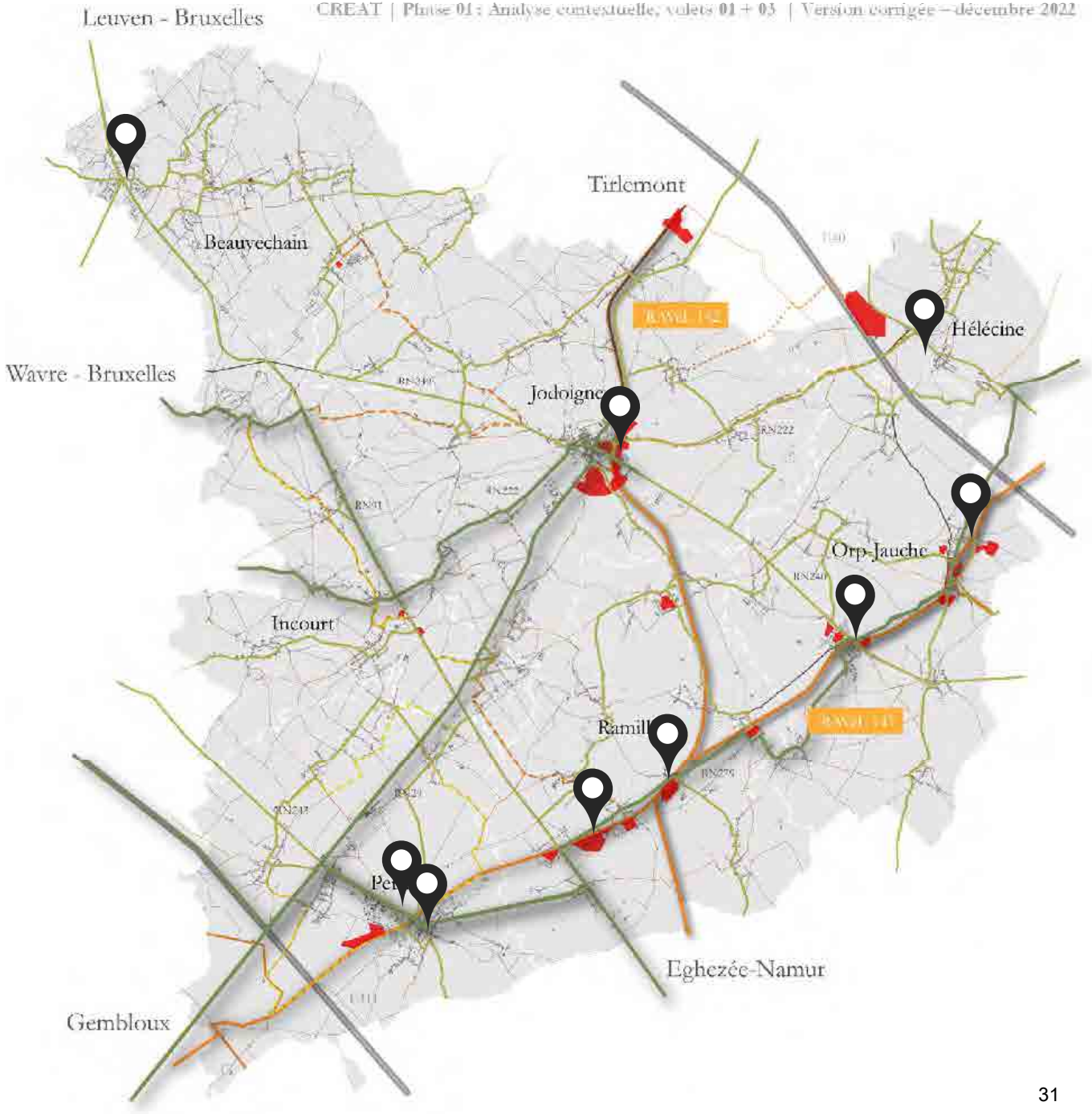
Bilan **mobilité : multimodalité**

Proposition de mobipôles

En 2020, la Province a élaboré une étude en vue de proposer des mobipôles. Pour le territoire Croix de Hesbaye, plusieurs sites ont été retenus sur base d'une série de critères, dont la desserte en TC structurants et la clientèle potentielle dans un rayon marchable / cyclable (800m et 3300m).

Les sites retenus, situés à proximité des sites à l'étude sont:

- Perwez place et Perwez gare
- Ramillies: maison communale et gare
- Orp-Jauche: Jauche gare et Orp-le-Grand (église)
- Hélécine: domaine provincial
- Jodoigne: gare d'autobus
- + Beauvechain: Hamme Mille gare d'autobus (~3 km du site)

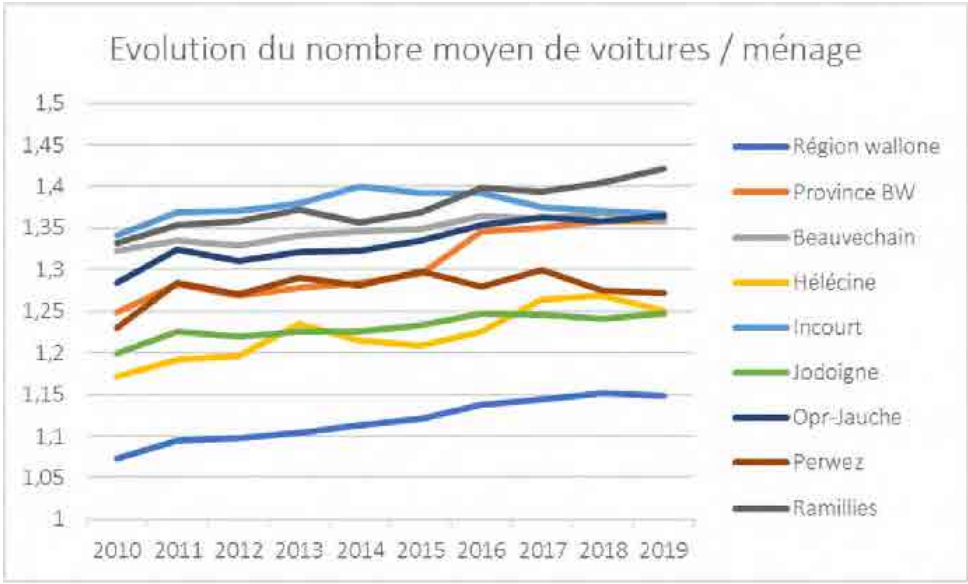


02. La Croix de Hesbaye : synthèse des besoins et enjeux

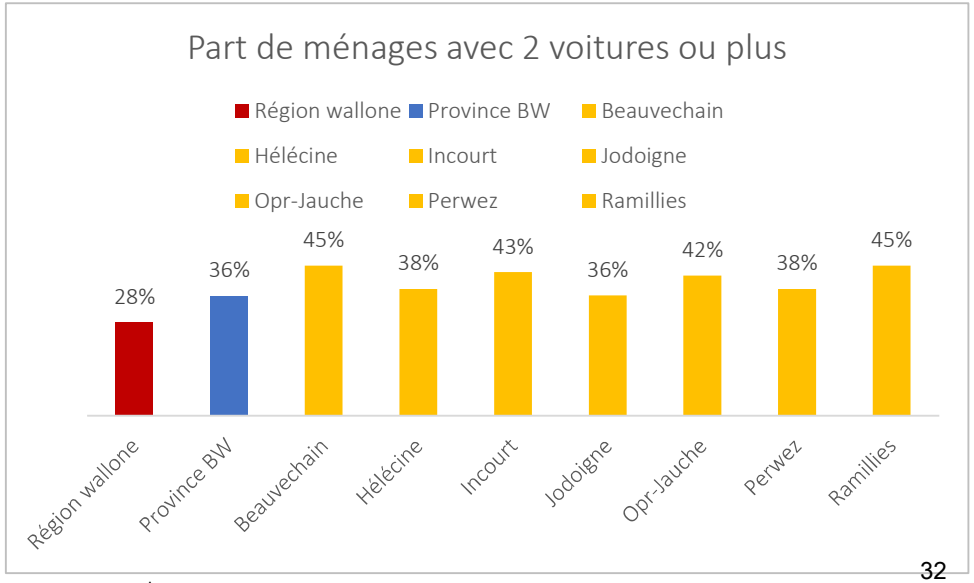
Bilan **mobilité ,** nous retiendrons:

- Au sein d'un territoire aussi étalé, dont la dépendance à l'extérieur en matière d'emploi est importante, les **distances quotidiennes moyennes sont importantes.**
- **Le niveau de service en transports en commun et l'absence de gare font**, de facto, de la **voiture reste le moyen de locomotion privilégié**.
- Certaines **lignes TEC sont structurantes** mais le manque de **fréquences** et de **correspondances** aisées constituent des **obstacles** certains à leur utilisation.
- **Le taux de motorisation a cru** ces 10 dernières années, parallèlement à l'augmentation démographique, pour atteindre presque 1,5 voiture/ménage dans les communes de Ramillies et de Beauvechain.
- **L'organisation de mobipôles** (actuellement à l'étude) permettra de favoriser la mobilité multimodale.
- Le **vélo et la marche demeurent des pratiques de loisir**, **majoritairement**. Toutefois, les infrastructures et les campagnes de sensibilisation se multiplient pour rendre le vélo un allier des déplacements du quotidien.

Réduction de la dépendance à la voiture,
développement des mobilités alternatives
Diminution des distances de déplacements.



Source : SPF Statbel



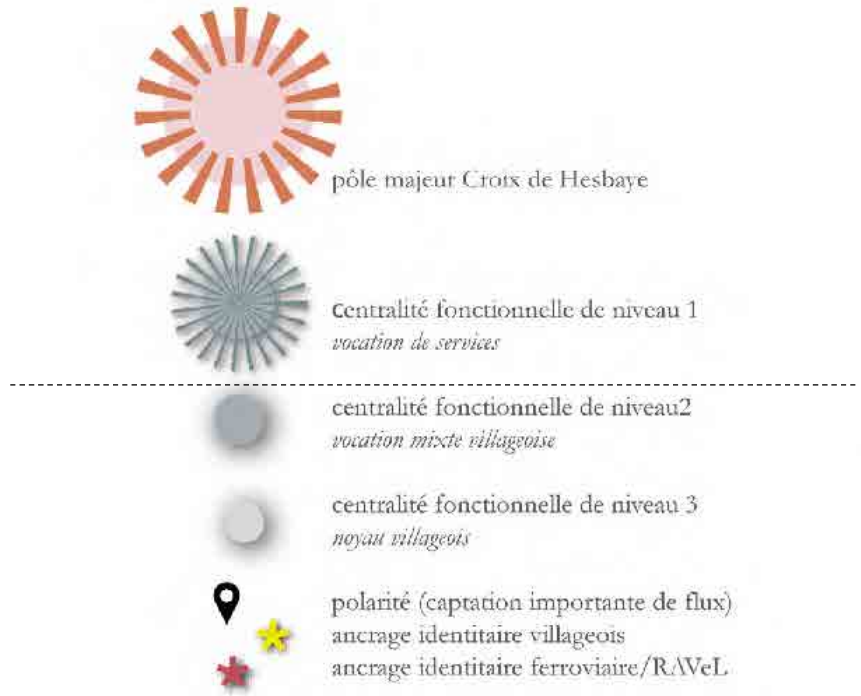
Source : Walstat

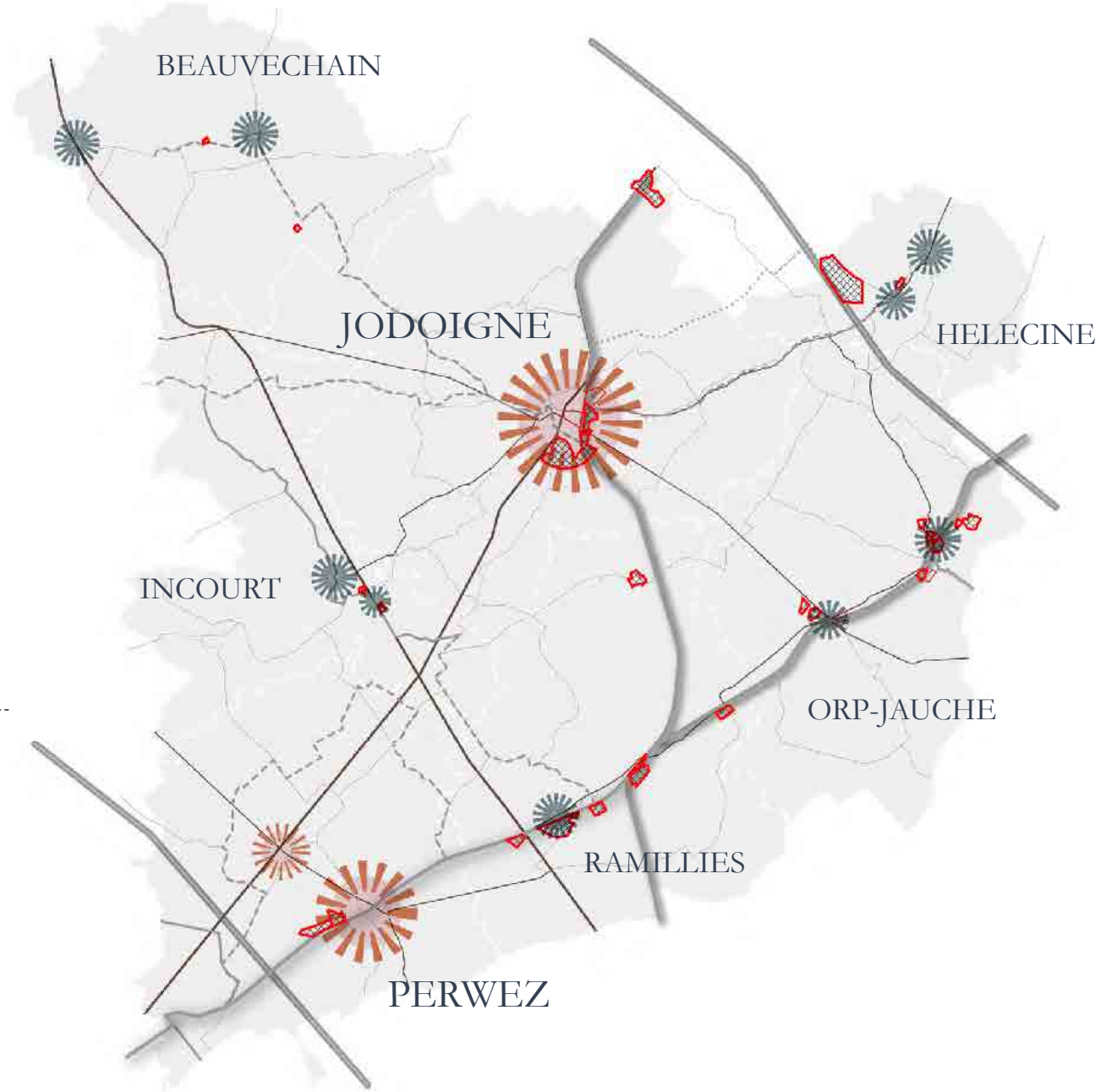
Volet 1:

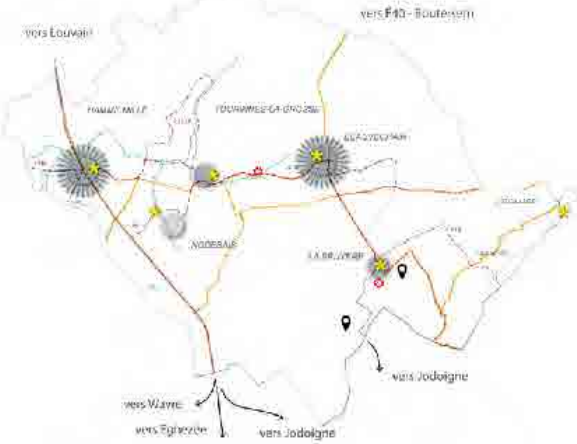
Analyse contextuelle des 7 communes

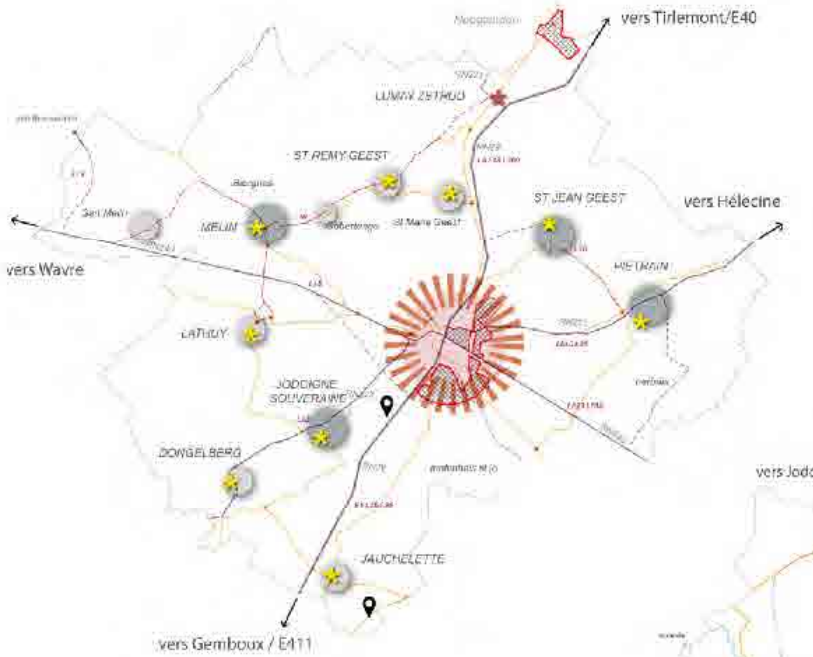
03. La structure spatiale

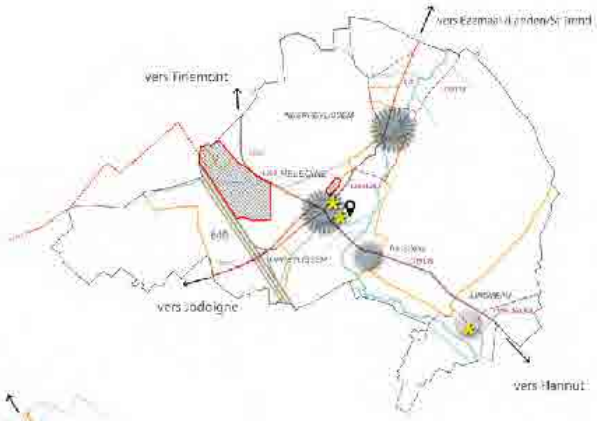
03. La Croix de Hesbaye : structure spatiale

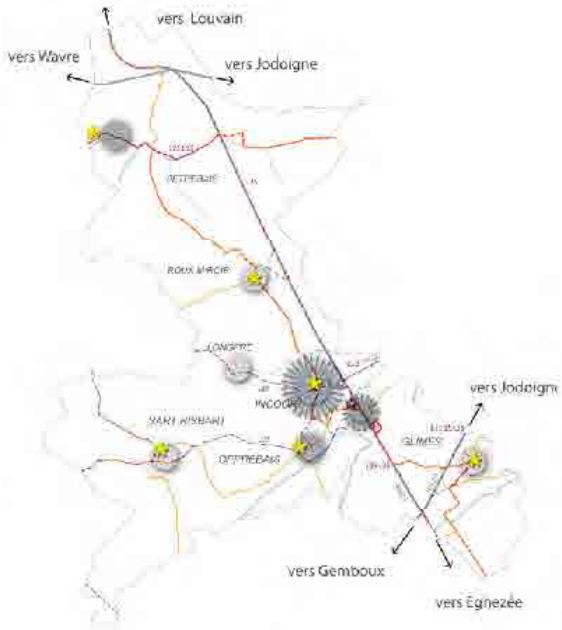


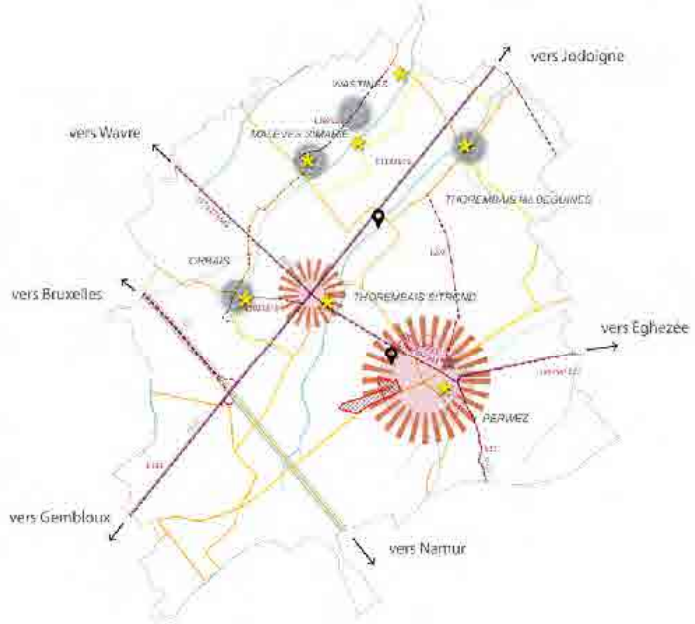


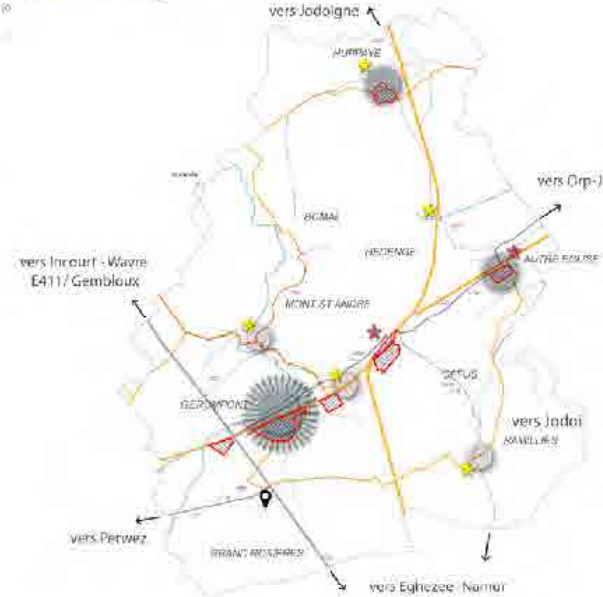

vers E40 - Bruxelles
vers Louvain
vers Wavre
vers Eghezée
vers Jodoigne
vers Jodoigne

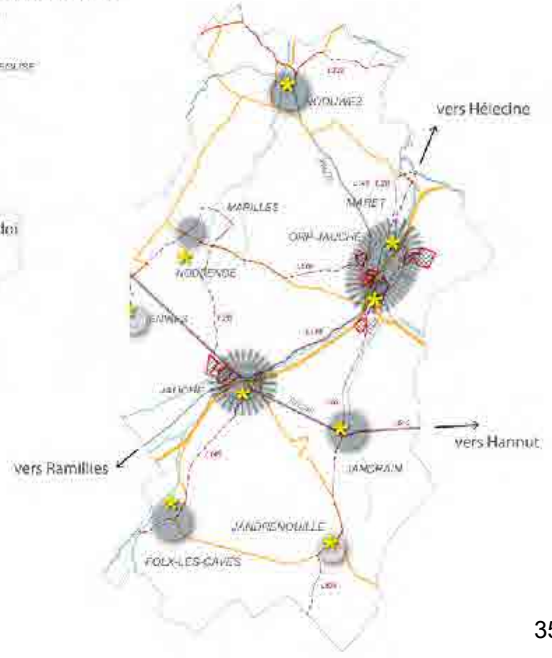

vers Tirlemont/E40
LUMAY ZETRUD
ST REMY GEEST
ST JEAN GEEST
vers Hélécine
vers Wavre
MELIN
METRAIN
LATHUY
JODOIGNE SOUVERAINE
DONGELBERG
JAUCHELETTE
vers Gembloux / E411


vers Tirlemont
vers Jodoigne
vers Hannut


vers Louvain
vers Wavre
vers Jodoigne
vers Jodoigne
vers Gembloux
vers Eghezée


vers Jodoigne
vers Wavre
vers Bruxelles
vers Eghezée
vers Gembloux
vers Namur


vers Jodoigne
vers Orp-Jauche / E40
vers Incourt - Wavre
E411/ Gembloux
vers Perwez
vers Eghezée - Namur


vers Hélécine
vers Hannut
vers Ramillies

Volet 1/3:

Analyse contextuelle par commune et analyse des sites

Méthodologie

Volets 1/3 Analyse contextuelle par commune et analyse des sites

Critères retenus pour la classification des sites



CONFIGURATION NPoW

-localisation par rapport au **pôle majeur CH**: Jodoigne ou Perwez:

site en renforcement si l'accessibilité cyclable est <10 min
site en appui si l'accessibilité cyclable est 10 min<Ac<20min
site en développement si l'accessibilité cyclable est > 20 min

-localisation par rapport à la **centralité communale NIV 1**:

site en renforcement si le site est situé au sein de la centralité
site en appui si l'accessibilité cyclable est <10 min
site en développement si l'accessibilité cyclable est > 10 min

ACCESSIBILITE

L'accessibilité est entendue comme la facilité d'atteindre le lieu par les individus à partir de différents lieux

-3 critères considérés:

accès à un **RN principale** (RN29/RN 91) ……..< 2km
temps de parcours pour atteindre **l'autoroute la plus proche** (E411 /E40)….< 20min
temps de parcours en **bus** pour rejoindre la **gare la plus proche** ……< 30 min

➔ 0 ou 1 seul critère rencontré=accessibilité faible
➔ 2 critères sur 3 rencontrés=accessibilité moyenne
➔ 3 critères rencontrés= accessibilité bonne

rmq: la fluidité du parcours permet de nuancer dans certains cas

MULTIMODALITE

La multimodalité est entendue ici comme la possibilité d'utiliser alternativement plusieurs modes de transport sur une même liaison

-multimodalité **moyenne** si site desservi par 2 lignes TEC (et+) +fréquence bonne (passage aller-retour en jour de semaine >26)
-multimodalité **faible** si desserte du site <2lignes TEC et/ou fréquence faible ou moyenne passage aller-retour en jour de semaine <26)
-multimodalité **bonne** si desserte du site par le train dans l'isochrone 20 min

Volets 1/3 Analyse contextuelle par commune et analyse des sites

Critères retenus pour la classification des sites

LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET DE STRUCTURATION SPATIALE (*à priori et si développement souhaité*)

1. Renforcement d'une centralité fonctionnelle existante de NIV1
   - par consolidation
   - par restructuration
   - par extension
2. Renforcement d'une centralité fonctionnelle existante de NIV2
   - par consolidation
   - par restructuration
   - par extension
3. Développement / création d'une centralité fonctionnelle
4. Développement hors centralité

Volet 1/3:

Analyse contextuelle par commune et analyse des sites

01. La Commune de Beauvechain

BE1 - La Bruyère

BE2 - Franche-Comté - La Comète

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

01. Commune de Beauvechain

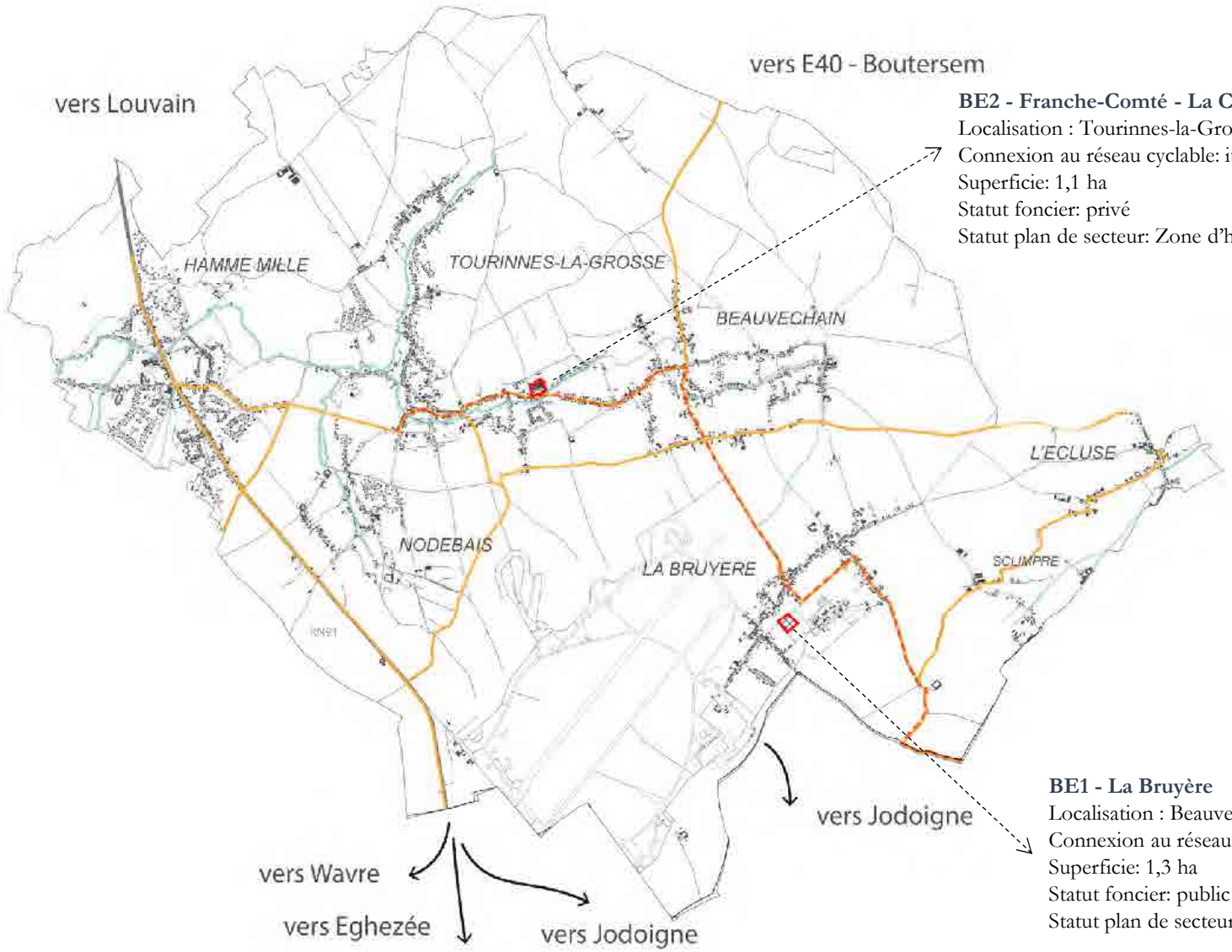
Chiffres clés

La commune

Superficie: 3859 ha
Population 2021: 7190 hab
Croissance de population *2035*: +11%

Rythme d'artificialisation: 2,91 ha/an
Besoins estimées en logements: 30/an

2 sites à l'étude pour un total de 2,4 ha



BE2 - Franche-Comté - La Comète
Localisation : Tourinnes-la-Grosse (1397 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: itinéraire à développer
Superficie: 1,1 ha
Statut foncier: privé
Statut plan de secteur: Zone d'habitat à caractère rural

BE1 - La Bruyère
Localisation : Beauvechain (2109hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: itinéraire à développer
Superficie: 1,3 ha
Statut foncier: public
Statut plan de secteur: ZSPEC

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

01. Commune de Beauvechain

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 3859 ha
Population 2021: 7190 hab
Croissance de population *2035*: +11%

Rythme d'artificialisation: 2,91 ha/an
Besoins estimées en logements: 30/an

2 sites à l'étude pour un total de 2,4 ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique*** *en générale et perspective restant à la hausse (+11% en 2034), contrastant avec* ***stagnation récente***
- *Commune attractive pour* ***les familles –*** *pression de la Flandre*
- ***Croissance de la part des 65+***
- *La part des jeunes adultes diminue*

Bilan résidentiel :

- *428 ménages supplémentaires prévus pour 2034, soit un besoin* ***d'une trentaine de logements /an***
- *Typologie existante majoritairement* ***maisons unifamiliales*** *et peu d'appartements , pourtant nécessaire pour diversifier l'offre au profit des jeunes et aînés notamment*
- *Logements sociaux insuffisants, besoins non rencontrés*
- ***Prix de l'immobilier élevé et en croissance***

Bilan foncier :

- ***Consommation foncière*** *pour le résidentiel et les services publics augmente fortement (>< culture permanente): près de 3 ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur: 28% . ¼ des réserves foncières au sein des polarités IWEPPS. Mais disponibilité effective réduit ce potentiel > enjeu de* ***parcimonie et priorité pour garantir une offre et atteindre ZAN2050***

Bilan services à la population :

- ***Petite enfance : manque de places*** *dans le secteur public*
- *Enseignement : ressources suffisantes*
- *Vie de proximité / village et dynamique culturelle*
- *Sports : pôle sportif à La Bruyère et Tourinnes-la-Grosse (à l'échelle locale)*
- ***Seniors : offre insuffisante mais en projet*** *(mixité des publics et fonctions souhaitée)*

Bilan économique :

- ***Nombre élevé d'indépendants et de TPE. Demande de cellules.***
- *Le nombre* ***d'agriculteurs continue d'augmenter*** *(+ 4 salariés et 44 indépendants), mais perte de 4 exploitations (2010-2020).* ***Dynamique agricole*** *à encourager (maraîchage, hall de produit locaux).*
- *La* ***base militaire*** *influence grandement l'offre d'emplois sur la commune mais* ***peu à destination des habitants****. Influe fortement sur les flux automobiles journaliers.*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

01. Commune de Beauvechain

Structure spatiale

Le territoire communal de Beauvechain propose 3 niveaux de centralités fonctionnelles.

- **Le niveau1** concerne Beauvechain et Hamme-Mille. S'y concentrent les principaux services de la Commune, administratifs, culturels et commerciaux.
- Les centralités de **niveau 2** concernent des localités proposant des services villageois, principalement les écoles. Il s'agit de Tourinnes-la-Grosse et La Bruyère.
- Nodebais est classé en **niveau 3.** Plus restreint, le village a une vocation résidentielle et agricole largement dominante.
- Les hameaux et autres zones urbanisées diffuses ou linéaires complètent la trame bâtie de la commune.

Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- La base militaire qui constitue **une polarité** (à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important)
- des **ancrages identitaires**, identifiés ici au travers des églises

enjeux de développement territorial*: à retenir*

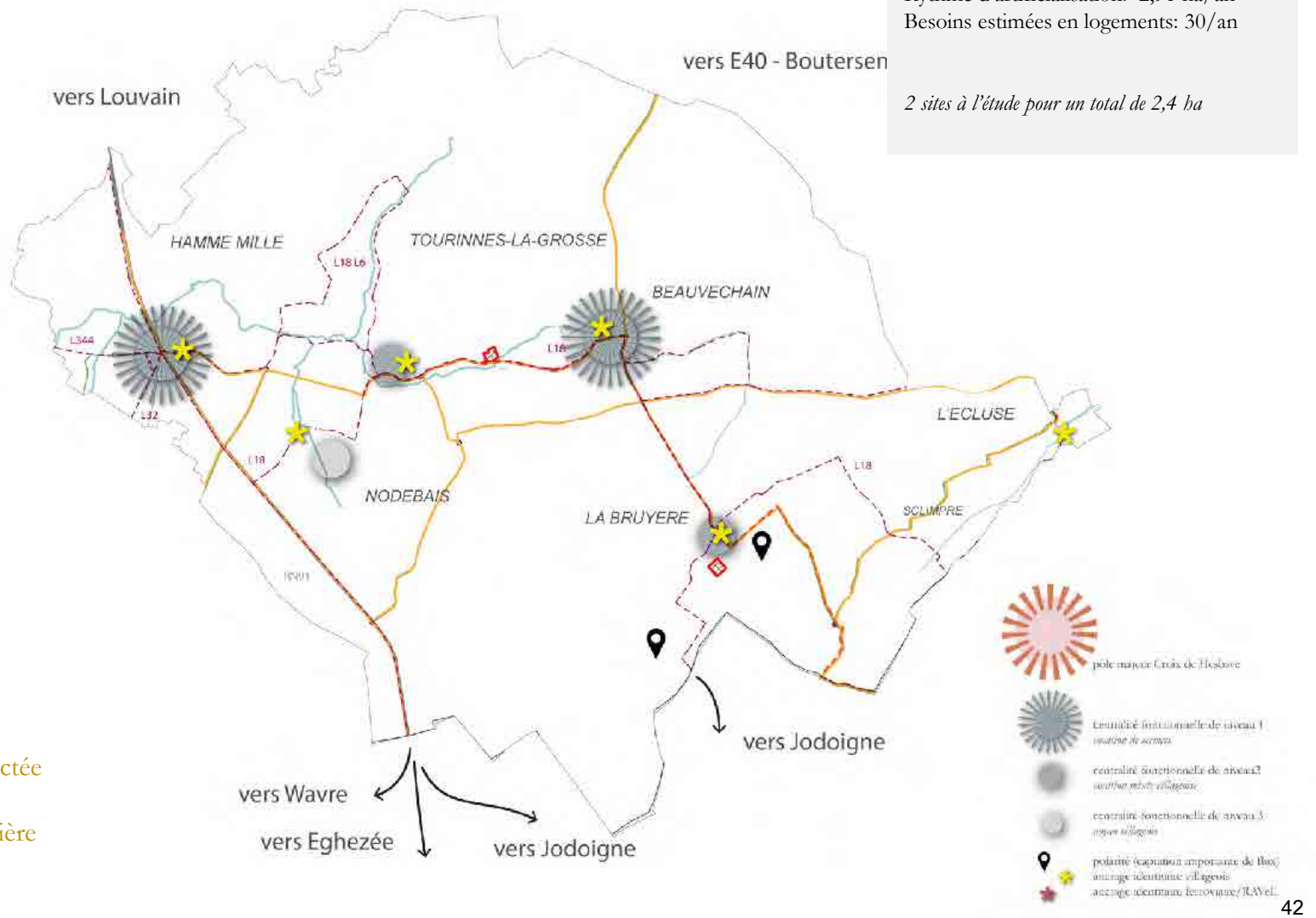
- **Complémentarité** et équilibre entre les centralités de Hamme-Mille et Beauvechain
- **Disponibilité effective de terrains** potentiellement urbanisables en réduction progressive et une part impactée par l'aléa d'inondation
- **Attractivité résidentielle** à maintenir # pression foncière
- Réponse aux besoins **petite enfance et aînés**
- **Dynamique agricole** à encourager

La commune

Superficie: 3859 ha
Population 2021: 7190 hab
Croissance de population *2035*: +11%

Rythme d'artificialisation: 2,91 ha/an
Besoins estimées en logements: 30/an

2 sites à l'étude pour un total de 2,4 ha



Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

01. Commune de Beauvechain

environnement

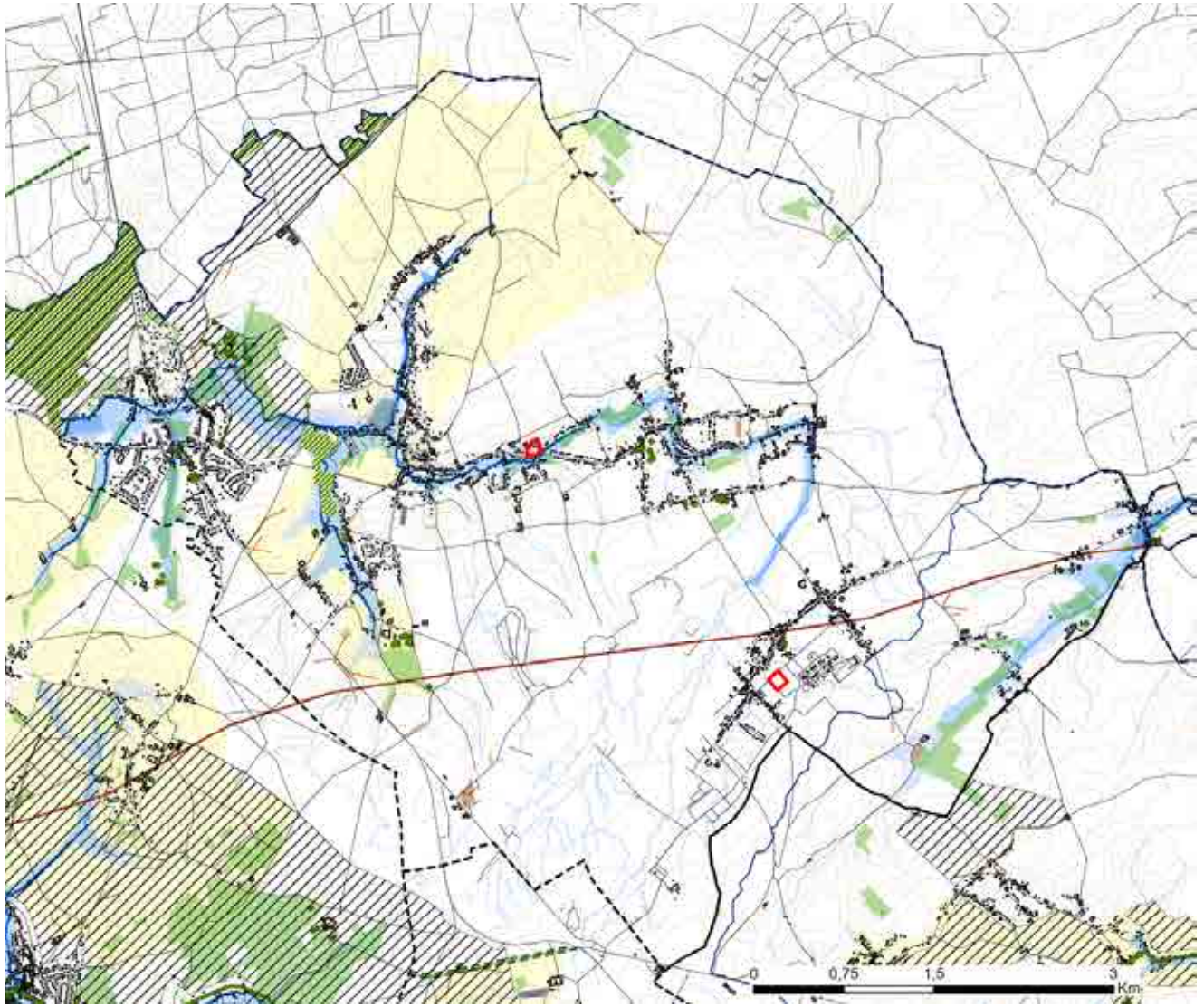
Arrosé par *la Nethen* et ses affluents, les villages de Beauvechain, Tourinnes-la-Grosse, Hamme Mille et Nodebais se voient impactés par des aléas d'inondations allant du niveau faible à élevé. La vaste zone humide s'étendant de Hamme-Mille à Tourinnes, mais également au sud de Nodebais, se voient dotées de qualités écologiques et paysagères.
Au sud, c'est la vallée du *schoorbroek* qui présente une vulnérabilité hydrique.

BE1 - La Bruyère

Épargnée par les alea d'inondations, le site de la Bruyère ne révèle pas de sensibilités particulières. Pas de qualité paysagère et écologique relevante.

BE2 - Franche-Comté - La Comète

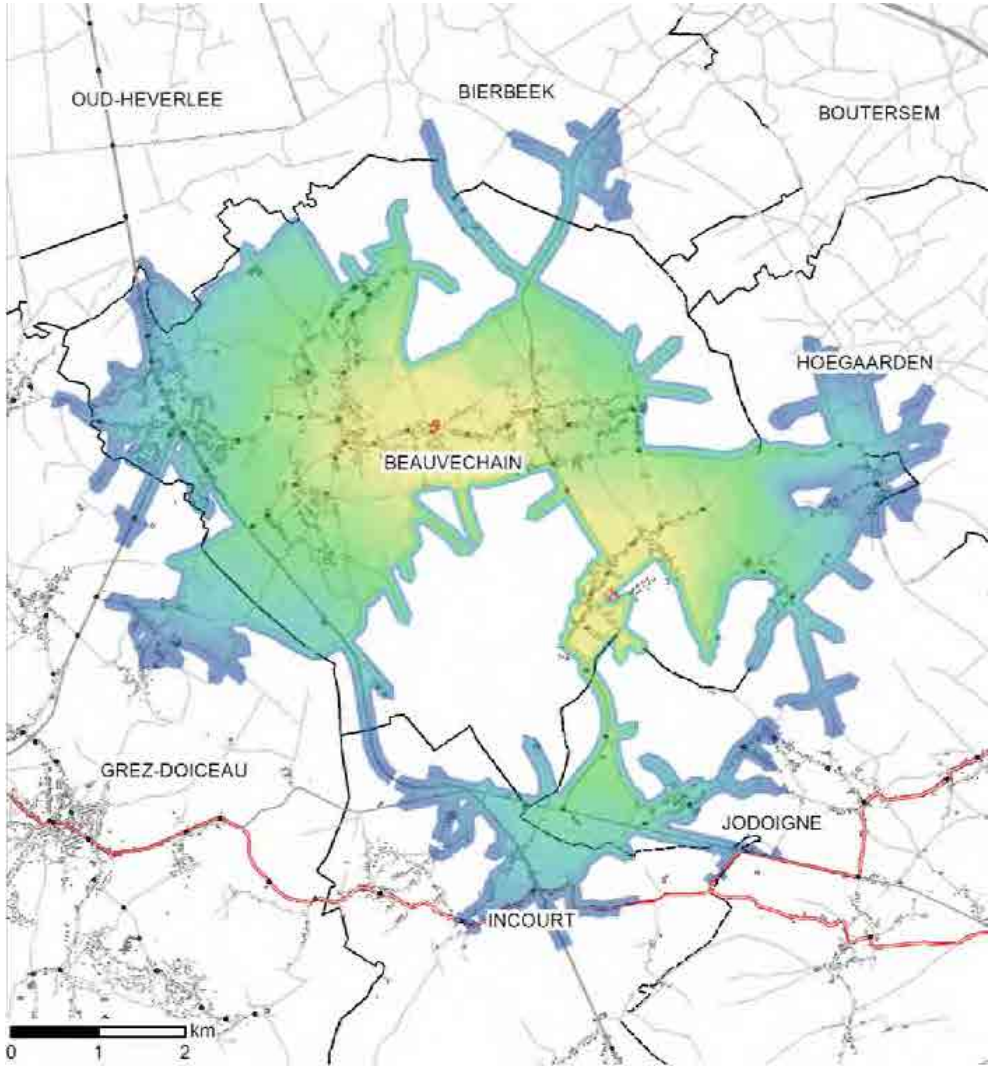
Entièrement repris en aléa très faible d'inondation, et en bordure sud en alea faible, le site présente une vulnérabilité hydrique non négligeable. Son imperméabilisation est aujourd'hui très importante.
Pollution du sol connue (blanchisserie)



Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

01. Commune de Beauvechain

Accessibilité et multimodalité





BE1 - La Bruyère	
ACCESSIBILITE	***FAIBLE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe (itinéraire à renforcer)*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*indirecte (>500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*>20min/ fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*45 min (L18)*
MULTIMODALITE	***FAIBLE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*1*
Fréquence	*Moyenne haute*
Mobipôle BW	*non*

BE2 - Franche-Comté - La Comète	
ACCESSIBILITE	***FAIBLE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe (itinéraire à renforcer)*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*indirecte (>500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité problématique*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/ fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*45 min (L18)*
MULTIMODALITE	***FAIBLE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*1*
Fréquence	*Moyenne haute*
Mobipôle BW	*non*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

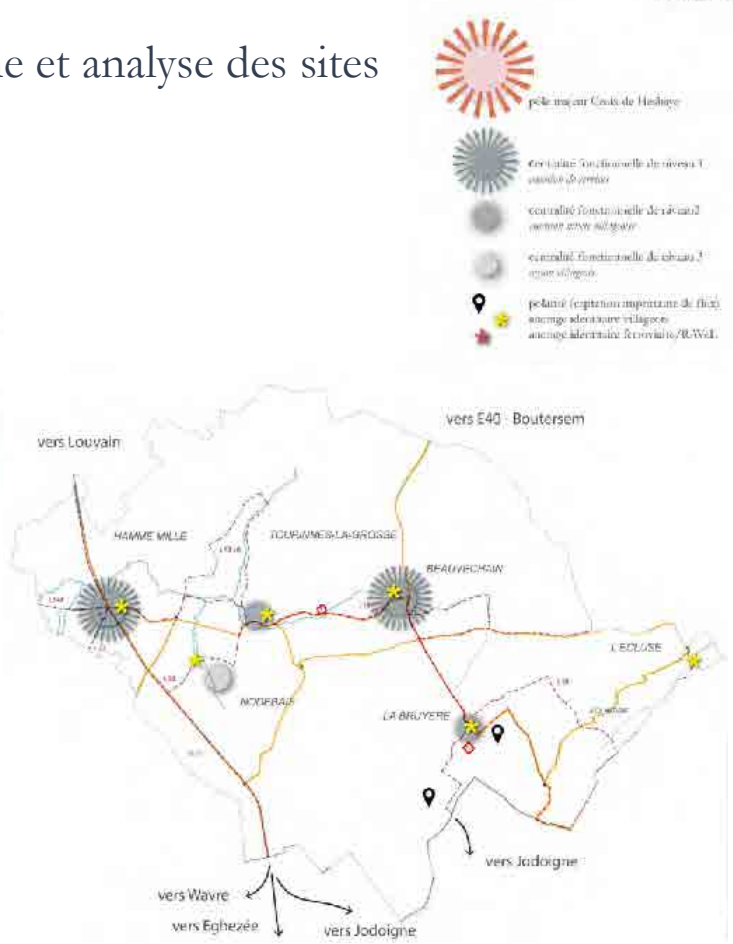
01. Commune de Beauvechain

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site BE1 - La Bruyère









BE1 - La Bruyère	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1>10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en développement d'une centralité communale NIV1*

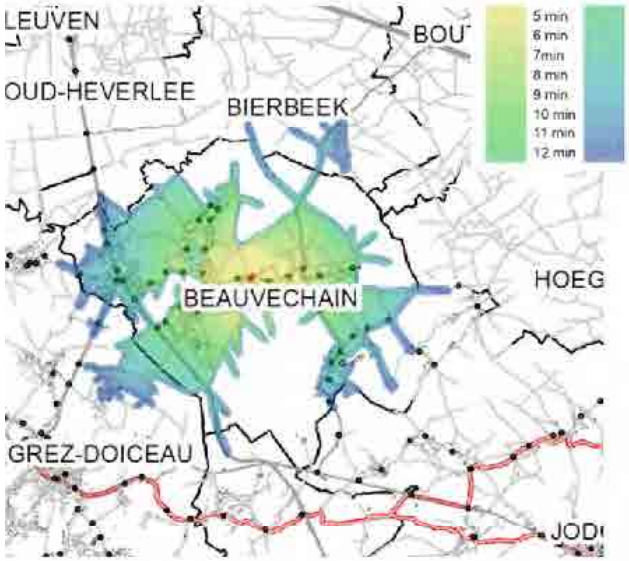
BE1 - La Bruyère	**ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Potentiel de maillage cyclo-pédestre à valoriser (rue de Mélin, rue de l'école) *Cohabitation avec les activités sportives voisines*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Propriétés publiques *PdS: ZSPEC* *SDC émet la possibilité de valoriser cette zone en réponse aux besoins communaux*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*Diversité de logements en réponse aux besoins* *+ professions libérales et petits ateliers intégrés*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV2 par consolidation	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

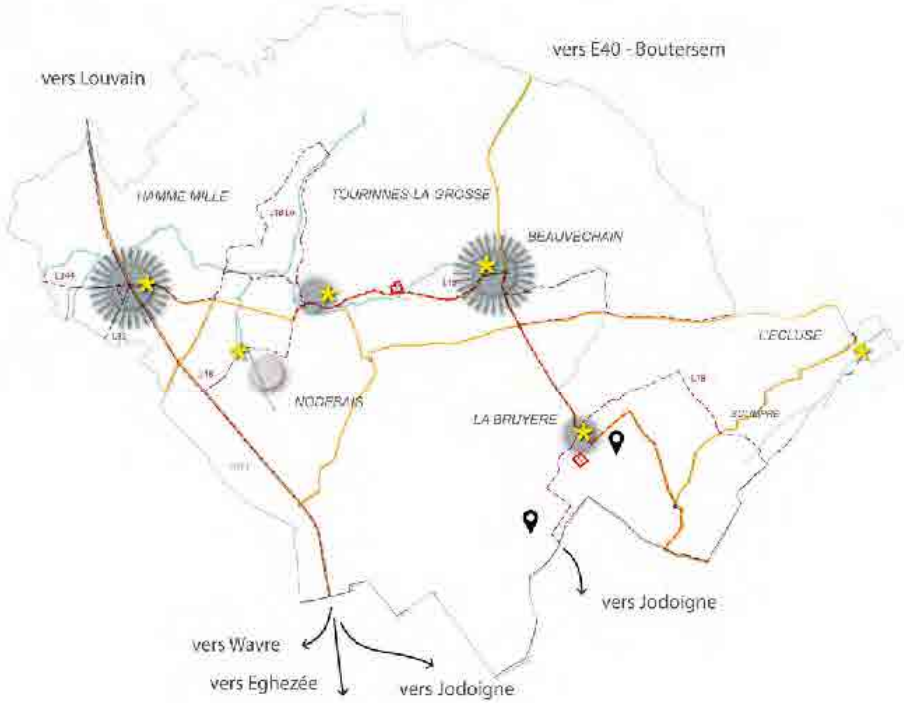
01. Commune de Beauvechain

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site BE2 - Franche-Comté - La Comète









BE2 - Franche-Comté - La Comète	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

BE2 - Franche-Comté - La Comète **ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Partie blanchisserie: pollution du sol connue mais restreinte (blanchisserie)+ bâti de peu d'intérêt= grève la faisabilité de projet de reconversion (voir démolition) *Partie séminaire à vendre > hypothèse d'adaptation / reconversion à explorer, mais accessibilité médiocre* *Intégration dans un tissu résidentiel*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
SAR – étude de caractérisation de pollution *Propriétaire privé, vendeur*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*? Blanchisserie reconversion au profit du tissu TPE (artisans et agriculture)* *? Séminaire* ➢ *explorer reconversion en lien avec blanchisserie : Halle produits locaux* ➢ *explorer reconversion au profit du secteur culturel?*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
développement hors centralité	

Volet 1/3:

analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. La Commune de Hélecine

H1 - PAE inBW

H2 - Rue de l'Abbaye

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. Commune de Hélecine

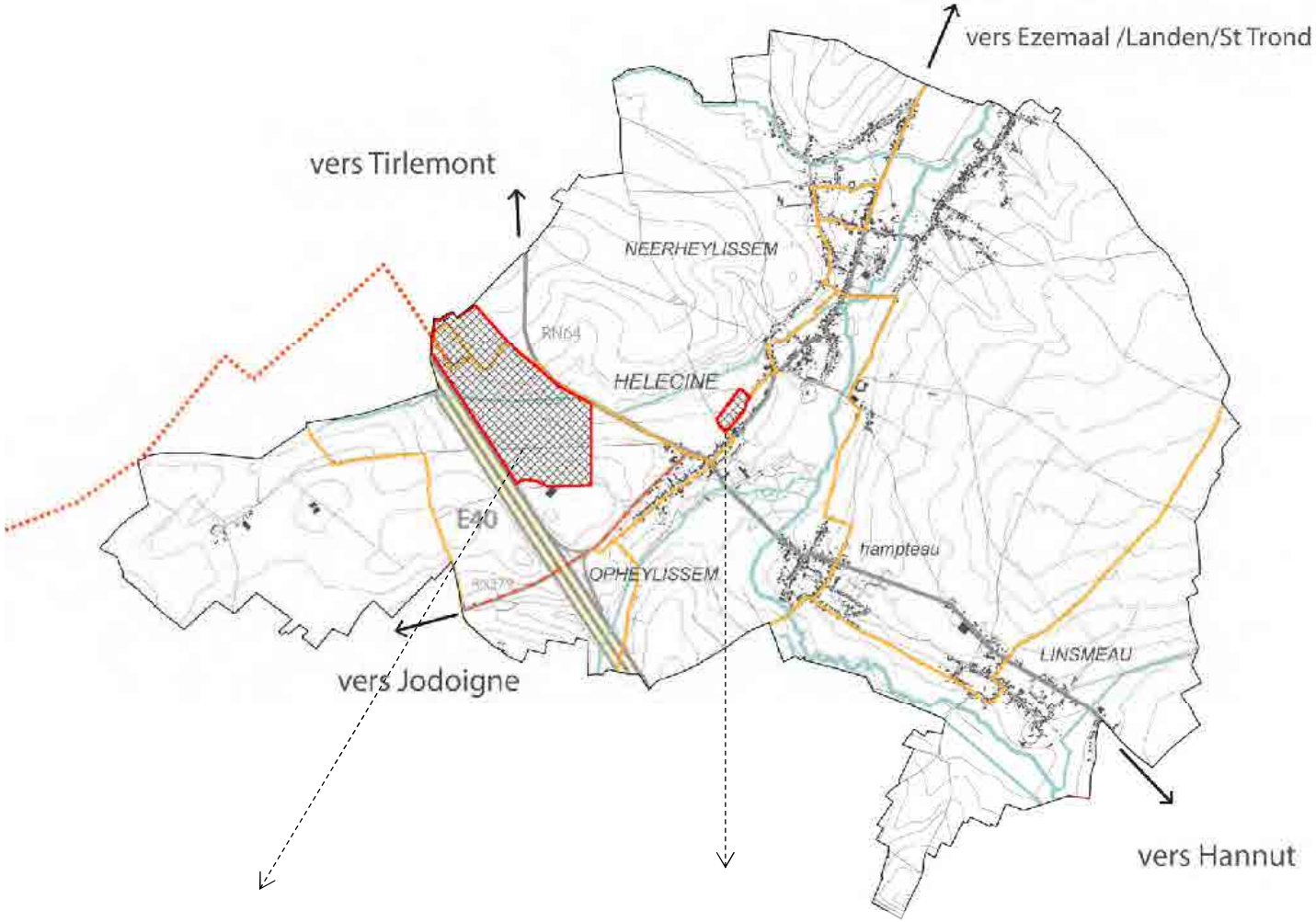
Chiffres clés

La commune

Superficie: 1662ha
Population 2021: 3648 hab
Croissance de population *2035*: +27 %

Rythme d'artificialisation: 1,16 ha/an
Besoins estimées en logements: 20/an

2 sites à l'étude pour un total de 57,2ha



H1 - PAE inBW
Localisation : E40
Connexion au réseau cyclable: itinéraire à développer
Superficie: 55 ha
Statut foncier: privés (parking : public)
Statut plan de secteur: ZAEM +Zone agricole

H2 - Rue de l'Abbaye
Localisation : Hélecine-Neerheylissem (2245 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: itinéraire à renforcer
Superficie: 2,2 ha
Statut foncier: privé
Statut plan de secteur: zone d'habitat à caractère rural

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. Commune de Hélecine

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 1662ha
Population 2021: 3648 hab
Croissance de population *2035*: +27 %

Rythme d'artificialisation: 1,16 ha/an
Besoins estimées en logements: 20/an

2 sites à l'étude pour un total de 57,2ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique très soutenue*** *(+27% en 2035)*
- *Commune attractive pour les* ***familles***
- ***Population jeune et départ des aînés***

Bilan résidentiel :

- *285 ménages supplémentaires prévus pour 2034, soit un besoin* ***d'une vingtaine de logements /an***
- *Typologie existante majoritairement* ***maisons unifamiliales*** *mais* ***développement d'appartements*** *en parallèle , permettant de diversifier l'offre*
- *Développement de logements sociaux , mais reste inférieur à la moyenne*
- ***Prix de l'immobilier reste inférieur à la moyenne*** *provinciale et largement sous les prix en région flamande*

Bilan foncier :

- ***Consommation*** *foncière pour le résidentiel importante (>< culture permanente): près de 1,16 ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur 27%. 1/3 de la réserve foncière se situe au sein des polarités IWEPPS . Le rythme d'artificialisation du sol actuel ne permet pas de garantir l'objectif européen ZAN2050 > enjeu de* ***parcimonie et de modes d'urbanisation***

Bilan services à la population :

- *Petite enfance et enseignement : capacités atteintes et projets d'extension.*
- *Vie de proximité / village : une maison de village est prévue ainsi qu'une maison médicale.*
- *Sports : un hall omnisport – échelle locale*
- *Domaine provincial*
- *Seniors : logements intergénérationnels prévus mais* ***d'autres besoins devront être satisfaits pour garder les aînés*** *dans leur commune.*

Bilan économique :

- ***Agriculture bien représentée****. Malgré une perte d'exploitations agricoles, l'augmentation du nombre d'agriculteurs est importante (+ 8 salariés et 13 indépendants)..*
- ***Nombre élevé d'indépendants et en forte augmentation***
- *Les* ***TPE sont très présentes*** *au sein du territoire*
- ***Enjeu du PAE pour une offre en moyennes et grandes entreprises****.*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. Commune de Hélecine

Structure spatiale

Le territoire communal de Hélécine, propose 3 niveaux de centralités fonctionnelles.

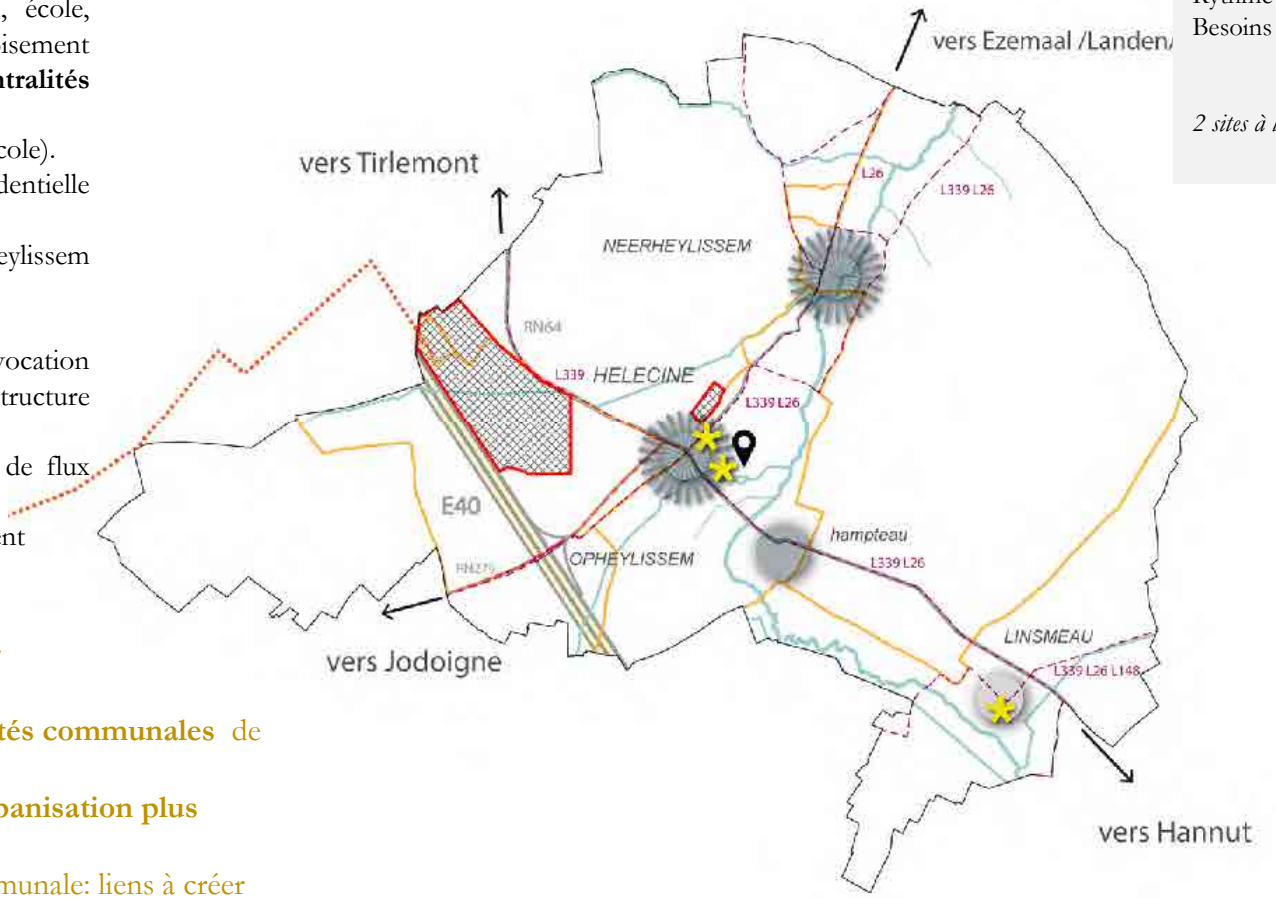
- La concentration des principaux services, administration, école, centre sportif d'une part, et commerces d'autres au croisement RN64/279 (extension prévue) , permet d'identifier 2 **centralités communales de niveau 1**.
- Hélécine propose une centralité de **niveau 2** à Hampteau (école).
- Le **niveau 3** concerne Linsmeau, village où la vocation résidentielle et agricole est largement dominante.
- Les zones urbanisées linéaires ou diffuses à Neerheylissem complètent la trame bâtie de la commune.

Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- **les polarités** (à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important): château/domaine d'Hélécine
- des **ancrages identitaires**, villageois ou autres, essentiellement repérés ici au travers des églises et du château.

enjeux de développement territorial*: à retenir*

- Équilibre et **complémentarité des centralités communales** de niveau1
- Gestion du potentiel foncier et **modes d'urbanisation plus économes** en consommation foncière
- Intégration du PAE dans la dynamique communale: liens à créer
- **Soutien de l'attractivité économique** en cohérence avec la ruralité.





La commune

Superficie: 1662ha
Population 2021: 3648 hab
Croissance de population *2034*: +27 %

Rythme d'artificialisation: 1,16 ha/an
Besoins estimées en logements: 20/an

2 sites à l'étude pour un total de 57,2ha

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. Commune de Hélecine

environnement

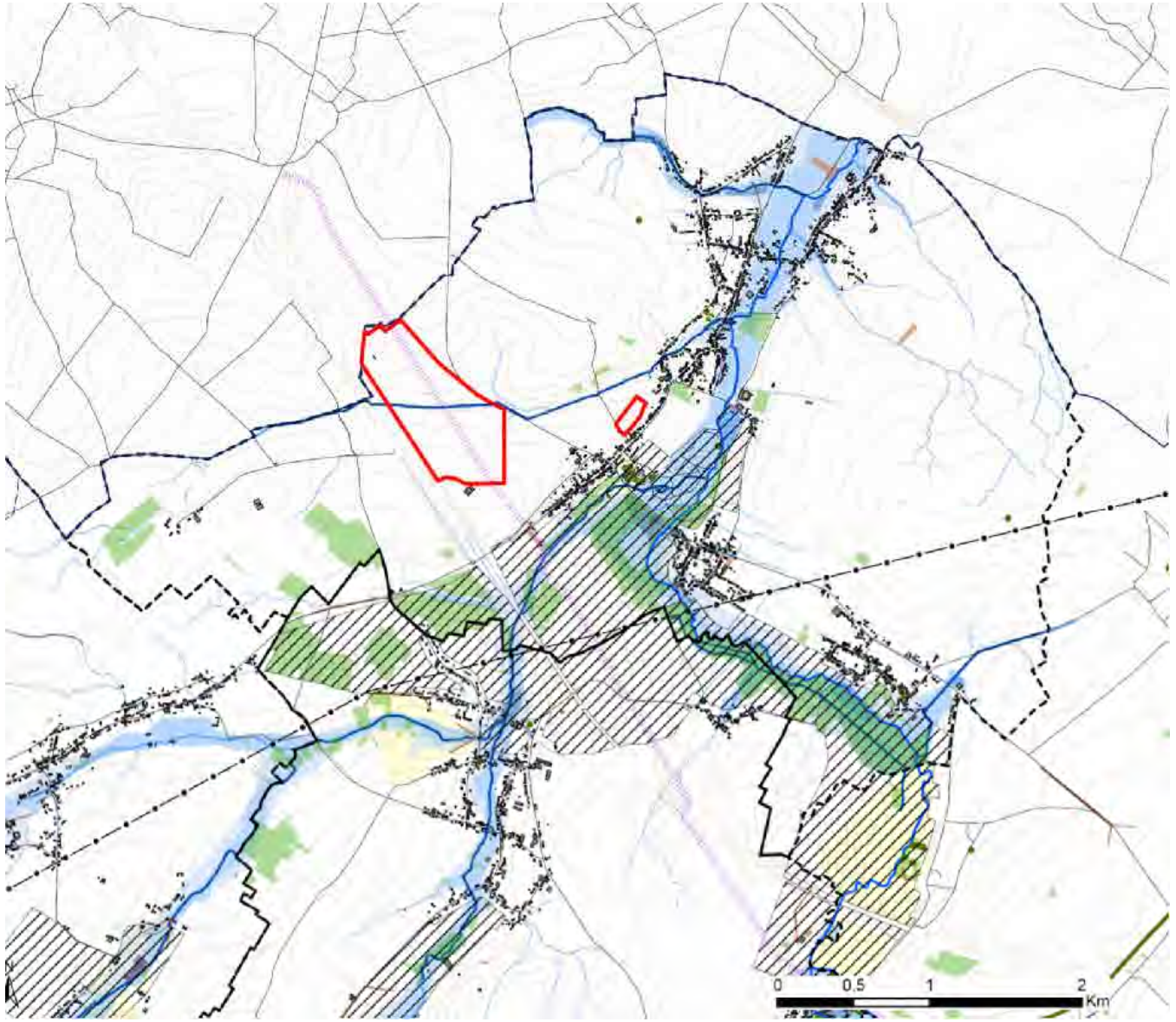
La carte ci-contre, dressée pour l'ensemble de la Commune de Hélécine montre un axe où se concentre les intérêts et vulnérabilités environnementales. Les tracés de la Petite Gette et son confluent concentrent en effet les zones d'intérêt écologique et paysager, mais également les zones sensibles en termes d'inondations. La vulnérabilité hydrique est un enjeu important pour la Commune. Une part importante de Neerpheylissem notamment est en aléa d'inondation (faible avec quelques zones en alea moyen et élevé).

H1 - PAE inBW

La zone n'est pas concernée par les aléas d'inondation. Toutefois, un ruisseau traverse le site (rau du chapeauweau) et entraine de facto une gestion des eaux pluviales par retenue et temporisation afin de gérer les apports sur le site et de réduire les impacts en aval.
Le site est traversé par une conduite fluxys.
Le paysage est quant à lui assez pauvre et dominé par l'infrastructure autoroutière.
Pompe à essence > pollution potentielle des sols

H2 - Rue de l'Abbaye

En léger contrehaut, le site ne semble pas inquiété par la contrainte hydrique. En second plan par rapport au linéaire bâti, le site est séparé de la zone agricole par une bande boisée. 0



Légende

Sites Croix de Hesbaye

Réseau écologique reconnu

Natura 2000

Ligne de liaison écologique

Plaines alluviales
Périmètre d'intérêt paysager du PS
Limite de bassin versant principal
Limite de sous-bassin versant principal

Autres éléments du réseau écologique

Sites de grand intérêt biologique (SGIB)
Forêt COSW

ADESA

Lignes de vue remarquables
Périmètres d'intérêt paysager

Aléa inondation

Aléa très faible
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa élevé

Contraintes à l'urbanisation

Terrains pollués

Concerné par des informations de nature strictement indicative
Parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir
Ligne HT

Rivières

CATEGORIE

1ère catégorie
2ème catégorie
3ème catégorie

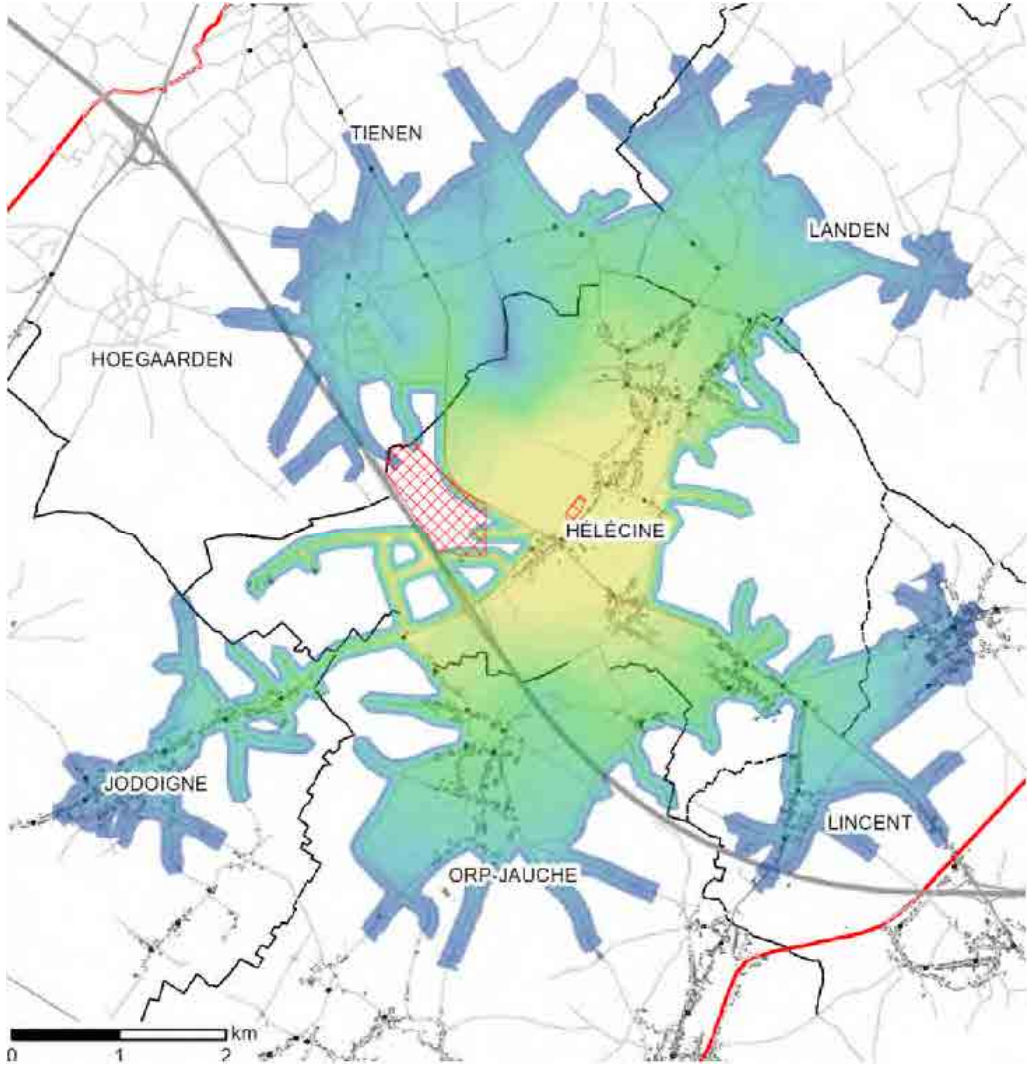
Fond de plan

RAVEL
Route
Limites communales
Courbes de niveau 5m
Communes limitrophes
Bâtiments
Arbres remarquables
Haies remarquables

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. Commune de Hélecine

Accessibilité et multimodalité





H1 - PAE inBW	
ACCESSIBILITE	***BONNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe (itinéraire à développer)*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*27 min (L148-L399)*
MULTIMODALITE	***FAIBLE***
Arrêt TEC	*>500m*
Nombres de lignes TEC	*1*
Fréquence	*Moyenne basse*
Mobipôle BW	*non*

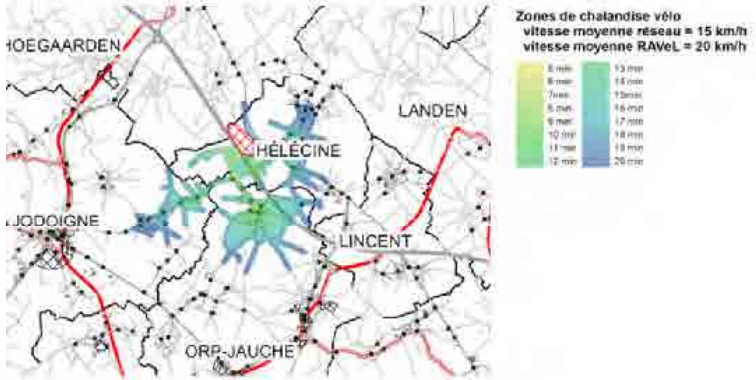
H2 - Rue de l'Abbaye	
ACCESSIBILITE	***BONNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe (itinéraire à renforcer)*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*27 min (L148 L399)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE à FAIBLE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*2*
Fréquence	*Moyenne haute*
Mobipôle BW	*non*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

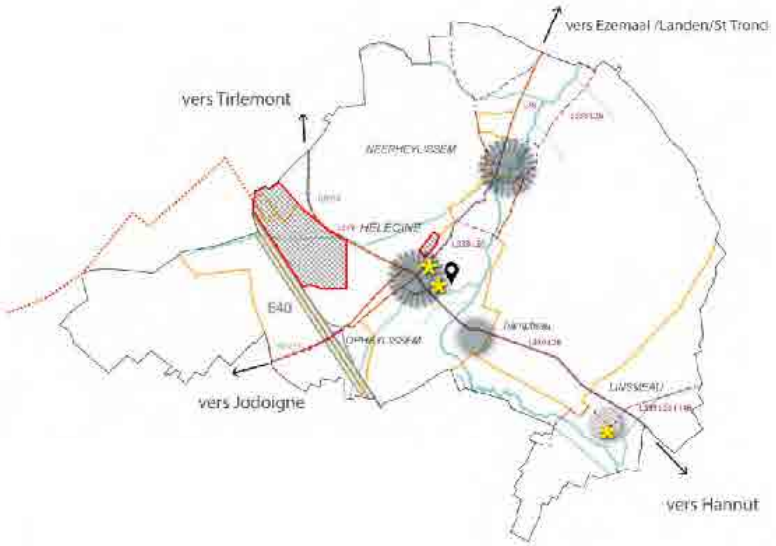
02. Commune de Hélecine

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site H1 - PAE in BW









H1 - PAE inBW	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

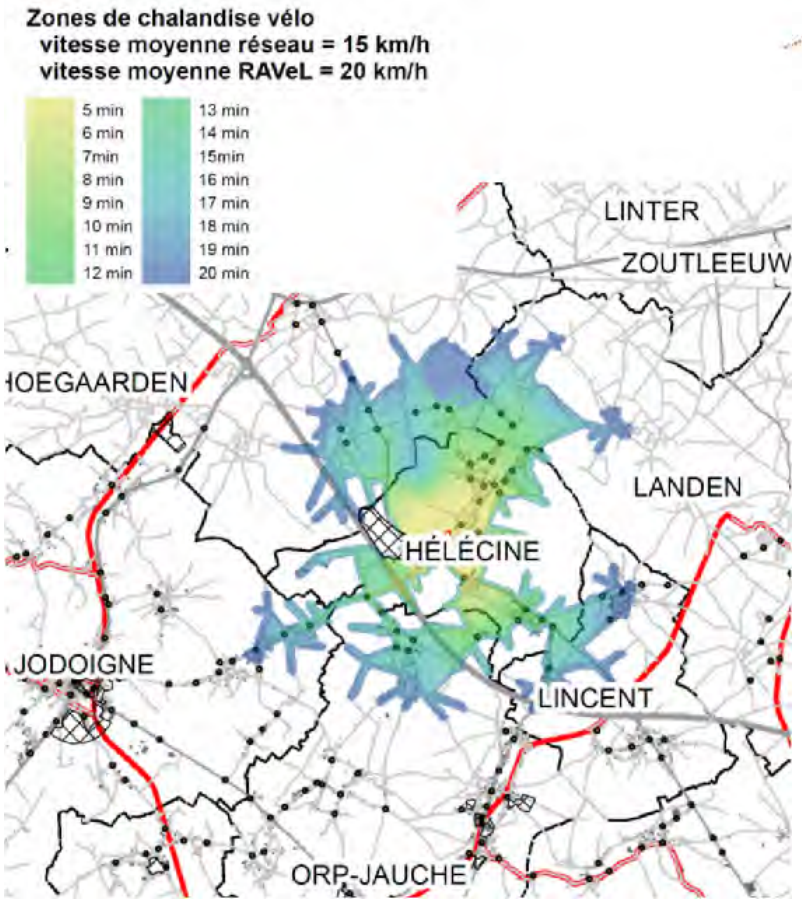
H1 - PAE inBW	**55 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Conduite fluxys, gestion des eaux pluviales sur site *Intégrer devenir du site motocrooss (voisin) dans le périmètre de réflexion (projet 'business park' par un privé)* *Exclusion des activités commerciales dans le PAE (besoin communal non rencontré)* *Liaisons cyclables vers les centralités fonctionnelles d'Hélécine à garantir* *Développement projeté 2030* *Pollution des sols à objectiver*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Modification plan de secteur en cours . Étude des compensations en cours (planologiques et/ou alternatives) *Reconnaissance économique et achat de terrains par InBW dès adoption de révision PdS*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*Activités économiques , à l'exclusion du commerce*
Potentialités identifiées	*? possibilité de structure d'accueil pour les entreprises locales*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
développement hors centralité	

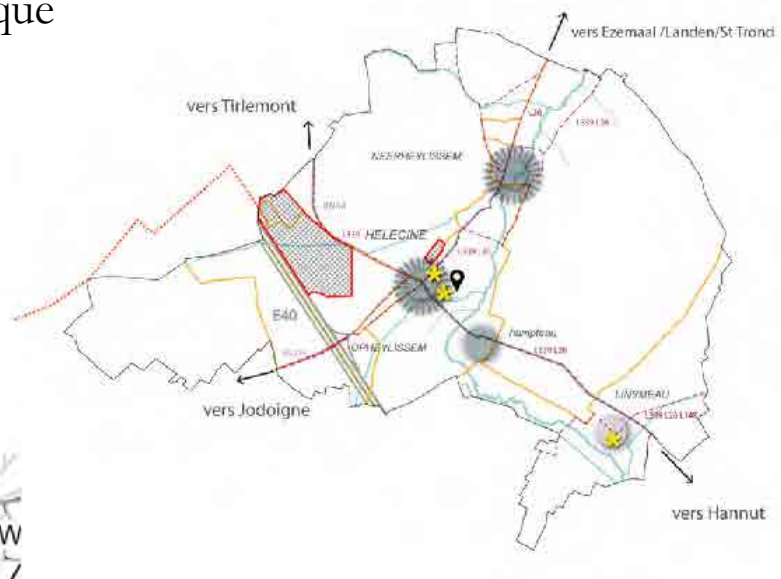
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

02. Commune de Hélecine

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site H2 - Rue de l'Abbaye









H2 - Rue de l'Abbaye	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

H2 - Rue de l'Abbaye	**2,2 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Accès actuels du site par des voiries étroites> voir opportunité d'un accès nord?	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Projet privé pour un développement résidentiel, mais rétention foncière par un propriétaire	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*logements*
Potentialités identifiées	*? Projet mixte résidentiel et TPE/professions libérales*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle par consolidation	

Volet 1/3:

analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. La Commune d'Incourt

IN1 - Les Etats

IN2 - Les Fossés

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. Commune de Incourt

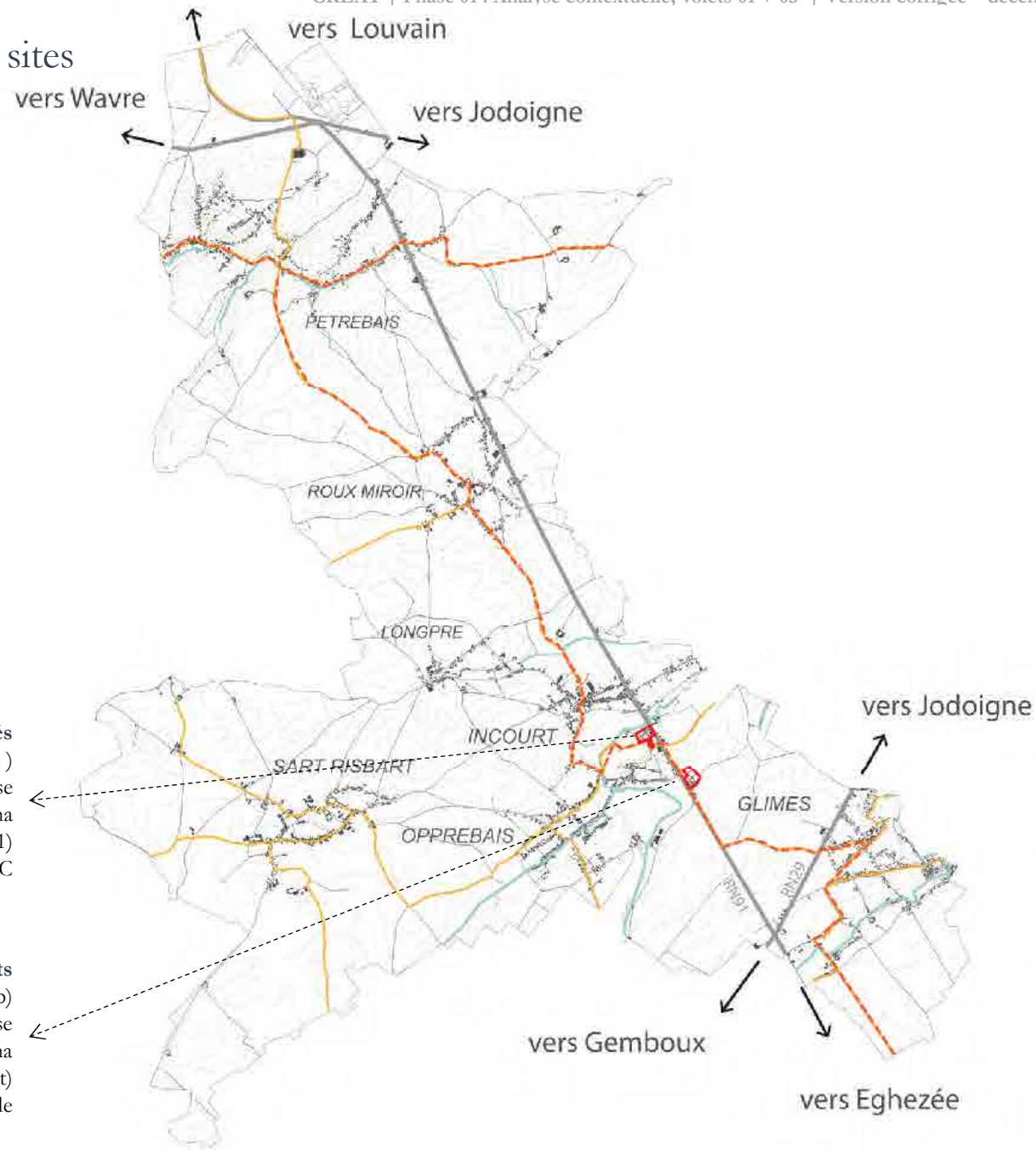
Chiffres clés

La commune

Superficie: 3879 ha
Population 2021: 5521 hab
Croissance de population *2035*: +22%

Rythme d'artificialisation: 3,56 ha/an
Besoins estimées en logements: 42 /an

2 sites à l'étude pour un total de 3,7 ha



IN2 - Les Fossés
Localisation : Incourt (1060 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: itinéraire à renforcer /trans-incourtoise
Superficie: 1,8 ha
Statut foncier: public (fabrique d'église et CPAS) + privés (parcelles jouxtant RN91)
Statut plan de secteur: Zone d'habitat à caractère rural + zone agricole+ZSPEC

IN1 - Les Etats
Localisation : *secteur statistique 'les Etats'* (75 hab)
Connexion au réseau cyclable: itinéraire à renforcer /trans-incourtoise
Superficie: 1,9 ha
Statut foncier: privé +InBW (entrepôt)
Statut plan de secteur: Zone d'habitat à caractère rural + zone agricole

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. Commune de Incourt

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 3879 ha
Population 2021: 5521 hab
Croissance de population *2035*: +22%

Rythme d'artificialisation: 3,56 ha/an
Besoins estimées en logements: 42 /an

2 sites à l'étude pour un total de 3,7 ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique importante*** *(+22% en 2035), toutes classes d'âge confondues hormis les aînés*
- *Commune attractive pour les* ***familles***
- *Diminution des jeunes adules et de aînés*

Bilan résidentiel :

- *600 ménages supplémentaires prévus pour 2034, soit un besoin* ***d'une quarantaine de logements /an***
- *Typologie existante majoritairement* ***maisons unifamiliales*** *et appartements limités = réticence, pourtant nécessaire pour diversifier l'offre au profit des jeunes et aînés notamment*
- *Logements sociaux dans la moyenne provinciale , volontarisme pour proposer des logements accessibles (tremplins, publics).*
- ***Croissance du prix de l'immobilier*** *~moyenne provinciale*

Bilan foncier :

- ***Consommation foncière*** *pour le résidentiel et les services publics augmente fortement (>< culture permanente): plus de 3,5 ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur: 34,2% . 90% des réserves foncières en dehors des polarités IWEPPS. > enjeu important de* ***parcimonie et priorité pour atteindre ZAN2050*** *(loin du compte si poursuite de la tendance)*
- *Volonté affirmée de la Commune de ne pas ouvrir de ZACC*

Bilan services à la population :

- *Petite enfance :* ***manque de places****. (voir projet privé pour nouvelle structure)*
- *Enseignement : ressources suffisantes*
- *Vie de proximité / village : une salle communale/village. PCDR non-obtenu.*
- *Sports : pôle sportif rue de La Bruyère en rénovation.*
- ***Seniors : pas de structure d'accueil mais serait souhaitée par la commune****.*

Bilan économique :

- ***Nombre très élevé et en croissance d'indépendants et de TPE****.*
- *Emploi salarié essentiellement dans le secteur tertiaire + secteur secondaire.*
- *Le nombre* ***d'agriculteurs continue d'augmenter*** *(+ 10 salariés et 28 indépendants), mais perte de 9 exploitations (2010-2020)*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. Commune de Incourt

Structure spatiale

Le territoire communal de Incourt propose 3 niveaux de centralités fonctionnelles.

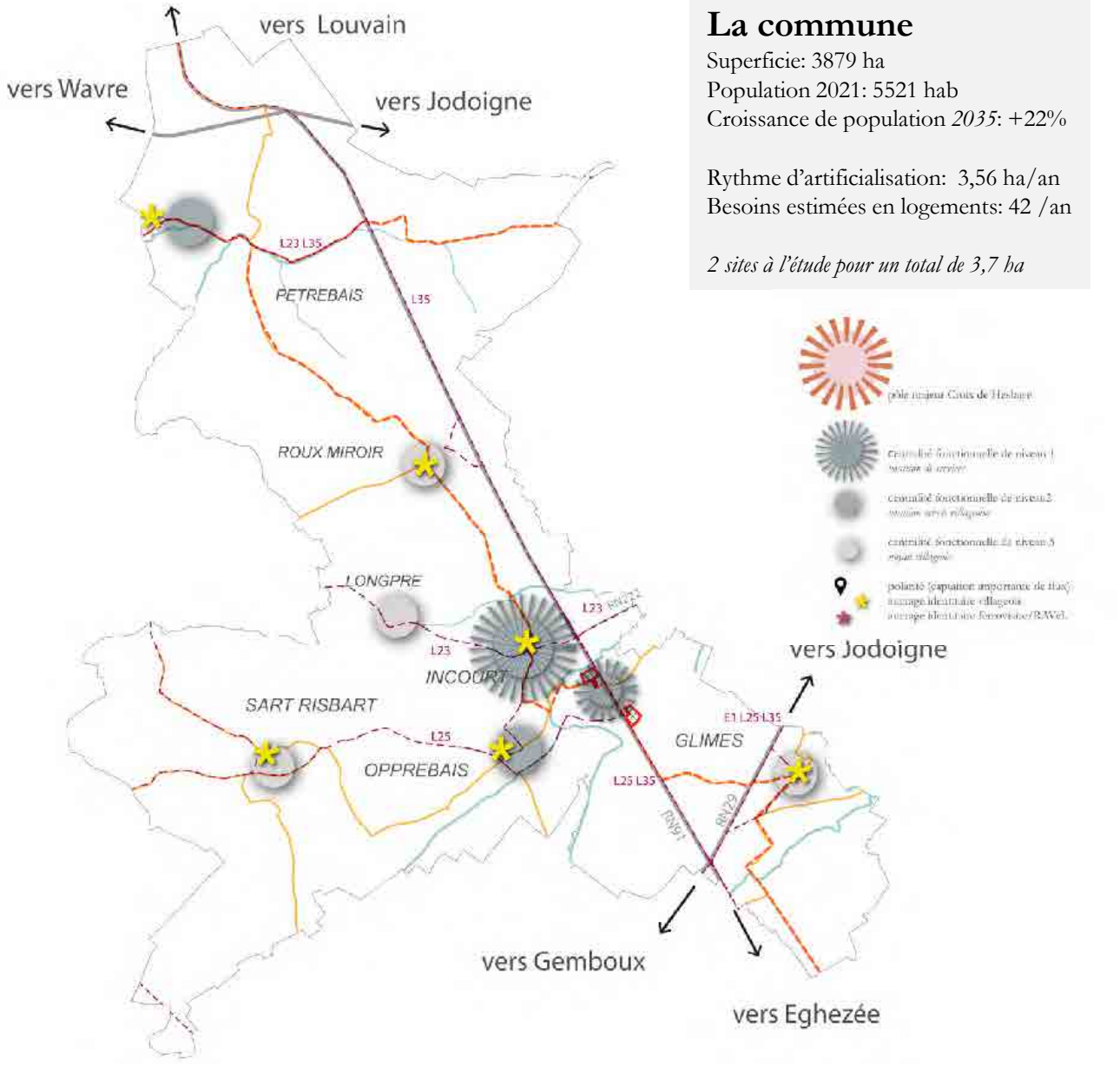
- **Le niveau1** concerne Incourt: centralité principale de la Commune, elle concentre des services communaux majeurs. Les développements le long de la RN91 de commerces et services, ainsi que la proximité du centre sportif de la Bruyère, mais aussi l'école *ScholaNova* amènent à considérer là une deuxième centralité de NiV1, et ce malgré la structure linéaire et hétérogène actuelle de cette zone.
- Les centralités de **niveau 2** concernent des localités proposant des services villageois : les écoles sont ici repérées à cette fin: Opprebais et Piétrebais.
- Le **niveau 3** concerne les villages plus restreints où la vocation résidentielle et agricole est largement dominante, voire exclusive.
- Les zones urbanisées diffuses et/ou linéaires ne présentant pas ou peu de concentration du bâti complètent la trame bâtie de la commune.

Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- des **ancrages identitaires**, villageois ou autres. Les églises des villages sont ici repérées comme ancrage identitaire.
- On notera l'absence de polarité –à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important (entendu supra-communaux).

enjeux de développement territorial*: à retenir*

- Cohérence de développement entre **Incourt et la centralité de fait RN91**> complémentarité et connexion
- Consommation foncière à ralentir et optimiser au profit de formes d'urbanisation moins consommatrice d'espaces
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements et leur acceptabilité sociale
- **Réponse aux besoins petite enfance et aînés**
- **Soutien de l'attractivité économique** en lien avec la ruralité.



La commune

Superficie: 3879 ha
Population 2021: 5521 hab
Croissance de population *2035*: +22%

Rythme d'artificialisation: 3,56 ha/an
Besoins estimées en logements: 42 /an

2 sites à l'étude pour un total de 3,7 ha

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. Commune de Incourt

environnement

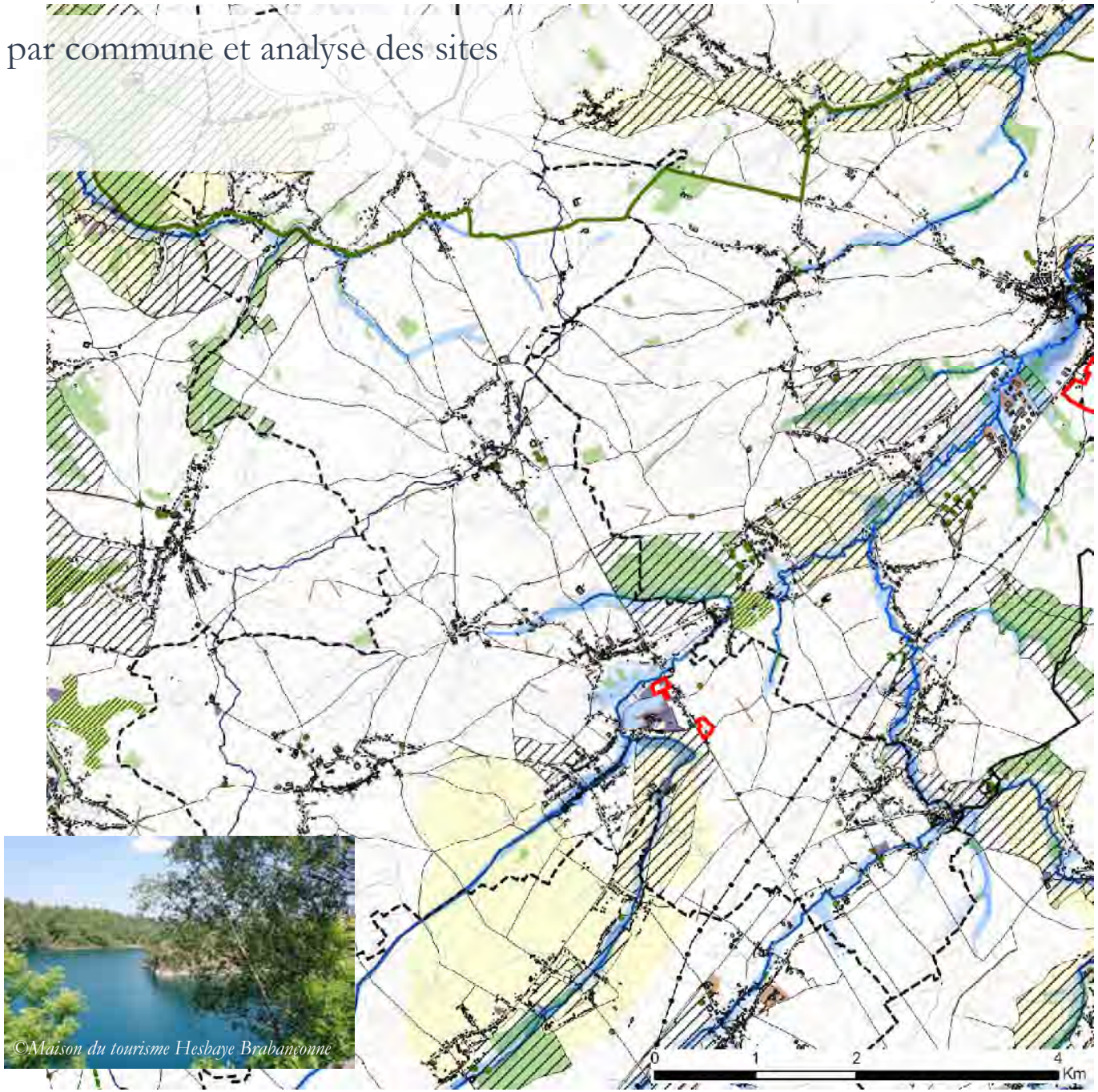
La carte ci-contre, dressée pour l'ensemble de la Commune de Incourt révèle la situation délicate en termes d'inondation au niveau d'Opprebais, des carrières et en aval vers Dongelberg et Jodoigne.
La vallée de *l'orbais* est par ailleurs reconnue pour ses qualités paysagères.
Les carrières et parcelles adjacentes sont repérées dans la BDS. Bien que les informations soient à ce stade indicatives, la vulnérabilité du site vis-à-vis des pollutions du sol mérite une attention toute particulière.

IN1 - Les Etats

Le site ne présente pas de sensibilités particulières hormis le fait d'être situé en zone de protection de captage. Le site s'ouvre vers l'Est sur un paysagère ouvert.

IN2 - Les Fossés

Non repris en aléa d'inondation, le site est néanmoins traversé par un axe de ruissellement. Il est également concerné par les suspicions de pollution du sol et situé en zone de protection de captage.
Le paysage y est fermé, mais jouxte les carrières qui offrent un paysage et une ambiance d'évident intérêt.

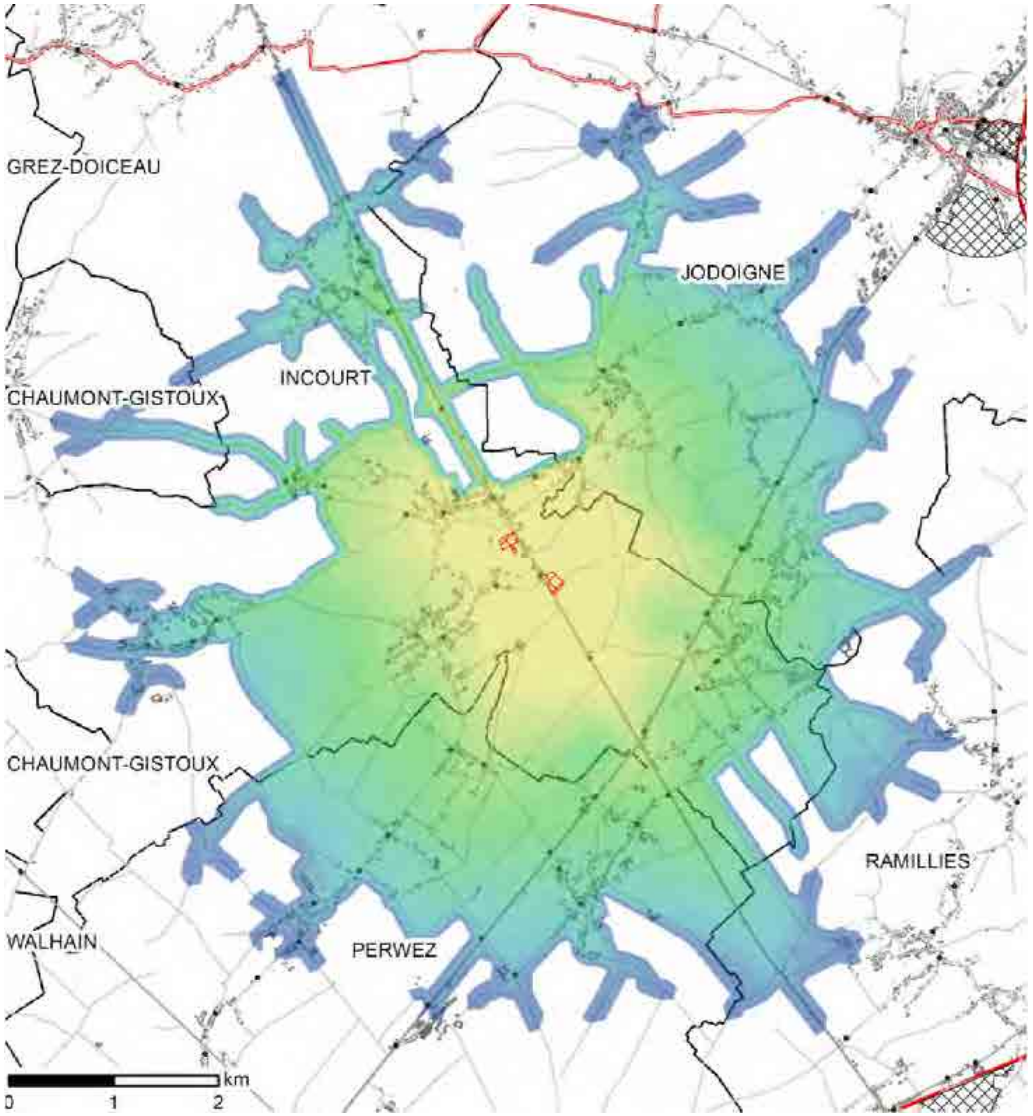


©Maison du tourisme Hesbaye Brabançonne

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. Commune de Incourt

Accessibilité et multimodalité





IN1 - Les Etats	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe (itinéraire à renforcer)*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<13min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*>20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture / gare	*>20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité bus/ gare	*59 min (L25)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*non*

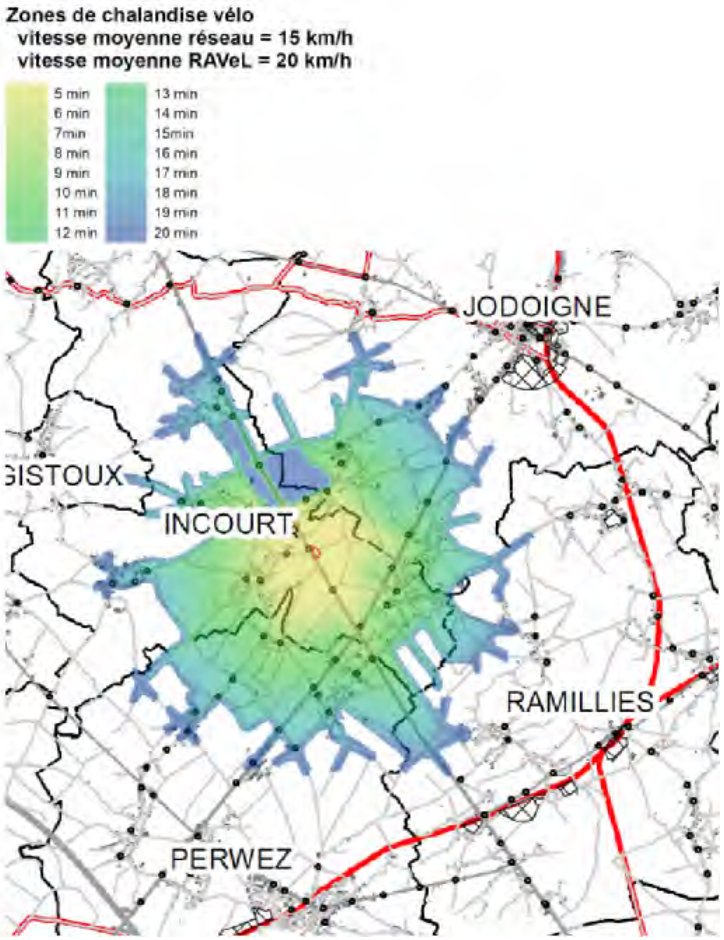
IN2 - Les Fossés	
ACCESSIBILITE	***BONNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe (itinéraire à renforcer)*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<13min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*>20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture / gare	*>20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité bus/ gare	*57 min (L25)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*non*

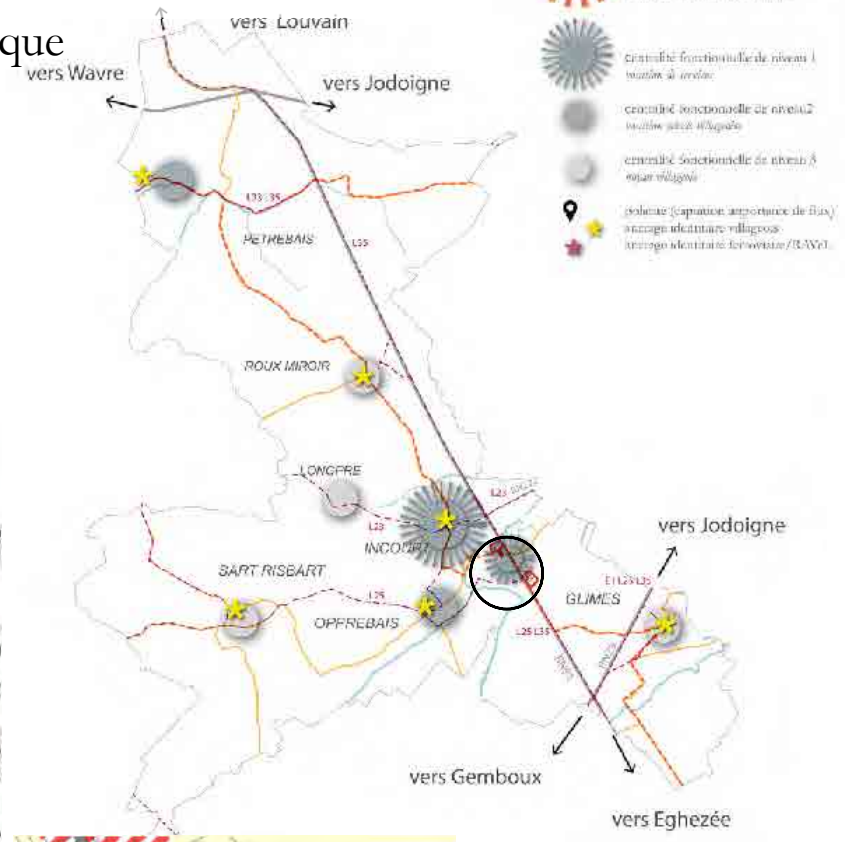
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

03. Commune de Incourt

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site IN1 - Les Etats







IN1 - Les Etats	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Perwez >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

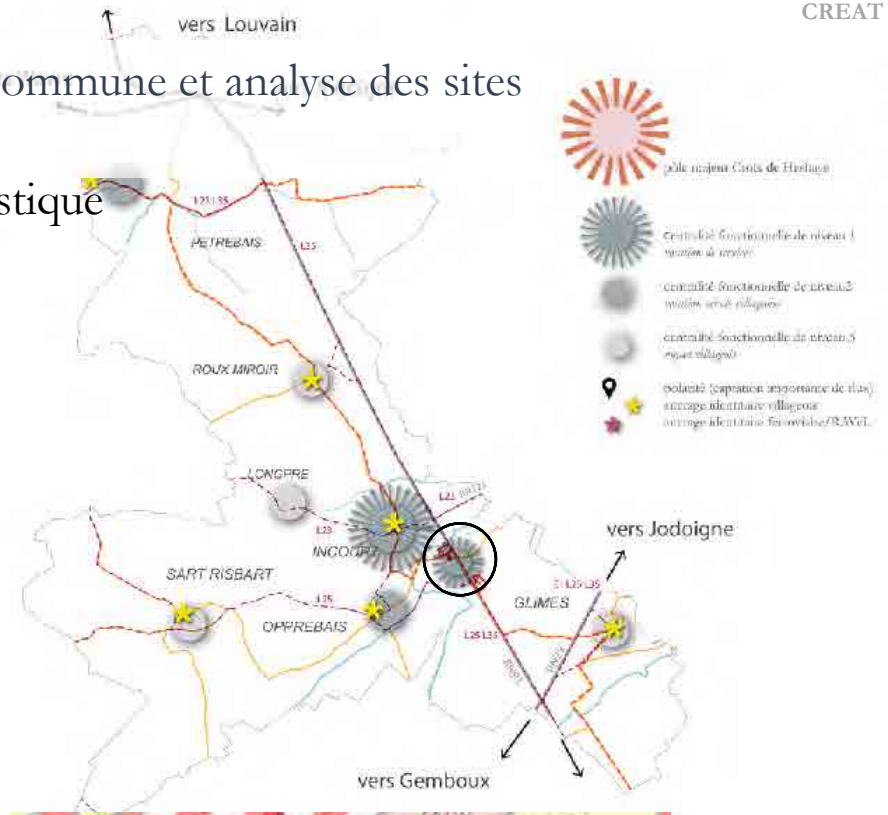
IN1 - Les Etats	**1,9 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Accès et visibilité du site depuis RN91 (rétention foncière et volonté de développement résidentiel des parcelles en bordure de RN- par privé) *Talus en bordure de RN91* *Sécurité et gestion des accès, site + école à réfléchir globalement*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Zone d'habitat et zone agricole> révision de plan de secteur nécessaire si AE	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*Intérêt de InBW pour la zone pour développement pépinière d'entreprises* *nb: développement espace coworking avorté*
Potentialités identifiées	*? Fédérer les activités existantes sur le site* *? Accompagnement du maraicher désireux de déménager* *? Activité agricole ne nécessitant pas de modification de plan de secteur*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension	

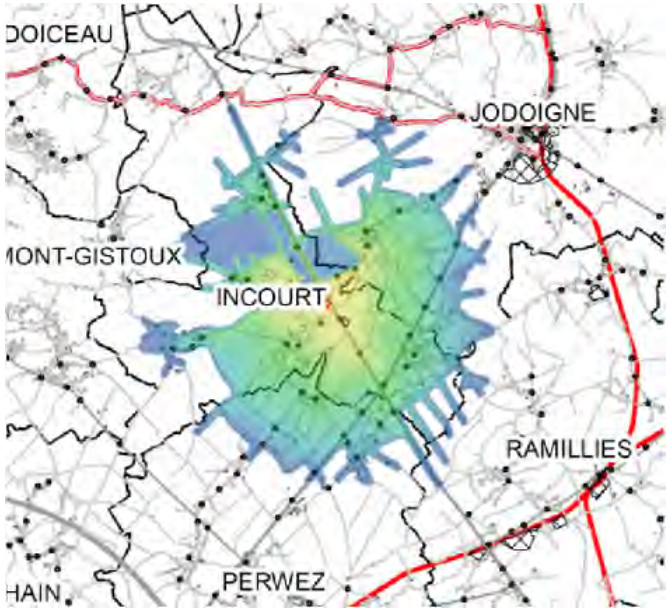
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

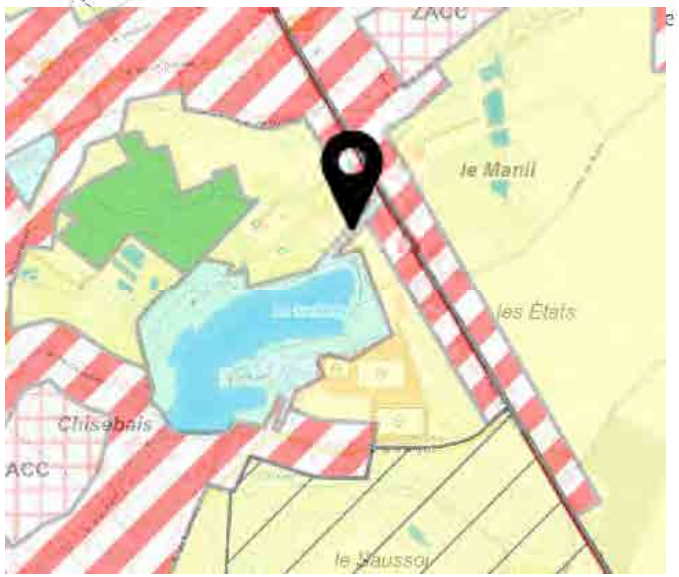
03. Commune de Incourt

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site IN2 - Les Fossés







Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min	13 min
6 min	14 min
7min	15min
8 min	16 min
9 min	17 min
10 min	18 min
11 min	19 min
12 min	20 min

IN2 - Les Fossés	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Perwez >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

IN2 - Les Fossés	**1,8 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Située dans une zone de transition et en mutation : polarité au niveau du petit pôle commercial (qui s'accroît), + polarité loisirs au niveau des carrières (à accroître?) , et la centralité d'Incourt ➔ volonté communale d'un développement cohérent *Vente annoncée du bâtiment RTT* *Suspicion de pollution des sols* *Terrains vulnérables en termes des gestion pluviales*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
SDC> révision plan de secteur (7,5 ha): ZSPEC en ZN et ZA en ZSPEC=conforter la situation de fait (terrains de sports) et valoriser la zone entre le centre de Incourt , la RN91 et les carrières	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*-*
Potentialités identifiées	*Volontés de la commune de développer logements publics et logements à destination des séniors via fiche PCDR > non retenu* *Valorisation touristique et loisirs de la carrière (ApiBW et PBW) > se heurte aux contraintes d'exploitation du captage et faisabilité économique* *Partenariat à ne pas exclure avec le propriétaire voisin désireux de développer un habitat groupé pour séniors*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par consolidation *(moyennant révision du plan de secteur)*	

Volet 1/3:

analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. La Commune de Jodoigne

JO1 - ZACC Batavia

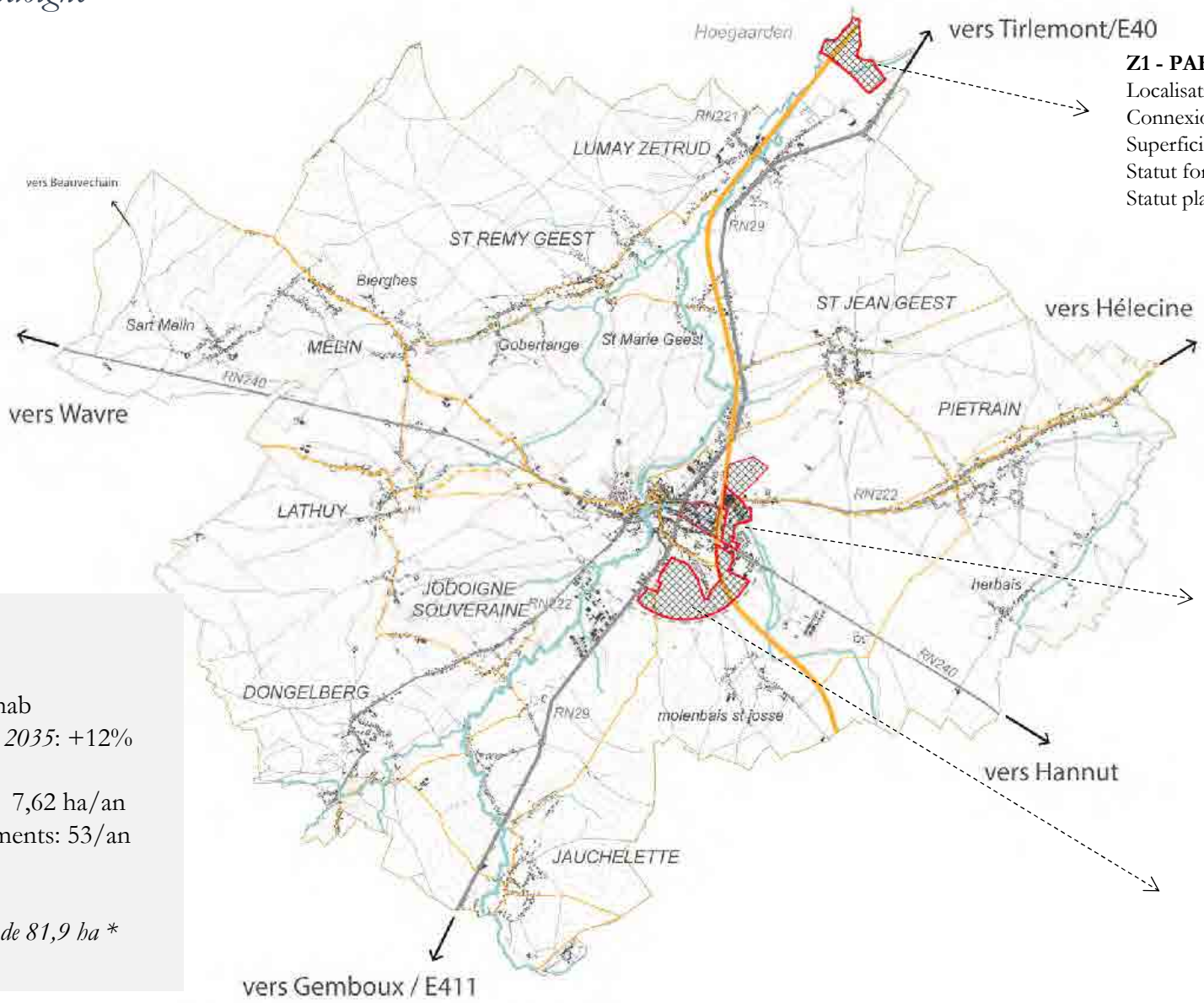
JO3 - Future ZAEM

Z1 - PAE in BW

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

Chiffres clés



Z1 - PAE in BW
Localisation: Zetrud-Lumay (1134 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 142
Superficie: 22,8 ha
Statut foncier: publics (commune de Hoegaarden + CPAS de Jodoigne)
Statut plan de secteur: ZAEI

JO3 - Future ZAEM
Localisation : ville de Jodoigne (6001 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 142
Superficie: 11 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZAEI, ZSPEC, ZN

JO1 - ZACC Batavia
Localisation : ville de Jodoigne (6001 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 142
Superficie: 48,1 ha
Statut foncier: publics (ville de Jodoigne, CPDA, fabrique d'église, Etat belge)+privés
Statut plan de secteur: ZACC

La commune

Superficie: 7331 ha
Population 2021: 14 309 hab
Croissance de population *2035*: +12%

Rythme d'artificialisation: 7,62 ha/an
Besoins estimées en logements: 53/an

*3 sites à l'étude pour un total de 81,9 ha **

** 2 autres sites de Jodoigne sont intégrés dans la réflexion globale du SCoTCH mais ne sont pas étudiés ici car ils font l'objet d'études spécifiques.: le SOL du Bosquet et la Plaine de la Gadale*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 7331 ha
Population 2021: 14 309 hab
Croissance de population *2035*: +12%

Rythme d'artificialisation: 7,62 ha/an
Besoins estimées en logements: 53/an

3 sites à l'étude pour un total de 81,9 ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique***
- *Commune attractive pour les* ***familles, ainsi que les aînés***
- ***Croissance de la part des 65+***
- *Les jeunes adultes quittent le territoire , pour y revenir ensuite (en partie)*
- *Disparité entre classes de revenus plus importante qu'ailleurs*

Bilan résidentiel :

- *765 ménages supplémentaires sont prévus au sein de la commune en 2034, soit 51/an, pour une* ***demande en logement de 53/an***
- ***Plus de 1.200 nouveaux logements*** *verront bientôt le jour (ville de Jodoigne)****, dont au moins 250 appartements, soit de quoi couvrir 1/3ème des besoins estimés***
- *Pa****rt d'appartements plus élevée*** *qu'ailleurs et en croissance.*
- *Croissance du prix de* ***l'immobilier moins élevé*** *qu'ailleurs, prix en dessous de la moyenne*
- *2% de logement public, inférieur aux moyennes de la Province et de la Région.*

Bilan foncier :

- ***Importante consommation foncière*** *pour le résidentiel et les fonctions économiques au détriment de la culture permanente et des surfaces enherbées: près de 8 ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur 31,6%. Réserve foncière située essentiellement hors polarité IWEPPS > enjeu de* ***parcimonie et priorité pour atteindre ZAN2050***

Bilan services à la population :

- ***Accueil pour la petite enfance insuffisant****, surtout dans le secteur public.*
- ***Enseignement : pôle scolaire majeur****. Pas de projet d'augmentation prochainement. + haute école Lucia De Brouckère*
- *Pourcentage d'élèves Jodoignois fréquentant l'enseignement fondamental dans la Commune en diminution*
- *Pôle commercial supra-communal. Tissu commercial constitué de petites cellules spécialisées et des enseignes plus importantes, dont alimentaires.* ***Manque des cellules de +300/400m² pour diversifier l'offre pour l'achat semi-courant, dont le vestimentaire et sports/loisirs.***
- ***Sports : pôle supra-communal sportif + projet d'extension à la plaine de la Gadale***
- *Seniors : offre insuffisante pour les personnes valides mais 2 polycliniques pour les moins valides existent.* ***MR(S) à prévoir*** *.*

Bilan économique :

- ***Pôle d'emplois important dans l'Est BW et en croissance*** *(secteurs administratif et commerciaux bien représentés parmi les salariés)*
- ***nombre d'indépendants élevé et en croissance, mais taux inférieur*** *que dans les autres communes*
- ***taille des entreprises plus diversifiée*** *que dans les autres communes, avec davantage de moyennes et grandes entreprises, mais le tissu dominant reste la TPE (<4 salariés)*
- ***manque d'espaces adéquats pour accueillir les PME***
- *Potentiel de réhabilitation de ZAE (sur de la ville de Jodoigne)*
- *Une brasserie pourrait voir le jour à Zetrud-Lumay.*
- *Le nombre* ***d'agriculteurs continue d'augmenter*** *(+ 1 salarié et 33 indépendants), mais perte de 7 exploitations (2010-2020)*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

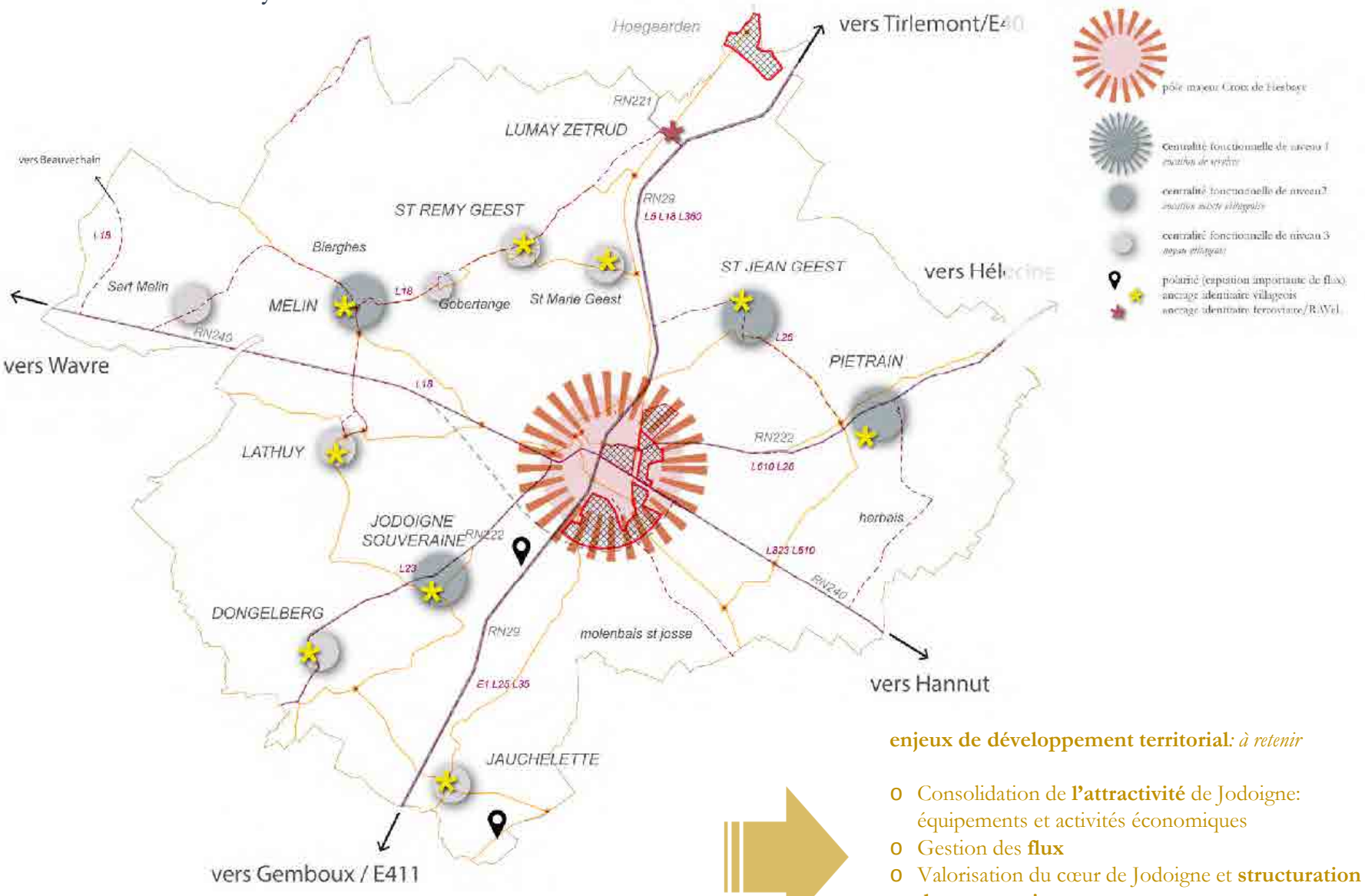
Structure spatiale

La ville de Jodoigne constitue un **pôle majeur** à l'échelle du territoire Croix de Hesbaye. Elle concentre un ensemble de services et d'équipements de rayonnement supra communal. On l'aura compris, un pôle majeur joue de facto le rôle de centralité fonctionnelle de niveau 1 à l'échelle communale.
Dès lors, au niveau communal, on distinguera, outre la ville de Jodoigne, au sein de cette structure en villages et chapelet de localités, 2 niveaux de centralités fonctionnelles.

- Les centralités de **niveau 2** concernent des localités proposant des services villageois. Ce sont principalement les écoles qui permettent d'établir cette distinction.
- Le **niveau 3** concerne les villages plus restreints où la vocation résidentielle et agricole est largement dominante.
- Les zones urbanisées diffuses ne présentant pas ou peu de concentration du bâti complètent la trame bâtie de la commune.

Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- **les polarités** (à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important): le parc d'activités , la Ramée
- des **ancrages identitaires**, villageois ou autres. Les églises ont ici été pointées comme ancrage identitaires des villages. L'ancienne gare de Zetrud a elle été pointée en ancrage identitaire ferroviaire.



enjeux de développement territorial*: à retenir*

- Consolidation de **l'attractivité** de Jodoigne: équipements et activités économiques
- Gestion des **flux**
- Valorisation du cœur de Jodoigne et **structuration de ses quartiers**
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

Environnement

La carte ci-contre, dressée pour l'ensemble de la Commune de Jodoigne montre l'axe d'intérêt écologique et paysager que constitue la vallée de la Grande-Gette , ainsi que ses affluents. Zone d'intérêt paysager et périmètre ADESA confirment cette valeur paysagère. Peu de site toutefois dispose d'un statut de protection écologique.

Les vallées sont aussi synonymes de sensibilités en termes d'inondations. La commune compte d'importantes zones en aléa élevé. La vulnérabilité hydrique est un enjeu important pour la Commune.

JO1 - ZACC Batavia

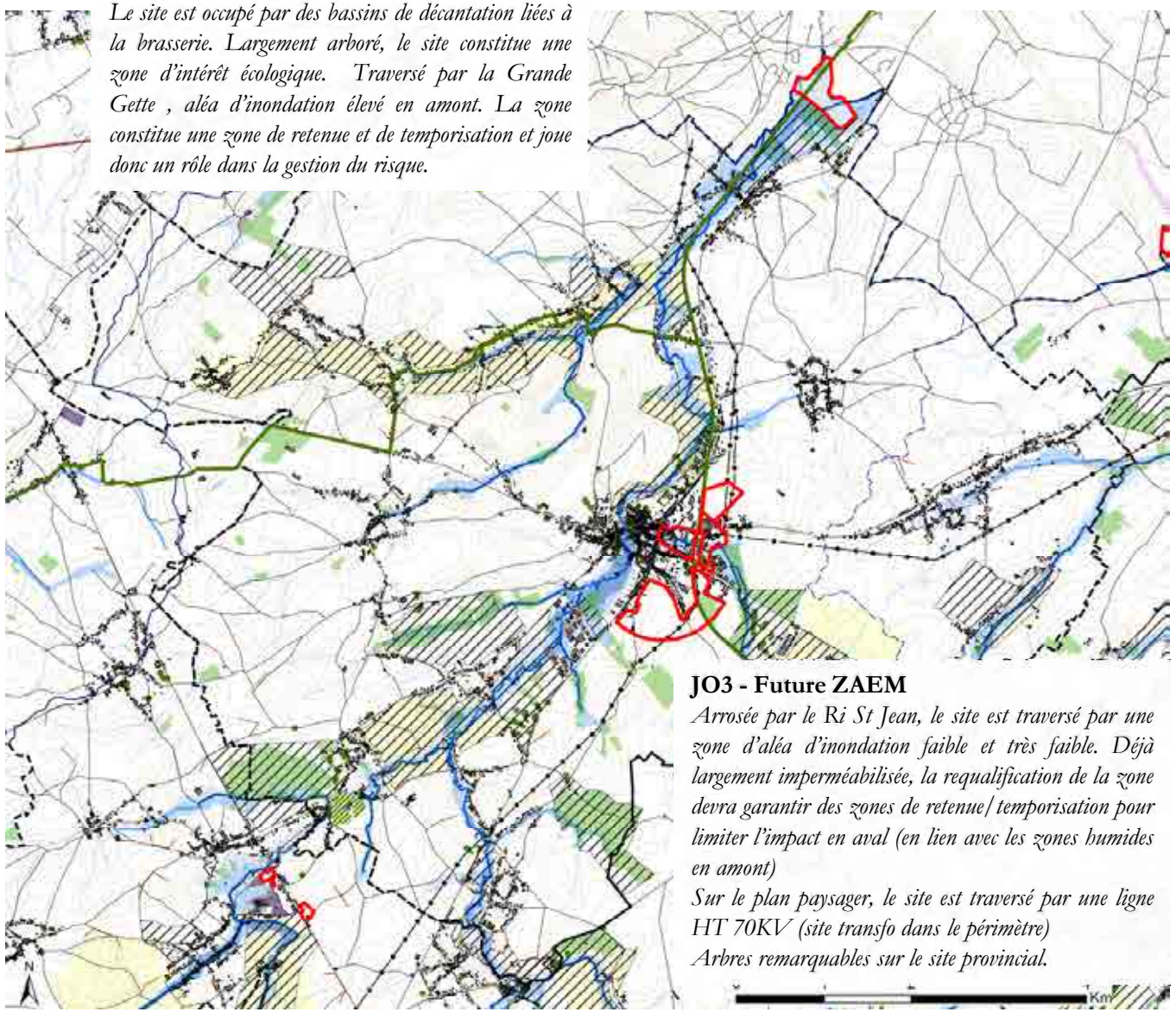
Hors de l'aléa d'inondation, mais néanmoins, vulnérabilité hydrique présente. L'imperméabilisation de cette vaste zone aurait par ailleurs un impact sur le régime hydrique en aval, c'est-à-dire au cœur de Jodoigne.

Le site offre de larges vues. La lisère sud de la zone sera occupée par le contournement qui constituera une fragmentation écologique et paysagère qu'il s'agira de minimiser.

Proximité site d'intérêt écologique « Bois des Cailloux » > liaison écologique à garantir

Z1 - PAE in BW

Le site est occupé par des bassins de décantation liées à la brasserie. Largement arboré, le site constitue une zone d'intérêt écologique. Traversé par la Grande Gette , aléa d'inondation élevé en amont. La zone constitue une zone de retenue et de temporisation et joue donc un rôle dans la gestion du risque.



JO3 - Future ZAEM

Arrosée par le Ri St Jean, le site est traversé par une zone d'aléa d'inondation faible et très faible. Déjà largement imperméabilisée, la requalification de la zone devra garantir des zones de retenue/temporisation pour limiter l'impact en aval (en lien avec les zones humides en amont)

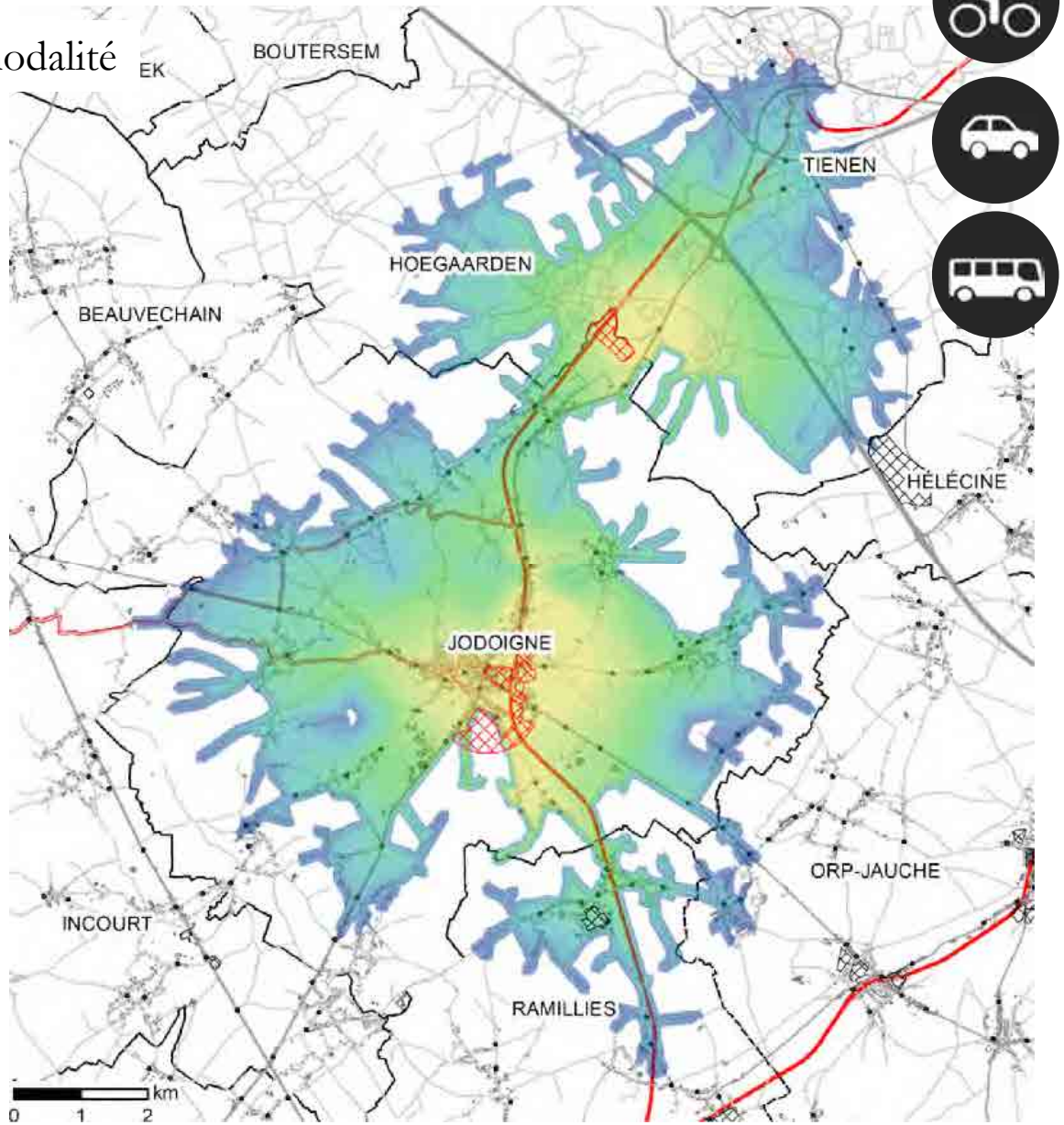
Sur le plan paysager, le site est traversé par une ligne HT 70KV (site transfo dans le périmètre)

Arbres remarquables sur le site provincial.

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

Sites sur la commune de Ramillies
Territoire communal
Surfaces bâties
RAVeL
Arrêts TEC
Autoroutes
Routes nationales
Routes régionales
Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min	13 min
6 min	14 min
7min	15min
8 min	16 min
9 min	17 min
10 min	18 min
11 min	19 min
12 min	20 min

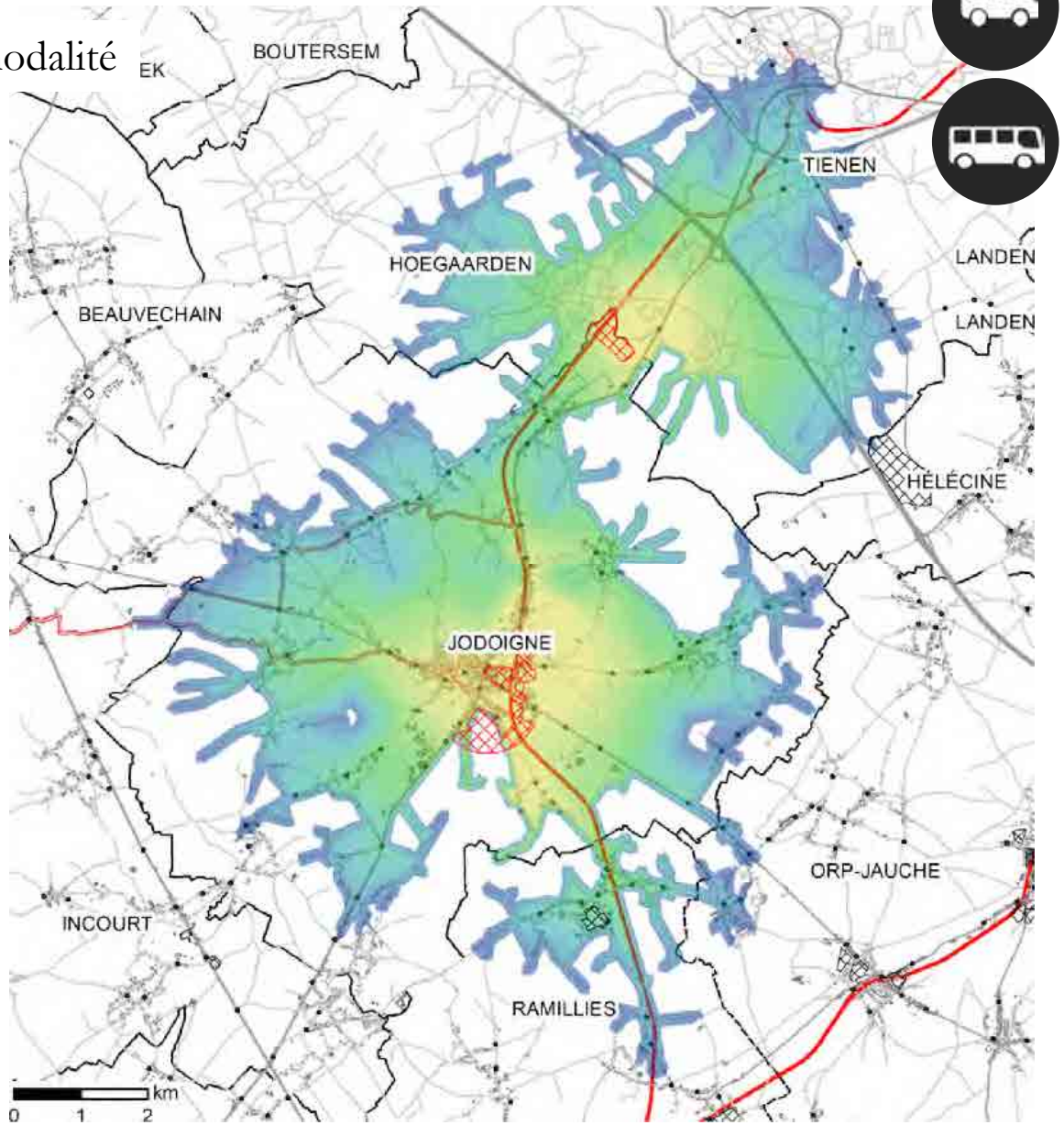
JO1 - ZACC Batavia	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE à BONNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité problématique*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*38 min (L360)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*>500m*
Nombres de lignes TEC	*10*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*Oui*

JO3 - Future ZAEM	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE à BONNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité problématique*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*38 min (L360)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*10*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*Oui*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

Sites sur la commune de Ramillies
Territoire communal
Surfaces bâties
RAVeL
Arrêts TEC
Autoroutes
Routes nationales
Routes régionales
Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min
6 min
7min
8 min
9 min
10 min
11 min
12 min
13 min
14 min
15min
16 min
17 min
18 min
19 min
20 min

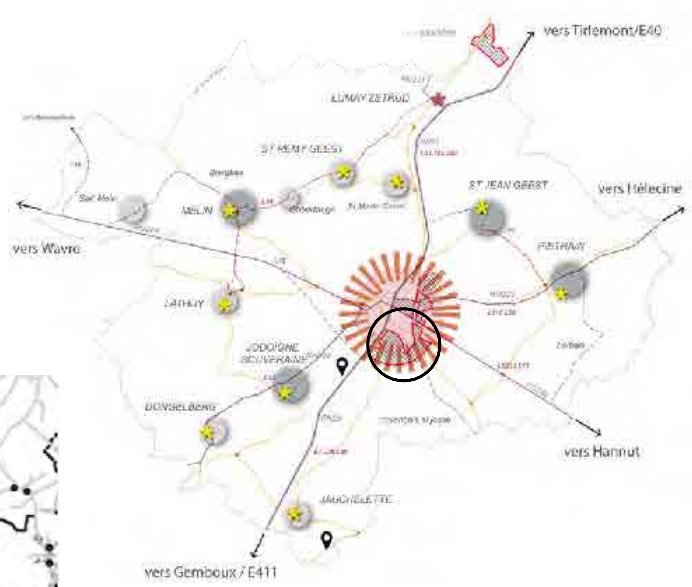
Z1 - PAE in BW	
ACCESSIBILITE	***BONNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*13 min (L360)*
MULTIMODALITE	***BONNE (isochrone 20)***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*2*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*non*

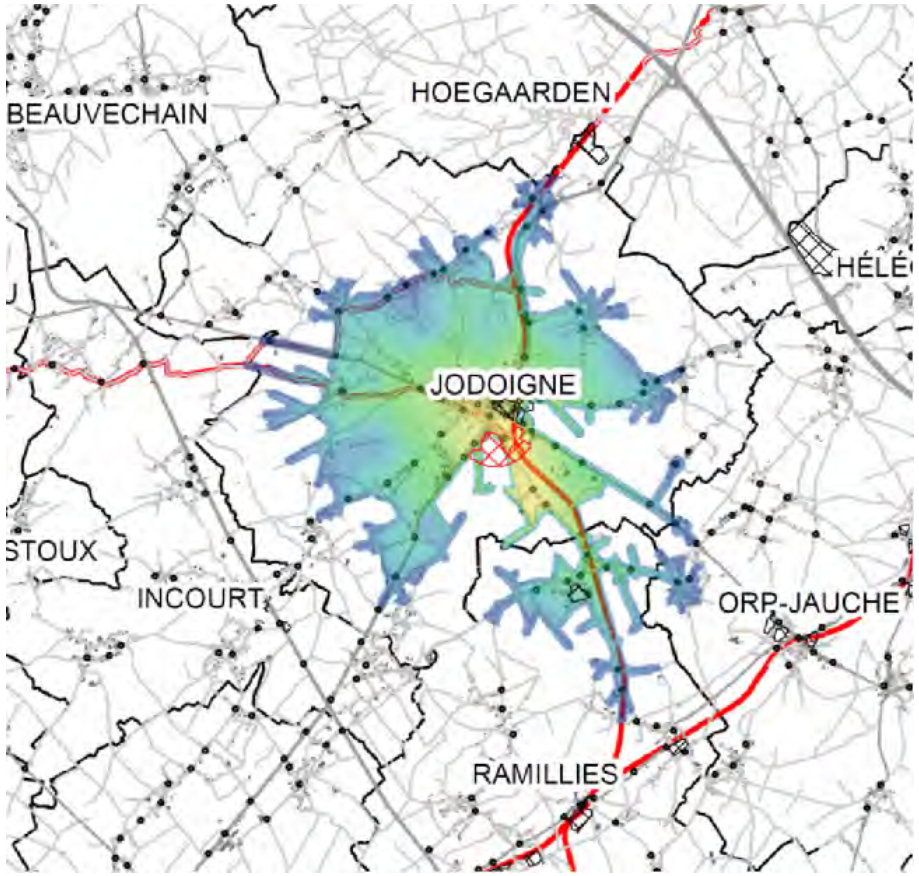
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

04. Commune de Jodoigne

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site JO1 - ZACC Batavia









JO1 - ZACC Batavia	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne <10min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en renforcement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

JO1 - ZACC Batavia	**48,1 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Accès = réseau viaire existant sous dimensionné, pas d'accès rue de Hannut à priori > accès via contournement? > maillage viaire cohérent à garantir *Réalisation du contournement reste incertain et constitue un facteur décisif* *Ne constitue pas une priorité politique > la priorité est la requalification et dynamisation du centre* *Gestion de la lisière de ville et lien au contournement (exclusion de développement économique commercial à priori)* *Limitation de l'imperméabilisation et retenue des eaux pluviales pour ne pas impacter en aval* *Ligne électrique* *Proximité site d'intérêt écologique « Bois des Cailloux » > liaison écologique à garantir*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *SDC: habitat +PME - densité allant de 20 à 50 log/ha* *Réalisation du contournement reste incertain et constitue un facteur décisif* *Masterplan Jodoigne (partenariat Commune-APIBW), en cours, faisabilité de projet en question*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*Logements (SDC) –diversité de typologies à proposer*
Potentialités identifiées	*Développement économique,* *? en lien avec la ZAEI existante à requalifier* *+ Réponse aux besoins en équipements petite enfance / ainés*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension *(pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

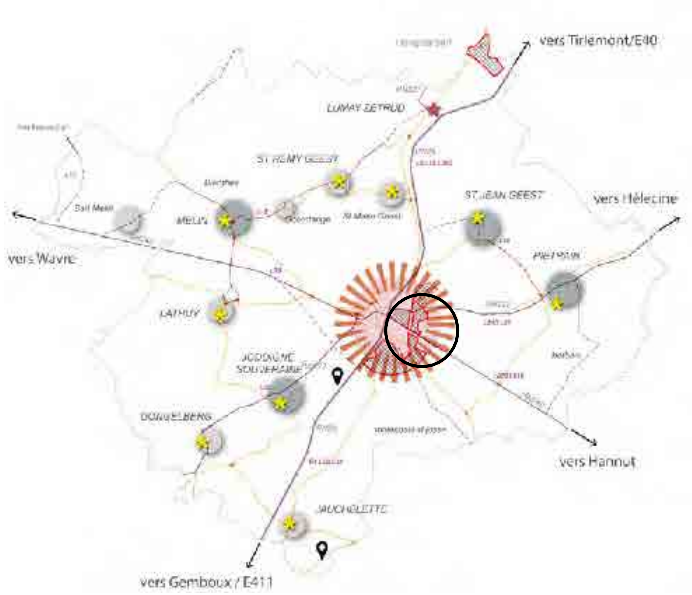
04. Commune de Jodoigne

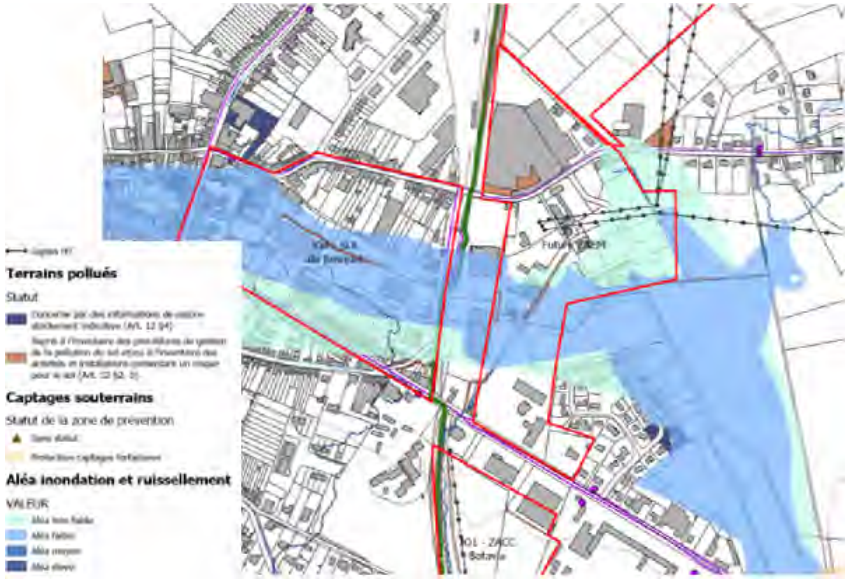
Structure spatiale et contexte urbanistique

Site JO3 - Future ZAEM











Plaine de la Gadale-projet



JO3 - Future ZAEM	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne < 10min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en renforcement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

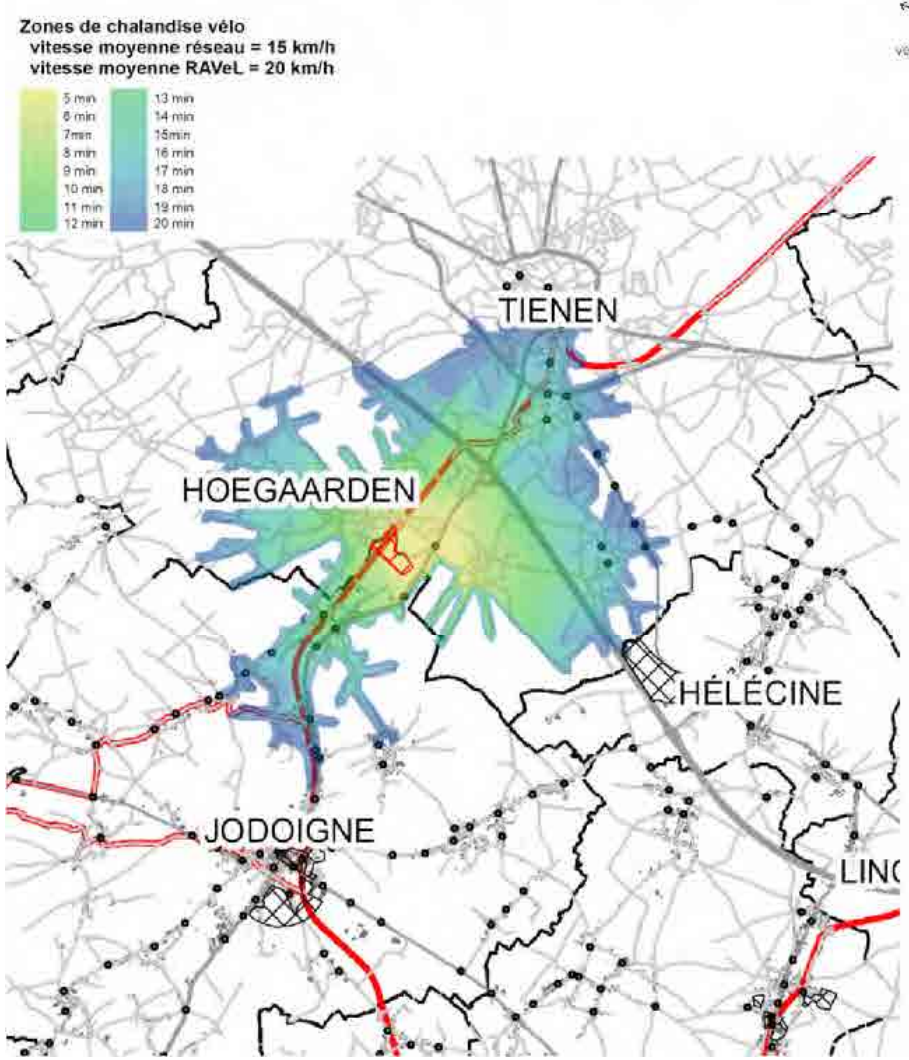
JO3 - Future ZAEM	**11 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Cohérence globale en terme de tissu, de perméabilité et programmation avec le SOL du Bosquet et la plaine de la Gadale. Périmètre de réflexion à étendre jusque la rue de septembre , inclure pôle bus et lien gare des bus. *Gestion des accès / flux plaine de la Gadale.* *Entreprise KUMPS -site Sabsa : opportunité d'un maintien des bâtiments probablement faible + terrains pollués et repris à la BDS. Voir calendrier de délocalisation.* *Evaluer la possibilité d'une délocalisation de site transformation électrique* *Voir devenir du site provincial (besoins identifiés?)* *Prise en compte de la vulnérabilité hydrique invite à des aménagements de temporisation des eaux pluviales, à concevoir à échelle plus vaste, et en infrastructure verte*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZAEI > révision de plan de secteur (APIBW) ou ? SAR pour opérationnaliser la requalification du site.	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	/
Potentialités identifiées	*Programmation en lien avec le développement de la plaine de la Gadale, dont le commerce lié au sport , valorisation d'espaces verts pour le sport (maillage sport/ nature)* *+ résidentiel*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par restructuration	

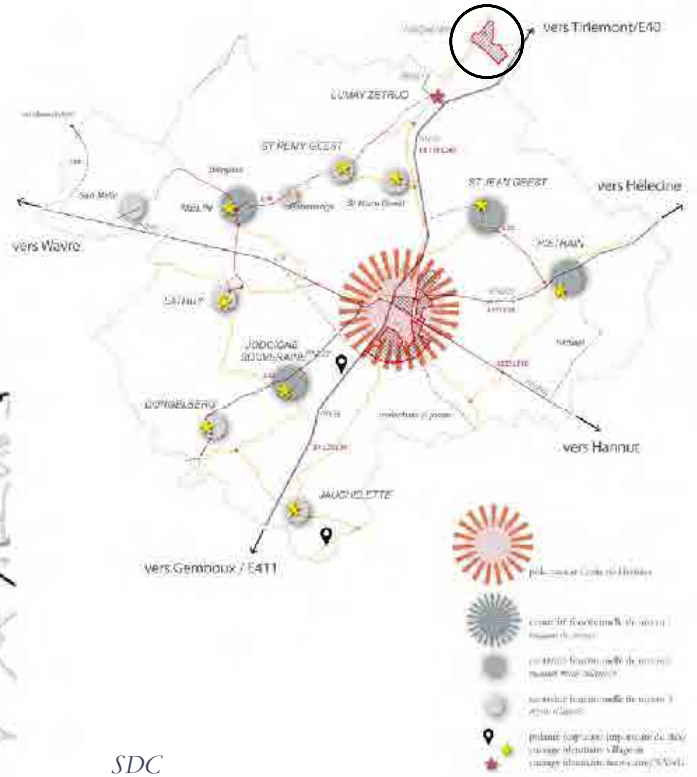
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

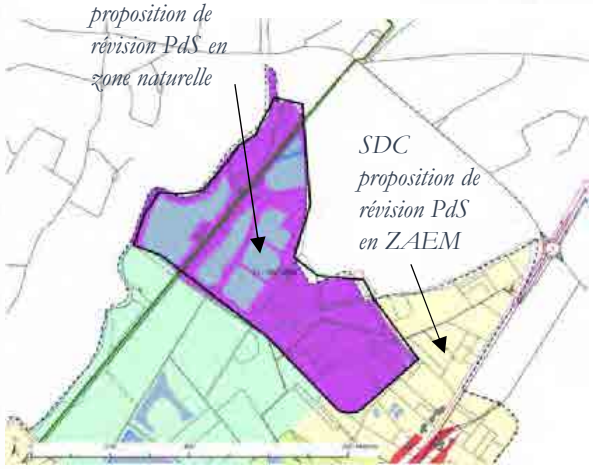
04. Commune de Jodoigne

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site Z1 - PAE in BW







Z1 - PAE in BW	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1>10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH (mais en appui du pôle Tirlemont)* *Site en développement d'une centralité communale NIV1*

Z1 - PAE in BW	**22,8 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
site d'intérêt écologique + rôle du site dans la gestion du risque inondation *Développement d'activité économique en respect de la vocation écologique attribuée au site.*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Révision de PdS en cours. Périmètre de reconnaissance économique et achat des terrains ensuite. *Collaboration in BW - InterLeuven pour ZAEM de part et d'autre la frontière.*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*Activité économique*
Potentialités identifiées	*Valorisation écologique de la zone naturelle à des fins pédagogiques et touristiques, voire brasserie* *Activités compatibles avec la vocation écologique* *? Activité tertiaire (Accessible en 20 minutes en vélo depuis Tirlemont)*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
développement hors centralité	

Volet 1/3:

analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. La Commune d'Orp-Jauche

J2 - ZACC château (rue des Corrées)

J3 - ZACC Sanatorium (rue de Marilles)

O1A - Hangar voitures

O1B - Atelier Vranckx

O2 - BigMat+

O3A - La Campagnette + gauche

O4 - ZACC Saint-Adèle

O5 - ZACC Campagne de la Noo

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp-Jauche

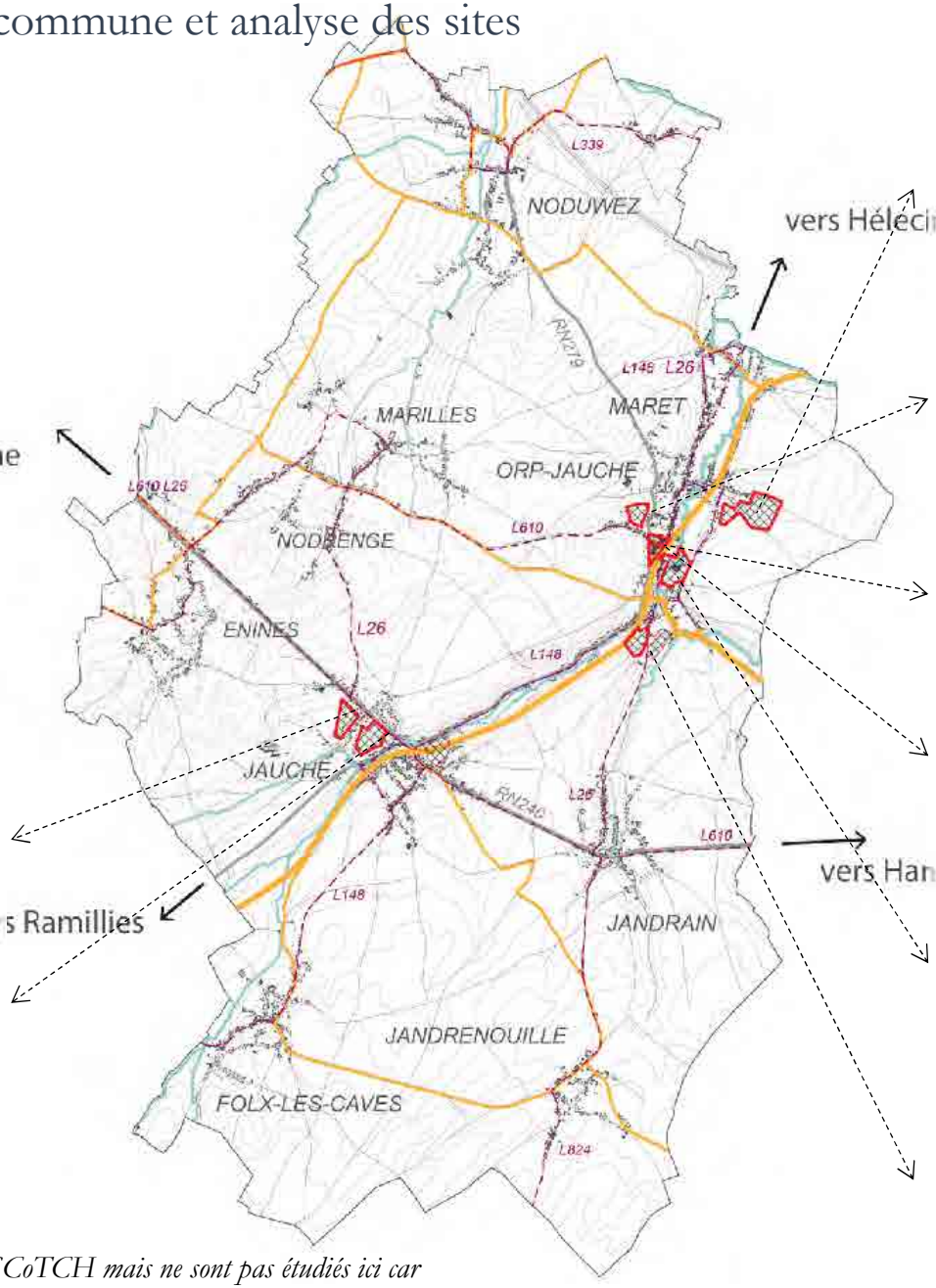
Chiffres clés

La commune

Superficie: 5049 ha
Population 2021: 9001 hab
Croissance de population *2035*: +10%

Rythme d'artificialisation: 3,88 ha/an
Besoins estimées en logements: 36/an

*8 sites à l'étude pour un total de 33 ha **



J2 - ZACC château (rue des Corrées)
Localisation: Jauche (1832 hab –en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 4,7 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZACC

J3 - ZACC Sanatorium (rue des Marilles)
Localisation : Jauche (1832 hab –en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147 (650 m)
Superficie: 3,6 ha
Statut foncier: Fabrique d'église Jauche+ privés
Statut plan de secteur: ZACC

O5 - ZACC Campagne de la Noo
Localisation : Orp le Grand/Petit (2517 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 10,3 ha
Statut foncier: privés + publics (minorité)
Statut plan de secteur: ZACC

O4 - ZACC Saint-Adèle
Localisation : Orp le Grand/Petit (2517 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 2,7 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZACC

O1B - Atelier Vranckx
Localisation : Orp le Grand/Petit (2517 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 1,3 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZAEI

O1A - Hangar voitures
Localisation : Orp le Grand/Petit (2517 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 1,4 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZAEI

O2 - BigMat+
Localisation: Orp le Grand/Petit (2517 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 5,7 ha
Statut foncier: commune + privés
Statut plan de secteur: ZAEI + zone d'habitat

O3A - La Campagnette + gauche
Localisation: Orp le Grand/Petit (2517 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 3,3 ha
Statut foncier: privés (dont développeur Huyzentruyt)
Statut plan de secteur: zone habitat + zone agricole

** 2 autres sites d'Orp-Jauche sont intégrés dans la réflexion globale du SCoTCH mais ne sont pas étudiés ici car ils font l'objet d'études spécifiques: le site Gervais-Danone et La Campagnette Droite*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 5049 ha
Population 2021: 9001 hab
Croissance de population *2035*: +10%

Rythme d'artificialisation: 3,88 ha/an
Besoins estimées en logements: 36/an

8 sites à l'étude pour un total de 33 ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique soutenue*** *(+ 10% en 2035)*
- *Commune attractive pour les* ***familles***
- *Forte pression venue de Flandre et de Bruxelles*

Bilan résidentiel :

- *517 logements supplémentaires prévus pour 2034, soit un besoin de* ***36 log/an****, mais peu de projets conséquents en cours.*
- *Typologie existante majoritairement* ***maisons unifamiliales*** *mais venue progressive d'appartements , nécessaire pour* ***diversifier l'offre au profit des jeunes*** *notamment*
- *Logements sociaux insuffisants pour répondre à la demande*
- ***Croissance du prix de l'immobilier,*** *mais reste sous la moyenne provinciale*

Bilan foncier :

- ***Consommation foncière*** *pour le résidentiel et les services publics augmente fortement (>< culture permanente): près de4ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur 30%. 1/5 du potentiel foncier dans les polarités IWEPPS > enjeu de* ***parcimonie, de priorité et de consolidation des centralités pour atteindre ZAN2050***

Bilan services à la population :

- ***Petite enfance : manque de places*** *dans le secteur public et privé.*
- *Enseignement : ressources suffisantes mais pas d'école secondaire.*
- *Vie de proximité / village : dynamique et décentralisée.*
- *Sports : Hall sportif à Orp-le-Grand, de nombreux terrains de foot et un terrain de motocross prisé.*
- ***Seniors : offre faible et à renforcer***

Bilan économique :

- *Tous secteurs confondus (sauf pour l'agriculture),* ***l'offre en emplois tend à diminuer ou stagner ces dix dernières années.***
- *Le commerce reste marginal en termes d'emplois et peu de grandes entreprises. Frilosité dans l'accueil de grosses entreprises*
- *Le nombre* ***d'agriculteurs continue d'augmenter*** *(+ 11salariés et 30 indépendants), mais perte de 5 exploitations (2010-2020). Succès mitigé pour les projets de vente locale.*
- *Nombre* ***élevé d'indépendants et de TPE****. Les indépendants représentent la moitié des travailleurs. Potentiel de développement pour la création de maisons avec ateliers et/ou d'espace de Co-working.*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp-Jauche

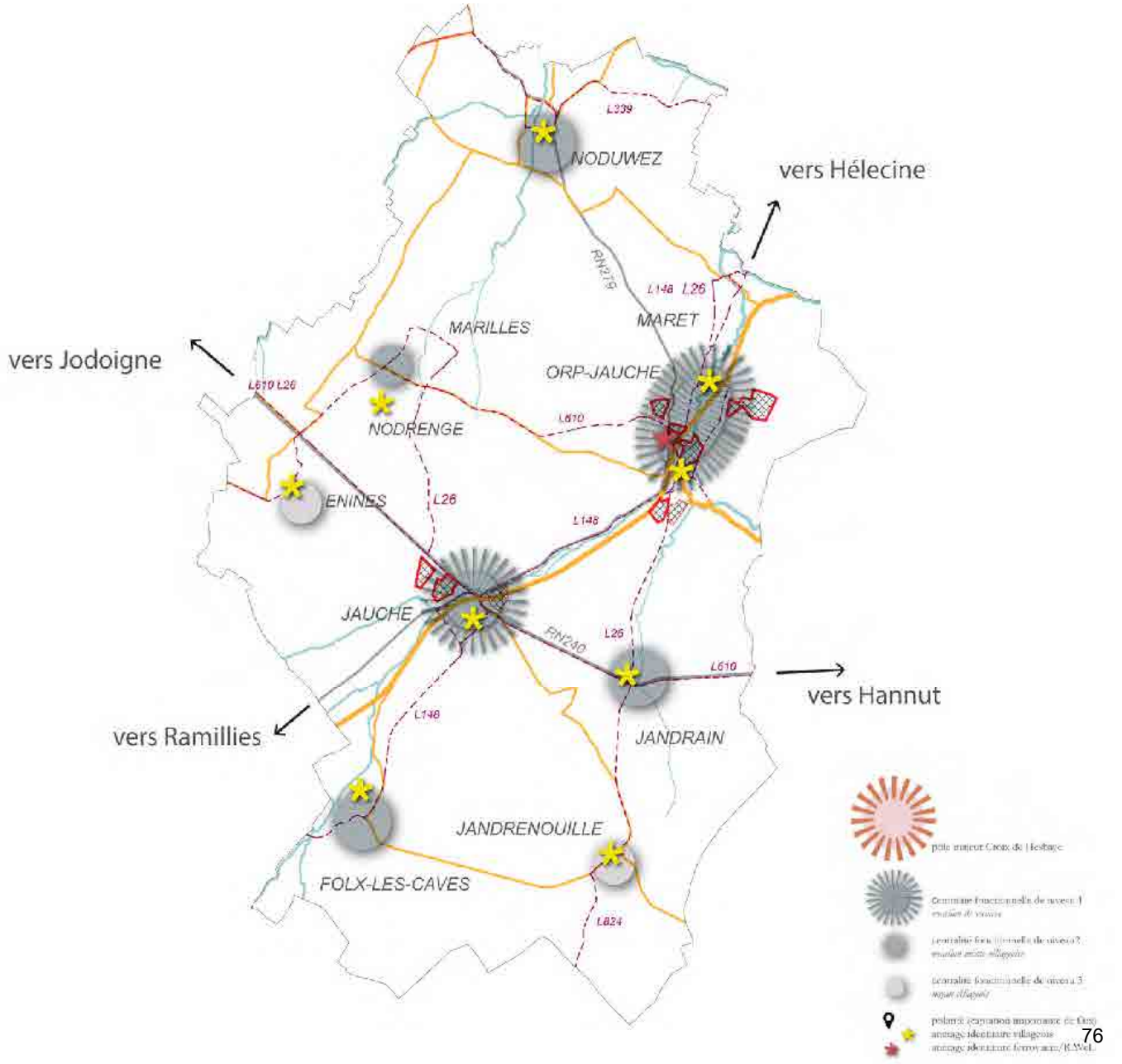
Structure spatiale

Le territoire communal de Orp-Jauche propose 3 niveaux de centralités fonctionnelles.

- **Le niveau1** concerne Orp-Jauche composé de Orp-le-grand et Orp-le-Petit d'une part, et Jauche d'autre part. Ces 2 centralités principales de la Commune concentrent les principaux services et équipements.
- Les centralités de **niveau 2** concernent des localités proposant des services villageois, principalement les écoles. Il s'agit de Jandrain, Noduwez, Marilles et Foix les Caves .
- Le **niveau 3** concerne les villages plus restreints où la vocation résidentielle et agricole est largement dominante, voire exclusive.
- A noter, les localités de Marilles et Nodrenge proposent un tissu bâti diffus. La concentration d'école et salle communale permet à ces entités néanmoins d'être dotés d'une certaine lisibilité spatiale.

Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- des **ancrages identitaires**, villageois ou autres. Les églises des villages sont ici repérées comme ancrage identitaire, alors que la gare de Orp constitue un ancrage ferroviaire. Ces marqueurs structurent le territoire également.
- On notera l'absence de polarité –à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important)



enjeux de développement territorial*: à retenir*

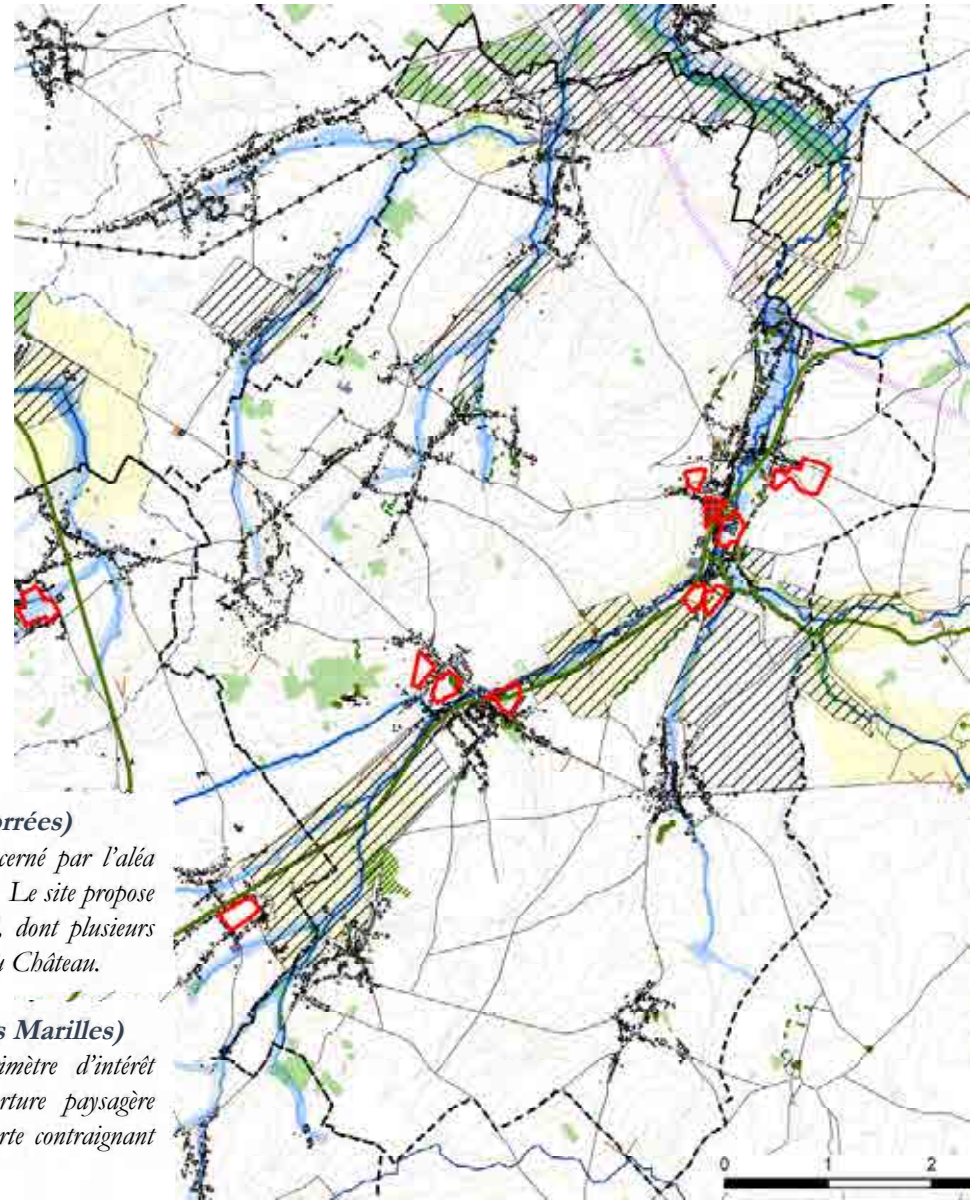
- Attractivité et **complémentarité des centralités** fonctionnelles de Orp et de Jauche
- **Restructuration urbanistique** à cadrer au sein des ces 2 centralités
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements et leur acceptabilité sociale
- Des besoins en équipements petite enfance et séniors
- Caractère rural à préserver induisant de cadrer le **développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales**

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Environnement

La carte ci-contre, dressée pour l'ensemble de la Commune de Orp Jauche montre un axe majeur où se concentre les intérêts et vulnérabilités environnementales. Le tracé de la *petite Gette* traversant la Commune du S.O. au Nord concentre en effet les zones d'intérêt écologique et paysager reconnus, mais également les zones sensibles en termes d'inondations. La vulnérabilité hydrique est un enjeu important pour la Commune. De nombreux villages sont concernés, dont Jauche et Orp-le-Petit /Orp-le-Grand. Outre le fond de vallée, le ruissellement des eaux pluviales en provenance des terres agricoles et cheminant au cœur des zones habitées est une réalité. Certains aménagements ont d'ores et déjà été menés, à Orp-Le-Grand par exemple.
Vulnérabilité importante, la présence des ruisseaux et rivières est également un indéniable atout pour la qualité des villages.



J2 - ZACC château (rue des Corrées)

En contre haut, le site n'est pas concerné par l'aléa d'inondation le long de la Petite Gette. Le site propose dans sa partie Est un couvert boisé, dont plusieurs arbres remarquables au sein du parc du Château.

J3 - ZACC Sanatorium (rue des Marilles)

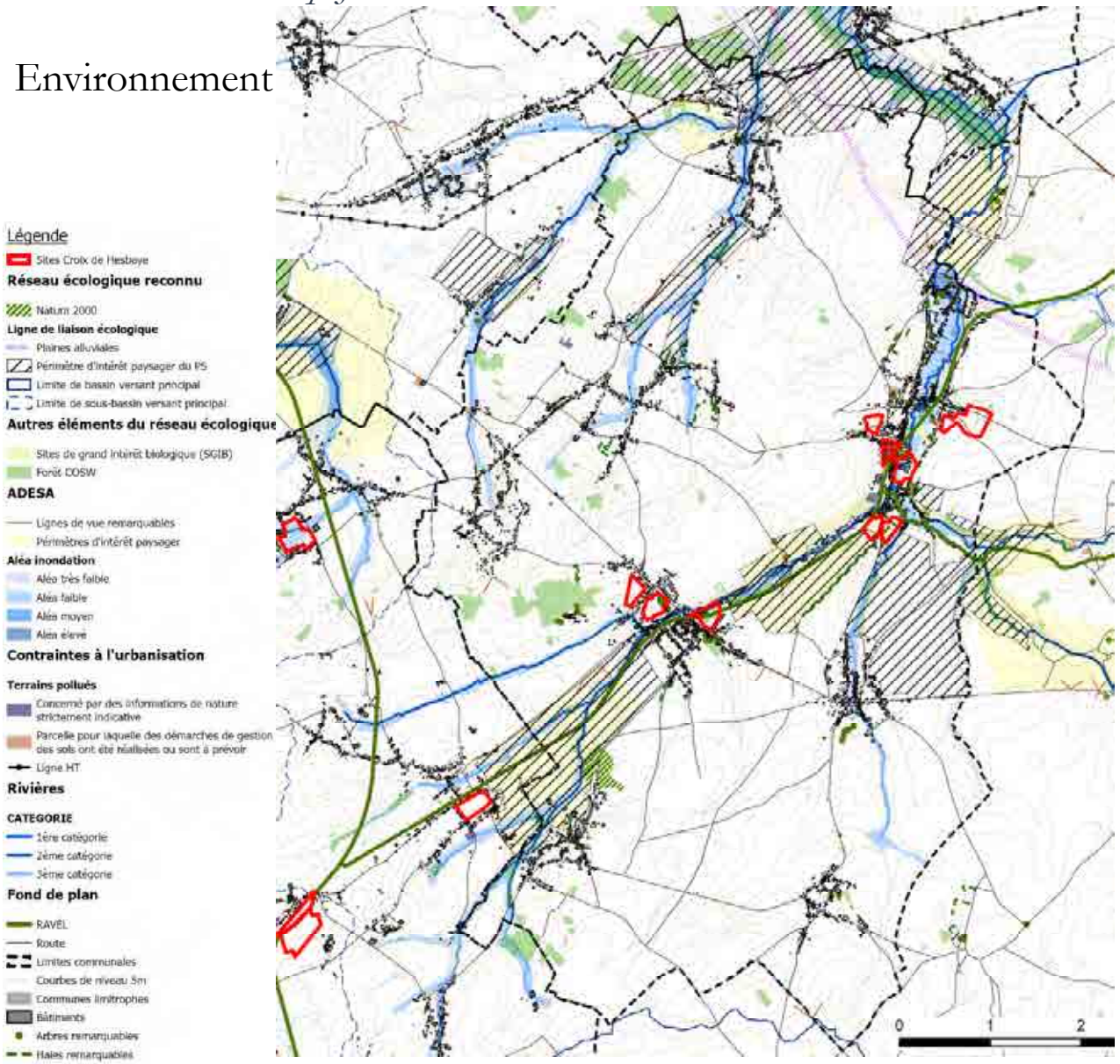
Bien que non repris dans un périmètre d'intérêt paysager, le site présente une ouverture paysagère importante et dès lors une visibilité forte contraignant toute intervention sur ce site.



Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Environnement



O5 - ZACC Campagne de la Noo

Des axes de ruissellement, élevé et moyen, traversent le site, rendant celui-ci particulièrement vulnérable quant aux coulées de boues impactant les zones habitées en aval. Un bassin de retenue a été aménagé (rue de Thisnes).
La situation du site exposée au grand paysage, l'est aussi aux vents.

O4 - ZACC Saint-Adèle

Le site est en partie couvert par des boisements qui participent au maillage écologique interne des villages.

O1B - Atelier Vranckx

Le site est entièrement artificialisé et est traversé par un axe de ruissellement d'aléa élevé. Cette donnée devra orienter l'aménagement à concevoir sur ce site. Sols potentiellement pollués.



O1A - Hangar voitures

Non repris dans la BDS, la nature du sol devrait néanmoins être objectivée, tenant compte des occupations présentes et passées.

O2 - BigMat+

Le site est en bonne partie en aléa d'inondation faible. A cette vulnérabilité importante, ajoutons que la pente du site étant relativement importante, l'imperméabilisation du sol aurait davantage d'impact. Sols potentiellement pollués.

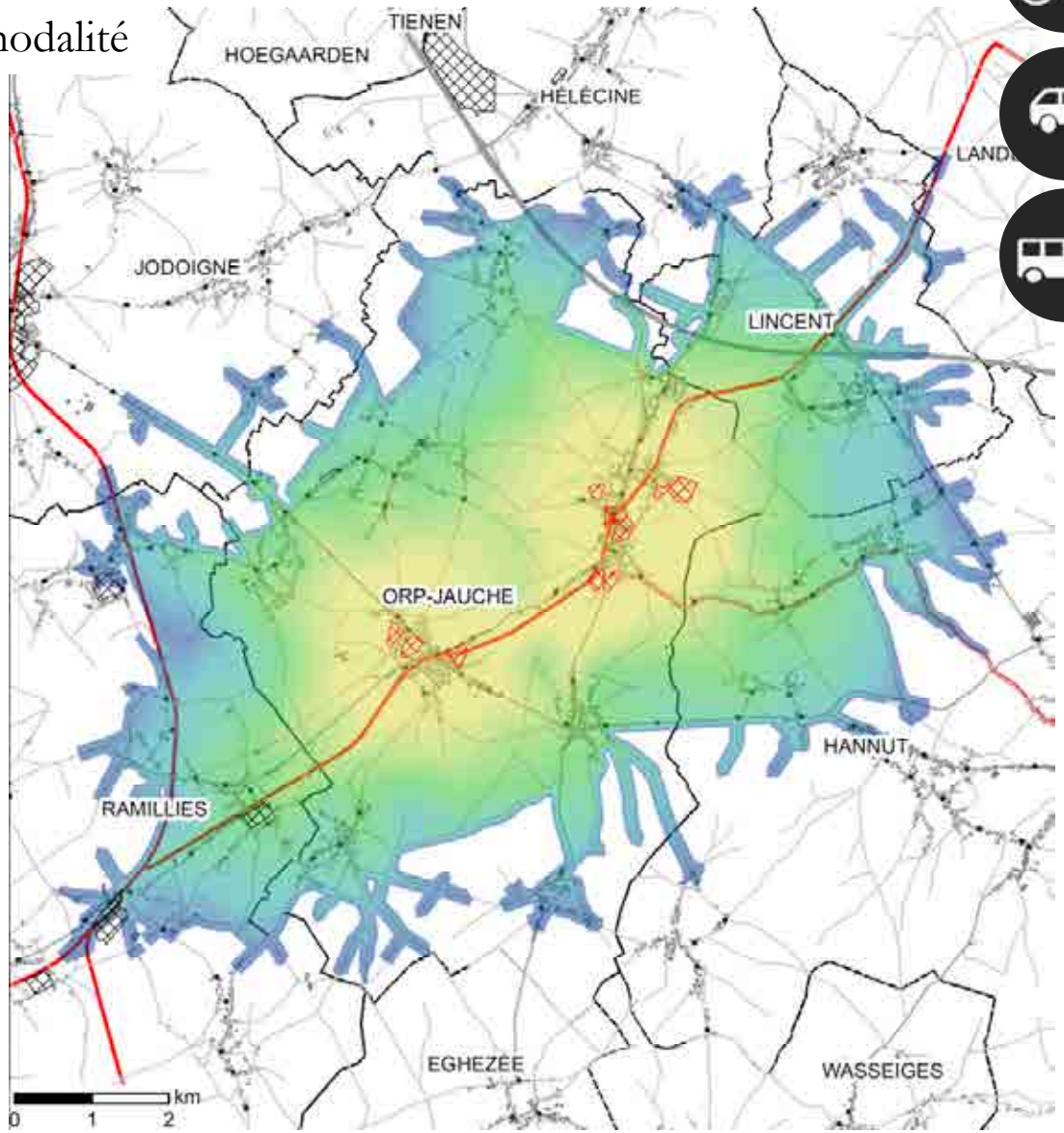
O3A - La Campagnette / gauche

Un axe de ruissellement emprunte la rue de Jandrain. Le site, en lui-même ne devrait pas être inquiété par la vulnérabilité hydrique, mais l'imperméabilisation du sol aurait indéniablement un impact en aval, dans le centre de village donc.
Situé en paysage semi ouvert et limitrophe de zone d'intérêt paysager reconnu par le plan de secteur et ADESA.

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

- Sites sur la commune de Ramillies
- Territoire communal
- Surfaces bâties
- RAVeL
- Arrêts TEC
- Autoroutes
- Routes nationales
- Routes régionales
- Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min	13 min
6 min	14 min
7min	15min
8 min	16 min
9 min	17 min
10 min	18 min
11 min	19 min
12 min	20 min

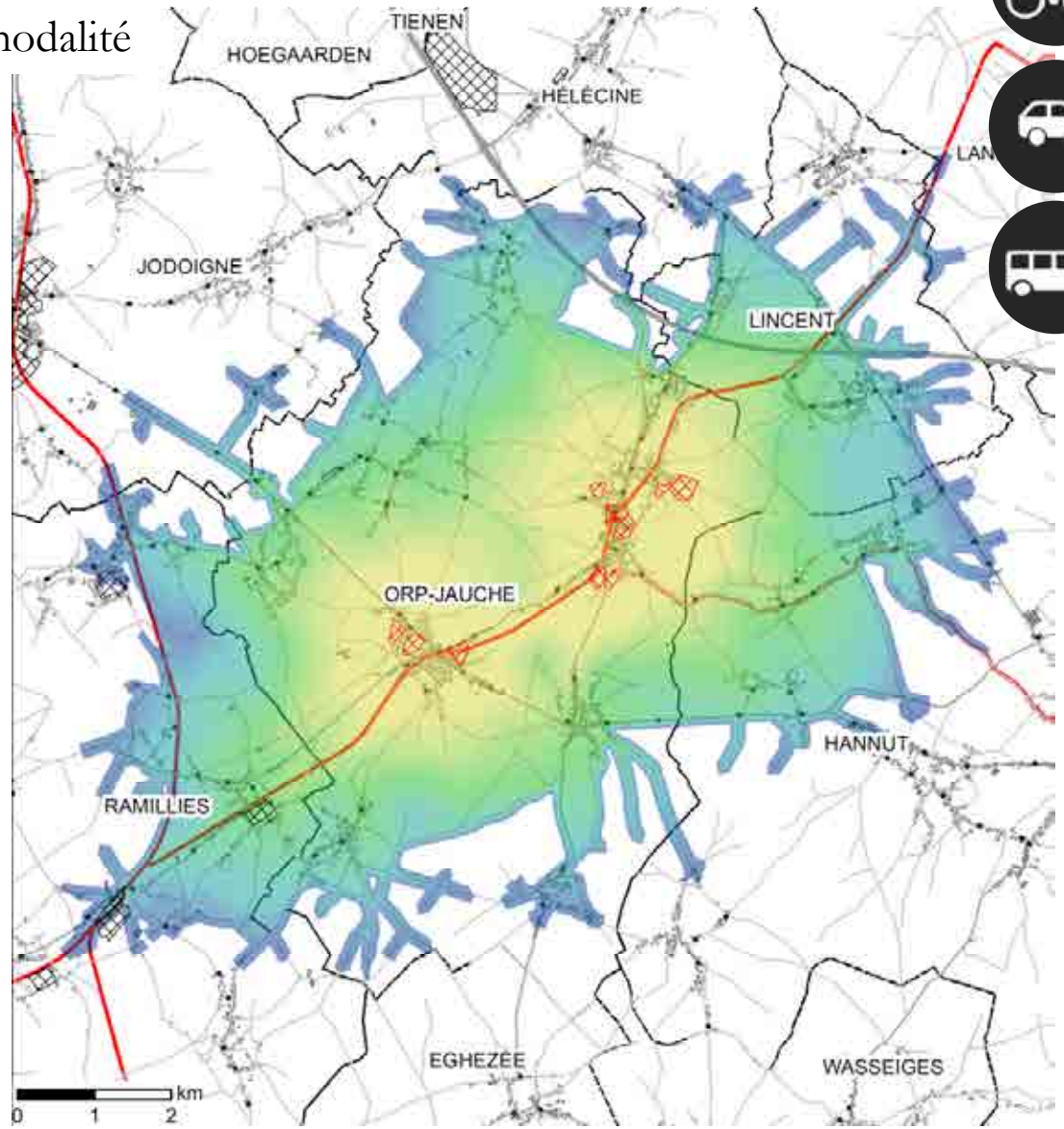
J2 - ZACC château (rue des Corrées)	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*24min*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

J3 - ZACC Sanatorium (rue des Marilles)	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*indirecte*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*24 min*
MULTIMODALITE	***FAIBLE***
Arrêt TEC	*>500m*
Nombres de lignes TEC	*2*
Fréquence	*Moyenne haute*
Mobipôle BW	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

Sites sur la commune de Ramillies
Territoire communal
Surfaces bâties
RAVeL
Arrêts TEC
Autoroutes
Routes nationales
Routes régionales
Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min
6 min
7min
8 min
9 min
10 min
11 min
12 min
13 min
14 min
15min
16 min
17 min
18 min
19 min
20 min

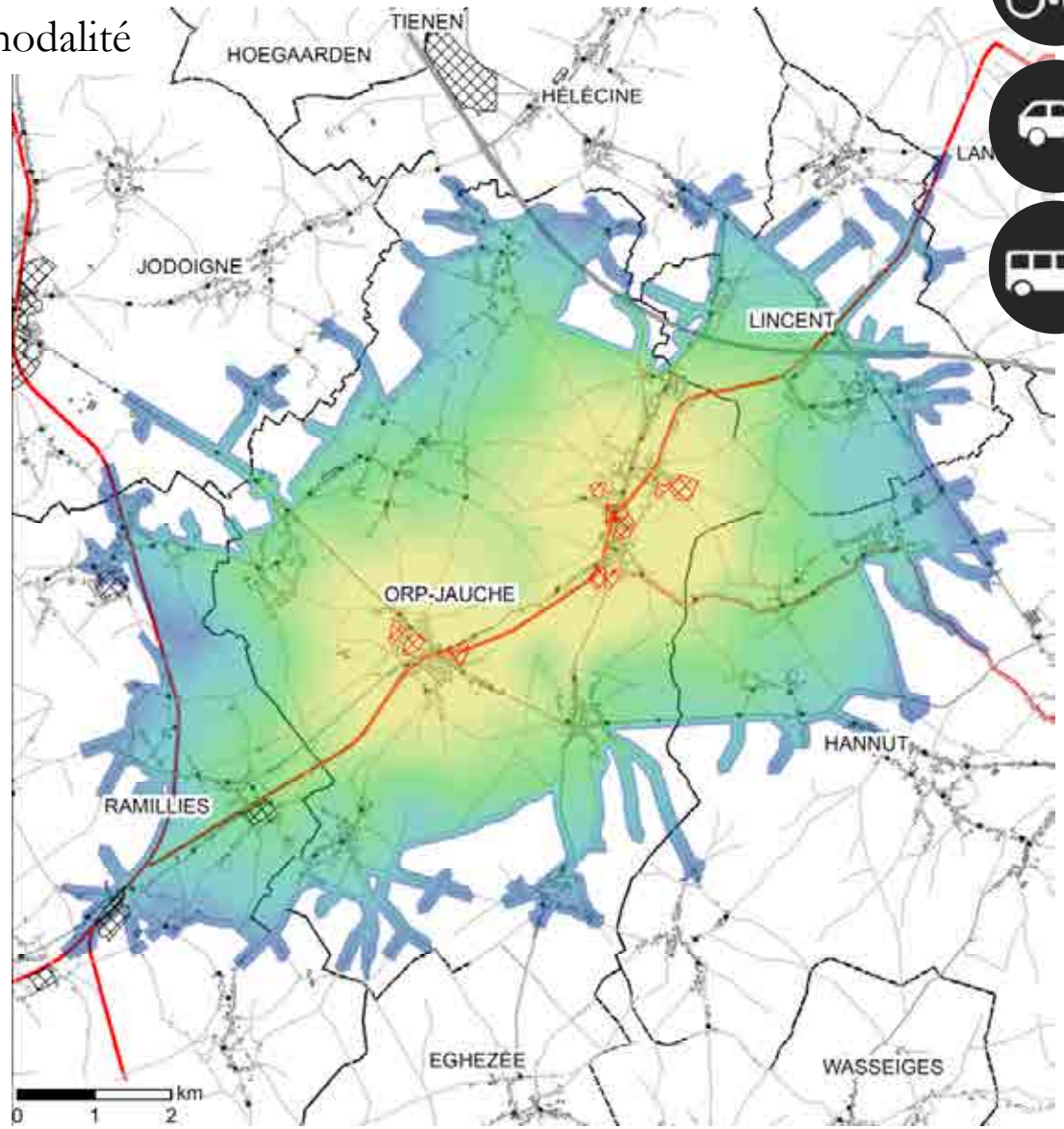
O3A - La Campagnette + gauche	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*20 min*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

O2 - BigMat+	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité : bonne*
Accessibilité bus/gare	*19 min*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

- Sites sur la commune de Ramillies
- Territoire communal
- Surfaces bâties
- RAVeL
- Arrêts TEC
- Autoroutes
- Routes nationales
- Routes régionales
- Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min	13 min
6 min	14 min
7min	15min
8 min	16 min
9 min	17 min
10 min	18 min
11 min	19 min
12 min	20 min

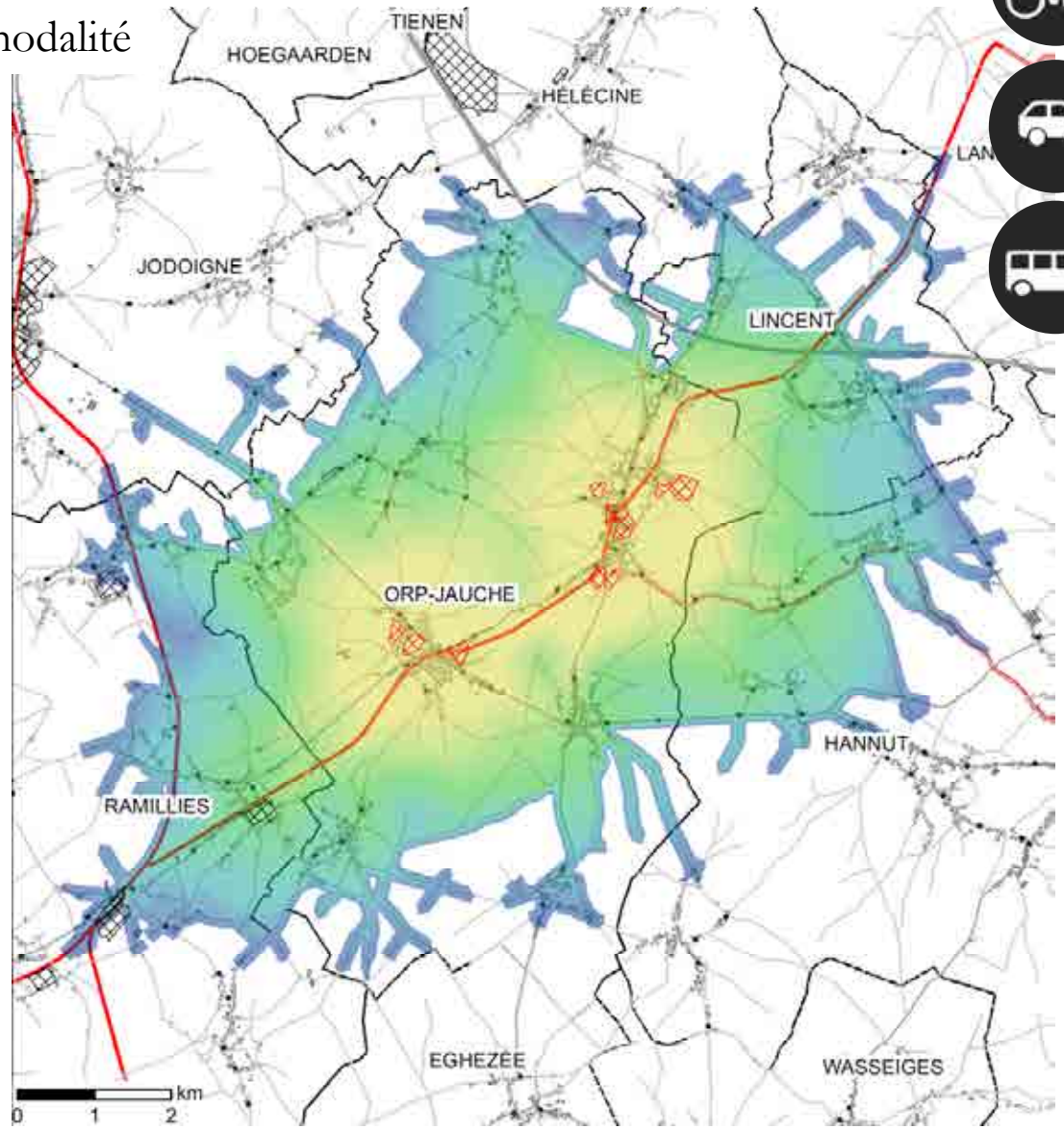
O1B - Atelier Vranckx	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*21 min*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

O1A - Hangar voitures	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité : bonne*
Accessibilité bus/gare	*21 min*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

- Sites sur la commune de Ramillies
- Territoire communal
- Surfaces bâties
- RAVeL
- Arrêts TEC
- Autoroutes
- Routes nationales
- Routes régionales
- Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min	13 min
6 min	14 min
7min	15min
8 min	16 min
9 min	17 min
10 min	18 min
11 min	19 min
12 min	20 min

O4 - ZACC Saint-Adèle	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité : bonne*
Accessibilité bus/gare	*19 min*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

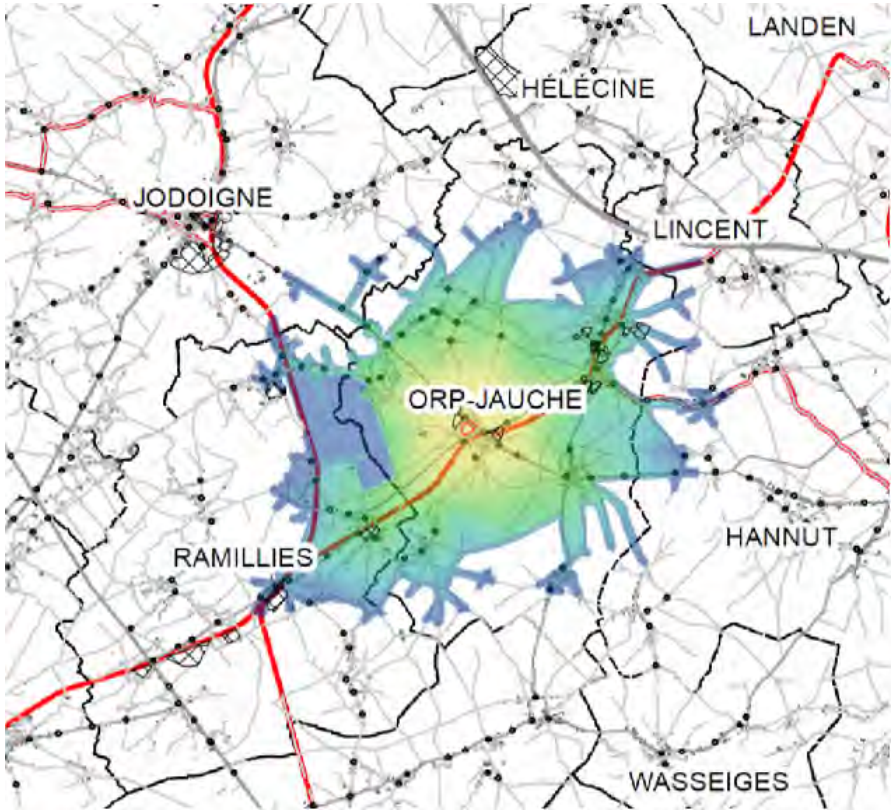
O5 - ZACC Campagne de la Noo	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*Directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*indirecte (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :bonne*
Accessibilité bus/gare	*18 min*
MULTIMODALITE	***FAIBLE***
Arrêt TEC	*>500m*
Nombres de lignes TEC	*3*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	

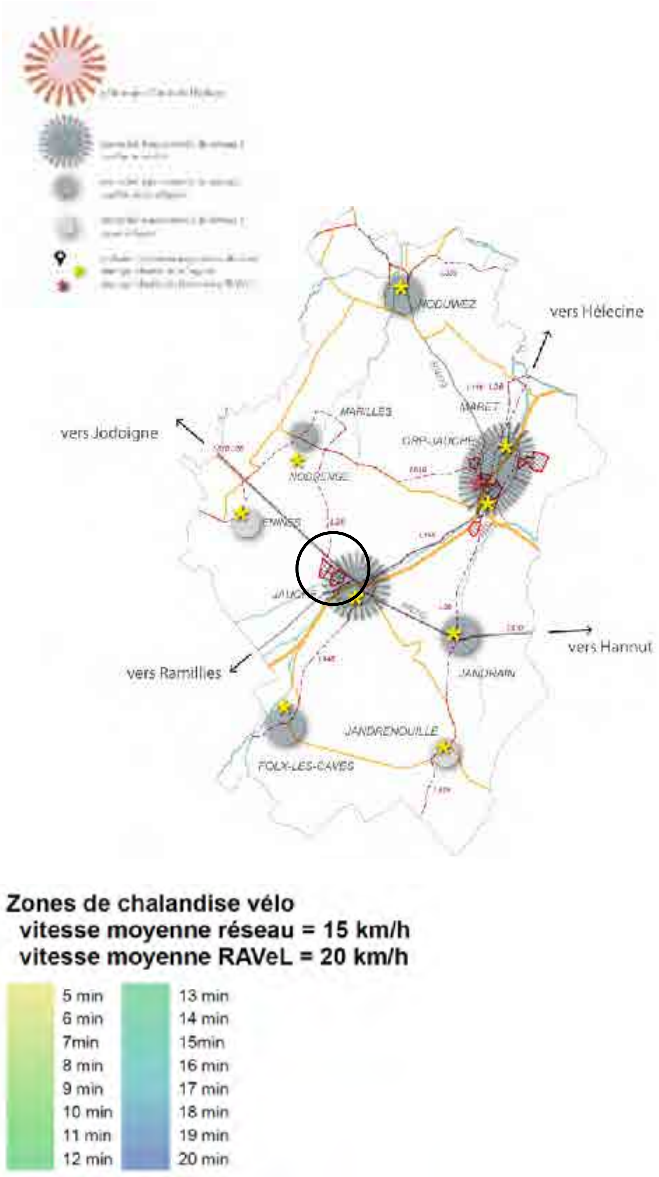
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site J2 - ZACC château (rue des Corrées)





J2 - ZACC château (rue des Corrées)	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

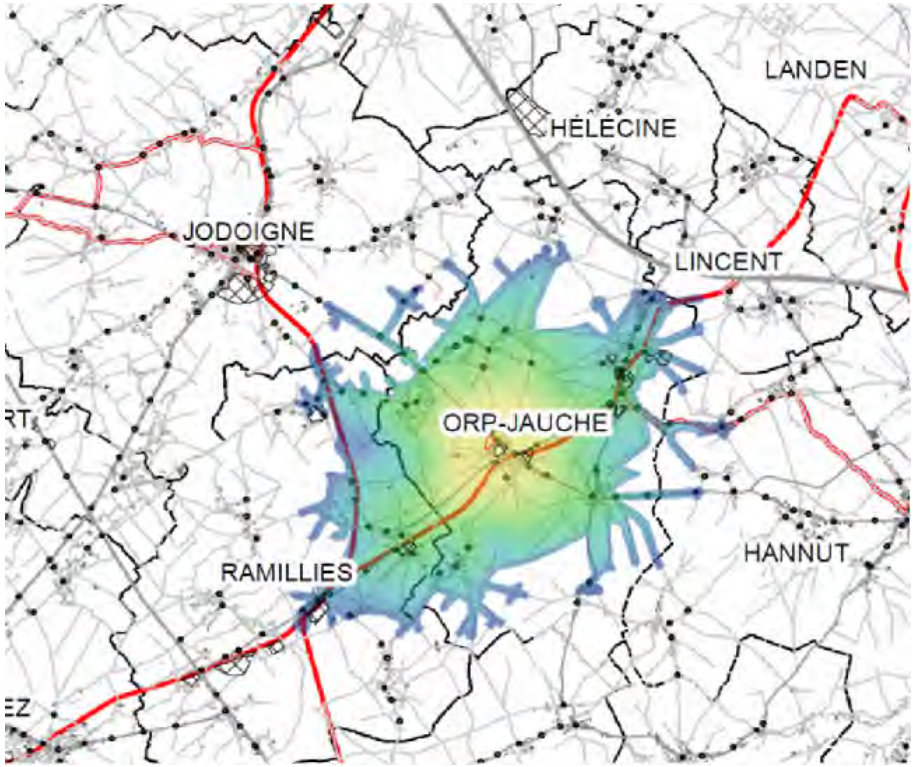
J2 - ZACC château (rue des Corrées) **4,7 ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Préservation du couvert boisé et ses arbres et haires remarquables / tampon avec la RN240 *transition morphologique entre le cœur de centralité et l'urbanisation pavillonnaire périphérique* *Maintien et valorisation du sentier*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *Terrains privés* *SDC: proposée en zone agricole*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	/
Potentialités identifiées	*développement résidentiel en renforcement de centralité* *+ TPE en bordure de RN240* *+ réponse aux besoins en services petite enfance et ainés*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension *(pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

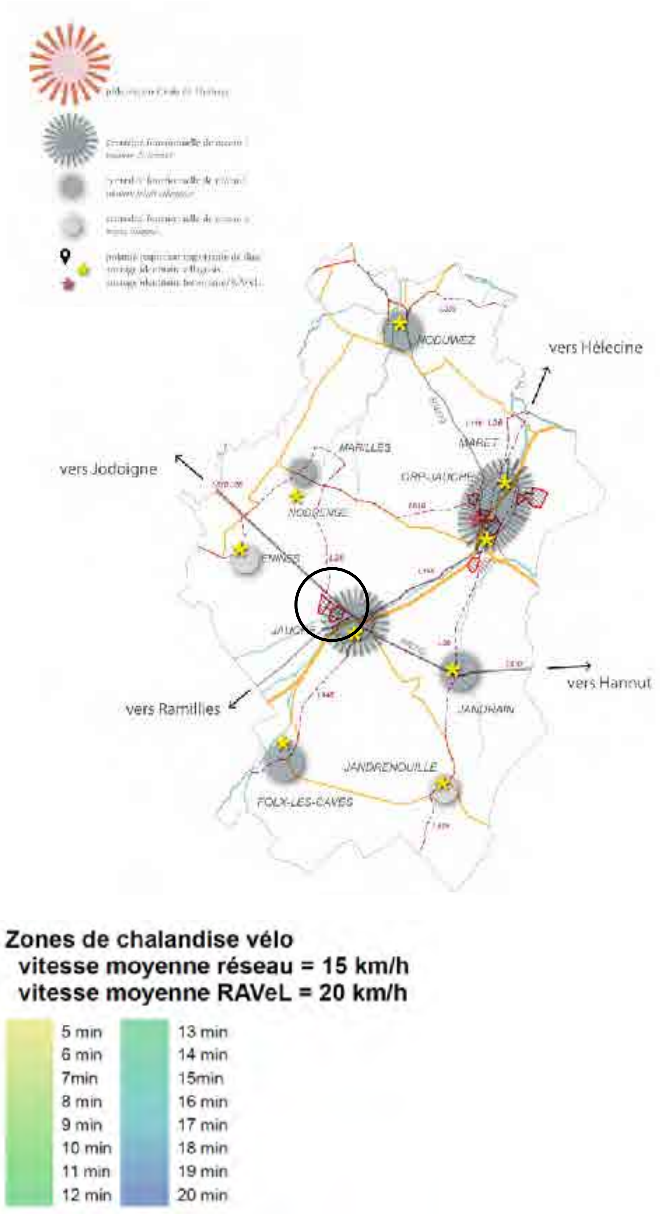
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site J3 - ZACC Sanatorium (rue des Marilles)





J3 - ZACC Sanatorium (rue des Marilles)	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

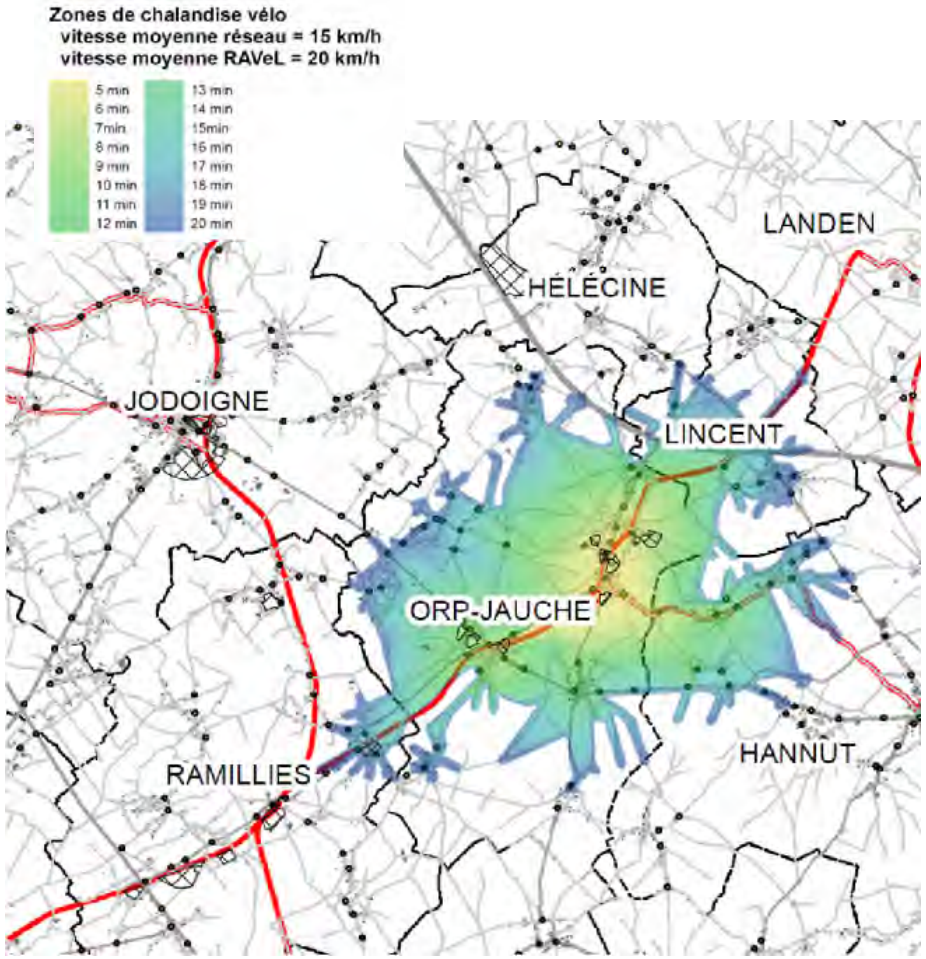
J3 - ZACC Sanatorium (rue des Marilles) **3,8 ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Vulnérabilité paysagère : visibilité forte *Bonne aptitude pédologique*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *Terrains privés + fabrique d'église* *SDC: proposée en zone agricole*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*/*
Potentialités identifiées	*Activités valorisant l'aptitude pédologique du sol > maraichage et activités de transformation* *? Ateliers ruraux (accessibilité et espace ok)*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension *(pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

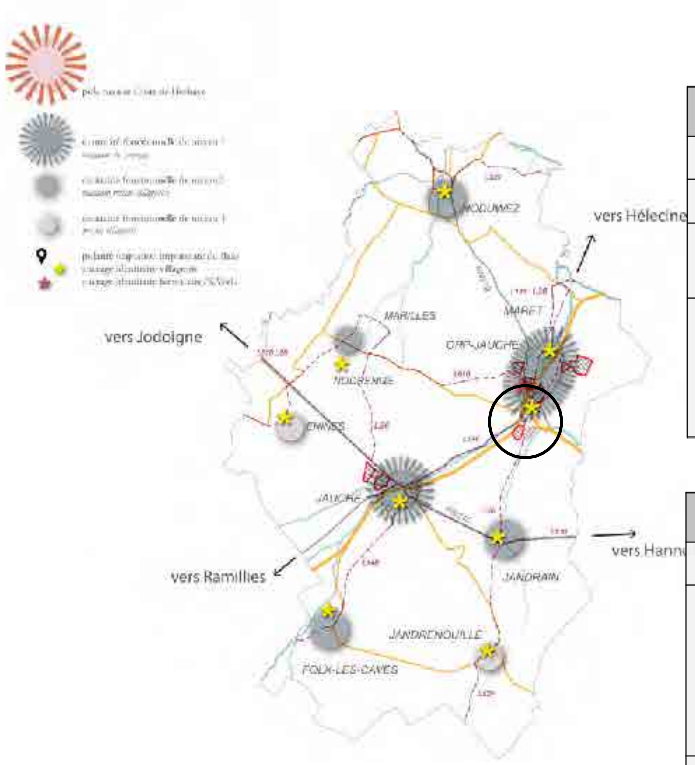
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site - O3A - La Campagnette + gauche







O3A - La Campagnette + gauche	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

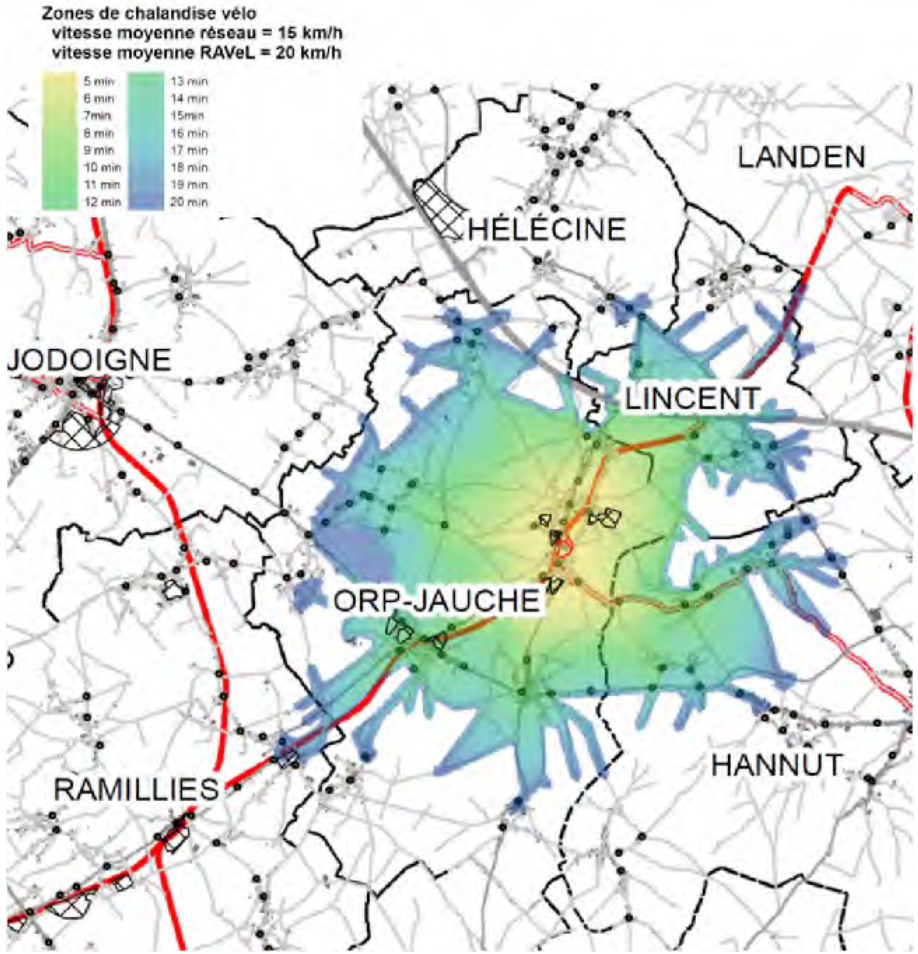
O3A - La Campagnette + gauche **3,3 ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
– développement Campagnette droite en cours -50 lots (reprise) > PU 5 maisons *Terrain présentant une pente non négligeable – retenue et temporisation des eaux à prévoir sur site* *Transition paysagère et lisière à soigner* *Maillage cyclo piéton à prévoir connectant Campagnette Est et Ouest au RAVeL*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Terrains en zone d'habitat et zone agricole *privés (dont développeur Huyzentruyt)* *SDC: zone d'habitat à caractère résidentiel (15 /25 log/ ha)*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*résidentiel*
Potentialités identifiées	*Appui InBW pour développement de professions libérales* *+ + réponse aux besoins en services petite enfance et ainés*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension *(pour la partie en zone d'habitat)*	

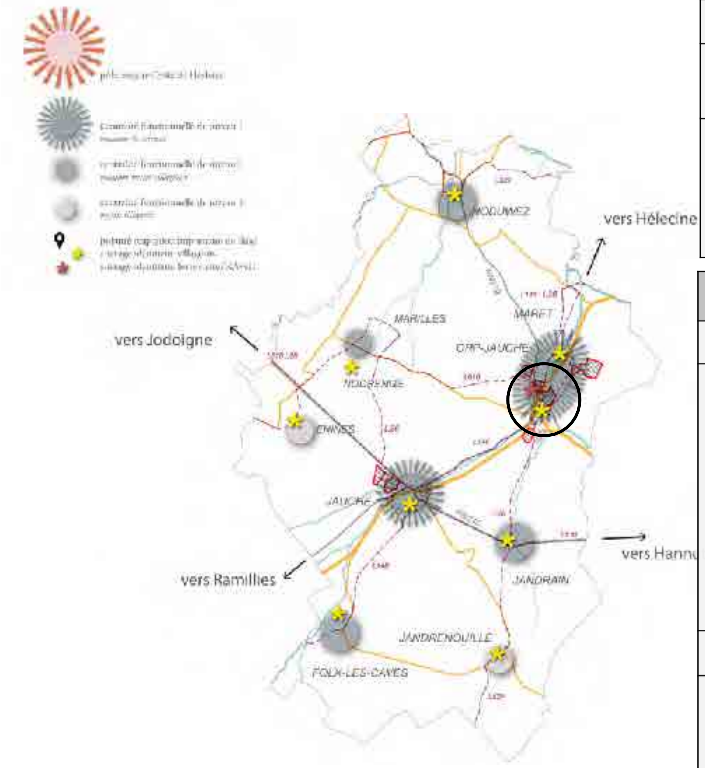
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

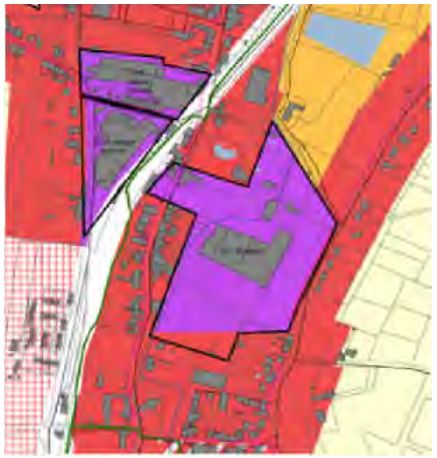
05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site - O2 - BigMat+







O2 - BigMat+	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

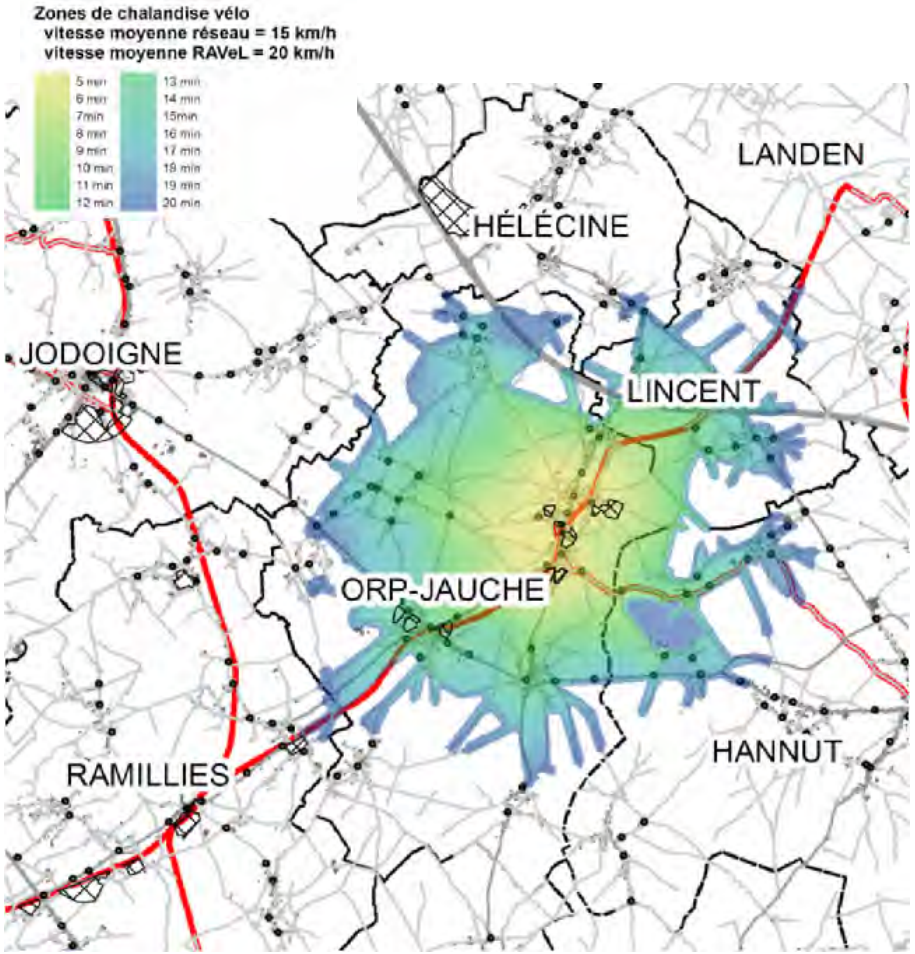
O2 - BigMat+	5 ,7 ha
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Gestion de l'aléa d'inondation > zone de débordement et retenue en amont à prévoir *Ne pas exclure la valorisation des hangars existants selon leur qualité constructive et accompagner d'un développement paysager permettant une meilleure intégration* *Intégration au parc voisin et valorisation de celui-ci* *Valorisation de la gare comme lieu identitaire et lien au RAVeL à créer* *Perméabilité E-O du site et liaisons intra-villages* *Importante zone à urbaniser au cœur du village= opportunité de renforcement de centralité* *Sols potentiellement pollués: objectivation à mener*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Plan de secteur: ZAEI et zone d'habitat *Terrains privés+commune* *en SDC: périmètre de réflexion d'ensemble > viser zone d'habitat de centre (25-30log/ha - voire 40 à 50 log/ha cité pour le périmètre de réflexion)*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*Consolidation de l'activité économique, selon qualité des hangars* *diversification des activités nonobstant les contraintes d'accessibilité et de cohabitation villageoise* *partenariat inBW envisageable* *Diversité des typologies résidentielles* *+ réponse aux besoins en services petite enfance et ainés*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par restructuration	

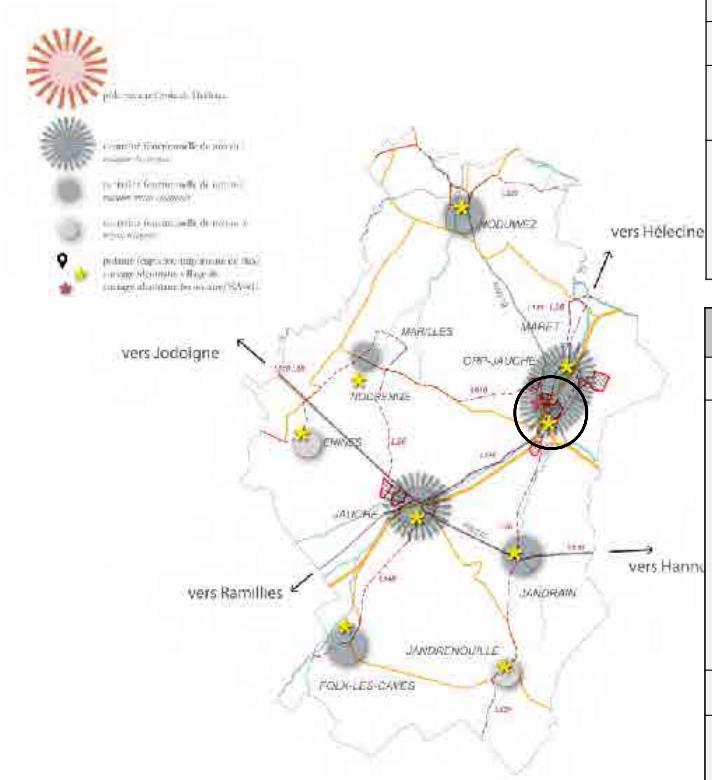
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

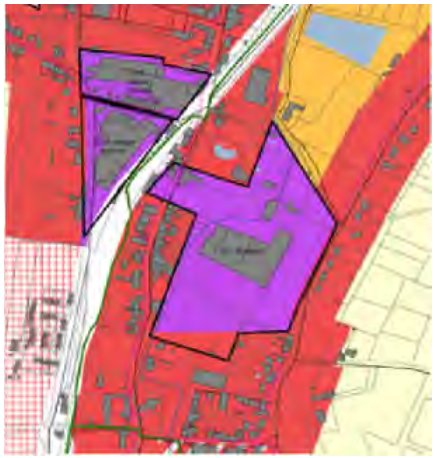
05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site -O1A - Hangar voitures







O1A - Hangar voitures	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

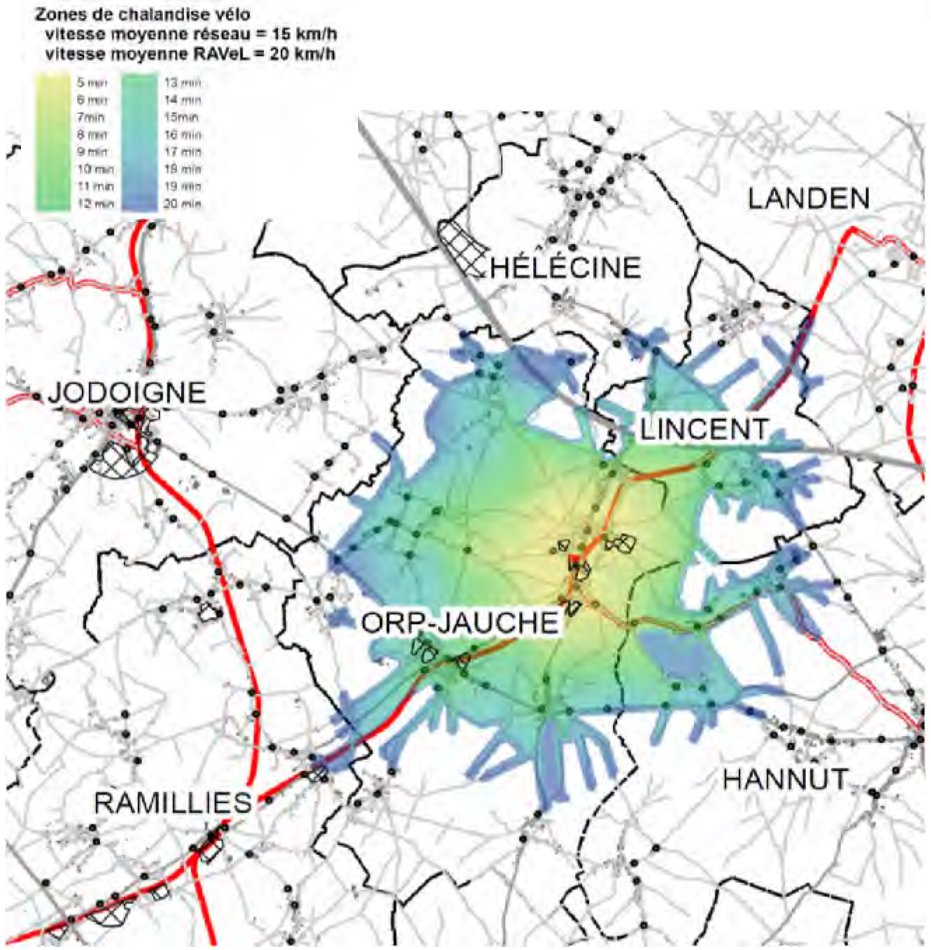
O1A - Hangar voitures	**1,4 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Bâtiment repris à l'IPIC, mais état de délabrement avancé et en partie remanié de manière peu qualitative et inachevé *Non repris en aléa d'inondation, mais vulnérabilité hydrique liée à une situation en fond de vallée > zone tampon (retenue) au niveau du RAVeL à prévoir ou à maintenir* *Pas de connaissances de pollution, mais objectivation à mener* *Ouverture du site vers le RAVeL et connexion au site de la gare (site à valoriser comme lieu identitaire)* *Combiné au site des ateliers Vrancks = opportunité de renforcement de centralité et ancrage historique de l'industrie rurale*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Plan de secteur: ZAEI *Terrains privés (propriétaires français) – réflexion achat par InBW* *en SDC: périmètre de réflexion d'ensemble > viser zone d'habitat de centre (25-30log/ha, voire 40 à 50 log/kha cité pour le périmètre de réflexion)*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*Consolidation de l'activité économique, au travers d'une requalification du site, avec valorisation patrimoniale, ou à tout le moins historique. > co-working ou centre d'entreprises pour TPE, services > Portage inBW envisagé* *+ Localisation opportune pour équipements petite enfance et ainés* *Ne pas exclure un développement résidentiel*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par restructuration	

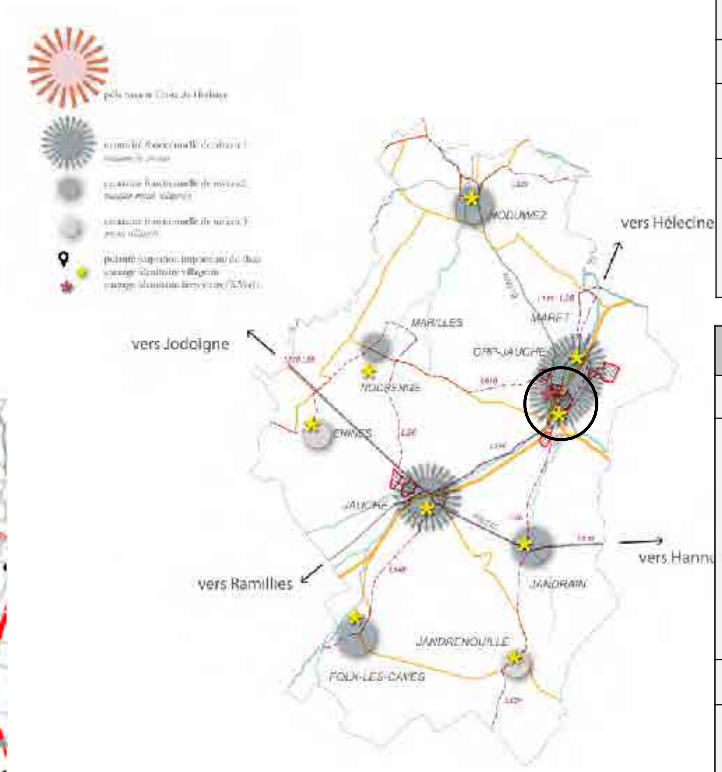
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

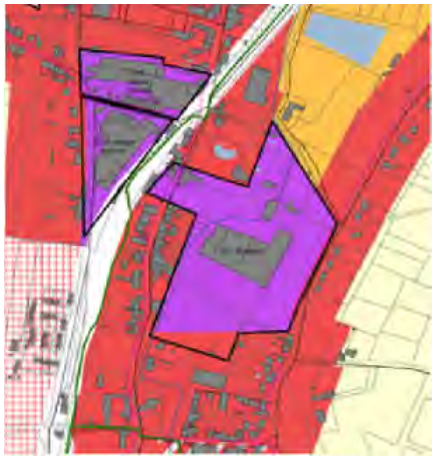
05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site -O1B - Atelier Vranckx







O1B - Atelier Vranckx	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

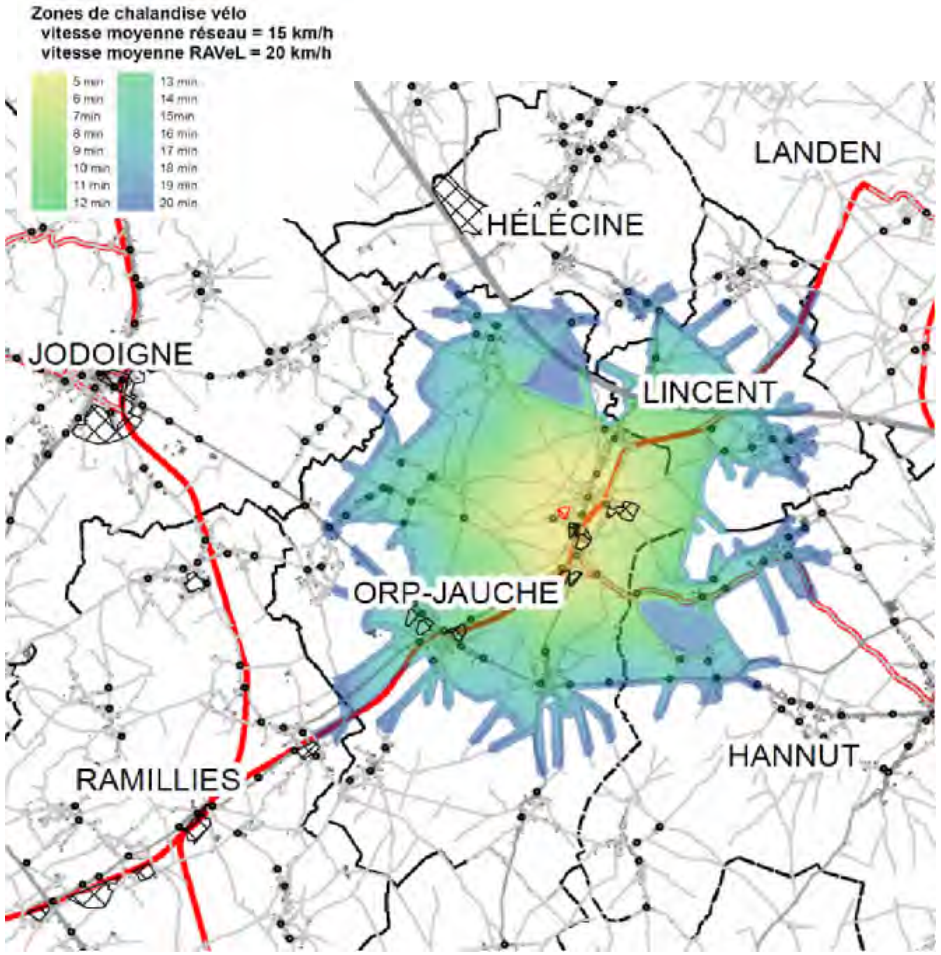
O1B - Atelier Vranckx	1,3 ha
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Vaste entrepôt ne présentant pas d'intérêt patrimonial majeur *Le site est traversé par un axe de ruissellement d'aléa élevé : contrainte à intégrer dans la réflexion* *Non repris en aléa d'inondation, mais vulnérabilité hydrique liée à une situation en fond de vallée > zone tampon et de retenue à concevoir* *Sols susceptibles d'être pollués, objectivation à mener* *Perméabilité avec le site de la maison communale à concevoir* *Combiné au site des ateliers Vrancks = opportunité de renforcement de centralité et ancrage historique de l'industrie rurale*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Plan de secteur: ZAEI *Terrains privés (Vranks) – pourparlers d'achat avec InBW mais pas d'accord sur le montant* *en SDC: périmètre de réflexion d'ensemble > viser zone d'habitat de centre (25-30log/ha, voire 40 à 50 log/kha cité pour le périmètre de réflexion)*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*Consolidation de l'activité économique, au travers d'une requalification du site> espaces TPE/PME, co-working ou centre d'entreprises services > Portage inBW envisagé* *+ Localisation opportune pour équipements petite enfance et ainés* *+opportunité de développement résidentiel*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par restructuration	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

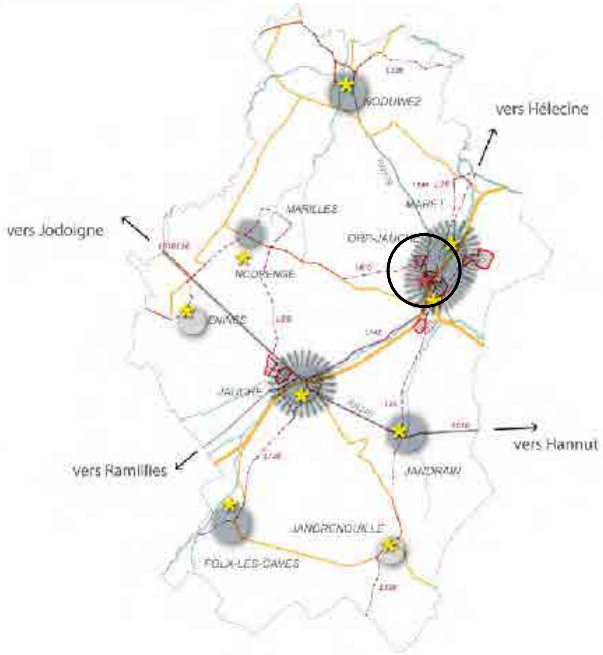
05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site -O4 - ZACC Saint-Adèle







O4 - ZACC Saint-Adèle	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

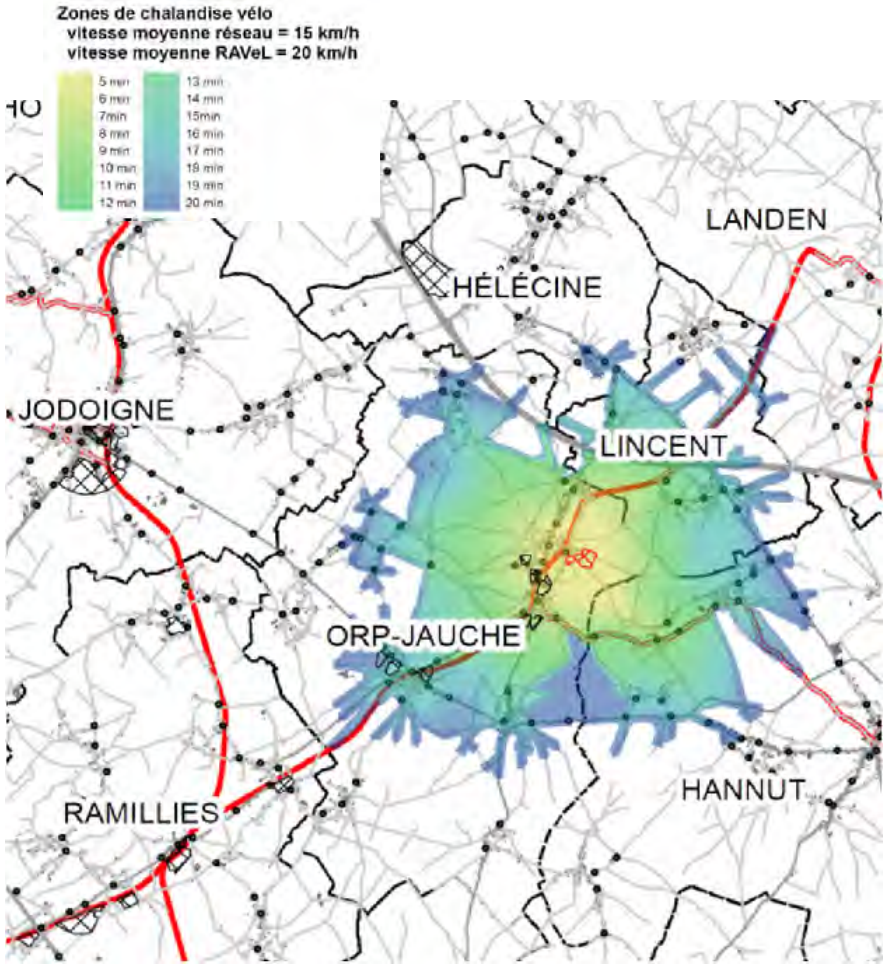
O4 - ZACC Saint-Adèle	**2,7 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Boisements participant au maillage écologique interne du village *Bordure du site probablement urbanisée bientôt (PU 12 maisons et 4 appartements le long de la rue du Pirchat)*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Plan de secteur: ZACC non mise en œuvre *Terrains privés* *en SDC: pas de volonté de mise en œuvre (et pas d'affectation proposée)*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*développement résidentiel en renforcement de centralité?* *+ maraichage et transformation selon aptitude des sols*
***LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE** (a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension *(pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

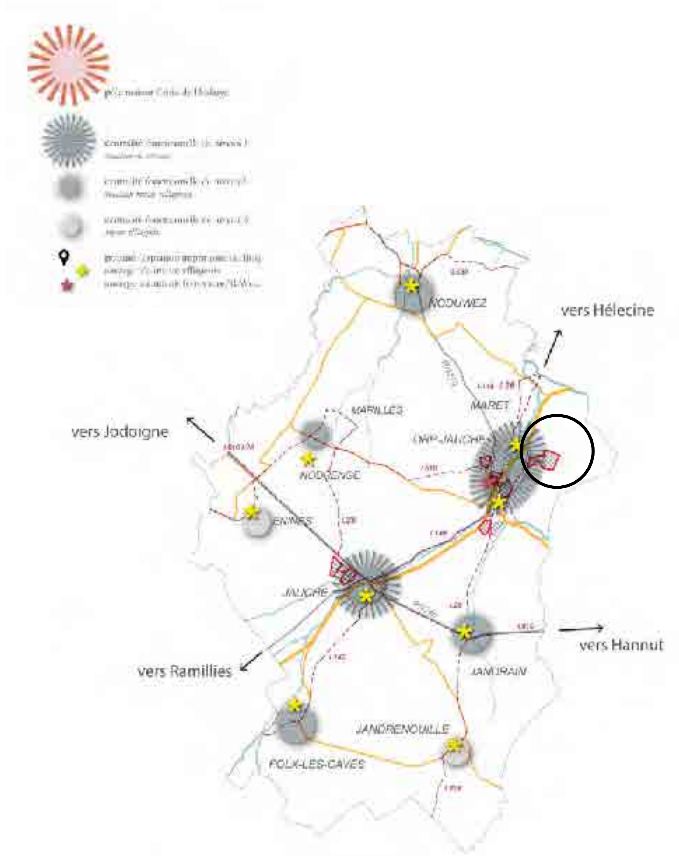
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

05. Commune de Orp Jauche

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site -O5 - ZACC Campagne de la Noo





O5 - ZACC Campagne de la Noo	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

O5 - ZACC Campagne de la Noo **10,3 ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
axes de ruissellement, élevé et moyen, traversant le site > forte vulnérabilité *Coulées de boues et inondations en aval > l'occupation du site pourrait améliorer la situation en réservant des dispositifs de retenue et ralentissement du ruissellement.* *Qualité pédologique des sols, visibilité paysagère forte, exposition aux vents* *Accessibilité difficile rue Cyrille Dewael et de Thisnes (étroitesse des voiries)*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Plan de secteur: ZACC non mise en œuvre *Terrains privés (+publics minorité)* *en SDC: pas de volonté de mise en œuvre (et pas d'affectation proposée)*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*maraichage et transformation*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par extension *(pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée si urbanisation autre que liée à l'agriculture)*	

Volet 1/3:

analyse contextuelle par commune et analyse des sites

06. La Commune de Perwez

P1 - Extension PAE 1

P2 - Extension PAE 2

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

06. Commune de Perwez

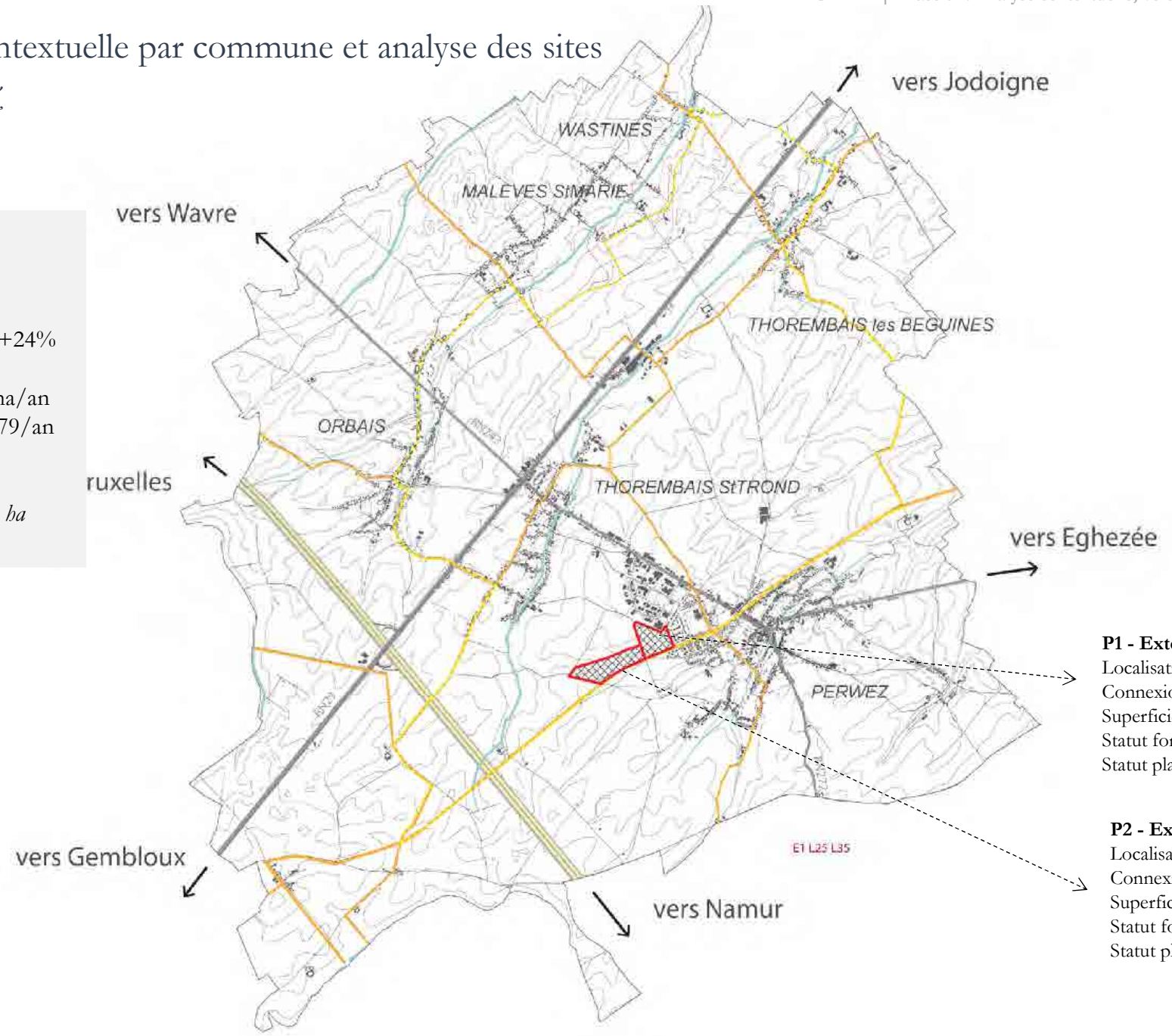
Chiffres clés

La commune

Superficie: 5081 ha
Population 2021: 9449 hab
Croissance de population *2035*: +24%

Rythme d'artificialisation: 4,43 ha/an
Besoins estimées en logements: 79/an

2 sites à l'étude pour un total de 19,8 ha



P1 - Extension PAE 1
Localisation : Perwez (4764 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 7,9 ha
Statut foncier: privé +public
Statut plan de secteur: zone agricole

P2 - Extension PAE 2
Localisation : Perwez (4764 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 11,9 ha
Statut foncier: privé
Statut plan de secteur: zone agricole

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

06. Commune de Perwez

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 5081 ha
Population 2021: 9449 hab
Croissance de population *2035*: +24%

Rythme d'artificialisation: 4,43 ha/an
Besoins estimées en logements: 79/an

2 sites à l'étude pour un total de 19,8 ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique en forte croissance*** *(+24% en 2035)*
- *Commune attractive pour les* ***familles, mais également pour les autres tranches d'âge***
- ***Population jeune,*** *y compris à l'avenir selon les perspectives*

Bilan résidentiel :

- *1.127 ménages supplémentaires prévus pour 2034, soit un besoin* ***de près de 80 logements /an***
- *Important portefeuille de projets en cours ou escomptés (~350 à 400)*
- *Typologie existante majoritairement* ***maisons unifamiliales*** *mais croissance importante des appartements (50% des nouvelles constructions)*
- *Logements sociaux peu nombreux (3%) + logements tremplins (ancienne gare)*
- ***Prix de l'immobilier élevé et en croissance*** *(mais reste < moyenne arrondissement)*

Bilan foncier :

- ***Consommation foncière*** *pour le résidentiel et les services publics augmente fortement (>< culture permanente): près de 4,5ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur =23,5%, dont 1/5 dans les polarités IWEPPS > enjeu de* ***parcimonie et de priorité pour atteindre ZAN2050*** *(loin du compte si poursuite de la tendance)*
- *Politique communale de renforcement de la centralité « Perwez »*
- *Projet de contournement abandonné, options SO (via sortie Aische en Refail) à ne pas exclure*

Bilan services à la population :

- ***Petite enfance*** *: Bonne offre mais* ***manque de places*** *dans le secteur public.*
- *Enseignement fondamental: ressources suffisantes.*
- *Enseignement secondaire: nouvelle école (pédagogie active) , captation population éloignée*
- *Formation IFAPME*
- *Vie de proximité / village : Projet pour le réaménagement de l'ancienne gare et de la place*
- *Sports :* ***pôle sportif à Perwez centre****. Projet de skatepark prévu mais le complexe atteint ses limites pour accueillir d'autres activités. Certaines activités sportives ont été localisées à Thorembais.*
- ***Seniors : offre suffisante et projet d'agrandissement d'une MR.***

Bilan économique :

- *Commune très dynamique et* ***offre d'emplois importante*** *avec notamment la présence de deux zonings (Préolia et Béolia). Entreprise « désireuse de s'étendre sur le site P1.*
- ***Nombre élevé d'indépendants et de TPE*** *mais part d'indépendants parmi les travailleurs est cependant moindre que dans les autres communes. Croissance des métiers de transformation alimentaire, « métiers de bouche »*
- ***Emploi salarié varié*** *(administration, commerces/Horeca constructions) mais* ***baisse du secteur du commerce/Horeca*** *ces dernières années. Le secteur de la construction est en hausse.*
- *Le nombre* ***d'agriculteurs continue d'augmenter*** *(+ 4 salariés et 42 indépendants), mais perte de 14 exploitations- soit 1/5ème! (2010-2020)*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

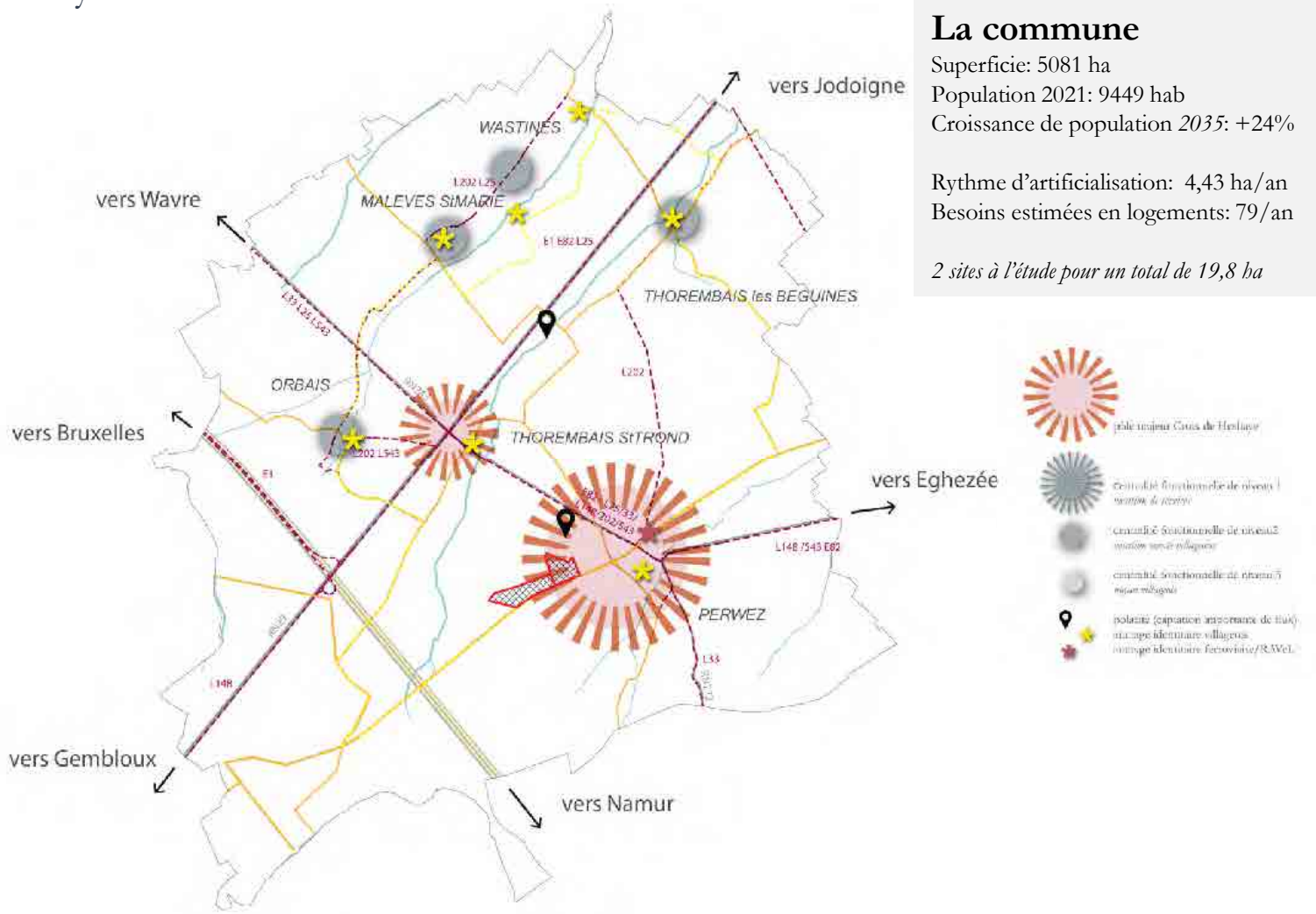
06. Commune de Perwez

Structure spatiale

L'ensemble Perwez / Thorembais-St-Trond constitue un **pôle majeur** à l'échelle du territoire Croix de Hesbaye. Elle concentre un ensemble d'activités, de services et d'équipements de rayonnement supra communal. On l'aura compris, un pôle majeur joue de facto le rôle de centralité fonctionnelle de niveau 1 à l'échelle communale.
Le territoire communal propose, outre Perwez et TstT, des **centralités fonctionnelles de niveau 2**: Orbais, Malèves-St Marie-Wastines et Thorembais-les-Béguines. Les centralités de **niveau 2** concernent des localités proposant des services villageois. Ce sont principalement les écoles qui permettent d'établir cette distinction.
Les zones urbanisées linéaires et/ou diffuses complètent la trame bâtie de la commune.
Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- **les polarités** (à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important): les 2 PAE sont pointés.
- des **ancrages identitaires**, villageois ou autres. Les églises ont ici été pointées comme ancrage identitaires des villages. L'ancienne gare de Perwez a elle été pointée en ancrage identitaire ferroviaire.

.



La commune

Superficie: 5081 ha
Population 2021: 9449 hab
Croissance de population *2035*: +24%

Rythme d'artificialisation: 4,43 ha/an
Besoins estimées en logements: 79/an

2 sites à l'étude pour un total de 19,8 ha

enjeux de développement territorial*: à retenir*

- **Equilibre et complémentarité** fonctionnelle entre les 2 centralités : Perwez et TSt Trond
- **Consommation foncière** à ralentir
- Gestion des **flux**
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements à maintenir/poursuivre
- **Soutien au secteur économique** en cohérence avec la ruralité (synergie et complémentarité avec les autres secteurs présents)

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

06. Commune de Perwez

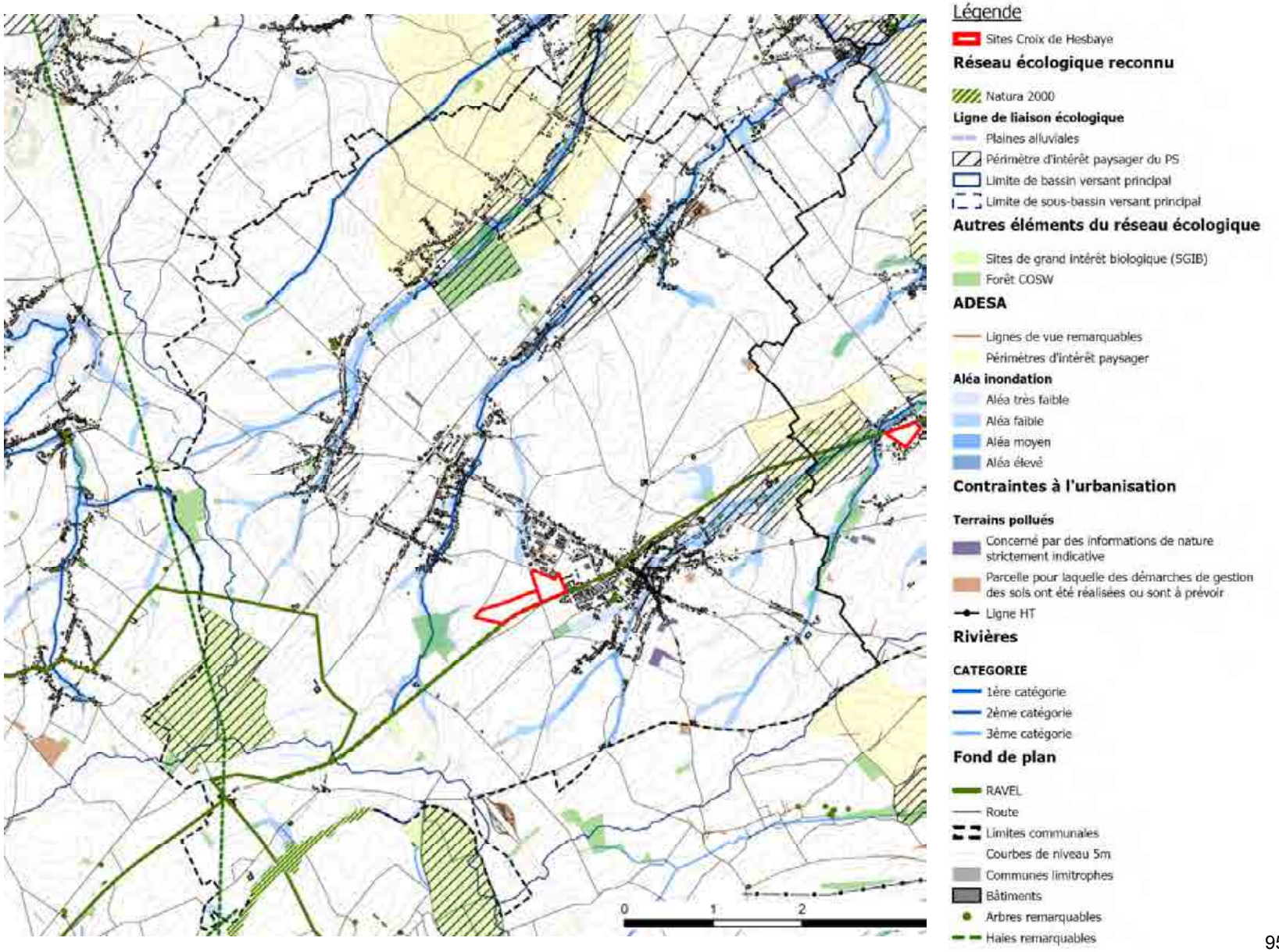
environnement

La carte ci-contre, dressée pour l'ensemble de la Commune de Perwez montre 3 axes correspondant aux vallées de *l'orbais,* du *thorembais* et de la *Grande Gette* qui traverse le cœur de Perwez. Ces *3* vallées concentrent les intérêts et vulnérabilités environnementales: aléa d'inondation, intérêt écologique et paysager reconnus.

P1 - Extension PAE 1
P2 - Extension PAE 2

Situés sur le plateau, les sites ne devraient pas être inquiétés par un apport d'eaux pluviales par ruissellement. L'imperméabilisation de cette importante surface pourrait, à contrario, impacter les territoires en aval. Comme ailleurs, cet enjeu devra être pris en compte.

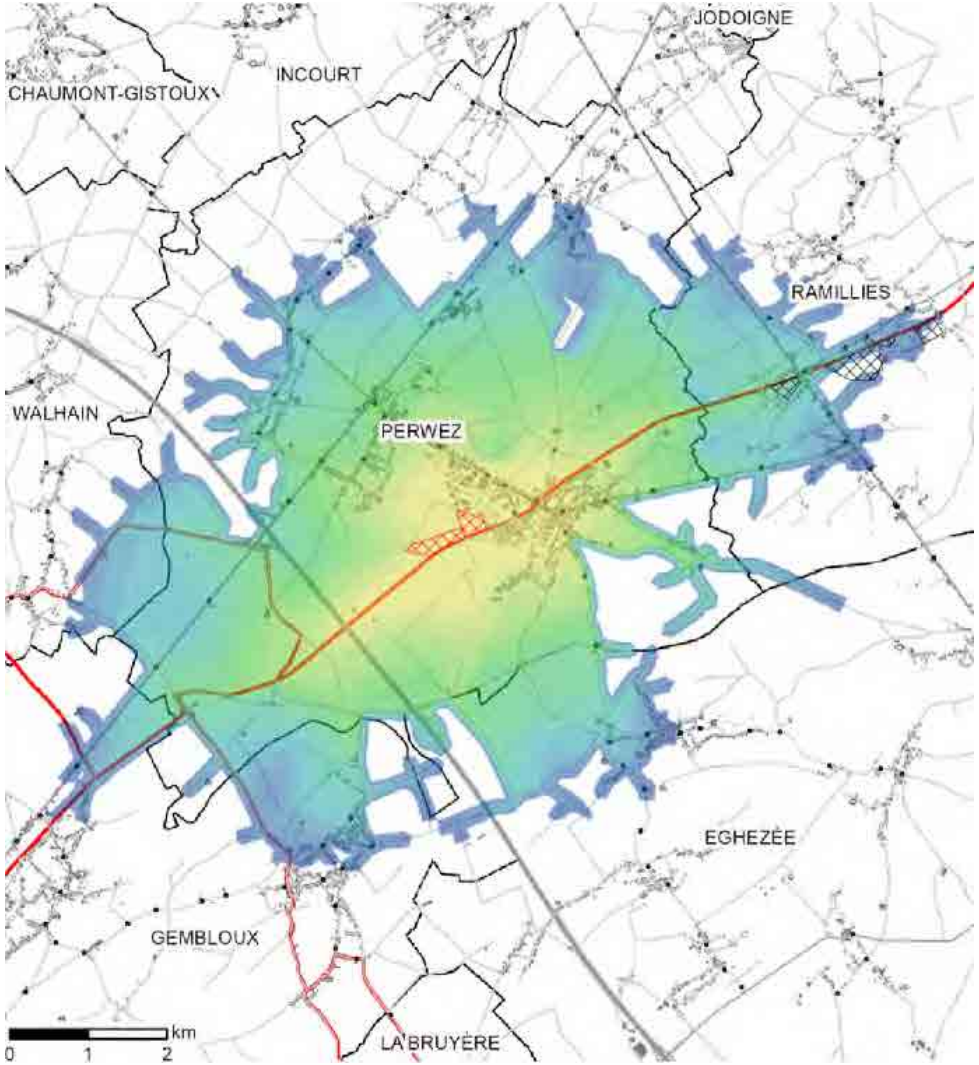
Les sites proposent des vues larges et dégagées. L'impacts paysager de leur urbanisation constitue un autre enjeu de taille. Comme le PAE voisin, les lisières constituent des zones clés pour cette intégration.



Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

06. Commune de Perwez

Accessibilité et multimodalité





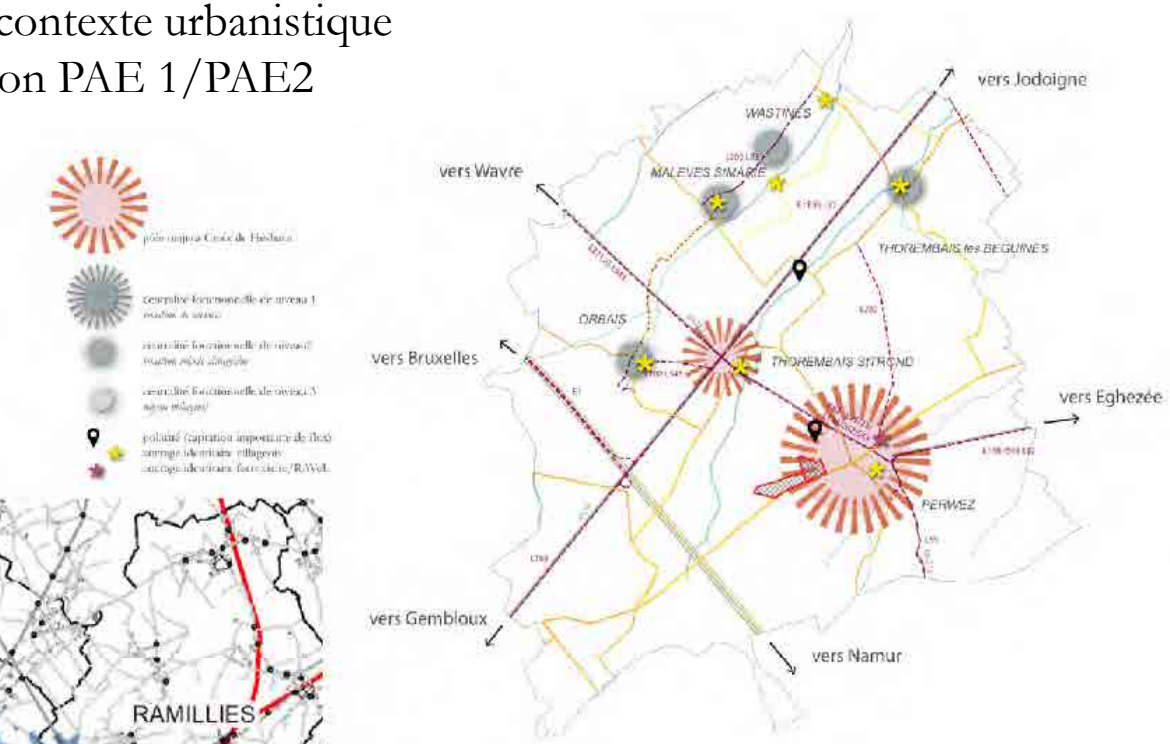
P1 - Extension PAE 1 / P2 - Extension PAE 2	
ACCESSIBILITE	***BONNE à MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*<20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*>20min / fluidité problématique*
Accessibilité voiture /gare	*<20min/fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*21 min (L148)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*>500m*
Nombres de lignes TEC	*5*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*Oui (Perwez gare)*

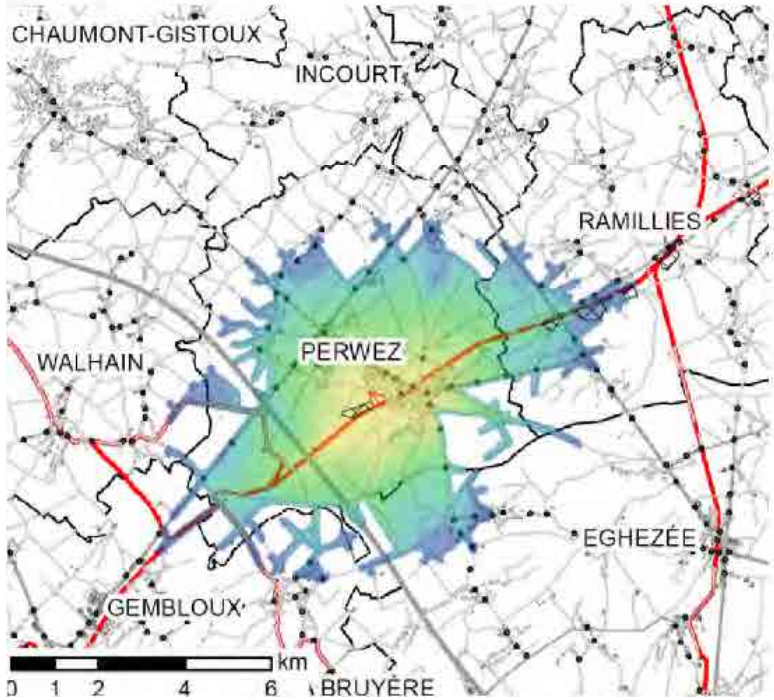
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

06. Commune de Perwez

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site P1/P2 - Extension PAE 1/PAE2







P1 - Extension PAE 1/P2 - Extension PAE 2	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Perwez <20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en renforcement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement et appui d'une centralité communale NIV1*

P1 - Extension PAE 1/P2 - Extension PAE 2 **19,8 ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Ouvertures paysagères et gestion de la lisière paysagère *Gestion des accès et des flux internes / induits* *Transition quartiers habités et centre sportif + maillage des espaces publics*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Révision de plan de secteur nécessaire *Propriétés privées*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*Volonté d'extension du PAE*
Potentialités identifiées	*Programmation économique avec mixité de typologies, notamment petits ateliers avec logements (transition quartiers)*
***LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE** (a priori)*	
***Renforcement de centralité fonctionnelle de NIV1 par extension** (moyennant modification de plan de secteur)*	

Volet 1/3:

analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. La Commune de Ramillies

Croix1 - Gare et terrains SNCB

Croix2 - Terrains agricoles

PR1 - ZACC du Tomboi

PR2 - Terrains en face de la MC

PR3 - ZACC de Geest-Gérompont

AE1 - ZACC d'Autre Eglise

HU1 - ZACC de Huppaye

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

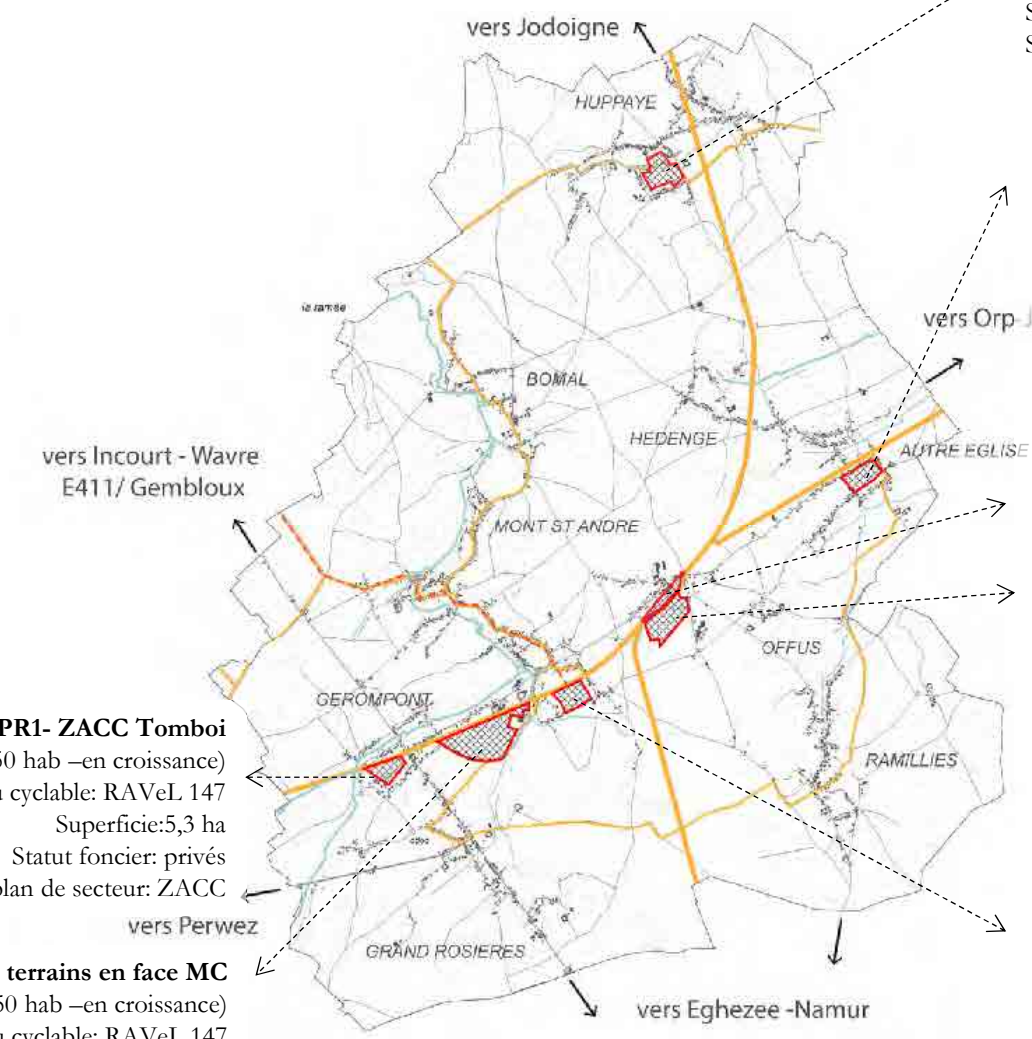
Chiffres clés

La commune

Superficie: 4868 ha
Population 2021: 6598 hab
Croissance de population *2035*: +17%

Rythme d'artificialisation: 3,82 ha/an
Besoins estimées en logements: 30/an

7 sites à l'étude pour un total de 62,4 ha



HU1- ZACC de Huppaye
Localisation : Huppaye (1122 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 142
Superficie: 8,3 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZACC + zone d'habitat à caractère rural

AE1- ZACC d'Autre Eglise
Localisation : Autre-Eglise (1158 hab-en stagnation)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 6,2 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZACC

Croix 1: gare et terrain SNCB
Localisation: *Ramillies-Offus (s.s. 220 hab-en stagnation)*
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147/142
Superficie: 3,6 ha
Statut foncier: APIBW,, Keolis, privé+SNCB
Statut plan de secteur: zone blanche et zone d'habitat à caractère rural

Croix 2
Localisation: *Ramillies-Offus (s.s. 220 hab-en stagnation)*
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147/142
Superficie: 11ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: zone agricole

PR1- ZACC Tomboi
Localisation: Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie:5,3 ha
Statut foncier: privés
Statut plan de secteur: ZACC

PR2- terrains en face MC
Localisation : Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 21,7 ha
Statut foncier: Fabrique d'église Jodoigne et Petit Rosière) , CPAS Ramillies + privés
Statut plan de secteur: zone agricole

PR3- ZACC Geest Gerompont
Localisation : Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147
Superficie: 6,3 ha
Statut foncier: fabrique d'église Geest-Gérompont et CPAS Ramillies + privés
Statut plan de secteur: ZACC

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Synthèse des besoins

La commune

Superficie: 4868 ha
Population 2021: 6598 hab
Croissance de population *2035*: +17%

Rythme d'artificialisation: 3,82 ha/an
Besoins estimées en logements: 30/an

7 sites à l'étude pour un total de 62,4 ha

Bilan démographique :

- ***Croissance démographique soutenue*** *(+17% en 2035)*
- *Commune attractive pour les* ***familles***
- ***Population jeune****, vieillissement modéré*
- *Les 65+ diminue légèrement*

Bilan résidentiel :

- *417 ménages supplémentaires prévus pour 2034, soit un besoin* ***d'une trentaine de logements /an***
- *Typologie existante majoritairement* ***maisons unifamiliales*** *mais apparition timide d'appartements , pourtant nécessaire pour diversifier l'offre au profit des jeunes notamment*
- *Logements sociaux peu nombreux*
- ***Croissance du prix de l'immobilier***

Bilan foncier :

- ***Consommation foncière*** *pour le résidentiel et les services publics augmente fortement (>< culture permanente): près de4ha/an*
- *Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur 38,7% . L'essentiel du potentiel foncier se situe hors polarité IWEPPS > enjeu de* ***parcimonie et priorité pour atteindre ZAN2050***

Bilan services à la population :

- ***accueil préscolaire s'est dégradé*** *(à l'inverse de la moyenne de l'arrondissement)*
- *Enseignement : ressources suffisantes pour le primaire, malgré une part importante d'enfants non scolarisés dans la commune*
- *Pas d'école secondaire*
- *Vie de proximité / village :* ***besoin d'une salle polyvalente****.*
- *Sports : Hall sportif en cours de rénovation*
- *Seniors : offre très bonne*

Bilan économique :

- ***Offre d'emplois dans le secteur informatique important en lien avec l'entreprise Odoo,*** *qui cherche encore un lieu pour s'agrandir*
- ***Peu de commerces et de PME****. Stagnation du dynamisme économique.*
- ***Nombre élevé d'indépendants et de TPE*** *mais pas de demande particulière d'implantation ou d'espace de mutualisation.*
- *Le nombre* ***d'agriculteurs continue d'augmenter*** *(+ 7 salariés et 33 indépendants), mais perte de 5 exploitations (2010-2020)*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale

Le territoire communal de Ramillies propose 3 niveaux de centralités fonctionnelles.

- **Le niveau1** concerne Gérompont: centralité principale de la Commune, elle concentre les principaux services.
- Les centralités de **niveau 2** concernent des localités proposant des services villageois: Autre Eglise et Huppaye.
- Le **niveau 3** concerne les villages plus restreints où la vocation résidentielle et agricole est largement dominante, voire exclusive.
- Les zones urbanisées diffuses ne présentant pas ou peu de concentration du bâti complètent la trame bâtie de la commune.

Outre les centralités, basées et structurées sur leur vocation fonctionnelle et leur hiérarchie, nous identifions dans la structure spatiale=

- **les polarités** (à entendre comme lieu/activité génératrice de flux important): entreprise Odoo
- des **ancrages identitaires**, villageois ou autres.
  Les sites Croix1, Croix2 et Autre Eglise sont concernés par ce marqueur territorial identifié au travers de la présence des gares.
  Les églises sont repérées ailleurs comme ancrage identitaire villageois.

enjeux de développement territorial*: à retenir*

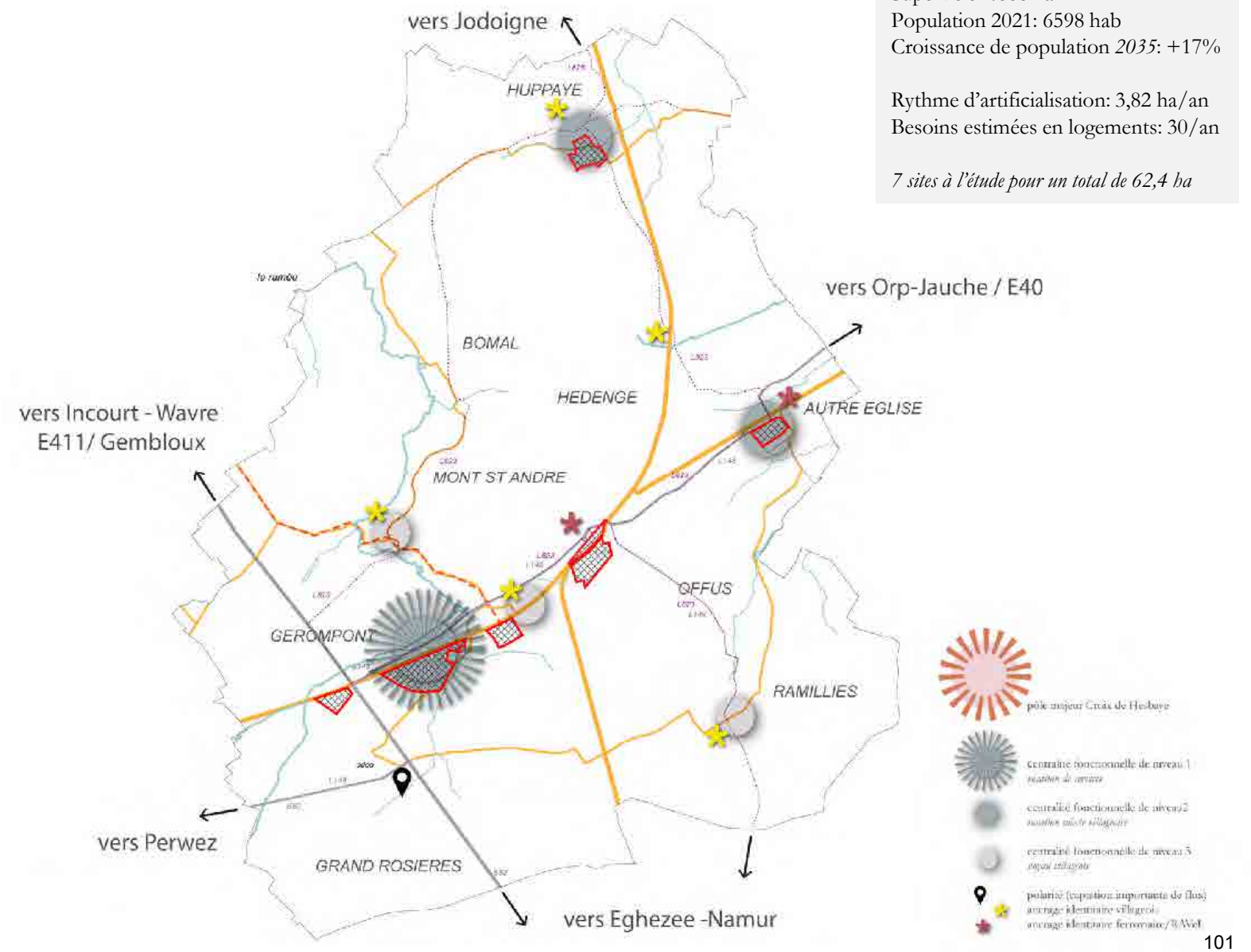
- Lisibilité de la structure spatiale **à renforcer**
- **enjeu** de priorité d'urbanisation des réserves foncières # vulnérabilité hydrique
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements et leur acceptabilité sociale
- **Soutien de l'attractivité économique** en cohérence avec la ruralité.

La commune

Superficie: 4868 ha
Population 2021: 6598 hab
Croissance de population *2035*: +17%

Rythme d'artificialisation: 3,82 ha/an
Besoins estimées en logements: 30/an

7 sites à l'étude pour un total de 62,4 ha



Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Environnement

La carte ci-contre, dressée pour l'ensemble de la Commune de Ramillies montre 2 axes où se concentrent les intérêts et vulnérabilités environnementales. Les tracés de la Grande Gette et de la petite Gette concentrent en effet les zones d'intérêt écologique et paysager, mais également les zones sensibles en termes d'inondations. La vulnérabilité hydrique est un enjeu important pour la Commune.

La ZACC de Tomboi

En léger contre haut et légère pente, le site ne devrait pas être inquiété par l'aléa d'inondation le long de la Grande Gette, La vulnérabilité hydrique liée à une situation en fond de vallée reste néanmoins présente.

PR2-terrains face à la MC

La partie Est du site est reprise dans la BDS en terrains pollués-information indicative.
Hors de l'aléa d'inondation, mais néanmoins, vulnérabilité hydrique présente.
Proximité d'une zone d'intérêt paysager.

PR3- ZACC Geest Gerompont

Hors de l'aléa d'inondation, mais néanmoins, vulnérabilité hydrique présente.
Ouverture paysagère vers le sud.



HU1-ZACC Huppaye

Traversé par un ruisseau (fossé) et une zone d'aléa faible et très faible, le site présente une vulnérabilité hydrique importante.
On notera également un captage souterrain à proximité directe du site.

AE1- ZACC Autre Eglise

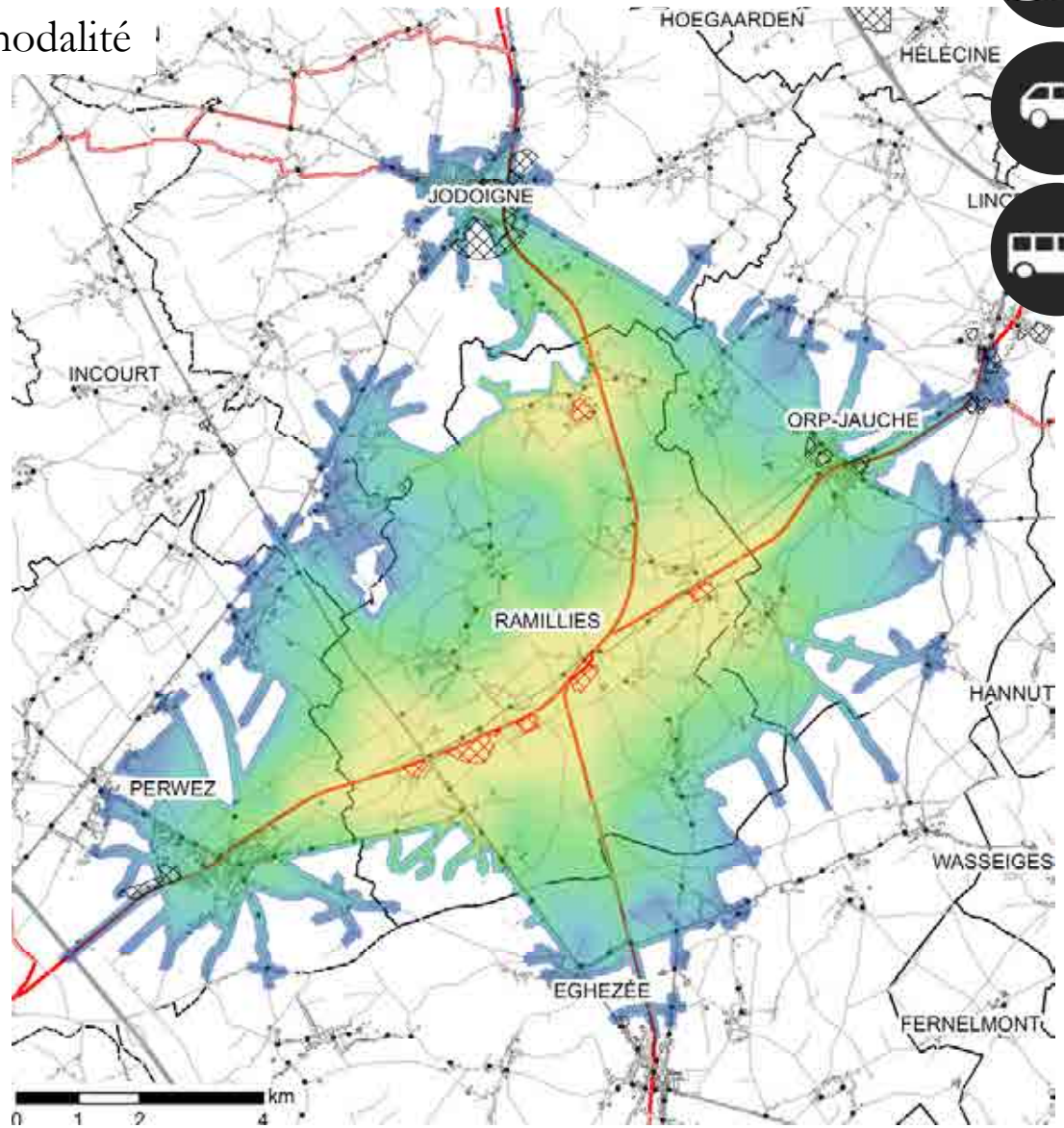
En contre haut, le site ne devrait pas être inquiété par l'aléa d'inondation.
Le site libère peu de vues longues.

Les sites Croix 1 et 2 *ont une position relativement privilégiée vis-à-vis de la contrainte hydrique vu qu'aucun aléa d'inondation n'y est pointé.*
Ouverture paysagère vers le Sud.

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

Sites sur la commune de Ramillies
Territoire communal
Surfaces bâties
RAVeL
Arrêts TEC
Autoroutes
Routes nationales
Routes régionales
Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min	13 min
6 min	14 min
7min	15min
8 min	16 min
9 min	17 min
10 min	18 min
11 min	19 min
12 min	20 min

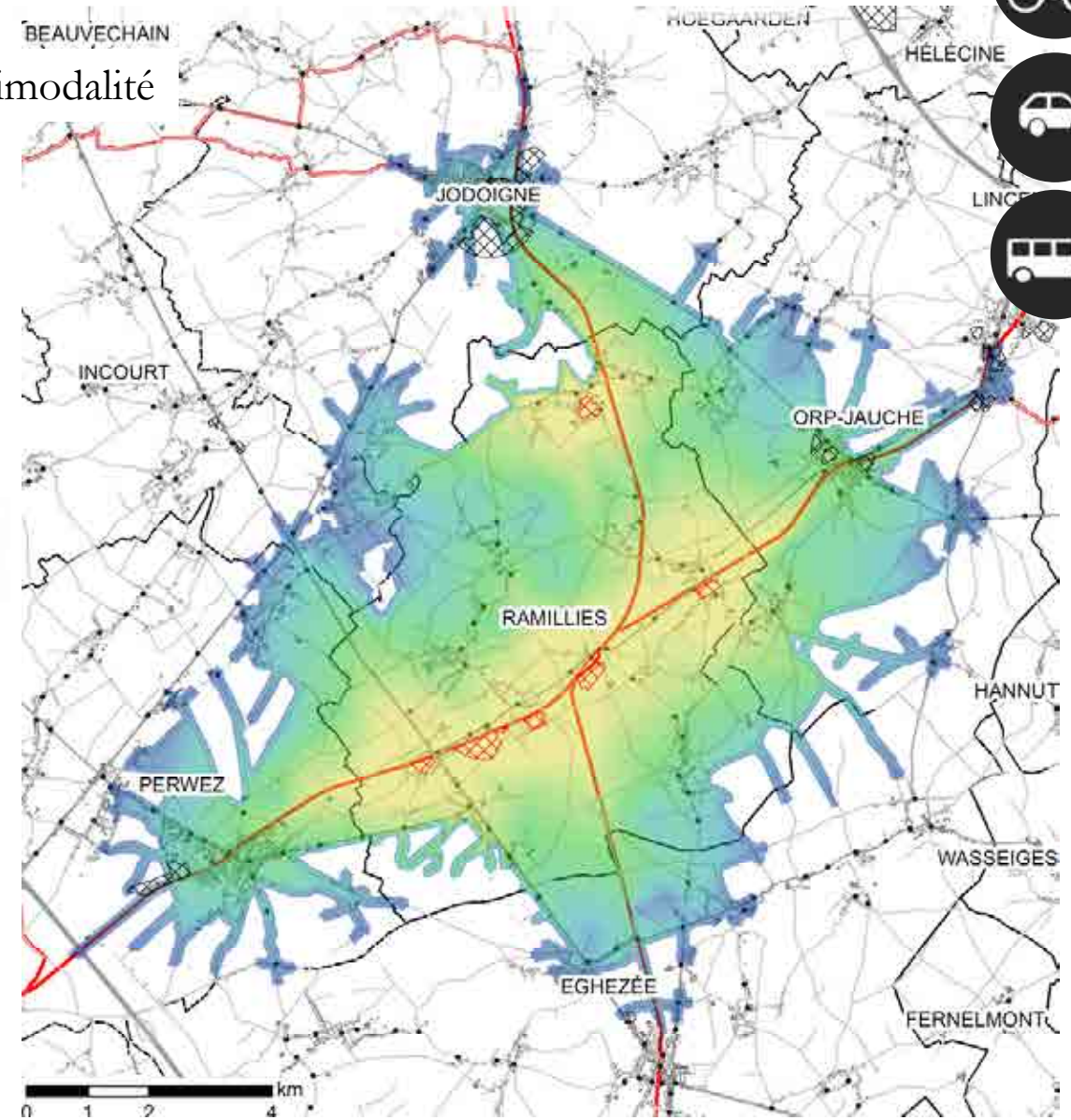
Sites PR1 PR2 PR3	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*directe (<2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*>20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture / gare	*>20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*30 min (L148)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*2*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*Oui (MC)*

Sites Croix1 et 2	
ACCESSIBILITE	***MOYENNE A FAIBLE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture / E411	*<20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture / gare	*>20min/ fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*34 min (L148)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*2*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*oui*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Accessibilité et multimodalité



Zones de chalandise - 20 min à vélo

Sites sur la commune de Ramillies
Territoire communal
Surfaces bâties
RAVeL
Arrêts TEC
Autoroutes
Routes nationales
Routes régionales
Routes locales

Zones de chalandise vélo
vitesse moyenne réseau = 15 km/h
vitesse moyenne RAVeL = 20 km/h

5 min
6 min
7min
8 min
9 min
10 min
11 min
12 min
13 min
14 min
15min
16 min
17 min
18 min
19 min
20 min

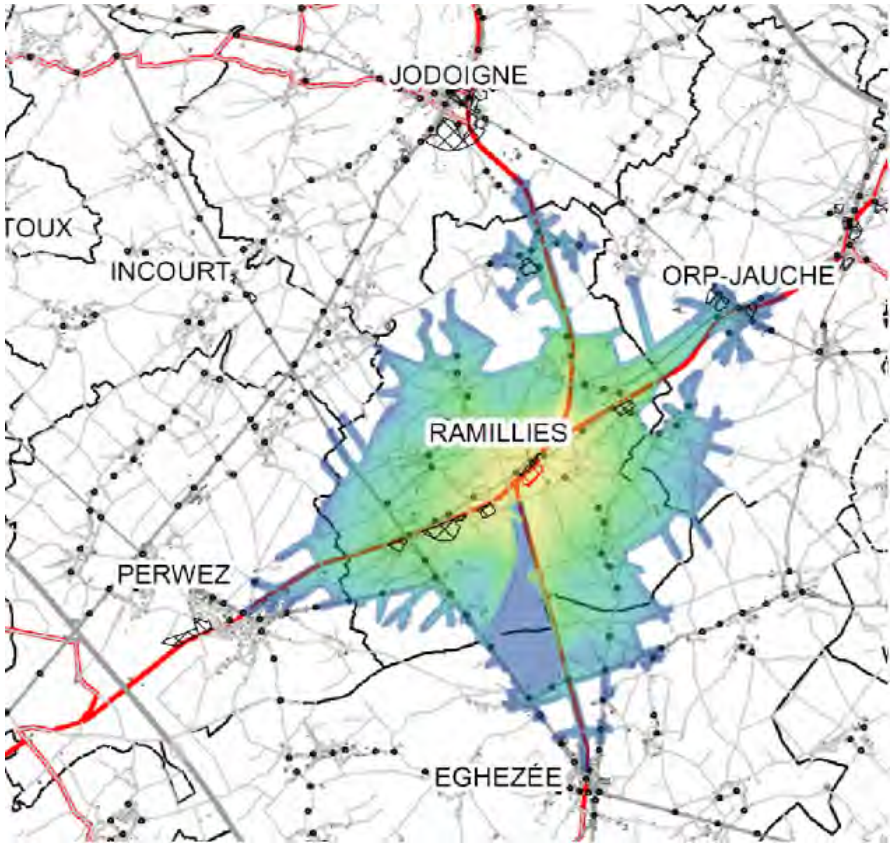
Site HU-ZACC de HUPAYE	
ACCESSIBILITE	***FAIBLE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*indirecte (>500m)*
Accessibilité voiture /E411	*<20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*1h00 avec correspondance (L823 /L148)*
MULTIMODALITE	***FAIBLE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*1*
Fréquence	*Moyenne basse*
Mobipôle BW	*non*

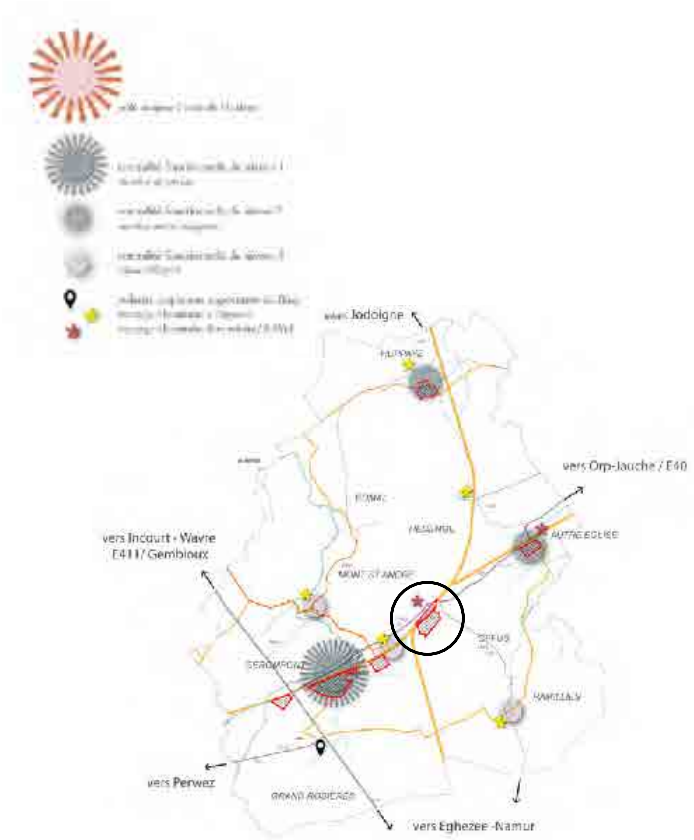
Site AE-ZACC AUTRE EGLISE	
ACCESSIBILITE	***FAIBLE***
Connexion du site au réseau structurant	*directe*
Connexion RN niv1	*indirecte (>2km)*
Connexion RN niv2	*directe (<500m)*
Accessibilité voiture /E411	*<20min/fluidité :problématique*
Accessibilité voiture E40	*<20min / fluidité bonne*
Accessibilité voiture /gare	*>20min/fluidité :problématique*
Accessibilité bus/gare	*44 min (L148)*
MULTIMODALITE	***MOYENNE***
Arrêt TEC	*<500m*
Nombres de lignes TEC	*2*
Fréquence	*bonne*
Mobipôle BW	*non*

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique
Site CROIX1







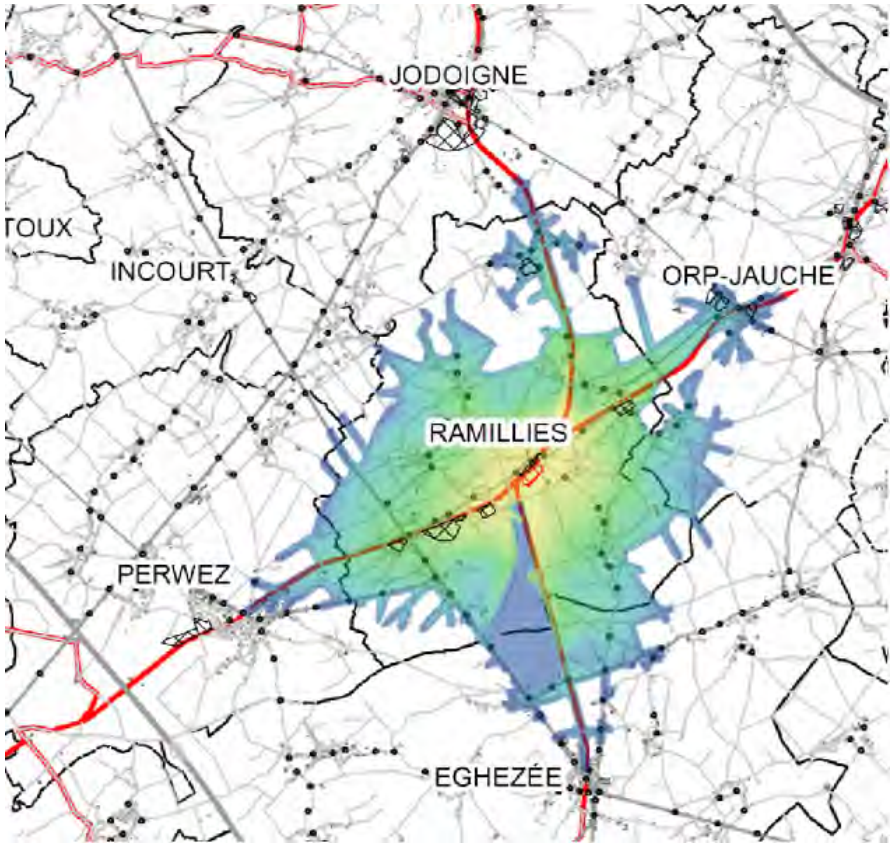
Site Croix 1	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Perwez >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*10min<C.niv1<20min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

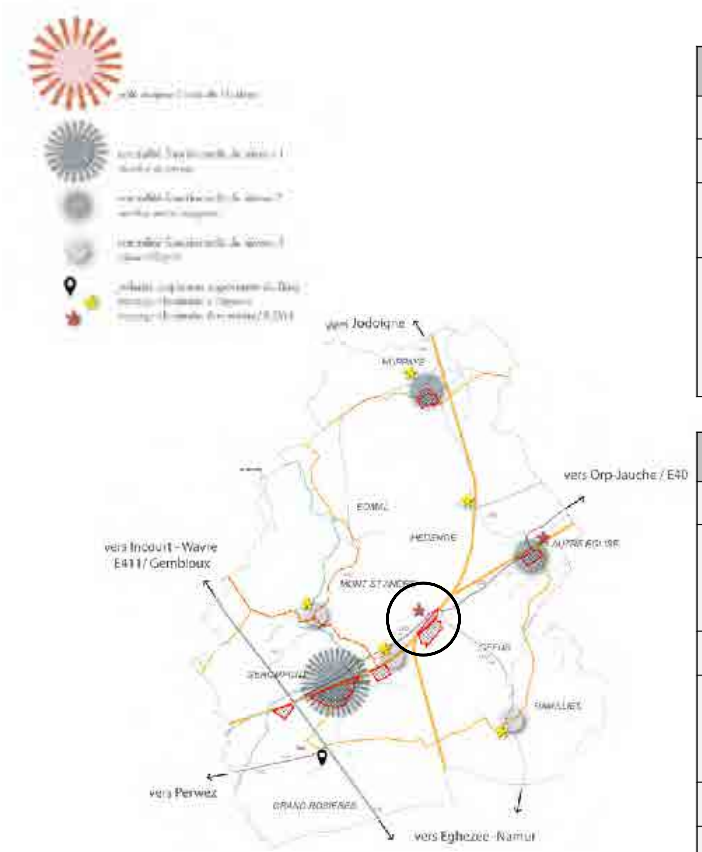
Site Croix 1	**3,6ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
accès au site: lisibilité *manque de fluidité au niveau du pont* *transition tissu ouvert adjacent (impulsion pour densification du tissu résidentiel)* *Terrain humide par endroit* *talus et mur de soutènement à proximité du pont* *vues paysagères sud*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
CU2 sur zone blanche au PdS *acquisition site Keolis dépendant d'un choix de site alternatif,* *acquision parcelle Libotte et SNCB-discussion en cours*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*logements, part accessible revenus moyens par APIBW* *crèche - local quartier-convivialité (gare)*
Potentialités identifiées	*développement du secteur digital : in BW + porteur local (M.Pollet)* *développement PME-TPE: porteur in BW* *accueil tourisme Ravel (gare)*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
développement / création d'une centralité fonctionnelle *(s'appuyant sur ancrage identitaire)*	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique
Site CROIX2







Site Croix 2	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Perwez >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

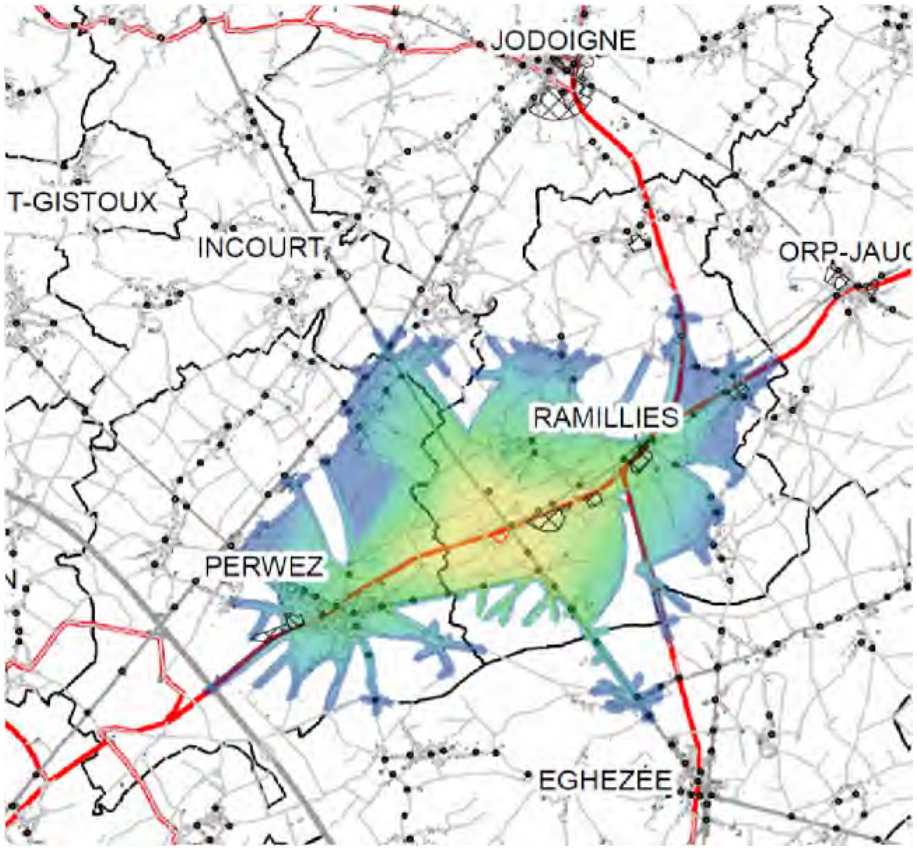
Site Croix 2	11ha
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
accès au site: lisibilité + manque de fluidité au niveau du pont *sol humide, axe de ruissellement* *vues et transitions paysagères*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Zone Agricole > justification d'une modification PdS peu aisée (hormis programmation publique) compte tenu de la disponibilité foncière de la Commune et des ZACC *Terrains privés + baux à ferme*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*maraichage – transformation alimentaire -cantine bio pour les écoles* *en lien avec CROIX1: développement du secteur digital : in BW + porteur local (M. Pollet)* *développement PME-TPE: porteur in BW* *accueil tourisme Ravel (gare)*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPATIALE *(a priori)*	
développement / création d'une centralité fonctionnelle *(s'appuyant sur ancrage identitaire et le développement de Croix1)*	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site PR1-ZACC de Tomboi





Site PR1 ZACC de Tomboi	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*10min<Perwez<20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en appui d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

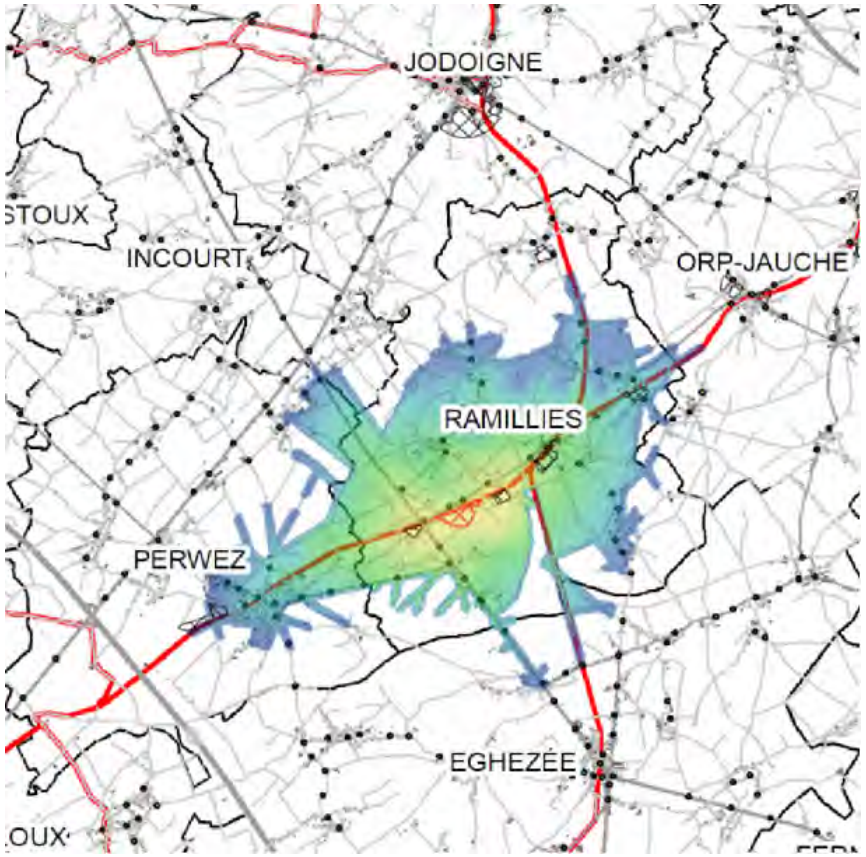
Site PR1 ZACC de Tomboi	5,3 ha
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
intégration au tissu ouvert et intégration bâti rural *réseau viaire étroit, accès au site (talus par endroit)* *bande boisée le long du RAVEL > zone de liaison écologique* *en bordure d'aléa d'inondation* *proximité zone d'intérêt écologique (fond de vallée)*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *Terrains privés*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*/*
Potentialités identifiées	*Point information à proximité de le réserve naturelle* *? Développement Odoo (proximité implantations existantes)*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
développement hors centralité *(sauf si développement d'une polarité) et pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée*	

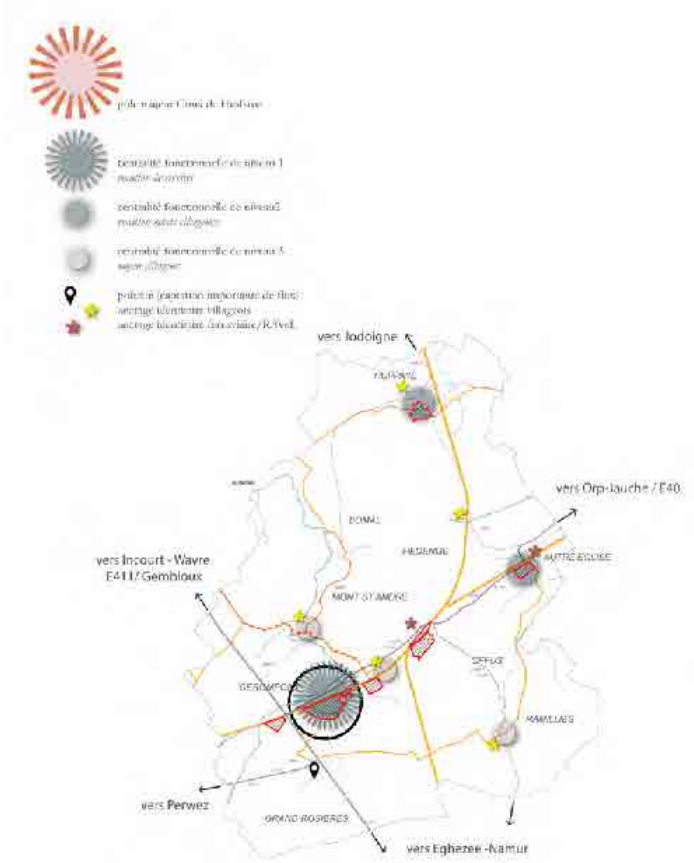
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site PR2-terrains en face de la MC







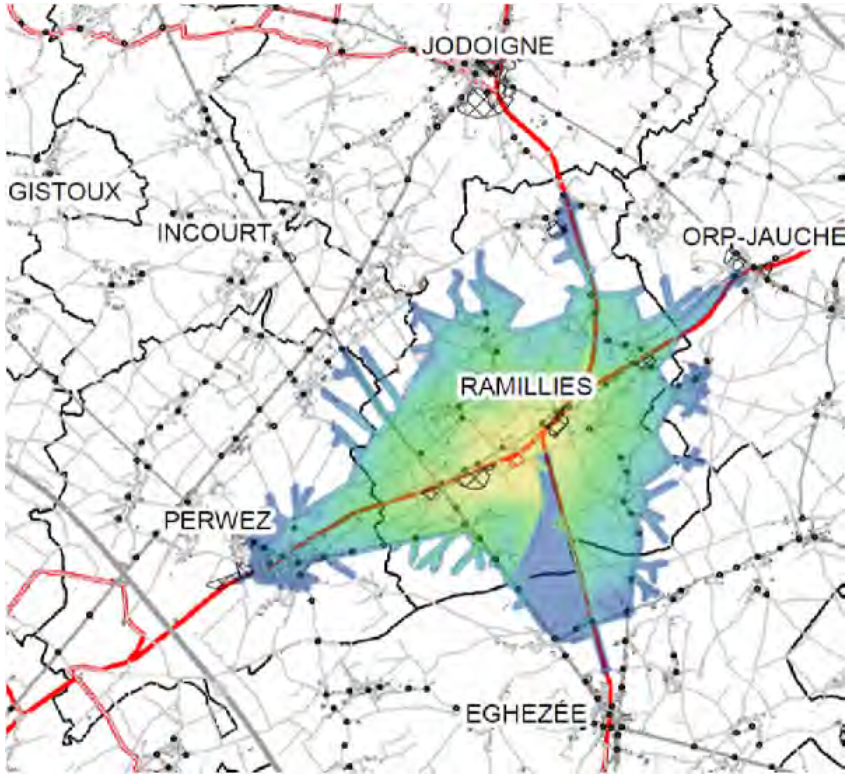
Site PR2 Terrains en face de la MC	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*10min<Perwez<20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en appui d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en renforcement d'une centralité communale NIV1*

Site PR2 Terrains en face de la MC **21,7 ha**	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Lien à au complexe MC et perméabilité du RAVeL *Ouvertures paysagères sud* *Vulnérabilité hydrique* *Investigation terrain potentiellement pollué*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
Zone Agricole > justification d'une modification PdS peu aisée (hormis programmation publique) compte tenu de la disponibilité foncière de la Commune et des ZACC , mais localisation favorable en renforcement de centralité *Terrains publics + privés*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	*/*
Potentialités identifiées	*Logements, équipements et services en renforcement de la centralité + TPE et artisanat (possibilité accès par le sud)* *? Développement Odoo (proximité implantations existantes)* *+ ? potentiel maraichage/tranfo alimentaire à explorer*
***LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE** (a priori)*	
renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV1 par extension	

Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique
Site PR3-ZACC de Geest Gerompont





Site PR3 ZACC de Geest Gérompont	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Perwez >20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1<10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en appui d'une centralité communale NIV1*

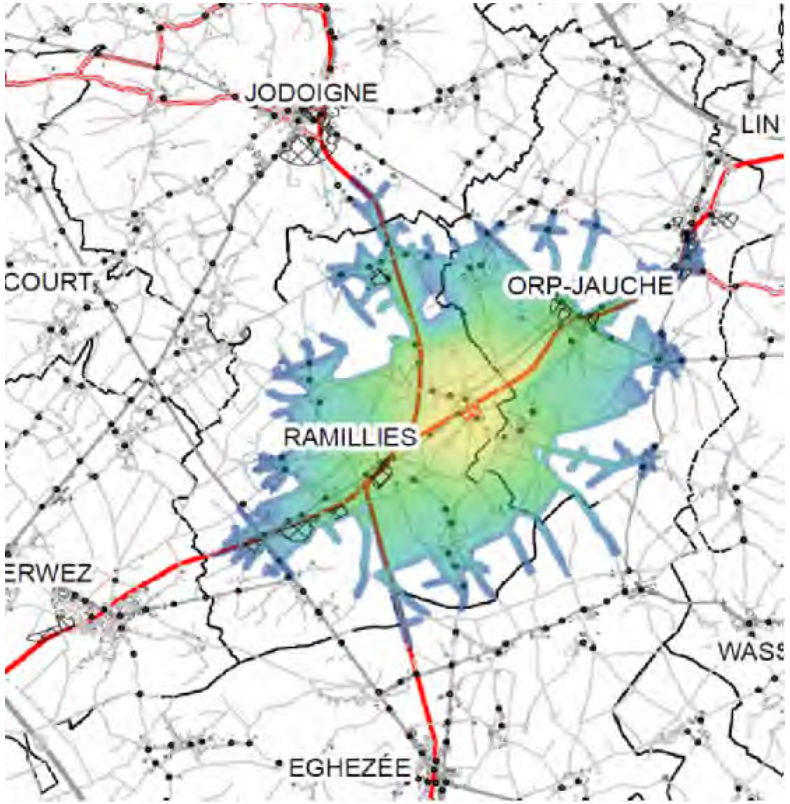
Site PR3 ZACC de Geest Gerompont 6,3 ha	
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Lien au noyau villageois et au complexe MC - perméabilité du RAVeL *Ouvertures paysagères sud* *Vulnérabilité hydrique*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *Terrains publics + privés*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	/
Potentialités identifiées	*Développement résidentiel et TPE en extension du noyau villageois (NIV3) et à proximité d'une centralité de NIV1 (offre services et équipements)* *+ ? potentiel maraichage/tranfo alimentaire à explorer*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV1 par extension *(pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

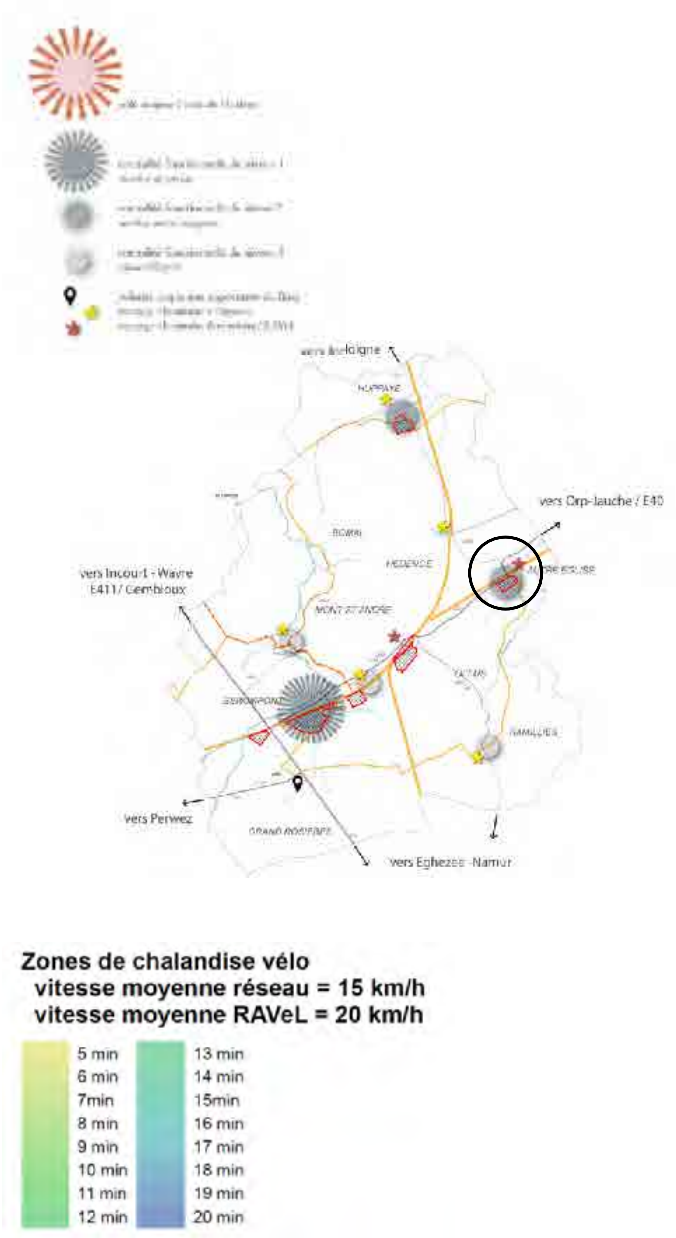
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site AE-ZACC de Autre Eglise





Site AE-ZACC de Autre Eglise	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*Jodoigne>20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1	*C.niv1>10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en développement d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en développement d'une centralité communale NIV1*

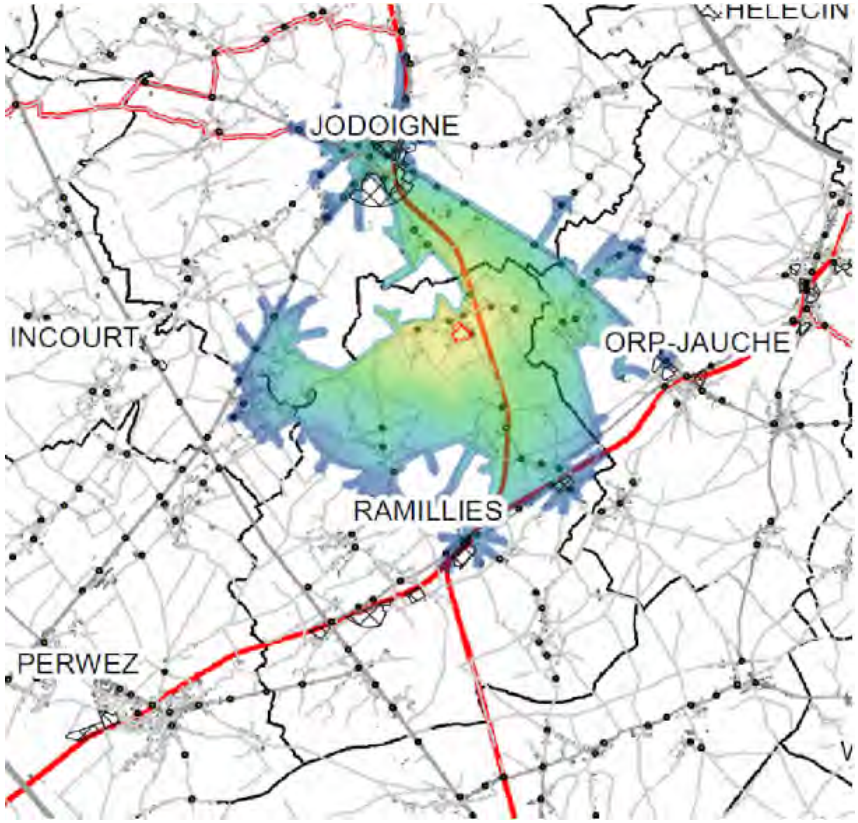
Site AE-ZACC de Autre Eglise	**6,2 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
Fortes réticences locales au développement de la zone *En cas de développement= enjeu important d'intégration urbanistique* *Étude du site par SEN5*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *Terrains privés – droit de superficie par CUBICS*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	
Potentialités identifiées	*Projet de développement résidentiel dense (90logts) + activités économiques (à préciser) - portage CUBICS, mais aucun accord* *+ espace vert – phasage* *+ développement petit parking local en bordure du site*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV2 par consolidation (*pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

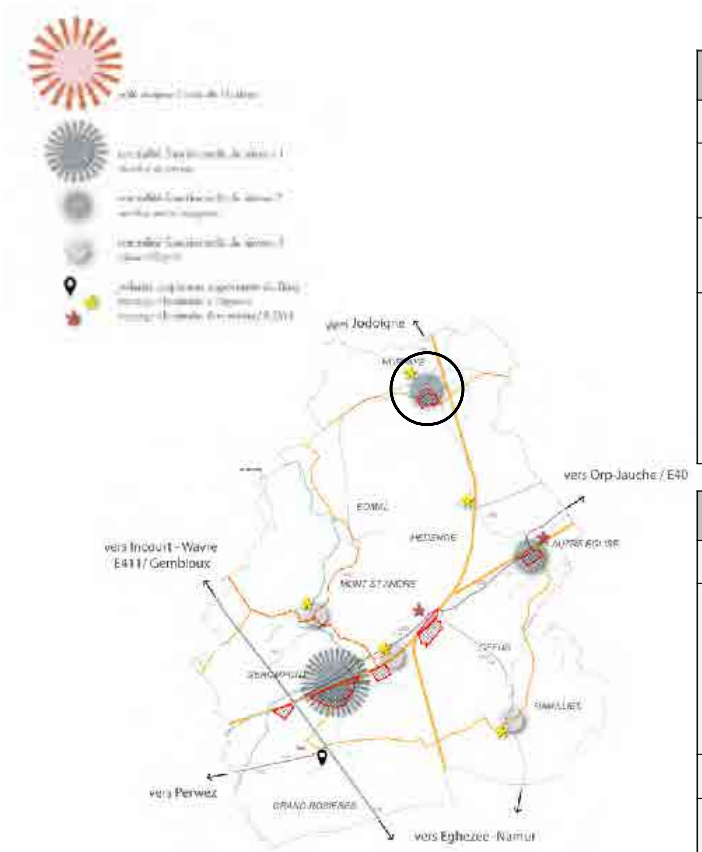
Volet1/3 : analyse contextuelle par commune et analyse des sites

07. Commune de Ramillies

Structure spatiale et contexte urbanistique

Site HU-ZACC de Huppaye





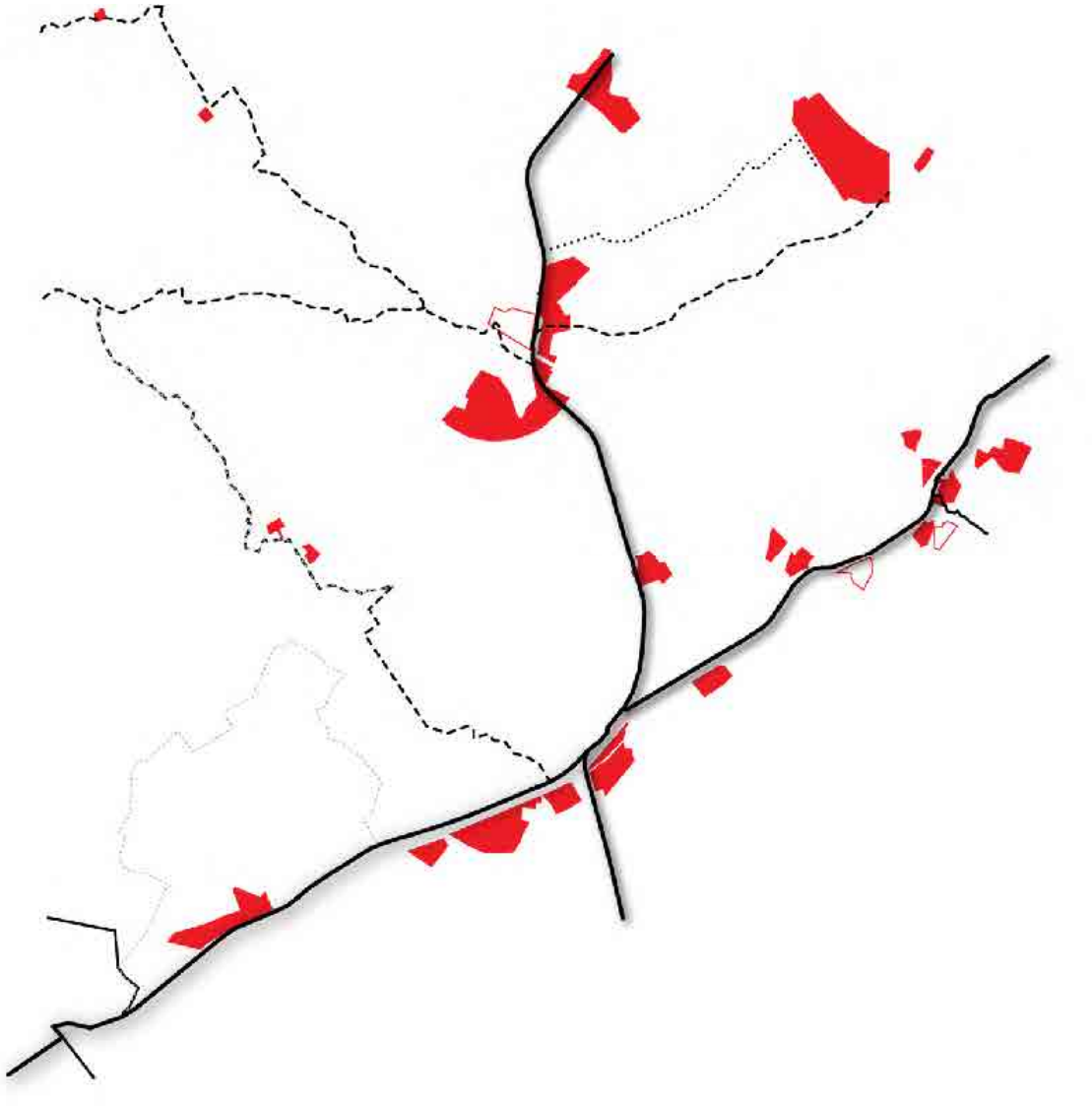


Site HU-ZACC de Huppaye	
LOCALISATION	
Accessibilité cyclable au pôle majeur SCOTCH	*10>Jodoigne<20min*
Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV1	*C.niv1>10min*
CONFIGURATION NPoW	*Site en appui d'un pôle majeur SCOTCH* *Site en développement d'une centralité communale NIV1*

Site HU-ZACC de Huppaye	**8,3 ha**
SENSIBILITES URBANISTIQUES et ENVIRONNEMENTALES	
vulnérabilité hydrique importante : traversé par un ruisseau (fossé) et une zone d'aléa faible et très faible *Fouille archéologique à proximité directe le site* *Impact paysager et urbanistique important lié à la localisation centrale du site*	
INFORMATIONS JURIDIQUES	
ZACC non mise en œuvre *Terrains privés*	
CHAMPS PROGRAMMATIQUES	
Connus-acquis	/
Potentialités identifiées	*Maraichage et zone verte écologique pour les terrains trop humides + ? Transformation alimentaire (sur terrain hors aléa au croisement rue des Fripiers / rue d'Autre Eglise*
LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT ET STRUCTURATION SPTIALE *(a priori)*	
renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV2 par consolidation (*pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)*	

Volet 1/3:
Synthèse

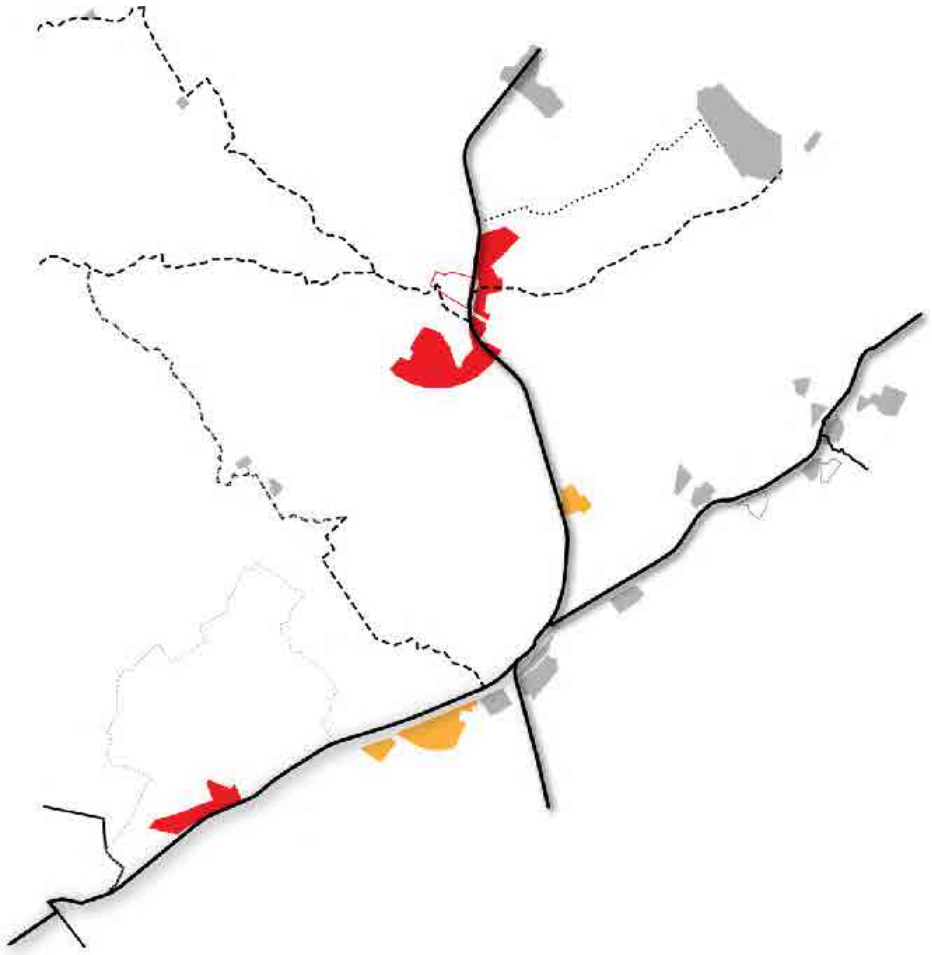
26 sites
260 ha
Pop2021: 55.710



Configuration NPoW- pôle majeur CH

localisation par rapport au **pôle majeur CH**: Jodoigne ou Perwez:

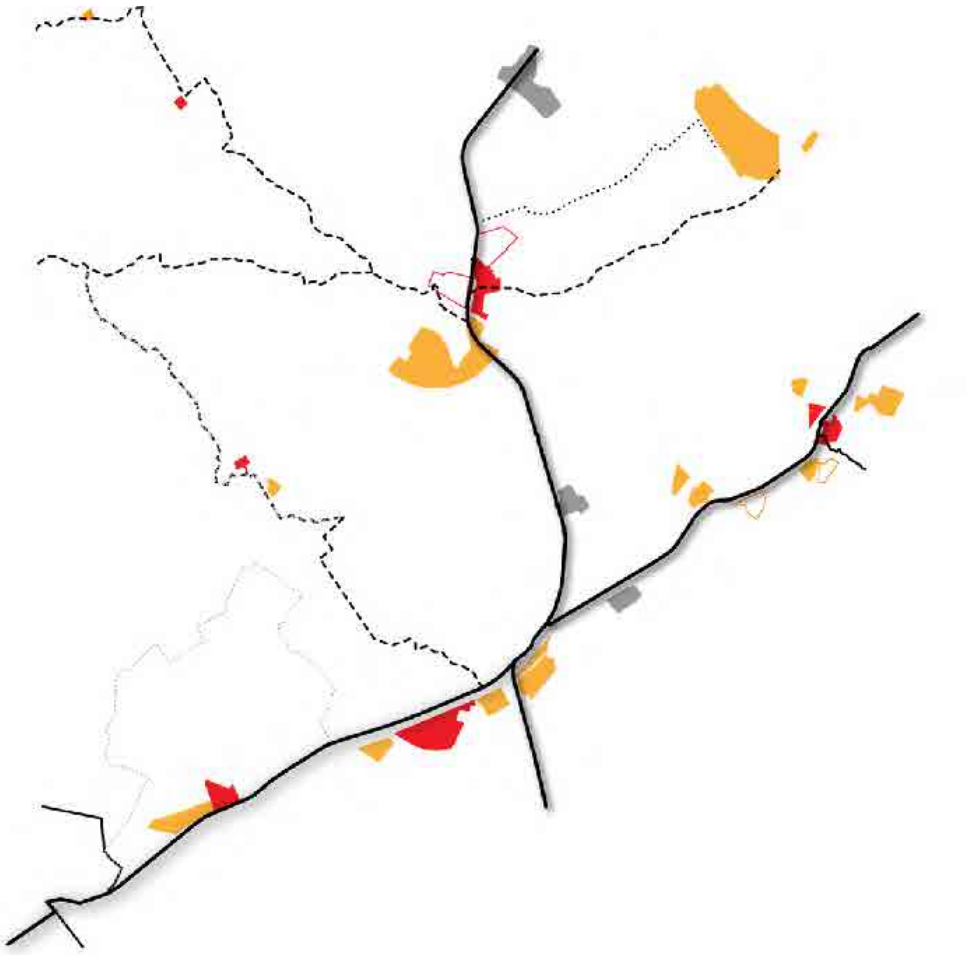
- site en renforcement si l'accessibilité cyclable est <10 min
- site en appui si l'accessibilité cyclable est 10 min<Ac<20min
- site en développement si l'accessibilité cyclable est > 20 min



Configuration NPoW- centralités fonctionnelles de NIV1

-localisation par rapport à la **centralité communale NIV 1**:

- site en renforcement si le site est situé au sein de la centralité
- site en appui si l'accessibilité cyclable est <10 min
- site en développement si l'accessibilité cyclable est > 10 min



Accessibilité

L'accessibilité est entendue comme la facilité d'atteindre le lieu par les individus à partir de différents lieux

-3 critères considérés:

accès à un **RN principale** (RN29/RN 91) ……..< 2km

temps de parcours pour atteindre **l'autoroute la plus proche** (E411 /E40)….< 20min

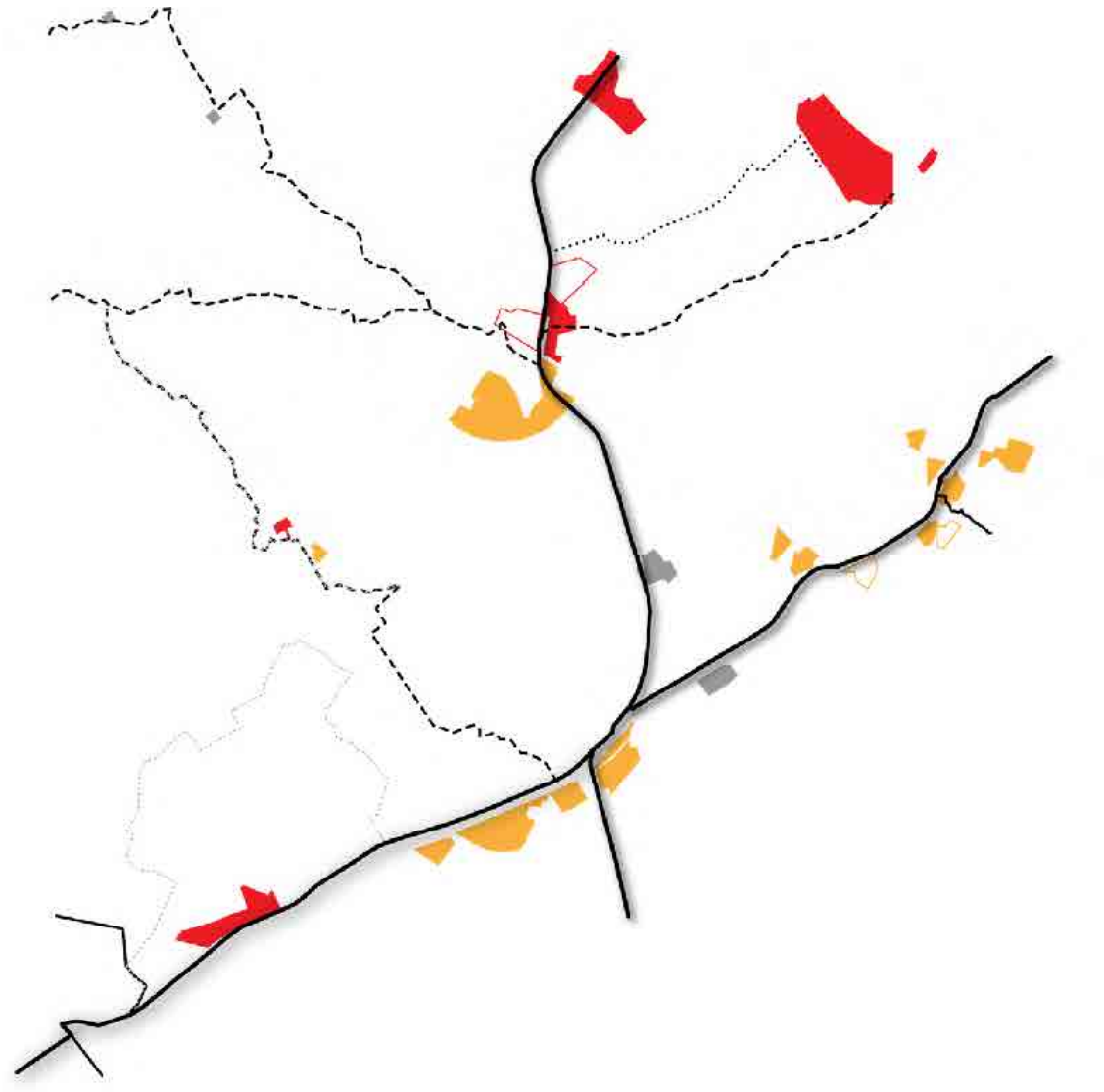
temps de parcours en **bus** pour rejoindre la **gare la plus proche** ……< 30 min

➔ 0 ou 1 seul critère rencontré=accessibilité faible

➔ 2 critères sur 3 rencontrés=accessibilité moyenne

➔ 3 critères rencontrés= accessibilité bonne

rmq: le fluidité du parcours permet de nuancer dans certains cas



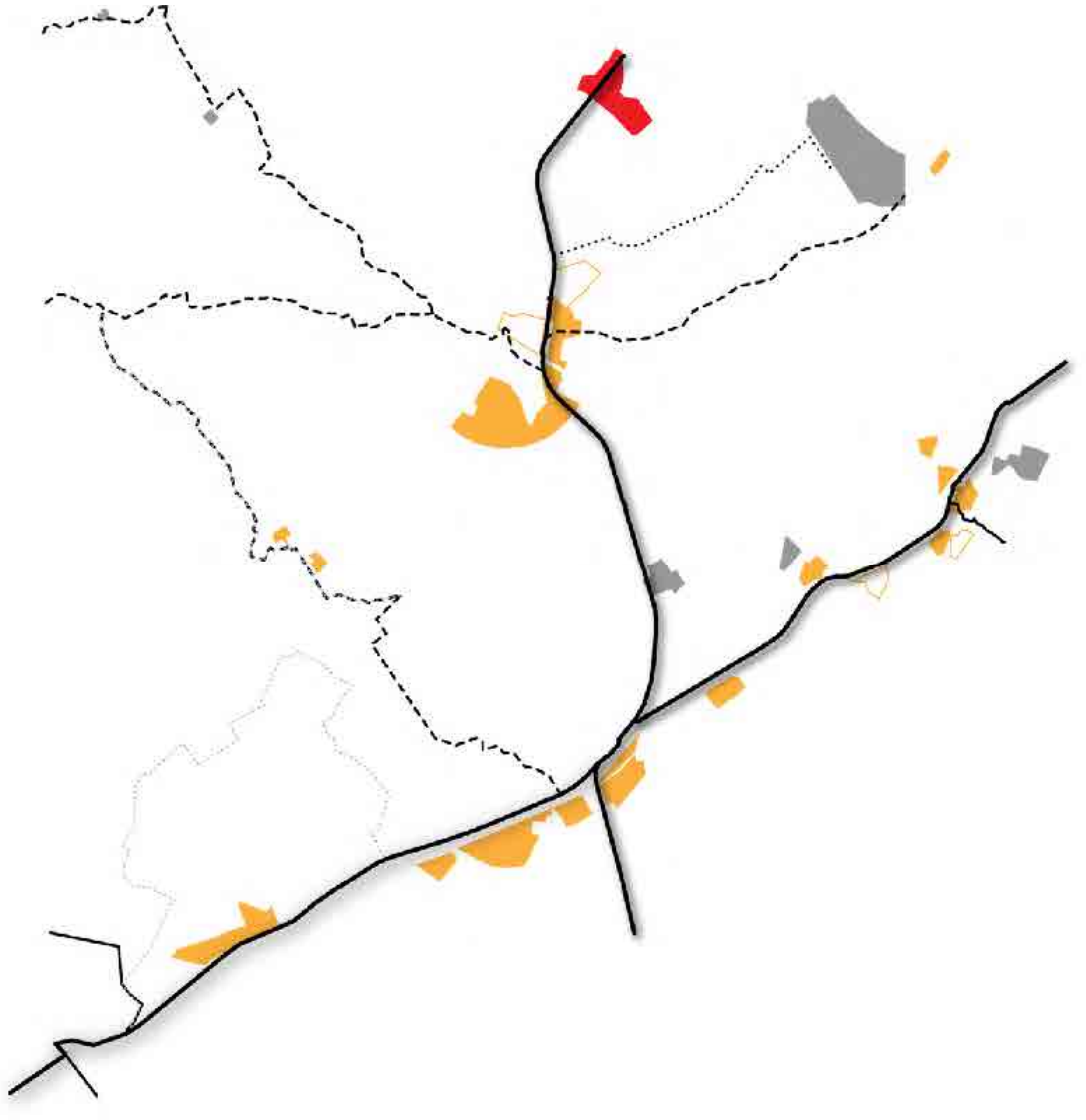
multimodalité

La multimodalité est entendue ici comme la possibilité d'utiliser alternativement plusieurs modes de transport sur une même liaison

-multimodalité **bonne**
si desserte du site par le train dans l'isochrone 20 min

-multimodalité **moyenne**
si site desservi par 2 lignes TEC (et+) +fréquence bonne
(passages aller-retour en jour de semaine >26)

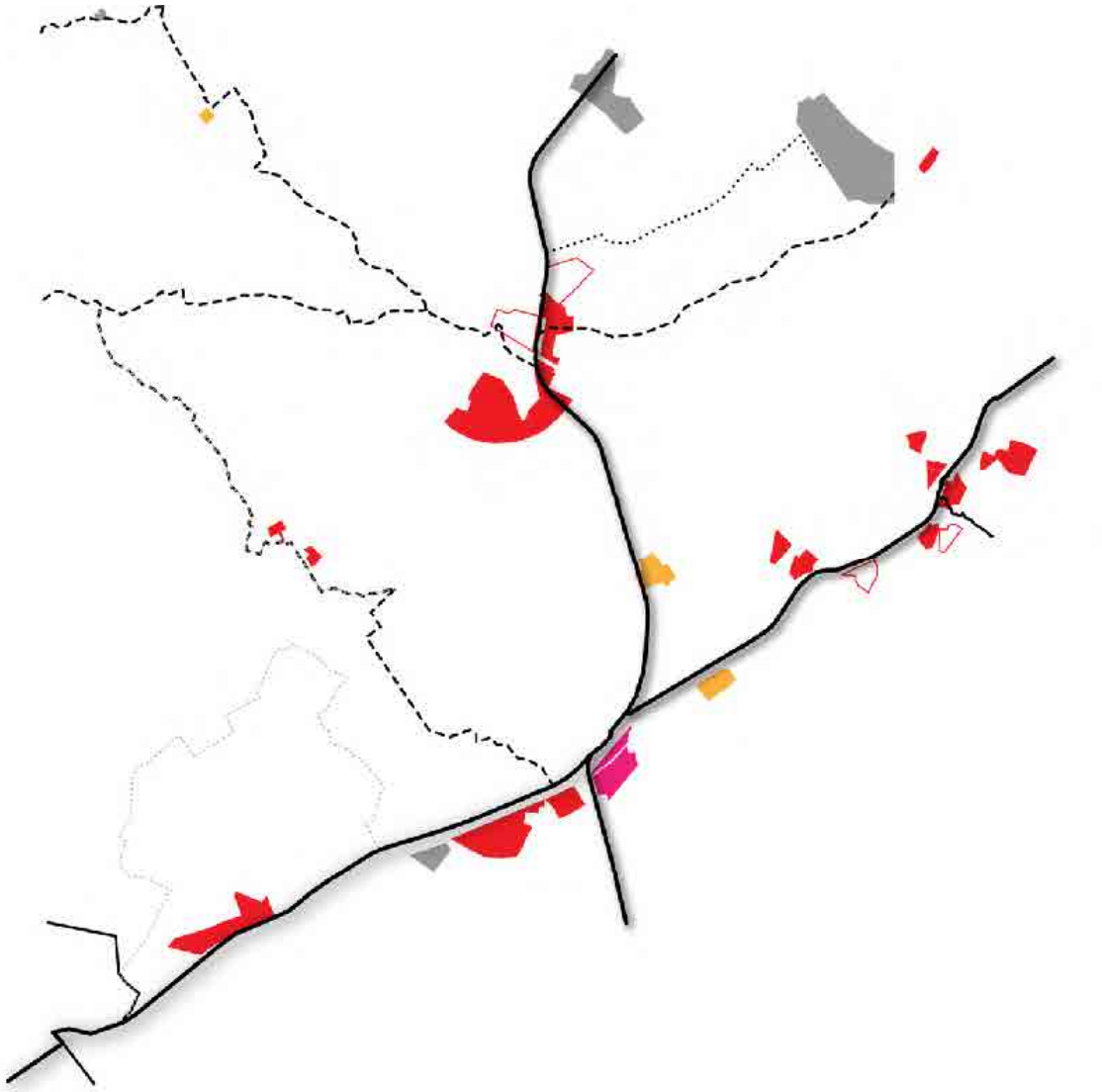
-multimodalité **faible**
si desserte du site <2lignes TEC et/ou fréquence faible ou moyenne
(passages aller-retour en jour de semaine <26)



Logique de développement et de structuration spatiale

(*à priori et si développement souhaité*)

1. Renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV1
   - par consolidation
   - par restructuration
   - par extension
2. Renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV2
   - par consolidation
   - par restructuration
   - par extension
3. Développement / création d'une centralité fonctionnelle
4. Développement hors centralité













Beauvechain, Incourt, Jodoigne, Perwez, Hélécine, Orp-Jauche, Ramillies

Province du Brabant wallon
Direction d'administration
de l'économie et du développement territorial
-
Service de l'environnement et du développement territorial

Elaboration du
Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye

visant à opérationnaliser le concept du NPoW

Beauvechain, Hélécine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies

---

Phase 02

Objectifs du SCoTCH et principes de mise en œuvre
Scénario de développement de la Croix de Hesbaye

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale – UCL
Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13
Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Table des matières

1. Atelier participatif du 30 mars 2022 …*afin de susciter l'intérêt des représentants des sept communes*
   Objectifs
   Enseignements
   Comment renforcer la pratique cyclable ?

2. Typologie NPoW des sites et types de fonctions envisageables

3. Rencontres individuelles des Communes
   Concertation autour de programmations de développement envisageables et ayant fait l'objet d'une validation préalable par le comité de pilotage.

4. Ateliers participatifs citoyens
   Ateliers dont la composition et les méthodologies d'animation varient selon les communes..

5. Equilibre supra communal

01. Atelier participatif du 30 mars 2022

Objectifs :

1. Faire émerger les besoins et fonctionnements des usagers du territoire de la Croix de Hesbaye en termes de mobilité et de choix de localisation d'activités et résidentielle ;
2. Sonder les aptitudes et sentiments vis-à-vis de la pratique cyclable ;
3. « Mettre en pratique » la structure territoriale. Il s'agit de sonder la supra-communalité en termes de connaissance et de pratiques sociales et territoriales

01. Atelier participatif 30/03 > objectifs

Qui ? CA élargi (élus + service urbanisme des 7 communes)
Objectifs ?

1. Clé d'entrée par l'utilisateur : faire émerger les **besoins** et fonctionnements **individuels** en termes de mobilité et de choix de localisation d'activités et résidentielle

Profils: « logique de proximité »



Profils économiques

digital

endogène

'ressources naturelles '/ terroir



2. Sonder les aptitudes et sentiments vis-à-vis de la pratique cyclable ;
3. « Mettre en pratique » la structure territoriale. Il s'agit de sonder la supra-communalité en termes de connaissance et de pratiques sociales et territoriales.

Dépouille
> Questionnaire besoins
> Questionnaire mobilité
> Carte des profils, récurrence choix des sites

01. Atelier participatif 30/03 > analyse des résultats

7 profils d'habitants

Besoins en termes de localisation	Besoins en termes de fonctionnement / espace	Besoins/freins cyclables	Aptitudes/opportunités cyclables
Logement au sein/à proximité d'une **centralité** offrant • **équipements, services, commerces** • **transports en commun** (à moins de 500 m d'un arrêt de bus Express) • proximité **grands espaces verts**	Pas besoin d'un garage, mais bien d'un **local de rangement** + un **bureau** (télétravail)	• **Freins à la pratique vélo** : **distances** à parcourir trop importantes + **cohabitation** avec la circulation automobile • **Sécurité** = **visibilité** aux **croisements** / traversées + **séparation** physique des modes • **Mesures incitatives vélo : parcours sécurisé** continu + **initier les jeunes** au vélo • Favorables à la pose de feux multicolores sur les voiries régionales pour sécuriser la traversée des modes actifs circulant sur le réseau structurant	• Prendre en compte **l'ensemble de la chaîne de déplacements** (domicile, école, travail, commerces…) • Temps de trajet vélo consenti : commerce de proximité à moins de 10 min // école de mes enfants-boulot à moins de 10 min • Gain économique / intérêt pour ma santé / pour des villages conviviaux !

01. Atelier participatif 30/03 > analyse des résultats

13 profils d'acteurs économiques

	Besoins en termes de localisation	Besoins en termes de fonctionnement / espace	Besoins/freins cyclables	Aptitudes/opportunités cyclables
Économie numérique (4 profils) Développeur web, print 3D…	• **Visibilité physique** n'est **pas fondamentale** • Localisé à **proximité d'autres entreprises** (synergies)	• **Visibilité numérique** primordiale • Espace de travail **calme, confortable**, dans **un cadre de qualité**	• **Freins à l'usage du vélo** : sentiment d'**insécurité** + **distances** à parcourir • **Sécurité vélo** = **largeur** suffisante de la piste + partage modal limité (**piste isolée** ou parcours peu fréquenté par les automobilistes) • **Frein à la multimodalité** : aucune certitude au niveau du temps de parcours + combinaison de plusieurs tâches/lieux impossible	• Temps de trajet vélo consenti (employés, clients…) : **moins de 20 min** • **Vélo logistique** : bon pour l'**image de mon entreprise !** • Le vélo, pour une planète plus saine et plus verte et des villages conviviaux !
Économie endogène (4 profils) Menuisier, comptable…	• **Visibilité physique** n'est **pas fondamentale** (plutôt "bouche à oreille") • **Localisation à proximité de mes clients** et facilement accessible en **voiture et autres engins motorisés**	• Besoin d'**espace pour déployer** mon **activité**	• **Freins à l'usage du vélo** : sentiment d'**insécurité** + **distances** à parcourir + **marchandises**, matériel à transporter **trop grands / lourds** • **Sécurité vélo** = **visibilité** aux traversées / croisements + **largeur** circulation vélo • Favorables à la pose de feux multicolores sur les voiries régionales pour sécuriser la traversée des modes actifs circulant sur le réseau structurant	• **Incitant vélo** : parcours majoritairement en **site propre / isolé** sur les **voiries régionales**
Économie de « terroir » (6 profils) Maraîcher, restaurateur, agriculteur…	• **Visibilité physique** n'est **pas fondamentale** • Localisation à **proximité de mes clients** et facilement accessible **en voiture et autres engins motorisés**	• Besoin d'un espace calme, confortable, dans un cadre de qualité ou **espace naturel et sol fertile**	• **Freins à l'usage du vélo** : **distances** et dénivelé trop importants + **marchandises**, matériels à transporter **trop grands / lourds** • **Sécurité vélo** = largeur circulation	• Temps de trajet vélo consenti (employés, clients…) : moins de 20 min • Vélo logistique = opportunité en termes d'image

01. Atelier participatif 30/03 > Enseignements généraux

Observations:

Résultats dépendants de la connaissance du territoire et de son niveau d'équipement : 2 grandes tendances

> tendance naturelle à choisir des lieux/sites que l'on connait = biais qui montre l'importance des logiques de proximité.
> > logique non exclusive, mais à mobiliser (facteur de dynamique locale)
> choix liés au rôle attractif des pôles majeurs: Jodoigne et Perwez et, secondairement, des pôles extérieurs (LLN…)

➔ **Choix dépendants de :**

Localisation

Prédominance des pôles / centralités principales

Logiques de déplacement # modalités de travail

Impératifs de mobilité # opportunités d'(im)mobilité propres aux activités

Chaînes de déplacement

Combinaison des trajets liés à la diversité des activités quotidiennes

Les opportunités du cadre

Qualités / spécificités offertes par un lieu

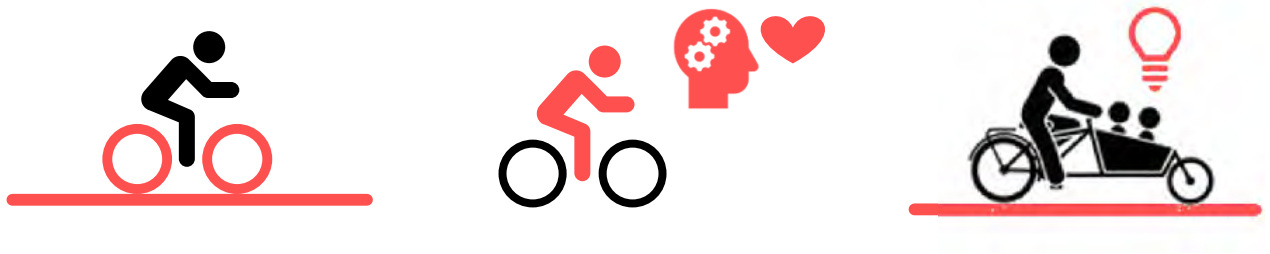
01. Atelier participatif 30/03 > Enseignements généraux

La pratique cyclable:

Le vélo loisirs acquis
… mais le vélo dans la pratique quotidienne et utilitaire se heurte à de nombreux freins pratiques, techniques, sociaux et « psychologiques ».

➔ Impératifs à prendre en compte :

- **maillage fin** assurant une connectivité efficace dont l'accessibilité aux équipements,
- **infrastructures agréables et sécures,**
- **compétence et appropriation personnelles** de la pratique cyclable.



= CONDITIONS IMPERATIVES et CUMULATIVES

02. Typologie NPoW des sites et types de fonctions envisageables

02.a. Comment renforcer la pratique cyclable ? Comment favoriser la pratique cyclable quotidienne ?

Vélo loisirs vs vélo quotidien

Le vélo quotidien =

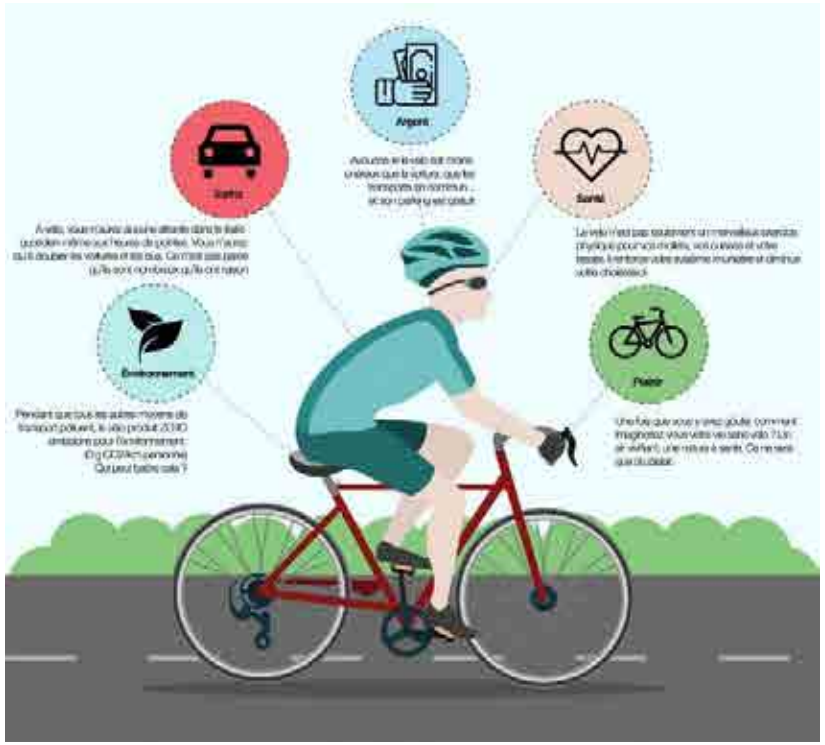
- Il est possible d'aller plus loin à vélo grâce à l'assistance électrique, de transporter plus de choses… et plus de 350 jours /an !
- C'est bon pour son portefeuille et pour sa santé !

→ Le vélo comme 2ème véhicule familial.

→ Le vélo pour une part des déplacements quotidiens est une réalité accessible à une partie non négligeable de la population... Mais, attention, pas pour toute la population.







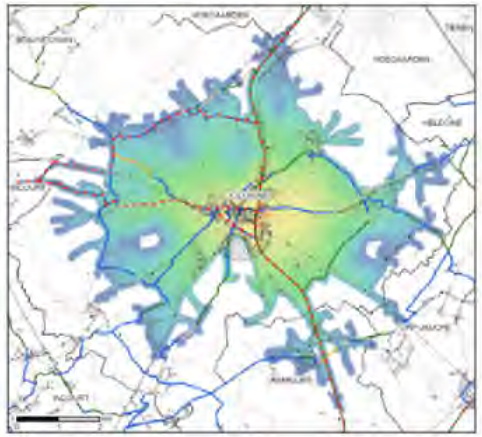




02.a. Comment renforcer la pratique cyclable ? Comment favoriser la pratique cyclable quotidienne ?

1. **Mobiliser des sites disposant d'un bon score** en termes de maillage-connectivité et d'infrastructures de qualité
   → les **sites en centralités** et dans l'isochrone 20' (~~VAE~~/VAE/VAE+)
   → les **sites disposant d'un bon score « multimodalité »** et ceux **liés aux pôles multimodaux** à renforcer.

2. Prioriser les investissements en infrastructures pour améliorer la desserte de ces sites



Vélo sans assistance électrique

Zones de chalandise vélo
vitesse réseau = 12 km/h
vitesse RAVeL = 20 km/h

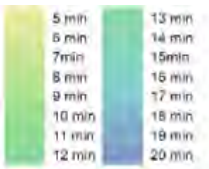
POP 12.500

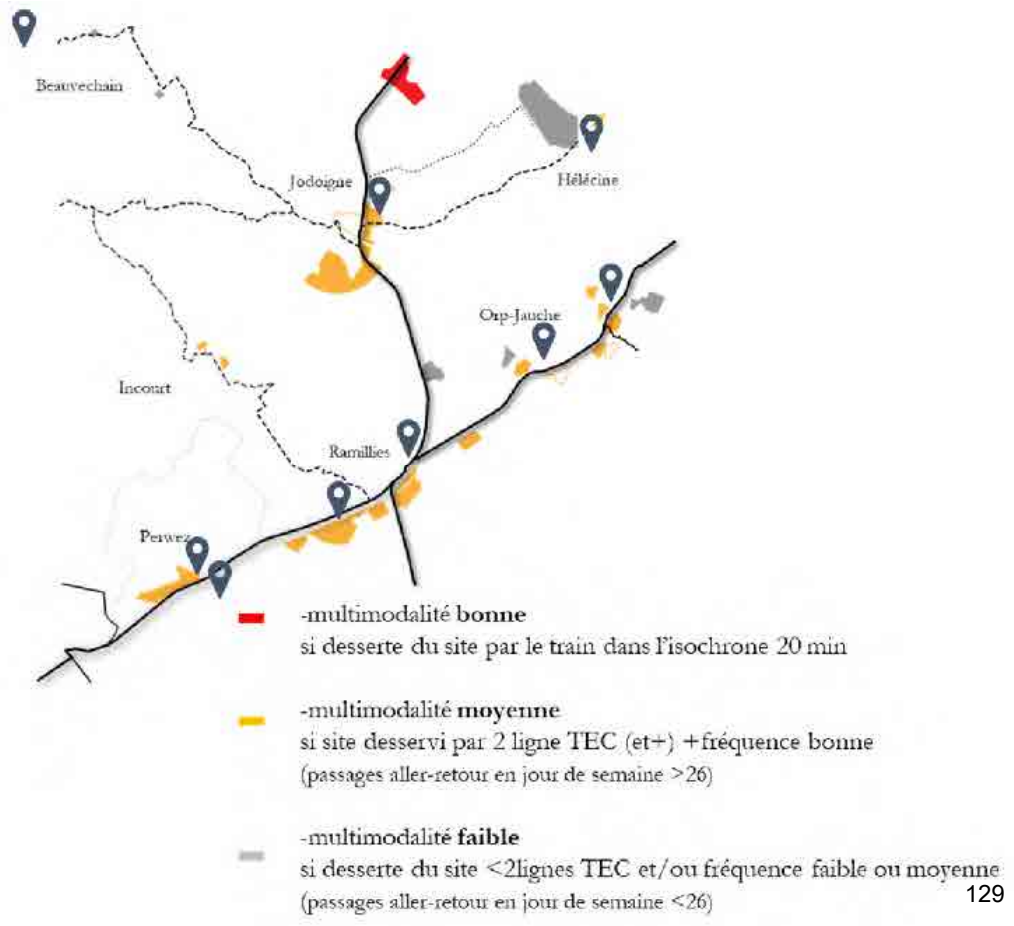


Vélo avec assistance électrique VAE vitesse+

Zones de chalandise vélo
vitesse réseau = 25 km/h
vitesse RAVeL = 30 km/h

POP 30.000



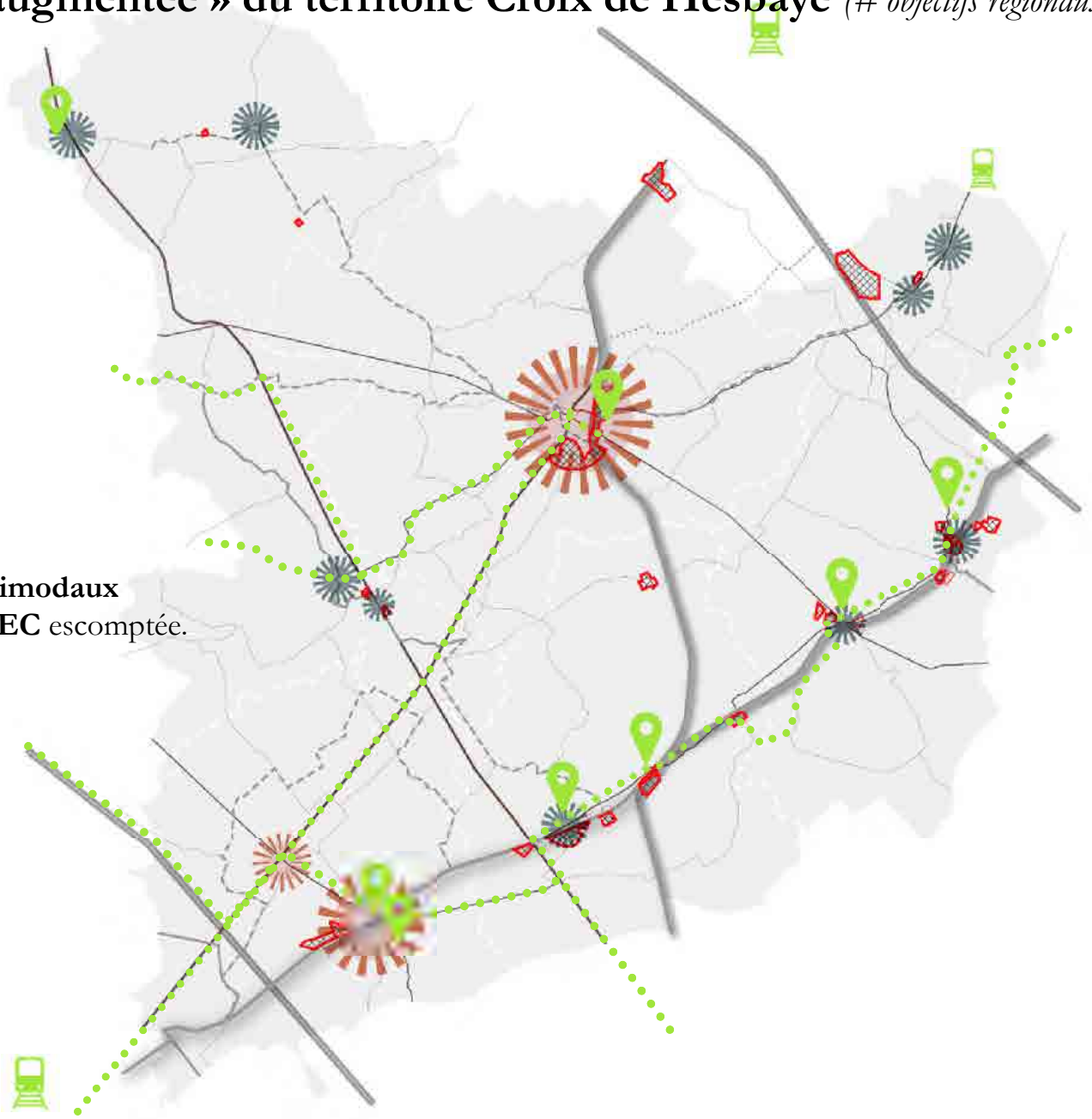


02.b. Structure spatiale « augmentée » du territoire Croix de Hesbaye *(# objectifs régionaux)*

Objectifs régionaux :

- *La lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources*
- *Le développement socio-économique et l'attractivité territoriale*
- *La gestion qualitative du cadre de vie*
- *La maîtrise de la mobilité*

= structure spatiale renforcée
par le développement des **pôles multimodaux**
et **l'intensification de la desserte TEC** escomptée.

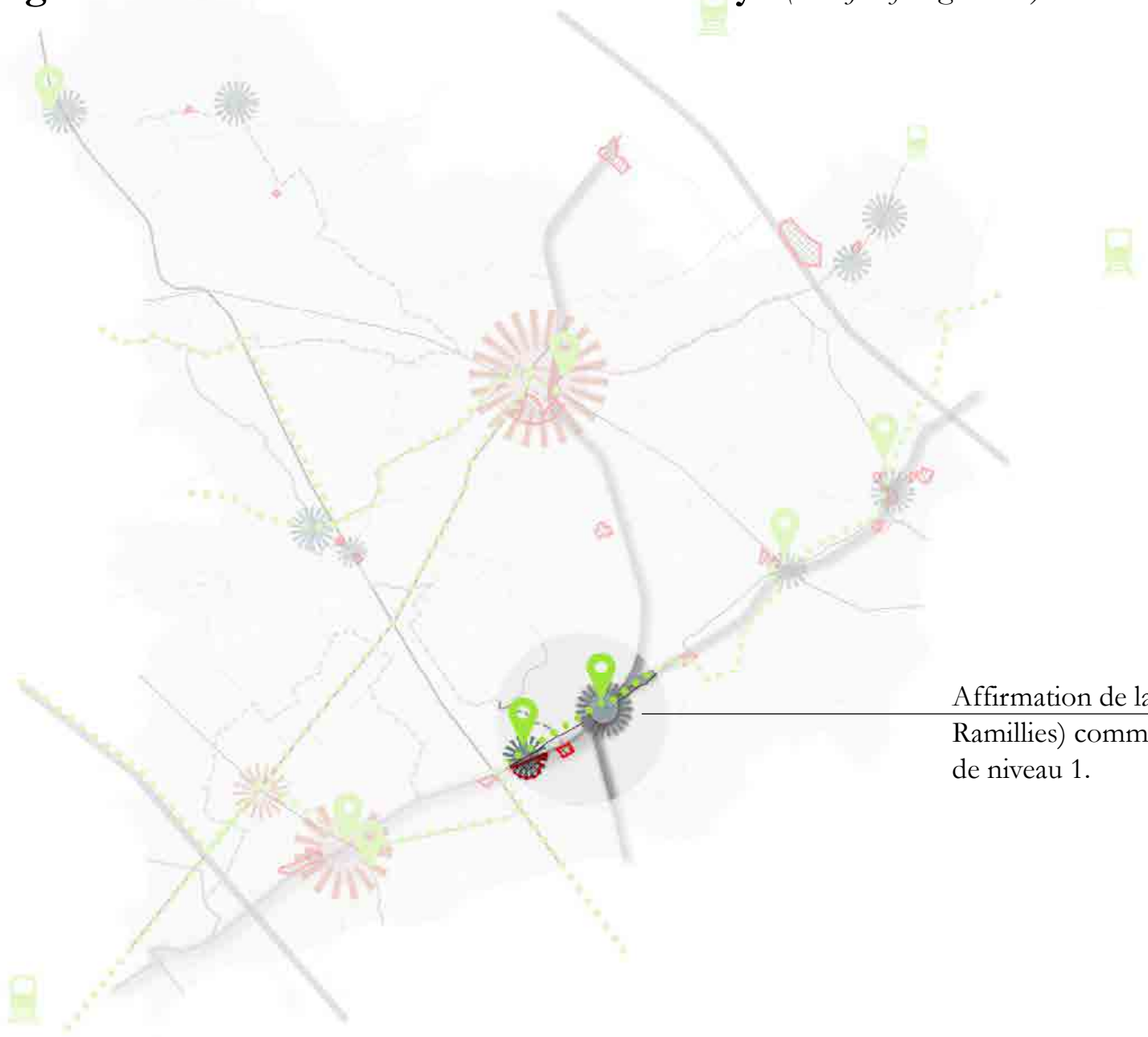


Desserte TEC (bus express) :

- *E82: Namur Jodoigne*
- *E1 Jodoigne Louvain-la-Neuve*
- *L23: Wavre Jodoigne*
- *L148: Gembloux Ramillies Landen*



02.b. Structure spatiale « augmentée » du territoire Croix de Hesbaye *(# objectifs régionaux)*

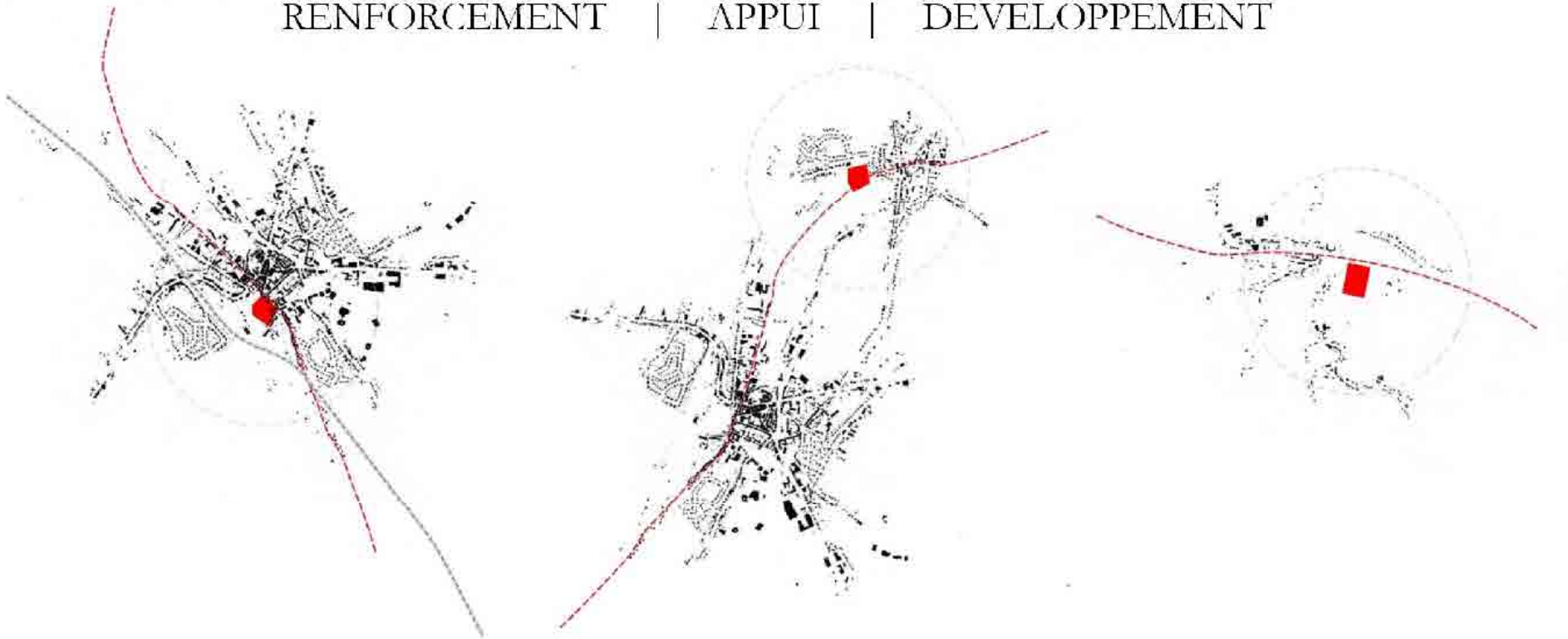


Affirmation de la **Croix1** (gare de Ramillies) comme centralité communale de niveau 1.

02.c. Configuration NPoW des sites

Rappel : NPoW, trois configurations

RENFORCEMENT | APPUI | DEVELOPPEMENT



Les sites de **renforcement** d'un pôle principal ou secondaire

Ces sites sont inscrits au sein du tissu constitutif du pôle. Le potentiel de captation dans l'isochrone de 20 minutes est élevé.

Leur développement s'insère dans une structure et une organisation spatiale existante et permet de renforcer le pôle.

Les sites en **appui** à un pôle principal ou secondaire

Ces sites se situent dans une entité (tissus constitués) située à proximité d'un pôle principal ou secondaire, c'est-à-dire que le pôle principal ou secondaire sur lequel ils s'appuient est à moins de 20 minutes en vélo. Leur développement s'inscrit en cohérence et en complémentarité des spécificités de la polarité tout en s'intégrant dans une structure et une organisation spatiale existante.

Les sites **de développement autonome** vis-à-vis d'un pôle

Inscrits ou non dans une entité existante, ces sites sont dans tous les cas davantage autonomes vis-à-vis d'une pôle principal ou secondaire. Ils se localisent à plus de 20 minutes en vélo d'un pôle principal ou secondaire. Leur potentiel de développement en lien avec le pôle est plus faible.

02.c. Configuration NPoW des sites

➔ configuration des sites NPoW
sur base de la structure spatiale « augmentée »

- Sites au sein d'un pôle principal ou centralité fonctionnelle de niveau 1 : **NPoW en renforcement**
- Sites à proximité (20' à vélo) d'un pôle principal ou centralité fonctionnelle de niveau 1 : **NPoW en appui**
- Sites à plus de 20' à vélo d'un pôle principal ou centralité fonctionnelle de niveau 1 : **NPoW en développement autonome**



02.c. Configuration NPoW des sites

NPoW en renforcement
NPoW en appui
NPoW en développement autonome

NPoW renforcement : 83,7 ha
NPoW en appui: 101,9 ha
NPoW en dvlp autonome : 106,2 ha

Num	ID - NOM	Commune	Superficie (ha)	Affectation au PS
1	BE2 - Franche-Comté - La Comète	Beauvechain	1,1	Habitat
2	BE1 - La Bruyère	Beauvechain	1,3	Equipements communautaires
3	IN2 - Les Fossés	Incourt	1,8	Habitat, agriculture et équipements communautaires
4	IN1 - Les Etats	Incourt	1,9	Habitat et agriculture
5	P2 - Extension PAE 2	Perwez	11,9	Agriculture
6	P1 - Extension PAE 1	Perwez	7,9	Agriculture
7	PR1 - ZACC du Tomboi	Ramillies	5,3	ZACC
8	PR2 - Terrains en face de la MC	Ramillies	21,7	Agriculture
9	PR3 - ZACC de Geest-Gérompont	Ramillies	6,3	ZACC
10	Croix1 - Gare et terrains SNCB	Ramillies	3,6	Zone blanche
11	Croix2 - Terrains agricoles	Ramillies	11	Agriculture
12	AE1 - ZACC d'Autre Eglise	Ramillies	6,2	ZACC
13	HU1 - ZACC de Huppaye	Ramillies	8,3	ZACC
14	JO1 - ZACC Batavia	Jodoigne	48,1	ZACC
15	JO4 - SOL du Bosquet	Jodoigne	11	Habitat
16	JO3 - Future ZAEM	Jodoigne	11	Activité éco. industrielle, zone naturelle et équipements comm.
17	JO2 - Plaine de la Gadale	Jodoigne	12,1	Agriculture
18	Z1 - PAE in BW	Jodoigne	22,8	Activité économique industrielle
19	H1 - PAE in BW	Hélécine	55	Activité éco. et agriculture
20	H2 - Rue de l'Abbaye	Hélécine	2,2	Habitat (rural)
21	J3 - ZACC Sanatorium (rue de Marilles)	Orp-Jauche	3,6	ZACC
22	J2 - ZACC château (rue des Corrées)	Orp-Jauche	4,7	ZACC
23	J1 - Site Gervais-Danone	Orp-Jauche	4,9	Act. éco. ind. et équip. comm.
24	O3A - La Campagnette Gauche	Orp-Jauche	3,3	Habitat
25	O3B - La Campagnette Droite	Orp-Jauche	3,4	Habitat
26	O2 - BigMat +	Orp-Jauche	5,7	Activité éco. ind. et habitat
27	O1A - Hangar voitures	Orp-Jauche	1,4	Activité économique industrielle
28	O1B - Atelier Vranckx	Orp-Jauche	1,3	Activité économique industrielle
29	O4 - ZACC Saint-Adèle	Orp-Jauche	2,7	ZACC
30	O5 - ZACC Campagne de la Noo	Orp-Jauche	10,3	ZACC

02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Champs programmatiques

Des ingrédients, fonctions à combiner :



Activités économiques

digital
prof libérales et+
services
TPE-artisanat
agriculture-transformation
commerces et services à caractère commercial
horeca
logistique

Equipements

sports (salles et terrains)
services petites enfance (crèche, ONE)
services aînés: soins et MRS
enseignement
services sociaux, médicaux et accompagnement de la personne
associations

Habitat

habitat familles
habitat isolés
habitat séniors autonomes
habitat transit - courte durée

Loisirs et tourisme

balade 'nature' et visites culturelles
tourisme sportif
art, spectacles, activités récréatives
séminaire, centre culturel
hébergement-horeca
manège

02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW





Champs programmatiques

*

Logiques territoriales des acteurs

*

Structure spatiale existante et « augmentée » (# objectifs régionaux)

*

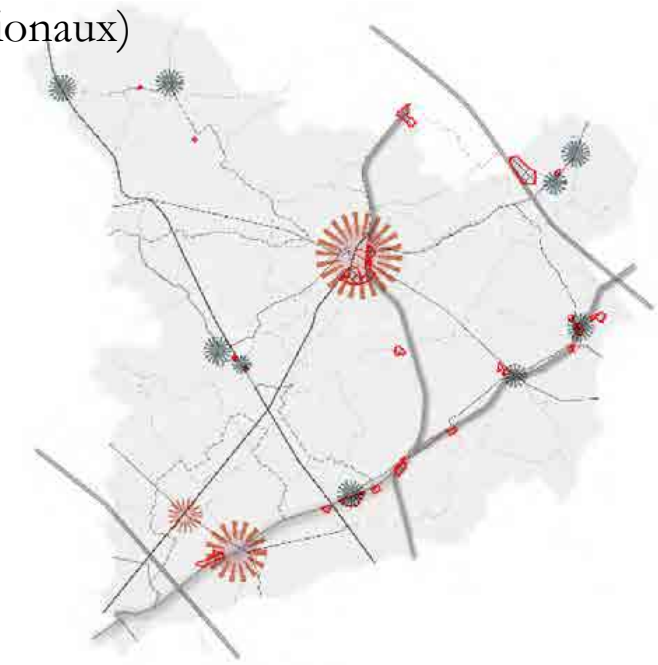
Score d'accessibilité et multimodalité des sites

+

Potentiel de renforcement de l'infrastructure cyclable



objectif de 20% de modes actifs
au sein des NPoW renforcement



02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Des ingrédients, fonctions à combiner :

Economie, services et loisirs de proximité



Rural digital



Territoire nourricier > terroir



02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Economie, services et loisirs de proximité



Économie résidentielle de proximité + habitat + services
Valorise le développement endogène
Mixité fonctionnelle + synergies
Fonctions qui accompagnent l'habitat

Le territoire Croix de Hesbaye s'appuie sur son tissu socio-économie riche et diversifié de profils et d'activités. **S'y multiplient les lieux, services et opportunités** pour fédérer les entrepreneurs et prestataires de services.
Ancré dans la **diversité des modes d'habiter et des activités endogènes**, ce type de programme s'appuie sur une économie **résidentielle de proximité**. Activités, services, équipements, habitat s'implantent sur des sites où **la mixité fonctionnelle** est revisitée dans ses formes urbanistiques.
Les **logiques de proximité** sont au cœur du dispositif économique et urbanistique. Le réseau cyclable s'amplifie pour assurer des **déplacements fluides et sécurisés pour tous** dans une pratique **quotidienne et utilitaire**.







02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Economie, services et loisirs de proximité

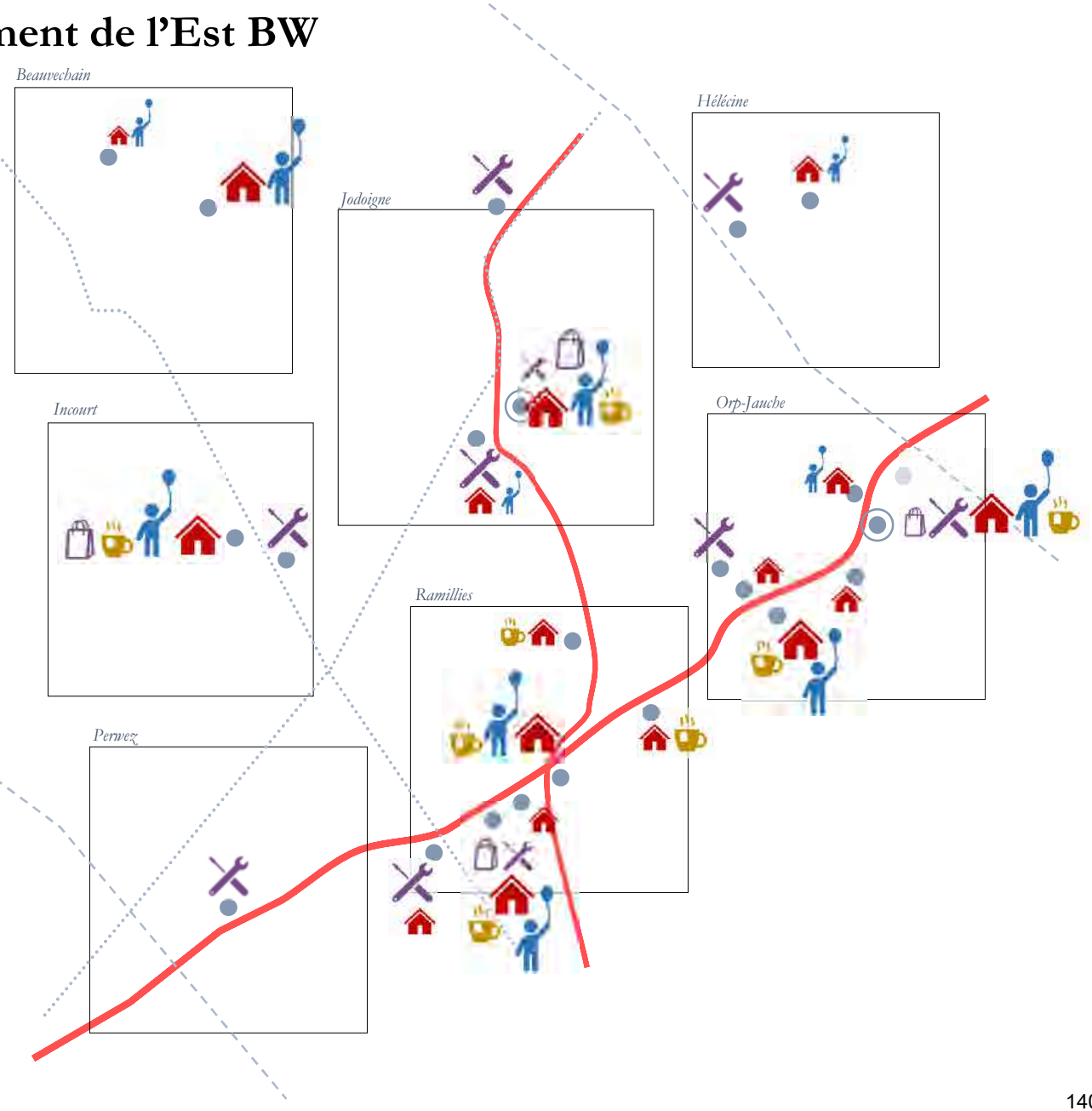


02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Economie, services et loisirs de proximité

Les sites clés:

- sites disposant **d'espace pour se déployer** pour les activités d'artisans
- Sites disposant d'une **bonne accessibilité et visibilité** pour les activités accueillant une clientèle
- Sites disposant d'un **potentiel de renforcement de la mixité fonctionnelle**: logements, services, équipements > centralités
- Valorisation de **sites RAVeL** + sites particuliers pour le loisir



Principaux atouts:

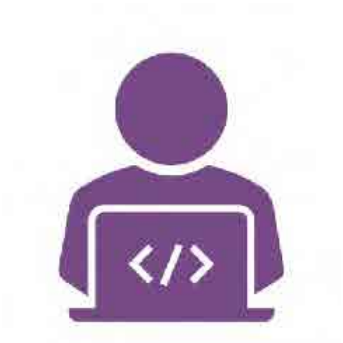
- *Tissu d'artisans : dense et en demande*
- *Croissance démographique = croissance des besoins*

Principaux freins

- *Modèles urbanistiques à « inventer » # faisabilité économique des projets*

02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Rural digital



Territoire innovant en matière d'économie digitale et de transition numérique

Le territoire Croix de Hesbaye s'affirme comme **territoire innovant** en matière **d'économie digitale et de transition numérique**.

De nature peu dépendantes de la localisation, ces activités seront néanmoins **prioritairement implantées au sein des centralités**, et participeront de ce fait à leur **intensification** et à la **dynamique de proximité**.

Un regroupement d'activités sur **quelques sites clés**, permet aux acteurs de se fédérer et multiplier les collaborations directes et les échanges au sein de **quartiers qualitatifs, agréables et attrayants, à proximité des services et des pôles multimodaux**.

Le réseau cyclable est renforcé et permet d'assurer une un **maillage fin, efficient et sécurisant, au sein de la centralité** et optimise la **connectivité entre les centralités et aux pôles multimodaux**.

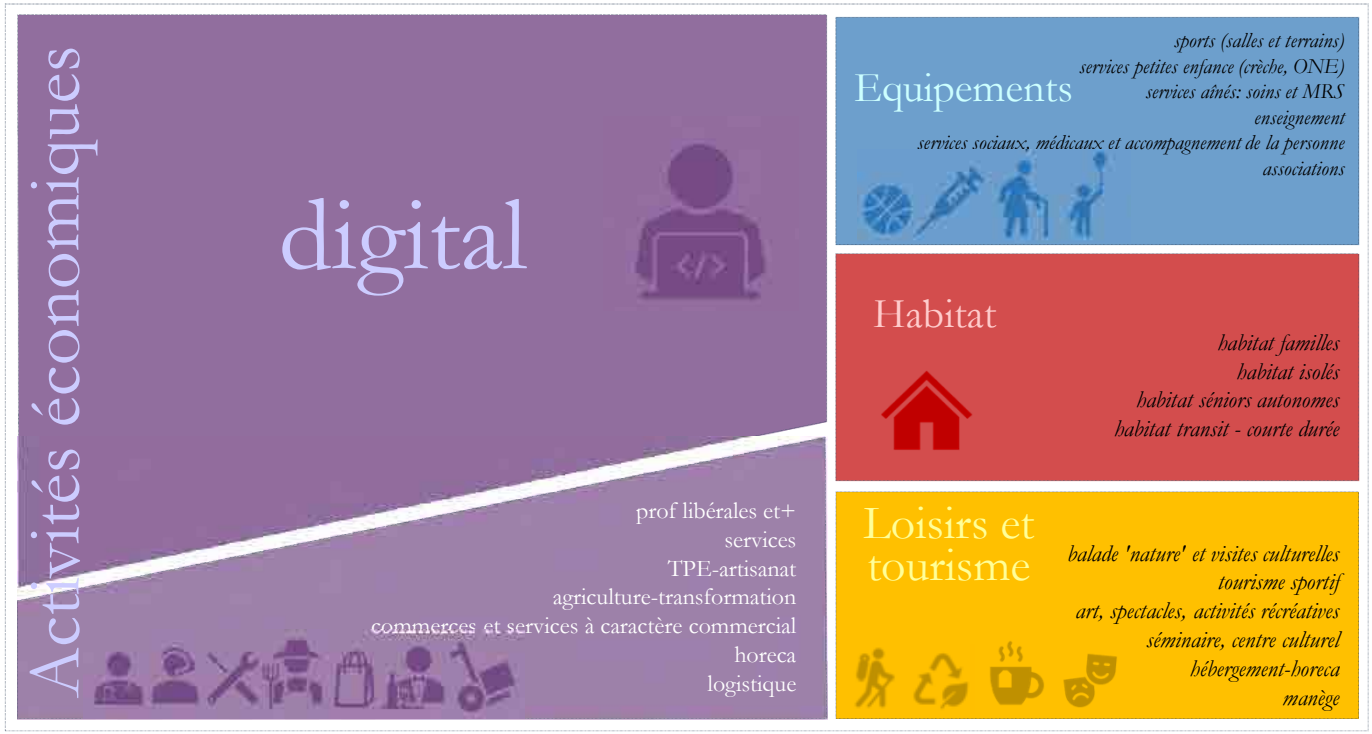
Transition numérique
intensification
sites clés : au sein des pôles majeurs qualitatifs et attrayants





02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Rural digital

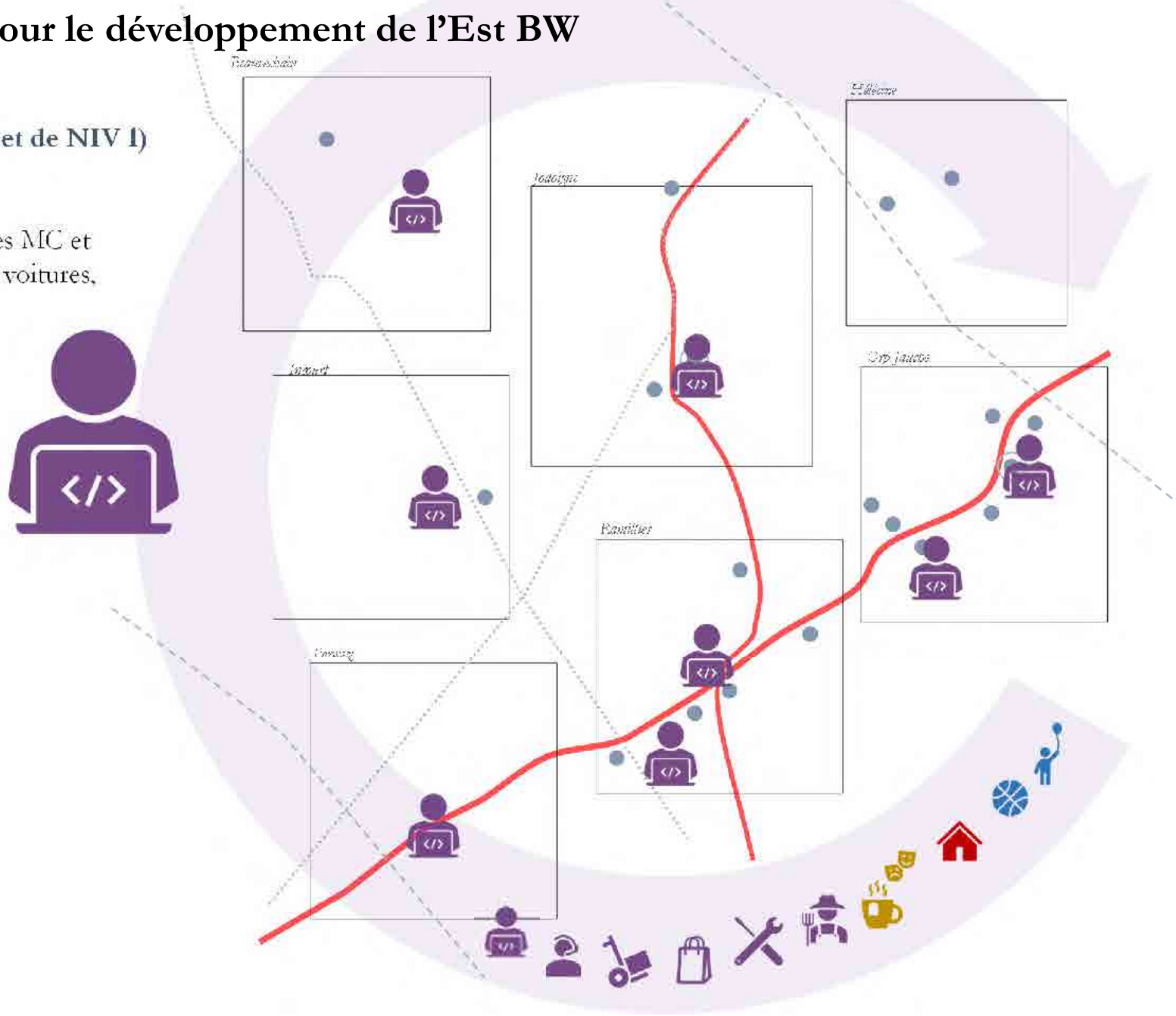


02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Rural digital

Les sites clés : **les centralités (pôle majeur CH et de NIV I)**

- Bosquet, JO ZAEM (Jodoigne)
- PAE1-Perwez
- Beauvechain Bruyères, Incourt Fossés, Ramillies MC et Croix1, Orp Gervais-Danone, Bigmat, Hangar voitures, Vranckx



Principaux atouts :

- *Localisation opportune dans l'aire métropolitaine*
- *Cadre de travail et de vie attractif comme modèle*
- *Des porteurs présents*

Principaux freins

- *Insertion dans une ruralité affirmée*

02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Territoire nourricier / terroir



Développement du secteur agro-alimentaire durable (best food), diversification, formation, économique locale

Les ressources naturelles, pédologiques et paysagères sont les clés pour un territoire Croix de Hesbaye **exemplaire en termes de transition écologique.**
Les initiatives pour développer le **secteur agro-alimentaire durable** (*best food*) et des activités de vente, horeca, formation, recherche se multiplient en mobilisant les savoir-faire au service de la collectivité et de la création d'emplois.
Les formes d'agriculture et de transformation se multiplient à la recherche d'un modèle économique, social et écologique viable**, local et régional**.
Par ce biais, la Croix de Hesbaye renouvelle ses paysages, devient un territoire santé et pérennise sa **vocation résidentielle** dans un cadre rural accueillant.
Les logiques de **proximité et d'économie locale** sont au cœur de cette vision.
Le vélo trouve sa place tant pour les activités **professionnelles d'approvisionnement** (vélo cargo) que pour les **pratiques quotidiennes** et les activités récréatives et **touristiques**.



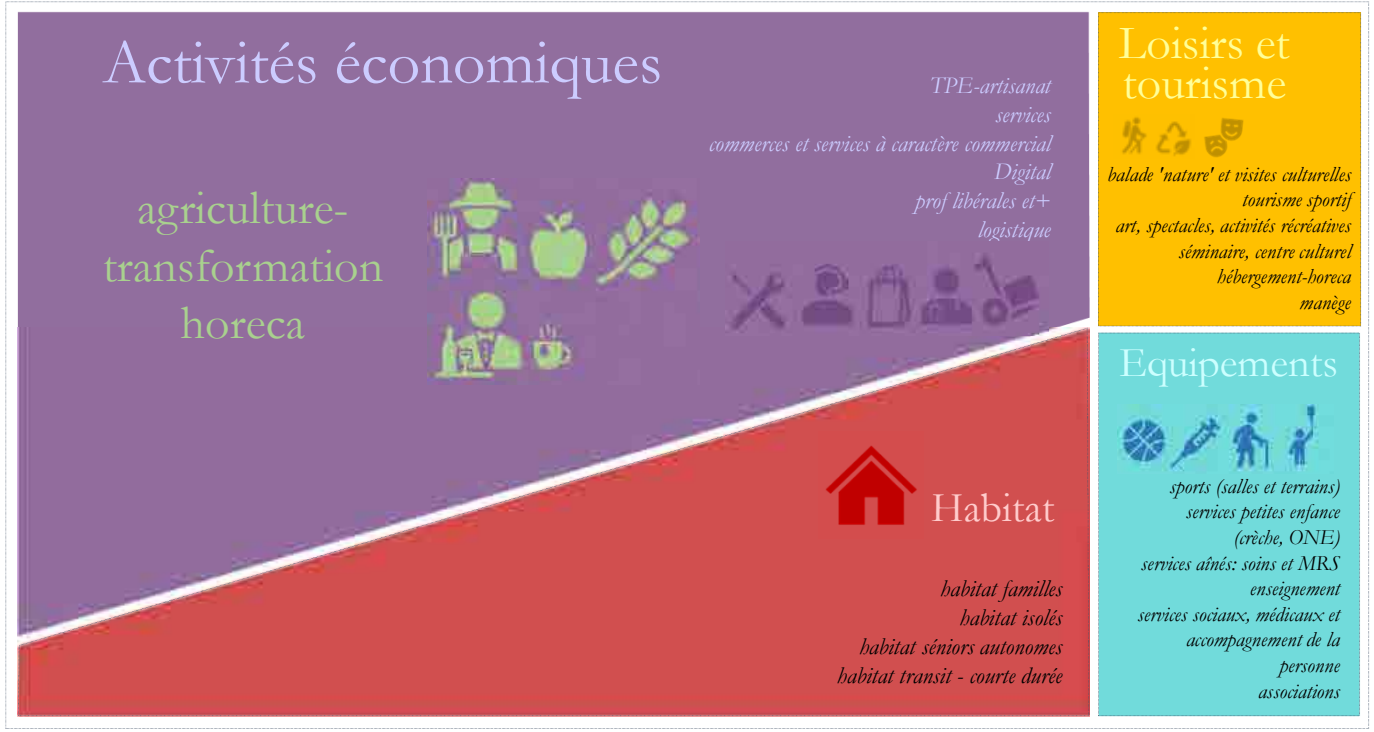






02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Territoire nourricier / terroir



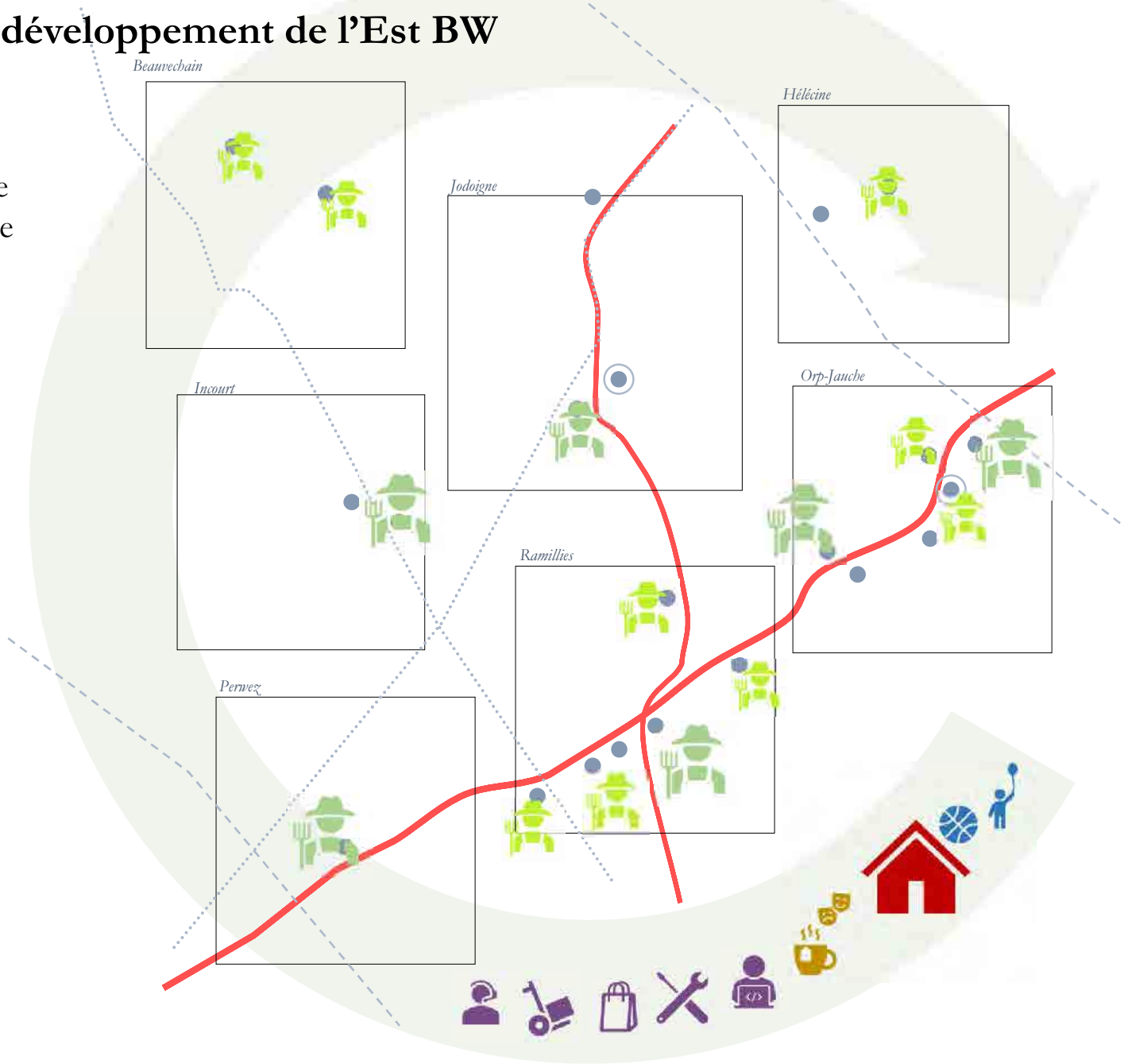
02.d. Trois types de fonctions pour le développement de l'Est BW

Territoire nourricier / terroir



Les sites clés:

- sites disposant d'espace pour la culture (variable selon type de culture) et d'une bonne terre
- Sites en lien avec un noyau villageois



Principaux atouts:

- *Ressources et savoir-faire agronomique*
- *Dynamiques et structures existantes*
- *Réseaux locaux et régionaux*

Principaux freins

- *Modèle économique*
- *Accompagnement des entrepreneurs*
- *Adhésion des citoyens*

02.e. Programmation des sites : aide à la décision

Planologie

Opportunités des acteurs et/ou de financement

Réponse aux besoins communaux



NPoW
logiques de programmation et principes d'aménagement

A1. organisation du réseau de mobilité durable
A2. intensification des réseaux cyclables
A3. maitrise des incidences sur le réseau existant
P1. mobilisation du potentiel d'accessibilité cyclable
P2. mobilisation des ressources du territoire
P3. complémentarité en services et équipements
P4. consolidation de la fonction résidentielle
S1. composition urbanistique & continuités spatiales, fonctionnelles et écologiques
S2. cadre de travail et de vie qualitatif
S3. chaine de déplacements efficace
S4. confort et sécurité des cyclistes
S5. infrastructures et équipements cyclables
S6. mutualisation, polyvalence, évolutivité et réversibilité

03. Rencontres individuelles des Communes

03. Rencontres individuelles des Communes

Objectifs

1. Présentation des analyses effectuées et appropriation des concepts proposés par chaque commune.

2. Concertation sur la programmation envisageable pour chaque site constitutif du Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye
   ➔ lignes de force à retenir et adéquation par rapport aux volontés communales = positionnement de la Commune,
   ➔ priorités à donner en termes de mise en œuvre des sites / calendrier et phasage.

3. Programmation (principes) de chaque site, facteurs de réussite et points d'attention en termes d'aménagement

4. Volontés communales vis-à-vis d'une approche participative - volonté et, le cas échéant, format ?

03. Rencontres individuelles des Communes

Hélécine

Rencontres le 19.05 + 04.11 ; atelier le 13.12

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Abbaye (interface village et zone agricole), programmation à priori axée logement + possibilité d'extension du site en ZA PAE non retenu pour participation	oui	oui
Programmation envisageable	Abbaye : « territoire nourricier »		
Type de concertation	Réflexion avec CCATM et CLDR programmation et accessibilité, complémentarité PAE		
Calendrier	13 décembre 2022		

Jodoigne

Rencontre le 15.06

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Future ZAEM + ZACC Batavia	()	()
Programmation envisageable	Economie, habitat, services de proximité + Territoire nourricier		
Type de concertation	Pas de concertation large. Concertation restreinte (propriétaires…) à envisager sur base d'une esquisse (CREAT) de la partie Est de la ville en partant des docs masterplan et SOL existants.		

La concertation n'a finalement pas eu lieu (pas de souhait particulier de la Commune).

Orp-Jauche

Rencontre le 13.06

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Vranckx et Hangar à voiture Exclusion de la partie vulnérable de Bigmat (bas), mais ne pas exclure la partie haute, à envisager sur le long terme	Oui	Non
Programmation envisageable	Economie, habitat, services de proximité		
Type de concertation	Réflexion sur réhabilitation des sites et renforcement de la centralité # ruralité # mixité fonctionnelle-intensification Rencontre avec les 3 propriétaires des sites Vranckx et Hangar à voiture (ils sont vendeurs à priori > confirmer leurs intentions et les rendre « parties prenantes »)		

La concertation n'a finalement pas pu avoir lieu, étant donné le grand nombre de propriétaires des sites Vranckx et Hangar à voitures et les délais liés à la mission.

03. Rencontres individuelles des Communes

Ramillies

Rencontre le 22.06 ; ateliers les 13.06 et 22.09

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Croix 1-2 Maison communale		
Type de concertation	**13 juin** : atelier Croix1-2 : besoins, programmation et synergie (> exploration) **22 septembre** : rencontre CCATM, CCAR. Réflexion sur la structure territoriale de la commune et l'orientation à donner pour l'ensemble des sites, compte tenu des lignes directrices énoncées par la Commune : • Croix1-2 : sites prioritaires, • Terrains face à la maison communale : localisation opportune, à envisager sur le long terme, réfléchir d'emblée à la compensation planologique • ZACC Gérompont : site opportun à réfléchir pour un développement court- moyen terme • ZACC Tombois : réflexion à ne pas exclure, mais vulnérabilité hydrologique et intégration urbanistique délicate • ZACC Autre- église n'est pas une priorité • ZACC Huppaye : forte vulnérabilité hydro, espace vert collectif, voire maraichage à ne pas exclure **Octobre - enquête acteurs économiques** (acteurs connus et autres - liste ciblée par la Commune + appui PBW) pour objectiver leurs besoins (= base pour avancer sur une programmation – esquisse d'organisation spatiale et la faisabilité économique liée).	13 juin : oui 22 septembre : oui	13 juin : oui 22 septembre : oui

Beauvechain 1 rencontre et 1 atelier

Rencontres le 15.06 et le 15.11 + atelier le 14.12

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Se concentrer sur le site de La Bruyère Site Comète non repris pour la concertation (> nécessite une étude de faisabilité économique pour avancer)	oui	oui
Programmation envisageable	Site La Bruyère : Economie, habitat, services de proximité Site Comète : Territoire nourricier		
Type de concertation	Réflexion sur le renforcement de la centralité et intégration du site et abords avec une vingtaine de personnes choisies par la Commune (commissions et autres), Programmation comportant une offre en logements accessibles + activités de services / équipements		
Calendrier	14 décembre 2022		

03. Rencontres individuelles des Communes

Incourt

Rencontre le 11.10 ; atelier le 21.11

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Les Fossés : site prioritaire Les Etats : site secondaire	oui	oui
Programmation envisageable	Les Fossés : Economie, habitat, services de proximité (en réponse aux besoins communaux). Les Etats : Territoire nourricier (halle où on peut vendre sa production ?)		
Type de concertation	CCATM, CLDR, commission environnement, CPAS… Réflexion sur les deux sites parallèlement Concertation liée à la programmation, type d'emploi… Enoncer les contraintes : pour développer le site 'Les Fossés'		
Calendrier	21 novembre- 19h		

Perwez

Rencontre le 27.10

	Participation	PBW-Commune-CREAT	+GAL +MuBW
Site(s)	Site Extension PAE1 : • Permis pour l'extension au nord du site de l'entreprise Sotraplan. + aménagement d'une zone tampon non-bâtie le long du quartier résidentiel. • Sur le reste du site : Souhait de développer des équipements sportifs (centre sportif saturé) → skatepark, paddle… (+ mixité logements ?). Site Extension PAE2 : • Créer une coopérative liée au vin, valorisation de la filière du raisin de la production à la vente (transformation, formation…). Projet supra communal. Acteurs : Commune, GAL, ADL, IFAPME, producteurs… Mobilité /accessibilité : Accès au site via contournement de Perwez via la sortie d'Aische-en-Refail. A envisager lors de la prochaine législature.	/	/
Programmation envisageable	Economie, habitat, services de proximité + Territoire nourricier		
Type de concertation	/		

04. Ateliers participatifs dans les communes

04. Ateliers participatifs dans les communes

Stratégie adaptée à chaque commune :

En fonction de la volonté de chaque commune, des ateliers citoyens ont été menés dans cette phase de l'étude pour préciser la programmation et dégager les éléments déterminants de la faisabilité des projets.

	HELECINE	ORP-JAUCHE	JODOIGNE	BEAUVECHAIN	RAMILLIES	INCOURT	PERWEZ
Sites prioritaires	Abbaye	Vranckx + Hangar à voitures	Réflexion sur l'Est du centre-ville	Bruyères	Croix 1 + Croix 2 + Maison communale	Les Etats + Les Fossés	PAE1 +PAE2
Programmation envisageable	Territoire nourricier + Economie, habitat, services de proximité	Economie, habitat, services de proximité	Territoire nourricier + Economie, habitat, services de proximité + rural digital	Economie, habitat, services de proximité	Territoire nourricier + Economie, habitat, services de proximité	Les Fossés : Economie, habitat, services de proximité Les Etats : Territoire nourricier	Economie, habitat, services de proximité + rural digital + nourricier
Concertation	Réflexion avec la CCATM et CLDR	/	/	Réflexion avec les habitants de La Bruyère (via toutes-boîtes)	Riverains de la gare, acteurs économiques, CCATM…	CCATM, CLDR, commission environnement…	/
Calendrier	13 décembre 19h	/	/	14 décembre 19h	• 13 juin : Besoins programmatiques et synergies Croix1-2 • 22 septembre : structure territoriale • Octobre 2022 : enquête auprès des acteurs économiques	21 novembre 19h	/

PV de chaque rencontre en annexe

05. Equilibre supra communal

05. Equilibre supra communal

La **vision supra-communale** proposée vient appuyer les **objectifs régionaux** de **lutte contre l'étalement urbain** et d'**utilisation rationnelle des territoires et des ressources,** de **développement socio-économique** et de l'**attractivité territoriale**, de **gestion qualitative du cadre de vie** et de **maîtrise de la mobilité**.

Le Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye (SCoTCH) répond également aux **objectifs supra-communaux de l'ensemble de l'est du Brabant wallon** qui sont d'**accroître l'usage des modes alternatifs à l'autosolisme** par un **renforcement des infrastructures cyclables, de multimodalité et des transports publics,** de **diminuer la dépendance en matière d'emploi du territoire** vis-à-vis de ses territoires voisins et de **développer l'économie digitale et l'agriculture durable.**

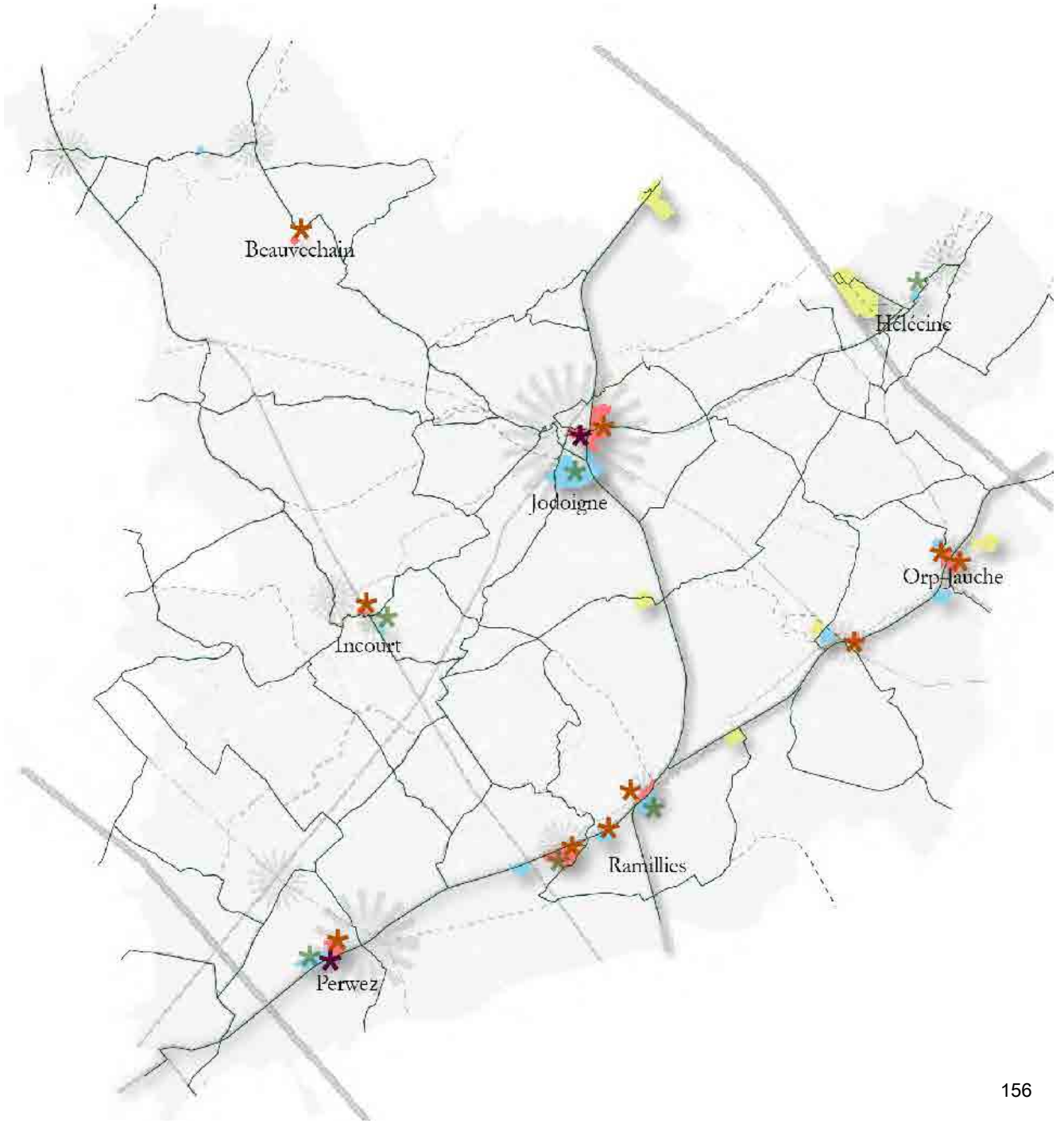
Programmation :

- Dominante Economie, services, loisirs de proximité
- Dominante Territoire nourricier
- Dominante rural digital

Réseau cyclable :

- Réseau cyclable existant
- Potentiel de développement du réseau cyclable

- Sites au sein d'un pôle principal ou secondaire : **NPoW en renforcement**
- Sites à proximité (20' à vélo) d'un pôle principal ou secondaire : **NPoW en appui**
- Sites à plus de 20' à vélo d'un pôle principal ou secondaire : **NPoW en développement autonome**

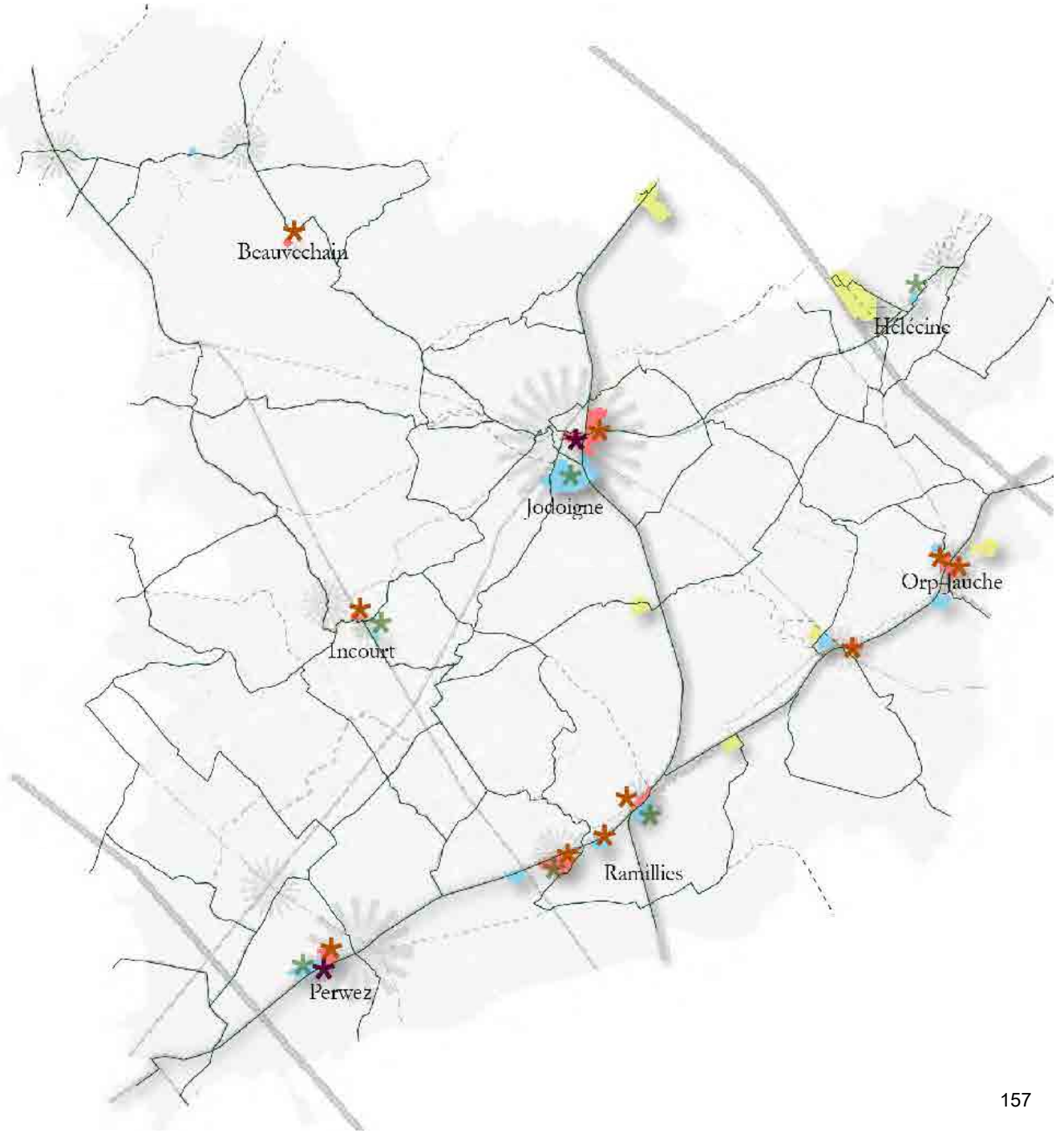


05. Equilibre supra communal

Pour répondre aux enjeux de croissance démographique auxquels le territoire doit faire face, la combinaison de ces objectifs amène à programmer l'urbanisation des zones pertinentes et situées le long des axes structurants de mobilité douce et de transport public en permettant le développement d'activités économiques compatibles avec leur environnement proche et répondant à un développement endogène du territoire.

L'opérationnalisation de cette vision sur les sites se décline de trois façons :

- Le ***rural digital*** correspond à un développement d'activités numériques comme activités principales qui sera privilégié dans les sites en renforcement d'un pôle majeur (Jodoigne et Perwez) ayant une vocation plus urbaine. Des activités secondaires d'habitat, de loisirs, d'économie (professions libérales et services, TPE-artisanat, agriculture-transformation, commerces et services à caractère commercial, Horeca) et d'équipement public peuvent venir compléter et renforcer la mixité fonctionnelle de ces pôles.



Réseau cyclable :

Réseau cyclable existant

Potentiel de développement du réseau cyclable

Sites au sein d'un pôle principal ou secondaire :
NPoW en renforcement

Sites à proximité (20' à vélo) d'un pôle principal ou secondaire :
NPoW en appui

Sites à plus de 20' à vélo d'un pôle principal ou secondaire :
NPoW en développement autonome

05. Equilibre supra communal

Le ***territoire nourricier*** valorise le caractère rural des communes et la très grande qualité des sols de la région. Il vise à développer un modèle agricole de circuit court et à haute intensité de main-d'œuvre (maraîchage, horticulture transformation, vente). Ces sites se situent en bordure des polarités existantes en transition avec la zone agricole et naturelle.

Economie, services et loisirs de proximité est une programmation mixte (habitat, loisirs, équipement public et économique) où l'activité économique occupe une place plus ou moins importante en fonction de la configuration du site afin d'assurer une transition et une bonne cohabitation des fonctions. L'activité économique se focalise sur des TPE-artisanat, commerces et services à caractère commercial, digital et professions libérales. Cette offre en activité économique permet d'offrir des espaces de résidence économique à des entreprises qui ne peuvent trouver leur place dans les parcs d'activités traditionnels ou qui souhaitent mutualiser des espaces, des services et/ou des outils de production. Ces sites viennent renforcer la mixité fonctionnelle dans la continuité des espaces déjà urbanisés.

Réseau cyclable :

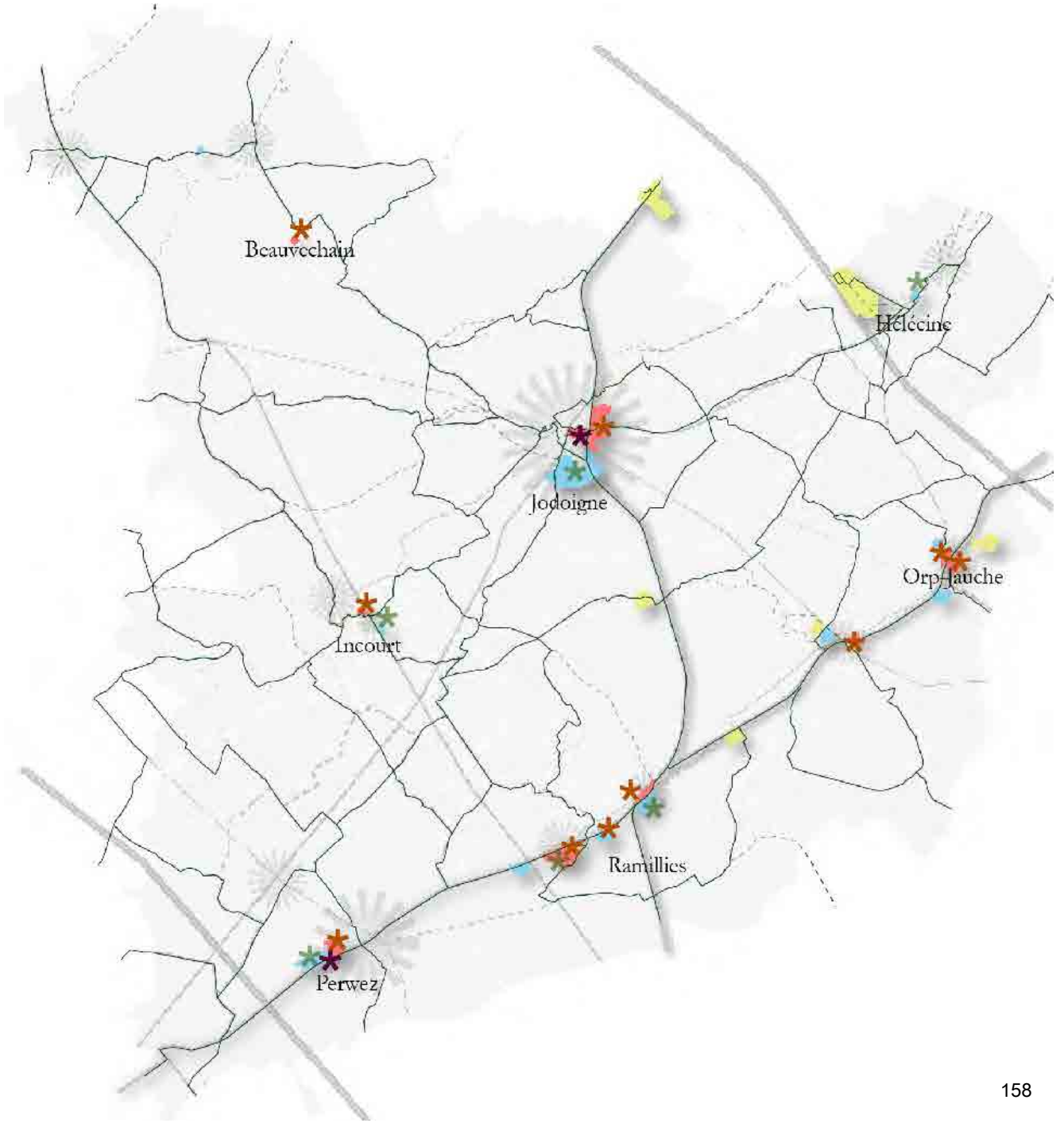
Réseau cyclable existant

Potentiel de développement du réseau cyclable

Sites au sein d'un pôle principal ou secondaire :
NPoW en renforcement

Sites à proximité (20' à vélo) d'un pôle principal ou secondaire :
NPoW en appui

Sites à plus de 20' à vélo d'un pôle principal ou secondaire :
NPoW en développement autonome



Province du Brabant wallon
Direction d'administration
de l'économie et du développement territorial
-
Service de l'environnement et du développement territorial

Elaboration du Schéma de Cohésion Territoriale de la Croix de Hesbaye

visant à opérationnaliser le concept du NPoW

Beauvechain, Hélécine, Incourt, Jodoigne, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies

Volets 4 et 5 : Programmation, principes d'urbanisation pour chaque site et mesures de gestion

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale – UCL
Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13
Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Table des matières

1 | Introduction :

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

2 | Fiches sites

Beauvechain

Hélécine

Incourt

Jodoigne

Orp-Jauche

Perwez

Ramillies

01. Introduction

Méthodologie



Programmation de chaque site

- Travail à l'échelle des sites, sur base des analyses phase 01- volet 03
- S'appuie sur la déclinaison urbanistique décrite dans la conceptualisation des NPoW
- Vise à définir la déclinaison programmatique et l'urbanisation:
  - La destination des différentes parties du site et l'utilisation du sol ;
  - Le type d'activités à accueillir ;
  - L'organisation spatiale (organisation des accès, cheminements et partage modal, densités bâties et résidentielles, modes d'implantation et typologies du bâti ; mixité fonctionnelle, répartition et organisation, mutualisation des espaces, trame des espaces publics et leurs principes d'aménagement, trames vertes et bleues, mesures d'insertion paysagère,
  - Phasage, les priorités et conditions de mise en œuvre.

Méthodologie

Mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre du SCoTCH conformément aux outils d'AT en vigueur

- Les mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier
- Les mesures de viabilisation du site et de fonctionnement optimal au regard des objectifs du SCoTCH
- Les conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs.

Quels sites développer en priorité ?

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

Les tableaux ci-après reprennent et priorisent l'ensemble des sites selon leurs critères de faisabilité.

Critères de faisabilité pris en compte		Appréciation
Typologie NPoW	NPoW en renforcement d'une centralité	**+++**
	NPoW en appui d'une centralité	**+**
	NPoW en développement autonome par rapport à une centralité	**-**
Contraintes juridiques et environnementales	Zone d'habitat	**++++**
	Zone d'équipement communautaire	**+++**
	Zone d'aménagement communal concerté	**++**
	Zone d'activité économique (industrielle / mixte)	**+**
	Zone agricole	**o**
	Zone d'espace vert / naturelle	**-**
	Zone blanche	**++++**
	Aléa d'inondation, pollution du sol, sensibilité paysagère…	Appréciation variable selon l'ampleur de la contrainte

Critères de faisabilité pris en compte		Appréciation
Statut foncier	Public	**+++**
	Privé	**- / - -** (selon le nombre de parcelles)
	Public + privé	**- / o / +** (selon la répartition)
Connexion au réseau cyclable	Connexion directe au RAVeL	**+++**
	Connexion au RAVeL (> 500m)	**++**
	Itinéraire cyclable à renforcer	**+**
	Itinéraire cyclable à développer	**o**

Site **prioritaire**
Site **potentiel** (non-prioritaire) ou dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable
Site dont le **développement est fortement contraint / limité**
Site ne correspondant pas à la stratégie des NPoW

Quels sites développer en priorité ?

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)
Site dont le développement est fortement contraint / limité

01. Commune de Beauvechain - *Deux sites à l'étude*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
BE2 - Franche-Comté - La Comète	1,1	Tourinnes-la-Grosse (1.397 hab-en stagnation)	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone d'habitat (rural) Vulnérabilité hydrique Pollution du sol	**-**	Privé - A vendre	**o**	Itinéraire à renforcer	**+**	/
BE1 - La Bruyère	1,3	Beauvechain (2.109hab-en stagnation)	NPoW en développement d'une centralité de niv.1 NPoW en renforcement d'une de centralité de niv. 2	**+**	Zone d'équipements communautaires	**+++**	Public (Commune)	**+++**	Itinéraire à renforcer	**+**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **logements**

02. Commune d'Incourt - *Deux sites à l'étude*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
IN2 - Les Fossés	1,8	Incourt (1060 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone d'habitat, agricole et équipements communautaires. Traversé par un axe de ruissellement + bordé par une zone d'aléa d'inondation faible + suspicions de pollution du sol + zone de protection de captage	**-**	Public (Fabrique d'église et CPAS) Privés (parcelles jouxtant RN91)	**++**	Itinéraire à renforcer	**+**	**Economie, services, loisirs de proximité** – dominante **services**
IN1 - Les Etats	1,9	'Les Etats' (75 hab)	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone d'habitat et agriculture	**++**	Privé + in BW (entrepôt)	**+**	Itinéraire à renforcer	**+**	Territoire **nourricier**

Quels sites développer en priorité ?

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)
Site dont le développement est fortement contraint / limité

03. Commune de Jodoigne – *Trois sites à l'étude (+2 intégrés dans la réflexion globale du SCoTCH)*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
JO1 - ZACC Batavia	48,1	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	ZACC Impacts en termes hydrique, écologique et paysager	**o**	Public (ville de Jodoigne, CPDA, fabrique d'église, Etat belge) + privés	**-**	RAVeL 142	**+++**	Territoire **nourricier**
JO4 - SOL du Bosquet	11	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone d'habitat	/	Privés + public	**/**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **économie digitale + commerce**
JO3 - Future ZAEM	11	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zones d'activité éco. industrielle, naturelle et équipements communautaires. Impact sur le régime hydrique + site bordé par une réserve naturelle + partiellement en BDES	**+**	Privés + public (PBW)	**+**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** – dominante **TPE / artisanat**
JO2 - Plaine de la Gadale	12,1	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone agricole	/	Public (Commune)	**+++**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **sport**
Z1 - PAE in BW	22,8	Zetrud-Lumay (1134 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome par rapport à une centralité	**-**	Zone d'activité économique industrielle Intérêt écologique, Vulnérabilité hydrique	**-**	Public (Commune de Hoegaarden + CPAS de Jodoigne)	**+**	RAVeL 142	**+++**	/

Quels sites développer en priorité ?

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)
Site dont le développement est fortement contraint / limité
Site ne correspondant pas à la stratégie des NPoW

04. Commune d'Hélécine - *Deux sites à l'étude*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
H1 - PAE in BW	55	E40	NPoW en développement autonome	**-**	Zones d'activité éco. Et agricole	/	Privés (parking : public)	/	Itinéraire à développer	**o**	/
H2 - Rue de l'Abbaye	2,2	Hélecine-Neerheylissem (2245 hab-en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone d'habitat (rural)	**++++**	Privé	**-**	Itinéraire à renforcer	**+**	Territoire **nourricier**

05. Commune de Perwez - *Deux sites à l'étude*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
P1 - Extension PAE 1	7,9	Perwez (4764 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone agricole Impacts d'une urbanisation en termes hydrique et paysager	**-**	Privé + public	**+**	RAVeL 147	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité**
P2 - Extension PAE 2	11,9	Perwez (4764 hab-en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone agricole Impacts d'une urbanisation en termes hydrique et paysager	**-**	Privé + public	**-**	RAVeL 147	**+++**	Territoire **nourricier**

Quels sites développer en priorité ?

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)
Site dont le développement est fortement contraint / limité

07. Commune d'Orp-Jauche - *Huit sites à l'étude (+ 1 intégré dans la réflexion globale du SCoTCH; le 2e site initialement intégré à la réflexion globale est actuellement en développement)*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
J3 - ZACC Sanatorium	3,6	Jauche (1832 hab –en croissance)	NPOW en développement autonome par rapport à une centralité	-	ZACC (SDC: proposée en zone agricole) Vulnérabilité paysagère	-	Fabrique d'église Jauche + privés	+	RAVeL 147	++	/
J2 - ZACC château	4,7	Jauche (1832 hab –en croissance)	NPOW en appui de centralité	+	ZACC (SDC: proposée en zone agricole)	-	Privés	-	RAVeL 147	++	/
J1 - Gervais-Danone	4,9	Jauche (1832 hab –en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zones d'act. éco. ind. et équip. comm.	++	/	/	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante logement
O3A - La Campagnette Gauche	3,3	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPOW en appui de centralité	+	Zone d'habitat + agricole Impact hydrique et paysager	o	Privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante logement
O2 - BigMat +	5,7	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zones d'activité éco. ind. et habitat Aléa d'inondation faible + sols potentiellement pollués	o	Commune (espace public) + privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O1A - Hangar à voitures	1,4	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zones d'activité économique industrielle Sol potentiellement pollué	+	Privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O1B - Atelier Vranckx	1,3	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zone d'activité économique industrielle Axe de ruissellement + sol potentiellement pollué	o	Privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O4 - ZACC Sainte-Adèle	2,7	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPOW en appui de centralité	+	ZACC (SDC : Pas de volonté de mise en œuvre)	-	Privé	-	RAVeL 147	++	/
O5 - ZACC Campagne de la Noo	10,3	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPOW en développement autonome par rapport à une centralité	-	ZACC (SDC : Pas de volonté de mise en œuvre) Vulnérabilité hydrique et paysagère, accès difficile	-	Privés + publics (minorité)	-	RAVeL 147	++	/

Quels sites développer en priorité ?

Typologie NPoW et principaux critères de faisabilité pour le développement des sites

Site prioritaire
Site potentiel dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable
Site dont le développement est fortement contraint / limité

06. Commune de Ramillies - *Sept sites à l'étude*

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
PR1 - ZACC du Tomboi	5,3	Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)	NPoW en appui de centralité	+	ZACC Proximité zone d'intérêt écologique Accès au site limité	o	Privés	–	RAVeL 147	+++	/
PR2 - Terrains en face de la MC	21,7	Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zone agricole Partie Est du site: terrains pollués Vulnérabilité hydrique.	o	CPAS Ramillies + privés	+	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **TPE/artisanat + nourricier**
PR3 - ZACC de Geest-Gérompont	6,3	Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)	NPoW en appui de centralité	+	ZACC Vulnérabilité hydrique Ouverture paysagère vers le Sud.	o	Fabrique d'église Geest-Gérompont et CPAS Ramillies + privés	o	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **logement**
Croix 1 - Gare et terrains SNCB	3,6	Ramillies-Offus (220 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zone blanche	++++	APIBW, Keolis, privé + SNCB	++	RAVeL 147/142	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **TPE/Artisanat**
Croix 2 - Terrains agricoles	11	Ramillies-Offus (220 hab-en stagnation	NPoW en appui de centralité	+	Zone agricole Sensibilité hydrique	o	Privés	–	RAVeL 147/142	+++	Territoire **nourricier**
AE1 - ZACC d'Autre-Eglise	6,2	Autre-Eglise (1158 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome	–	ZACC Réticences locales au développement Cœur du hameau – sensibilité paysagère	o	Privés	–	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité
HU1 - ZACC de Huppaye	8,3	Huppaye (1122 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome	–	ZACC Vulnérabilité hydrique importante Captage souterrain et fouilles archéologiques à proximité directe	-	Privés	–	RAVeL 142	+++	/

02. Fiches sites

1. *Beauvechain*
2. *Hélécine*
3. *Incourt*
4. *Jodoigne*
5. *Orp-Jauche*
6. *Perwez*
7. *Ramillies*

Beauvechain

Site prioritaire :

BE1 - La Bruyère

Site dont le développement est fortement contraint / limité :

BE2 - Franche-Comté - La Comète

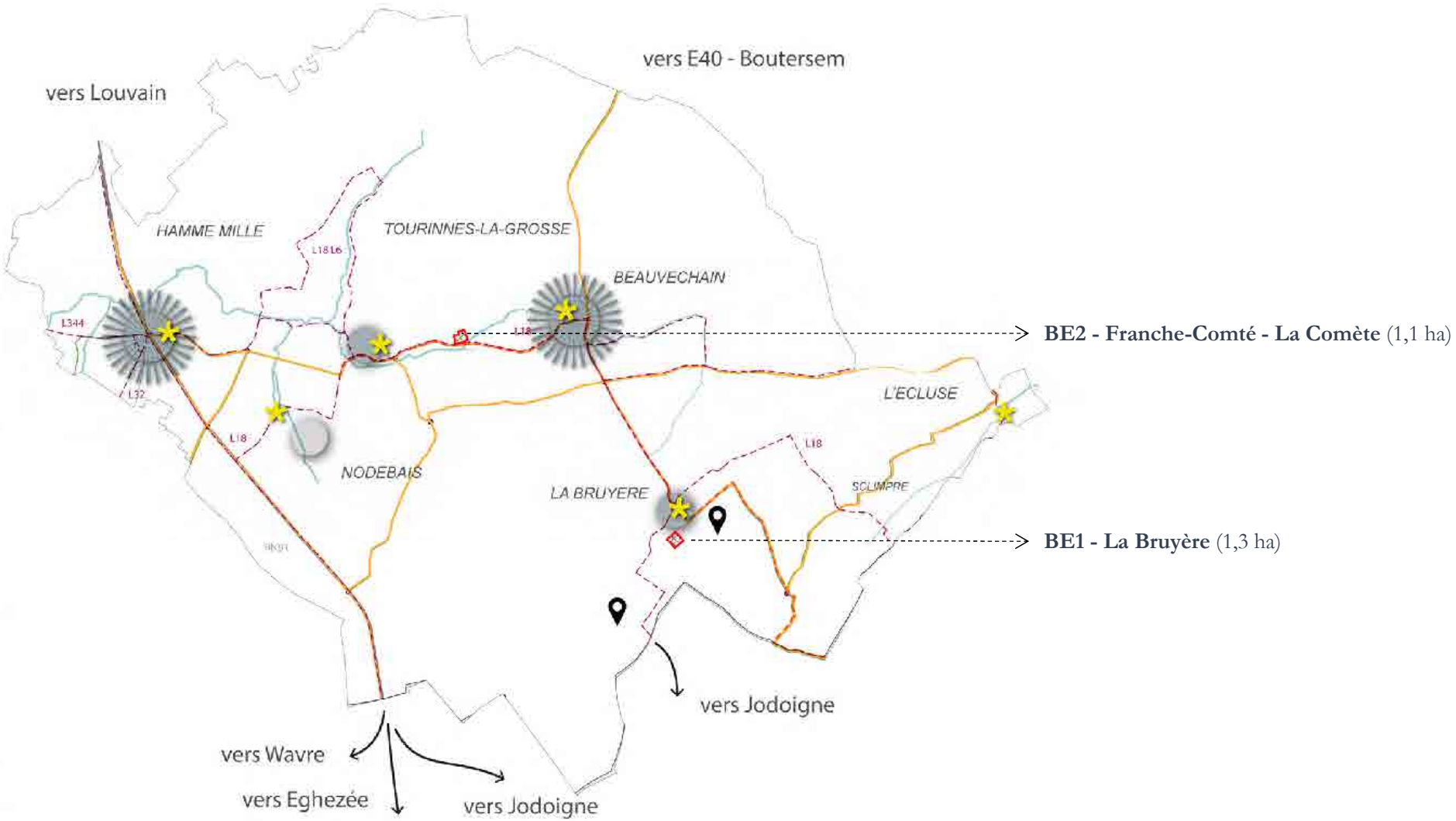
00. Commune de Beauvechain

Structure territoriale, chiffres et sites à l'étude

Chiffres clés

Superficie: 3859 ha
Population 2021: 7190 hab.

Croissance de population *2035*: +11%
Rythme d'artificialisation: 2,91 ha/an
Besoins estimés en logements: 30/an



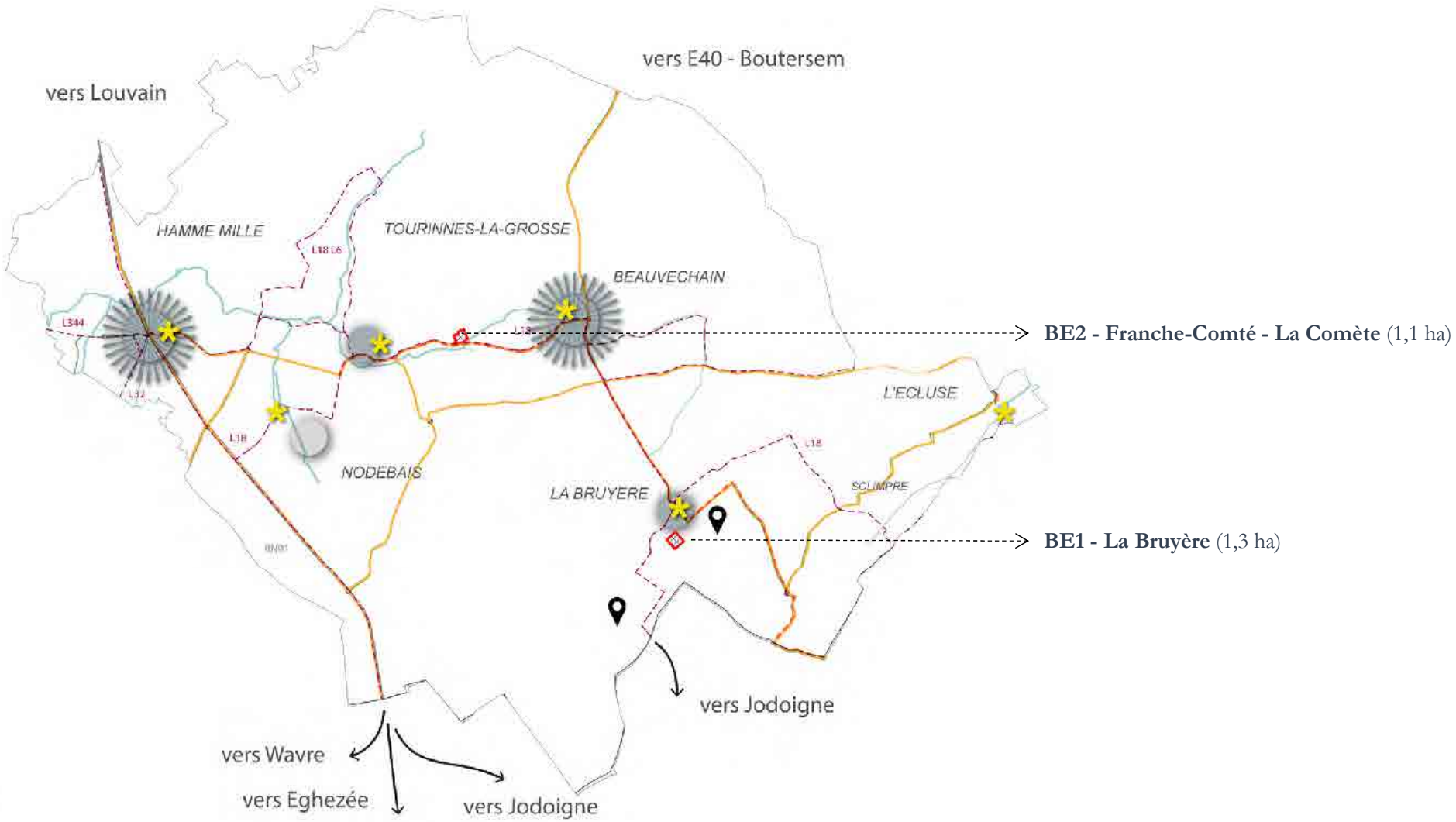
BE2 - Franche-Comté - La Comète (1,1 ha)

BE1 - La Bruyère (1,3 ha)

00. Commune de Beauvechain

Enjeux de développement territorial de la commune

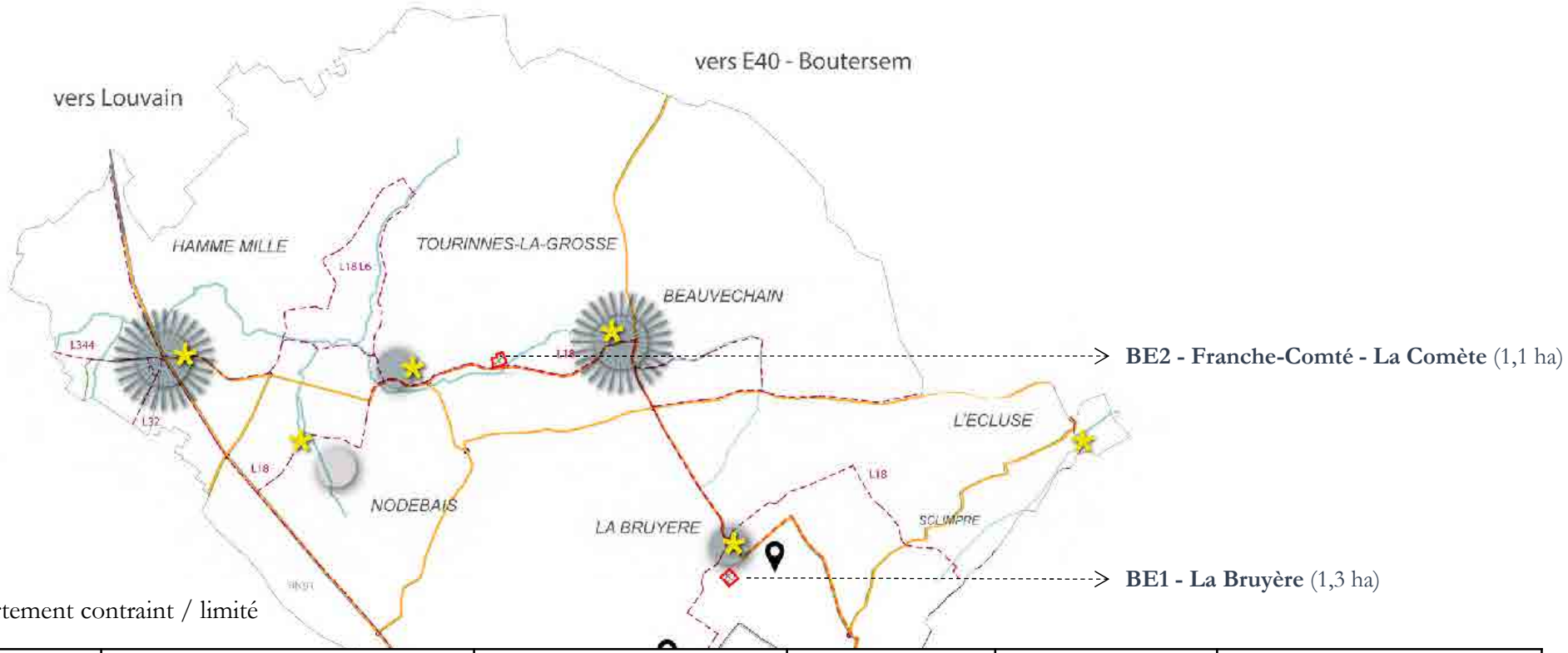
- **Complémentarité et équilibre entre les centralités** de Hamme-Mille et Beauvechain,
- **Potentiel de terrains urbanisables en réduction progressive +** une part impactée par l'aléa d'inondation,
- **Attractivité résidentielle à maintenir # pression foncière** (→ logements abordables pour les jeunes familles ?),
- **Réponse aux besoins** de la petite enfance et des aînés,
- **Dynamique agricole** à encourager.



00. Commune de Beauvechain

Deux sites à l'étude

Quel site développer en priorité ?
Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPoW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :



Site prioritaire

Site dont le développement est fortement contraint / limité

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
BE2 - Franche-Comté - La Comète	1,1	Tourinnes-la-Grosse (1.397 hab-en stagnation)	NPoW en appui de centralité	+	Zone d'habitat (rural) Vulnérabilité hydrique Pollution du sol	-	Privé - A vendre	o	Itinéraire à renforcer	+	/
BE1 - La Bruyère	1,3	Beauvechain (2.109hab-en stagnation)	NPoW en développement d'une centralité de niv.1 NPoW en renforcement d'une de centralité de niv. 2	+	Zone d'équipements communautaires	+++	Public (Commune)	+++	Itinéraire à renforcer	+	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **logements**

Beauvechain

01. Site prioritaire :

BE1 – La Bruyère



BEAUVECHAIN

Site prioritaire BE2 – La Bruyère

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos















01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

Au plan de secteur, le site est inscrit en zone de services publics et équipements communautaires.



- Agricole
- Habitat à caractère rural
- Services publics et équipements communautaires

Schéma de développement communal

Le SDC émet la possibilité de valoriser cette zone en réponse aux besoins communaux.

Statut foncier

Propriété publique ; le site n'occupe qu'une partie de parcelle (Beauvechain section F 452f[6]).



© Données de la Commune de Beauvechain

Guide communal d'urbanisme

Site repris en aire de bâtiments militaires. Zone d'habitat contigüe en périmètre de noyau ancien de protection renforcée d'une aire de bâti rural traditionnel.

Contraintes environnementales

Épargné par les alea d'inondations, le site de la Bruyère ne présente pas de sensibilité particulière. Pas de qualité paysagère et écologique particulière.

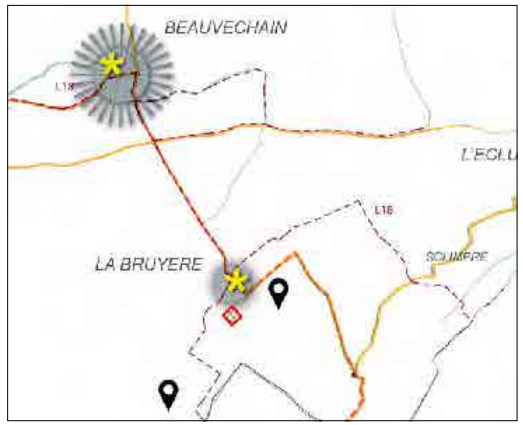


© Données de WalonMap

- Aléa élevé
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Terrains pollués ou potentiellement pollués
- Terrains pollués ou potentiellement pollués

Accessibilité du site et typologie NPoW

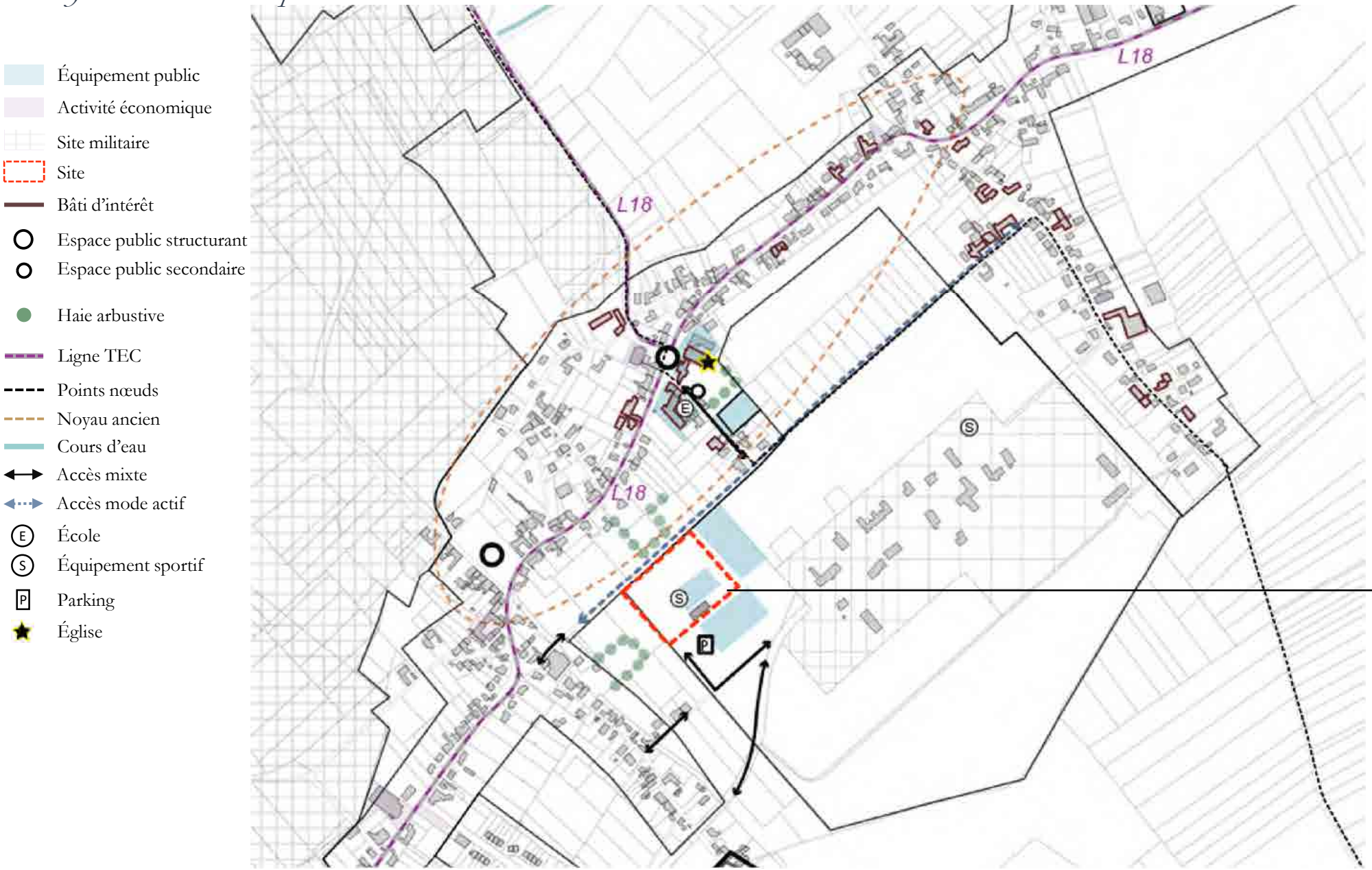
- Accessibilité : faible
- Multimodalité : faible
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne >20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1>10min
- Connexion au réseau cyclable: itinéraire à renforcer



- Site en développement d'une centralité communale NIV1 (Beauvechain)
- Site en renforcement d'une centralité de niv. 2
- → **Renforcement de centralité fonctionnelle existante de NIV2 (La Bruyère) par consolidation**

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



BE1 – La Bruyère

Localisation : Beauvechain
(2109hab - en stagnation)
Superficie: 1,3 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

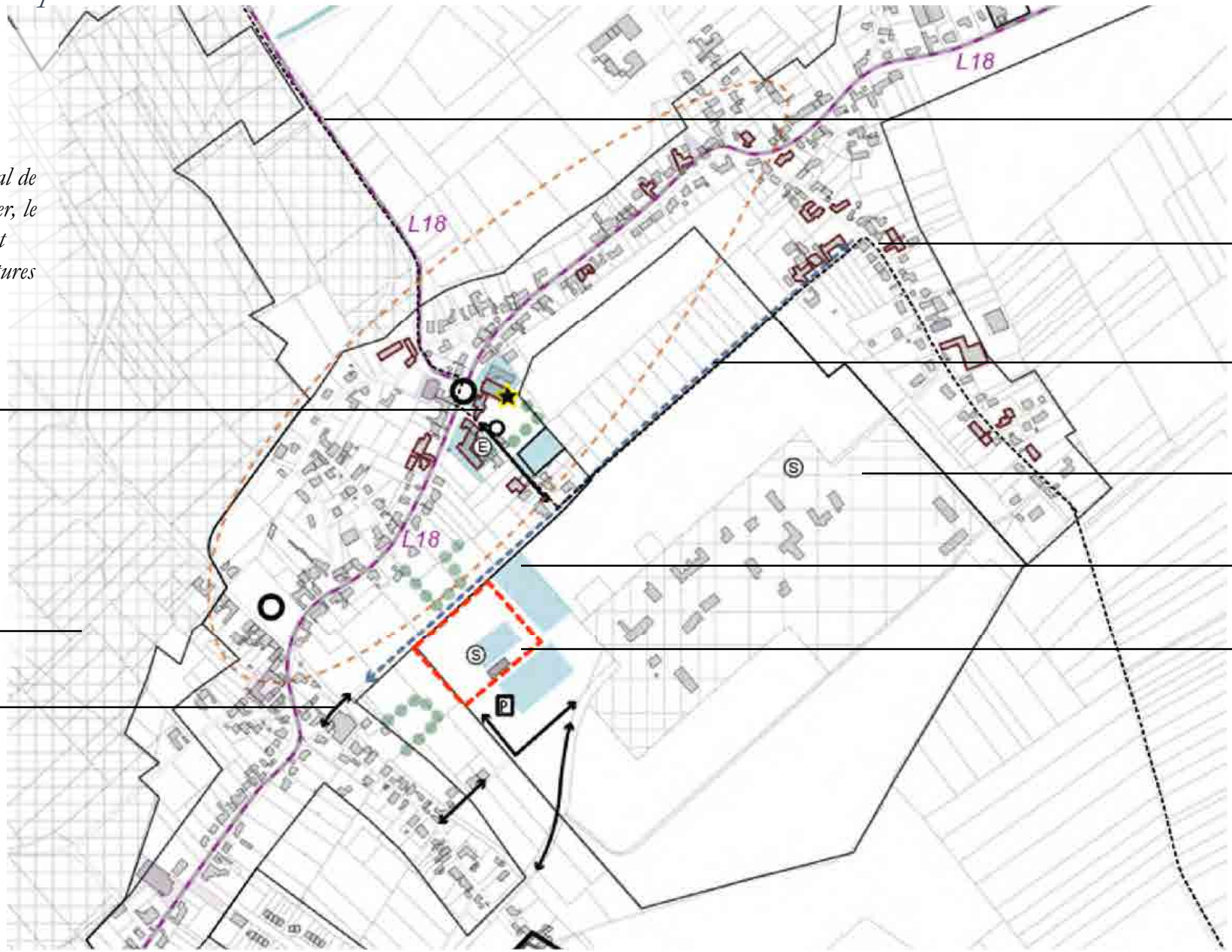
Analyse de la structure spatiale

La Bruyère : Village à vocation principalement résidentielle. Pas de commerce de proximité, mais plusieurs équipements publics.
SDC : Zone d'habitat à caractère rural de type traditionnel : préserver, sans le figer, le caractère villageois traditionnel existant
La caserne compte quelques infrastructures communautaires : salle de sport, piste d'athlétisme, crèche.

Désacralisation et reconversion partielles de l'église pour l'extension de l'école + reconversion du presbytère en salle de village (en cours).
Parc du presbytère ouvert ponctuellement aux élèves de l'école voisine.

Aérodrome – base militaire de Beauvechain

/!\ Tronçon pavé de la liaison cyclo-piétonne



Piste cyclable sécurisée vers Beauvechain

/!\ Tronçon pavé de la liaison cyclo-piétonne

Liaison cyclo-piétonne

Emprise importante de la caserne militaire

Terrains de football et de padel

Site enclavé
Manque de connexion site – cœur de village. Accès motorisé au site appartenant à la Défense.



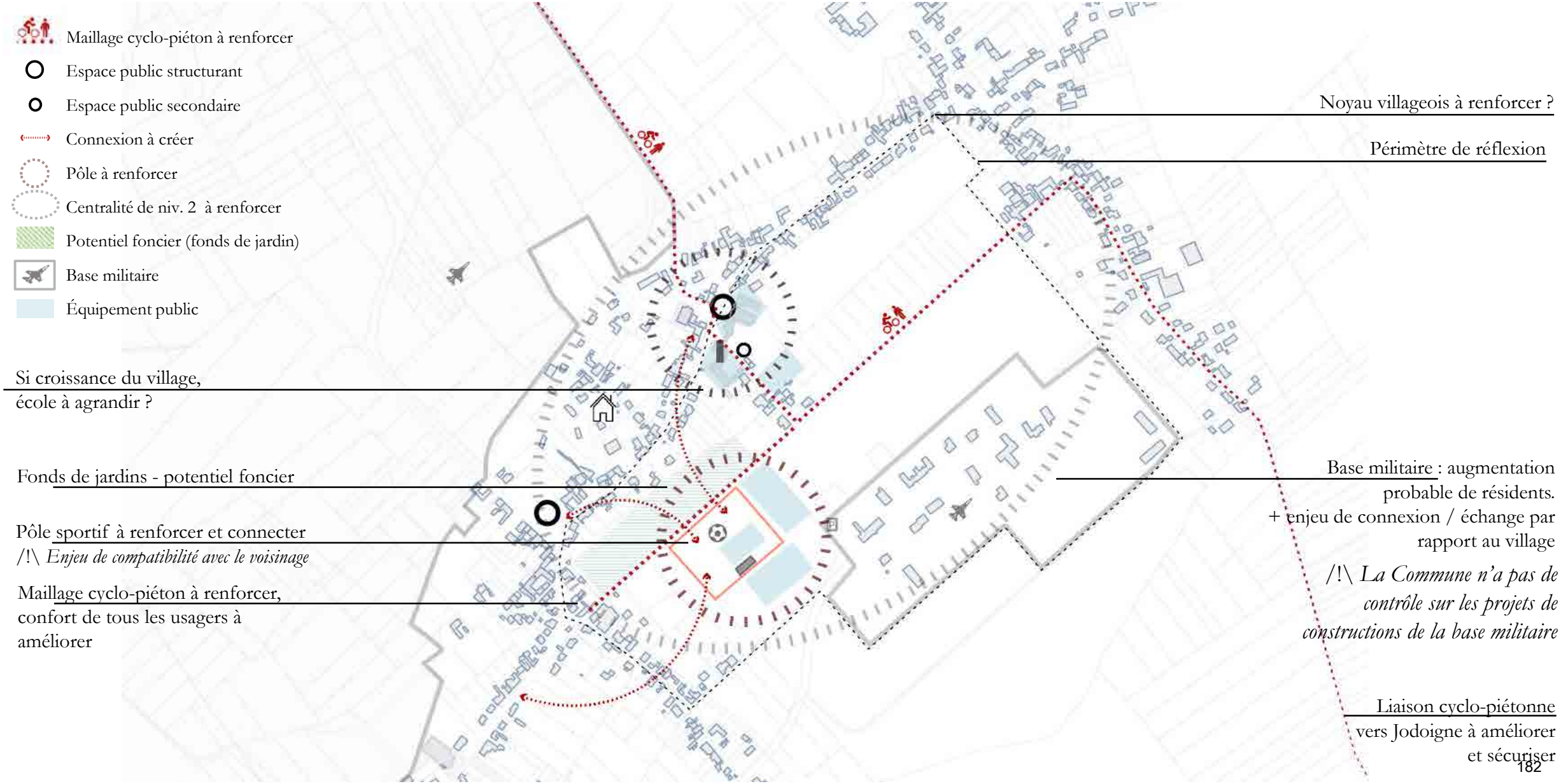
BEAUVECHAIN

Site prioritaire BE2 – La Bruyère

02. Enjeux et opportunités

02. Enjeux et opportunités

Enjeux territoriaux à l'échelle de La Bruyère :



02. Enjeux et opportunités

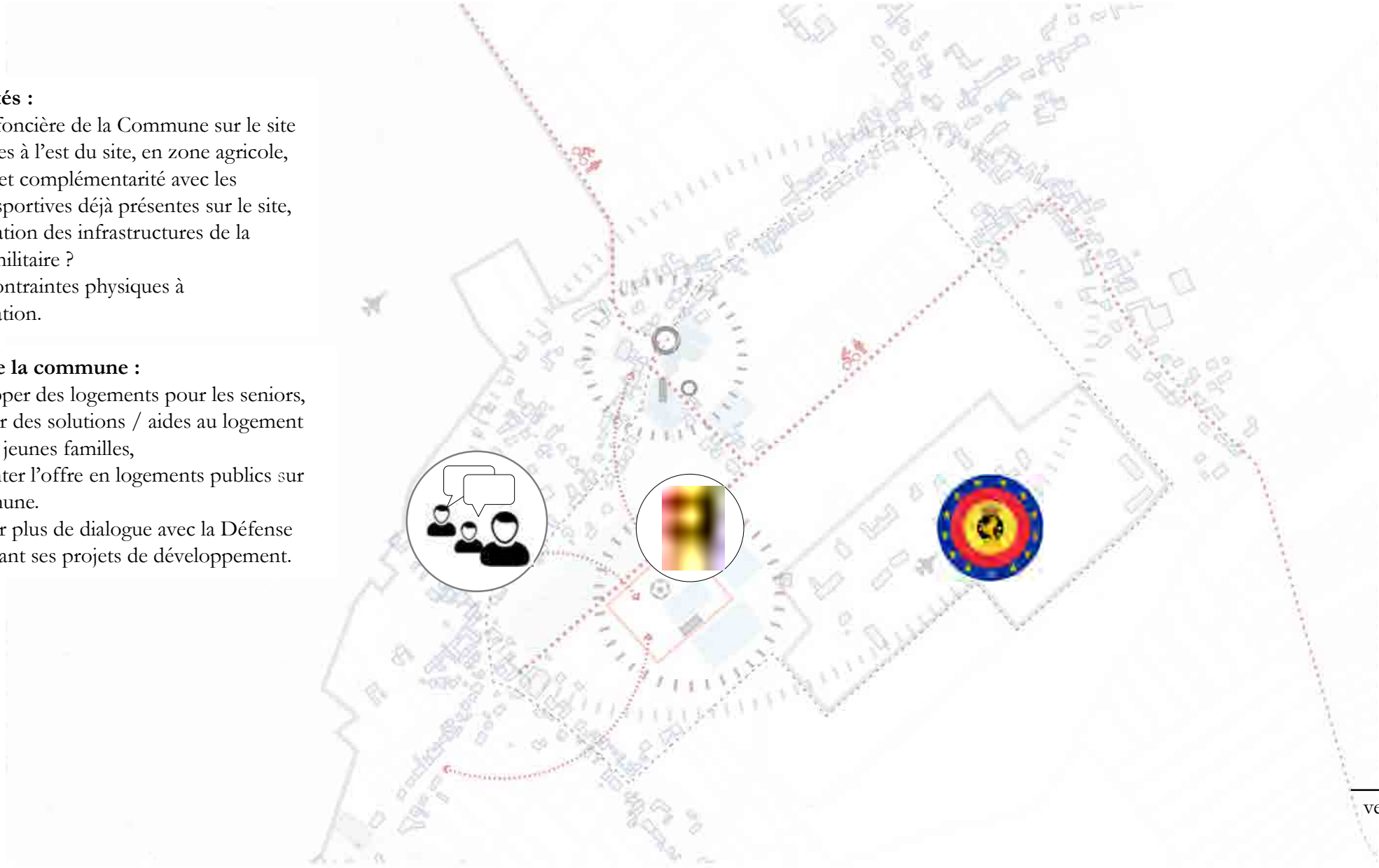
Opportunités programmatiques, leviers et parties prenantes

Opportunités :

- Maîtrise foncière de la Commune sur le site + parcelles à l'est du site, en zone agricole,
- Synergie et complémentarité avec les activités sportives déjà présentes sur le site,
- Mutualisation des infrastructures de la caserne militaire ?
- Peu de contraintes physiques à l'urbanisation.

Besoins de la commune :

- Développer des logements pour les seniors,
- Proposer des solutions / aides au logement pour les jeunes familles,
- Augmenter l'offre en logements publics sur la commune.
- Instaurer plus de dialogue avec la Défense concernant ses projets de développement.



Liaison cyclo-piétonne vers Jodoigne à améliorer et sécuriser



BEAUVECHAIN

Site prioritaire BE2 – La Bruyère

03. Scenario de développement

03. Scénario de développement
Programmation

NPoW en renforcement
de la centralité de La Bruyère (NIV2) par consolidation

+



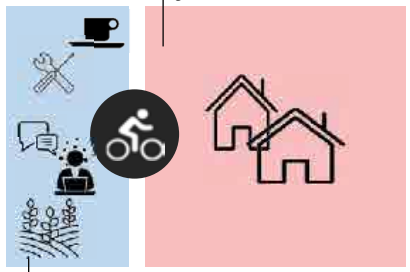
Economie, services, loisirs de proximité

Économie résidentielle de proximité
+ habitat + services
Mixité fonctionnelle + synergies
Développement endogène



→ Un village qui revisite les modes d'habiter le milieu rural où la mobilité cyclable compte.

Un ensemble bâti animé profitant des nombreux équipements du village (école, infrastructures sportives, salle de village…) accessibles à vélo ou à pied.



Offre diversifiée en logements: familles, séniors autonomes…

Espaces et services mutualisés.

Programmation :

Consolidation de la fonction résidentielle existante en réponse aux besoins de la commune :
Ensemble / habitat groupé comprenant :

- Logements accessibles pour les familles,
- Logements pour seniors autonomes,
- + offre de services mutualisés / ouverts sur le village (atelier vélo, potager, local lessives, cabinet médecin…).

+ Un pôle sportif davantage intégré, connecté au village,
+ Un accès aux infrastructures sportives et crèche de la base militaire pour les habitants du village,
+ Potentiel de développement résidentiel que l'intensification du maillage viaire rend accessible.

03. Scénario de développement

Programmation

NPoW en renforcement de la centralité de La Bruyère (NIV2) par consolidation

+

Economie, services, loisirs de proximité



→ Un village qui revisite les modes d'habiter le milieu rural où la mobilité cyclable compte.

Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Intensification du réseau piéton et cyclable au travers des îlots de grande taille. Ce maillage intensifié favorise l'intégration du site au sein du village ;
- L'axe principal du village apaisé (zone 30) et partagé, pratiques cyclable et piétonne favorisées ;
- Accès motorisé limité (espace partagé) au nouvel ensemble bâti + pôle sportif
- Poursuivre / améliorer le maillage mobilité douce vers Jodoigne : en assurer le confort par tous les temps…

Forme et organisation spatiale :

Limiter l'impact du projet sur le caractère rural du village :

- Maisons unifamiliales et habitat intermédiaire groupés s'intégrant aux typologies existantes,
- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti. Trame urbanistique composée d'espaces publics (réseau piéton et cyclable + espaces de rencontre largement verdurisés) et d'îlots de taille relativement réduite,
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (infiltration, rétention, écoulement),
- Usage de matériaux s'intégrant au caractère rural du site.

Atouts du site :

- Propriété communale,
- Offre existante en services au sein du village (équipements sportifs, école, salle de village…)

Contraintes du site :

- Chemin de la Sciure : voirie non équipée

04. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

La Bruyère, centralité de NIV2, **consolidée.**

- Maillage cyclo-piéton existant
- Connexion cyclo-piétonne à créer
- Centralité consolidée
- Potentiel de développement
- Base militaire
- Équipement public
- Pôle/cœur de la centralité
- Axe structurant à apaiser (zone 30 / espace partagé…)



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

La Bruyère, centralité de NIV2, **consolidée.**

L'axe principal du village apaisé (zone 30) **et partagé**, pratiques cyclable et piétonne favorisée

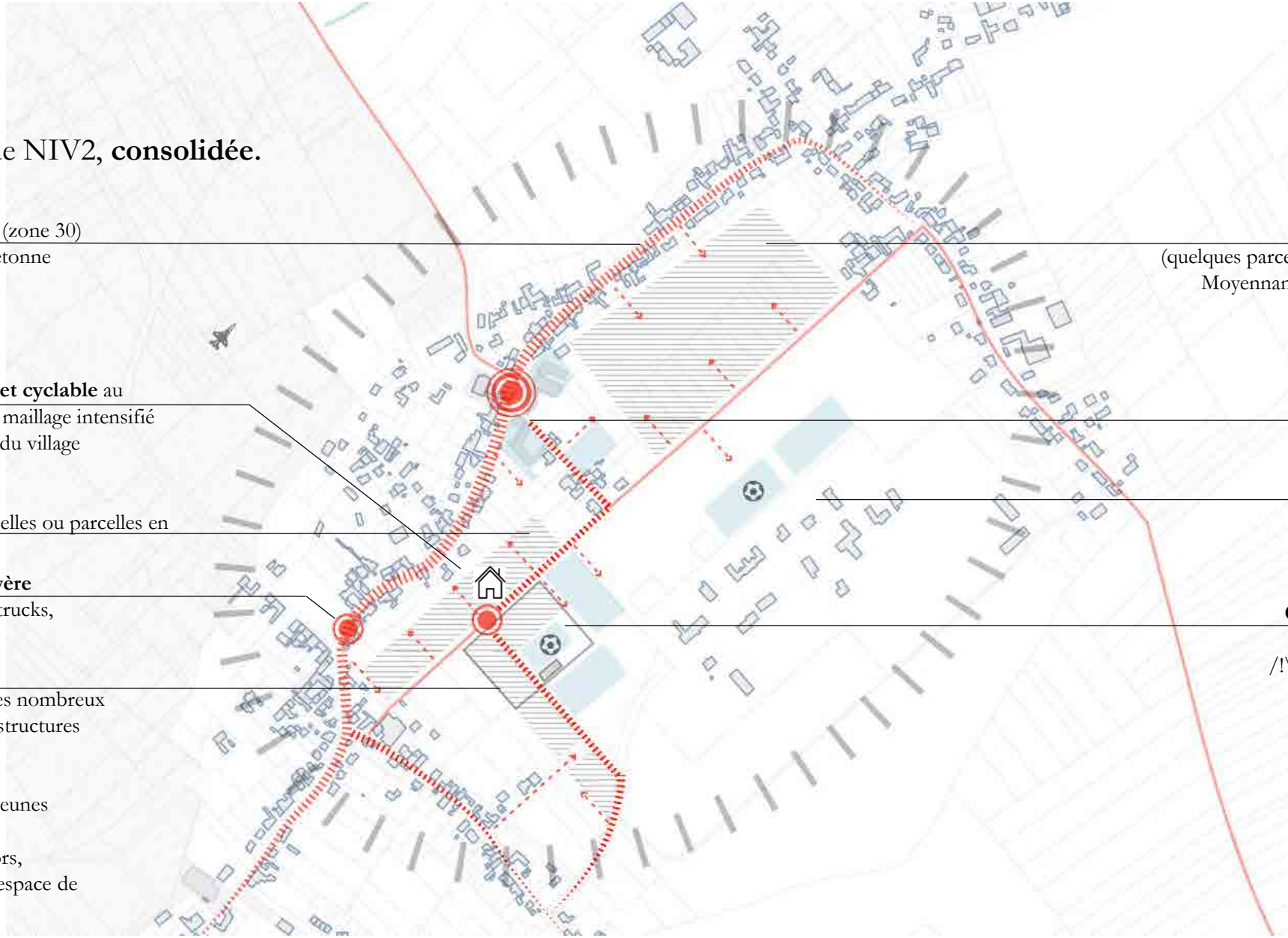
Intensification du réseau piéton et cyclable au travers des îlots de grande taille. Ce maillage intensifié garantit l'intégration du site au sein du village

Potentiel de développement
(propriétés privées : arrières de parcelles ou parcelles en bordure du chemin de la Sciure)

Redynamiser la place de La Bruyère
(kermesse, accueil régulier de food-trucks, vente de produits locaux…)

Espace intergénérationnel
Un espace de vie animé profitant des nombreux équipements du village (école, infrastructures sportives, salle de village…)
Habitat groupé :

- Logements abordables pour les jeunes familles,
- Offre résidentielle pour les seniors,
- Espaces et services mutualisés : espace de rencontre…



Potentiel de développement
(quelques parcelles appartiennent à la Commune). Moyennant révision du plan de secteur (zone agricole).

Accès motorisé (espace partagé) au nouvel espace habité

Ouverture des infrastructures sportives de la base militaire
aux habitants du village (ceux-ci bénéficient déjà de la crèche)

Centre sportif davantage intégré au village
/!\ *Enjeu de compatibilité avec le voisinage*



BEAUVECHAIN

Site prioritaire BE2 – La Bruyère

04. Mesures de gestion

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- L'entièreté du site est une propriété communale. La gestion du foncier est donc optimale pour le site, mais pas en ce qui concerne son accès : la voirie qui permet d'y accéder par l'Est n'est pas communale, elle appartient à la Défense et donne accès au domaine militaire. Elle est toutefois utilisée par le public pour accéder aux installations sportives existantes.

Faisabilité et montage du projet

- Malgré la maîtrise foncière, la petite taille du site réduit fortement la possibilité d'y développer un programme mixte. La localisation des terrains de padel au milieu du site et les nuisances sonores liées à ce type d'activité constituent encore des freins supplémentaires au développement du projet.
- Pour renforcer sa faisabilité, le projet doit s'inscrire dans un champ de réflexion plus large qui englobe au minimum l'arrière des terrains entre le chemin de la Sciure et la rue Longue.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Renforcer / améliorer l'accès par le chemin de la Sciure et la rue de l'Ecole.
- Le projet implique la création d'un nouveau maillage viaire à destination des modes actifs pour relier davantage ce site au centre du village.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

La création de logements pour des personnes âgées ou des familles n'implique pas nécessairement une révision du plan de secteur : un permis de type résidentiel peut être délivré par le Fonctionnaire délégué en dérogation aux prescriptions du plan de secteur, en particulier s'il est démontré – comme c'est le cas - que le type de logements prévus répond à des besoins identifiés à l'échelle de la commune.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Commune, CCATM, CLDR,
- SPW-TLPE,
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s).
- Province, APIBW
- Consultation des riverains
- SPF Défense…

Projet de référence





Maison Abbeyfield Perwez

La SLSP 'Notre Maison' s'est vue confier la conception et la construction d'une résidence Abbeyfield de type public à Perwez. 'Notre Maison' est propriétaire de cet habitat groupé mais en a confié la gestion à l'asbl créée spécifiquement dans le cadre de ce projet.
Cette dernière s'intègre à un quartier résidentiel de 40 logements. En plus de l'entraide entre aînés au sein de cet habitat, un autre atout est son intégration réussie au sein du quartier. Les habitants organisent différentes activités intergénérationnelles avec les riverains (fête des voisins, représentations musicales, débats publics…).

Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/mixite_sociale_fichesqn.pdf

Beauvechain

02. Site dont le développement est fortement contraint / limité :

BE2 – Franche-Comté – La Comète

01. Reportage photos









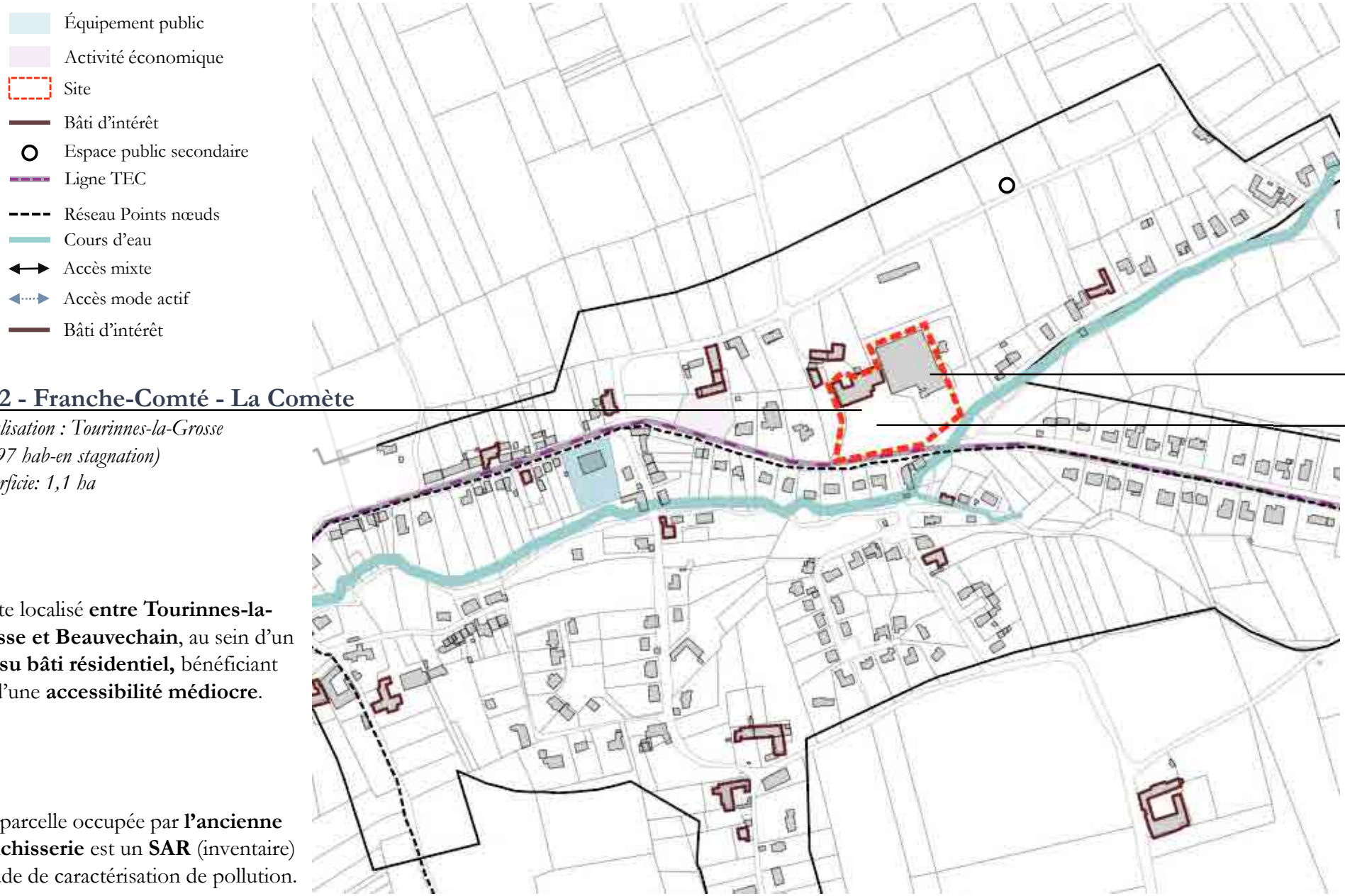
Franche-Comté



La Comète



02. Informations générales



BE2 - Franche-Comté - La Comète

Localisation : Tourinnes-la-Grosse
(1.397 hab-en stagnation)
Superficie: 1,1 ha

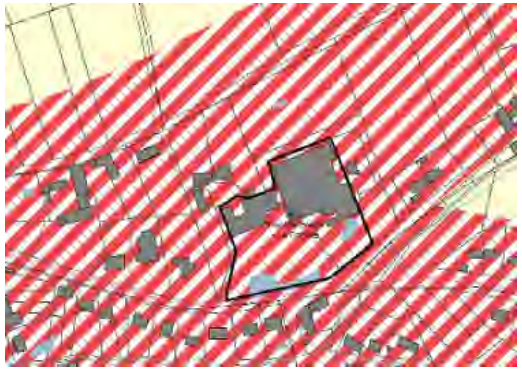
Site localisé **entre Tourinnes-la-Grosse et Beauvechain**, au sein d'un **tissu bâti résidentiel,** bénéficiant d'une **accessibilité médiocre**.

La parcelle occupée par **l'ancienne blanchisserie** est un **SAR** (inventaire) – étude de caractérisation de pollution.

La Comète, ancienne blanchisserie

Franche-Comté,
ancien centre de séminaire :

- Ancienne brasserie, bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine,
- Site actuellement en vente.



Au plan de secteur, le site est inscrit en **zone d'habitat à caractère rural.**

03. Freins au développement du site

Localisation du site

Site localisé **en dehors d'une centralité.**

Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité faibles**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable : Réseau points nœuds, **itinéraire à renforcer**

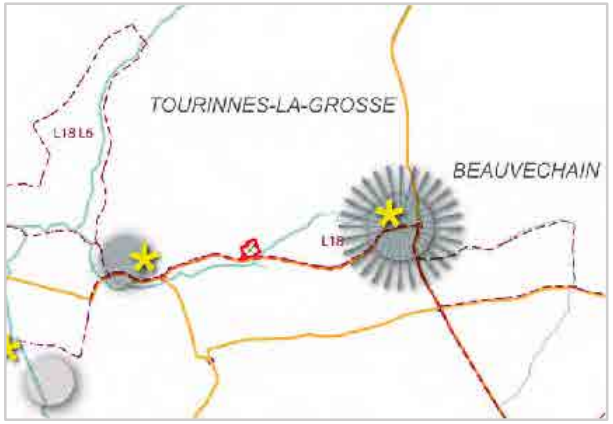


Schéma de développement communal

- Site : Zone d'habitat à caractère rural de type traditionnel. La partie sud des deux parcelles est couverte par un périmètre de risque naturel prévisible (zone inondable).
- Terrains situés à l'arrière du site, en lisière de zone agricole : zone d'habitat à caractère paysager (faible densité).

Statut foncier

Deux parcelles - **propriétés privées** (même propriétaire)
Site en vente - prix élevé.

Contraintes environnementales

- **Vulnérabilité hydrique non négligeable :** site repris en aléa très faible d'inondation et, en bordure sud, en aléa faible.
- Taux d'imperméabilisation très important.
- **Pollution du sol** connue sur le site de la blanchisserie (non-repris dans la BDES) → **quid faisabilité financière ?**



Hélécine

Site prioritaire :

H2 – Rue de l'Abbaye

Site ne correspondant pas à la stratégie des NPoW :

H1 – PAE in BW

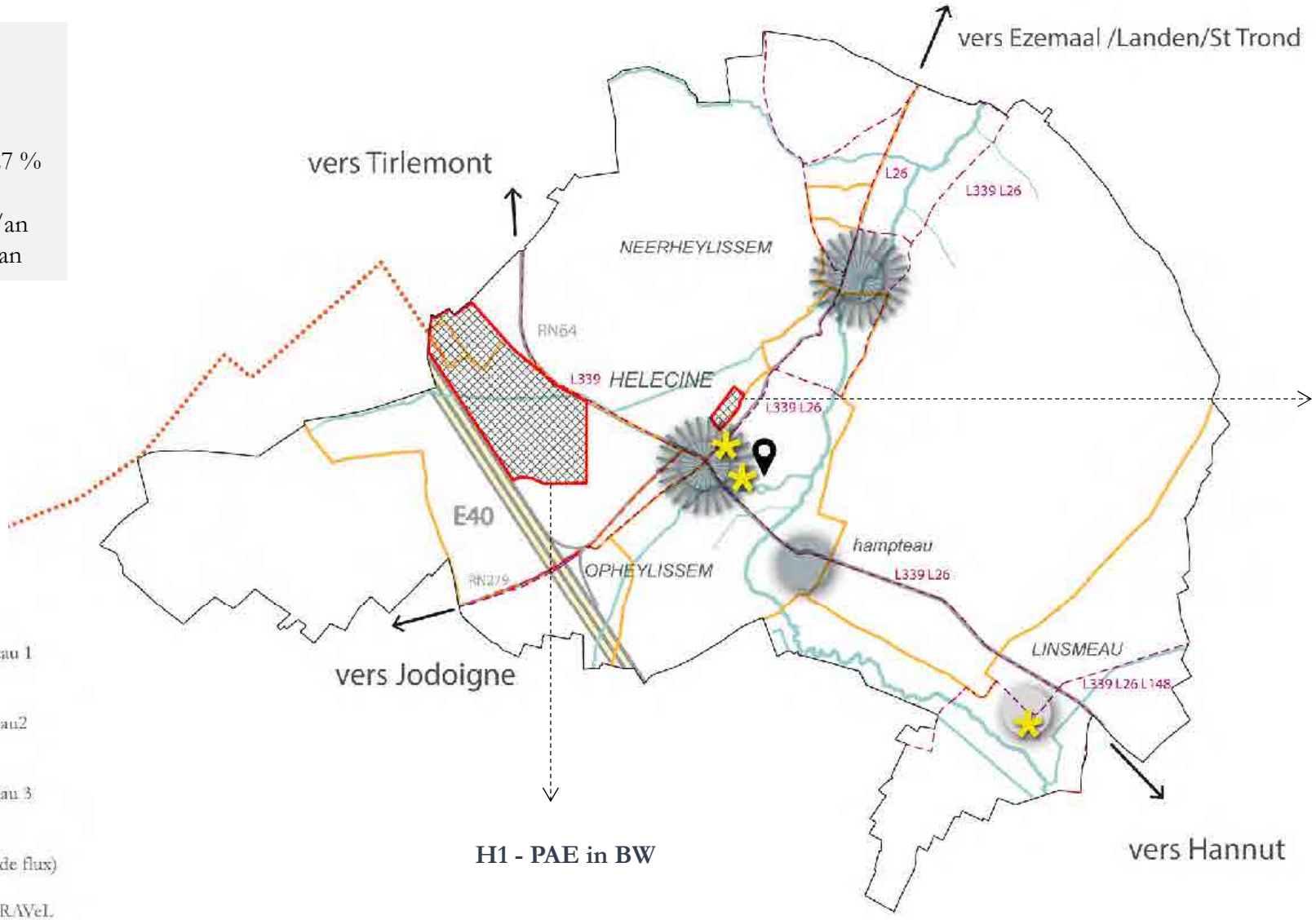
00. Commune d'Hélécine

Structure territoriale, chiffres et sites à l'étude

Chiffres-clés

Superficie: 1662ha
Population 2021: 3648 hab
Croissance de population *2035*: +27 %

Rythme d'artificialisation: 1,16 ha/an
Besoins estimés en logements: 20/an



centralité fonctionnelle de niveau 1
vocation de services

centralité fonctionnelle de niveau2
vocation mixte villageoise

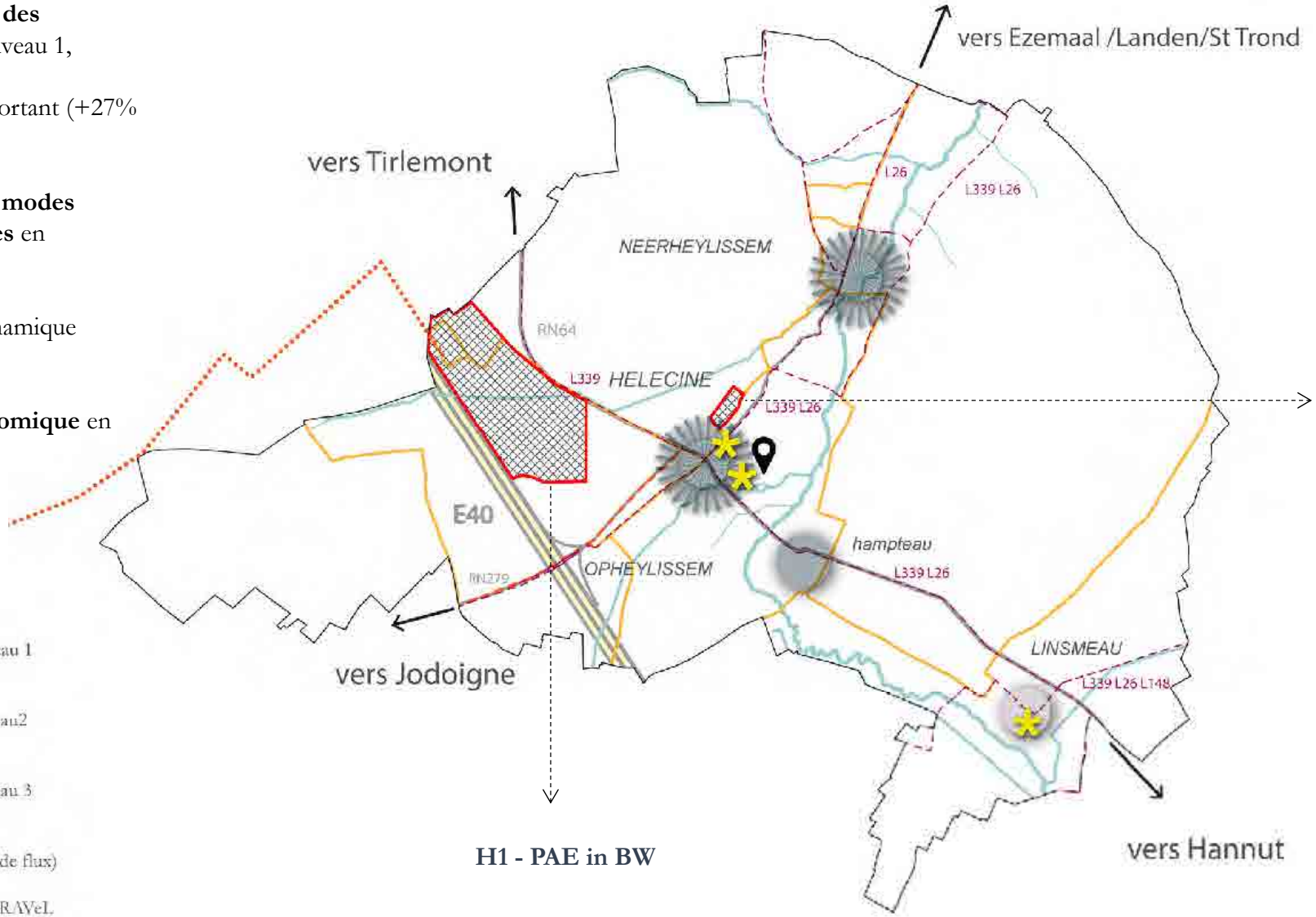
centralité fonctionnelle de niveau 3
noyau villageois

polarité (captation importante de flux)
ancrage identitaire villageois
ancrage identitaire ferroviaire/RAVeL

00. Commune d'Hélécine

Enjeux de développement territorial

- Équilibre et **complémentarité des centralités communales** de niveau 1,
- Enjeu démographique très important (+27% en 2030),
- Gestion du potentiel foncier et **modes d'urbanisation plus économes** en consommation foncière,
- Intégration du PAE dans la dynamique communale (liens à créer),
- **Soutien de l'attractivité économique** en cohérence avec la ruralité.



centralité fonctionnelle de niveau 1
vocation de services

centralité fonctionnelle de niveau2
vocation mixte villageoise

centralité fonctionnelle de niveau 3
noyau villageois

polarité (captation importante de flux)
ancrage identitaire villageois
ancrage identitaire ferroviaire/RAVeL

00. Commune d'Hélécine

Deux sites à l'étude

Quels sites développer en priorité ?
Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPoW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :

Site prioritaire

Site ne correspondant pas à la stratégie des NPoW

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Scenario potentiel
H1 - PAE in BW	55	E40	NPoW en développement autonome	-	Zones d'activité éco. Et agricole	/	Privé (parking : public)	/	Itinéraire à développer	o	/
H2 - Rue de l'Abbaye	2,2	Hélecine-Neerheylissem (2245 hab-en croissance)	NPoW en appui de centralité	+	Zone d'habitat (rural)	++++	Privé	-	Itinéraire à renforcer	+	Territoire nourricier

Le développement du site H1 PAE in BW ne correspondant pas à la stratégie des NPoW, il est ici cité en tant que développement complémentaire au SCoTCH.

Hélécine

01. Site prioritaire :

H2 – Rue de l'Abbaye



HELECINE

Site prioritaire H2 – Rue de l'Abbaye

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos



















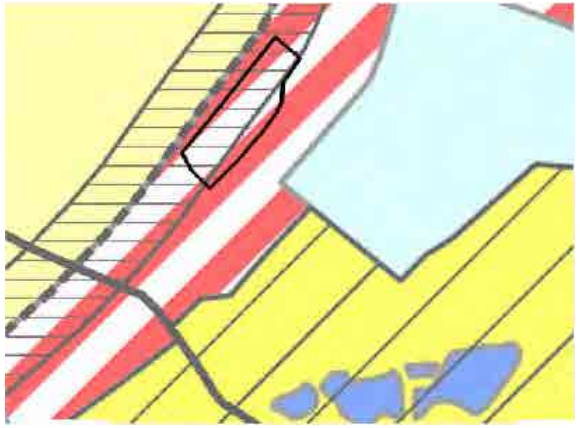




01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

Au plan de secteur, le site est inscrit en zone d'habitat à caractère rural.
Périmètre de réservation d'infrastructure de communication (route de liaison).



Agricole
Habitat à caractère rural
Services publics et équipements communautaires
Parc
Eau

Statut foncier

Propriétés privées (deux parcelles)

Contraintes environnementales

En léger contrehaut par rapport à la vallée, le site ne semble pas inquiété par la contrainte hydrique.
En second plan par rapport au linéaire bâti, le site est séparé de la zone agricole par une bande boisée (ancienne ligne de tram, hors site).

Accessibilité du site et typologie NPoW

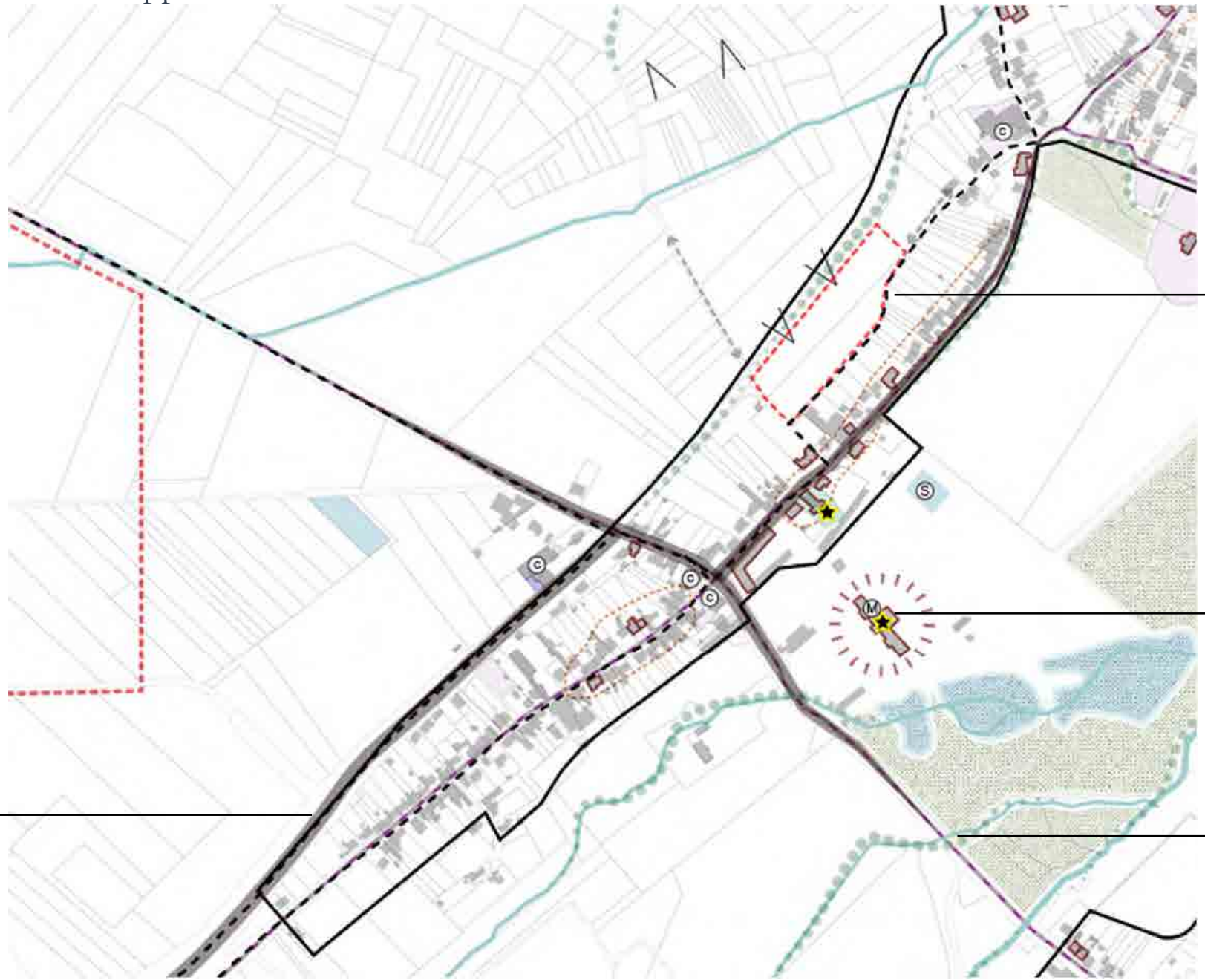
- Accessibilité : bonne
- Multimodalité : moyenne à faible
- Connexion au réseau cyclable : itinéraire à renforcer
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne >20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1<10min



- Site en développement autonome par rapport à un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)
- **Site en appui d'une centralité communale de NIV1**

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation

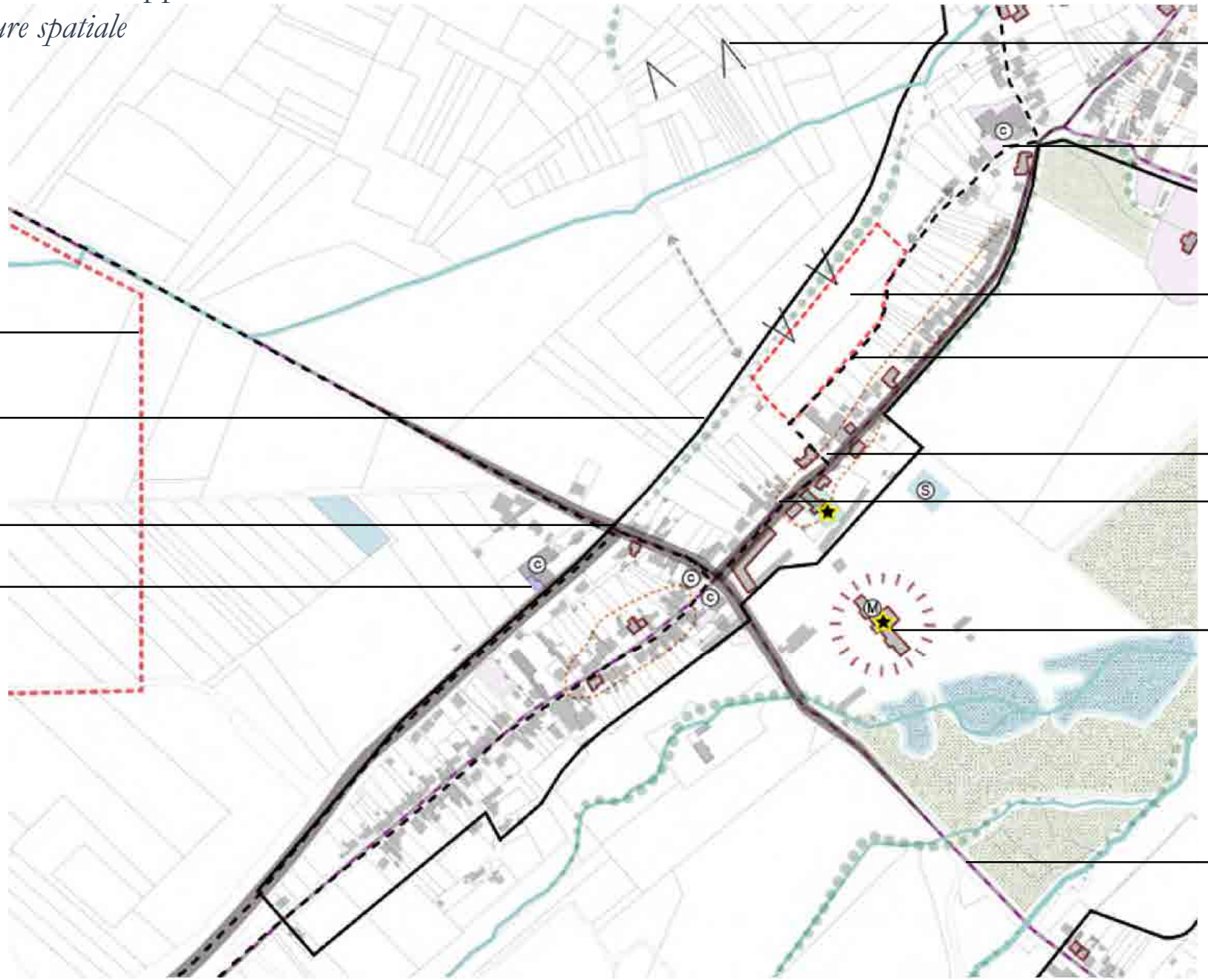


H2 - Rue de l'Abbaye

Localisation : Hélecine-Neerheylissem
(2245 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable:
itinéraire à renforcer
Superficie: 2,2 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



Site en lisière de village,
visible depuis l'extérieur du village

Accès carrossable étroit
et en cul-de-sac

Site rue de l'Abbaye
Situé à l'arrière des maisons

Piste cyclable, réseau points nœuds

Accès carrossable étroit

Rue de l'Abbaye,
axe principal du village,
convergence des flux

Château d'Hélécine, ,
pôle tourisme / loisir

N64

Projet d'extension du PAE

Ancien tracé du tram

Croisement N64 et N279,
projet de rond-point

Commerce de proximité
Grande surface



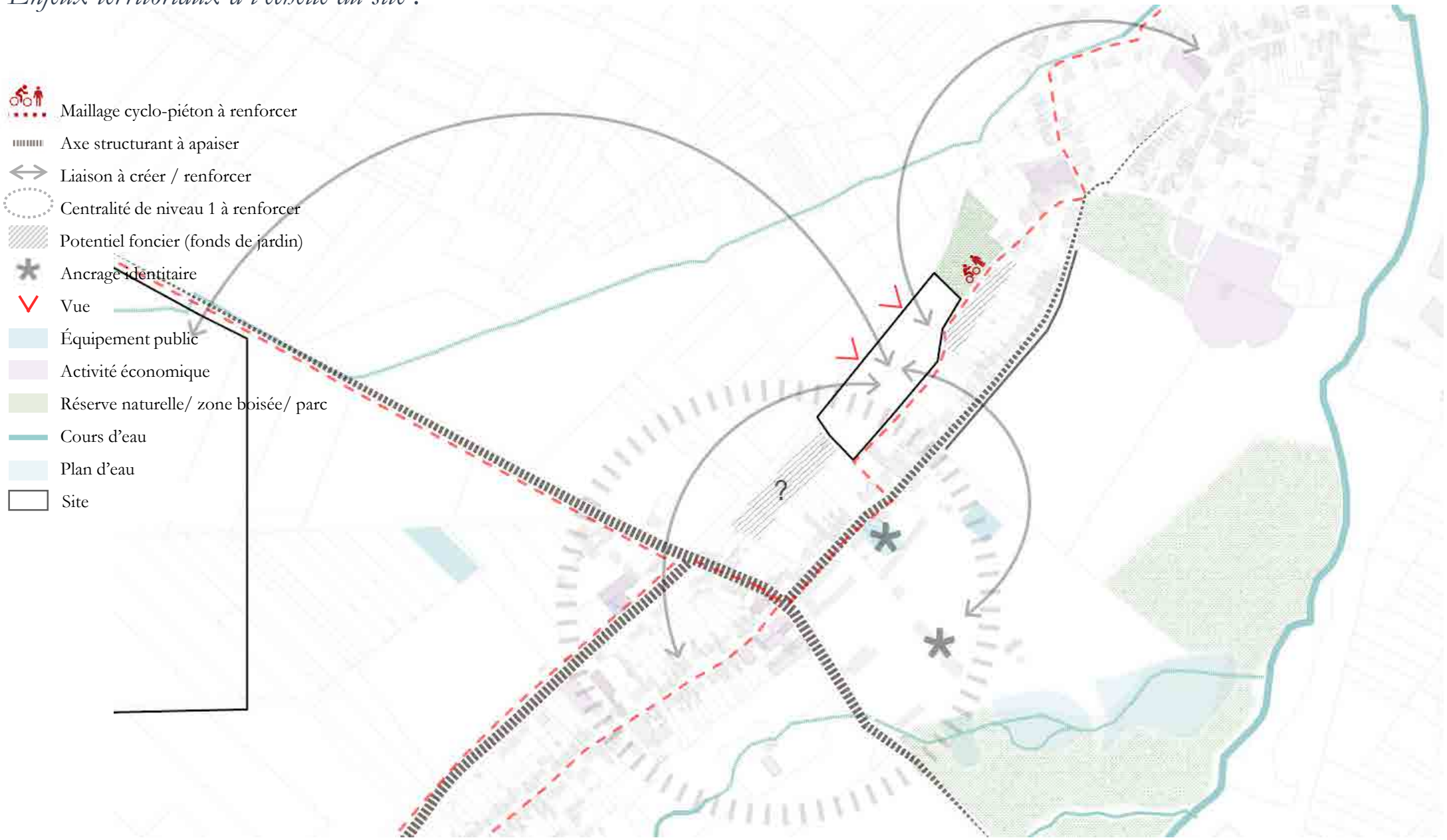
HELECINE

Site prioritaire H2 – Rue de l'Abbaye

02. Enjeux et opportunités

02. Synthèse des enjeux

Enjeux territoriaux à l'échelle du site :



02. Enjeux et opportunités

Enjeux territoriaux à l'échelle du site :



02. Enjeux et opportunités

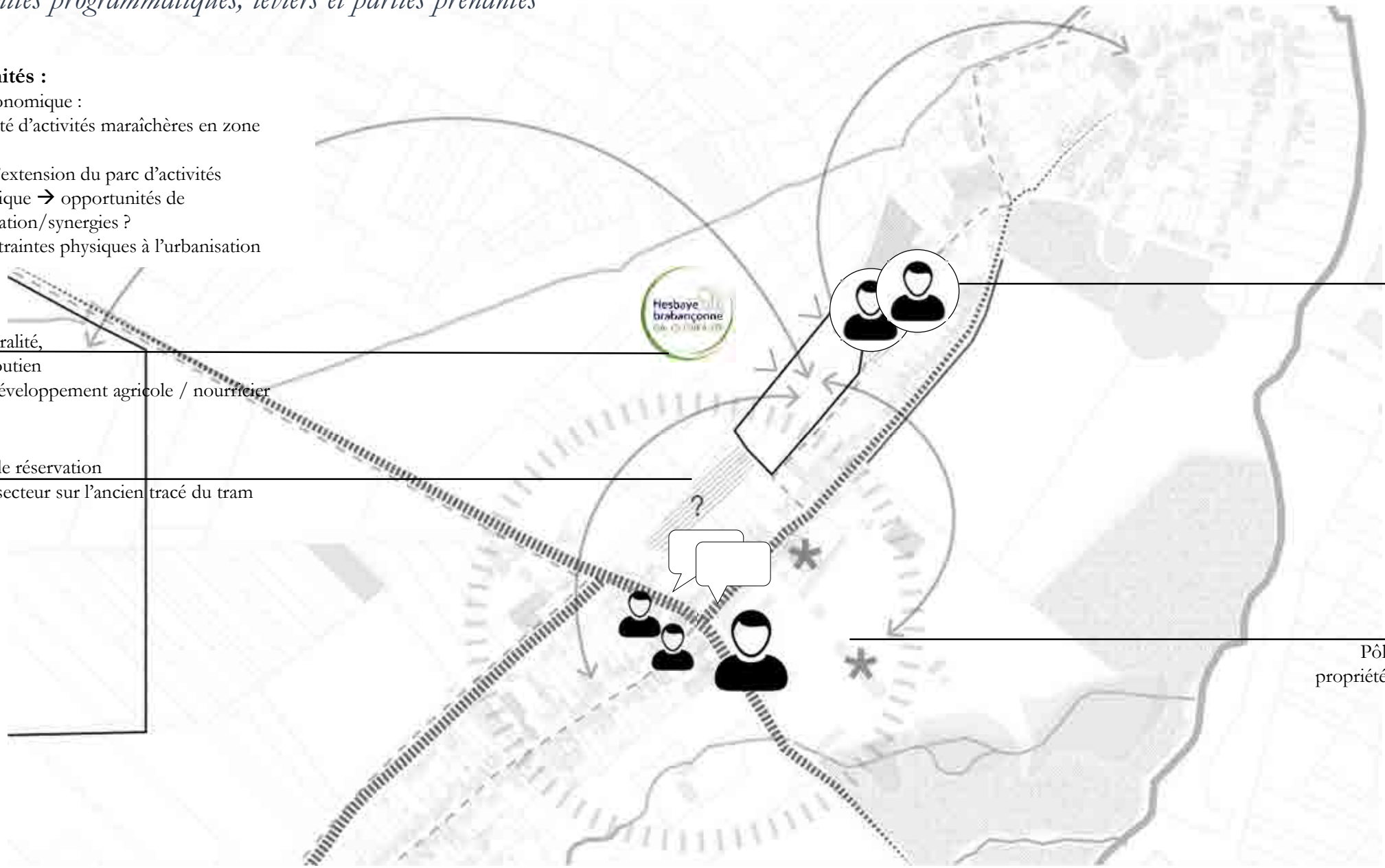
Opportunités programmatiques, leviers et parties prenantes

Opportunités :

Activité économique :

- possibilité d'activités maraîchères en zone agricole.
- projet d'extension du parc d'activités économique → opportunités de collaboration/synergies ?

Peu de contraintes physiques à l'urbanisation



Propriétaires privés

GAL Culturalité,
potentiel soutien
en cas de développement agricole / nourricier

Périmètre de réservation
au plan de secteur sur l'ancien tracé du tram

Château d'Hélécine,
Pôle touristique et culturel
propriété / gestion provinciale ?



HELECINE

Site prioritaire H2 – Rue de l'Abbaye

03. Scenario de développement

03. Scénario de développement

Programmation

NPoW en appui
Renforcement d'une centralité fonctionnelle de NIV1 par consolidation

+

Territoire nourricier



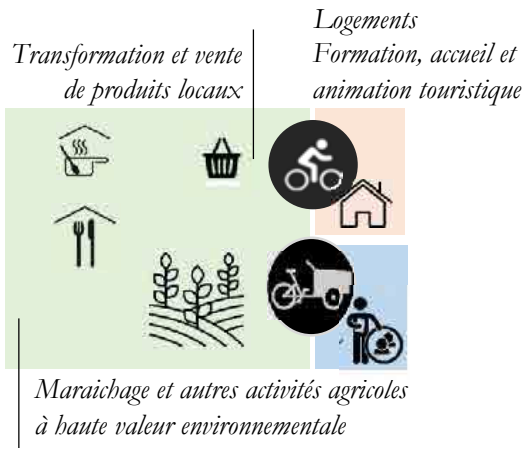
Contraintes du site :
- Site appartenant à des acteurs privés
- Frein : les parcelles situées sur l'assiette de l'ancienne ligne (le long du site et entre la N64 et le chemin de campagne) appartiennent à des propriétaires privés
- Site en bordure de village → sensibilité paysagère

Un projet familial valorisant le potentiel nourricier du territoire

Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Projet proposant plusieurs activités fonctionnant en synergie :
- Maraîchage : espace d'accueil pour différents projets/acteurs du maraîchage.
- Espaces de culture et de formation + activités extrascolaires.
- + éventuellement logements liés à cette fonction
- + projet d'accueil des aînés (à la demande de la commune).

+ Le long d'un axe structurant : point de vente produits du terroir + lieu de restauration en lien avec l'activité touristique du château.



Accessibilité et maillage des réseaux :
- Chaussée apaisée, pratique cyclable sécurisée.
- Nouvel accès carrossable au site : ancienne ligne de tram longeant le site, nouvelle liaison entre le site, les grands axes de mobilité et le PAE. Ce nouvel accès carrossable ne peut se prolonger au-delà du site (risque d'attirer le trafic). Créer un maillage fin au sein du site, maillage modes actif le plus dense possible.

Forme et organisation spatiale :
- Bâtiments qui s'intègrent au cadre naturel et au paysage. Dans ce cadre, travailler la lisère de village.
- Matériaux s'intégrant au caractère naturel du site et respectueux de l'environnement.
- Haute performance énergétique.

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



Lisière villageoise plantée à préserver

Potentiel de développement maraîcher

Nouvel accès motorisé au site
(espace partagé)

Potentiel de développement
(propriétés privées rendues accessibles)

Traversée d'Opheylissem apaisée
→ Valorisation du château et des commerces locaux

L'axe principal du village apaisé (zone 30) **et partagé**, pratiques cyclable et piétonne favorisées

Point de vente + restauration
Valorisant les produits du terroir
A localiser sur un axe structurant – à définir

Château d'Hélécine,
pôle tourisme + loisirs
+ porte-voix d'un milieu rural en transition ?
Vitrine du territoire nourricier ?



HELECINE

Site prioritaire H2 – Rue de l'Abbaye

04. Mesures de gestion

04. Mesures de gestion

- **Les mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier**
  - Pas de nécessité d'acquisition foncière du site lui-même par un acteur public : le projet peut être porté par des acteurs privés
  - MAIS nécessité d'assurer l'accessibilité au site comme condition à son développement, le chemin de campagne et la rue Saint Sulpice étant trop étroits. L'acquisition de l'ancienne assiette du tram entre la N64 et le chemin de campagne (parcelle 232d4) par le porteur de projet ou la Commune apparaît donc comme un préalable indispensable ; celle de la partie qui borde le site (parcelle 230A3) permettrait en outre d'améliorer la desserte et l'aménagement du site.

- **Les mesures de viabilisation du site et de fonctionnement optimal au regard des objectifs du SCoTCH**
  - Axé sur le logement, des services de proximité et des activités nourricières, le projet rencontre des objectifs du SCoTCH tout en tenant compte du contexte socio-démographique de la commune mais aussi de la petite taille et du relatif enclavement du site.

- **Les conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs**
  - La nécessité d'aménager un nouvel accès au site a déjà été mentionnée. A défaut, le terrain ne remplit pas les conditions d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité et pourvue d'une largeur suffisante (D.IV.55 1°) et l'urbanisation ne peut pas y être recommandée ; dans ce cas, le programme serait limité à l'activité de maraîchage avec sa dimension didactique et d'animation.
  - La voirie aura une vocation de desserte locale et sera aménagée en conséquence : il est important d'éviter tout report de trafic en provenance de la N279.
  - Il y a lieu de préserver au maximum le couloir vert formé par l'ancienne assiette du tram pour garantir le maintien d'une lisière villageoise de qualité.
  - La proximité du Château d'Hélécine plaide pour le développement de synergies entre les activités du site et celles qui sont menées par la Province dans le domaine du Château (tourisme et tourisme d'affaire) ; exemples : valorisation Horeca des produits issus du maraîchage, comptoir de vente…

- **Révisions du plan de secteur et compensations, mobilisation d'outils planologiques ou opérationnels**
  - La mise en œuvre du projet ne nécessite pas de révision du plan de secteur, toutes les fonctions programmées étant compatibles avec les prescriptions du Code.
  - A terme, une révision du plan de secteur pourrait être envisagée en vue de supprimer le périmètre de réservation.
  - Notons qu'il ne semble pas qu'on puisse avoir recours à ce périmètre pour créer la voirie d'accès au site, car il se réfère à une infrastructure de communication et pas à une voirie locale.

- **Faisabilité, montage de projet**
  - Faisabilité financière du projet à vérifier en raison des fortes contraintes d'accès et de la taille réduite du site.
  - Acceptabilité du projet potentiellement difficile car le site est enclavé à l'arrière d'un front bâti ; problèmes de vis-à-vis et de trafic induit. Nécessité d'une démarche participative dès l'amont du projet. Possibilité pour certains riverains de valoriser l'arrière de leur terrain.
  - Plus-value collective par la possibilité de valoriser la voirie d'accès dans le Schéma directeur cyclable de la Wallonie (alternative à la rue de l'Abbaye peu sécurisante).

- **Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet**
  - Propriétaires privés + le cas échéant propriétaires des terrains voisins
  - Investisseur privé.
  - Commune, CLDR, CCATM,
  - SPW-TLPE,
  - Consultation des riverains,
  - in BW, GAL…

Projets de référence





Maison Abbeyfield Perwez

La SLSP 'Notre Maison' s'est vue confier la conception et la construction d'une résidence Abbeyfield de type public à Perwez. 'Notre Maison' est propriétaire de cet habitat groupé mais en a confié la gestion à l'asbl créée spécifiquement dans le cadre de ce projet.
Cette dernière s'intègre à un quartier résidentiel de 40 logements. En plus de l'entraide entre aînés au sein de cet habitat, un autre atout est son intégration réussie au sein du quartier. Les habitants organisent différentes activités intergénérationnelles avec les riverains (fête des voisins, représentations musicales, débats publics…).

Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/mixite_sociale_fichesqn.pdf





Centre d'insertion socio-professionnelle offrant un service de restauration-traiteur/paniers bio à Rixensart

La Ferme de Froidmont Insertion est une association reconnue d'économie sociale. Elle permet l'insertion socio-professionnelle d'adultes demandeurs d'emploi de longue durée. Sa pédagogie est celle du compagnonnage et de la formation par le travail. Chaque année, elle forme gratuitement 30 adultes en situation difficile ou en réorientation comme commis de cuisine et de salle ou comme maraîcher bio en permaculture pour leur permettre de retrouver un emploi par une formation professionnalisante mais aussi une place d'acteur dans notre société. En plus d'acquérir de nouvelles compétences, le stagiaire est accompagné dans sa recherche d'emploi ou dans le lancement de projets professionnels futurs.
La ferme veut s'inscrire dans les démarches de transition et de développement durable. Elle gère également des potagers urbains et 60 jardins partagés bio et en permaculture, un restaurant ainsi qu'une activité de panier bio.

Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf

Hélécine

02. Site ne correspondant pas à la stratégie des NPoW :

H1 – PAE in BW

01. Reportage photos





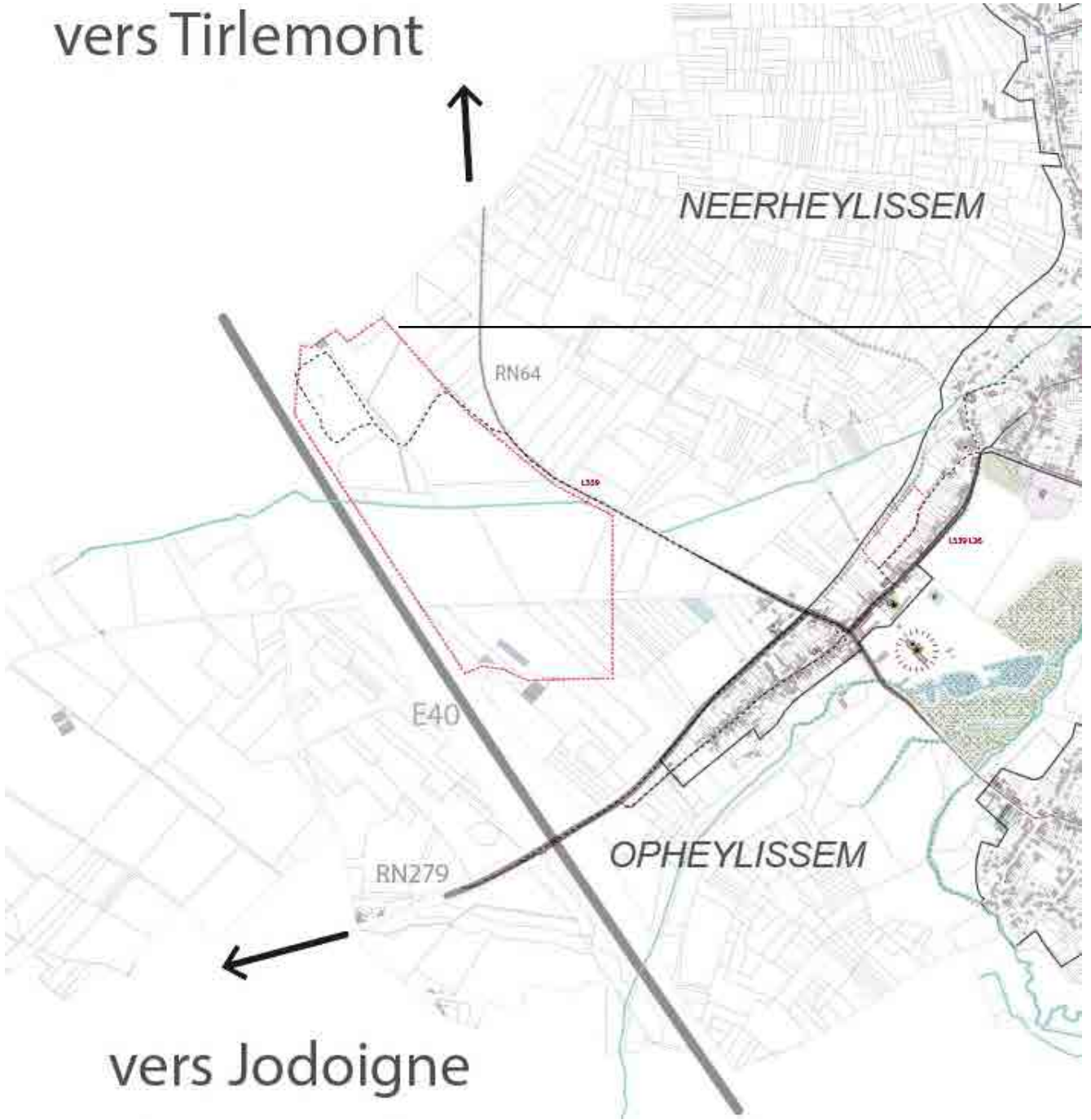




H1 - PAE in BW

02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Site
- Ligne TEC
- Réseau Points nœuds
- Cours d'eau



H2 – PAE in BW

Superficie: 55 ha

Site localisé **le long de l'autoroute E40**, au sein de la zone agricole, **en dehors d'une centralité** → site en **développement autonome par rapport à la centralité**.

Au plan de secteur, le site est inscrit en **zone d'activité économique mixte + agricole.**



02. Informations générales

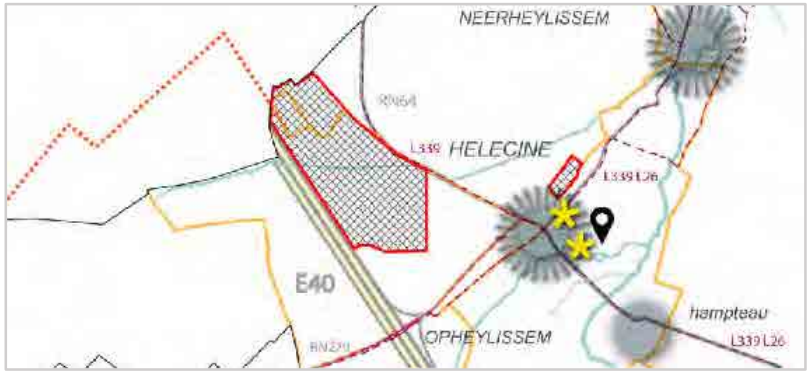
Statut foncier

Privés + parking : **public**

Révision du plan de secteur en cours. Compensations à l'étude (planologiques et/ou alternatives).
Reconnaissance économique et achat des terrains par in BW dès adoption de la révision PdS.

Accessibilité du site

- **Accessibilité automobile bonne et multimodalité faible**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable : Itinéraire à développer. Liaisons cyclables vers les centralités fonctionnelles d'Hélécine à garantir !



Contraintes environnementales

- Un ruisseau traverse le site (rau du chapeauveau) et entraine la nécessité de gérer les eaux pluviales par retenue et temporisation afin réduire les impacts en aval.
- Le paysage est assez pauvre et dominé par l'infrastructure autoroutière.
- Le site est traversé par une conduite Fluxys.
- La pompe à essence pourrait causer une pollution des sols.

Orientations à étudier lors du développement du site : Intégrer le PAE à la dynamique nourricière locale ?

- Liens à concevoir avec le développement du site H2.
- Y favoriser la transformation de productions locales ? Articulation entre logique d'autoroute et le 'local' ?
- Horeca, services pour les nouveaux occupants bénéficiant des productions locales ?



Incourt

Sites prioritaires :

IN2 - Les Fossés

IN1 – Les Etats

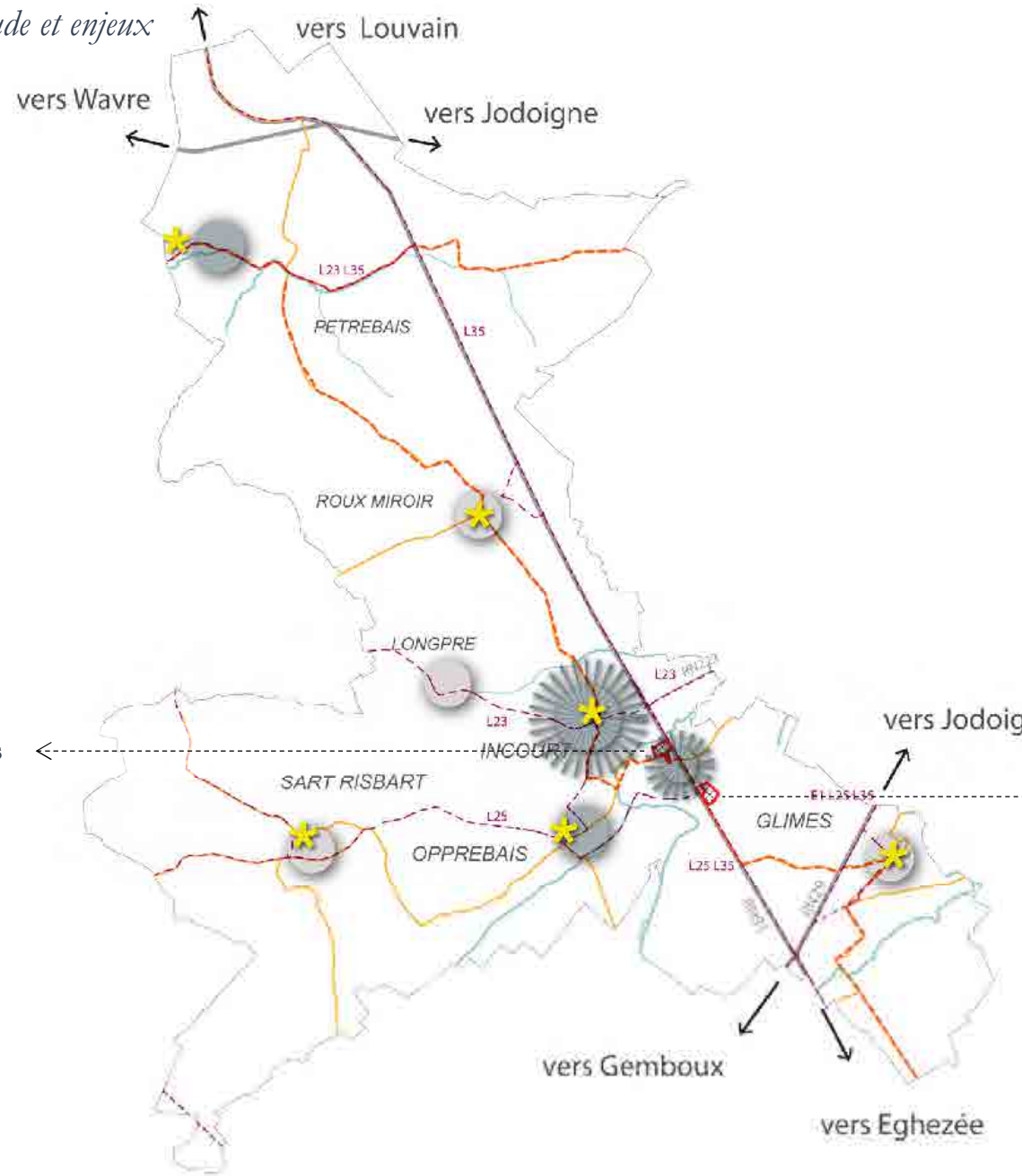
00. Commune d'Incourt

Structure territoriale, chiffres, sites à l'étude et enjeux

Chiffres clés

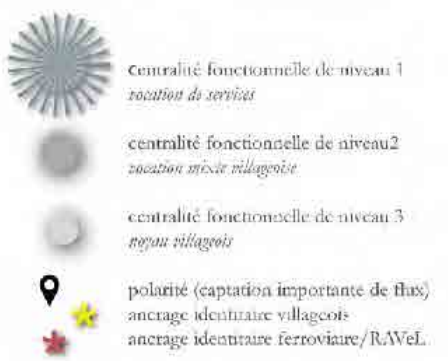
Superficie: 3879 ha
Population 2021: 5521 hab.

Croissance de population *2035*: +22%
Rythme d'artificialisation: 3,56 ha/an
Besoins estimés en logements: 42/an



IN2 - Les Fossés

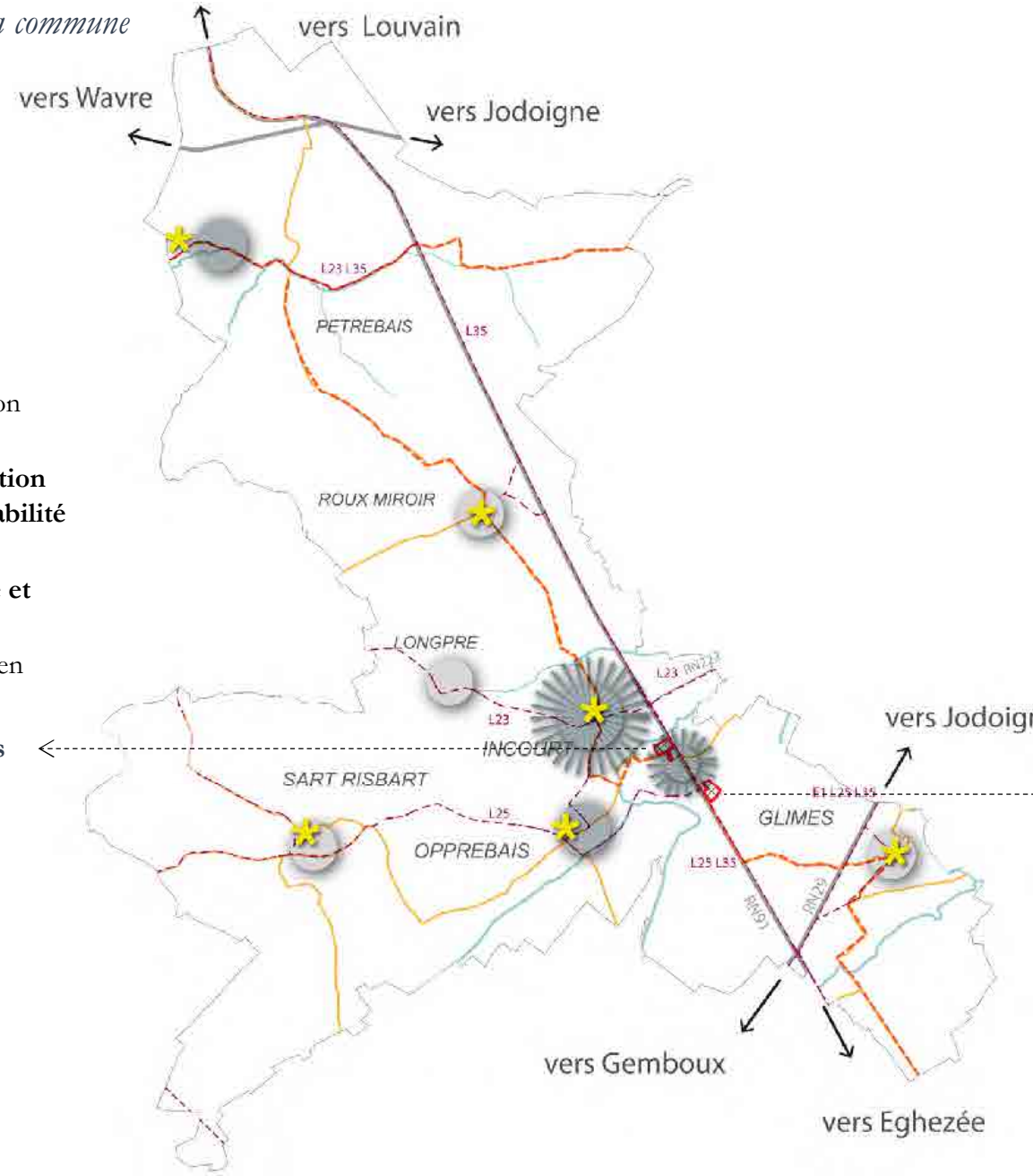
IN1 - Les Etats



00. Commune d'Incourt

Enjeux de développement territorial de la commune

- **Cohérence de développement entre la centralité d'Incourt et la centralité commerciale** de fait sur la **RN91** > complémentarité et connexion,
- Croissance de population *2035*: +22% → b**esoins estimés en logements : 42/an,**
- **Consommation foncière à ralentir et à optimiser** au profit de formes d'urbanisation moins consommatrices d'espaces,
- **Accès financier au logement, diversification** des typologies de logements et leur **acceptabilité sociale,**
- Réponse aux **besoins de la petite enfance et des aînés,**
- Soutien de **l'attractivité économique** en lien avec la ruralité.



IN2 - Les Fossés

IN1 - Les Etats



00. Commune d'Incourt

Deux sites à l'étude

Quel site développer en priorité ?

Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPOW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :

Site prioritaire

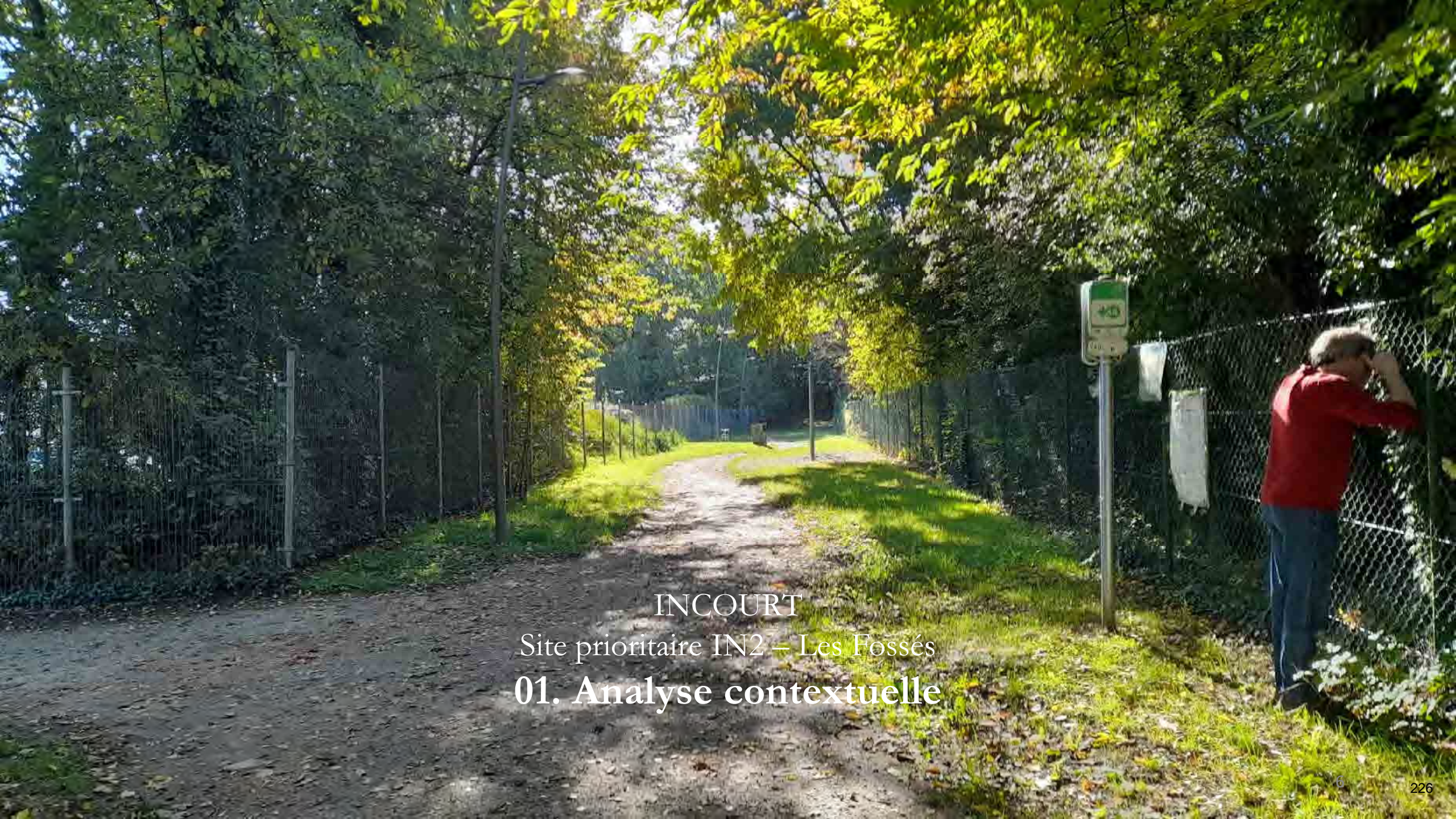
	Surf. (ha)	**Localisation**	**Typologie NPoW**		**Contraintes juridiques et environnementales**		**Foncier**		**Connexion au réseau cyclable**		**Programmation / Combinaison de fonctions**
IN2 - Les Fossés	1,8	Incourt (1060 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone d'habitat, agricole et équipements communautaires. Traversé par un axe de ruissellement + bordé par une zone d'aléa d'inondation faible + suspicions de pollution du sol + zone de protection de captage	**-**	Public (Fabrique d'église et CPAS) Privés (parcelles jouxtant RN91)	**++**	Itinéraire à renforcer	**+**	**Economie, services, loisirs de proximité** – dominante **services**
IN1 - Les Etats	1,9	'Les Etats' (75 hab)	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone d'habitat et agriculture	**++**	Privé + in BW (entrepôt)	**+**	Itinéraire à renforcer	**+**	Territoire **nourricier**

Incourt

Site prioritaire :

IN2 – Les Fossés

IN1 – Les Etats



INCOURT

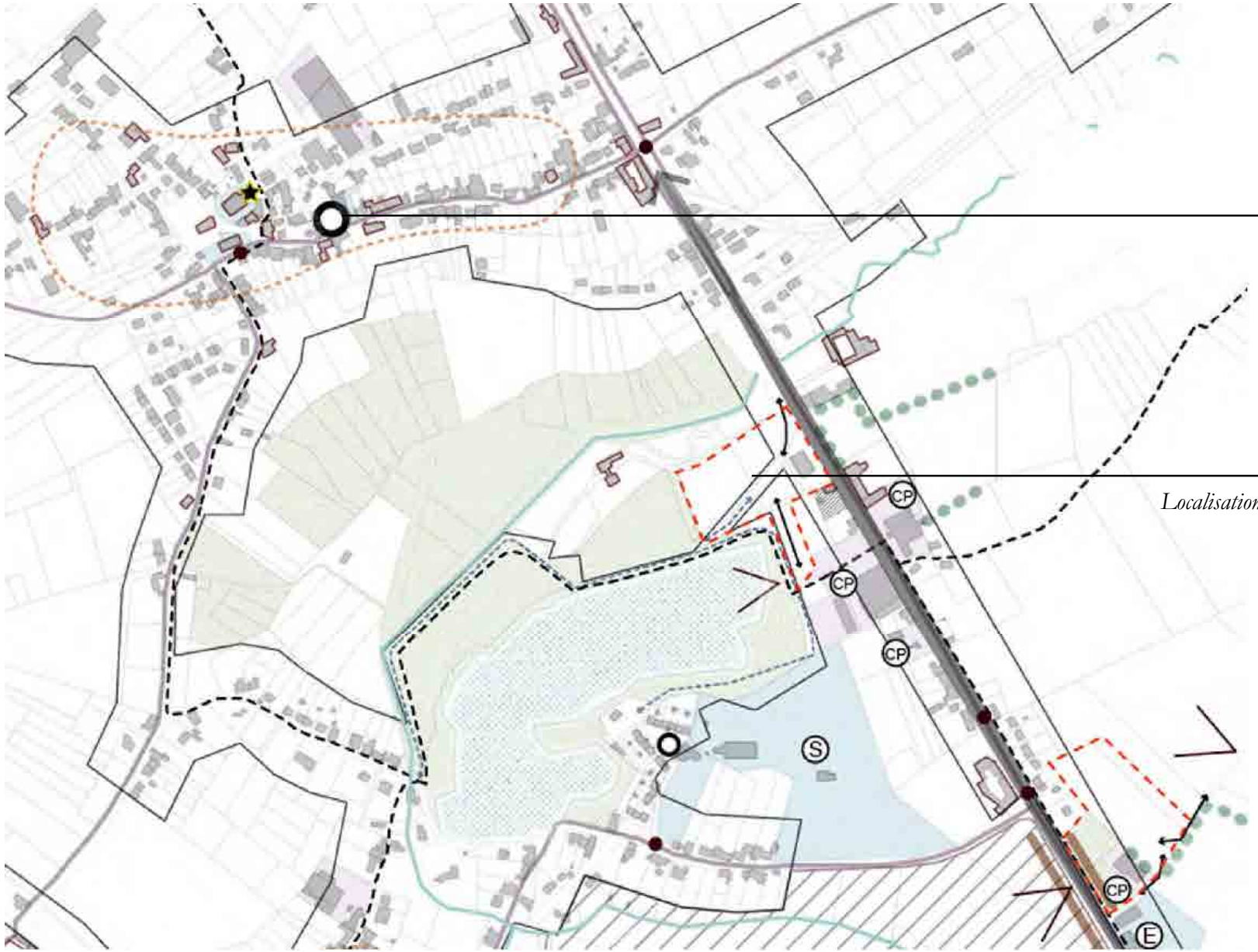
Site prioritaire IN2 – Les Fossés

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation

- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle/zone boisée
- Périmètre d'intérêt paysager PdS
- Plan d'eau
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public structurant
- Espace public secondaire
- Haie arbustive
- Arrêt TEC
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Talus
- Flux majeur
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Vue d'intérêt
- (E) École
- (S) Équipement sportif
- (F) Ferme
- (CP) Commerce de proximité
- Église



Incourt

IN2 - Les Fossés

Localisation : Incourt (1060 hab-en croissance)
Superficie: 1,8 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos



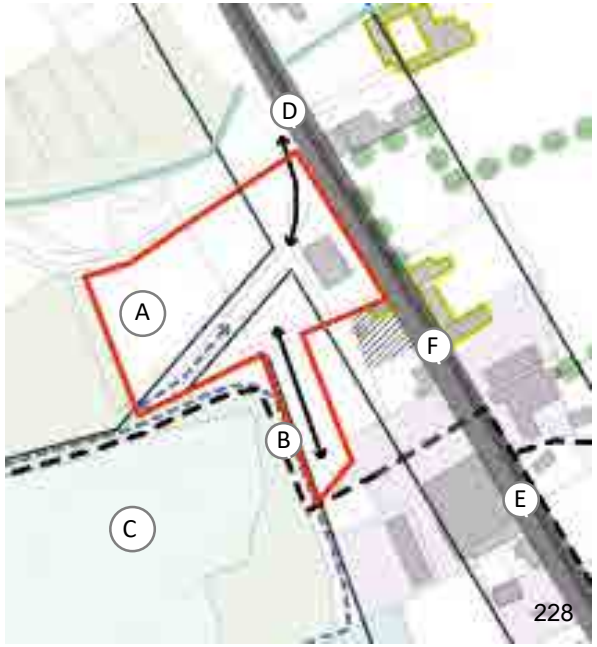












Plan de secteur

Zone d'habitat à caractère rural + zone agricole + zone de service public et d'équipement communautaire.





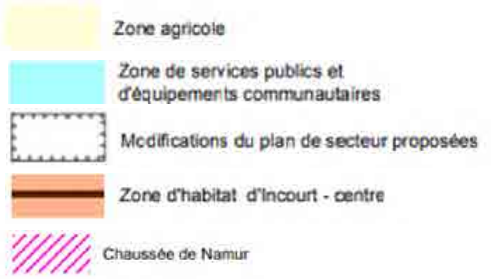
Le site de l'ancienne carrière et ses abords est un **SAR** de droit (arrêté du 8/10/1996) ; destiné à l'habitat et l'équipement communautaire. La parcelle qui traverse le site (rue des Fossés) est une servitude en sous-sol et de passage pour l'accès à la carrière. Cette parcelle cadastrée ne fait pas partie de la voirie communale

Schéma de développement communal

Valoriser les terrains situés entre le centre de Incourt, la RN91 et les carrières
= conforter la situation de fait
→ Révision du plan de secteur nécessaire (7,5 ha) :

- la carrière, en zone de service public et d'équipement communautaire, à convertir en zone naturelle
- la zone agricole à convertir en zone de service public et d'équipement communautaire (centre sportif)



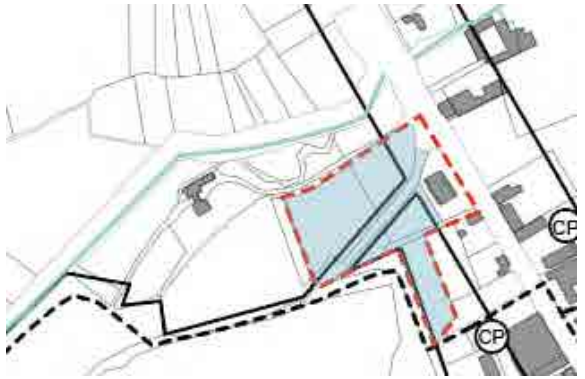


Contraintes environnementales

- Site est **traversé par un axe de ruissellement et bordé par une zone d'aléa d'inondation faible.**
- Site concerné par des **suspicions de pollution du sol** et est situé en zone de protection de captage.



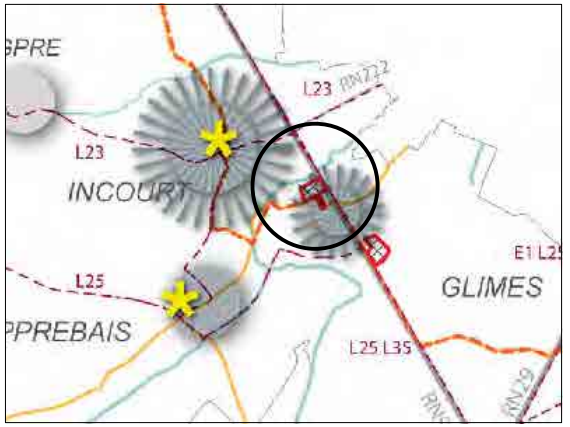
Statut foncier



- Parcelles bordant la RN91 : privées
- Parcelles situées à l'arrière du site : publiques (Fabrique d'église et CPAS)

Accessibilité au site et typologie NPoW

- Accessibilité : bonne
- Multimodalité : moyenne
- Connexion directe à la trans-incourtoise (itinéraire à renforcer)
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Perwez >20min
- Accessibilité cyclable à une centralité NIV 1 : C.niv1<10min

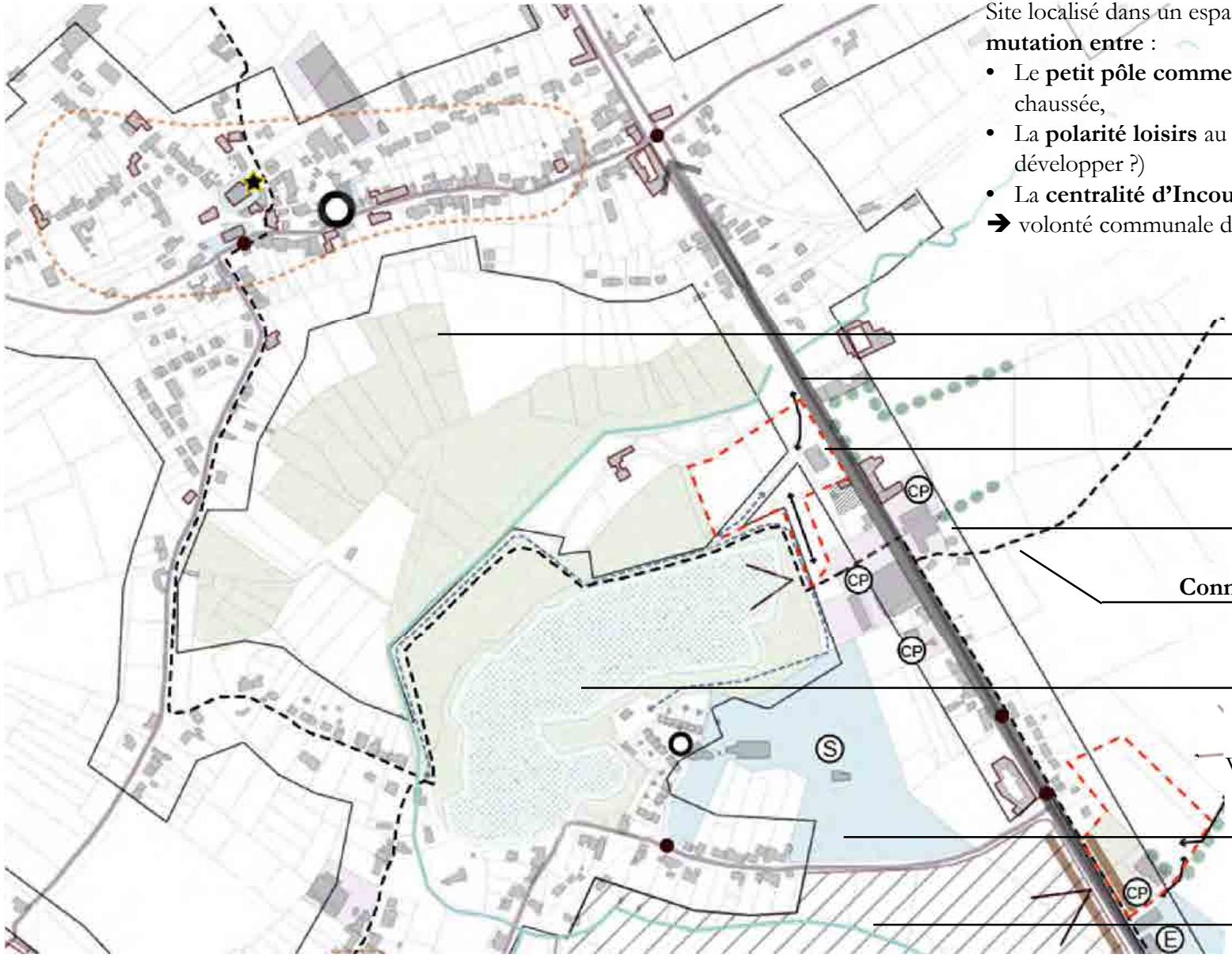


NPoW en renforcement de la centralité d'Incourt (NIV1) par consolidation (moyennant révision du plan de secteur).

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale

- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle/zone boisée
- Périmètre d'intérêt paysager PdS
- Plan d'eau
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public structurant
- Espace public secondaire
- Haie arbustive
- Arrêt TEC
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Talus
- Flux majeur
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Vue d'intérêt
- (E) École
- (S) Équipement sportif
- (F) Ferme
- (CP) Commerce de proximité
- Église



Site localisé dans un espace en **transition et en mutation entre** :

- Le **petit pôle commercial** (en croissance) sur la chaussée,
- La **polarité loisirs** au niveau des carrières (à développer ?)
- La **centralité d'Incourt**

➔ volonté communale d'un développement cohérent !

Proximité d'un site naturel

La RN apporte **accessibilité et visibilité au site**

Vente annoncée du bâtiment RTT

Pôle commercial

Connexion directe à la trans-incourtoise (itinéraire à renforcer)

Proximité de l'ancienne carrière submergée qui offre un paysage et une ambiance naturelle d'intérêt. Vues et cheminement sur les berges.

Pôle sport

Zone d'intérêt paysager au plan de secteur



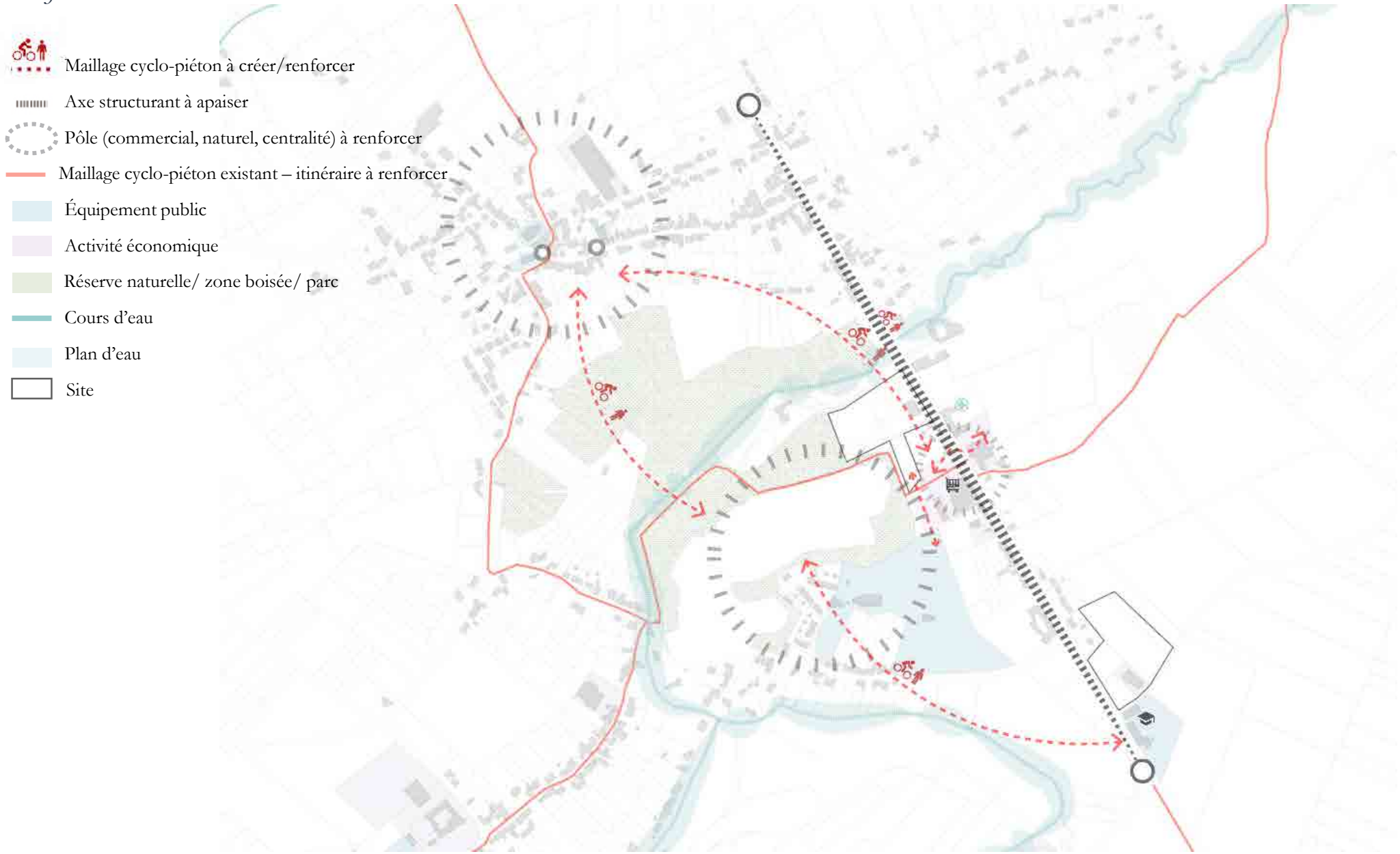
INCOURT

Site prioritaire IN2 – Les Fossés

02. Enjeux et opportunités

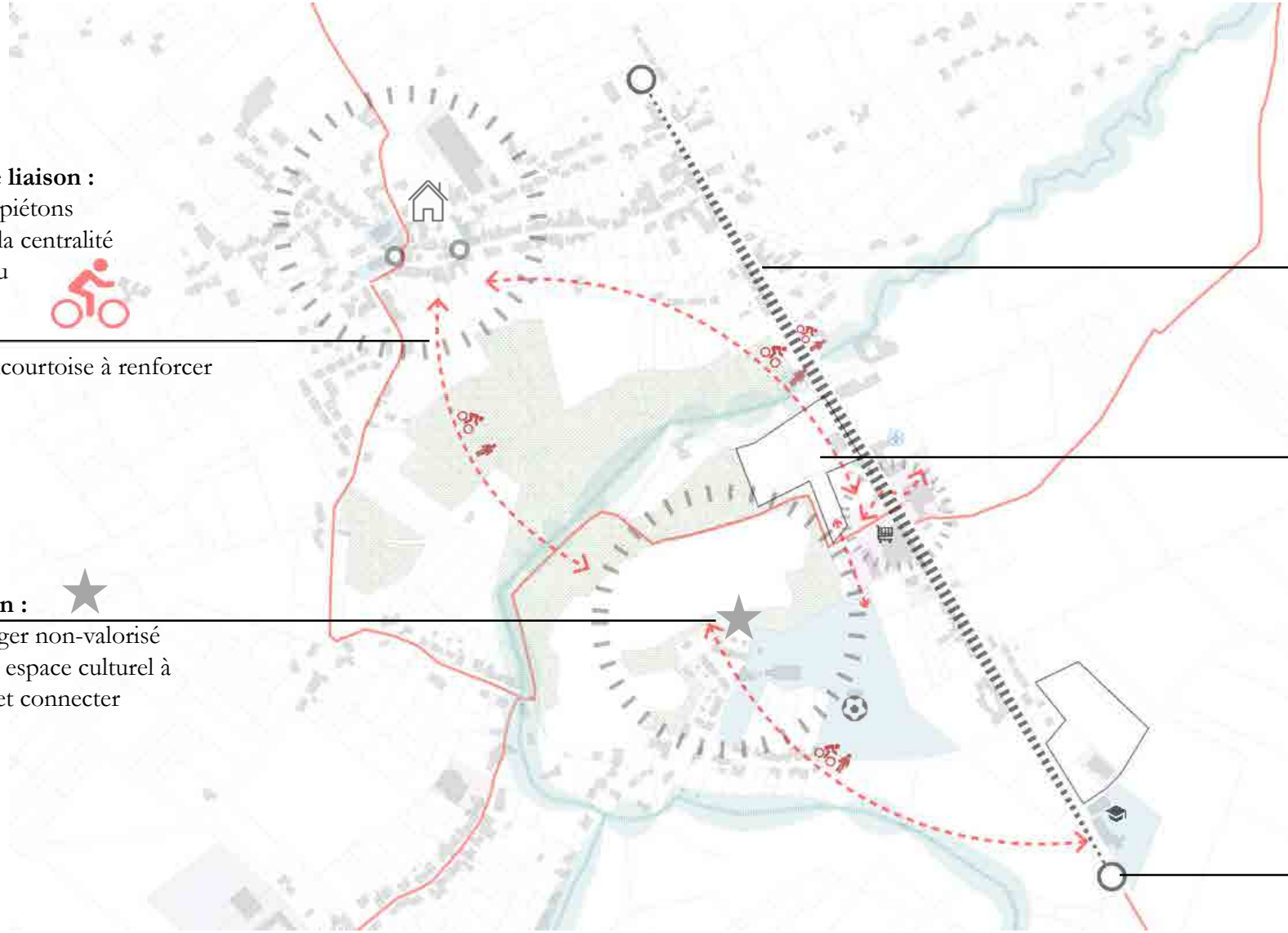
02. Enjeux et opportunités

Enjeux à l'échelle des sites



02. Enjeux et opportunités

Enjeux à l'échelle du site



Nombreux enjeux de liaison :

- Connexion vélos et piétons entre le site Fossés, la centralité d'Incourt et le noyau commercial

+ itinéraire trans-incourtoise à renforcer

Enjeux de valorisation :

- Site naturel et paysager non-valorisé
- Pôle loisirs/sport et espace culturel à renforcer, valoriser et connecter

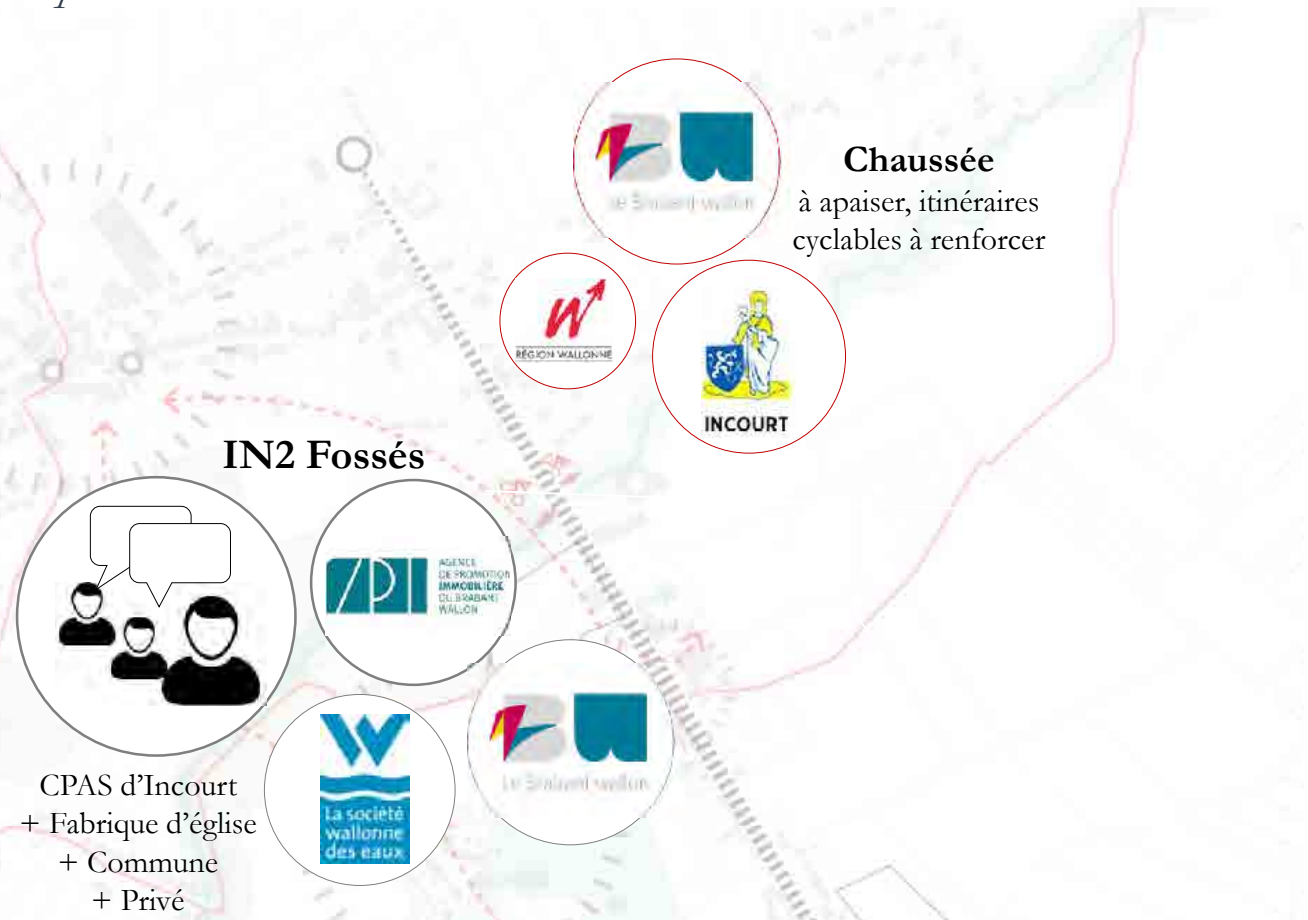
Enjeu de sécurité :
Chaussée à apaiser / sécuriser
Accès et sécurité aux abords du site Etats + école.

Site Fossés : Terrains vulnérables aux inondations et suspicion de pollution de sol

Marquer et sécuriser l'entrée du bourg

Potentialités identifiées :

- Volonté de la Commune de développer **des logements publics et logements à destination des séniors**
- **Valorisation touristique et loisirs** de la carrière (AIBW et PBW) > se heurte aux contraintes d'exploitation du captage et de faisabilité économique. La SWDE cesserait l'exploitation du site à long terme.
- Partenariat à ne pas exclure avec le propriétaire voisin désireux de développer un habitat groupé pour séniors





INCOURT

Site prioritaire IN2 – Les Fossés

03. Scenario de développement

NPoW en renforcement
de la centralité d'Incourt (NIV1) par consolidation

+

Economie, services, loisirs de proximité





Économie résidentielle de proximité + habitat + services
Mixité fonctionnelle + synergies
Développement endogène

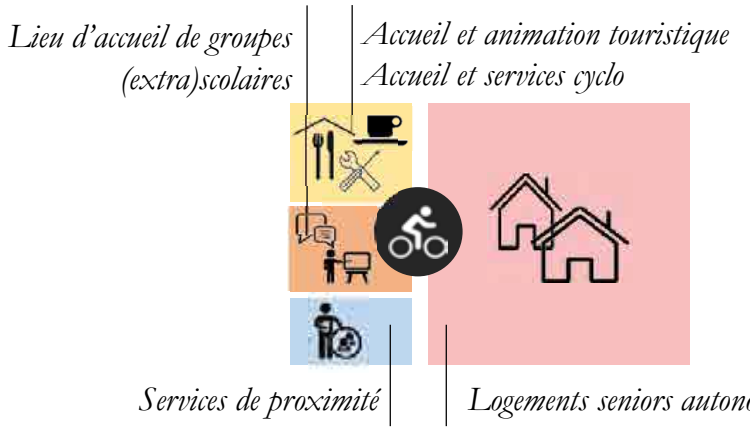
→ Un pôle intergénérationnel autour de la nature et du vélo :

Programmation en activités économiques et fonctions complémentaires :

- Consolidation de la fonction résidentielle existante : logements pour les seniors + offre de services adaptés (maison médicale…)
- Lieu d'accueil de groupes scolaires + activités extrascolaires, scouts…
- Etablissement Horeca
- Fonctions résidentielles et présentielles fortes → opportunité de développer des activités liées au vélo (logistique, vente, réparation…).

Ces différentes activités seraient en lien (piéton et cycliste) avec l'ancienne carrière, l'étendue naturelle localisée entre le centre d'Incourt et le site, la maison de la nature, le centre sportif et les commerces de proximité.*

**exploitée par la SWDE, qui, à long terme, quitterait le site*



NPoW en renforcement de la centralité d'Incourt (NIV1) par consolidation

+

Economie, services, loisirs de proximité



Accessibilité et maillage des réseaux :

- Intensification du réseau piéton et cyclable au travers de l'ensemble de l'îlot 'carrière'. Ce maillage intensifié garantit l'intégration du site au sein du pôle et une chaîne de déplacement efficace entre les différents pôles.
- Chaussée apaisée, pratique cyclable sécurisée, liaison structurante aux pôles (sites, centralités, pôles commercial et sportif…)
- Aménagement d'un arrêt de bus confortable et sécurisé à hauteur du site Les Fossés et du pôle commercial.

Atouts du site :

- Accès facile (vélo et voiture),
- Offre existante en services (parcours santé, équipements sportifs, médecins, pharmacie, commerces…)
- Caractère naturel et paysager du site (carrière…)

Forme et organisation spatiale :

Limiter l'impact du projet sur les qualités naturelles et paysagères et l'équilibre hydrique du site.

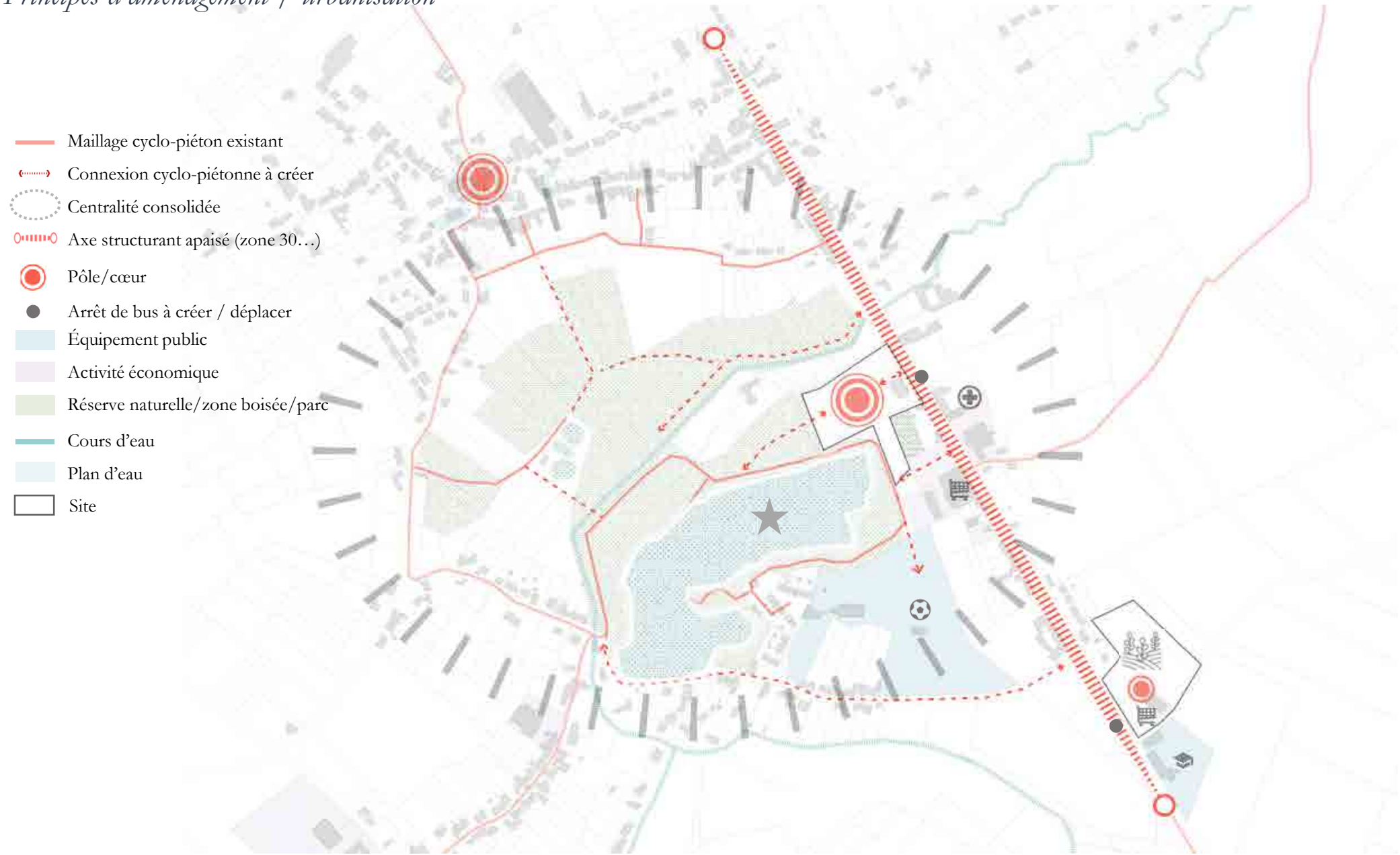
- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti. Trame urbanistique composée d'espaces publics (réseau piéton et cyclable dense + espaces de rencontre largement verdurisés) et d'îlots de taille relativement réduite.
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (infiltration, rétention, écoulement)
- Usage de matériaux s'intégrant au caractère naturel du site.

Contraintes du site :

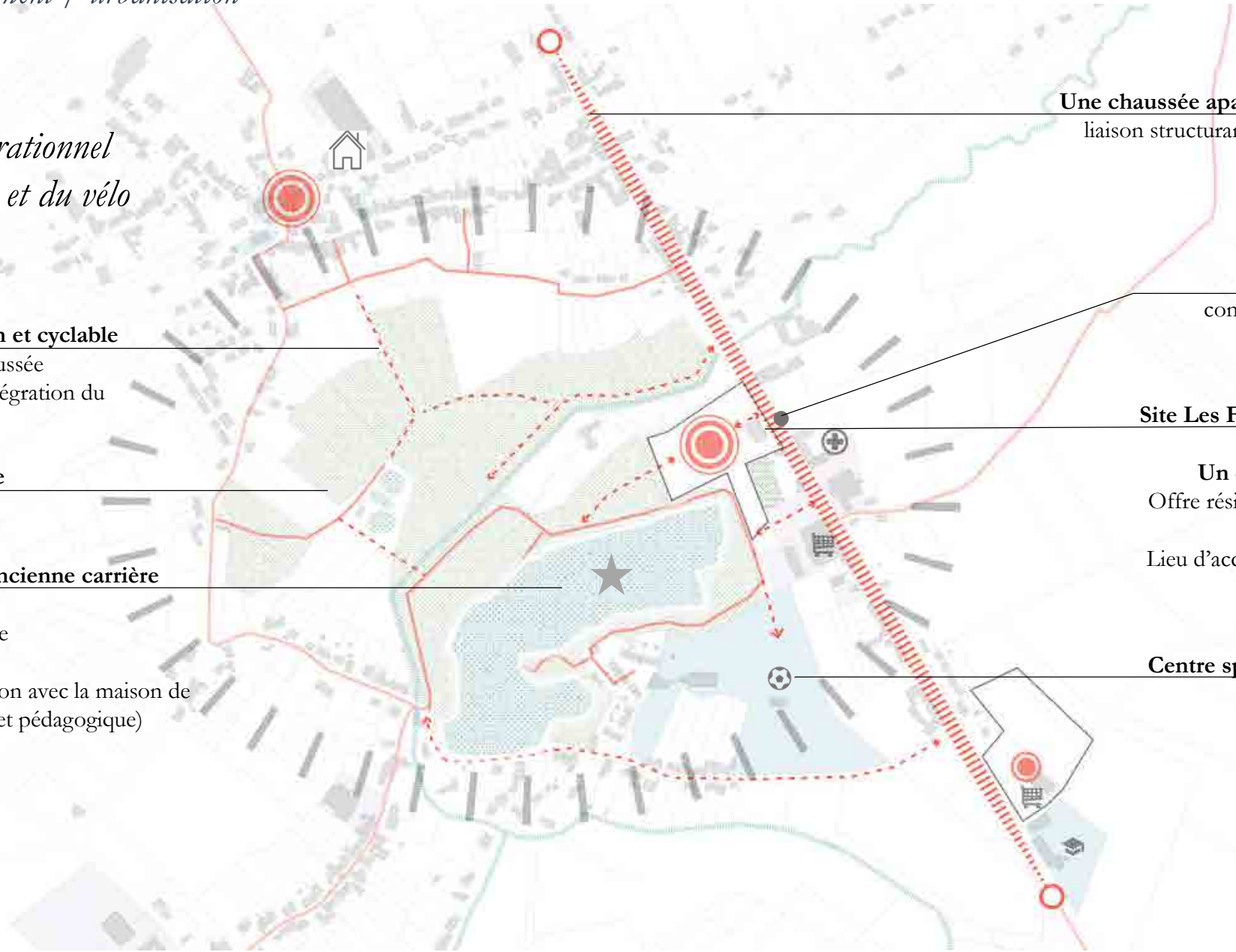
- Révision du plan de secteur nécessaire,
- Accès au foncier privé,
- Suspicion de pollution du sol,
- Sensibilité hydrique.

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



Un pôle intergénérationnel autour de la nature et du vélo



Une chaussée apaisée, pratique cyclable sécurisée,
liaison structurante aux pôles (sites, centralités, pôles commercial et sportif…).
Différenciation spatiale des modes.

Aménagement d'un arrêt de bus
confortable et sécurisé à hauteur du site Les Fossés et du pôle commercial

Intensification du réseau piéton et cyclable
au travers de l'îlot 'carrière' + chaussée
Ce maillage intensifié garantit l'intégration du site au sein du pôle

Site Les Fossés, un pôle intergénérationnel autour de la nature et du vélo
Un quartier de vie et de travail animé
Offre résidentielle + services adaptés pour les seniors (soins…)
Lieu d'accueil pour groupes scolaires, activités extrascolaires, scouts…
Espace de rencontre (restaurant)

Un espace naturel pédagogique
pour tous les âges

Ouverture et valorisation de l'ancienne carrière
Pôle nature et loisirs
- Maillage renforcé, points de vue
- Ponton, plage ?
- Lieu d'exploration, en association avec la maison de la nature (parcours touristique et pédagogique)

Centre sportif connecté au pôle tourisme et loisirs, commercial



INCOURT

Site prioritaire IN2 – Les Fossés

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- La maitrise foncière est partiellement assurée : les terrains à l'arrière du site appartiennent à des acteurs publics mais les terrains à front de voirie appartiennent à des propriétaires privés.
- L'accès possible à l'arrière par des voiries (chemin des Fossés) rend possible le développement de projets uniquement sur les terrains publics, mais pour mettre en place un programme cohérent qui rencontre les besoins identifiés, il serait préférable que les propriétaires privés soient partie prenante du projet, soit revendent leur terrain à un acteur public (Commune, in BW).

Faisabilité et montage du projet

- Le programme global répond à des besoins identifiés au sein de la commune.
- Les deux sites d'Incourt développent des projets complémentaires qui peuvent être mis en place indépendamment l'un de l'autre. Si une priorisation de la mise en œuvre s'avère nécessaire, le site des Fossés devrait faire l'objet de la première phase en raison de sa localisation centrale et de la création de services qui semblent assez prioritaires à l'échelle communale (intergénérationnel et nature).
- La maîtrise publique partielle du foncier et l'intérêt d'un certain nombre d'acteurs publics et privés renforcent la faisabilité du projet.
- La réalisation préalable d'un master plan ou au moins d'un schéma de réflexion d'ensemble est une phase indispensable pour garantir un aménagement cohérent du centre d'Incourt et une bonne intégration urbanistique et fonctionnelle des deux sites à développer.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Le site étant situé en bordure de la voirie régionale (chaussée de Namur), l'apaisement de cette voirie dans la traversée de l'agglomération apparaît comme une condition importante.
- Le développement de ce site représente une occasion unique de repenser l'articulation spatiale des différentes fonctions que compte le centre d'Incourt et qui, à l'heure actuelle, sont simplement juxtaposées : noyau villageois, développements commerciaux sur la RN, site naturel, ancienne carrière, complexe sportif, agriculture, bois…
- Le projet implique la création d'un nouveau maillage viaire pour assurer cette articulation, principalement à destination des modes actifs.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

- Pour une mise en œuvre efficiente, le projet nécessiterait une révision du plan de secteur. La révision souhaitable est plus large que le périmètre du site : ainsi que le préconise le schéma de développement communal, l'ancienne carrière et ses abords (zone de services publics et d'équipements communautaires) devraient être inscrits en zone naturelle, alors que la zone agricole entre la limite nord du site et la rue de la Bruyère devrait être affectée aux services publics et équipements.
  Le bilan entre les zones urbanisables à réaffecter en zones non urbanisables (ZSPEC → ZN) et les non urbanisables à réaffecter en urbanisables (ZA → ZSPEC (et ZHCR)) est positif : environ 11 ha pour 7,5 ha. Il n'y aurait donc pas lieu de rechercher des compensations ; au contraire, il y aurait une réserve potentielle de compensation mobilisable au cas où un autre projet impliquerait la création de nouvelles zones urbanisables.
- Parallèlement ou à la suite, le périmètre SAR pourrait être abrogé car les motifs qui ont justifié sa reconnaissance en site à réaménager sont dépassés. Pour le site des Fossés, cela permettrait de lever les servitudes liées à la rue des Fossés. Celle-ci pourrait par la même occasion faire l'objet d'une inscription dans la voirie communale.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés,
- Propriétaires publics : CPAS et Fabrique d'Eglise,
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s),
- Commune, CCATM, CLDR,
- SPW-TLPE,
- Province, in BW, APIBW,
- SWDE,
- Consultation des riverains,
- …

Projets de référence





Ecoles, médiathèques, ludothèques… à Brangues en France

Equipement public multifonctionnel comportant une école, sa cour (également jardin public), la bibliothèque de l'école qui est aussi la médiathèque du village, une ludothèque qui est aussi le cyber-café, un local pour les jardiniers qui s'occupent du potager partagé jouxtant le jardin communal. En somme, un concentré d'usages qui permettent les rencontres et l'animation une commune rurale.
Source : https://topophile.net/faire/un-espace-novateur-en-milieu-rural/



Ecole-médiathèque, poste…

Prolongée d'un parc en cœur d'îlot, l'école-médiathèque d'Ors s'est implantée sur une parcelle bocagère qu'elle a su respecter et compléter. Cet équipement accueille également la poste. Une mare a été aménagée à proximité de l'école ainsi qu'un city stade.
Source : https://www.s-pass.org/fr/observatoire/32747/ecole-mediatheque-ors-59.html



Café citoyen, tiers-lieu éco-responsable à Court-Saint-Etienne

Quatre-Quarts est une coopérative à finalité sociale, un espace intergénérationnel, de rencontres et d'échanges de savoir dans un esprit « récup, local et de saison » installé dans l'ancienne gare de Court-Saint-Etienne. Le projet s'anime autour de quatre activités principales : cantine, artisanat, librairie et ateliers mettant en avant les producteurs et les citoyens.
Des ateliers de cuisine, couture, culturels, artistiques, une table de conversation, école des devoirs, atelier vélo et bien d'autres activités ouvertes à tous sont organisées dans cet espace.
Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf
http://quatrequarts.coop

Incourt

Sites prioritaires :

IN2 – Les Fossés

IN1 – Les Etats



INCOURT

Site prioritaire IN1 – Les Etats

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos

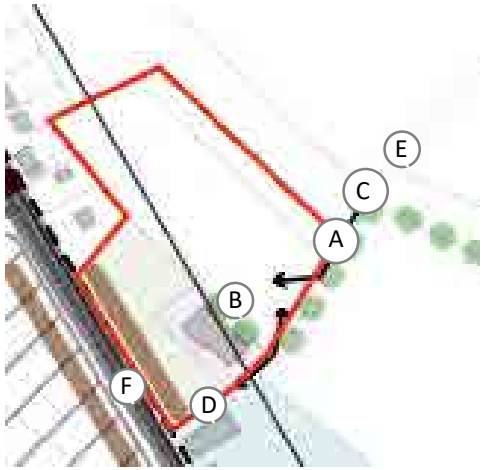














01. Analyse contextuelle - rappel

Site IN1 Etats – Situation juridique, contraintes environnementales, accessibilité et typologie NPoW

Plan de secteur

Zone d'habitat à caractère rural + zone agricole

→ *révision de plan de secteur nécessaire si création d'activités économiques*



Agricole

Habitat à caractère rural

Schéma de développement communal

Le site Etats, situé le long de la chaussée de Namur, est en 'zone destinée à l'urbanisation - zone d'habitat d'Incourt-extension'. → développer et renforcer la zone d'habitat d'Incourt.

Objectif de la Commune : accueillir des petites et moyennes entreprises → réviser le plan de secteur (à moyen terme) → La création d'une nouvelle polarité économique à proximité du lieu-dit « Les Etats », éventuellement en dédoublement du ruban urbanisable sis le long de la chaussée de Namur, est une priorité pour l'autorité communale



Zone d'habitat d'Incourt - extension

Chaussée de Namur

Contraintes environnementales

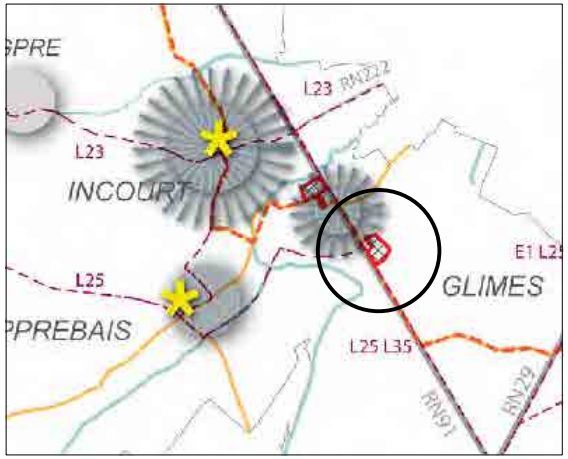
Le site ne présente **pas de sensibilité particulière,** hormis le fait d'être situé en zone de protection de captage. Il s'ouvre vers l'Est sur un paysage ouvert.

Statut foncier

- Privé (parcelle le long de la RN)
- in BW (entrepôt).

Accessibilité au site et typologie NPoW

- Accessibilité : bonne
- Multimodalité : moyenne
- Connexion directe à la trans-incourtoise (itinéraire à renforcer)
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Perwez > 20min
- Accessibilité cyclable à une centralité NIV 1 : C.niv1<10min

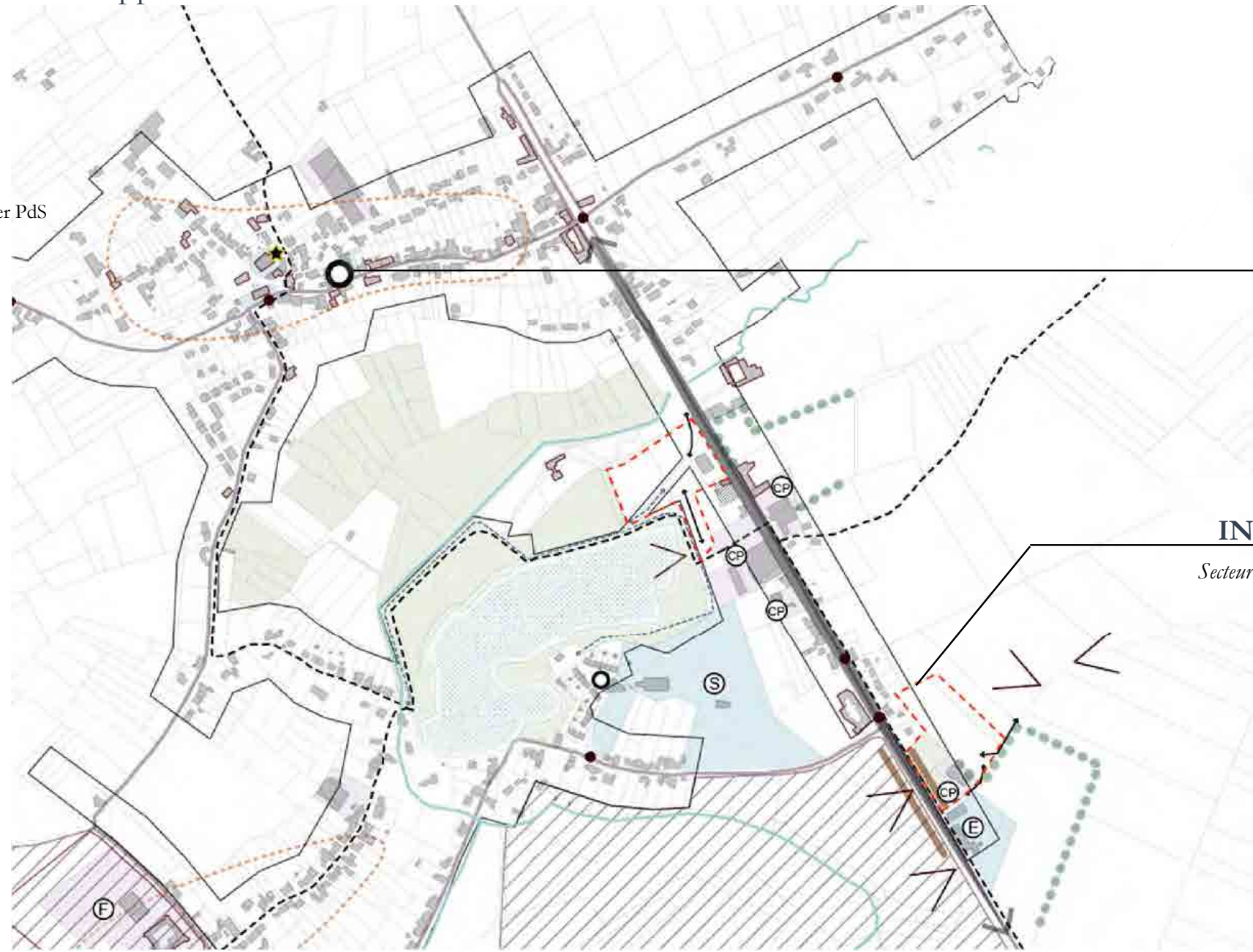


NPoW en appui

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation

- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle/zone boisée
- Périmètre d'intérêt paysager PdS
- Plan d'eau
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public structurant
- Espace public secondaire
- Haie arbustive
- Arrêt TEC
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Talus
- Flux majeur
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Vue d'intérêt
- (E) École
- (S) Équipement sportif
- (F) Ferme
- (CP) Commerce de proximité
- Église



01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



IN1 - Les Etats – 1,9 ha

Secteur statistique 'Les Etats' (75 hab)
Superficie: 1,9 ha

Vues vers paysage ouvert

Talus en bordure de la RN91

Accès et visibilité du site depuis la RN91

Vues sur une zone d'intérêt paysager (plan de secteur)

Accès au site et à l'école non-sécurisé

Connexion directe à la trans- incourtoise (itinéraire à renforcer)

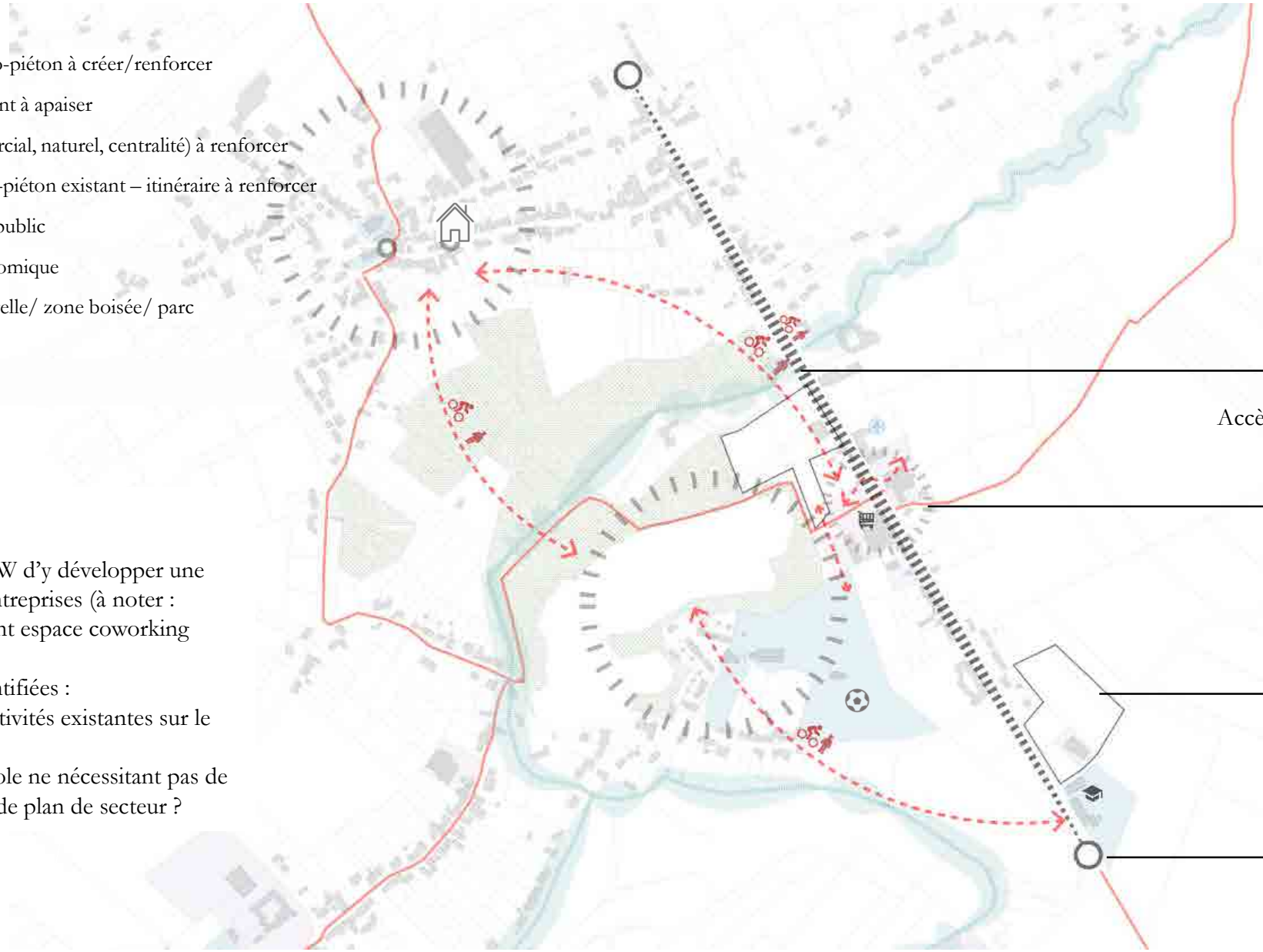


INCOURT

Site prioritaire IN1 – Les Etats

02. Enjeux et opportunités

02. Enjeux et opportunités



Opportunités :
Connu/acquis :

- Intérêt d'in BW d'y développer une pépinière d'entreprises (à noter : développement espace coworking avorté)

Potentialités identifiées :

- Fédérer les activités existantes sur le site ?
- Activité agricole ne nécessitant pas de modification de plan de secteur ?

Enjeu de sécurité :
Chaussée à apaiser / sécuriser
Accès et sécurité aux abords du site Etats + école.

Nombreux enjeux de liaison :
Connexion vélos et piétons entre le site Etats, l'école, le noyau commercial, au centre sportif et à la zone naturelle
+ itinéraire trans-incourtoise à renforcer

Rétention foncière et volonté de développement résidentiel des parcelles en bordure de RN par un privé

Marquer et sécuriser l'entrée du bourg



INCOURT

Site prioritaire IN1 – Les Etats

03. Scenario de développement

NPoW en appui
d'une centralité fonctionnelle de NIV1

+

Territoire nourricier

Développement du secteur agro-alimentaire durable (best food), diversification, formation, coopérative, économie locale

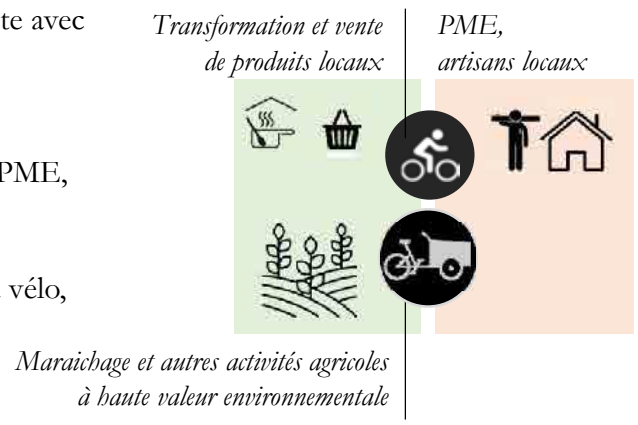


La halle aux produits et savoir-faire locaux

Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

- Hangar existant appartenant à in BW : halle couverte avec commerce des productions maraichères locales, brasserie…
- + coworking à l'étage,
- Parcelle le long de la chaussée : petits ateliers pour PME, artisans locaux
- Zone agricole dédiée au maraîchage
- Equipements cyclables encourageant la pratique du vélo, tant pour les travailleurs que les clients.

= potentiel de mobilisation des acteurs locaux.
/!\ flexibilité et adaptabilité des espaces



Accessibilité et maillage des réseaux :

- Chaussée apaisée, pratique cyclable sécurisée. Liaison structurante aux pôles (sites, centralités, pôles commercial et sportif…). Différenciation spatiale des modes.
- Aménagement d'un accès sécurisé à l'école et au site.
- Aménagement d'un arrêt de bus confortable et sécurisé à hauteur du site Les Etats.

Forme et organisation spatiale :

- Innovation architecturale possible, marquant l'effet de porte et le caractère 'productif' du site (transition fonctionnelle affirmée).
- Espaces de taille, d'organisation et d'identité variables induisant une diversité d'activités.
- Mixité fonctionnelle au sein des bâtiments + espaces et services mutualisés.
- Usage de matériaux s'intégrant au caractère naturel du site.

Atouts du site :

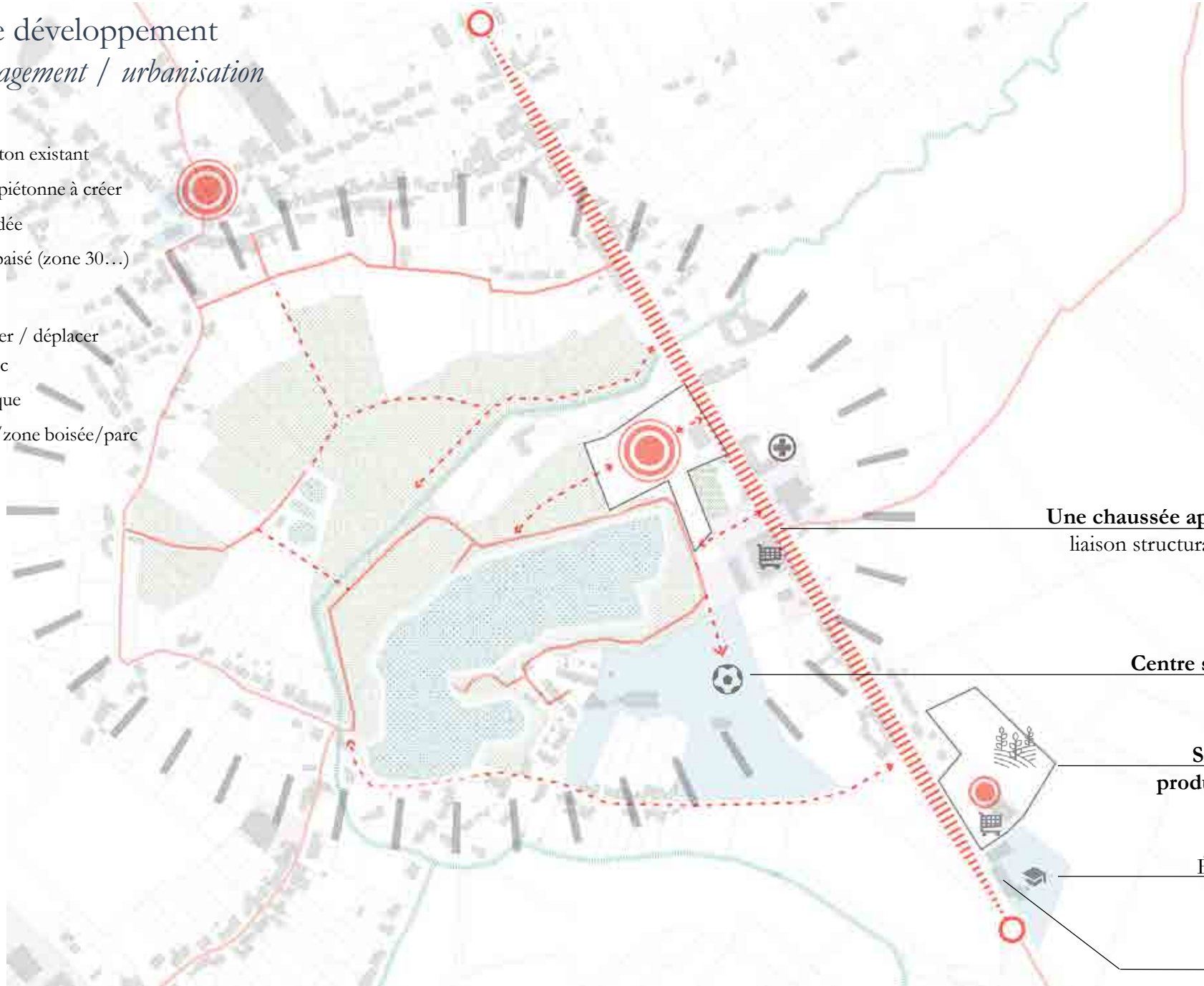
- Visibilité et accès aisé (voiture et vélo),
- Dans le prolongement du noyau commercial existant
- +- 1,2 ha situés en zone agricole au plan de secteur

Contraintes du site :

- Parcelles le long de la RN91 appartenant à un privé – volonté de développement résidentiel
- Talus important (2-3 m) en bord de voirie
- Site en bordure de village → sensibilité paysagère

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



Une chaussée apaisée, pratique cyclable sécurisée, liaison structurante aux pôles (sites, centralités, pôles commercial et sportif…).
Différenciation spatiale des modes.

Centre sportif connecté au pôle tourisme et loisirs, commercial, école

Site Les Etats, une halle dédiée aux produits et savoir-faire locaux valorisant les productions et PME locales

École connectée au centre sportif et à la carrière, site nature et loisirs

Un accès sécurisé à l'école et au site



INCOURT

Site prioritaire IN1 – Les Etats

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- La maitrise foncière est partiellement assurée : l'entrepôt appartient à in BW mais les terrains à front de voirie appartiennent à un propriétaire privé.
- Il serait possible de développement un projet uniquement sur les terrains publics, mais pour mettre en place un programme cohérent qui rencontre les besoins identifiés, il serait préférable que le propriétaire privé soit partie prenante du projet, soit revende son terrain à un acteur public (Commune, in BW).

Faisabilité et montage du projet

- Le programme répond à des besoins identifiés au sein de la commune.
- La maîtrise publique partielle du foncier et l'intérêt d'un certain nombre d'acteurs publics et privés renforcent la faisabilité du projet.
- La réalisation préalable d'un master plan ou au moins d'un schéma de réflexion d'ensemble sur le centre d'Incourt est une phase indispensable pour garantir un aménagement cohérent et une bonne intégration urbanistique et fonctionnelle des sites à développer.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Le site étant situé en bordure de la voirie régionale (chaussée de Namur), l'apaisement de cette voirie dans la traversée de l'agglomération apparaît comme une condition importante.
- Comme dit plus avant, le développement des deux sites doit s'intégrer dans une réflexion plus large à mener sur tout le centre d'Incourt.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

- Pas de révision nécessaire si la partie en zone agricole est consacrée à des activités de production nourricière.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés,
- Commune, CCATM, CLDR,
- SPW-TLPE,
- Province, in BW, APIBW,
- GAL Culturalité,
- Consultation des riverains,
- …

Jodoigne

Sites prioritaires :

JO3 – Future ZAEM

JO2 – Plaine de la Gadale (étudié par ailleurs – non-développé ci-après)

JO4 – SOL du Bosquet (étudié par ailleurs – non-développé ci-après)

Site potentiel (non-prioritaire) :

JO1 – ZACC Batavia

Site dont le développement est fortement contraint :

Z1 – PAE in BW

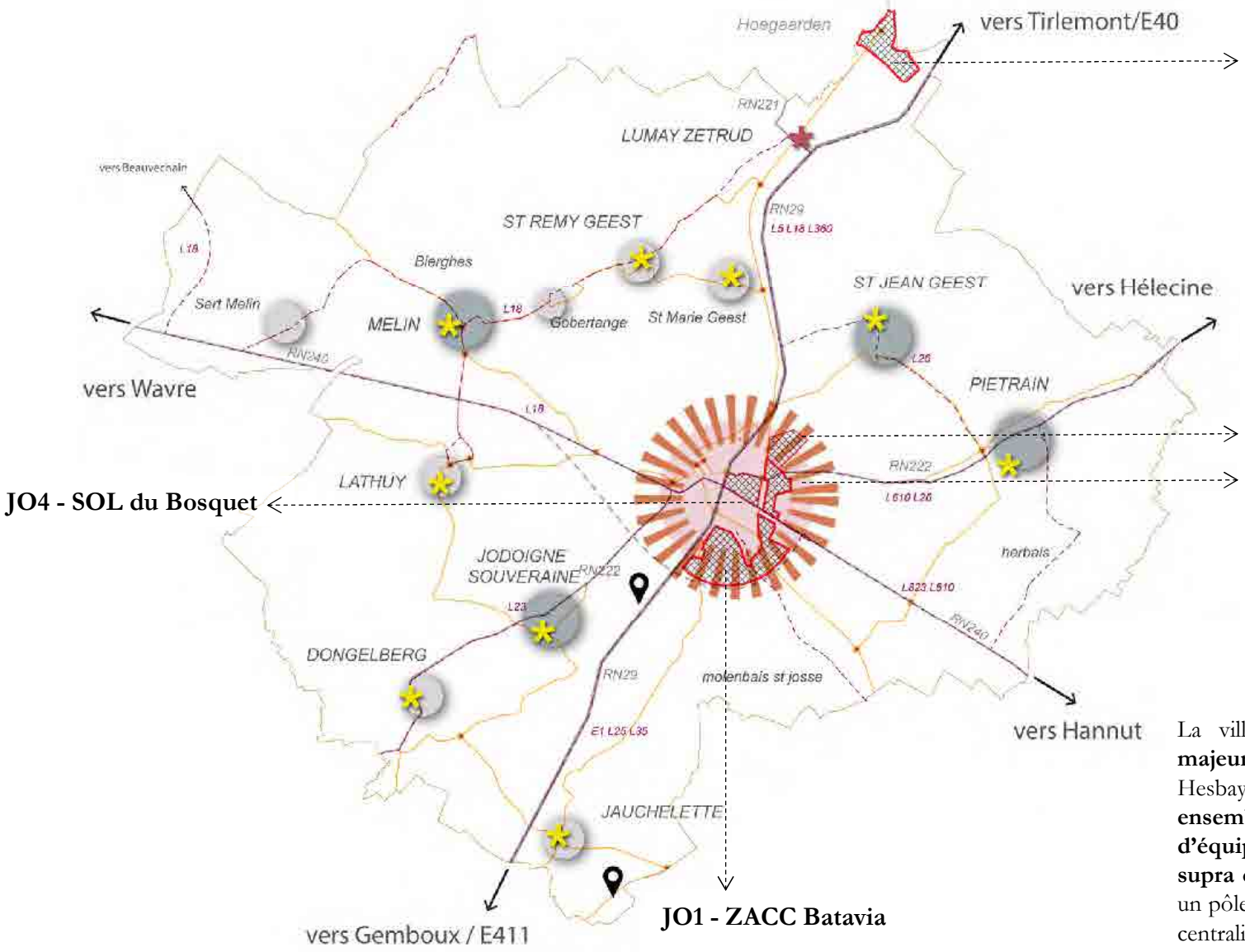
00. Ville de Jodoigne
Structure territoriale et chiffres

Chiffres-clés

Superficie: 7331 ha
Population 2021: 14 309 hab

Croissance de population 2035: +12%
Rythme d'artificialisation: 7,62 ha/an
Besoins estimés en logements: 53/an





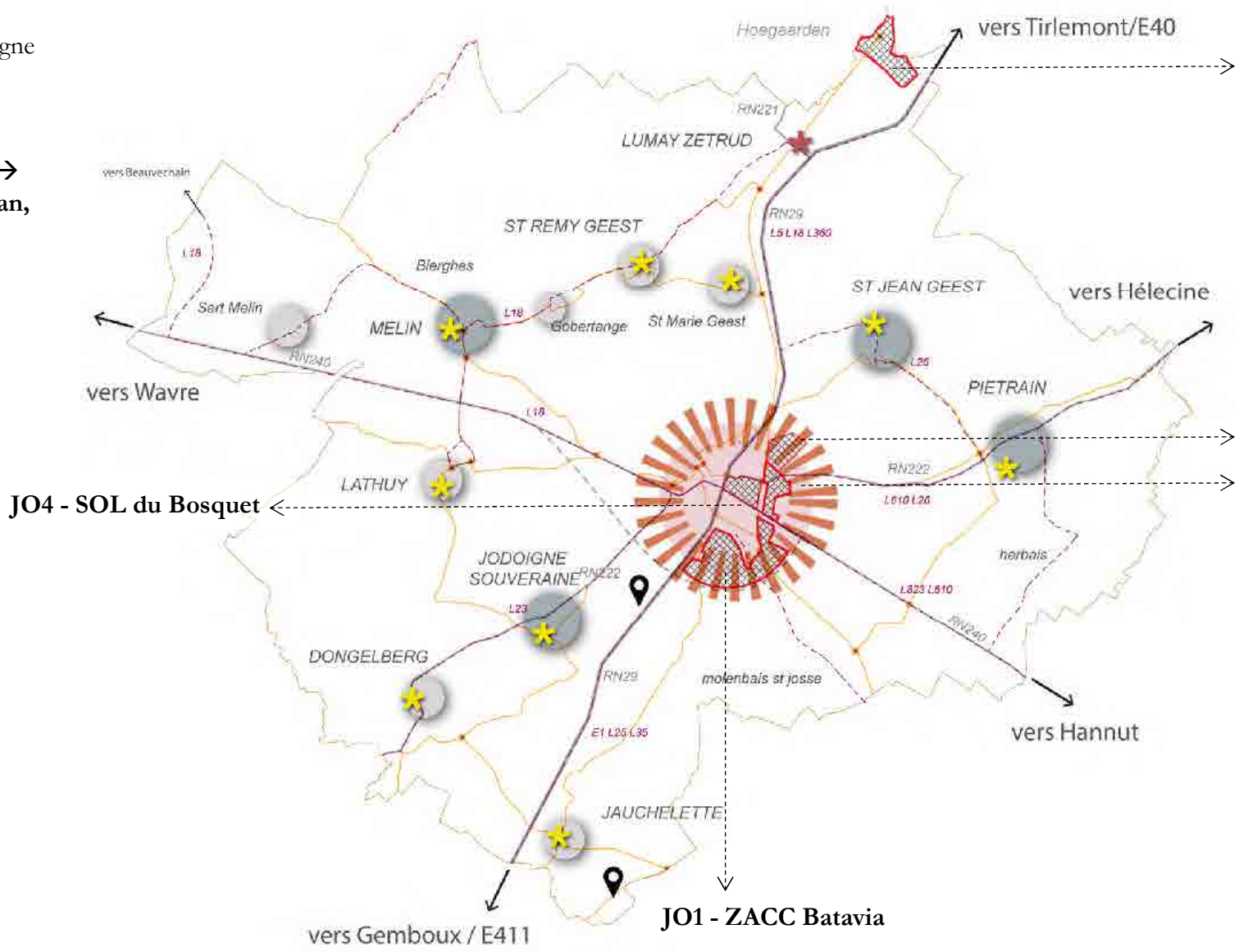
La ville de Jodoigne est un **pôle majeur** du territoire Croix de Hesbaye. Elle **concentre un ensemble de services et d'équipements de rayonnement supra communal.** On l'aura compris, un pôle majeur joue de facto le rôle de centralité fonctionnelle de niveau 1 à l'échelle communale.

00. Ville de Jodoigne

Enjeux de développement territorial à l'échelle de la commune de Jodoigne

- Consolidation de l'**attractivité** de Jodoigne en termes d'équipements et activités économiques,
- Croissance de population 2035: +12% → **Besoins estimées en logements: 53/an,**
- Gestion des **flux,**
- Valorisation du cœur de Jodoigne et **structuration** des ses **quartiers,**
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements.



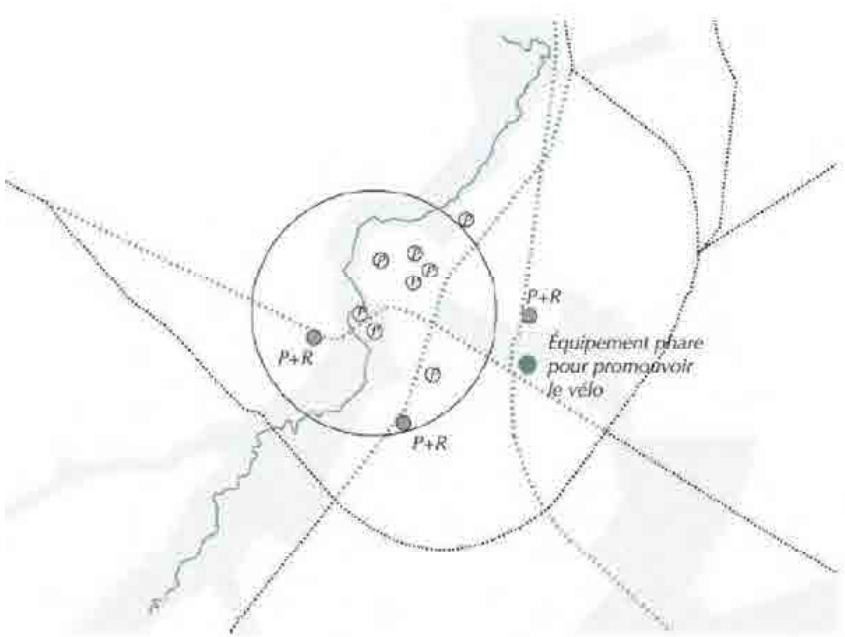


00. Ville de Jodoigne

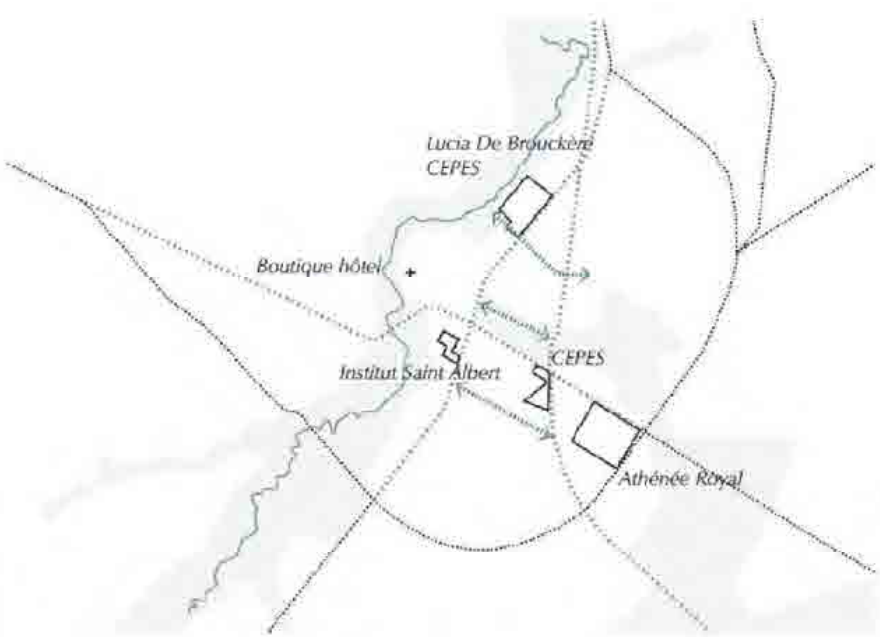
Etudes et outils d'AT&U sur le centre-ville

Schéma de développement urbanistique et de mobilité – Centre-ville de Jodoigne, juin 2022

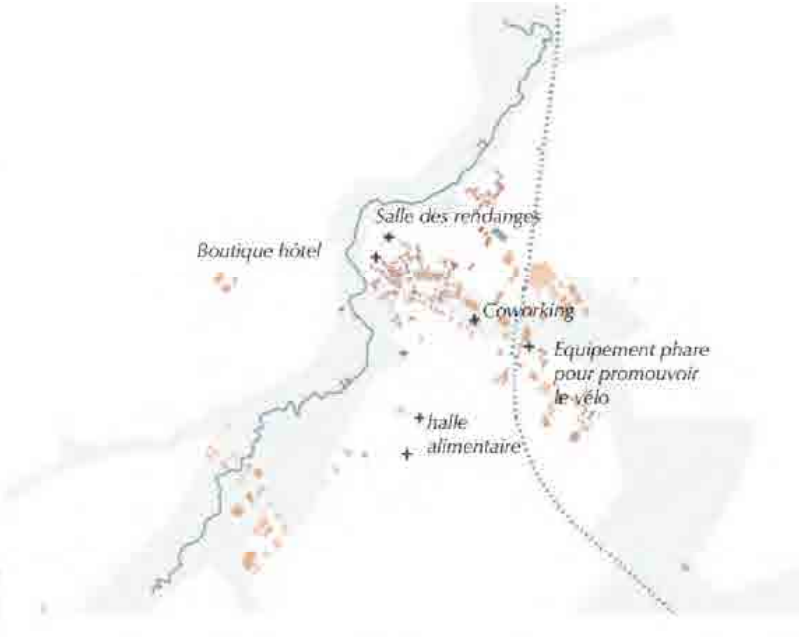
Le schéma de développement urbanistique et de mobilité pour le centre-ville de Jodoigne est guidé par **5 stratégies :**



MOBILITÉ : améliorer et renforcer l'infrastructure pour les piétons, les vélos et les transports en commun



CENTRE CIVIQUE DU BRABANT EST : connecter les deux villes, élargir le centre, augmenter l'offre en équipements et commerces



NOUVELLES DENSITÉS ET NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS : bien accueillir les nouveaux habitants

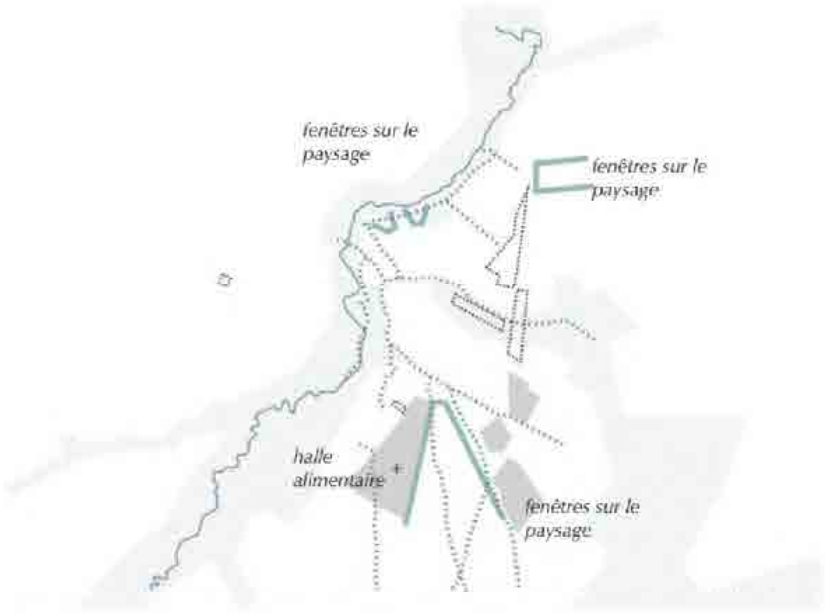
Source : LAB705, IDEA Consult, BRAT, 2022.

00. Ville de Jodoigne

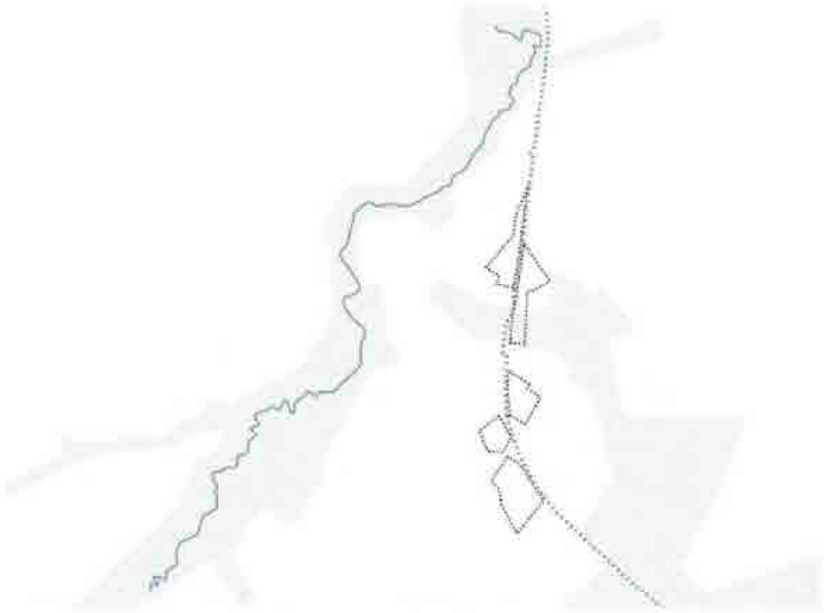
Etudes et outils d'AT&U sur le centre-ville

Schéma de développement urbanistique et de mobilité – Centre-ville de Jodoigne, juin 2022

Le schéma de développement urbanistique et de mobilité pour le centre-ville de Jodoigne est guidé par **5 stratégies :**



NATURE EN VILLE, BIODIVERSITÉ, EAU, PATRIMOINE :
préserver le sol (densifier sur des surfaces imperméables comme les parkings) et renforcer le rapport au paysage



CROIX DE HESBAYE, TERRITOIRE, ATTRACTIVITÉ :
créer de l'espace pour l'emploi, sortir de la mono-fonctionnalité

_ Densifier la zone industrielle le long du RAVeL,
_ Introduire de la mixité dans les zones monofonctionnelle.

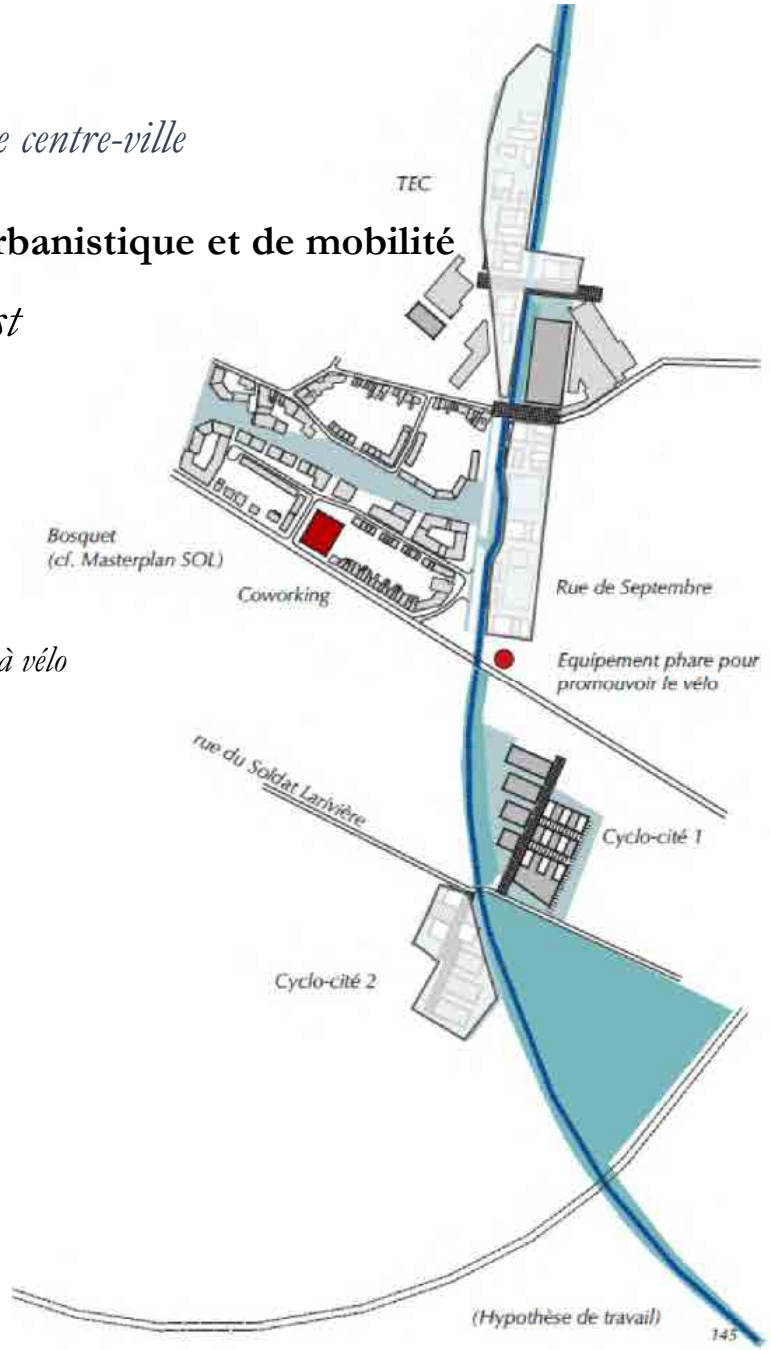
Source : LAB705, IDEA Consult, BRAT, 2022.

00. Ville de Jodoigne

Etudes et outils d'AT&U sur le centre-ville

Schéma de développement urbanistique et de mobilité

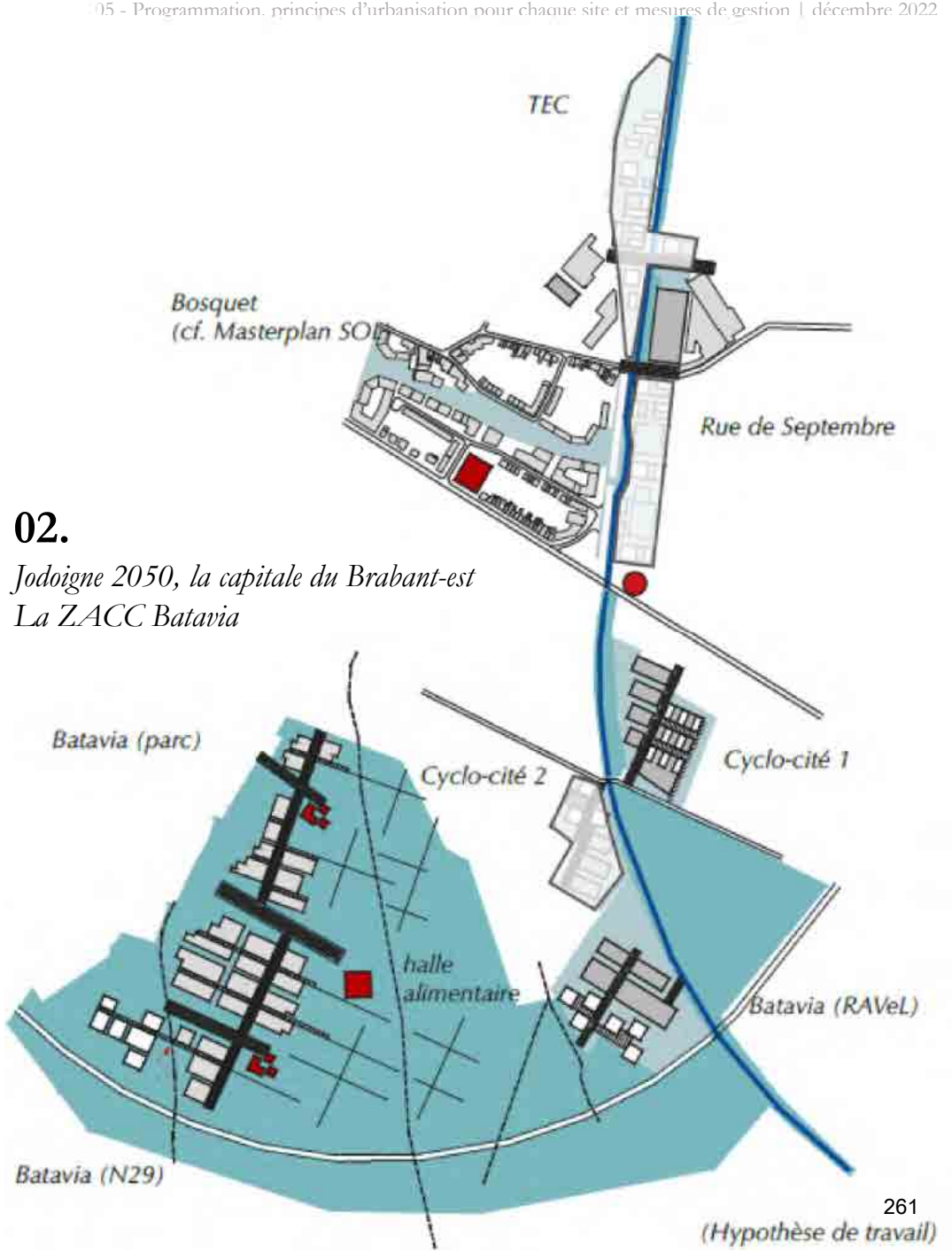
Le centre-ville du Brabant-Est



01.

Jodoigne 2035, la ville 20 minutes à vélo
La ville du RAVeL

Parcelles stratégiques dont la commune n'a pas la maîtrise du foncier (et qui ne sont pas dans un périmètre de ZACC)



02.

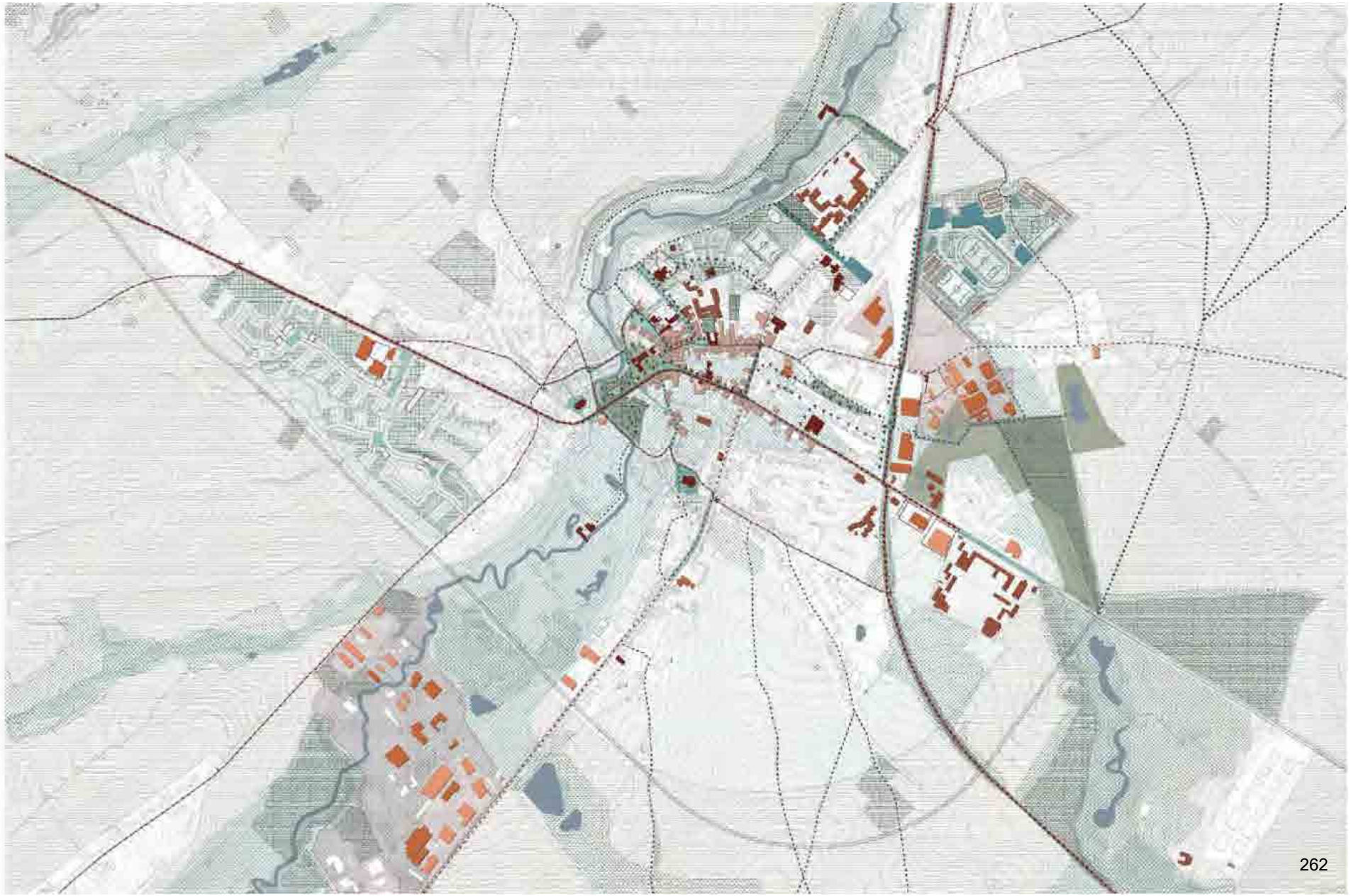
Jodoigne 2050, la capitale du Brabant-est
La ZACC Batavia

00. Ville de Jodoigne

Etudes et outils d'AT&U sur le centre-ville

Jodoigne 2035, la ville 20 minutes à vélo

Schéma de développement urbanistique et de mobilité

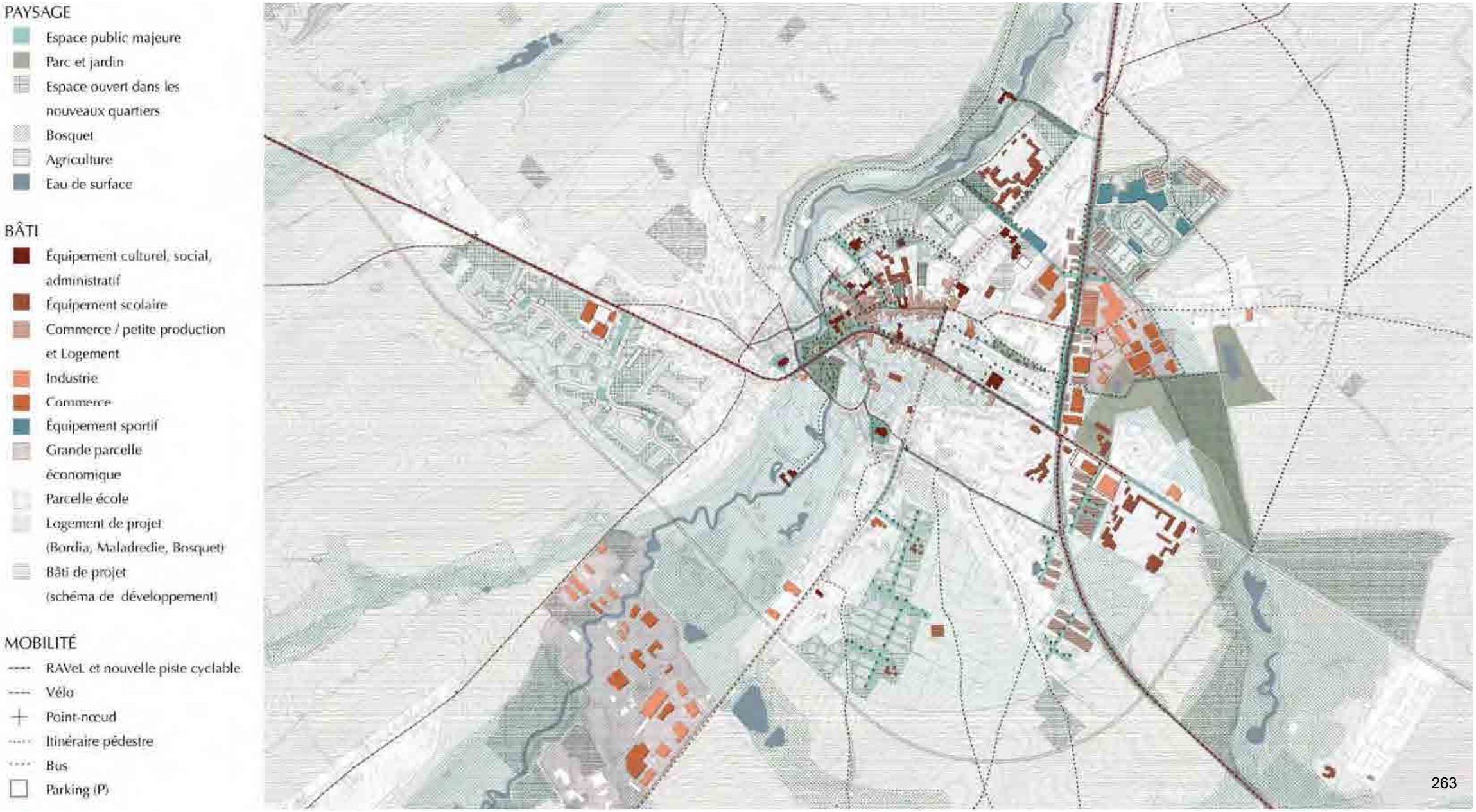


00. Ville de Jodoigne

Etudes et outils d'AT&U sur le centre-ville

Jodoigne 2050, la capitale du Brabant-est

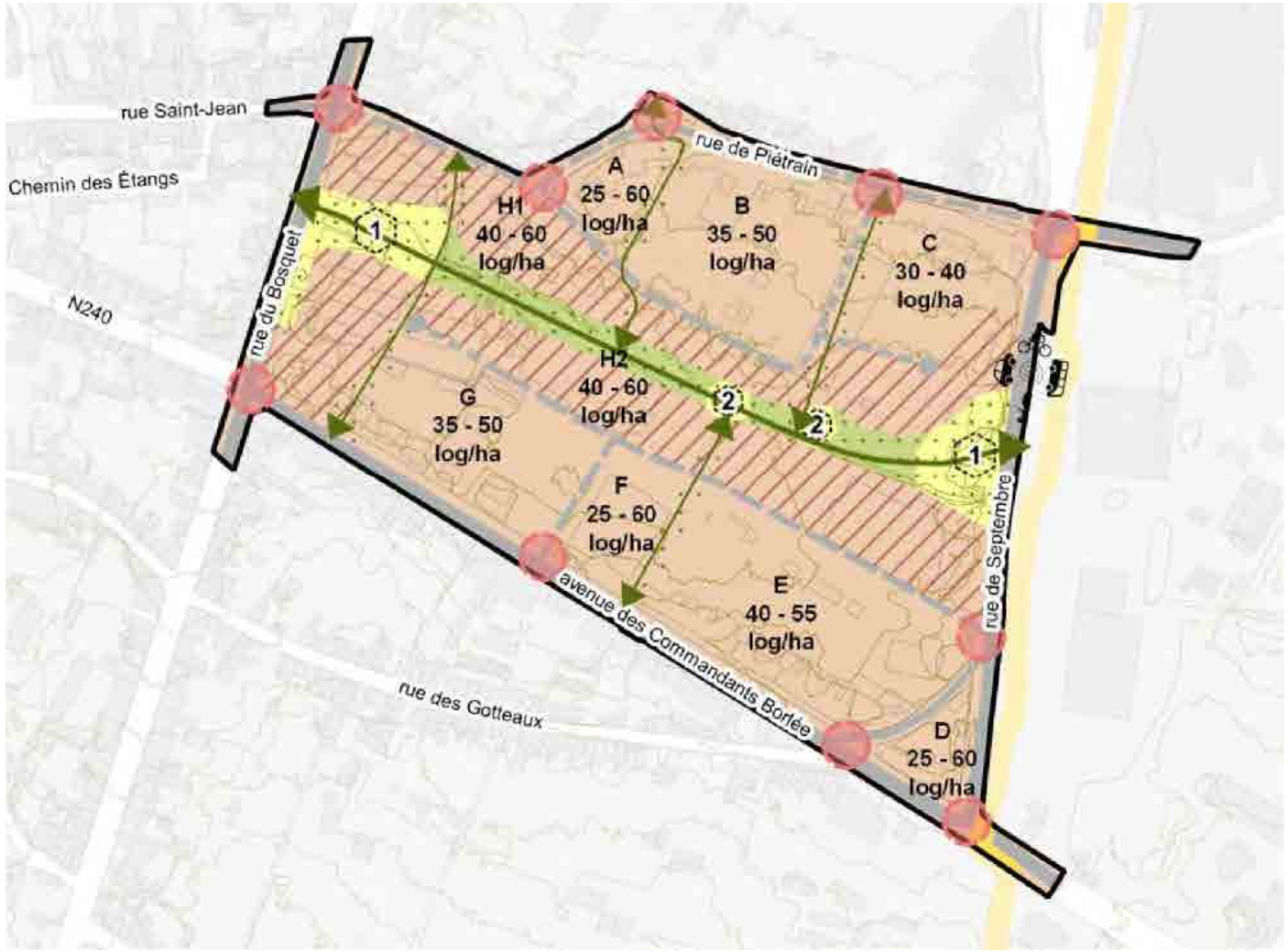
Schéma de développement urbanistique et de mobilité



00. Ville de Jodoigne

Etudes et outils sur le centre-ville de Jodoigne

Schéma d'orientation local du Bosquet



Extrait de la carte d'orientation
Source : SEN5 | Fond de plan : Cadastre 01/01/2020 | Réalisation : SEN5, mai 2022

Principaux objectifs :

- Créer un espace public, « colonne vertébrale » du site, uniquement accessible aux modes actifs,
- Développer principalement du commerce, loisirs et HORECA dans les rez-de-chaussée en bordure de la « colonne vertébrale »,
- Favoriser la mixité de fonctions au sein de l'aire principalement dédiée à l'habitat,
- Renforcer la gare des bus comme pôle multimodal,
- Aménager et sécuriser les carrefours périphériques.



00. Ville de Jodoigne

Trois sites à l'étude (+2 intégrés dans la réflexion globale du SCoTCH)

Quels sites développer en priorité ?

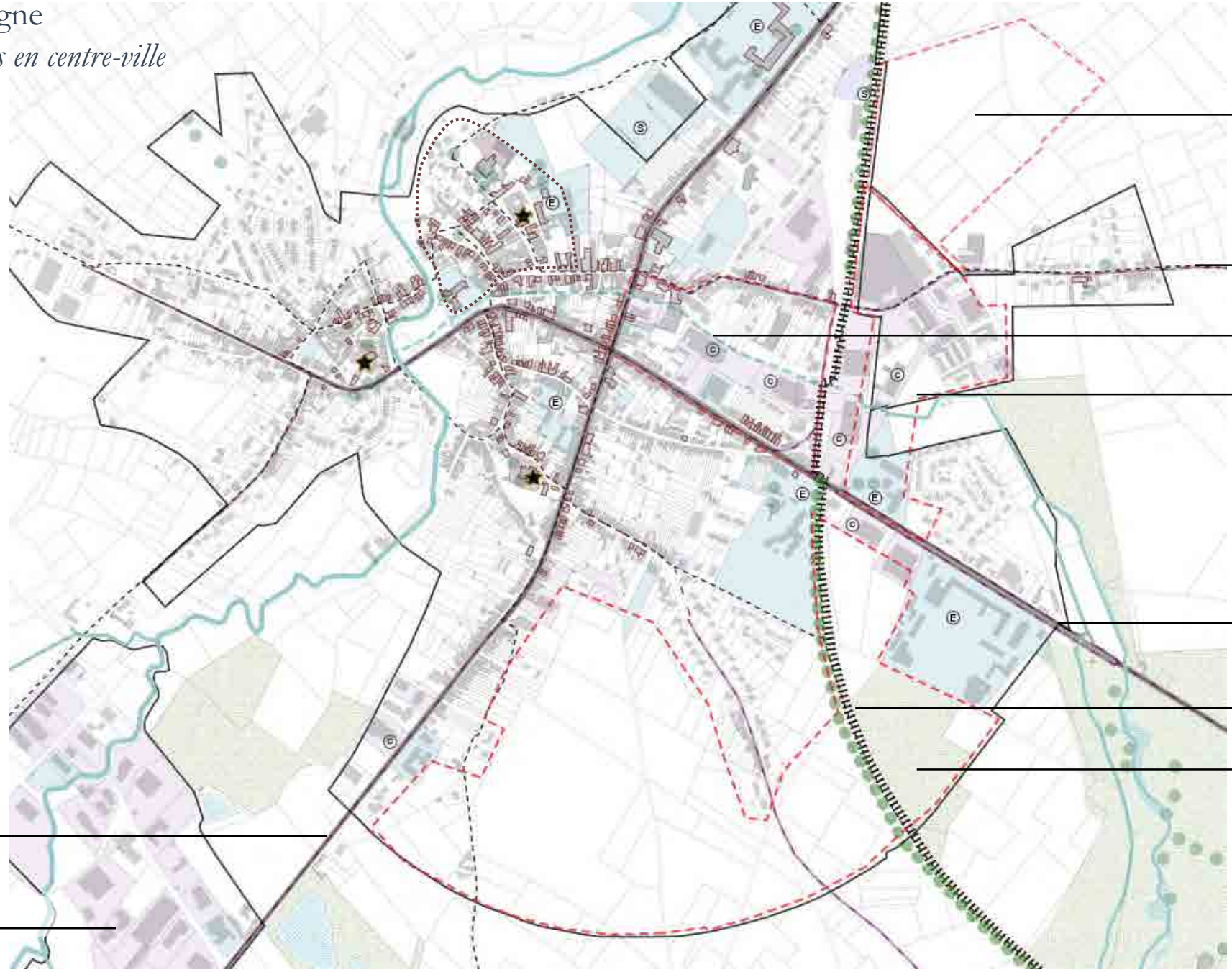
Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPoW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)
Site dont le développement est fortement contraint / limité

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Programmation / Combinaison de fonctions
JO1 - ZACC Batavia	48,1	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	ZACC Impacts en termes hydrique, écologique et paysager	**o**	Public (ville de Jodoigne, CPDA, fabrique d'église, Etat belge) + privés	**-**	RAVeL 142	**+++**	Territoire **nourricier**
JO2 - Plaine de la Gadale	12,1	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone agricole	/	Public (Commune)	**+++**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **sport**
JO3 - Future ZAEM	11	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zones d'activité éco. industrielle, naturelle et équipements communautaires. Impact sur le régime hydrique + site bordé par une réserve naturelle + partiellement en BDES	**+**	Privés + public (PBW)	**+**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** – dominante **TPE / artisanat**
JO4 - SOL du Bosquet	11	Ville de Jodoigne (6.001 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone d'habitat	/	Privés + public	**/**	RAVeL 142	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité** - dominante **économie digitale + commerce**
Z1 - PAE in BW	22,8	Zetrud-Lumay (1134 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome par rapport à une centralité	**-**	Zone d'activité économique industrielle Intérêt écologique, Vulnérabilité hydrique	**-**	Public (Commune de Hoegaarden + CPAS de Jodoigne)	**+**	RAVeL 142	**+++**	/

00. Ville de Jodoigne

Localisation des sites en centre-ville



Jodoigne

01. Site prioritaire :

JO3 – Future ZAEM



JODOIGNE

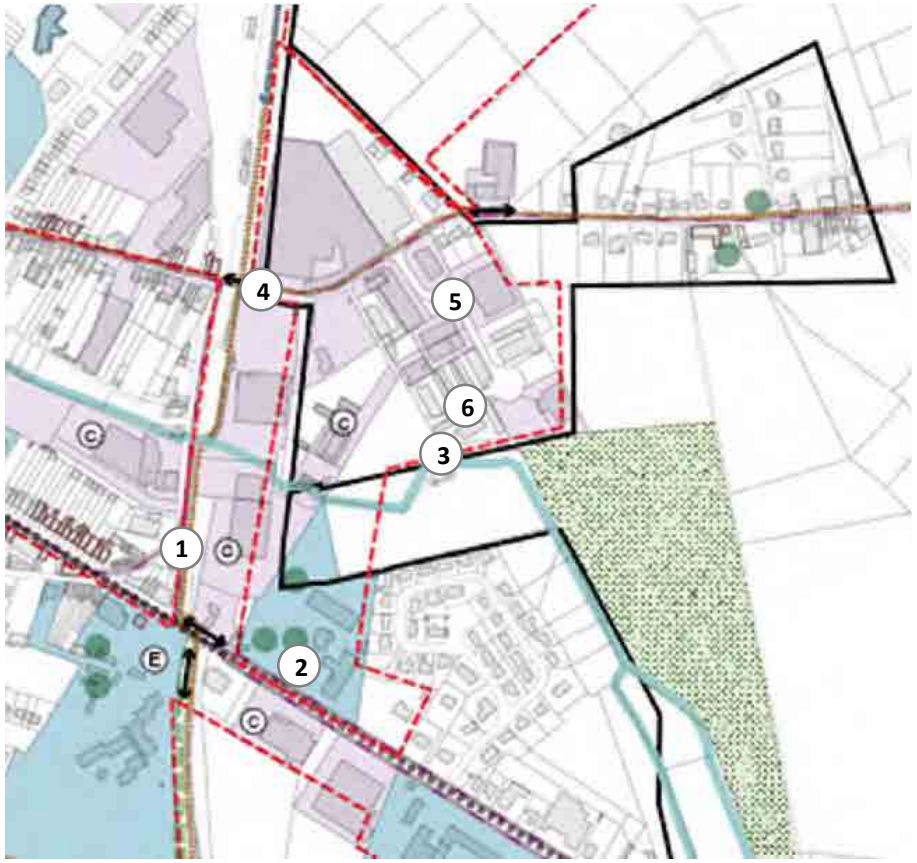
Site prioritaire JO3 – Future ZAEM

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos











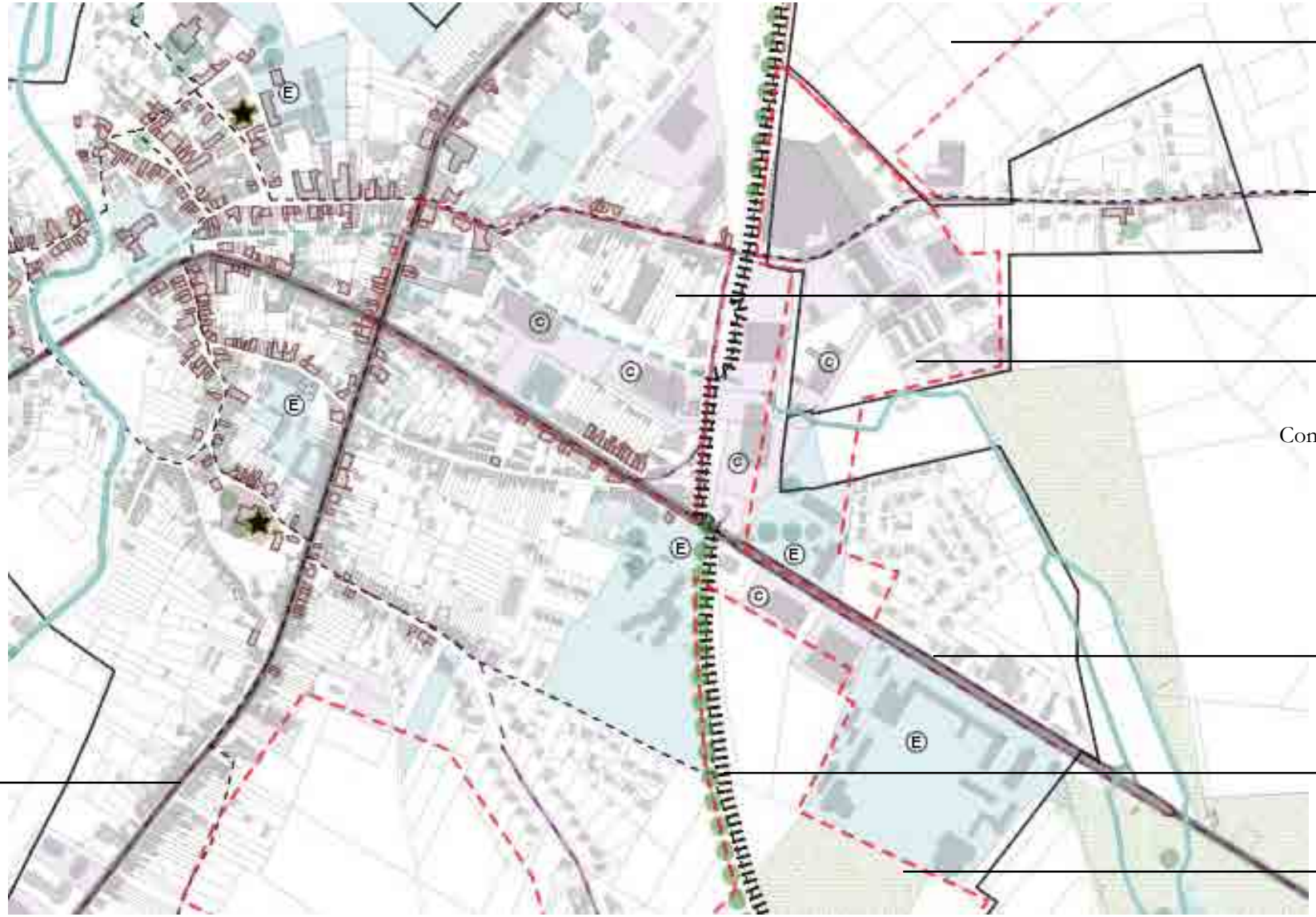




01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation

- Équipement public
- Activité économique
- Zone boisée / réserve naturelle/
- Plan d'eau
- Site
- Bâti d'intérêt
- Haie arbustive / arbre remarquable
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Cours d'eau
- Commerce
- École
- Équipement sportif
- Église



JO2 – Plaine de la Gadale

N222

JO4 – SOL du Bosquet

JO3 - Future ZAEM
Localisation : ville de Jodoigne
(6001 hab-en croissance)
Connexion au réseau cyclable: RAVeL 142
Superficie: 11 ha

N240
Chaussée de Hannut

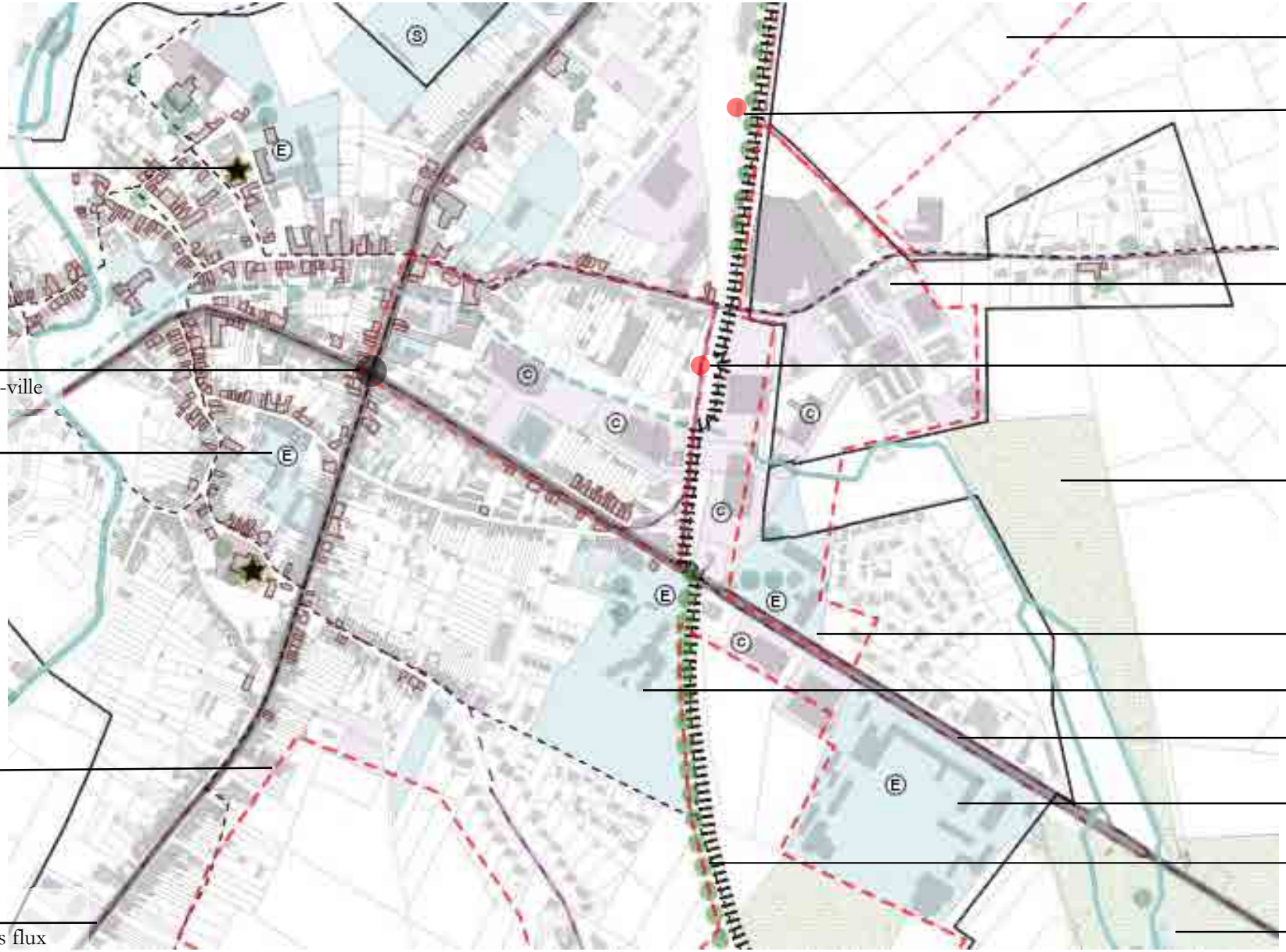
RAVeL 142

JO1 - ZACC Batavia

N29
Chaussée de Charleroi

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



Centre ancien

Croisement N29 et N240
Carrefour principal du centre-ville

Institut Saint-Albert,
école secondaire

Site JO1 - ZACC Batavia

N29, chaussée de Charleroi,
axe principal, convergence des flux

JO2 - Projet de centre sportif
Révision du PdS en cours

Ancienne gare de Jodoigne

Site JO3 - Future ZAEM
Situé à proximité du RAVeL

Gare des bus

Réserve naturelle
du Marais Saint-Jean (créée en 2020)

École provinciale

CEPES, enseignement provincial

Chaussée de Hannut
axe principal, convergence des flux

Athénée Royal de Jodoigne

RAVeL

Site d'intérêt écologique
« Bois des Cailloux »

01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

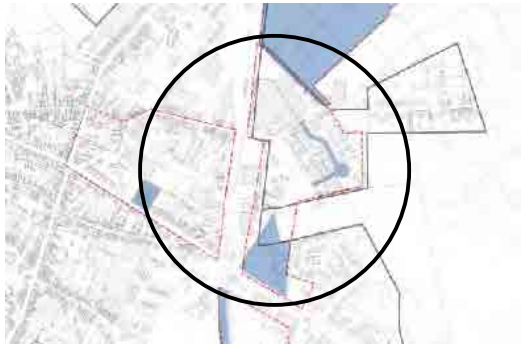
- Le site JO3-Future ZAEM est inscrit en zone d'activité économique industrielle dans sa partie nord, en zone naturelle et d'équipement communautaire dans sa partie sud. La partie centrale le long du Ri Saint-Jean est reprise en zone naturelle.
- *Périmètre de réservation : route de liaison en projet.*



Agricole
ZACC
Habitat à caractère rural
Habitat
Services publics et équipements
Activité économique industrielle
Espaces verts
Naturelle
Parc

Statut foncier

Propriétés privées et publiques (Province du BW)



Parcelles publiques

Contraintes environnementales

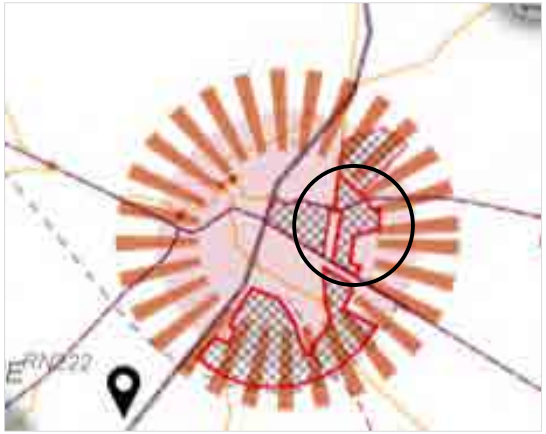
- La commune compte d'importantes zones en aléa d'inondation → La vulnérabilité hydrique est un enjeu important. L'augmentation de l'imperméabilisation de ce site pourrait avoir un impact sur le régime hydrique du centre-ville.
- Le site est bordé par une réserve naturelle agréée gérée par Natagora : le Marais Saint-Jean.
- La partie Nord du site est reprise dans la Banque de Données de l'Etat des Sols en couleur pêche : investigations à prévoir.



Aléa élevé
Parcelle reprise dans la BDES
Aléa moyen
Aléa faible

Accessibilité du site et typologie NPoW

- Accessibilité : bonne
- Multimodalité : moyenne
- Connexion au réseau cyclable : RAVeL 142
- Sites localisés au sein d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)



Site en renforcement d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne) par consolidation



JODOIGNE

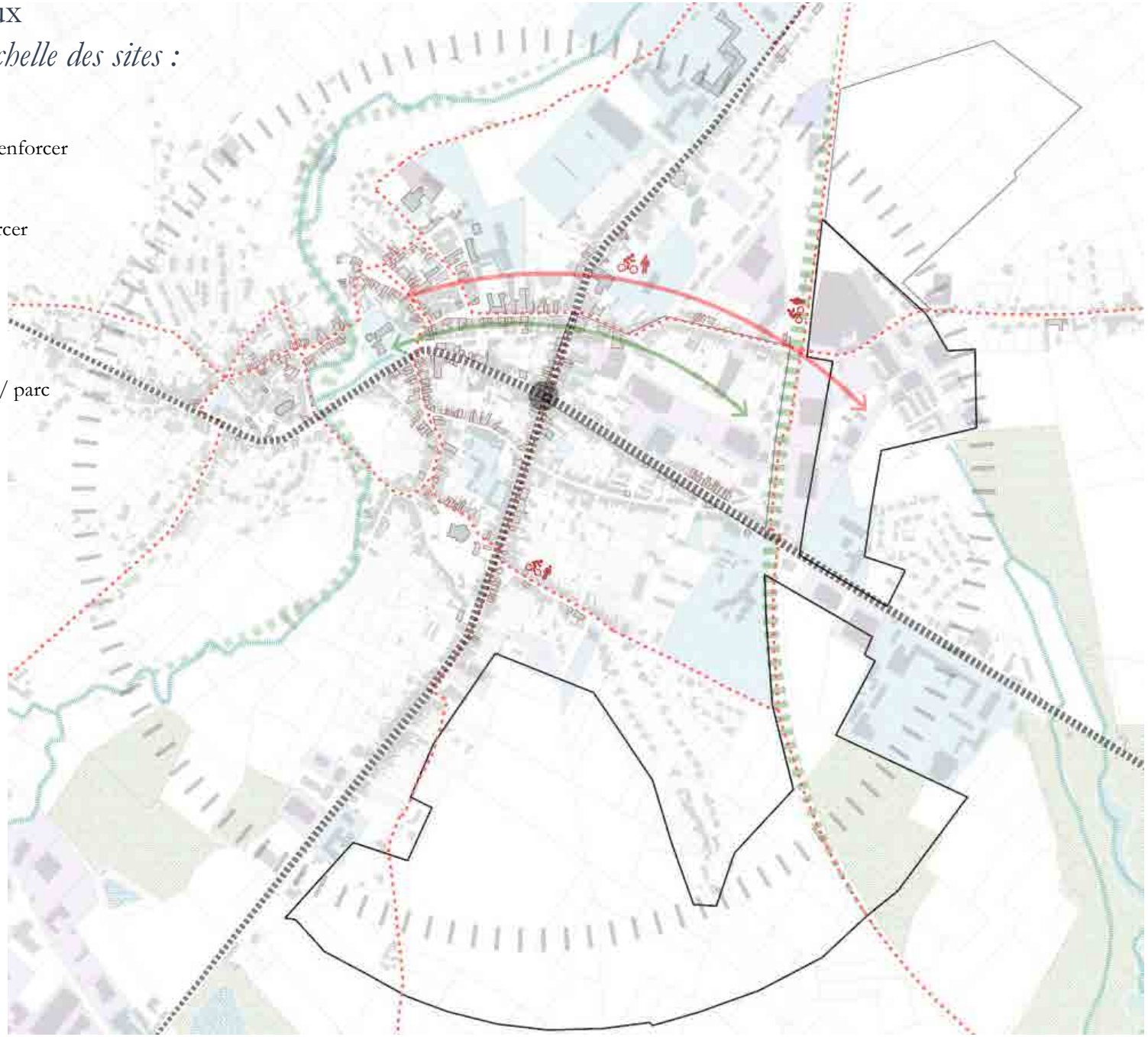
Site prioritaire JO3 – Future ZAEM

02. Opportunités et enjeux

02. Synthèse des enjeux

Enjeux territoriaux à l'échelle des sites :

- Maillage cyclo-piéton à créer/renforcer
- Axe structurant à apaiser
- Pôle majeur SCOTCH à renforcer
- Cours d'eau
- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle/ zone boisée/ parc
- Trame verte
- Plan d'eau
- Site



02. Enjeux et opportunités

Enjeux

Jodoigne, pôle majeur de la Croix de Hesbaye à consolider



Axes structurants, flux majeurs de ville fragmentent le centre-ville en quatre quartiers. A apaiser et sécuriser (carrefour sous pression) + enjeu de cohabitation/sécurité du réseau cyclable et piéton

Jodoigne concentre un grand nombre d'équipements scolaires → importance de sécuriser les accès cyclables et piétons au centre-ville et à ces équipements.

Versant Est du RAVeL à restructurer
+ Enjeu de liaison versants Est-Ouest de la ville et du RAVeL = perméabilité RAVeL

JO3-Future ZAEM

- Mixité des activités à renforcer vs contrainte du plan de secteur (activités industrielles).
- Cohérence globale en termes de tissu, de perméabilité et programmation avec le SOL du Bosquet et la plaine de la Gadale à assurer. Périmètre de réflexion à étendre jusque la rue de Septembre, inclure le pôle bus.
- Gestion des accès /flux plaine de la Gadale.
- Entreprise KUMPS-site Sabsa : opportunité d'un maintien des bâtiments faible + terrains pollués (BDES). Voir calendrier de délocalisation.
- Evaluer la possibilité d'une délocalisation du site transformation électrique.
- Prise en compte de la vulnérabilité hydrique → Déjà largement imperméabilisé, garantir des zones de retenue/temporisation lors de la requalification pour limiter l'impact en aval.
- Sur le plan paysager, le site est traversé par une ligne HT 70KV (site transfo dans le périmètre).

Gare des bus à connecter et valoriser davantage

Réserve naturelle (Natagora) au potentiel didactique encore peu exploité + enjeu d'accessibilité

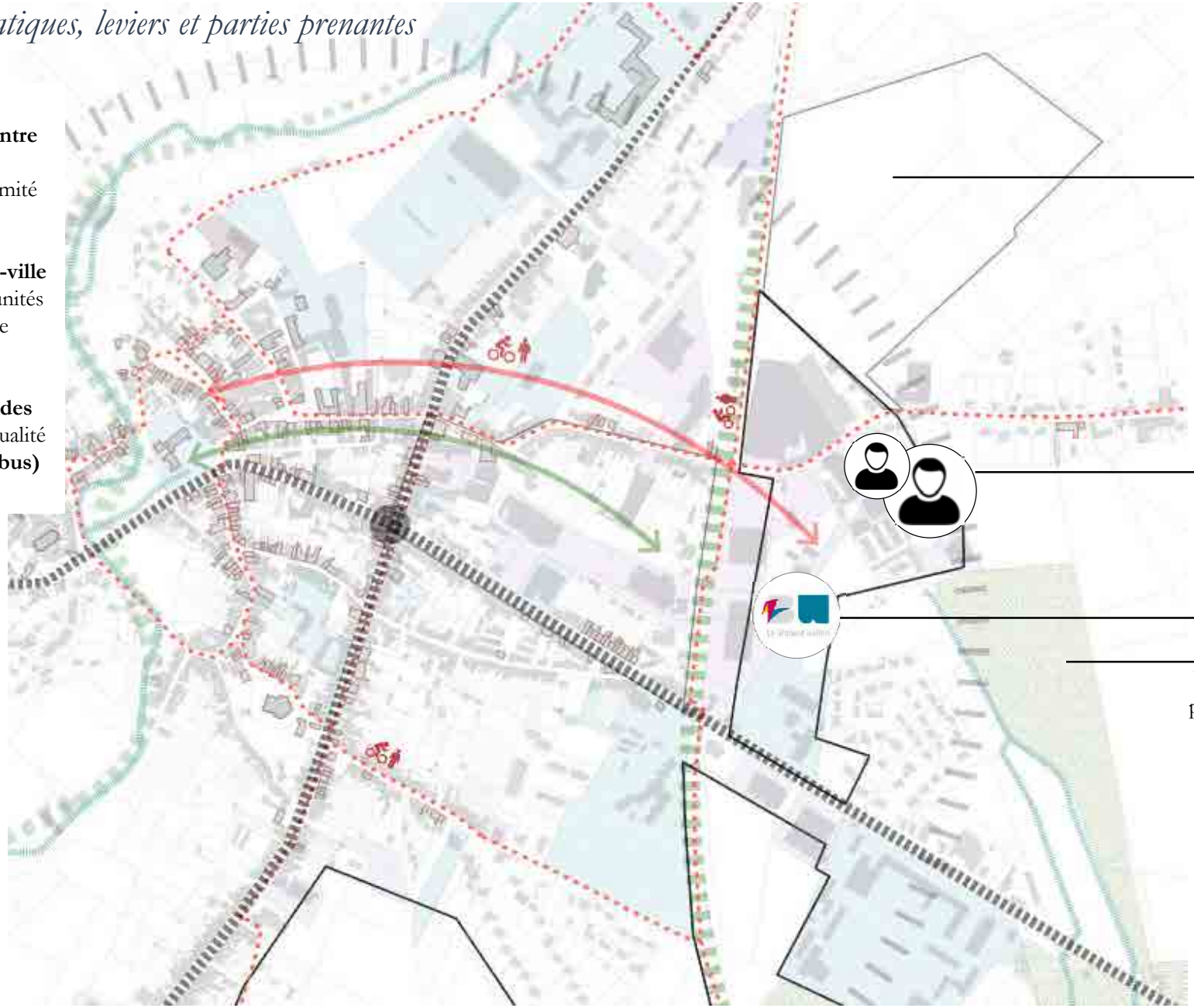
Trame verte et bleue : Cours d'eau à valoriser au sein du centre-ville.

02. Enjeux et opportunités

Opportunités programmatiques, leviers et parties prenantes

Opportunités :

- Le site se trouve **au sein du centre de Jodoigne, pôle majeur SCoTCH** à consolider + proximité de logements, services et équipements existants.
- Le site est situé **entre le centre-ville et la zone agricole** → opportunités pour la transformation/vente de produits locaux.
- Le **SOL Bosquet offre 'l'opportunité de développer des cheminements** rapides et de qualité **entre le dépôt TEC (gare de bus) et le centre**'.



Site Plaine de la Gadale : développement d'un centre sportif

Propriétaires privés

Enseignement provincial

Réserve naturelle gérée par Natagora, Potentiel de développement en espace vert public (visites guidées) et liaison avec le site 'Bois des Cailloux'.

Trame verte et bleue traversant le centre-ville, opportunité en termes de paysage, cadre de vie, mobilité douce

RAVeL traversant le centre-ville, opportunité en termes de mobilité douce, connectivité.



JODOIGNE

Site prioritaire JO3 – Future ZAEM

03. Scenario de développement

03. Scénario de développement

Programmation

NPoW en renforcement de Jodoigne, pôle majeur du territoire Croix de Hesbaye

+

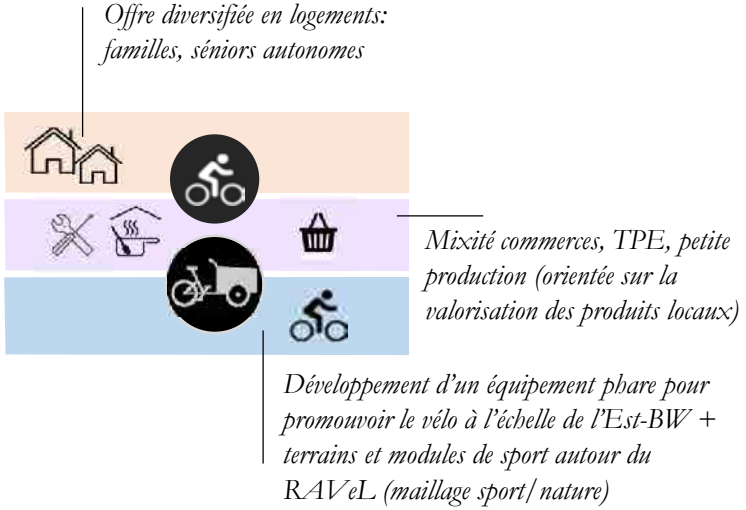
Economie, services, loisirs de proximité

« Jodoigne doit s'appuyer sur son offre complète pour assumer son rôle de polarité provinciale et dynamiser son économie présentielle. »

Schéma de développement urbanistique et de mobilité



Jodoigne, centre-ville du Brabant-est, valorise son économie locale et nourricière, selon le concept de la ville à 20 minutes à vélo



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

JO3-Future ZAEM : Augmenter l'offre en équipements et commerces

→ Zone mixte petite production, digital, commerces, équipement, habitat

- **Extension commerciale** profitant de la proximité du RAVeL, de la gare des bus offrant des points de transformation et de vente des produits locaux + en lien avec le pôle sportif,
- TPE, petite production (orientée sur la valorisation des produits locaux),
- **Comme le suggère le masterplan du centre-ville, développement d'un équipement phare pour promouvoir le vélo** à l'échelle du Brabant-est,
- **Equipement scolaire** davantage intégré à son cadre naturel,
- **Renforcement / prolongation de la trame verte** → Un espace public vert structurant/traversant dont un des accès se fait depuis l'école provinciale, le long du RAVeL.

  = Programmation en lien avec le développement de la plaine de la Gadale : développement de commerces liés au sport, d'espaces verts favorisant le pratique du sport, réalisation d'un maillage sport/nature le long du RAVeL…

Offre diversifiée en logements: familles, séniors autonomes

03. Scénario de développement

Programmation

NPoW en renforcement de Jodoigne, pôle majeur du territoire Croix de Hesbaye

+

Economie, services, loisirs de proximité



Accessibilité et maillage des réseaux : améliorer et renforcer l'infrastructure pour les piétons, les vélos et les transports en commun.

- Le RAVeL, axe structurant de l'Est du centre-ville. Renforcer la perméabilité/connectivité RAVeL-centre-ville
- Connecter les versants est-ouest de la ville (voir SOL), connecter et valoriser la gare des bus,
- Sécurisation des réseaux cyclables et piétons des déplacements scolaires sur plusieurs échelles :
    - Accès aux écoles,
    - Connexions villages avoisinants – centre-ville – écoles.

Forme et organisation spatiale :

- Cohérence globale à assurer en termes de tissu bâti, de perméabilité et programmation avec le SOL du Bosquet et la plaine de la Gadale.
- Trame urbanistique composée d'espaces publics (réseau piéton et cyclable + espaces de rencontre largement verdurisés).
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (infiltration, rétention, écoulement). /!\ Temporisation des eaux pluviales, à concevoir à échelle plus vaste.
- Ménager des fenêtres / ouvertures sur le paysage

Atouts du site :

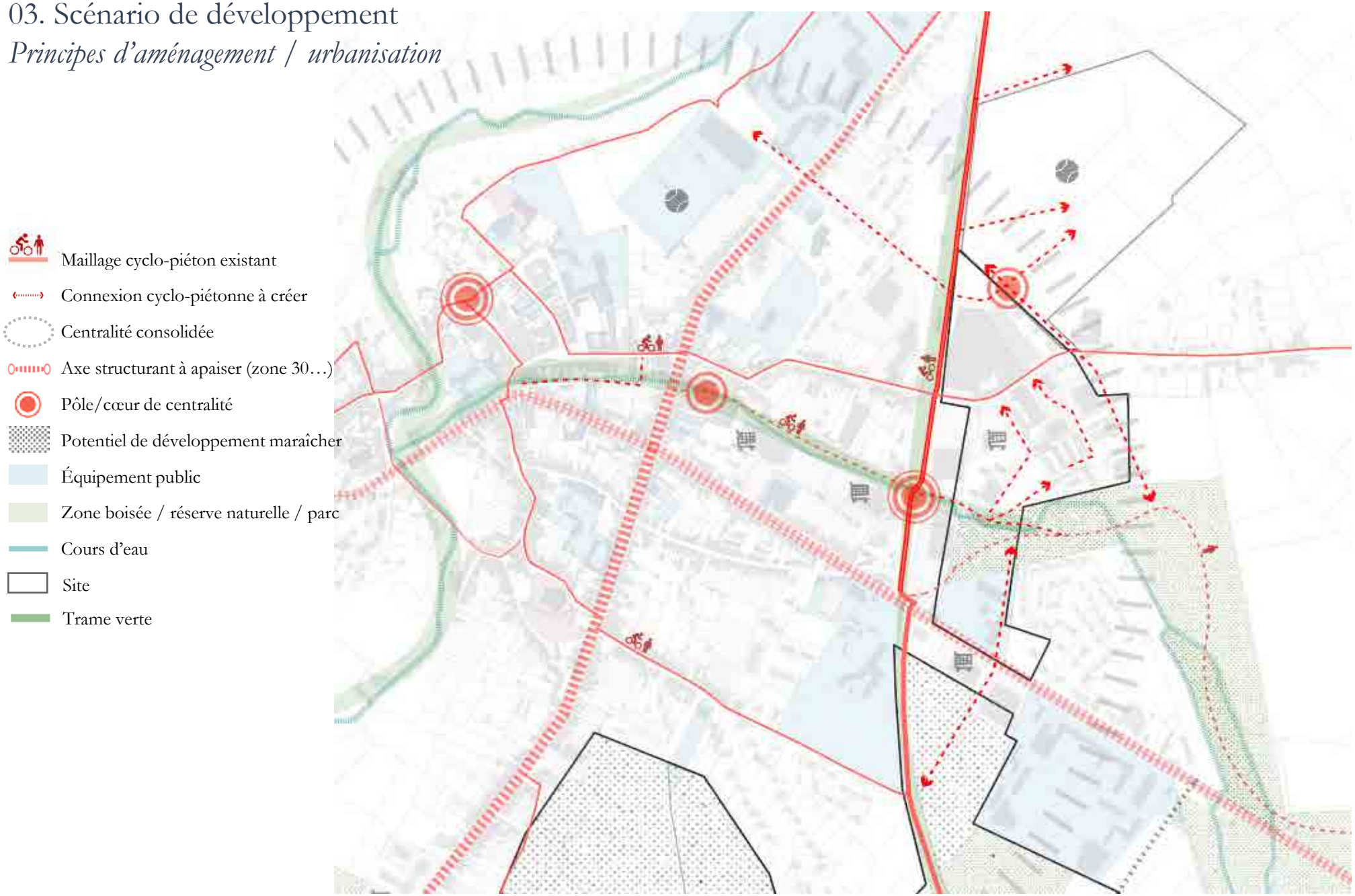
- Bonne accessibilité.
- Connexion directe au RAVeL
- Proximité du centre et de ses nombreux équipements (scolaires, sportifs, commerces, …)
- Outils stratégiques (SOL et masterplan)
- Proximité de sites d'intérêt écologique

Contraintes du site :

- Plan de secteur contraignant
- Site appartenant majoritairement à des acteurs privés
- Vulnérabilité hydrique à prendre en compte
- Ligne électrique à prendre en compte

03. Scénario de développement

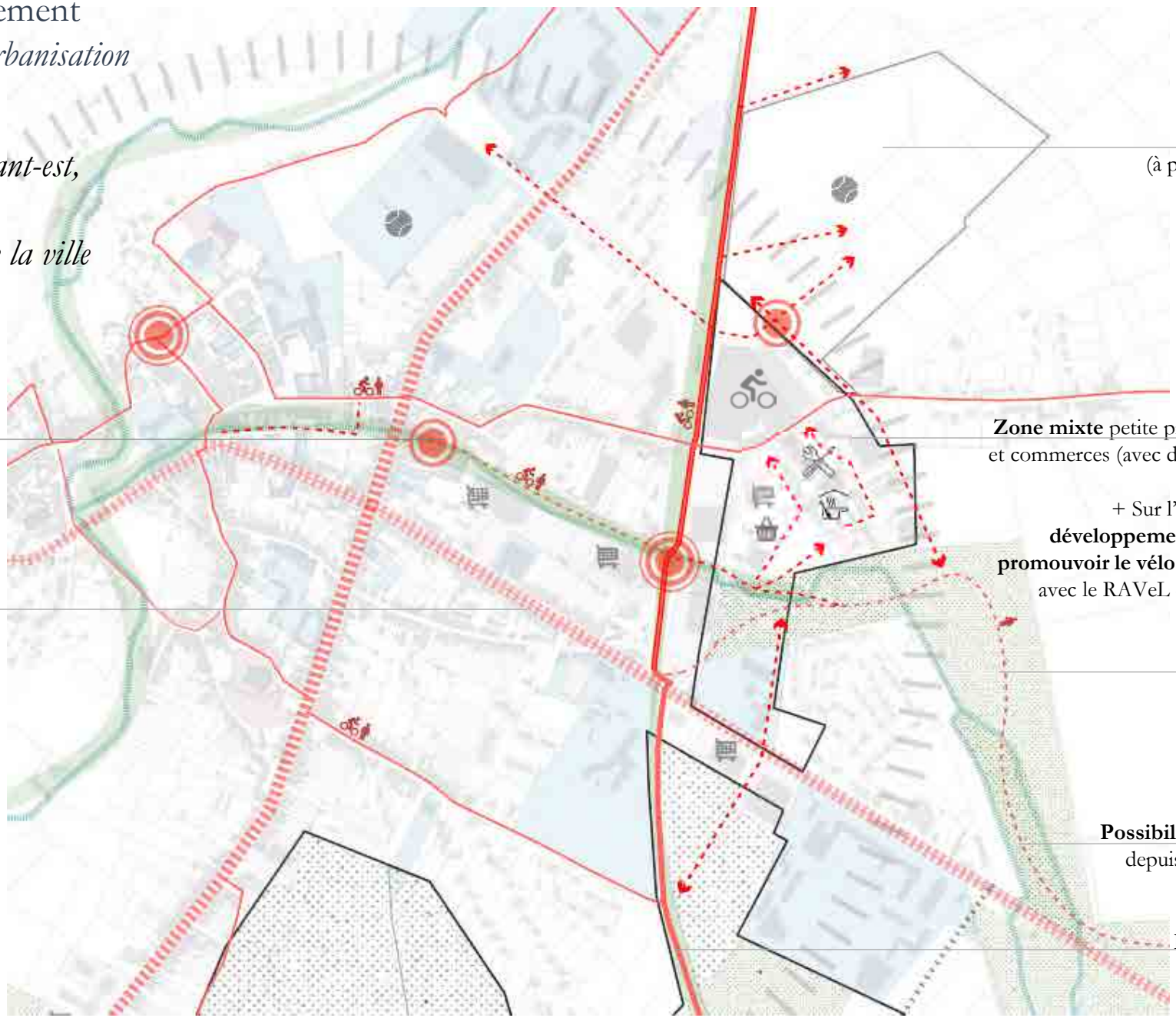
Principes d'aménagement / urbanisation



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

Jodoigne, centre-ville du Brabant-est, valorise son économie locale et nourricière, selon le concept de la ville à 20 minutes à vélo



SOL du Bosquet : Nouvelle liaison piétonne et cycliste suivant la **trame verte et bleue**
= valorisation naturelle, écologique et paysagère + connexion est-ouest

Axes apaisés (bénéficiant d'aménagements cyclables et piétons)

Développement d'un pôle sportif (à proximité des établissements scolaires et du résidentiel)

Zone mixte petite production, TPE, équipement, habitat et commerces (avec des lieux de transformation, points de vente des produits locaux)
+ Sur l'ancien site industriel au nord du site: **développement d'un équipement phare pour le promouvoir le vélo** à l'échelle de du Brabant-est (en lien avec le RAVeL et le pôle sportif plaine de la Gadale)

Réserve naturelle davantage connectée et valorisée
Espace pédagogique proposant des visites guidées. Nouvel accès depuis l'école provinciale.

Possibilité de créer une liaison / promenade depuis la réserve naturelle vers le 'Bois des Cailloux'

RAVeL, axe de mobilité douce et trame verte renforcée et davantage intégrée au centre-ville



JODOIGNE

Site prioritaire JO3 – Future ZAEM

04. Mesures de gestion

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier
La maîtrise foncière publique n'est que très partielle. Cette maîtrise n'est toutefois pas indispensable pour mettre en œuvre le programme. Néanmoins, si des opportunités d'acquisition foncières se présentaient, elles faciliteraient cette mise en œuvre, notamment dans la partie Nord du site.

Faisabilité et montage du projet
- Le projet s'inscrit dans la stratégie territoriale de Jodoigne et, via l'épine dorsale du RAVeL, assure un lien entre différents sites à enjeux de la commune. Le programme global répond à des besoins identifiés au sein de la commune, notamment à travers le schéma de développement communal et le schéma de développement urbanistique et de mobilité du centre-ville.
- Le montage du projet s'inscrit dans un temps long en raison des modalités administratives : révision du plan de secteur et, le cas échéant, acquisition de terrains dans la partie économique du site.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs
Le projet s'accompagne d'une dynamique de valorisation de la pratique du vélo qui implique la création d'un nouveau maillage viaire au départ des deux axes structurants que sont le RAVeL et la 'colonne vertébrale' verte du Bosquet et la création d'un équipement phare de promotion du vélo pour valoriser les déplacements cyclables quotidiens.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique
- Une révision du plan de secteur semble nécessaire pour renforcer la mixité des activités dans la partie Nord du site inscrite en zone industrielle (ZAEI). L'alternative qui consiste à délivrer des permis systématiquement en dérogation au plan de secteur ne permet pas de porter un projet territorial cohérent sur le long terme.
- L'inscription d'un périmètre de Site à Réaménager sur une partie du site – en particulier les terrains au Nord de la rue de Piétrain, en cas d'arrêt ou de déplacement des activités actuelles d'entreposage – permettrait de développer une programmation plus mixte incluant éventuellement une dimension résidentielle. La mise en œuvre d'une procédure SAR n'est par ailleurs pas incompatible avec une révision du plan de secteur.
- L'inscription d'une zone d'activités mixtes (ZAEM) à la place d'une ZAEI permet de diversifier les types d'activités en incluant notamment du commerce, mais implique que le site reste dédié au développement économique. Si l'ambition est de développer davantage de mixité fonctionnelle et notamment de l'habitat, l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) pourrait être pertinente. Dans ce cas il y aurait lieu de définir un périmètre adéquat qui pourrait certainement être plus large que la seule ZAEI.
- La révision n'implique pas de compensation puisqu'elle porte sur la transformation d'une zone urbanisable en une autre zone urbanisable.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet
- Propriétaires privés
- Exploitants agricoles
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s).
- Commune, CCATM, CLDR
- Province, in BW, APIBW,
- SPW-TLPE,
- GAL Culturalité pour le site JO1
- SPW MI (RAVel), TEC Brabant wallon
- Consultation des riverains,
- …

05. Projet de référence



Parc d'activités de Calmace à Gignac en France

Communauté de commune - pôle médical - services.
Le parc de Camalcé associe à la fois le siège de la Communauté de commune de la Valée de l'Hérault et une zone d'activité économique. Le projet prend place aux portes de la ville et s'articule autour de trois objectifs :

- Connecter le projet au tissu pavillonnaire environnant.
- Changer l'image d'une zone d'activité grâce au traitement qualitatif des espaces publics (le projet s'articule autour d'une place).
- Mettre en dialogue une architecture contemporaine avec un cadre patrimonial, agricole.

Source : https://archello.com/fr/project/parc-dactivites-camalce

Jodoigne

02. Site potentiel (non-prioritaire) :

JO1 – ZACC Batavia



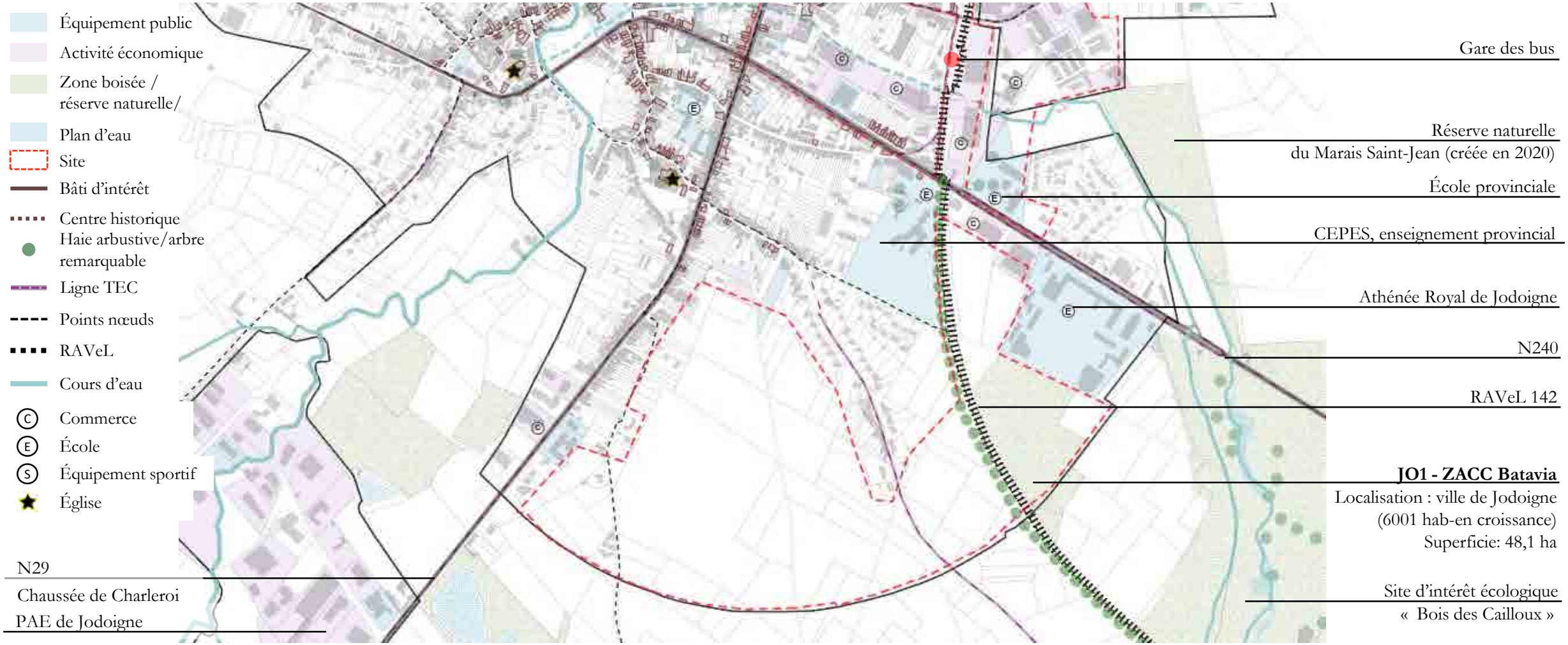
JODOIGNE

Site potentiel (non-prioritaire) JO1 – ZACC Batavia

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation



01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos











01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

Au plan de secteur :

- Le site JO1-ZACC Batavia est inscrit en zone d'aménagement communal concerté
- *Périmètre de réservation : route de liaison en projet.*

Schéma de développement communal

- habitat +PME
- densité allant de 20 à 50 log/ha
- Proposer une diversité de typologies.

Statut foncier

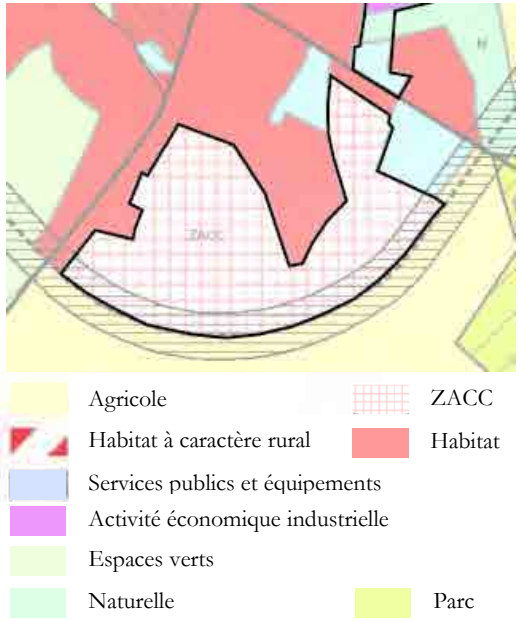
- Propriétés publiques (Ville de Jodoigne, CPDA, Fabrique d'église, Etat belge) + propriétés privées.

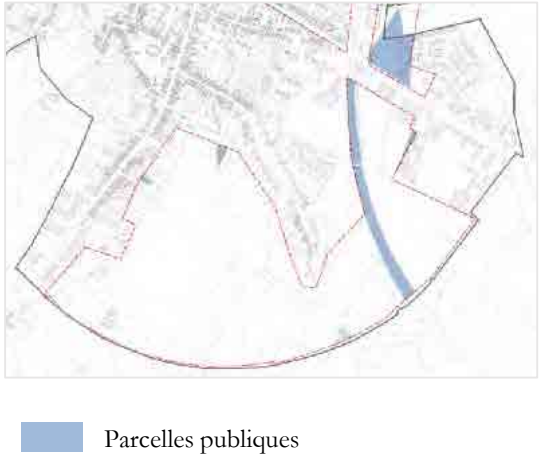
Contraintes environnementales

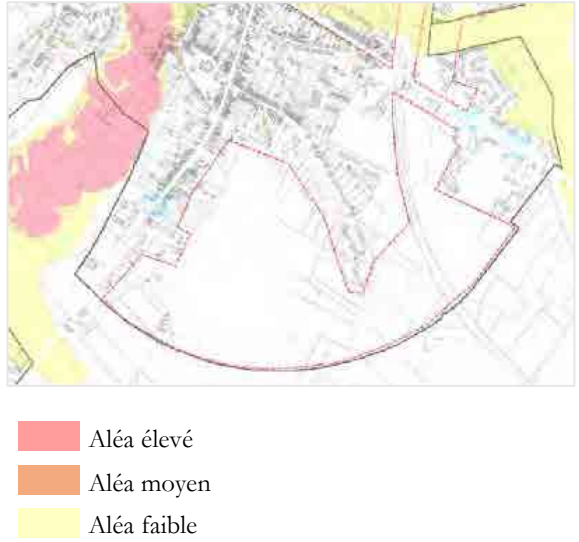
- La commune compte d'importantes zones en aléa d'inondation → La vulnérabilité hydrique est un enjeu important. L'imperméabilisation de ce site aura un impact sur le régime hydrique au cœur de Jodoigne.
- Le site offre de larges vues mais le contournement pourrait constituer une fragmentation écologique et paysagère.

Accessibilité du site et typologie NPoW

- Accessibilité : bonne
- Multimodalité : moyenne
- Connexion au réseau cyclable : RAVeL 142
- Sites localisés au sein d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)









- Sites en appui d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)

→ Renforcement d'un pôle majeur par consolidation



JODOIGNE

Site potentiel (non-prioritaire) JO1 – ZACC Batavia

02. Opportunités et enjeux

02. Enjeux et opportunités

- Maillage cyclo-piéton à créer/renforcer
- Axe structurant à apaiser
- Pôle majeur SCoTCH à renforcer
- Cours d'eau
- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle / zone boisée / parc
- Trame verte
- Plan d'eau
- Site



Opportunités :

- Le site se trouve en bordure **du centre de Jodoigne, pôle majeur SCoTCH** à consolider + proximité de logements, services et équipements existants,
- Le site est situé **entre le centre-ville et la zone agricole** → opportunités pour la transformation/vente de produits locaux.

Site connecté au centre-ville via le maillage cyclo-piéton (points nœuds et RAVeL)

Enjeux :

- Accès : réseau viaire existant étroit, pas d'accès rue de Hannut → **accès via le futur contournement ? La réalisation de celui-ci reste incertaine et constitue un facteur décisif au développement de la ZACC**.
- **Parcelles privées** majoritairement → quid faisabilité ?
- L'imperméabilisation de cette vaste zone aurait un impact sur le régime hydrique en aval (centre-ville).
- Le site offre de larges vues. La lisère sud de la zone sera occupée par le contournement qui constituera une fragmentation écologique et paysagère à minimiser.
- Proximité du site d'intérêt écologique « Bois des Cailloux » → liaison écologique à garantir.

/!\ **Le développement de cette ZACC ne constitue pas une priorité politique ;** la priorité est sur la requalification et dynamisation du centre.



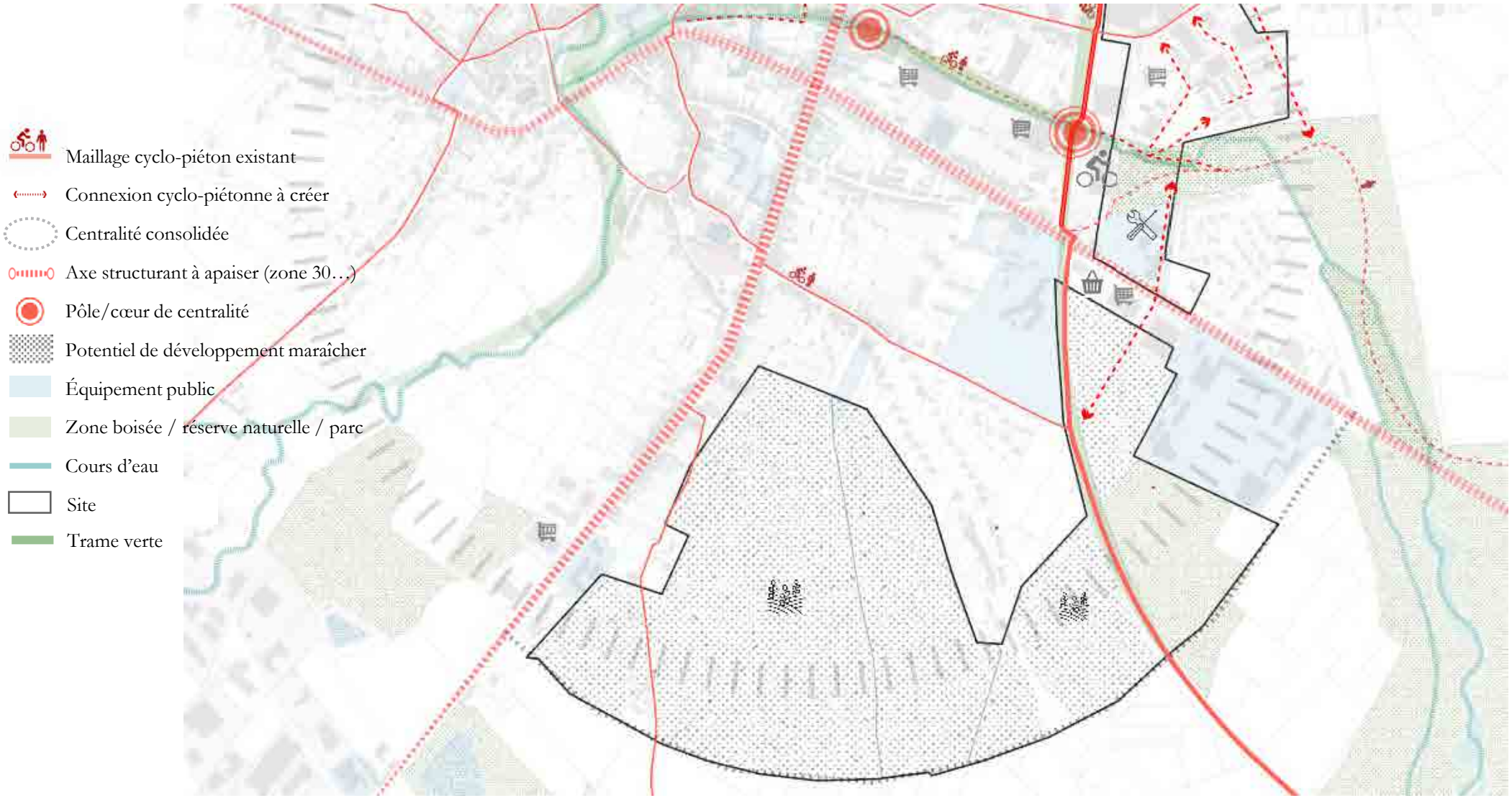
JODOIGNE

Site potentiel (non-prioritaire) JO1 – ZACC Batavia

03. Scenario de développement

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

NPoW en renforcement de Jodoigne, pôle majeur du territoire Croix de Hesbaye

+

Territoire nourricier

Jodoigne, centre-ville du Brabant-est, valorise son économie locale et nourricière, selon le concept de la ville à 20 minutes à vélo



Axes apaisés (bénéficiant d'aménagements cyclables et piétons)

Potentiel pour la création ultérieure d'une halle alimentaire.

RAVeL, axe de mobilité douce et trame verte renforcée et davantage intégrée au centre-ville

Site dont le rôle agricole/nourricier est à maintenir et à développer
(espace d'accueil pour différents projets/acteurs du maraîchage).
+ potentiel pour la création ultérieure d'une halle alimentaire.
+ potentiel pour un éventuel développement ultérieur de logements (et équipements petite enfance/ainés)

Maraichage et autres activités agricoles à haute valeur environnementale (autour du RAVeL – connecté au centre-ville)



JODOIGNE

Site potentiel (non-prioritaire) JO1 – ZACC Batavia

04. Mesures de gestion

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- La maîtrise foncière publique n'est que très partielle et elle concerne des propriétaires publics de natures très différentes. Cette maîtrise n'est toutefois pas indispensable pour mettre en œuvre le programme.

Faisabilité et montage du projet

- Le développement d'activités agricoles et nourricières dans la ZACC ne nécessite pas d'actes et travaux soumis à permis.
- Le développement de fonctions résidentielles et de services dans la ZACC est conditionné à la réalisation préalable du contournement routier ; à défaut, l'accès au site ne pourrait pas être correctement assuré et les problèmes actuels de mobilité et d'engorgement du centre seraient considérablement renforcés. Or, à l'heure actuelle, **la création de nouvelles infrastructures routières n'est pas souhaitée par les autorités régionales.**

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

- La mise en œuvre de la ZACC passe par l'élaboration d'un SOL et ne nécessite pas de révision du plan de secteur. La partie de la ZACC réservée à des activités agricoles et nourricières pourrait toutefois être utilisée comme réserve de compensation planologique si dans le cadre de la stratégie territoriale il était prévu d'inscrire de nouvelle zones urbanisables dans le territoire communal.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés
- Exploitants agricoles
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s).
- Commune, CCATM, CLDR
- Province, in BW, APIBW
- SPW-TLPE
- GAL Culturalité pour le site JO1
- SPW MI (RAVel), TEC Brabant wallon
- Consultation des riverains,
- …

Jodoigne

03. Site dont le développement est fortement contraint :

Z1 – PAE in BW

01. Reportage photos









Z1 - PAE in BW





02. Informations générales

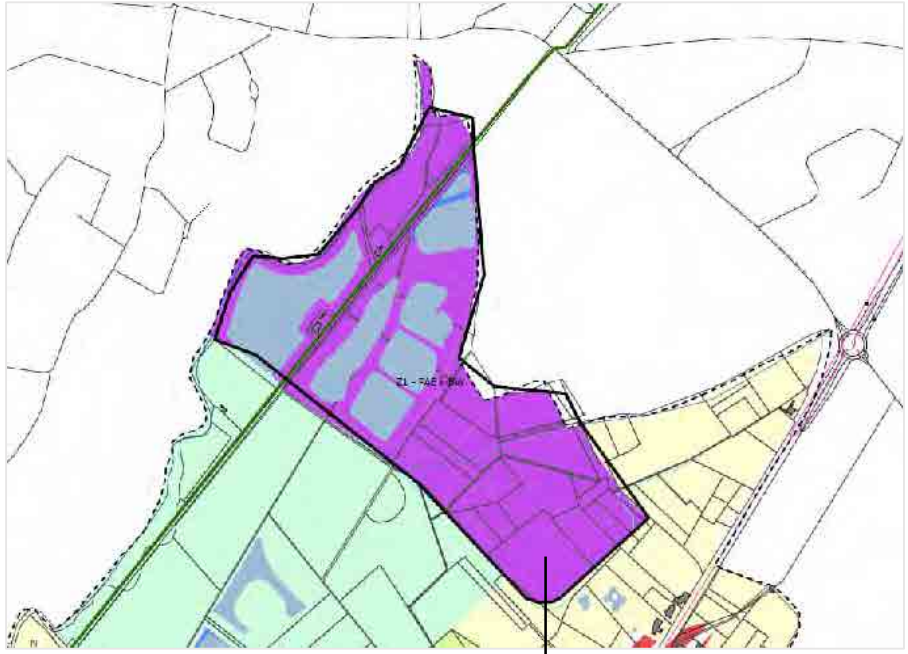


Site
RAVeL
Cours d'eau

Z1 - PAE in BW

Localisation: Zetrud-Lumay
(1.134 hab-en stagnation)
Superficie: 22,8 ha

Vaste site localisé à 6 km au nord du Centre-ville, sur la limite communale entre Jodoigne et Hoegaarden. Traversé par le RAVeL, il est accessible en 20 minutes à vélo depuis Tirlemont.



Au **plan de secteur,** le site est inscrit en zone d'activité économique industrielle.

- Révision de PdS en cours.
- Périmètre de reconnaissance économique et achat des terrains ensuite. Collaboration in BW - InterLeuven pour ZAEM de part et d'autre de la frontière linguistique.

03. Freins au développement du site

Localisation du site

Site localisé **en dehors d'une centralité.**

Statut foncier

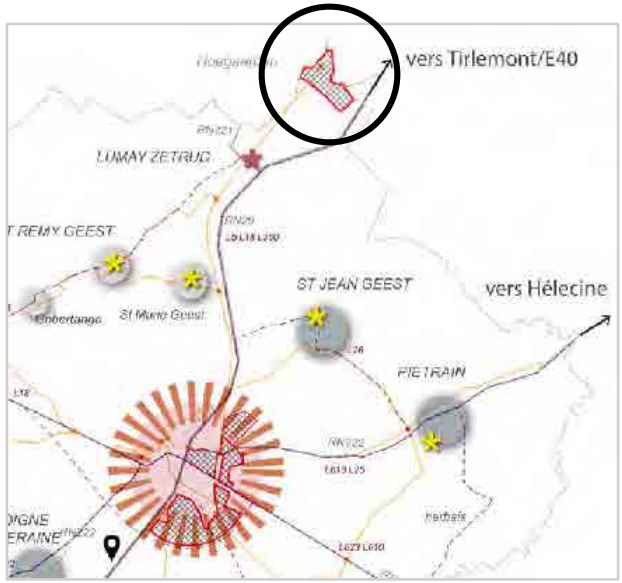
Parcelles publiques : Commune de Hoegaarden
+ CPAS de Jodoigne

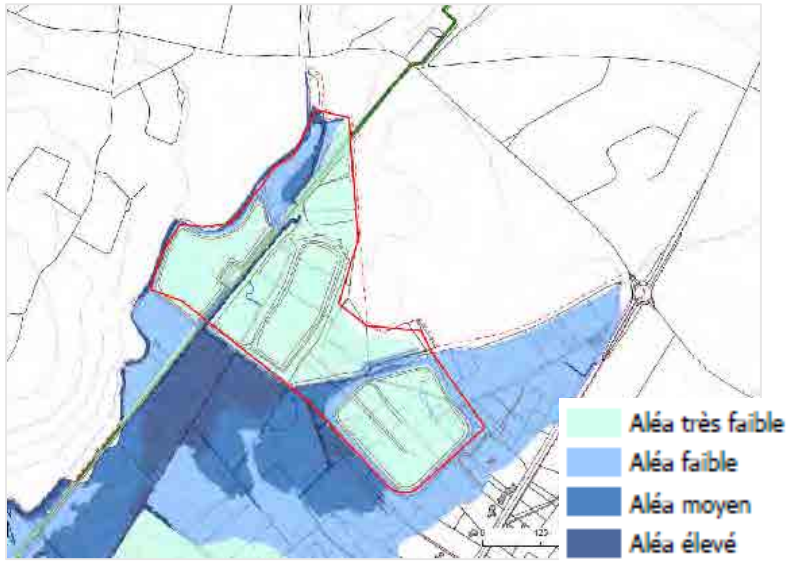
Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité bonnes**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1 > 10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 142

Contraintes environnementales

- Site d'intérêt écologique,
- Site traversé par la Grande Gette, aléa d'inondation élevé en amont. → rôle du site dans la gestion du risque !







Orp-Jauche

Sites prioritaires :

O1A – Hangar à voitures

O1B – Atelier Vranckx

J1 - Gervais-Danone (étudié par ailleurs – non-développé ci-après)

Sites potentiels (non-prioritaires) :

O3A – La Campagnette gauche

O2 – BigMat+

Sites dont le développement est fortement contraint / limité :

O4 – ZACC Sainte-Adèle

O5 – ZACC Campagne de la Noo

J2 – ZACC château

J3 – ZACC Sanatorium

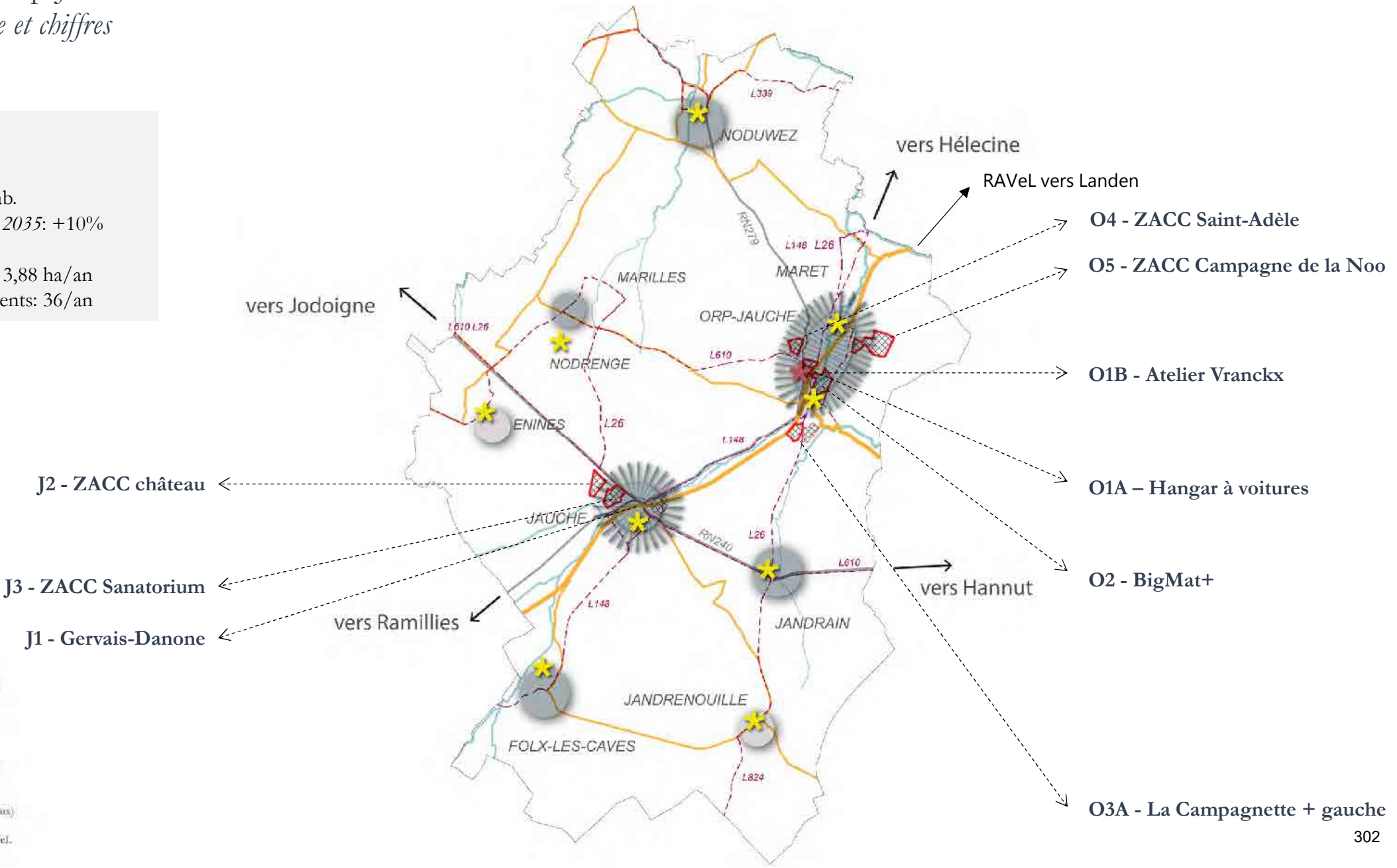
00. Commune d'Orp-Jauche

Structure territoriale et chiffres

Chiffres-clés

Superficie: 5.049 ha
Population 2021: 9.001 hab.
Croissance de population *2035*: +10%

Rythme d'artificialisation: 3,88 ha/an
Besoins estimés en logements: 36/an

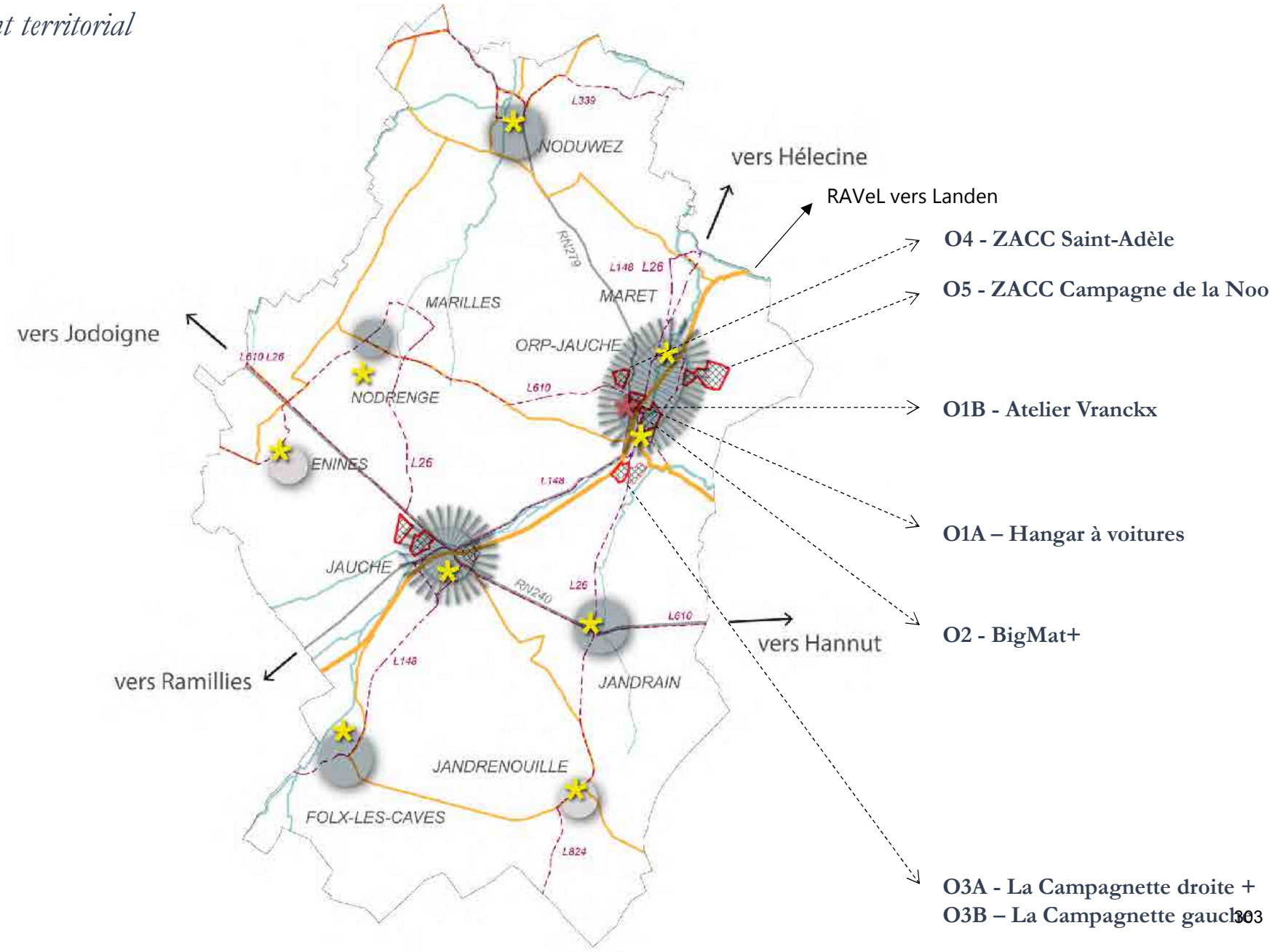


00. Commune d'Orp-Jauche

Enjeux de développement de développement territorial

- **Attractivité** et **complémentarité des centralités** fonctionnelles d'Orp et de Jauche,
- **Restructuration urbanistique** à encourager et cadrer au sein de ces deux centralités,
- **Accès financier au logement**, **diversification** des typologies de logements et leur acceptabilité sociale,
- **Des besoins en équipements petite enfance** et **séniors,**
- **Caractère rural à préserver**, ce qui nécessite de cadrer le **développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales,**
- **Enjeu d'aléa d'inondation** dans tous les noyaux villageois de la commune, en particulier à Orp-le-Grand/Petit et, donc, de rétention des eaux pluviales en amont de ces noyaux.





00. Commune d'Orp-Jauche

Huit sites à l'étude (+1 intégré dans la réflexion globale du SCoTCH)

Site prioritaire

Site potentiel (non-prioritaire)

Site dont le développement est fortement contraint / limité

Quels sites développer en priorité ?

Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPoW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :

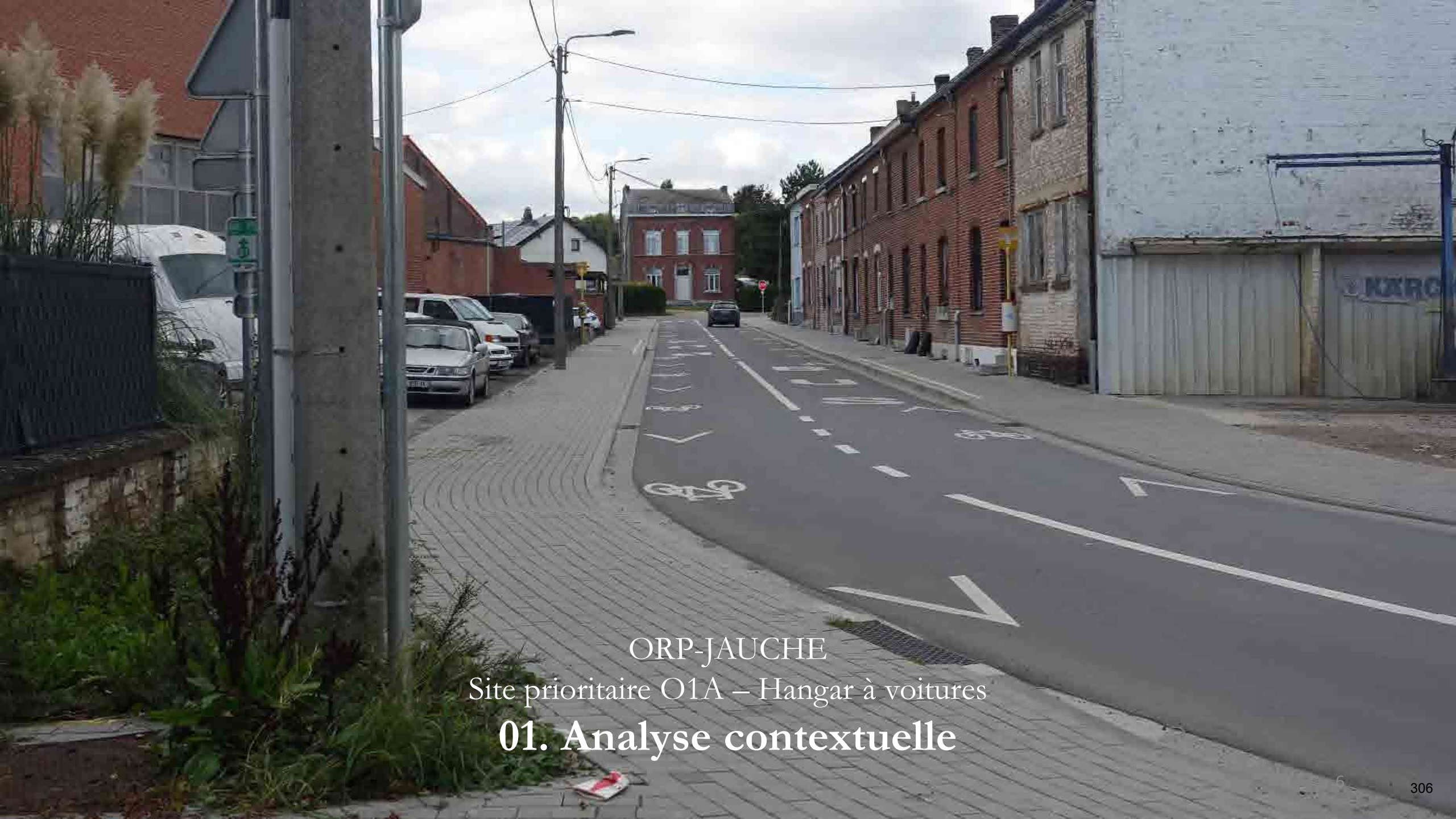
	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
J3 - ZACC Sanatorium	3,6	Jauche (1832 hab –en croissance)	NPoW en développement autonome par rapport à une centralité	-	ZACC (SDC: proposée en zone agricole) Vulnérabilité paysagère	-	Fabrique d'église Jauche + privés	+	RAVeL 147	++	/
J2 - ZACC château	4,7	Jauche (1832 hab –en croissance)	NPoW en appui de centralité	+	ZACC (SDC: proposée en zone agricole)	-	Privés	-	RAVeL 147	++	/
J1 - Gervais-Danone	4,9	Jauche (1832 hab –en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zones d'act. éco. ind. et équip. comm.	++	/	/	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante logement
O3A - La Campagnette Gauche	3,3	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en appui de centralité	+	Zone d'habitat + agricole Impact hydrique et paysager	o	Privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante logement
O2 - BigMat +	5,7	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zones d'activité éco. ind. et habitat Aléa d'inondation faible + sols potentiellement pollués	o	Commune (espace public) + privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O1A - Hangar à voitures	1,4	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zones d'activité économique industrielle Sol potentiellement pollué	+	Privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O1B - Atelier Vranckx	1,3	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	+++	Zone d'activité économique industrielle Axe de ruissellement + sol potentiellement pollué	o	Privé	-	RAVeL 147	+++	Economie, services, loisirs de proximité - dominante économique TPE/artisanat
O4 - ZACC Sainte-Adèle	2,7	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en appui de centralité	+	ZACC (SDC : Pas de volonté de mise en œuvre)	-	Privé	-	RAVeL 147	++	/
O5 - ZACC Campagne de la Noo	10,3	Orp (2517 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome par rapport à une centralité	-	ZACC (SDC : Pas de volonté de mise en œuvre) Vulnérabilité hydrique et paysagère, accès difficile	-	Privés + publics (minorité)	-	RAVeL 147	++	/

Orp-Jauche

01. Sites prioritaires :

O1A – Hangar à voitures

O1B – Atelier Vranckx



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1A – Hangar à voitures

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation



O1A - Hangar à voitures

Localisation : Orp-le-Grand/Petit
(2517 hab-en stagnation)
Superficie: 1,4 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos


Gare d'Orp 1


Petit espace public au croisement rues Sainte-Adèle – Station - RAVeL 2


3




Rue Sainte-Adèle, entre les sites Vranckx et Hangar à voitures 4


Rue de la Sucrerie, longeant le site Hangar à voitures 5


Espace public vert autour du RAVeL 6

01. Analyse contextuelle - rappel

Photos anciennes

Site Hangar à voitures





Gare d'Orp

Place de la gare



Place de la gare

01. Analyse contextuelle - rappel

Photos anciennes









01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

- Zone d'activité économique industrielle

Schéma de développement communal

Périmètre de réflexion d'ensemble

➢ viser zone d'habitat de centre (25-30 log/ha, voire 40 à 50 log/ha).

Pas de guide communal d'urbanisme.

Statut foncier

Propriété privée

Contraintes environnementales

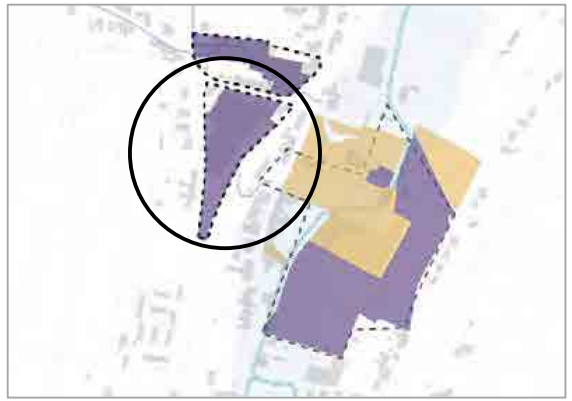
- Site en fond de vallée, mais non-concerné par l'alea d'inondation,
- Pollution du sol à vérifier.

Accessibilité du site et typologie NPoW

- Accessibilité : moyenne
- Multimodalité : moyenne
- Site connecté au RAVeL 147
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne >20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1<10min

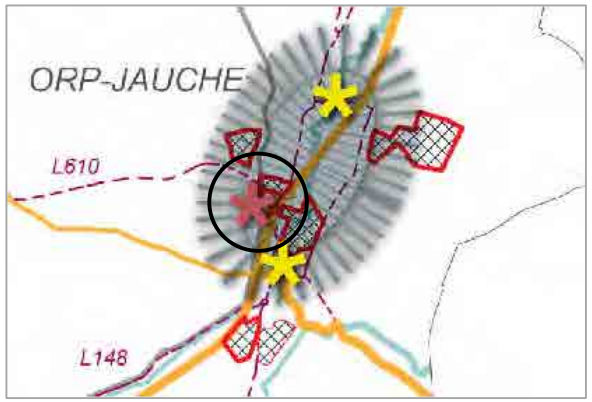


Agricole
ZACC
Non-affecté
Habitat
Activité économique industrielle
Loisir



© Données de WalonMap

Aléa faible
Terrains pollués ou potentiellement pollués
Terrains pollués ou potentiellement pollués



- Sites en développement d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)
- **Site en renforcement d'une centralité communale NIV1 (Orp) par restructuration**

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



Ecole communale d'Orp-le-Grand

Noyau villageois ancien d'Orp-le-Grand

RAVeL traversant la centralité d'Orp, menant à Landen.

Maison communale d'Orp-Jauche

Espace public traversant l'îlot

Etang et local de pêche

Site Ateliers Vranckx

Village fortement marqué par son passé industriel (gare, chancres, villas…)

Site Hangar à voitures : Site industriel occupé par une activité de vente/réparation de voitures. Bâtiment repris à l'IPIC, mais état de délabrement avancé et en partie remanié de manière peu qualitative.

Château de Tongerloo accueillant aujourd'hui des événements (Kasteel Orp)

Ancienne gare d'Orp reconvertie en commerce, dont le « parvis » est aménagé en parking

Site BigMat+

Parc public aménagé autour du RAVeL

Noyau villageois ancien d'Orp-le-Petit

Réserve naturelle communale et éducative du Paradis



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1A – Hangar à voitures

02. Opportunités et enjeux

02. Enjeux et opportunités



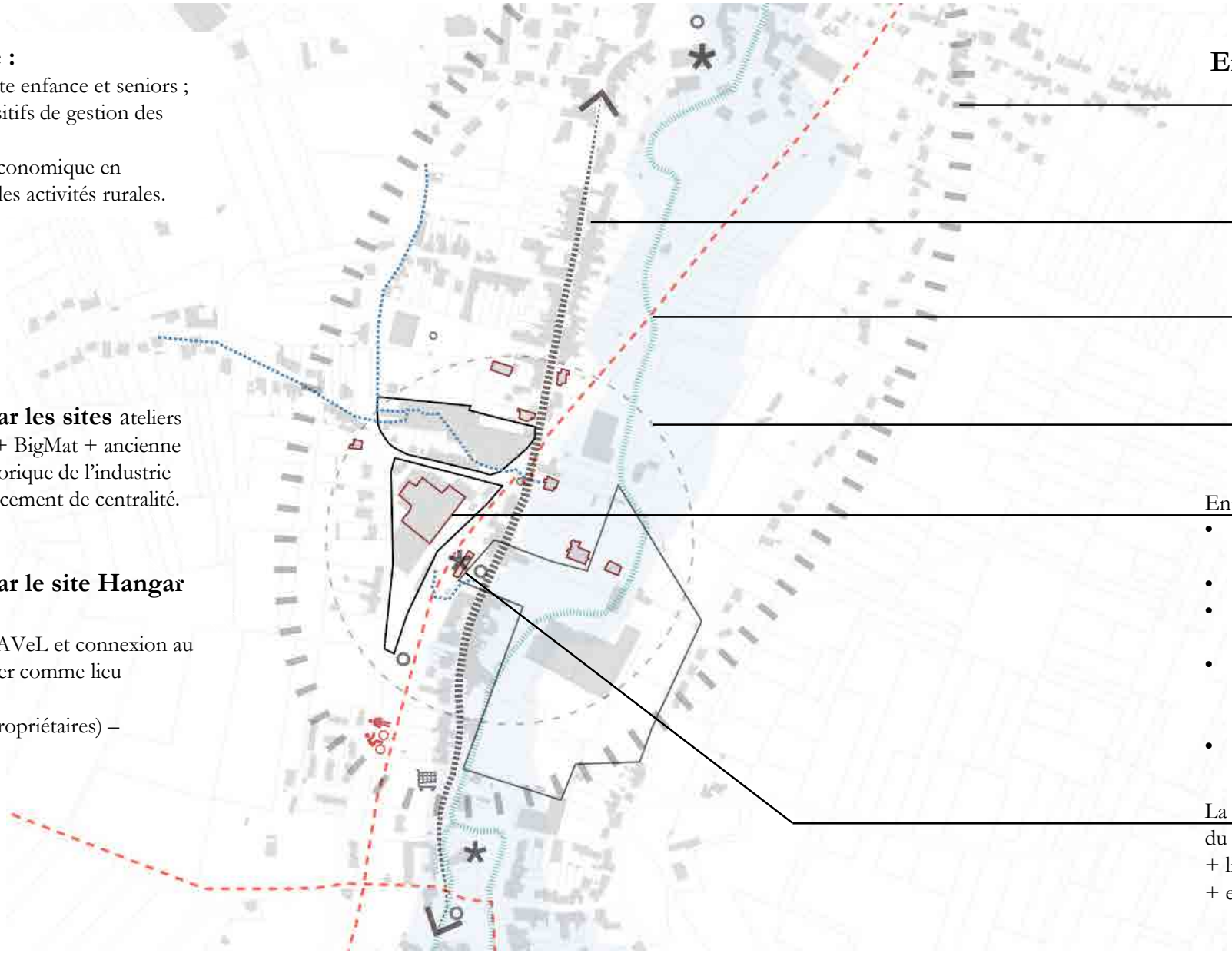
Besoins de la commune :

- Créer des équipements petite enfance et seniors ;
- Mettre en œuvre des dispositifs de gestion des inondations ;
- Cadrer le développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales.

Opportunités offertes par les sites ateliers Vranckx + Hangar à voitures + BigMat + ancienne gare + château = ancrage historique de l'industrie rurale + opportunité de renforcement de centralité.

Opportunités offertes par le site Hangar à voitures :

- Ouverture du site vers le RAVeL et connexion au site de la gare (site à valoriser comme lieu identitaire)
- Terrains privés (plusieurs propriétaires) – réflexion achat par in BW



Enjeux :

Orp-le-Grand/le-petit, centralité fonctionnelle de niveau 1, attractivité à renforcer

Axe de mobilité principal
→ convergence des flux

Fond de vallée
→ terrains vulnérables aux inondations

Ancien village industriel rural
→ pôle économique à renforcer ?

Enjeux site Hangar à voitures :

- Foncier privé (plusieurs propriétaires) → enjeu de maîtrise foncière
- Sol potentiellement pollué
- Bati d'intérêt en état de dégradation avancé
- En fond de vallée → vulnérabilité hydrique (> zone tampon (retenue) au niveau du RAVeL à prévoir)
- Traversée du site et liaisons intra-villages à étudier

La **gare**, élément d'ancrage identitaire du village, à valoriser !
+ liens au RAVeL et parc à renforcer
+ espace public 'parvis' à requalifier



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1A – Hangar à voitures

03. Scenario de développement

NPoW en renforcement de la centralité d'Orp (NIV1) par restructuration

+

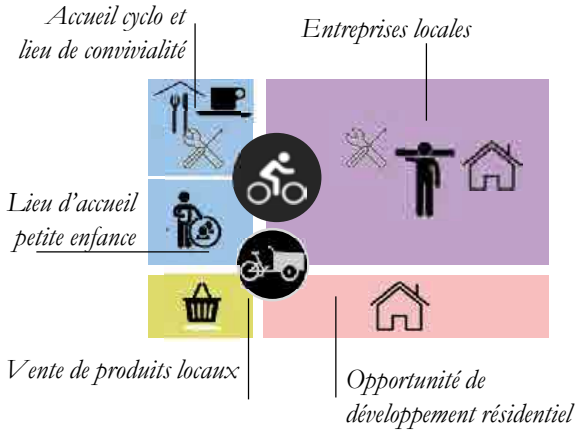


Economie, services, loisirs de proximité

Économie résidentielle de proximité + habitat + services
Mixité fonctionnelle + synergies
Développement endogène

→ Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Un village valorisant son passé industriel pour encourager le développement économique en milieu rural via des espaces pour les entreprises locales et équipements et services à la population. Ici, le vélo est tout autant mode de transport domicile-travail qu'utilitaire ou loisir.



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Consolidation de l'activité économique au travers d'une requalification du site :

- Espaces pour TPE/PME ou centre d'entreprises services > portage in BW envisagé,
- Localisation opportune pour **équipements petite enfance** et ainés, atelier vélo, lieu de convivialité,
- Espace de vente de produits locaux,
- Opportunité de développement résidentiel.

NPoW en renforcement de la centralité d'Orp (NIV1) par restructuration

+



Economie, services, loisirs de proximité



→ Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Intensification du réseau piéton et cyclable au travers des îlots de grande taille. Ce maillage intensifié favorise les déplacements piétons et cyclistes et l'intégration des sites réhabilités dans la centralité d'Orp ;
- L'axe principal du village apaisé (zone 30) et partagé, pratiques cyclable et piétonne favorisée ;
- La place de la gare, nouveau cœur du village. Place conviviale, animée et plantée.

Atouts du site :

- Présence du RAVeL (utilitaire et loisirs)
- Caractère industriel marqué.

Forme et organisation spatiale :

Caractère industriel du village à préserver :

- Lorsque possible, témoins du passé industriel à préserver.
- Si création ou maintien de hangars, veiller à leur intégration paysagère.
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (perméabilisation, infiltration, rétention, écoulement),
- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti.
- Usage de matériaux s'intégrant au caractère rural du site.

Contraintes du site :

- Propriétés privées – maîtrise foncière ?
- Révision du plan de secteur ?
- Zone inondable et sols potentiellement pollués
- /!\ Caractère rural à préserver, ce qui nécessite de cadrer le développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

L'axe principal du village apaisé (zone 30) **et partagé**, pratiques cyclable et piétonne favorisées

Intensification du réseau piéton et cyclable au travers du site.

Site Hangar à voitures :

- Consolidation de l'activité économique, au travers d'une requalification du site > espaces TPE/PME ou centre d'entreprises. Portage in BW envisagé,
- Localisation opportune pour équipements petite enfance et ainés,
- Opportunité de développement résidentiel,
- Bâtiment patrimonial réhabilité (selon état).

La gare, la place de la gare, nouveau cœur du village
Liaisons sites – parc – RAVeL – place de la gare…



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1A – Hangar à voitures

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- Le site appartient à plusieurs propriétaires privés, ce qui engendre des difficultés de mobilisation du foncier.
- Le site est repris à l'inventaire des sites à réaménager mais ne fait pas l'objet d'une procédure SAR
    - La mise en œuvre de procédures SAR permet de mettre en place des programmes dérogeant aux prescriptions du plan de secteur (zones industrielles), facilite l'acquisition foncière par des pouvoirs publics et crée une pression sur les propriétaires pour les inciter à faire quelque chose de leur bien.

Faisabilité et montage du projet

- La mixité fonctionnelle du programme et son ancrage local renforcent la faisabilité du projet.
- La grande proximité des sites ateliers Vranckx + Hangar à voitures + BigMat et leurs contraintes techniques plaident pour la mise en place d'une réflexion globale préalable sur un périmètre élargi ; celle-ci pourrait prendre la forme d'un Master Plan.
- D'ores et déjà il apparaît important de prioriser les interventions et de faire appel à des outils financiers et opérationnels pour la mise en œuvre des sites :
    - (1) Revalorisation du site du hangar à voitures : prendre un arrêté de périmètre SAR
    - (2) Revalorisation du site Vranckx : prendre un arrêté de périmètre SAR
    - (3) Revalorisation des espaces publics autour de la gare (programme d'investissement communal)
    - (4) Revalorisation du site Big Mat+ avec maintien de la prairie inondable en amont, mise à jour du cours d'eau et construction de logements sur la partie haute non boisée du site → prendre un arrêté de périmètre SAR.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Nécessité d'une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations, à la fois dans la centralité par des aménagements urbanistiques (noues, jardins de pluie…) et en amont dans les trois vallons qui convergent par des aménagements permettant de retenir les eaux pluviales (ZIT, reméandrement…).
- Création d'un lieu de référence qualitatif pour le village à la jonction des sites ateliers Vranckx + Hangar à voitures + BigMat : place de l'ancienne gare et traversée du RAVeL à la rue de la Station.

Révisions du plan de secteur et compensations

- La mise en œuvre du site ne nécessite pas de révision du plan de secteur dans la mesure où la procédure SAR permet de développer des projets en dérogation au plan de secteur, les permis dans ces périmètres étant délivrés par le Fonctionnaire Délégué.
- Une révision pourrait toutefois être envisagée à plus long terme pour garantir la conformité entre les fonctions présentes et les affectations. Dans ce cas, l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) pourrait rendre compte à la fois de la mixité des fonctions et de la volonté de renforcer la centralité.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés + le cas échéant propriétaires de parcelles voisines permettant de renforcer le maillage des modes actifs,
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s),
- Commune, CCATM,
- SPW-TLPE,
- Consultation des riverains,
- in BW…

Projets de référence



Atelier rural de Bertogne

Le bâtiment a été conçu pour accueillir différents types d'entreprises ou artisans. Preuve de son succès : l'occupation quasi permanente de l'atelier depuis son inauguration.
Source : Atelier rural – PCDR
https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf



Maison/atelier rural de Péruwelz

La création d'activités associatives et économiques dans un bâtiment restauré et bien situé, voici un bel exemple de projet global qui démontre la force d'une opération de développement rural. En associant ces trois projets (atelier rural, maison rurale et rénovation), en créant entre eux des synergies, la Commune et les citoyens ont renforcé leur cohérence et démultiplié leurs effets bénéfiques.
Source : Atelier rural – PCDR
https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf



Maison rurale multiservices de la commune de Berloz

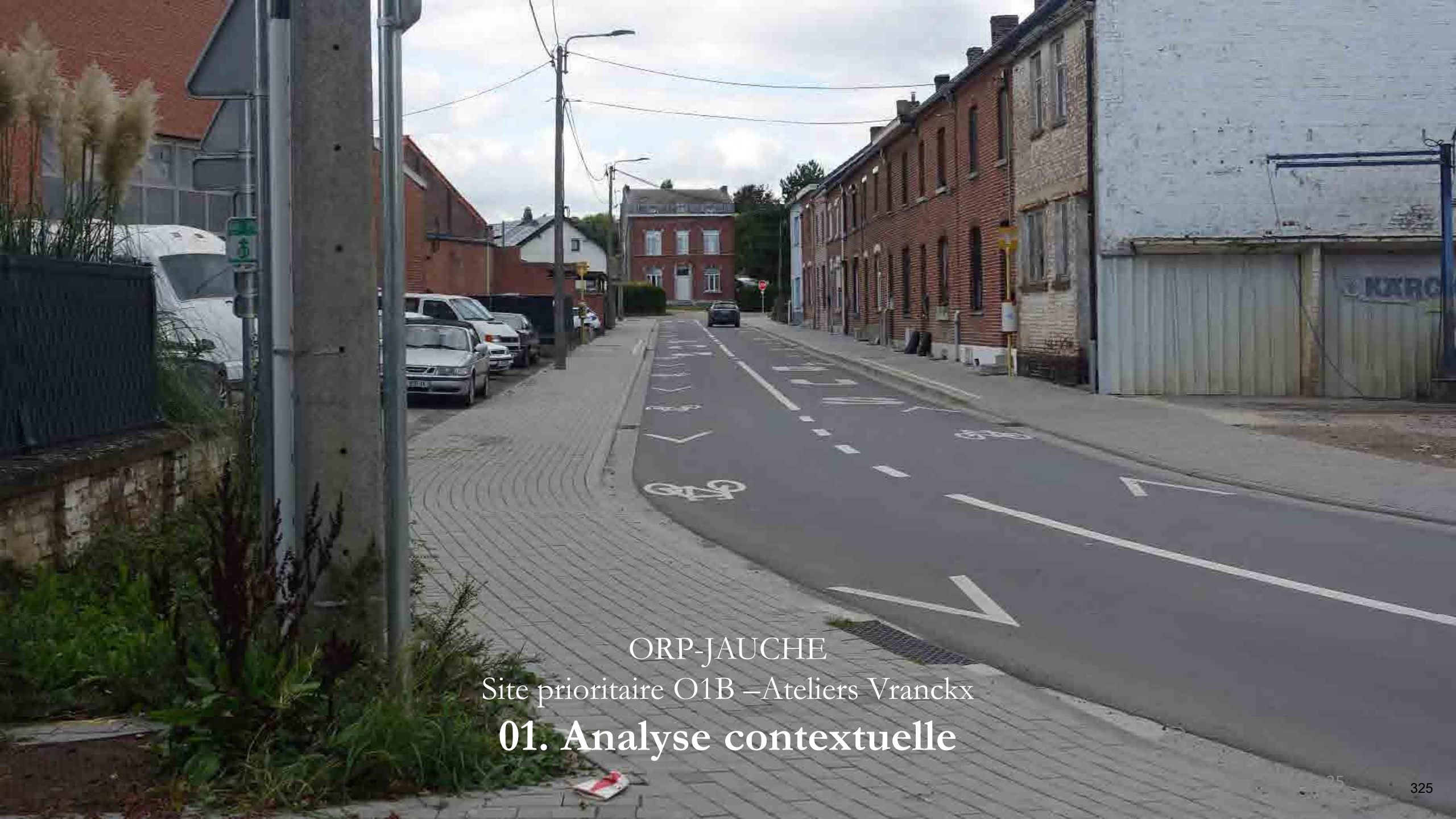
Maison multi-services : outre les services de l'agence de développement local, la Berle accueille des activités associatives, sociales ou festives qui sont organisées à l'initiative des habitants. Elle accueille également des services publics (la bibliothèque communale, l'espace public numérique, deux salles disponibles à la location…) et/ou des services destinés à répondre aux besoins spécifiques des citoyens.
Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf

Orp-Jauche

01. Sites prioritaires :

O1A – Hangar à voitures

O1B – Ateliers Vranckx



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1B –Ateliers Vranckx

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation



O1B - Atelier Vranckx

Localisation : Orp-le-Grand/Petit
(2517 hab - en stagnation)
Superficie: 1,3 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos











01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

Zone d'activité économique industrielle



Agricole
ZACC
Non-affecté
Habitat
Activité économique industrielle
Loisir

Schéma de développement communal

Périmètre de réflexion d'ensemble

➢ viser zone d'habitat de centre (25-30 log/ha, voire 40 à 50 log/ha cité).

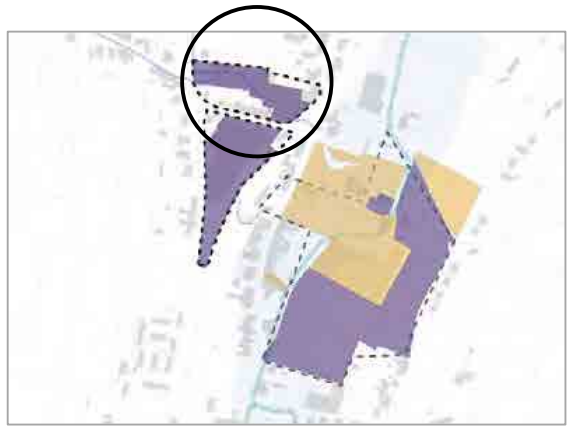
Pas de guide communal d'urbanisme

Statut foncier

Propriété privée

Contraintes environnementales

- Convergence de trois ruisseaux : Petite Gette, ruisseaux de Puissaumont et Henri Fontaine. Site entièrement artificialisé et traversé par un axe de ruissellement d'aléa élevé.
- Sol potentiellement pollué.

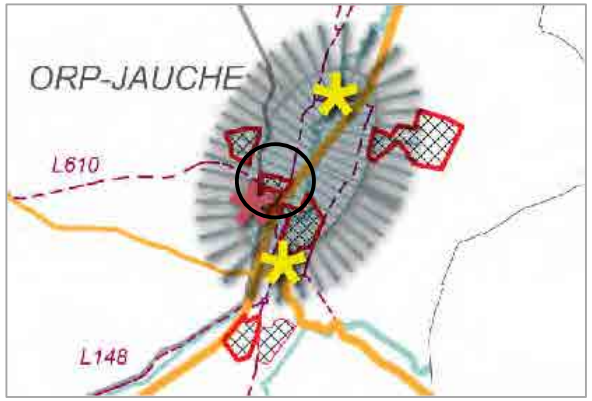


© Données de WalonMap

Aléa faible
Terrains pollués ou potentiellement pollués
Terrains pollués ou potentiellement pollués

Accessibilité du site et typologie NPoW

- Accessibilité : moyenne
- Multimodalité : moyenne
- Site connecté au RAVeL 147
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne >20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1<10min



- Sites en développement d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)
- **Site en renforcement d'une centralité communale NIV1 (Orp) par restructuration**

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



Ecole communale d'Orp-le-Grand

ZACC (site non-prioritaire)

Maison communale d'Orp-Jauche
Espace public traversant l'îlot

Site Ateliers Vranckx : Vastes entrepôts agricoles ne présentant pas d'intérêt patrimonial. Maisons ouvrières le long de la rue Sainte-Adèle.

Site Hangar à voitures

Ancienne gare d'Orp reconvertie en commerce, dont le « parvis » est aménagé en parking

Noyau villageois ancien d'Orp-le-Grand

RAVeL traversant la centralité d'Orp, menant à Landen.

Etang et local de pêche

Village fortement marqué par son passé industriel (gare, chancres, villas…)

Château de Tongerloo accueillant aujourd'hui des événements (Kasteel Orp)

Site BigMat+

Noyau villageois ancien d'Orp-le-Petit



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1B –Ateliers Vranckx

02. Opportunités et enjeux

02. Enjeux et opportunités



Opportunités :

Besoins de la commune :

- Créer des équipements petite enfance et seniors ;
- Mettre en œuvre des dispositifs de gestion des inondations ;
- Cadrer le développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales.

Opportunités des sites Ateliers Vranckx + Hangar à voitures + BigMat + ancienne gare + château = ancrage historique de l'industrie rurale + opportunité de renforcement de centralité.

Site Atelier Vranckx :

- Liens possibles avec le site de la maison communale.
- Terrains privés. Réflexion d'achat par in BW.

Site Hangar à voitures



Enjeux :

Orp-le-Grand/le-Petit, centralité fonctionnelle de niveau 1, attractivité à renforcer

Axe de mobilité principal
→ convergence des flux

Fond de vallée
→ terrains vulnérables aux inondations

Site Atelier Vranckx :

- Suspicion de pollution du sol
- Site entièrement artificialisé traversé par un axe de ruissellement d'aléa élevé. Cette donnée devra orienter le réaménagement du site.
  (> zone tampon et de retenue à concevoir en amont)
- Foncier privé (plusieurs propriétaires) → enjeu de maîtrise foncière.

Site BigMat+

Ancien village industriel
→ pôle économique à renforcer ?



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1B –Ateliers Vranckx

03. Scenario de développement

NPoW en renforcement de la centralité d'Orp (NIV1) par restructuration

+

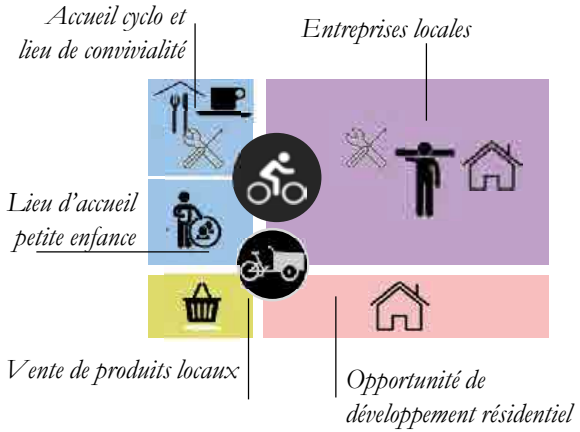


Economie, services, loisirs de proximité

Économie résidentielle de proximité + habitat + services
Mixité fonctionnelle + synergies
Développement endogène

→ Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Un village valorisant son passé industriel pour encourager le développement économique en milieu rural via des espaces pour les entreprises locales et équipements et services à la population. Ici, le vélo est tout autant mode de transport domicile-travail qu'utilitaire ou loisir.



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Consolidation de l'activité économique au travers d'une requalification du site Atelier Vranckx :

- Espaces pour TPE/PME / centre d'entreprises services > portage in BW envisagé,
- Localisation opportune pour **équipements petite enfance** et ainés, atelier vélo, lieu de convivialité,
- Espace de vente de produits locaux,
- Opportunité de développement résidentiel.

NPoW en renforcement de la centralité d'Orp (NIV1) par restructuration

+



Economie, services, loisirs de proximité



→ Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Intensification du réseau piéton et cyclable au travers des îlots de grande taille. Ce maillage intensifié favorise les déplacements piétons et cyclistes et l'intégration des sites réhabilités dans la centralité d'Orp ;
- L'axe principal du village apaisé (zone 30) et partagé, pratiques cyclable et piétonne favorisée ;
- La place de la gare, nouveau cœur du village. Place conviviale, animée et plantée.

Atouts du site :

- Présence du RAVeL (utilitaire et loisirs)
- Caractère industriel marqué.

Forme et organisation spatiale :

Caractère industriel du village à préserver :

- Lorsque possible, témoins du passé industriel à préserver.
- Si création ou maintien de hangars, veiller à leur intégration paysagère.
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (perméabilisation, infiltration, rétention, écoulement),
- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti.
- Usage de matériaux s'intégrant au caractère rural du site.

Contraintes du site :

- Propriétés privées – maîtrise foncière ?
- Révision du plan de secteur ?
- Zone inondable et sols potentiellement pollués
- /!\ Caractère rural à préserver, ce qui nécessite de cadrer le développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

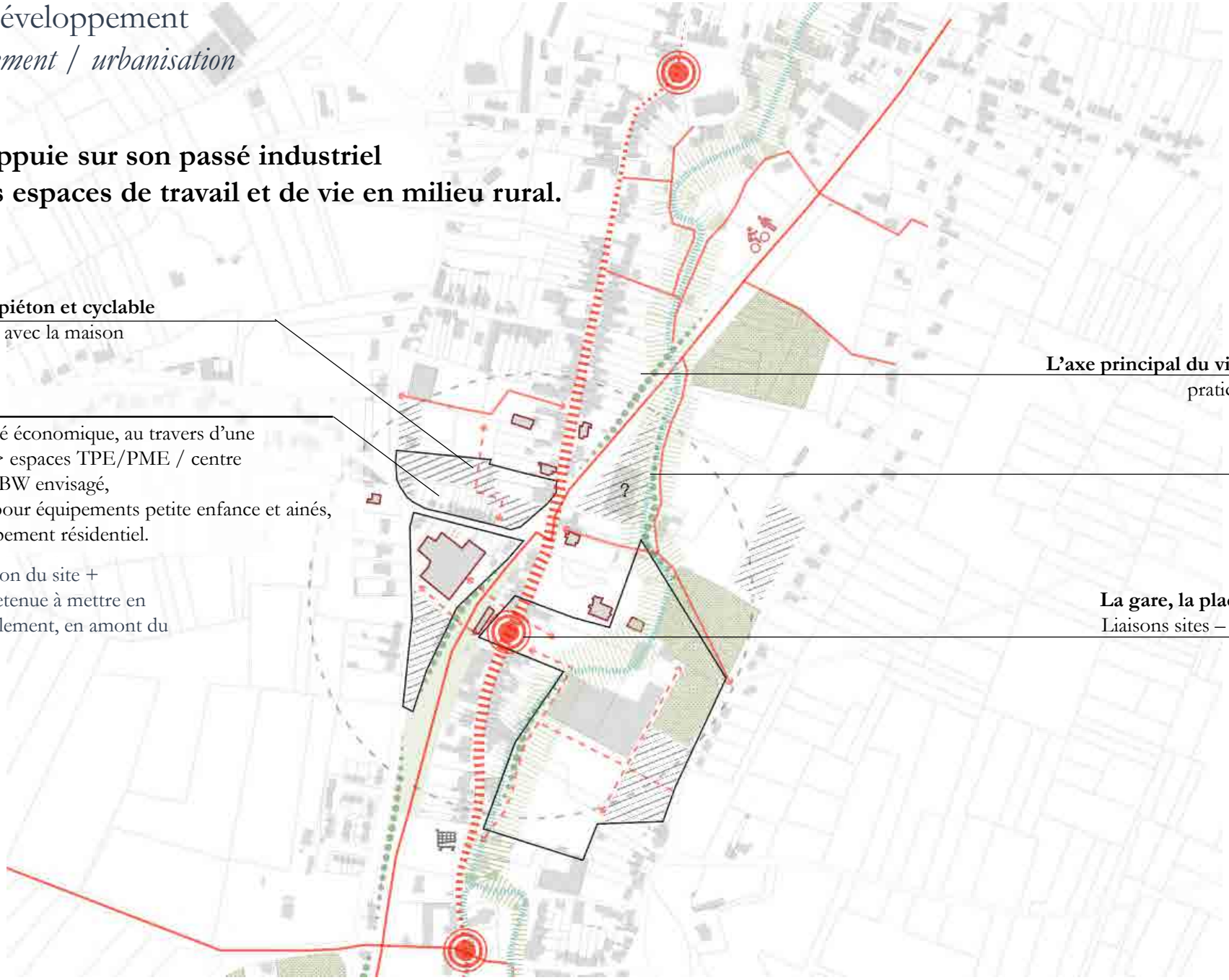
Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Intensification du réseau piéton et cyclable
au travers des sites + liaison avec la maison communale

Sites Ateliers Vranckx :

- Consolidation de l'activité économique, au travers d'une requalification des sites > espaces TPE/PME / centre d'entreprises. Portage in BW envisagé,
- Localisation opportune pour équipements petite enfance et ainés,
- Opportunité de développement résidentiel.

Veiller à la perméabilisation du site + dispositif d'infiltration/retenue à mettre en œuvre sur l'axe de ruissellement, en amont du village.



L'axe principal du village apaisé (zone 30) **et partagé**, pratiques cyclable et piétonne favorisées

Friche industrielle à intégrer à la réflexion ?

La gare, la place de la gare, nouveau du village
Liaisons sites – parc – RAVeL – place de la gare…



ORP-JAUCHE

Site prioritaire O1B –Ateliers Vranckx

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- Les site appartient à plusieurs propriétaires privés, ce qui engendre des difficultés de mobilisation du foncier.
- Le site est repris à l'inventaire des sites à réaménager mais ne fait l'objet d'une procédure SAR
    - La mise en œuvre de procédures SAR permet de mettre en place des programmes dérogeant aux prescriptions du plan de secteur (zones industrielles), facilite l'acquisition foncière par des pouvoirs publics et crée une pression sur les propriétaires pour les inciter à faire quelque chose de leur bien.

Faisabilité et montage du projet

- La mixité fonctionnelle du programme et son ancrage local renforcent la faisabilité du projet.
- La grande proximité des sites ateliers Vranckx + Hangar à voitures + BigMat et leurs contraintes techniques plaident pour la mise en place d'une réflexion globale préalable sur un périmètre élargi ; celle-ci pourrait prendre la forme d'un Master Plan.
- D'ores et déjà, il apparaît important de prioriser les interventions et de faire appel à des outils financiers et opérationnels pour la mise en œuvre des sites :
    - (1) Revalorisation du site du hangar à voitures : prendre un arrêté de périmètre SAR
    - (2) Revalorisation du site Vranckx : prendre un arrêté de périmètre SAR
    - (3) Revalorisation des espaces publics autour de la gare (programme d'investissement communal)
    - (4) Revalorisation du site Big Mat+ avec maintien de la prairie inondable en amont, mise à jour du cours d'eau et construction de logements sur la partie haute non boisée du site → prendre un arrêté de périmètre SAR.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Nécessité d'une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations, à la fois dans la centralité par des aménagements urbanistiques (noues, jardins de pluie…) et en amont dans les trois vallons qui convergent sur le site par des aménagements permettant de retenir les eaux pluviales (ZIT, reméandrement…).

Révisions du plan de secteur et compensations

- La mise en œuvre du site ne nécessite pas de révision du plan de secteur dans la mesure où la procédure SAR permet de développer des projets en dérogation au plan de secteur, les permis dans ces périmètres étant délivrés par le Fonctionnaire Délégué.
- Une révision pourrait toutefois être envisagée à plus long terme pour garantir la conformité entre les fonctions présentes et les affectations. Dans ce cas, l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) pourrait rendre compte à la fois de la mixité des fonctions et de la volonté de renforcer la centralité.
- .

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés + le cas échéant propriétaires de parcelles voisines permettant de renforcer le maillage des modes actifs,
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s),
- SPW-TLPE,
- Commune, CCATM,
- Consultation des riverains,
- in BW…



Atelier rural de Bertogne

Le bâtiment a été conçu pour accueillir différents types d'entreprises ou artisans. Preuve de son succès : l'occupation quasi permanente de l'atelier depuis son inauguration.
Source : Atelier rural – PCDR
https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf



Maison/atelier rural de Péruwelz

La création d'activités associatives et économiques dans un bâtiment restauré et bien situé, voici un bel exemple de projet global qui démontre la force d'une opération de développement rural. En associant ces trois projets (atelier rural, maison rurale et rénovation), en créant entre eux des synergies, la Commune et les citoyens ont renforcé leur cohérence et démultiplié leurs effets bénéfiques.
Source : Atelier rural – PCDR
https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf



Maison rurale multiservices de la commune de Berloz

Maison multi-services : outre les services de l'agence de développement local, la Berle accueille des activités associatives, sociales ou festives qui sont organisées à l'initiative des habitants. Elle accueille également des services publics (la bibliothèque communale, l'espace public numérique, deux salles disponibles à la location…) et/ou des services destinés à répondre aux besoins spécifiques des citoyens.
Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf

Orp-Jauche

02. Sites potentiels (non-prioritaires) :

O2 – BigMat+

O3A – La Campagnette gauche



ORP-JAUCHE

Site potentiel (non-prioritaire) O2 – BigMat+

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation



O2 - BigMat+

Localisation: Orp-le-Grand/Petit

(2517 hab-en stagnation)

Superficie: 5,7 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos















01. Analyse contextuelle - rappel

Plan de secteur

Zone d'activité économique industrielle
+ zone d'habitat

Schéma de développement communal

Périmètre de réflexion d'ensemble
- ➢ viser zone d'habitat de centre (25-30 log/ha, voire 40 à 50 log/ha cité).

Pas de guide communal d'urbanisme

Statut foncier

Propriété privée + propriété communale (espace public devant la gare)

Contraintes environnementales

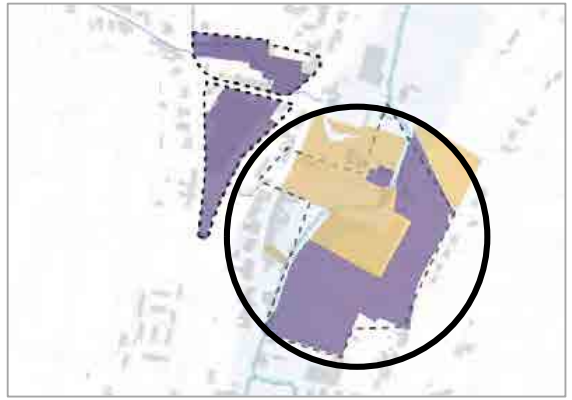
- Site en bonne partie en aléa d'inondation faible. Le relief étant relativement important, l'imperméabilisation du sol a davantage d'impact.
- Sols potentiellement pollués.

Accessibilité du site et typologie NPoW

- Accessibilité : moyenne
- Multimodalité : moyenne
- Site connecté au RAVeL 147
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne >20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1<10min

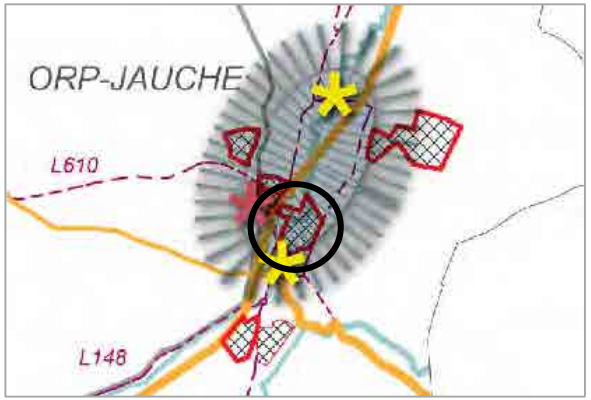


Agricole
ZACC
Non-affecté
Habitat
Activité économique industrielle
Loisir



© Données de WalonMap

Aléa faible
Terrains pollués ou potentiellement pollués
Terrains pollués ou potentiellement pollués



- Sites en développement d'un pôle majeur SCoTCH (Jodoigne)
- **Site en renforcement d'une centralité communale NIV1 (Orp) par restructuration**

01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale



Noyau villageois ancien d'Orp-le-Grand

RAVeL traversant la centralité d'Orp, menant à Landen.

Etang et local de pêche

Site Ateliers Vranckx

Village fortement marqué par son passé industriel (gare, chancres, villas…)

Site Hangar à voitures

Château de Tongerloo accueillant aujourd'hui des événements (Kasteel Orp)

Ancienne gare d'Orp reconvertie en commerce, dont le « parvis » est aménagé en parking

Site BigMat+

Site industriel occupé par un commerce de matériaux de construction.
Site traversé par la Petite Gette (sous pertuis dans la partie centrale)

Parc public aménagé autour du RAVeL

Fond de vallée → Village fréquemment inondé.

Noyau villageois ancien d'Orp-le-Petit



ORP-JAUCHE

Site potentiel (non-prioritaire) O2 – BigMat+

02. Opportunités et enjeux

Opportunités :

Besoins de la commune :

- Créer des équipements petite enfance et seniors ;
- Mettre en œuvre des dispositifs de gestion des inondations ;
- Cadrer le développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales.

Opportunités des sites :

Sites Ateliers Vranckx + Hangar à voitures + BigMat + ancienne gare + château = ancrage historique de l'industrie rurale + opportunité de renforcement de centralité.

Site BigMat+ :

- Hangars existants valorisables selon leur qualité constructive et accompagner d'un traitement paysager permettant une meilleure intégration
- Zone à urbaniser importante au cœur du village = opportunité de renforcement de centralité
- Opportunité de développement résidentiel sur la partie haute du site (à distance de la vallée)



Enjeux :

Orp-le-Grand/le-petit,
centralité fonctionnelle de niveau 1,
attractivité à renforcer

Axe de mobilité principal
→ convergence des flux

Fond de vallée
→ terrains vulnérables aux inondations

Ancien village industriel
→ pôle économique à renforcer ?

Site BigMat+ :
Sols potentiellement pollués (à objectiver)
Cours d'eau sous pertuis dans le cœur du site.
Gestion de l'aléa d'inondation à prévoir
(zone de débordement et retenue en amont).
Intégration paysagère des hangars à améliorer.
Perméabilité E-O du site et liaisons intra-villages à créer.
Foncier privé à vérifier → enjeu de maîtrise foncière

La **gare**, élément d'ancrage identitaire du village, à valoriser !
+ liens au RAVeL et parc à renforcer
+ espace public 'parvis' à requalifier



ORP-JAUCHE

Site potentiel (non-prioritaire) O2 – BigMat+

03. Scenario de développement

NPoW en renforcement de la centralité d'Orp (NIV1) par restructuration

+



Economie, services, loisirs de proximité

Économie résidentielle de proximité + habitat + services
Mixité fonctionnelle + synergies
Développement endogène

→ Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Un village valorisant son passé industriel pour encourager le développement économique en milieu rural via des espaces pour les entreprises locales et équipements et services à la population. Ici, le vélo est tout autant mode de transport domicile-travail qu'utilitaire ou loisir.



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Consolidation de l'activité économique au travers d'une requalification du site :

- Maintient/consolidation de l'activité économique, selon qualité des entrepôts existants. Possibilité de diversifier les activités en tenant compte des contraintes d'accessibilité, de cohabitation villageoise et d'aléa d'inondation. Partenariat in BW envisageable.
- Potentiel de développement résidentiel en partie haute du site (rue du Château rose).
- Prairie inondable à laisser comme telle.

NPoW en renforcement de la centralité d'Orp par restructuration

+

Economie, services, loisirs de proximité



→ Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.

Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Intensification du réseau piéton et cyclable au travers des îlots de grande taille. Ce maillage intensifié favorise les déplacements piétons et cyclistes et l'intégration des sites réhabilités dans la centralité d'Orp ;
- L'axe principal du village apaisé (zone 30) et partagé, pratiques cyclable et piétonne favorisée ;
- La place de la gare, nouveau cœur du village. Place conviviale, animée et plantée.

Forme et organisation spatiale :

Caractère industriel du village à préserver :

- Si création ou maintien de hangars, veiller à leur intégration paysagère.
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (perméabilisation, infiltration, rétention, écoulement),
- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti.
- Usage de matériaux s'intégrant au caractère rural du site.

Atouts du site :

- Présence du RAVeL (utilitaire et loisirs)
- Caractère industriel marqué.

Contraintes du site :

- Propriétés privées – maîtrise foncière ?
- Révision du plan de secteur ?
- Zone inondable et sols potentiellement pollués
- /!\ Caractère rural à préserver, ce qui nécessite de cadrer le développement économique en cohérence avec l'habitat et les activités rurales

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

Un village qui s'appuie sur son passé industriel pour proposer des espaces de travail et de vie en milieu rural.



L'axe principal du village apaisé (zone 30) **et partagé**, pratiques cyclable et piétonne favorisées

La gare, la place de la gare, nouveau du village
Liaisons sites – parc – RAVeL – place de la gare…

Friche industrielle à intégrer à la réflexion ?

Potentiel de développement résidentiel

Remettre la Gette à ciel ouvert au niveau du parking BigMat+ ?

Maillage piéton et cycliste existant renforcé

Potentiel de développement résidentiel

Prairie inondable à maintenir

Dispositifs de lutte contre les inondations à mettre en œuvre (zones d'immersion temporaire, reméandrer le cours d'eau…)



ORP-JAUCHE

Site potentiel (non-prioritaire) O2 – BigMat+

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- Le site appartient à plusieurs propriétaires privés, ce qui engendre des difficultés de mobilisation du foncier.
- Il est repris à l'inventaire des sites à réaménager mais ne fait pas l'objet d'une procédure SAR
    - La mise en œuvre de procédures SAR permet de mettre en place des programmes dérogeant aux prescriptions du plan de secteur (zones industrielles), facilite l'acquisition foncière par des pouvoirs publics et crée une pression sur les propriétaires pour les inciter à faire quelque chose de leur bien.

Faisabilité et montage du projet

- La mixité fonctionnelle du programme et son ancrage local renforcent la faisabilité du projet.
- Revalorisation du site Big Mat+ avec maintien de la prairie inondable en amont, mise à ciel ouvert du cours d'eau et construction de logements sur la partie haute non boisée du site → prendre un arrêté de périmètre SAR.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Nécessité d'une réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations, à la fois dans la centralité par des aménagements urbanistiques (noues, jardins de pluie…) et en amont dans les trois vallons qui convergent sur le site par des aménagements permettant de retenir les eaux pluviales (ZIT, reméandrement…).
- Création d'un lieu de référence qualitatif pour le village à la jonction des trois sites : place de l'ancienne gare et traversée du RAVeL à la rue de la Station.

Révisions du plan de secteur et compensations

- La mise en œuvre du site ne nécessite pas de révision du plan de secteur dans la mesure où la procédure SAR permet de développer des projets en dérogation au plan de secteur, les permis dans ces périmètres étant délivrés par le Fonctionnaire Délégué.
- Une révision pourrait toutefois être envisagée à plus long terme pour garantir la conformité entre les fonctions présentes et les affectations. Dans ce cas, l'inscription d'une zone d'enjeu communal (ZEC) pourrait rendre compte à la fois de la mixité des fonctions et de la volonté de renforcer la centralité.
- Le maintien en espace vert de la prairie inondable en amont du site pourrait le cas échéant être utilisé comme compensation planologique en cas de révision du plan de secteur impliquant l'inscription d'une nouvelle zone urbanisable.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés + le cas échéant propriétaires de parcelles voisines permettant de renforcer le maillage des modes actifs,
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s),
- Commune, CCATM,
- SPW-TLPE,
- Consultation des riverains,
- in BW…

Projet de référence



Parc d'activités de Calmace à Gignac en France

Communauté de commune - pôle médical - services.
Le parc de Camalcé associe à la fois le siège de la Communauté de commune de la Valée de l'Hérault et une zone d'activité économique.
Le projet prend place aux portes de la ville et s'articule autour de trois objectifs :

- Connecter le projet au tissu pavillonnaire environnant.
- Revoir l'image d'une zone d'activité grâce au traitement qualitatif des espaces publics (le projet s'articule autour d'une place).
- Mettre en dialogue une architecture contemporaine avec un cadre patrimonial, agricole.

Source : https://archello.com/fr/project/parc-dactivites-camalce

Orp-Jauche

02. Sites potentiels (non-prioritaires) :

O2 – BigMat+

O3A – La Campagnette gauche

01. Reportage photos


La Campagnette gauche

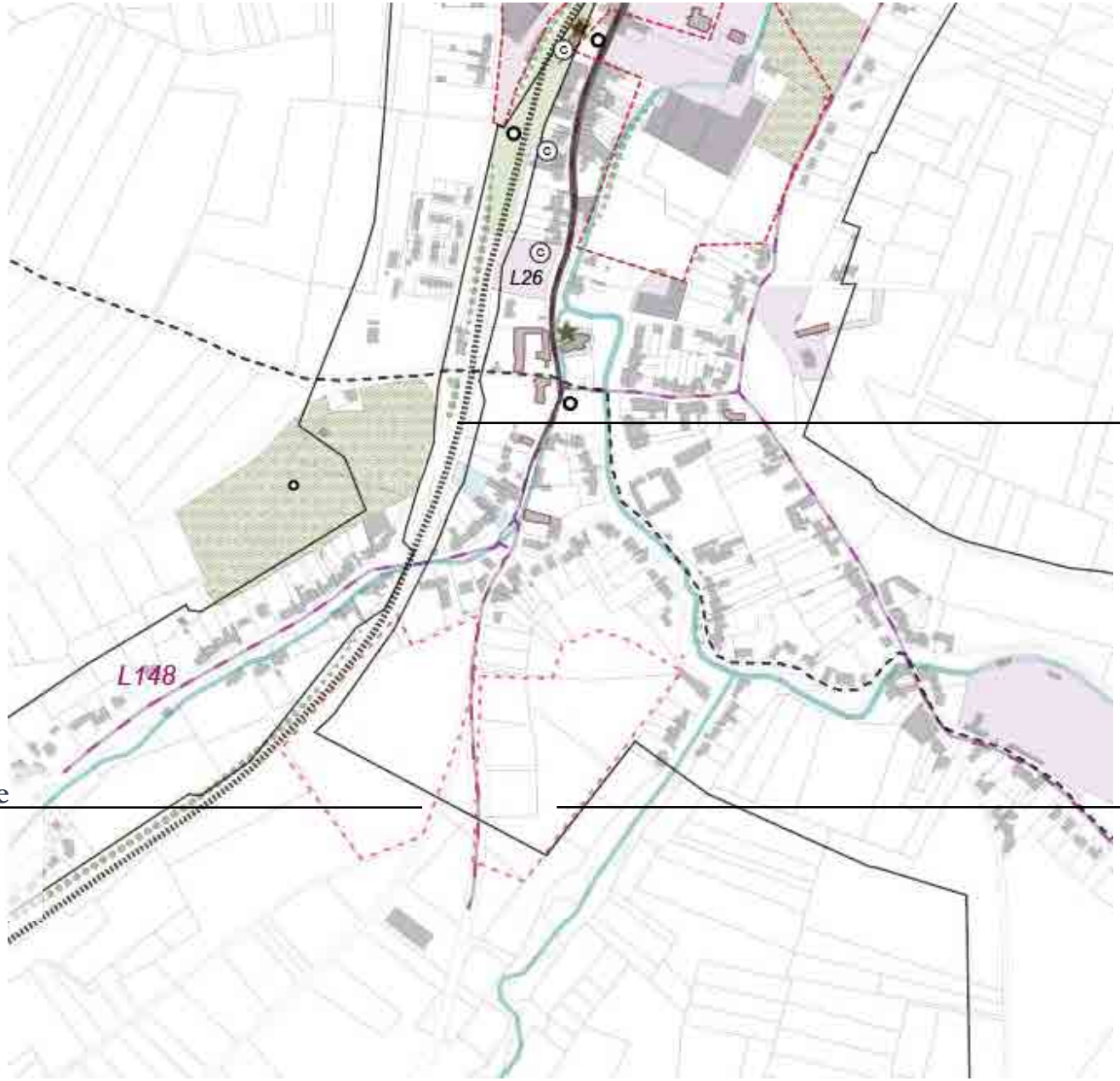

La Campagnette droite





02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle/ zone boisée/ Parc
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public structurant
- Espace public secondaire
- Haie arbustive/ arbre remarquable
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Flux majeur
- Commerce



RAVeL 147

O3A - La Campagnette gauche

Localisation : Orp le Grand/Petit
(2.517 hab-en stagnation)
Superficie: 3,3 ha

La Campagnette droite

(site en cours de développement)

Au plan de secteur, le site est inscrit en partie en zone d'habitat et en partie en zone agricole

Localisation du site

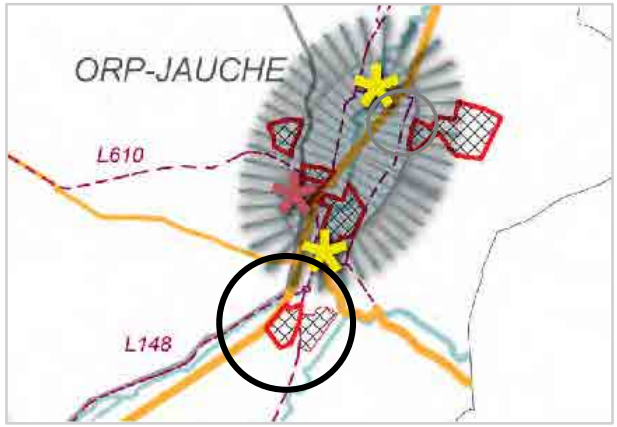
Site localisé **en dehors d'une centralité.**

Schéma de développement communal

Site inscrit en zone d'habitat à caractère résidentiel (15-25 log/ha)

Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité moyennes**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



Statut foncier

Parcelles **privées** (dont développeur Huyzentruyt)

Contraintes environnementales

- L'imperméabilisation du sol aurait indéniablement un impact en aval, dans le centre du village.
- Site présentant une pente non négligeable → retenue et temporisation des eaux à prévoir.
- Contraintes paysagères : Situé en paysage semi-ouvert et limitrophe d'une zone d'intérêt paysager reconnu par le plan de secteur et ADESA → transition paysagère et lisière à soigner.



Orp-Jauche

03. Sites dont le développement est fortement contraint / limité:

O4 – ZACC Sainte-Adèle

O5 – ZACC Campagne de la Noo

J2 – ZACC château

J3 – ZACC Sanatorium

01. Reportage photos











02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Réserve naturelle/ zone boisée/ Parc
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public structurant
- Espace public secondaire
- Haie arbustive/ arbre remarquable
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Flux majeur
- Commerce
- École
- Église



RAVeL 147

O4 - ZACC Saint-Adèle

Localisation : Orp le Grand/Petit
(2.517 hab-en stagnation)
Superficie: 2,7 ha

Au plan de secteur, le site est inscrit en zone d'aménagement communal concerté.

Bordure du site probablement urbanisée bientôt
(PU 12 maisons et 4 appartements le long de la rue du Pirchat)

Localisation du site

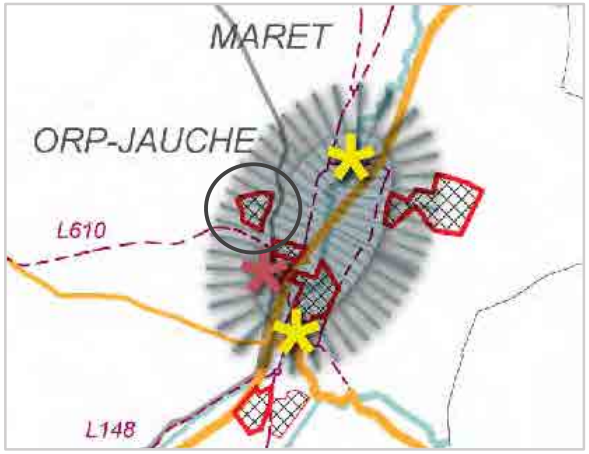
Site localisé **en bordure d'une centralité.**

Schéma de développement communal

Pas de volonté de mettre en œuvre cette ZACC
(et pas d'affectation proposée)

Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité moyennes**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



Statut foncier

Parcelles **privées**

Contraintes environnementales

Le site est en partie couvert par des boisements qui participent au maillage écologique interne des villages.



Orp-Jauche

03. Sites dont le développement est fortement contraint / limité :

O4 – ZACC Sainte-Adèle

O5 – ZACC Campagne de la Noo

J2 – ZACC château

J3 – ZACC Sanatorium

01. Reportage photos













02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Zone boisée / espace vert
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public structurant
- Espace public secondaire
- Haie arbustive
- Ligne TEC
- Points nœuds
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Flux majeur
- Commerce
- École
- Église



RAVeL 147

O4 - ZACC Saint-Adèle

Localisation : Orp le Grand/Petit
(2.517 hab-en stagnation)
Superficie: 10,3 ha

Au plan de secteur, le site est inscrit en zone d'aménagement communal concerté.

Localisation du site

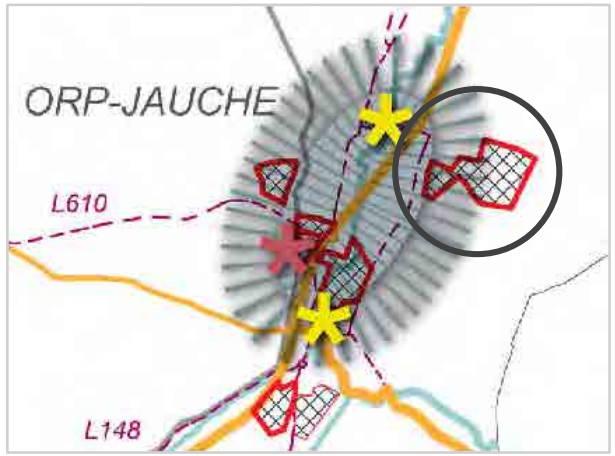
Site localisé **en bordure d'une centralité.**

Schéma de développement communal

Pas de volonté de mise en œuvre (et pas d'affectation proposée)

Accessibilité du site

- **Accessibilité moyenne et multimodalité faible**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



Statut foncier

Parcelles **privées + publiques** (minorité)

Contraintes environnementales

- Le site est traversé par des **axes de ruissellement** (élevé et moyen), rendant celui-ci particulièrement **vulnérable aux coulées de boues** impactant les zones habitées en aval.
- **Site exposé en termes de paysage**, mais aussi aux vents.
- **Accessibilité difficile** rue Cyrille Dewael et de Thisnes (voiries étroites).



Orp-Jauche

03. Sites dont le développement est fortement contraint / limité :

O4 – ZACC Sainte-Adèle

O5 – ZACC Campagne de la Noo

J2 – ZACC château

J3 – ZACC Sanatorium

01. Reportage photos


J2 - ZACC château

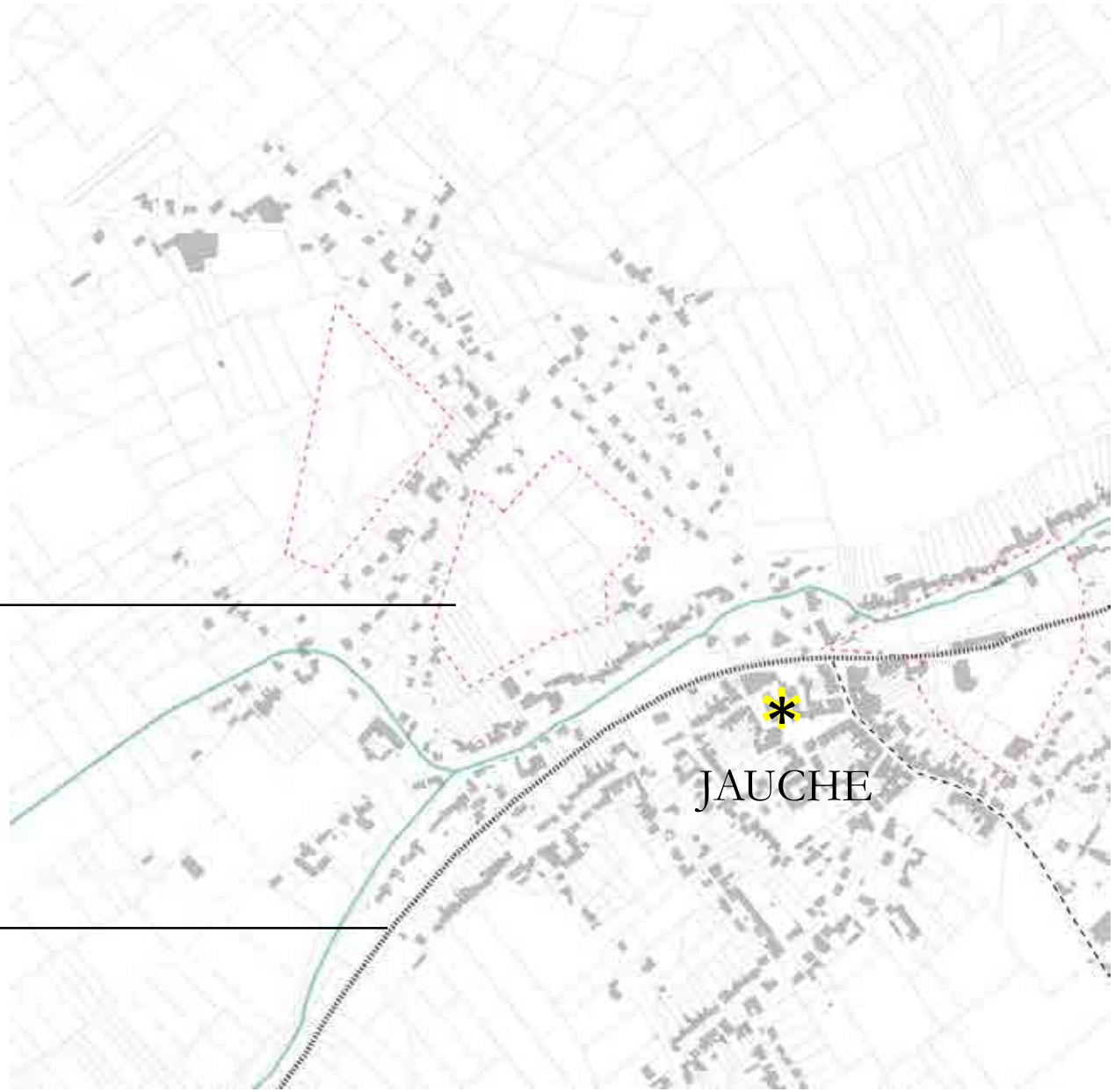






02. Informations générales

Site
Réseau Points nœuds
RAVeL
Cours d'eau
Eglise

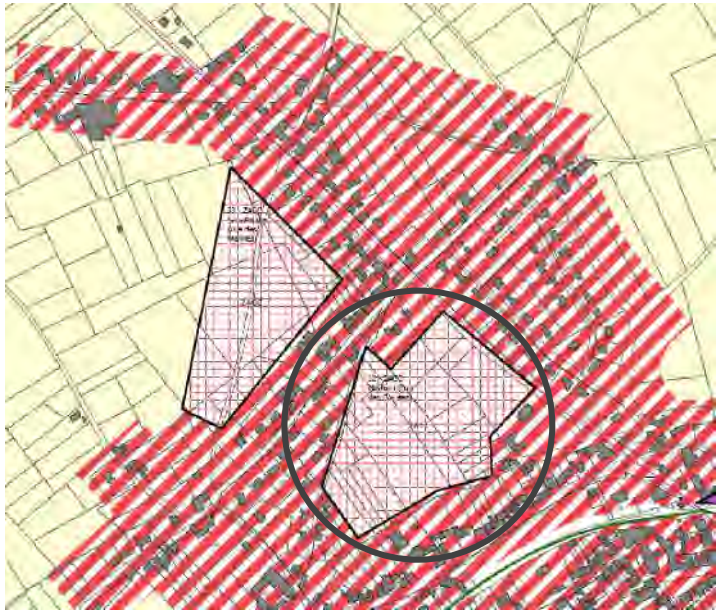


J2 - ZACC château

(rue des Corrées)
Localisation : Jauche
(1832 hab –en croissance)
Superficie: 4,7 ha

RAVeL 147

Au plan de secteur, le site est inscrit en **zone d'aménagement communal concerté.**



Localisation du site

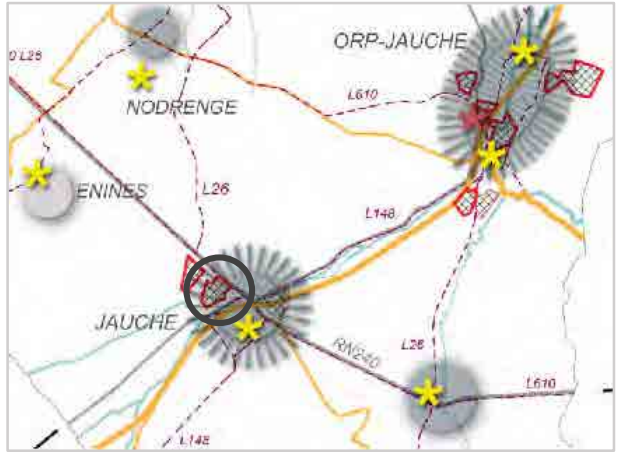
Site localisé **en bordure d'une centralité.**

Schéma de développement communal

ZACC proposé en **zone agricole.**

Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité moyennes**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



Statut foncier

Parcelles **privées**

Contraintes environnementales

Le site comporte dans sa partie Est un couvert boisé à préserver, dont plusieurs arbres remarquables au sein du parc du Château.



Orp-Jauche

03. Sites dont le développement est fortement contraint / limité :

04 – ZACC Sainte-Adèle

05 – ZACC Campagne de la Noo

J2 – ZACC château

J3 – ZACC Sanatorium

01. Reportage photos



J3 - ZACC Sanatorium



Rue de Marilles qui traverse le site

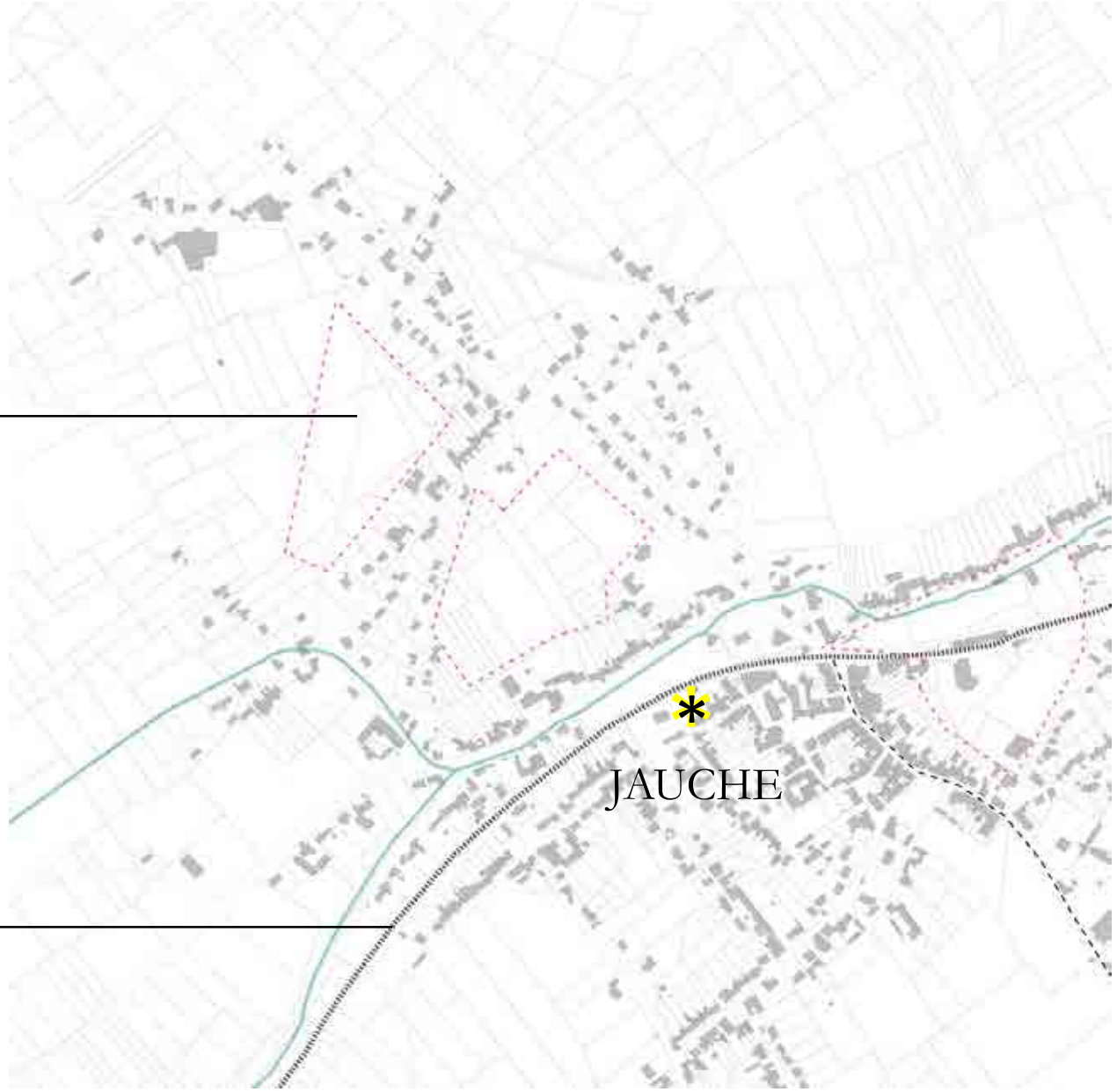






02. Informations générales

Site
Réseau Points nœuds
Cours d'eau
Eglise

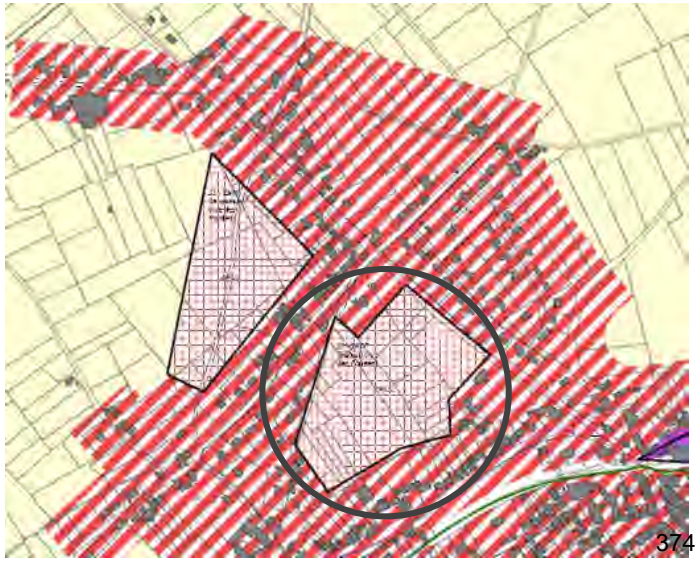


J3 - ZACC Sanatorium

(rue de Marilles)
Localisation : Jauche
(1.832 hab –en croissance)
Superficie: 3,6 ha

RAVeL 147

Au plan de secteur, le site est inscrit en **zone d'aménagement communal concerté.**



Localisation du site

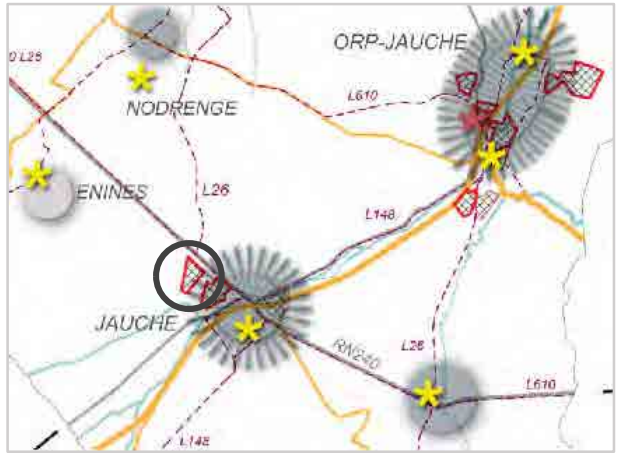
Site localisé **en dehors d'une centralité.**

Schéma de développement communal

ZACC proposée en zone d'agricole.

Accessibilité du site

- **Accessibilité moyenne et multimodalité faible**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147 (650 m)



Statut foncier

Publique (Fabrique d'église de Jauche) + **privés**

Contraintes environnementales

Le site présente une **ouverture paysagère importante** et dès lors une **visibilité forte** contraignant toute intervention sur ce site -> vulnérabilité paysagère



Perwez

Site prioritaire :

P1 – Extension PAE1

Site potentiel (non-prioritaire) :

P2 – Extension PAE2

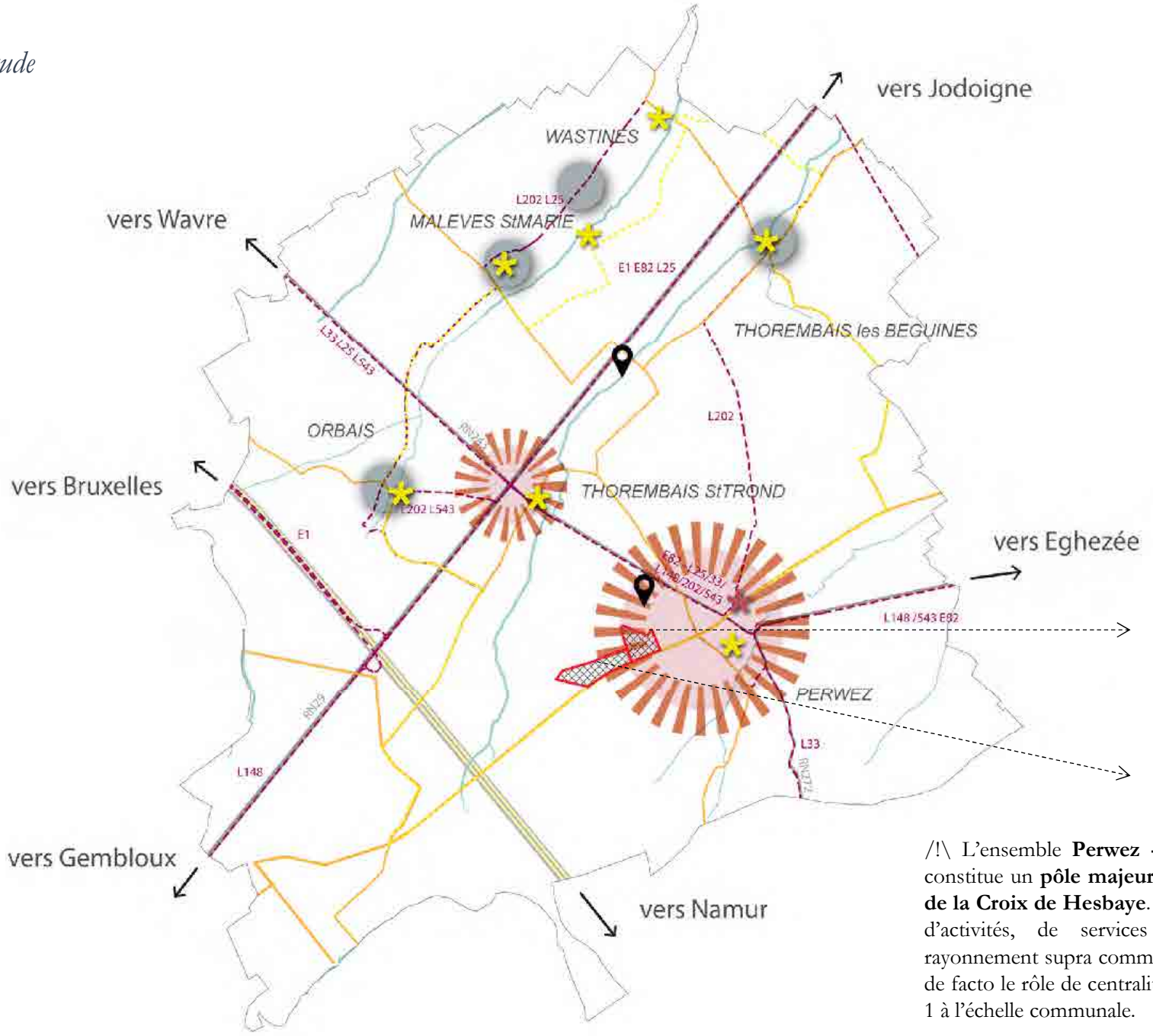
00. Commune de Perwez

Structure territoriale, chiffres et sites à l'étude

Chiffres-clés

Superficie: 5081 ha
Population 2021: 9449 hab.
Croissance de population *2035*: +24%

Rythme d'artificialisation: 4,43 ha/an
Besoins estimés en logements: 79/an



pôle majeur Croix de Hesbaye

centralité fonctionnelle de niveau 1
vocation de services

centralité fonctionnelle de niveau2
vocation mixte villageoise

centralité fonctionnelle de niveau 3
noyau villageois

polarité (captation importante de flux)
ancrage identitaire villageois
ancrage identitaire ferroviaire/RAVeL

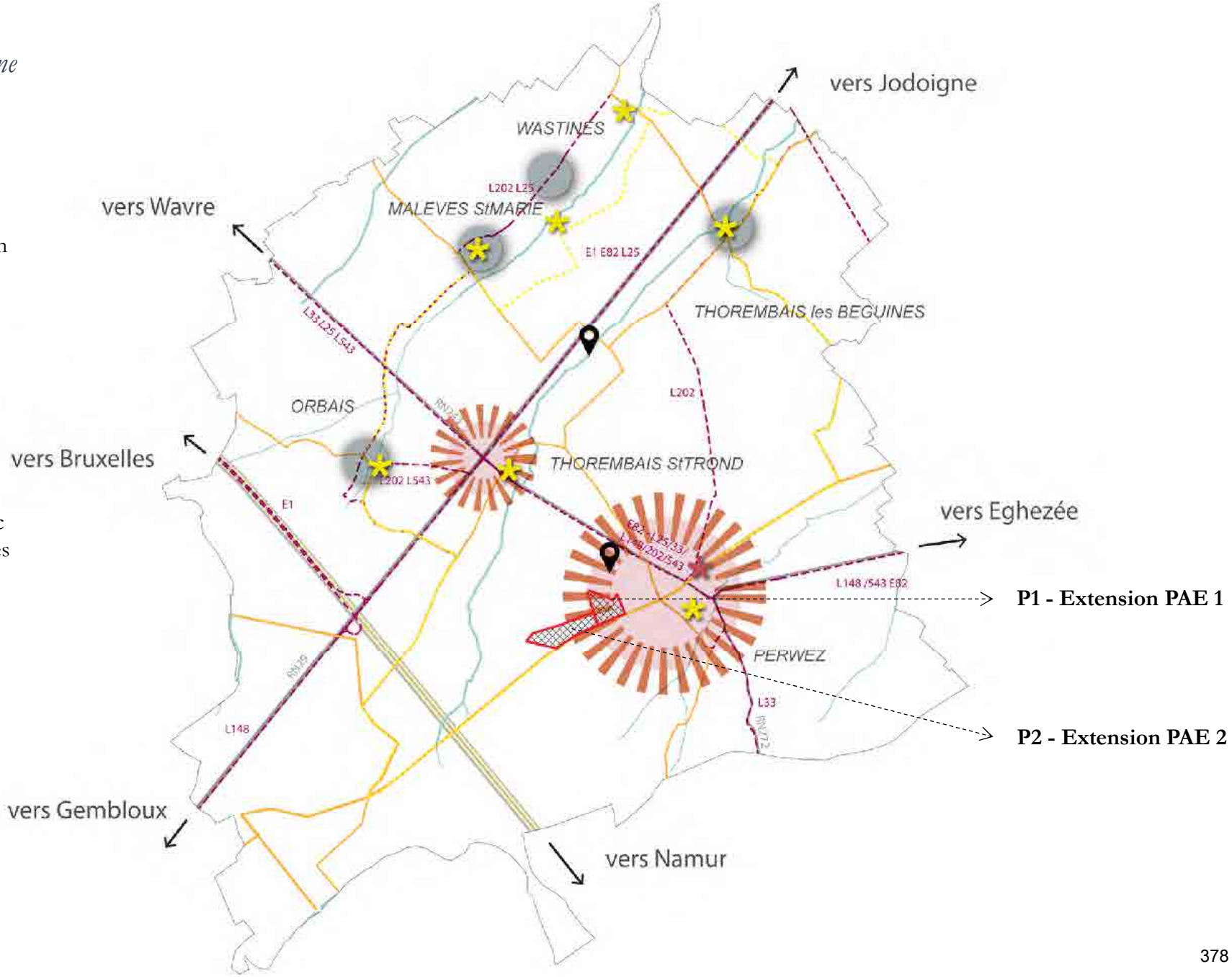
/!\ L'ensemble **Perwez - Thorembais-St-Trond** constitue un **pôle majeur** à **l'échelle du territoire de la Croix de Hesbaye**. Il concentre un ensemble d'activités, de services et d'équipements de rayonnement supra communal. Ce pôle majeur joue de facto le rôle de centralité fonctionnelle de niveau 1 à l'échelle communale.

00. Commune de Perwez

Enjeux de développement territorial de la commune

- **Equilibre et complémentarité** fonctionnelle entre les deux centralités que sont Perwez et Thorembais-Saint-Trond,
- **Croissance démographique importante** (+24% en 2035) → b**esoin de presque 80 logements par an,**
- **Consommation foncière** à ralentir,
- Gestion de la **mobilité,**
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements à maintenir/poursuivre,
- **Soutien au secteur économique** en cohérence avec la ruralité (synergie et complémentarité avec les autres secteurs présents),





00. Commune de Perwez

Deux sites à l'étude

Quel site développer en priorité ?

Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPoW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :

Site prioritaire
Site potentiel (non-prioritaire)

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
P1 - Extension PAE 1	7,9	Perwez (4764 hab-en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone agricole Impacts d'une urbanisation en termes hydrique et paysager	**-**	Privé + public	**+**	RAVeL 147	**+++**	**Economie, services, loisirs de proximité**
P2 - Extension PAE 2	11,9	Perwez (4764 hab-en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone agricole Impacts d'une urbanisation en termes hydrique et paysager	**-**	Privé + public	**-**	RAVeL 147	**+++**	**Territoire nourricier**

Perwez

01. Site prioritaire :

P1 – Extension PAE1



PERWEZ

Site prioritaire P1 – Extension PAE1

01. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

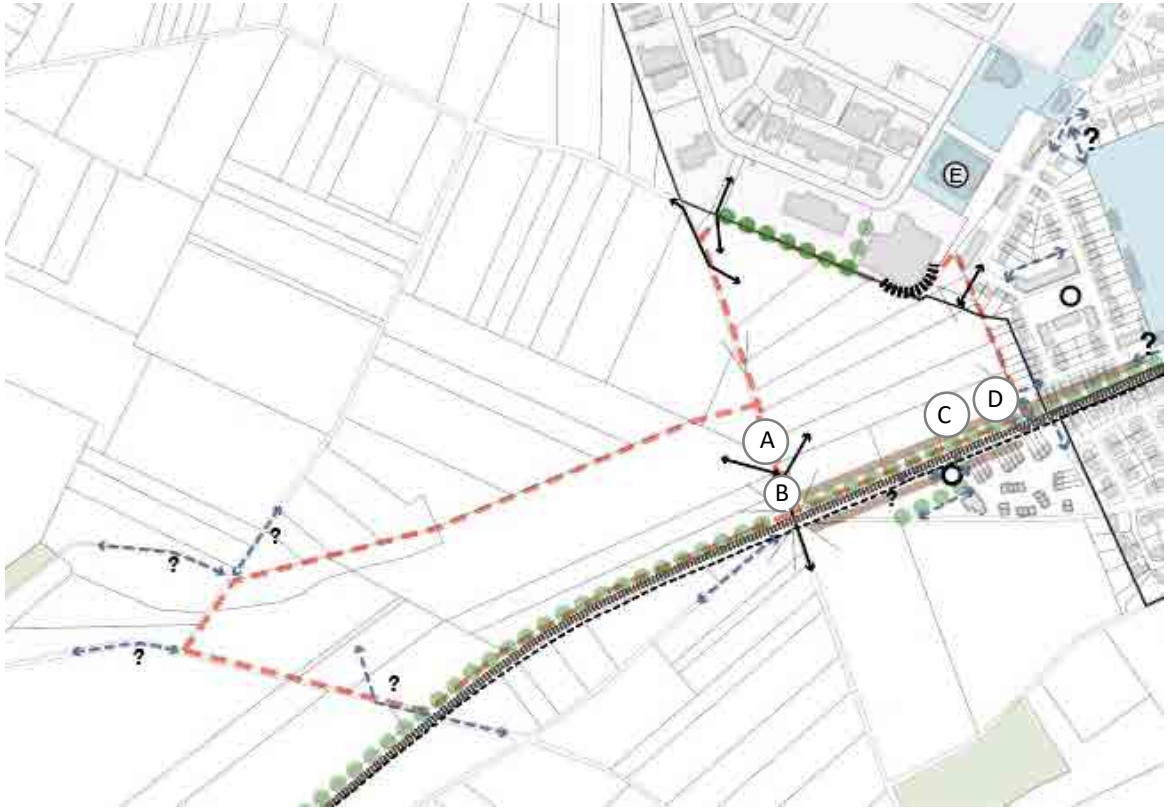
Reportage photos











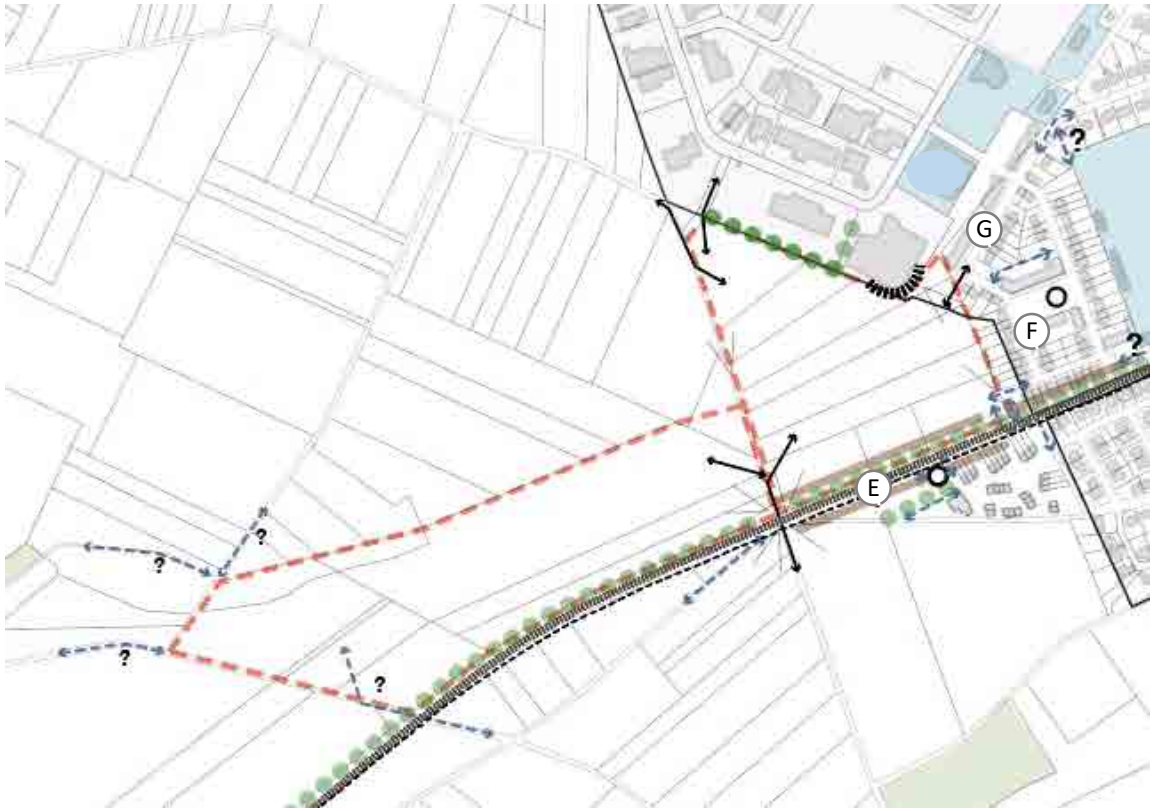
01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos







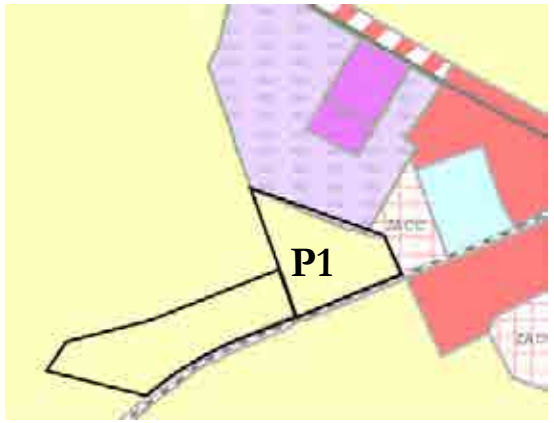


01. Analyse contextuelle – rappel

Situation juridique, contraintes environnementales, accessibilité et typologie NPOW

Plan de secteur

Au plan de secteur, le site est inscrit en zone agricole.
→ *Développement moyennant modification de plan de secteur.*



Agricole
Habitat à caractère rural
Services publics et équipements communautaires

Statut foncier

Privé + public



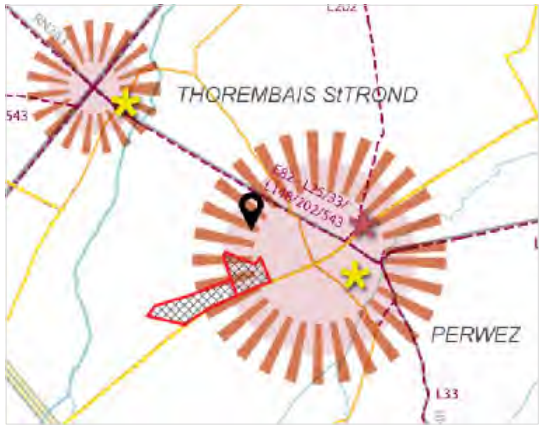
Parcelles publiques

Contraintes environnementales

- Situé sur le **plateau**, le site n'est **pas soumis à des aléas d'inondation**, ni par débordement ni par ruissellement. L'imperméabilisation de cette importante surface pourrait, a contrario, impacter les territoires en aval.
- Le site offre des **vues larges et dégagées**. L'**impact paysager de son urbanisation** constitue un **enjeu de taille.** Comme autour du PAE voisin, les **lisières** constituent des zones clés pour cette intégration.

Accessibilité du site et typologie NPoW

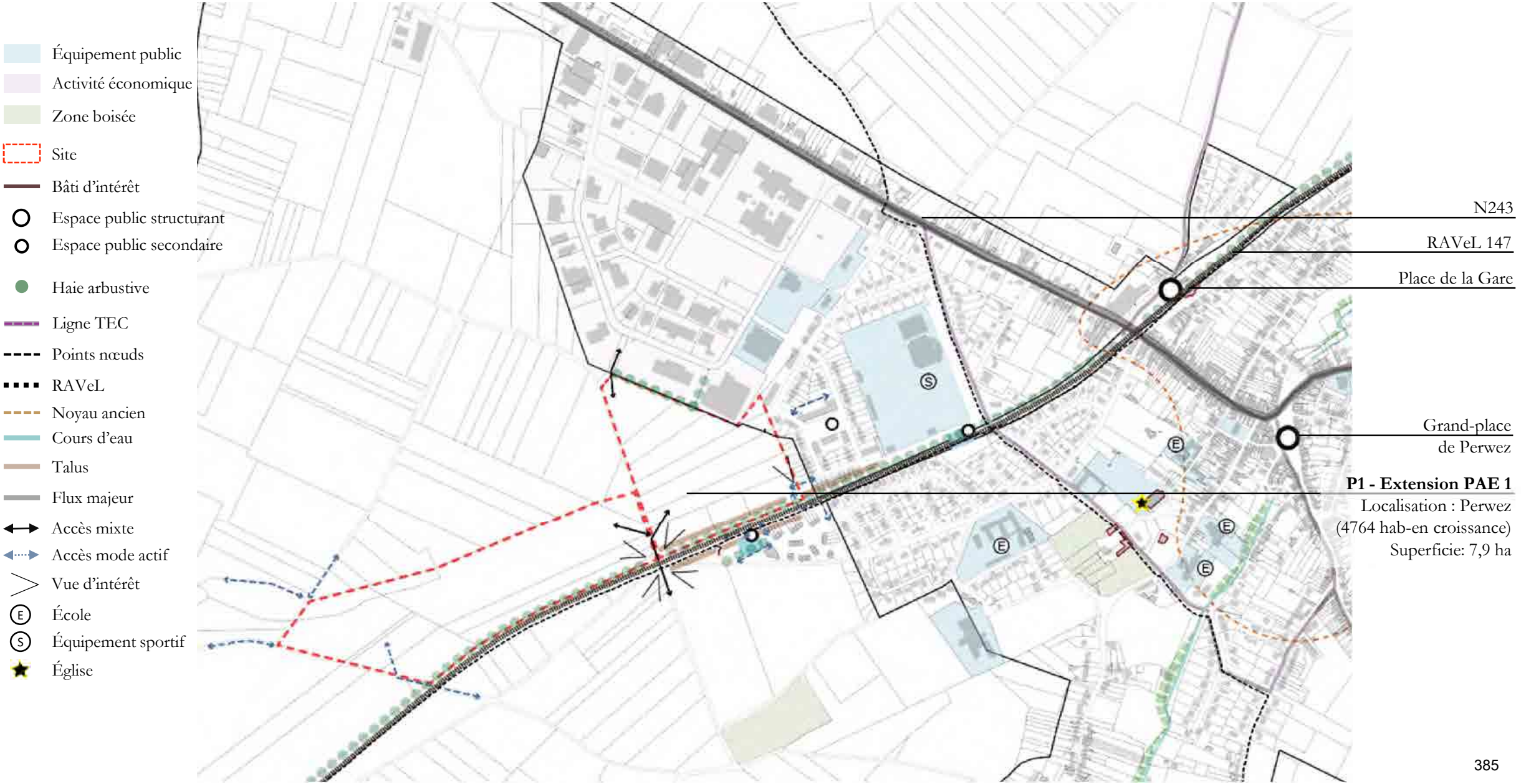
- Accessibilité : bonne
- Multimodalité : moyenne
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne < 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1 < 10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



- **Site en renforcement d'un pôle majeur SCoTCH** (et centralité communale, Perwez) **par extension.**

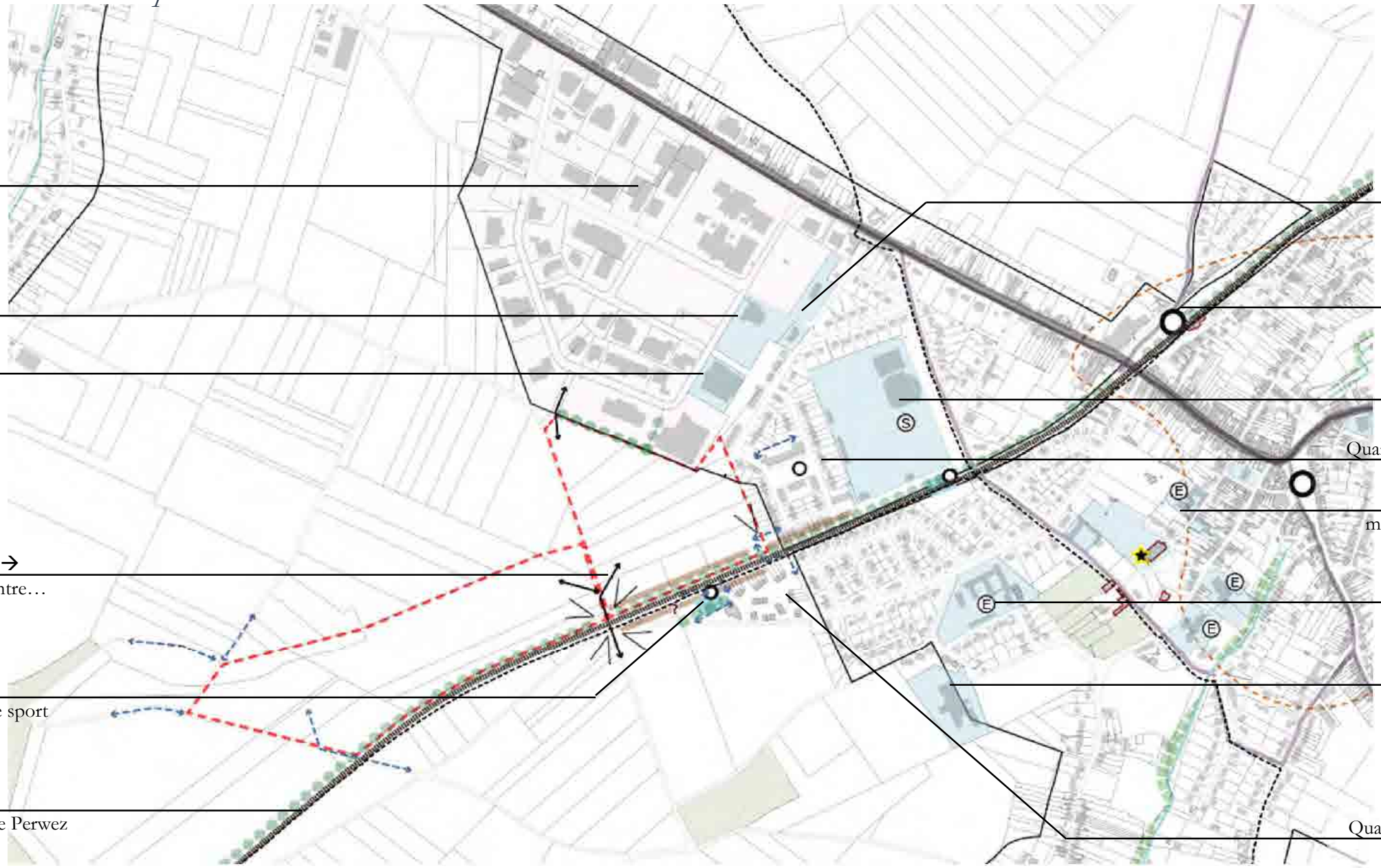
01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation



01. Analyse contextuelle - rappel

Analyse de la structure spatiale





PERWEZ

Site prioritaire P1 – Extension PAE1

02. Opportunités et enjeux

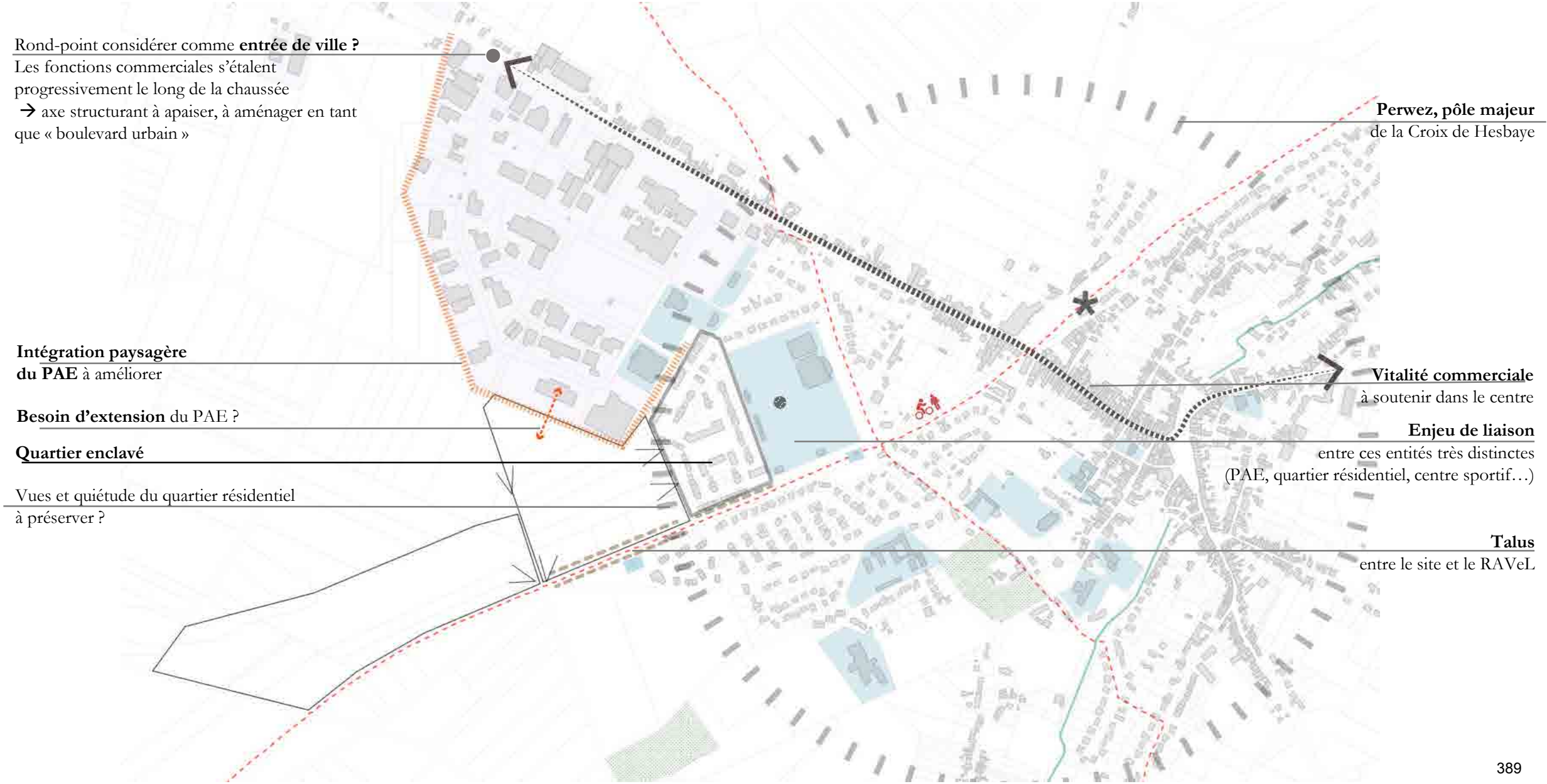
02. Synthèse des enjeux

Enjeux territoriaux à l'échelle des sites :



02. Enjeux et opportunités

Enjeux territoriaux à l'échelle des sites :

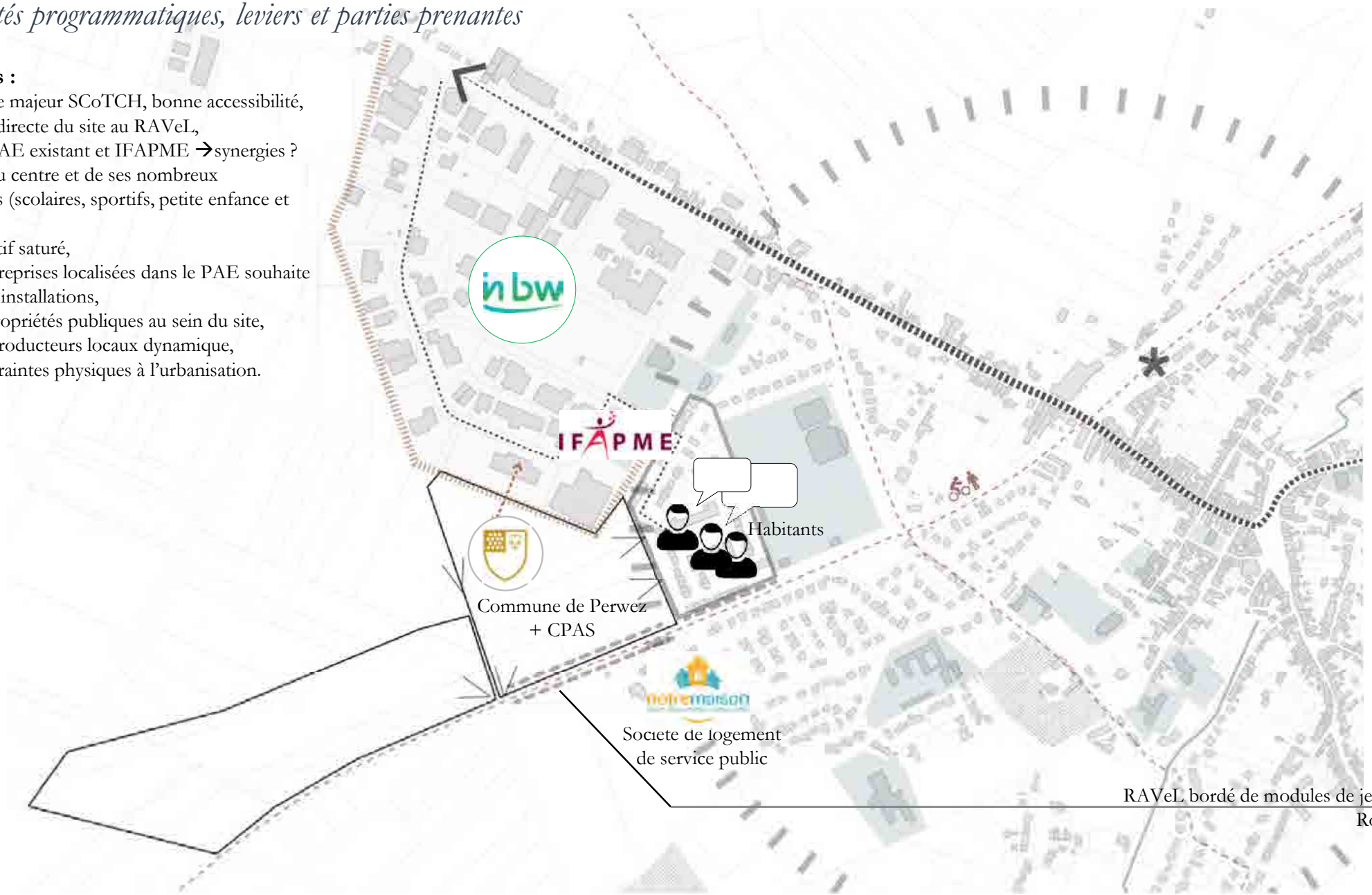


02. Enjeux et opportunités

Opportunités programmatiques, leviers et parties prenantes

Opportunités :

- Perwez, pôle majeur SCoTCH, bonne accessibilité,
- Connexion directe du site au RAVeL,
- Proximité PAE existant et IFAPME →synergies ?
- Proximité du centre et de ses nombreux équipements (scolaires, sportifs, petite enfance et seniors),
- Centre sportif saturé,
- Une des entreprises localisées dans le PAE souhaite agrandir ses installations,
- Quelques propriétés publiques au sein du site,
- Réseau de producteurs locaux dynamique,
- Peu de contraintes physiques à l'urbanisation.



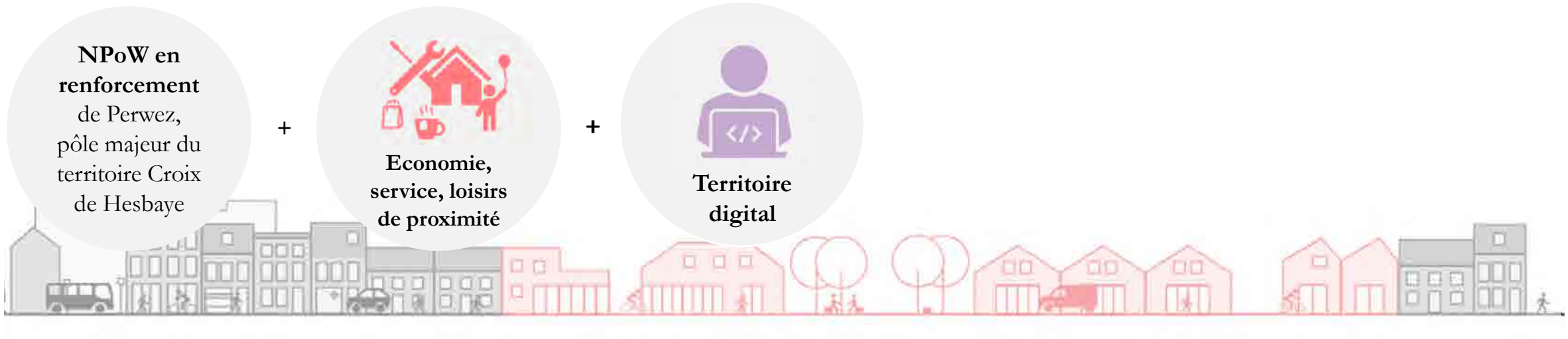


PERWEZ

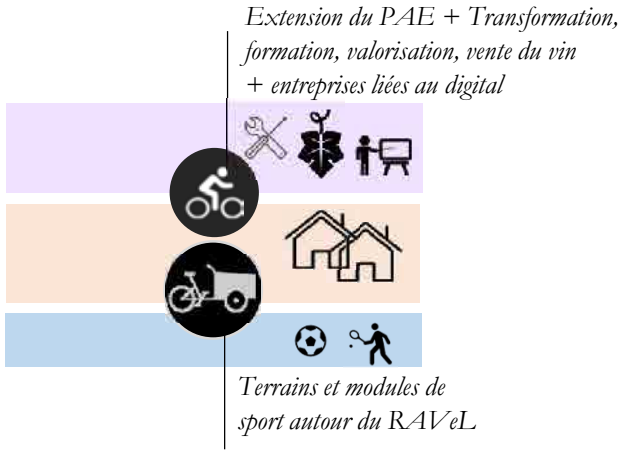
Site prioritaire P1 – Extension PAE1

03. Scenario de développement

03. Scénario de développement
Programmation



→ Un quartier mixte qui renforce l'économie locale et nourricière greffé au RAVeL



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Site P1 : Mixité travail + formation + habitat + sport

- **Extension du PAE** (veiller à la compatibilité avec le résidentiel - mixité de typologies, notamment petits ateliers avec logements) + ateliers PME + entreprises liées au digital.
- **Création d'un centre de valorisation de la filière du raisin** (coopérative regroupant des acteurs locaux) de la production à la vente. → Infrastructure de transformation, formation… 20 à 25 métiers sont liés au process. Projet supra communal, lien avec les producteurs de Perwez et alentours.
- **Equipements sportifs** (skatepark, paddel…) à implanter le long du RAVeL au sein d'un espace public vert – lien entre les quartiers habités existants et à venir. Système d'échange entre les parcelles publiques au Nord du site et les parcelles privées le long du RAVeL afin de dédier celles-ci aux équipements sportifs + espace public.
- **Habitat** : typologies de logements variées,

03. Scénario de développement

Programmation

NPoW en renforcement de Perwez, pôle majeur du territoire Croix de Hesbaye

+

Economie, service, loisirs de proximité

+

Territoire digital



→ Un quartier mixte qui renforce l'économie locale et nourricière greffé au RAVeL

Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Ce maillage intensifié favorise l'intégration du site au sein de la commune ;
- Accès poids lourds limités au sein du site.
- Profitant du RAVeL, accès motorisé limité (espace partagé) au nouveau quartier habité + équipements sportifs.
- Révision de l'itinéraire du Proxibus de Perwez en vue d'une meilleure desserte du site PAE1.

Forme et organisation spatiale :

- Innovation architecturale possible, marquant le caractère innovant et 'productif' du projet. Travailler la lisière, transition par rapport à l'openfield.
- Partie nord à vocation plus « économique » dans le prolongement du PAE existant avec possibilité d'implanter des entreprises plus importantes.
- Transition vers le RAVeL et le quartier d'habitat : quartier plus mixte avec PME/TPE et habitat.
- Habitat : mixité de typologies, notamment petits ateliers avec logements + maisons unifamiliales et habitats intermédiaires groupés.
- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti. Trame urbanistique composée d'espaces publics (réseau piéton et cyclable + espaces de rencontre largement verdurisés).
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (infiltration, rétention, écoulement).

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

Un quartier mixte
qui renforce l'économie locale et nourricière
greffé au RAVeL



Lisière,
intégration paysagère

Extension d'activité économique
(veiller à la compatibilité avec le résidentiel)
+ opportunité de créer une **coopérative liée à la valorisation du raisin** – de A à Z
(avec les producteurs de Perwez et alentours).
Production – vinification – vente…
+ possibilité d'accueillir des entreprises liées au digital.

Nouvel accès depuis la nouvelle sortie Aische-en-Refail ?

Flux apaisé
afin d'améliorer le confort cyclo-piéton

IFAPME
Synergies avec le centre de valorisation du raisin

Connexions renforcées
entre les différentes entités (PAE, centre sportif, résidentiel…)

Extension résidentielle

Rôle sportif du RAVeL renforcé (skatepark, terrain de paddel…)
+ connexion cyclo-piétonne au centre de Perwez (commerces, HORECA, équipements…)



PERWEZ

Site prioritaire P1 – Extension PAE1

04. Mesures de gestion

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

La maitrise foncière est très partiellement assurée.

- Pour la partie du site P1 à vocation économique, l'acquisition foncière semble nécessaire. Pour la partie à vocation mixte et résidentielle, le développement pourrait se faire par des opérateurs privés, dans un cadre de cohérence globale défini par la Commune.

Faisabilité et montage du projet

- Le programme global répond à des besoins identifiés au sein de la commune. Les sites P1 et P2 pourraient développer des projets complémentaires, mis en place selon des temporalités différentes, mais l'ensemble présente une cohérence globale qui rendrait plus compliquée une mise en œuvre partielle : en particulier le bâtiment d'une coopérative de valorisation du raisin s'implanterait en P1 mais le projet se déploierait sur le site P2.
- La réalisation préalable d'un Master Plan ou au moins d'un schéma de réflexion d'ensemble est donc une phase indispensable pour garantir un aménagement cohérent des sites, en particulier au niveau de leurs transitions : liens vers PAE existant, vers le quartier d'habitat, le RAVeL, gestion de la lisière agglomérée...
- Le montage du projet s'inscrit dans un temps long en raison des modalités administratives : révision du plan de secteur et acquisition de terrains dans la partie à vocation économique. Ces démarches d'acquisition seront facilitées par l'inscription d'un périmètre de reconnaissance économique dans la partie destinée à prolonger le PAE existant.
- Le volet résidentiel du programme devrait faciliter l'implication de partenaires privés et pourrait permettre de financer des aménagements sportifs en bordure du RAVeL dans le cadre de charges d'urbanisme.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Le développement du site P1 devrait s'accompagner de l'amélioration de la desserte en transports en commun, par le renforcement et la révision du tracé de la ligne Proxibus.
  Le projet offre l'opportunité de compléter l'infrastructure sportive par des aménagements extérieurs qui viendraient compléter ceux du centre sportif pratiquement saturé.
- Le projet implique la création d'un nouveau maillage viaire pour assurer cette articulation, principalement à destination des modes actifs.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

- Révision du plan de secteur nécessaire préalablement à sa mise en œuvre du site P1.
  - Sur la partie Nord et Ouest du site (environ 4 ha) : ZAEM en excluant les activités de type commercial
  - Sur la partie Sud et Est : zone d'habitat incluant une certaine mixité fonctionnelle (PME/TPE)
- La transformation d'une zone non urbanisable d'environ 8 ha en zones urbanisables implique la nécessité de rechercher des surfaces de compensation planologique voire éventuellement des compensations alternatives. La présence de nombreuses ZACC dans les villages de la commune devrait permettre de trouver des espaces de compensation planologique.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés
- Propriétaires publics : in BW…
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s).
- Commune, CCATM, CLDR
- SPW-TLPE,
- Province, in BW, APIBW
- GAL Culturalité pour le site P2
- SPW MI (RAVel), TEC Brabant wallon
- Consultation des riverains,
- …

Projets de référence





Ilot d'entreprises accueillant également le logement de l'exploitant (Le Grand Hû, Olne)

Ce parc d'activités économiques a été créé par la SPI dans le village d'Olne. Il s'agit d'un îlot d'entreprises dont l'objectif est de créer/maintenir de l'emploi en milieu rural afin de réduire les déplacements des travailleurs.

Ce concept vise l'intégration urbanistique d'un ensemble d'entreprises dans le tissu bâti rural, démarche à encourager, même si la formalisation retenue pourrait encore être améliorée. Afin de favoriser cette intégration, une charte d'urbanisme établit des prescriptions encourageant la mixité fonctions économiques et habitat des exploitants et veillant à limiter au maximum les problèmes de voisinage.

Les activités autorisées dans l'îlot d'entreprises d'Olne sont l'artisanat, l'industrie légère (ne produisant pas de nuisances environnementales) et des services. Certaines zones limitrophes du périmètre sont destinées à des activités favorisant un lien avec le quartier, par exemple les activités de service ne trouvant pas place en zone d'habitat et pouvant créer des relations avec le voisinage.

Source : CPDT – Quartiers Nouveaux - https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf

https://old.spi.be/fr/zoning/view/55/le-grand-h-olne



Parc d'activités de Calmace (Gignac, France)

Communauté de commune - pôle médical - services. Le parc de Camalcé associe à la fois le siège de la Communauté de commune de la Valée de l'Hérault et une zone d'activité économique. Le projet prend place aux portes de la ville et s'articule autour de trois objectifs :

- Connecter le projet au tissu pavillonnaire environnant.
- Revoir l'image d'une zone d'activité grâce au traitement qualitatif des espaces publics (le projet s'articule autour d'une place).
- Mettre en dialogue une architecture contemporaine avec un cadre patrimonial, agricole.

Source : https://archello.com/fr/project/parc-dactivites-camalce



Atelier rural de Bertogne

Le bâtiment a été conçu pour accueillir différents types d'entreprises ou artisans.

Le gage de son succès : l'occupation quasi permanente de l'atelier depuis son inauguration.

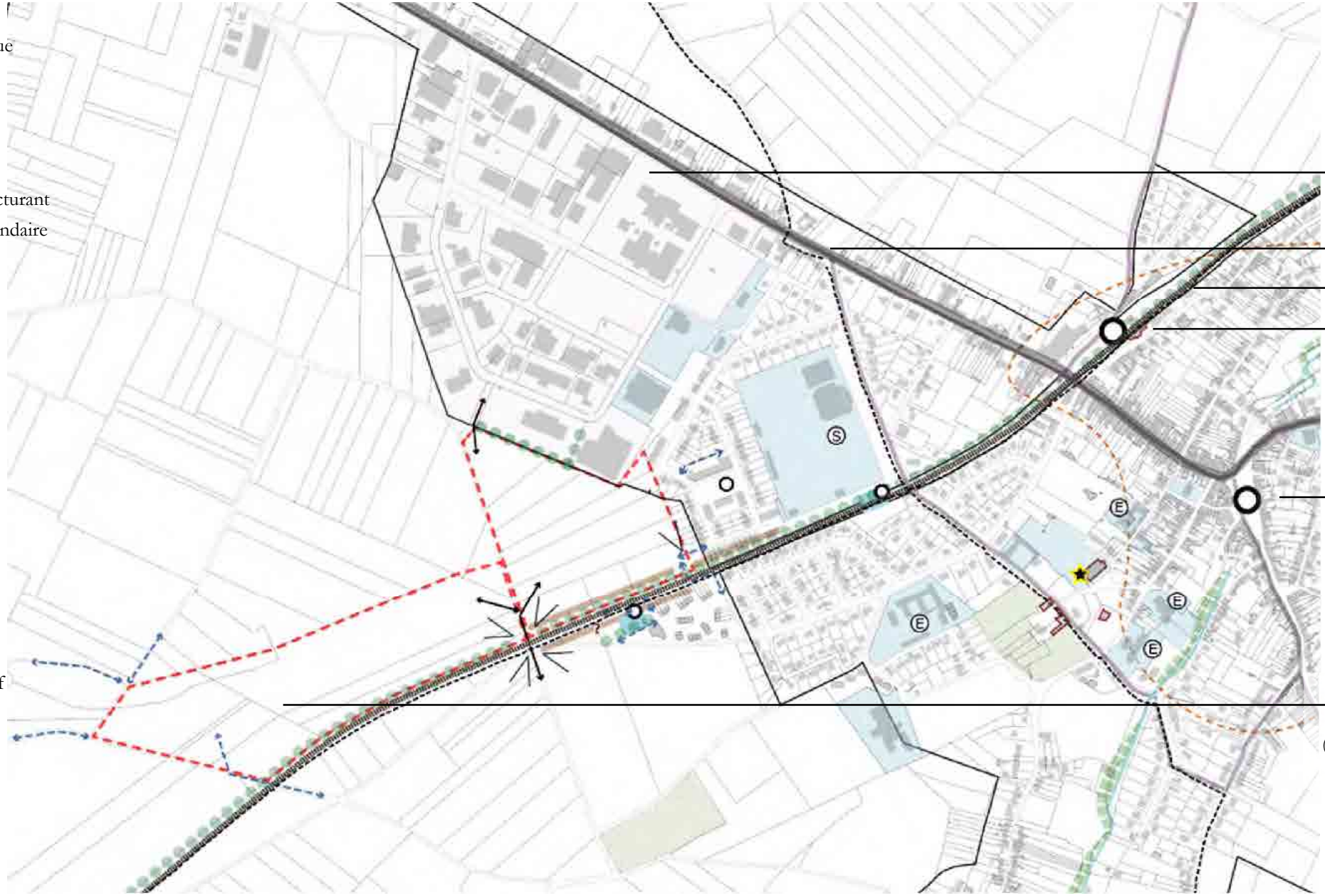
Source : Atelier rural – PCDR https://www.frw.be/uploads/7/8/3/9/78394446/ct_1_-_latelier_rural_light___liens-min.pdf

Perwez

02. Site potentiel (non-prioritaire) :

P2 – Extension PAE2

01. Information générales



P2 - Extension PAE 2
Localisation : Perwez
(4764 hab-en croissance)
Superficie: 11,9 ha

Site situé sur le plateau
→ **Impact paysager important**

02. Freins au développement du site

Plan de secteur

Au plan de secteur, le site est inscrit en zone agricole. → Développement moyennant modification de plan de secteur

Statut foncier

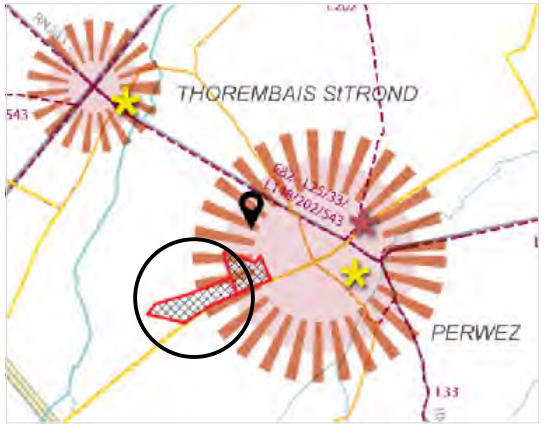
Privé + public (la maitrise foncière publique n'est que est très partiellement assurée).



Parcelles publiques

Contraintes environnementales

- L'**impact paysager de l'urbanisation de ce site** constitue un **enjeu de taille.**
- L'urbanisation de cette importante surface pourrait en outre **impacter**, en termes de **gestion de l'eau,** les **territoires en aval.**



- **Site en appui d'une centralité communale NIV1 (Perwez)**
- **L'urbanisation de ce vaste site (+- 12 ha) signifierait l'étalement de la centralité de Perwez en zone agricole.**

Scénario envisageable, en cas de développement du site : **Territoire nourricier**

Programmation :

- Site dont le **rôle agricole/nourricier** est à maintenir. Si développement d'un centre de valorisation du raisin sur le site P1, opportunité d'y cultiver des vignes.

Atouts :

- Pas de révision du plan de secteur nécessaire pour développer la vocation nourricière de ce site,
- La maîtrise foncière publique n'est pas non plus indispensable, même si elle permettrait d'inscrire le projet dans une perspective de plus long terme.
- Proximité directe de la zone agricole (extension possible),
- La Commune semble preneuse de s'intégrer à la dynamique provinciale 'best food' → le GAL, partenaire privilégié + avec autres viticulteurs actifs dans la commune ?

/!\ Cette proposition est issue des discussions avec la Commune, sans consultation du propriétaire du site.

Ramillies

Sites prioritaires :

Croix 1 - Gare et terrains SNCB
Croix 2 - Terrains agricoles
PR3 – ZACC Geest-Gérompont

Sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable :

PR2 – Terrains en face de la maison communale
AE1- ZACC d'Autre-Eglise

Sites dont le développement est fortement contraint / limité

PR1 – ZACC Tomboi
HU1- ZACC de Huppaye

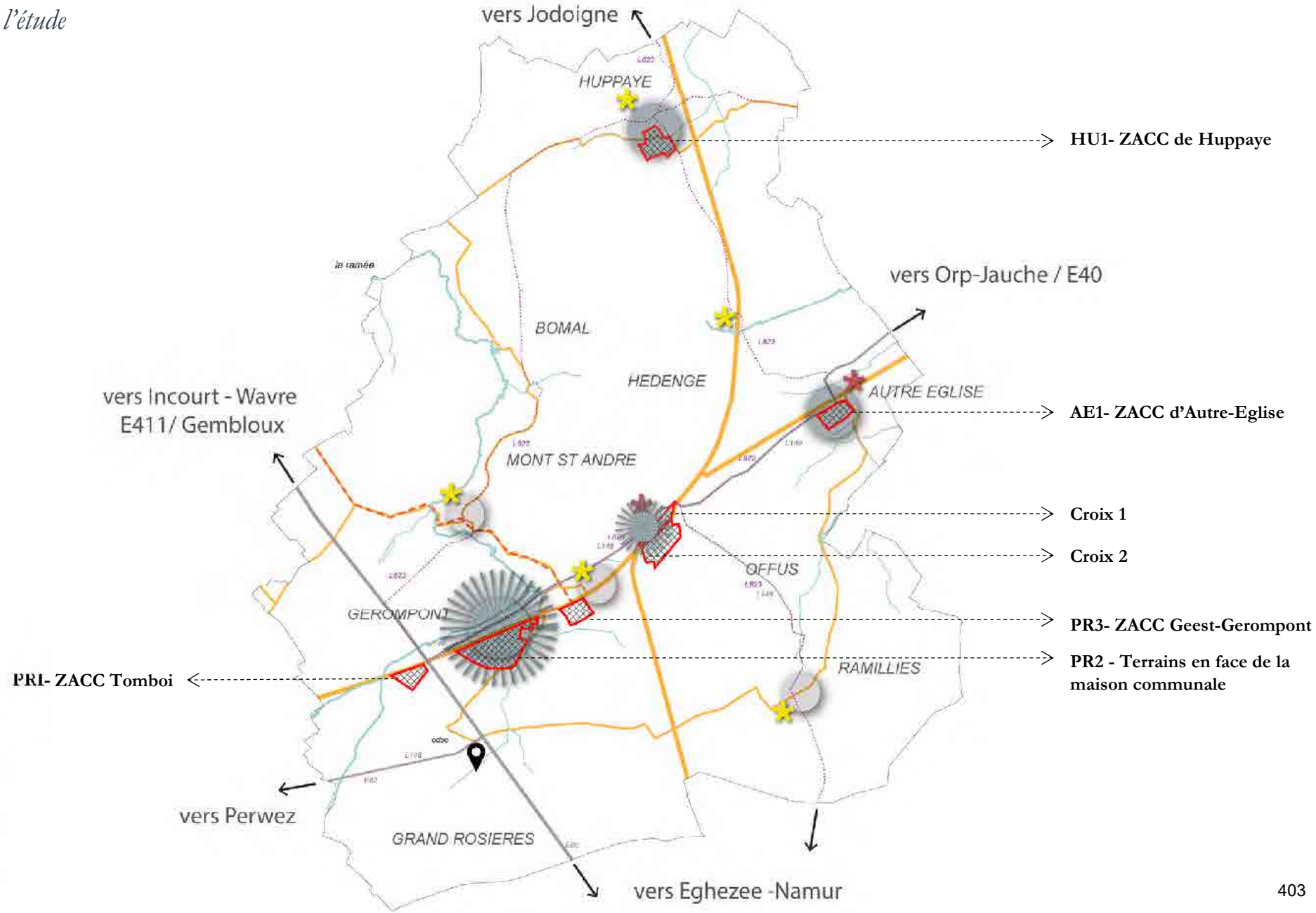
00. Commune de Ramillies

Structure territoriale, chiffres et sites à l'étude

Chiffres-clés

Superficie: 4868 ha
Population 2021: 6598 hab
Croissance de population *2035*: +17%

Rythme d'artificialisation: 3,82 ha/an
Besoins estimés en logements: 30/an



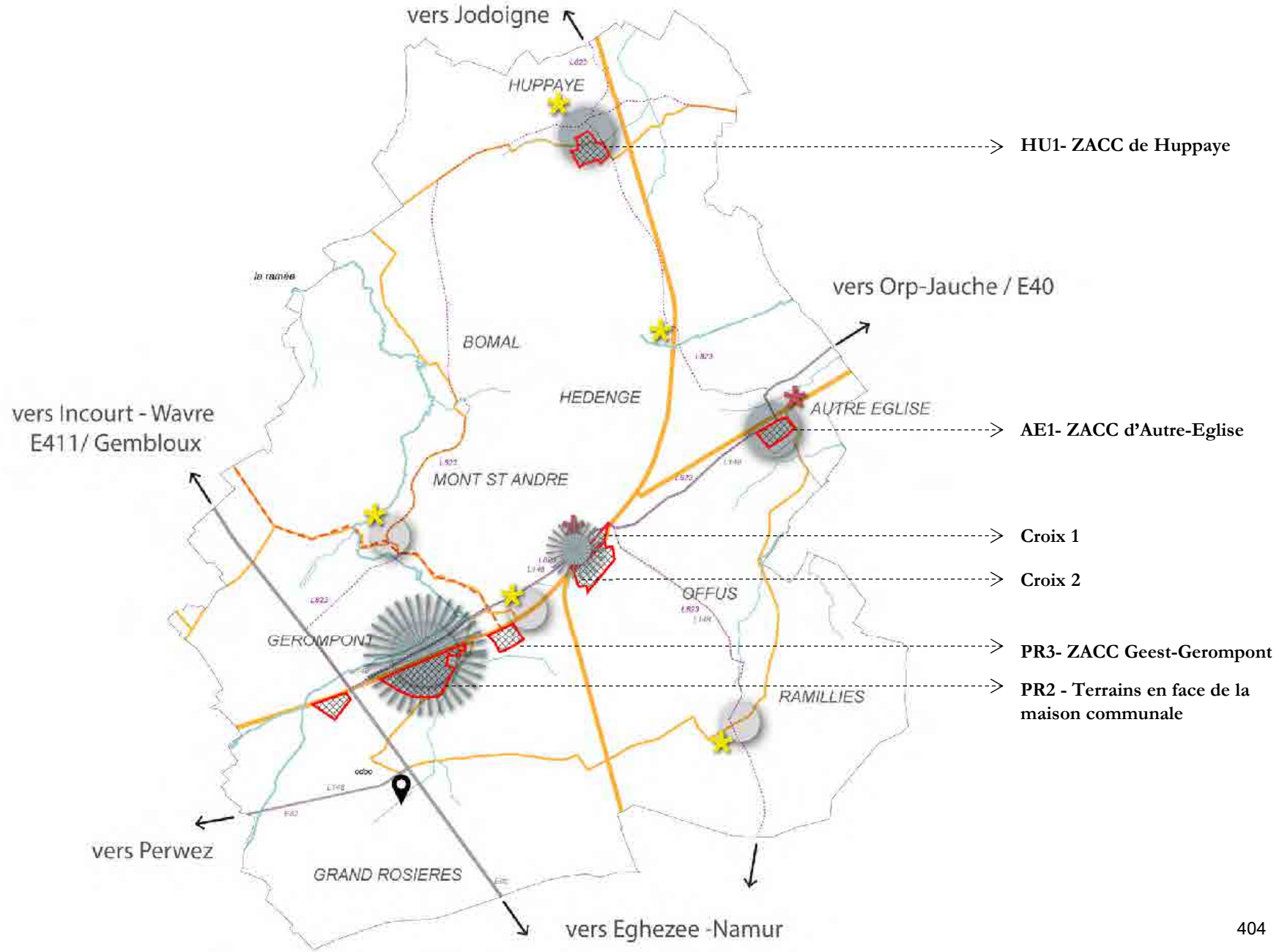
00. Commune de Ramillies

Enjeux de développement territorial

- Place **du hameau de la gare de Ramillies dans la structure territoriale,**
- Lisibilité de la structure spatiale **à renforcer - enjeu** de priorité d'urbanisation des réserves foncières # vulnérabilité hydrique,
- **Accès** financier au logement, **diversification** des typologies de logements et leur acceptabilité sociale,
- **Soutien de l'attractivité économique** en cohérence avec la ruralité,
- Besoins estimés en logements: 30/an

La Commune souhaite consolider sa structure territoriale multipolaire, constituée de plusieurs cœurs complémentaires le long de la N279 :

- *autour de la gare de Ramillies - développement économique en priorité,*
- *le cœur de Gérompont - développement de l'habitat en priorité,*
- *autour de la maison communale - développement de services en priorité.*



00. Commune de Ramillies

Sept sites à l'étude

Quels sites développer en priorité ?
Tableau comparatif reprenant les critères de faisabilité (localisation, typologie NPoW, statut foncier, contraintes…) pour le développement des sites :

Site prioritaire

Site potentiel dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable

Sites dont le développement est fortement contraint / limité

	Surf. (ha)	Localisation	Typologie NPoW		Contraintes juridiques et environnementales		Foncier		Connexion au réseau cyclable		Affectation / Combinaison de fonctions
PR1 - ZACC du Tomboi	5,3	Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	ZACC Proximité zone d'intérêt écologique Accès au site limité	**-**	Privés	_	RAVeL 147	**+++**	/
PR2 - Terrains en face de la MC	21,7	Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone agricole Partie Est du site: terrains pollués Vulnérabilité hydrique.	**o**	CPAS Ramillies + privés	**+**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **services TPE/artisanat + nourricier**
PR3 - ZACC de Geest-Gérompont	6,3	Geest Gerompont (1550 hab –en croissance)	NPoW en appui de centralité	**+**	ZACC Volonté communale de développer ce site Vulnérabilité hydrique Ouverture paysagère vers le Sud.	**+**	Fabrique d'église Geest-Gérompont et CPAS Ramillies + privés	**o**	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **logement**
Croix 1 - Gare et terrains SNCB	3,6	Ramillies-Offus (220 hab-en stagnation)	NPoW en renforcement de centralité	**+++**	Zone blanche Volonté communale de développer ce site	**++++**	APIBW, Keolis, privé + SNCB	**++**	RAVeL 147/142	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité - dominante **TPE/artisanat**
Croix 2 - Terrains agricoles	11	Ramillies-Offus (220 hab-en stagnation	NPoW en appui de centralité	**+**	Zone agricole Sensibilité hydrique	**o**	Privés	–	RAVeL 147/142	**+++**	Territoire nourricier
AE1 - ZACC d'Autre-Eglise	6,2	Autre-Eglise (1158 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome	_	ZACC Réticences locales au développement Cœur du hameau – sensibilité paysagère	**o**	Privés	_	RAVeL 147	**+++**	Economie, services, loisirs de proximité
HU1 - ZACC de Huppaye	8,3	Huppaye (1122 hab-en stagnation)	NPoW en développement autonome	_	ZACC Vulnérabilité hydrique importante Captage souterrain et fouilles archéologiques à proximité directe	**-**	Privés	_	RAVeL 142	**+++**	/

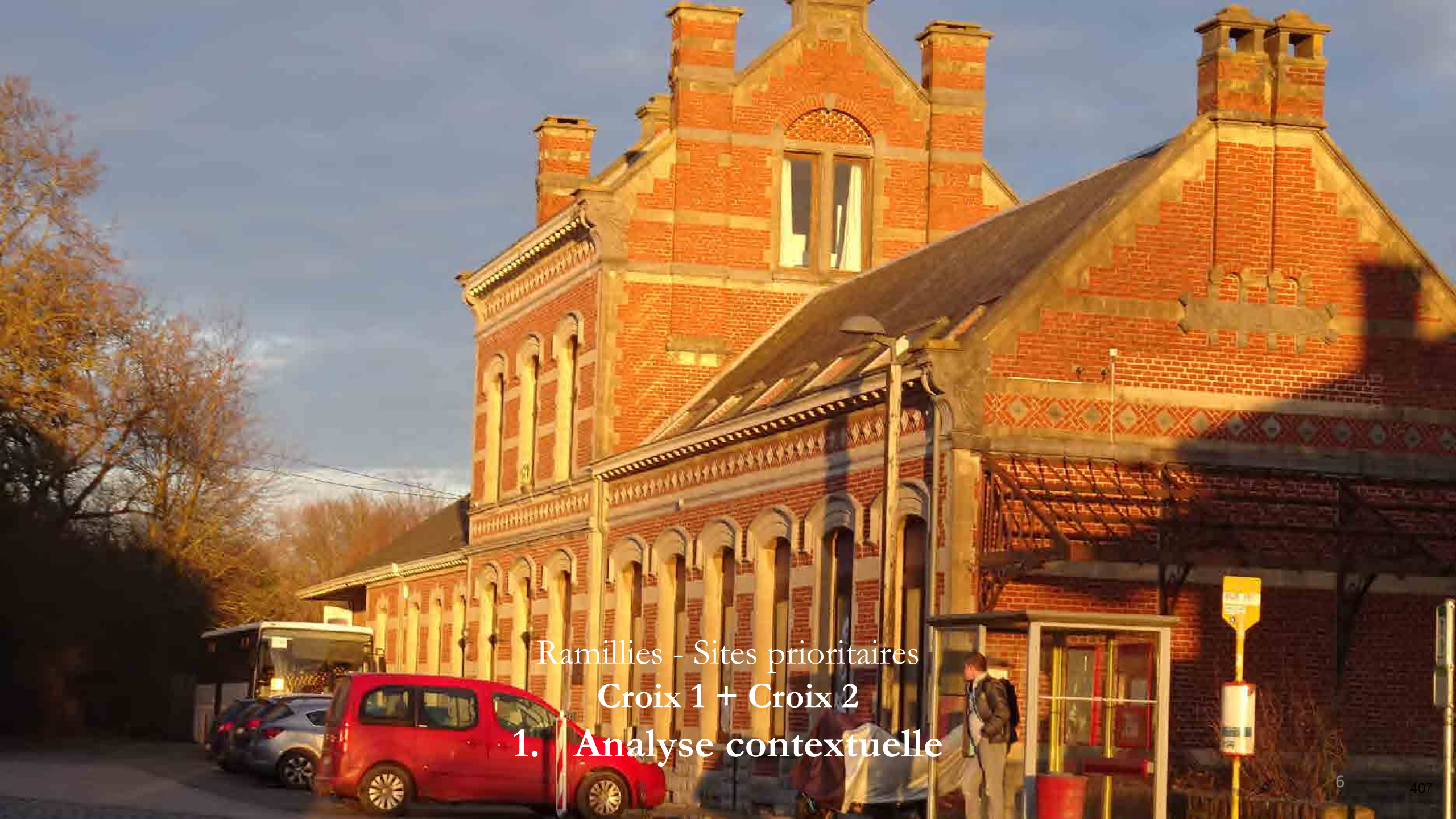
Ramillies

01. Sites prioritaires :

Croix 1 - Gare et terrains SNCB

Croix 2 - Terrains agricoles

PR3 – ZACC Geest-Gérompont



Ramillies - Sites prioritaires

Croix 1 + Croix 2

1. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

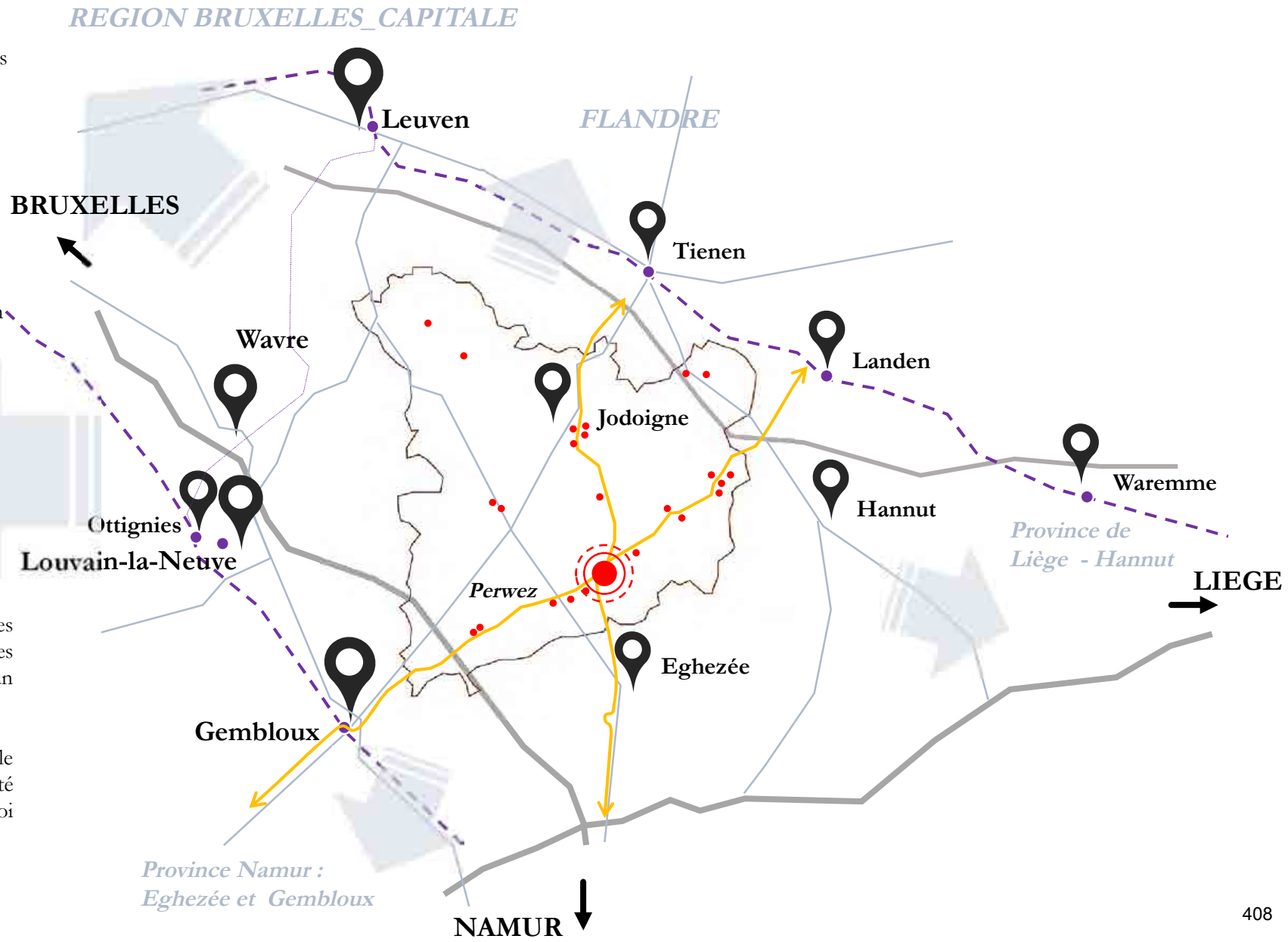
Localisation des sites Croix 1 et Croix 2

La Croix de Hesbaye

Un territoire attractif pour son cadre rural, ses réserves foncières et son immobilier à prix inférieurs à la moyenne provinciale.
Un territoire dépendant de son hinterland en termes d'emplois, d'enseignement supérieur, d'approvisionnement, de loisirs mais aussi de desserte ferroviaire.

Des enjeux territoriaux…

En termes de gestion des réserves foncières, de préservation du caractère rural et agricole, de déconcentration de l'emploi et la formation, de développement économique endogène, d'offre en services de proximité et de mobilité alternative.



La Croix de Hesbaye : un territoire rural à deux pas de pôles régionaux. Une localisation à la croisée de différentes zones influentes: Bruxelles, Namur, ou encore Leuven, en fait un territoire offrant des opportunités de développement.

Les sites Croix1 et Croix2 se situent au cœur du réseau cyclable structurant: une localisation privilégiée pour repenser la mobilité en milieu rural dans une logique de déconcentration de l'emploi et concevoir une urbanisation renforçant les centralités rurales.

01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos












01. Analyse contextuelle - rappel

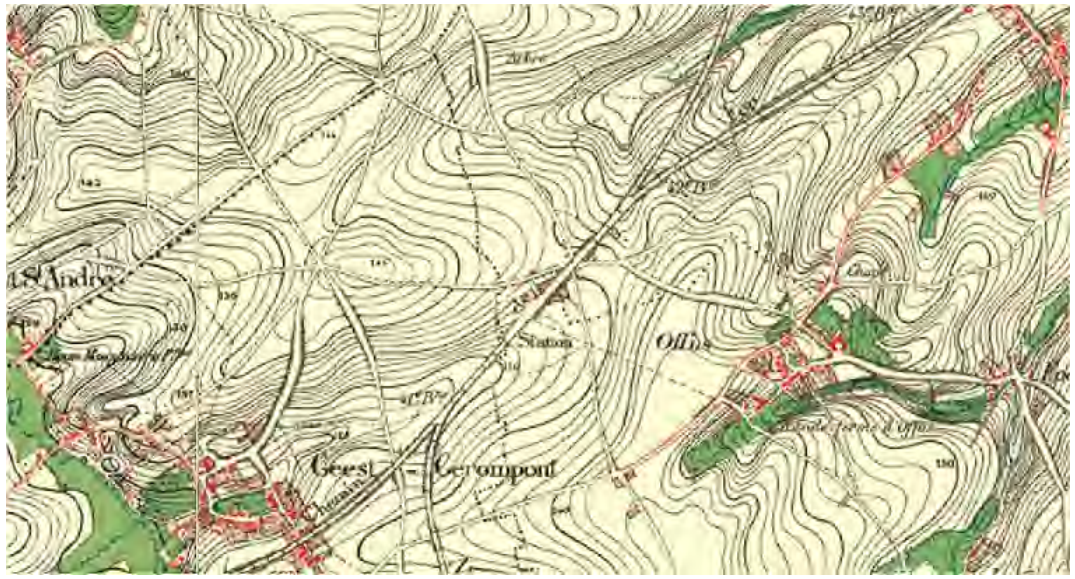
Cartes et photos historiques

Inexistant au 18ème siècle, c'est avec le développement du chemin de fer que des activités, puis un hameau, se sont développés à la croisée des 2 lignes de chemin de fer 142 et 147.
Les photos anciennes montrent l'emprise des infrastructures ferroviaires de la gare de triage. Transport de marchandises, mais aussi gare de voyageurs, le hameau est devenu un point de convergence pour les habitants de la contrée.

FERRARIS 1777



1865









01. Analyse contextuelle - rappel

Cartes et photos historiques

Inexistant au 18ème siècle, c'est avec le développement du chemin de fer que des activités, puis un hameau, se sont développés à la croisée des 2 lignes de chemin de fer 142 et 147.
Les photos anciennes montrent l'emprise des infrastructures ferroviaires de la gare de triage. Transport de marchandises, mais aussi gare de voyageurs, le hameau est devenu un point de convergence pour les habitants de la contrée.

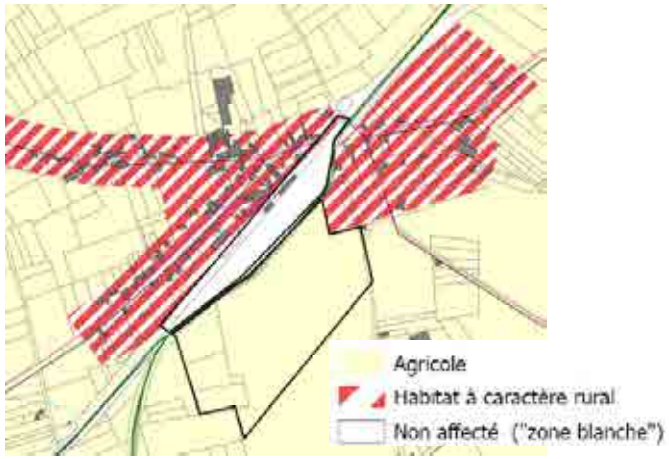


01. Analyse contextuelle - rappel

Situation juridique

Au plan de secteur, le site Croix 1 est couvert par une zone blanche. Le site Croix 2 est entièrement affecté à la zone agricole.

On note une servitude de passage menant au site Croix 1 via le site « Keolis ».

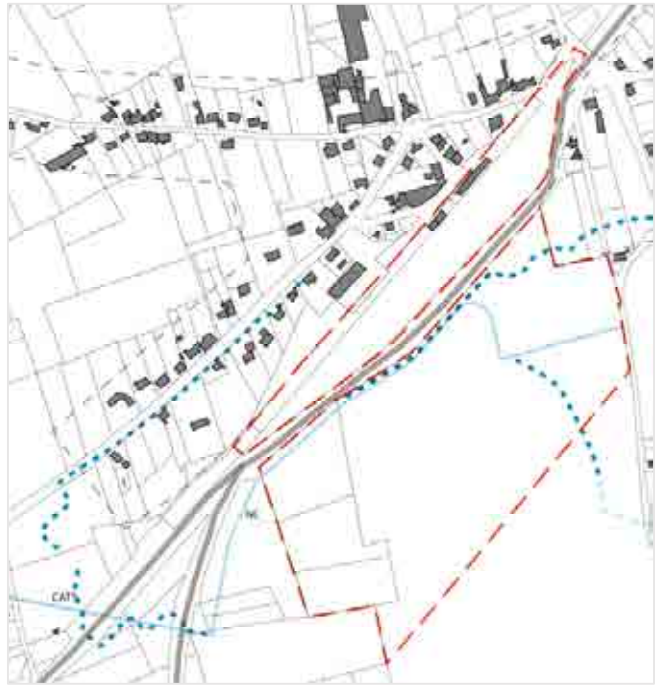


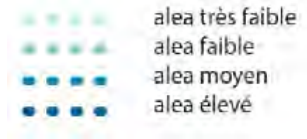
Le site Croix 1 a fait l'objet d'un CU2 délivré en 2018 à la faveur de la SNCB. Le délai de validité (2 ans) est à présent atteint. Le CU2 prévoyait la construction de 18 appartements et 29 maisons, soit 47 logements.



Contraintes à l'urbanisation

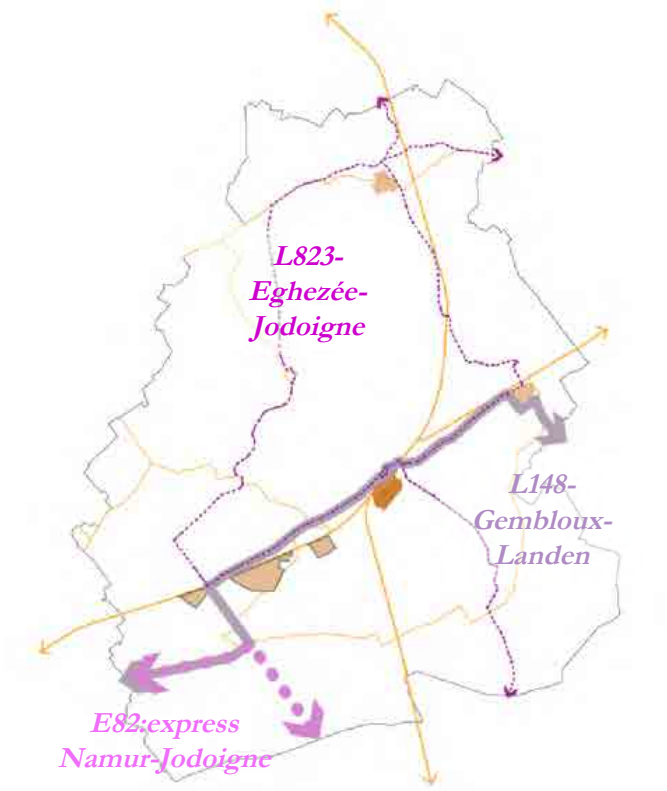
Bien que non concerné par un aléa d'inondation, le site Croix 2 présente une sensibilité hydrique. Il est en effet traversé par plusieurs axes de ruissellement, dont un axe en aléa élevé en bordure du RAVeL.
Les visites de terrains révèlent également une zone humide ou insuffisamment drainée à hauteur du pont.
Les talus et mur de soutènement en bordure du RAVeL à hauteur du pont sont également des contraintes que tout développement devra prendre en considération.





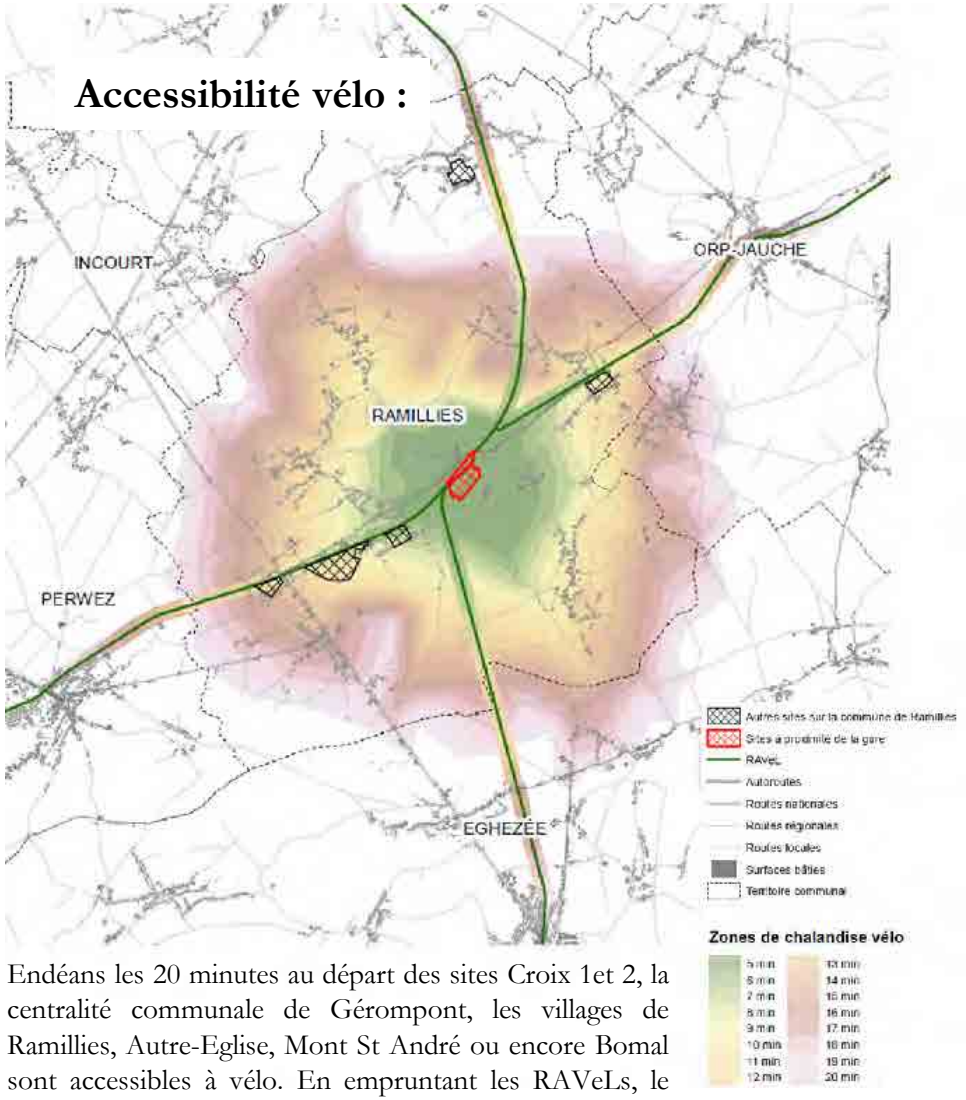
01. Analyse contextuelle - rappel
Accessibilité et typologie NPoW

Accessibilité transports en commun :



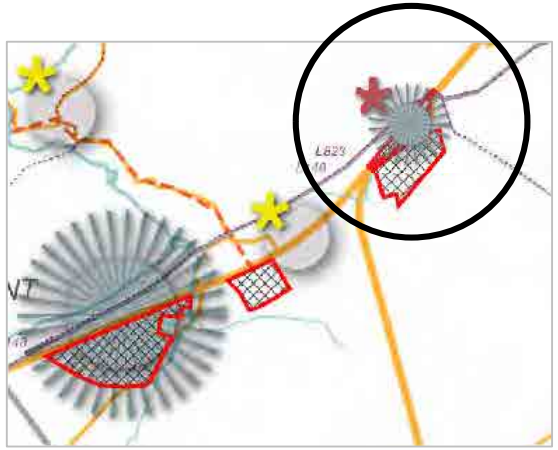
Les sites Croix 1 et 2 sont desservis **par deux lignes de bus: L148 et L823**. Ces deux lignes sont largement fréquentées par un public scolaire. La 148 permet de rejoindre les gare de Landen et de Gembloux, alors que la 823 dessert les pôles scolaires de Jodoigne et Eghezée. La ligne Express vers Namur est accessible depuis les sites Croix1et2 en une quinzaine de minutes en vélo.

Accessibilité vélo :



Endéans les 20 minutes au départ des sites Croix 1et 2, la centralité communale de Gérompont, les villages de Ramillies, Autre-Eglise, Mont St André ou encore Bomal sont accessibles à vélo. En empruntant les RAVeLs, le territoire accessible à vélo en 20 min s'élargit pour atteindre la porte de Perwez, d'Eghezée et Jauche. Il ne faudra que quelques minutes supplémentaires pour atteindre Jodoigne.

Typologie NPoW :



Croix 1 :
- Site en développement autonome d'un pôle majeur SCoTCH (PERWEZ)
- **NPoW en renforcement d'une centralité communale de NIV 2***

Croix 2 :
- Site en développement autonome d'un pôle majeur SCoTCH (PERWEZ)
- **NPoW en appui d'une centralité communale de NIV 2***

* développement / création d'une centralité fonctionnelle au sein du hameau de la gare de Ramillies, s'appuyant sur l'ancrage identitaire lié à celle-ci.

01. Analyse contextuelle - rappel

Accessibilité



Le hameau est traversé par la N279, axe communal principal vers Gérompont et Petit-Rosières à l'Ouest et vers Jauche à l'Est. Le trafic est y contraint à hauteur du pont où le croisement est rendu impossible. Autre point faible également à hauteur du croisement N279/Albret Poupe; c'est ici le manque de sécurité et l'espace public lâche qui est source d'insécurité.

Les 2 lignes de bus font arrêt à la gare.

Outre les accès depuis le RAVeL, le site Croix 1 dispose d'un accès modes actifs à côté de la gare et d'un accès mixte via l'actuel site Keolis. Le caractère boisé du site Croix1 rend son accès peu lisible.
Le site Croix 2 est accessible par la rue de la Station (accès limité au charroi agricole à ce stade).



01. Analyse contextuelle - rappel

Structure spatiale : caractéristiques et enjeux généraux



Ancré autour de la gare, c'est au travers d'elle et des activités ferroviaires que le hameau s'est développé dans un premier temps. C'est ensuite, le long des axes automobiles que le hameau s'est étendu. C'est aujourd'hui au travers de ces rues que le paysage du hameau est perçu: une perception dominée par un aménagement routier et un habitat isolé qui domine la trame bâtie. C'est en s'écartant de ce cheminement de traversée que l'on (re)découvre la gare, sa place et son bâti d'intérêt.

De ce bref descriptif, on retiendra un **enjeu de visibilité et d'attractivité de la gare et ses abords**, ainsi qu'un enjeu global de **requalification de la traversée du hameau**, spécifiquement au croisement N279/A. Poupe et au niveau du pont, En termes de bâti, l'enjeu de valorisation patrimoniale se superpose à un enjeu de valorisation de l'espace public aux abords de la gare . Ce dernier présente d'ores et déjà des atouts indéniables en termes d'apaisement et de partage de l'espace, qui devront être valorisés pour le développement du(des) sites Croix 1 et 2.

Un potentiel foncier en zone urbanisable important est présent dans le hameau, essentiellement aux lisières. Ici comme ailleurs, **réduire l'étalement de l'urbanisation est un enjeu territorial, paysager et environnemental.**

La carte distingue un **périmètre de réflexion élargie** c'est-à-dire un périmètre (indicatif) susceptible d'être impacté de manière directe par le développement du(des) site(s). Ces zones voisines directes des sites peuvent aussi offrir des opportunités de structuration spatiale et de développement.

01. Analyse contextuelle - rappel
Structure spatiale

Les espaces publics

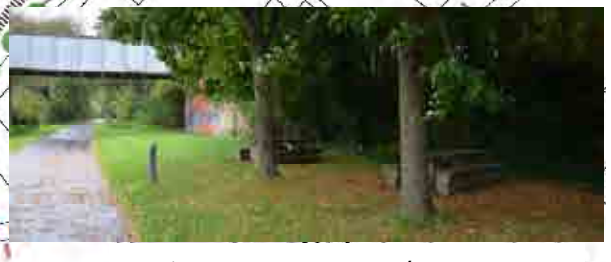
Le croisement de l'avenue des Déportés et rue Albert Poupe est **particulièrement problématique** en termes de partage et de sécurité.

L'aménagement routier des voiries principales est en défaveur des fonctions de rencontre et de la sécurité des divers usagers.

Les **abords de la gare** bénéficient d'un aménagement qui apporte apaisement et partage de l'espace. Peu activé aujourd'hui, l'espace dispose néanmoins d'un potentiel pour être pleinement un espace de convivialité.

Les abords du site Keolis sont peu structurés et peu qualitatifs.





Petit **espace de séjour/pique-nique** situé le long du RAVeL
Confidentiel, cet espace mérite davantage d'ouvertures

Sentier reliant la place de la gare au RAVeL



01. Analyse contextuelle - rappel

Structure spatiale

Les activités :

Quelques **activités économiques de plus grande importance** se sont installées dans le hameau ou en bordure de celui-ci (fermes, négoces en produits pétroliers & matériaux de construction). La hameau compte également un café et un coiffeur.



La **place de la gare** est partiellement animée par la présence de **quelques commerces et services de proximité** (pharmacie, salon de coiffure, café et salle de réception).

La supérette qui occupait la gare a malheureusement fermé ses portes.

Site Keolis: dépôt des bus

emprise importante





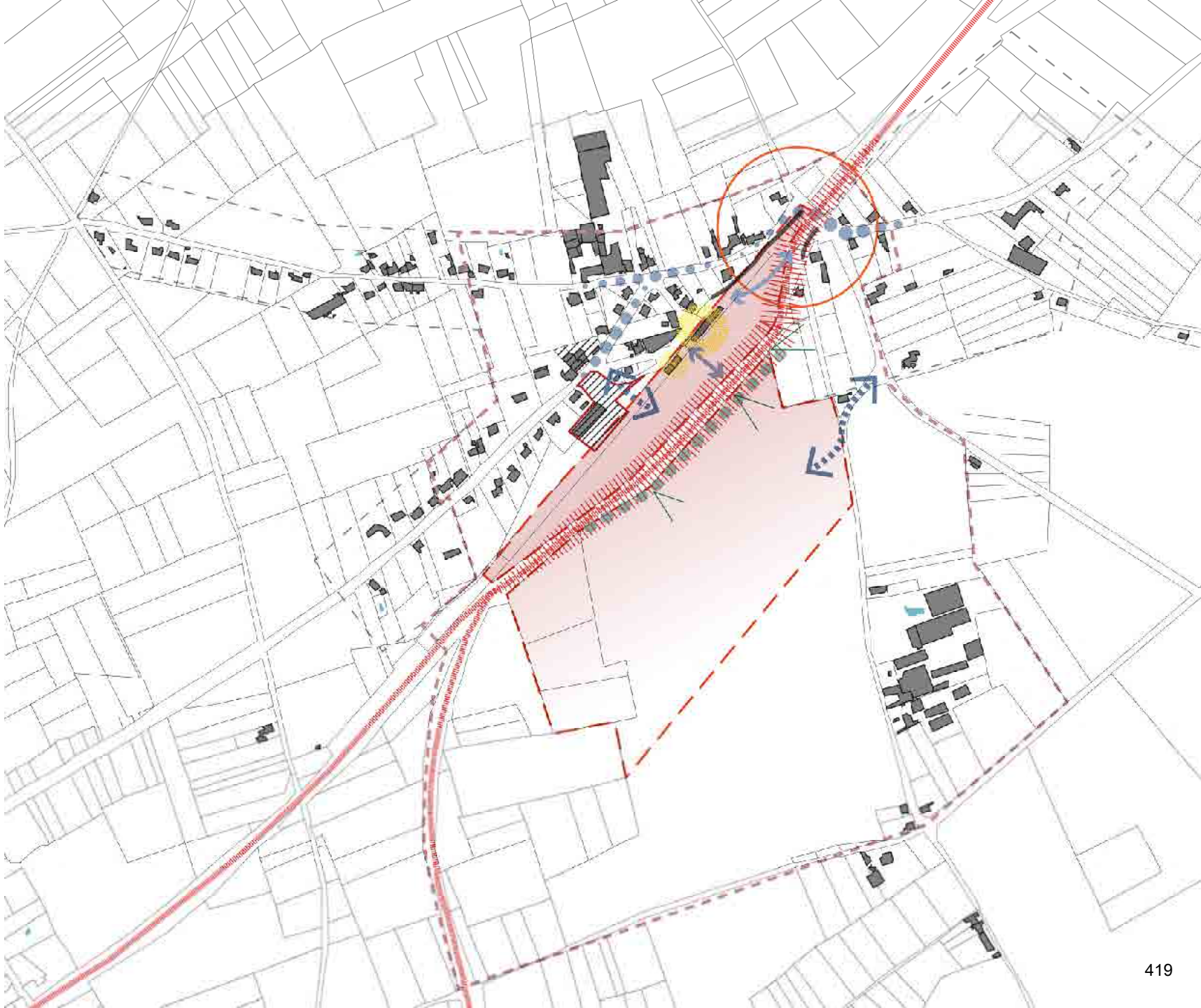
Ramillies - Sites prioritaires

Croix 1 + Croix 2

2. Opportunités et enjeux

Synthèse des enjeux

- **Statut dans la structure territoriale de la** commune > quelle hiérarchie et quelle vocation définir et comment l'articuler à l'ensemble de la structure territoriale de la Commune, et plus largement du territoire Croix de Hesbaye ?
- **Quelle mixité fonctionnelle et quelle densification** de l'ensemble du hameau prévoir, compte tenu du potentiel cyclable de ces 2 sites ?
- **Visibilité** entre le RAVeL et la gare et son parvis.
- Organisation des **accès**.
- **Qualification de la traversée du hameau**, dont une meilleure fluidité au niveau du pont.
- **Qualification des espaces publics** aux abords du RAVeL, dont l'espace vert 'pique-nique'
- Réaménagement du **site Keolis** et du site désaffecté voisin.
- Prise en compte de la **sensibilité hydrique** du site.
- **Ouvertures paysagères** vers le sud.



Propriétés, zones et projets leviers

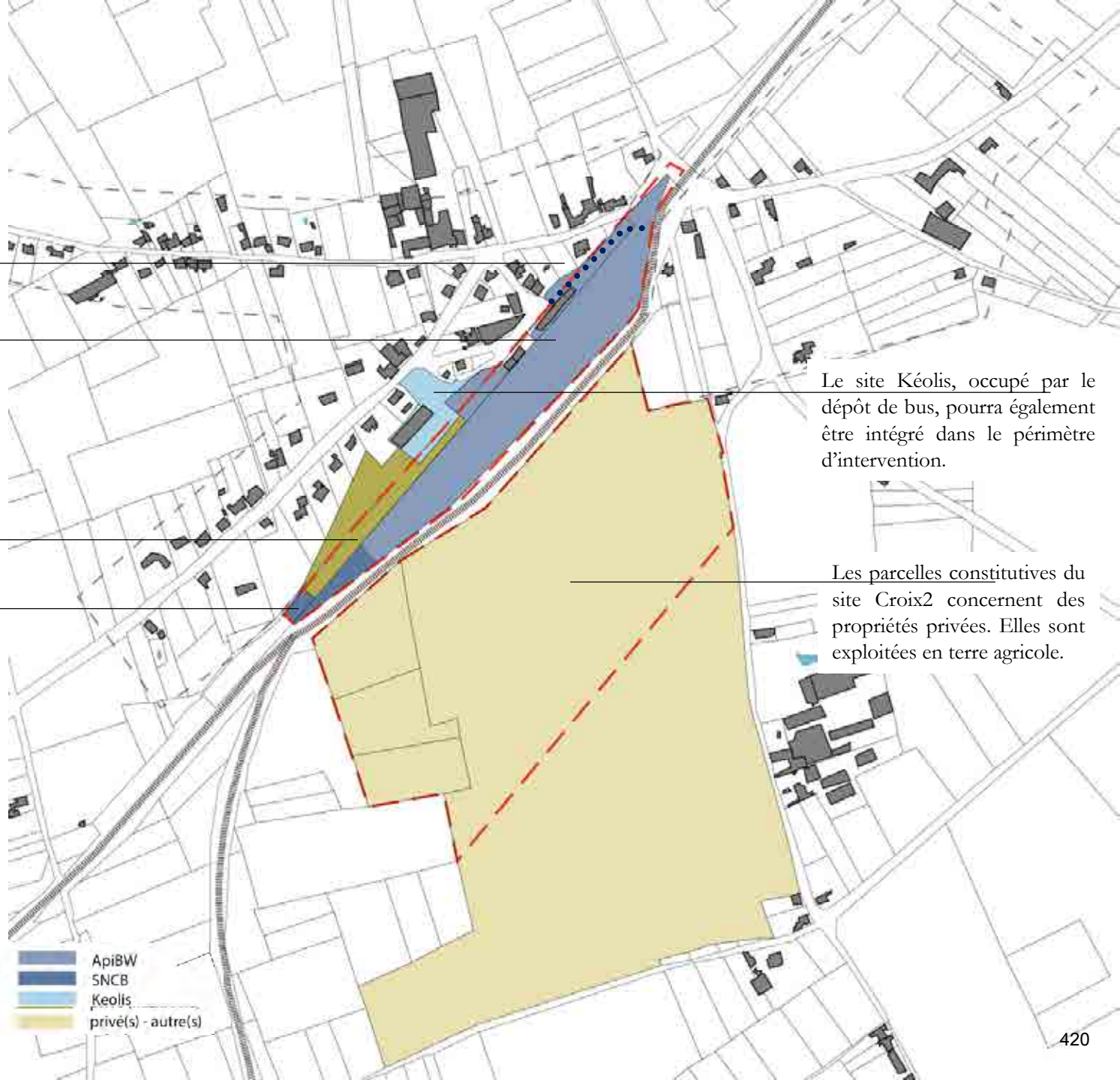
Dans le cadre de l'appel à projet « Wallonie cyclable » la Commune a obtenu des subsides pour l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes actifs reliant la gare au RAVeL. Y sera également financé un ensemble d'équipements cyclables: parking, arceaux et station de gonflage.

L'agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon (APIBW) a acquis le terrain de la SNCB. Également propriétaire de la gare, elle dispose d'une convention de mise à disposition avec la Commune de Ramillies pour l'aménagement de la gare et l'exploitation des espaces. Sont visés: la valorisation de la gare comme espace de rencontre/espace culturel, espace numérique et espace pour la location de vélos. L'aménagement de logements à l'étage est également prévu.

Terrain récemment acquis par APIBW > à considérer dans la réflexion et l'intégrer dans le périmètre d'intervention.

La partie Ouest du périmètre reste à ce jour propriété SNCB > discussion en cours pour une acquisition.

La gare de Ramillies est reconnue comme mobipôle par la Commune et la Province > la volonté= augmenter l'intermodalité en ce lieu: bus # vélo voiture # piéton et augmenter l'offre en services.



Le site Kéolis, occupé par le dépôt de bus, pourra également être intégré dans le périmètre d'intervention.

Les parcelles constitutives du site Croix2 concernent des propriétés privées. Elles sont exploitées en terre agricole.

Parties prenantes et opportunités programmatiques



Plusieurs parties prenantes sont déjà en discussion pour l'avenir du site : propriétaires et acquéreurs, développeur immobilier et développeurs économiques, et bien entendu la Commune de Ramillies ou encore la Province et le GAL Culturalité.

Dès aujourd'hui, d'autres acteurs potentiels sont pressentis pour donner un avenir à ce(s) site(s) : acteurs économiques du secteur *Digital*, les acteurs de la formation et le secteur de l'agriculture/maraichage.



Ramillies - Sites prioritaires

Croix 1 + Croix 2

3. Ambitions et objectifs d'aménagement

03. Ambitions et objectifs d'aménagement

Faire des sites Croix 1 et Croix 2 une centralité communale, y concevoir un aménagement porteur pour l'ensemble de la Croix de Hesbaye et moteur du déploiement du concept NPoW.

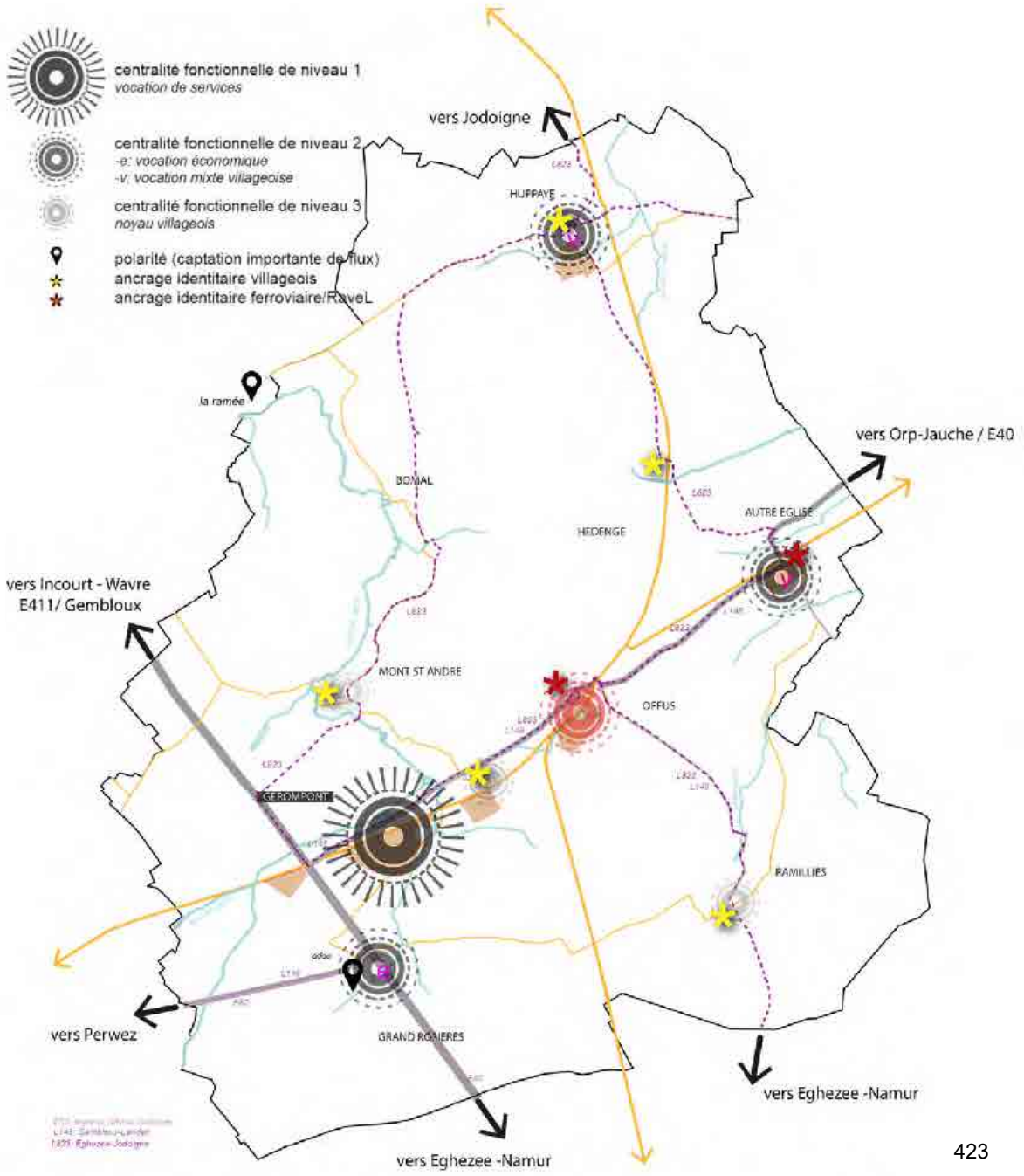
L'ambition est d'affirmer la **gare de Ramillies comme centralité communale de niveau 2** à l'instar des villages d'Autre-Eglise, Huppaye et Grand-Rosières. Chacune de ces centralités participe à la structure du territoire communal en affirmant une vocation fonctionnelle et une complémentarité vis-à-vis de la centralité principale de Gérompont qui rassemble les services communaux.

La centralité communale 'Gare de Ramillies' se caractérise par son **fort ancrage identitaire au travers de la gare**. Celle-ci affirme sa **fonction d'accueil au service du hameau, de la Commune, mais aussi de l'ensemble du territoire de Croix de Hesbaye**.
Confirmée et renforcée dans sa fonction de **mobipôle**, à l'interface avec le réseau cyclable structurant, la centralité « gare de Ramillies » se voit dotée d'une série de services pour la valorisation de la mobilité alternative avec une place dédiée au vélo particulièrement affirmée. La centralité 'gare de Ramillies' devient **un point de référence dans l'ensemble du réseau cyclable structurant**.

Renforcer la centralité « gare de Ramillies » dans le respect de la hiérarchie communale induit d'une part d'y assurer une **mixité fonctionnelle au travers d'activités et de services locaux et d'autre part d'y augmenter la fonction résidentielle** au travers d'une offre en logements sur les terrains disponibles mais aussi en guidant la densification du bâti existant.

Le site Croix 1 s'inscrit en renforcement de la centralité « gare de Ramillies ». Le site Croix 2 est, quant à lui, un NPoW qui agira en appui de celle-ci.

Le positionnement des sites sur le réseau cyclable structurant, à la croisée des deux RAVeLs, en fait une **localisation symbolique et remarquable qui devra trouver écho au-delà des frontières communales**. Le développement de ces deux sites sera exemplaire et moteur pour l'ensemble de la Croix de Hesbaye et moteur dans le développement du concept NPoW. Ainsi, **priorités et moyens seront mis ici pour des aménagements qualitatifs et porteurs d'une image forte de l'activité économique en milieu rural, moteur du renforcement d'une centralité communale au cœur d'une commune rurale**.



03. Ambitions et objectifs d'aménagement

A l'échelle des sites Croix1 et Croix2

Les terrains urbanisés au cœur de la centralité n'excluent pas une densification par division parcellaire, division d'immeubles et extensions, voire démolition reconstruction. La flexibilité des rez-de-chaussée est pensée pour une mixité fonctionnelle.

L'aménagement du site désaffecté participe à l'animation et au dynamisme de la centralité.

Le site Kéolis et la propriété 'Libotte' et SNCB sont considérés dans le périmètre d'intervention. L'ensemble de l'espace public devant la gare et l'accès depuis l'avenue des Déportées (N279) sont également repris dans ce périmètre.

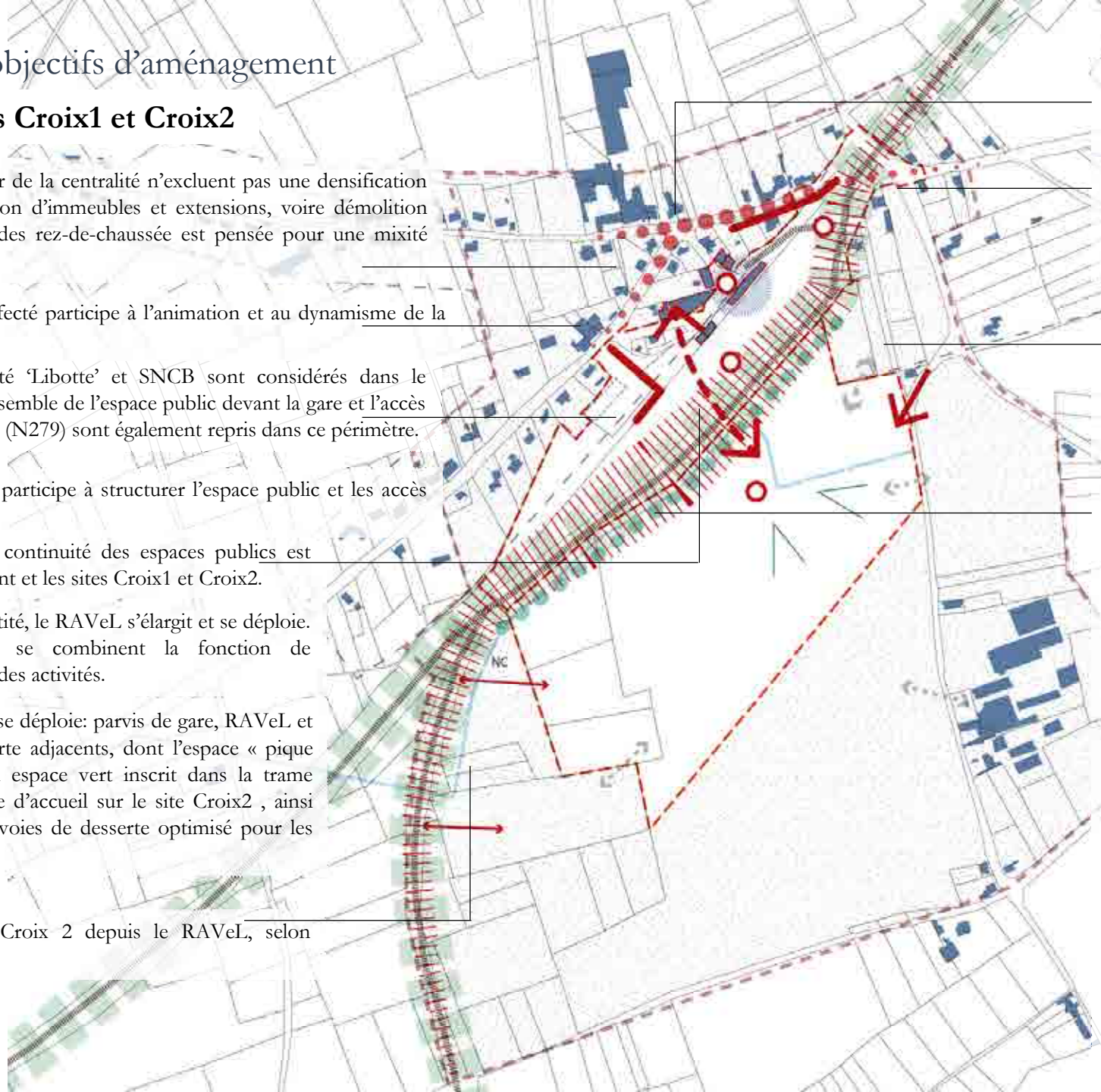
L'urbanisation du site Keolis participe à structurer l'espace public et les accès au site Croix1.

La perméabilité visuelle et la continuité des espaces publics est assurées entre le quartier existant et les sites Croix1 et Croix2.

Au droit de la traversée de l'entité, le RAVeL s'élargit et se déploie. A la fonction de passage se combinent la fonction de séjour/d'accueil et de desserte des activités.

Un maillage d'espaces publics se déploie: parvis de gare, RAVeL et espaces de séjour et de desserte adjacents, dont l'espace « pique nique » valorisé au sein d'un espace vert inscrit dans la trame villageoise, espace public place d'accueil sur le site Croix2 , ainsi qu'un maillage hiérarchisé de voies de desserte optimisé pour les modes actifs.

Multiplier les accès au site Croix 2 depuis le RAVeL, selon opportunités et faisabilité.



L'aménagement du croisement de l'avenue des Déportées (N279)/A.Poupe apporte sécurité, apaisement du trafic et valorisation de l'espace.

Le développement des sites est l'opportunité de repositionner le pont en vue d'augmenter la fluidité du trafic. Les accès au RAVeL y sont aménagés de part et d'autre du pont.

Les terrains urbanisables adjacents aux 2 sites sont pensés en complémentarité : accès, continuités des espaces publics, vues et intégration du bâti y sont réfléchis en cohérence.

Une trame verte et bleue, inscrite dans le linéaire du RAVeL est valorisée. La diversité végétale et une diversité d'espaces assurent des continuités écologiques. La sensibilité hydrique du terrain est gérée au travers d'une zone humide en rive sud du RAVeL. L'aménagement de cette zone humide est conçue comme espace public de l'entité.

Le site Croix2 est accessible par la rue de la Station .
Les opportunités de co-développement avec la ferme ne sont pas à exclure.

L'aménagement du site Croix2 assure un maintien d'ouvertures paysagères.

La limite Sud du site Croix 2 pourra varier en fonction de la programmation et des besoins identifiés à moyen et long terme.



Ramillies - Sites prioritaires

Croix 1 + Croix 2

4. Scenario de développement

NPoW en renforcement de centralité NIV2 Gare de Ramillies

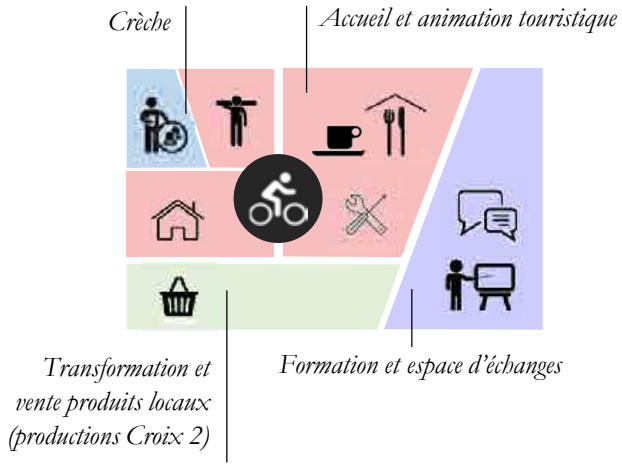
+

Economie, services, loisirs de proximité

Les ambitions en termes de positionnement communal faisant du hameau la gare de Ramillies une centralité fonctionnelle de niveau 2, combinées à l'ambition d'y concevoir un lieu de référence du réseau cyclable de la Croix de Hesbaye, porteur à la fois d'une mobilité alternative en milieu rural et du déploiement du concept NPoW ouvrent la voie à un panel d'activités qui contribueront, chacune d'entre elles, à rencontrer ces ambitions en assurant une cohérence, toutes échelles confondues.



→ Un quartier habité, point d'arrêt touristique de la Croix de Hesbaye et porte voie d'un milieu rural en transition.



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Programmation mixte logement – services – tourisme/loisirs - économie – agriculture visant le renforcement du hameau au sein de la structure communale. Synergie et mutualisation d'espaces et services à mettre en place !

- **Habitat et services** : Quartier exemplaire en termes d'offre diversifiée en logements et en services connectés au réseau cyclable structurant. La diversité de la population apporte un souffle nouveau à la localité. Le quartier accueille notamment des personnes travaillant dans l'isochrone de 20 minutes vélo (*Odoo* à Grand-Rosières, activités localisées à Perwez ou Jodoigne…). Crèche, selon les besoins des nouveaux habitants.
- **Horeca-tourisme-loisirs dans la gare :** La gare devient un lieu de référence pour les habitants, usagers du quartier et du RAVeL. Espace d'accueil, de rencontre et de convivialité au sein de la centralité renforcée. Elle offre des services de proximité destinés tant aux habitants qu'aux cyclistes. Un espace de transformation et de vente de produits maraichers locaux peut également y prendre place. + opportunité de développer des services liés au vélo (logistique, vente, réparation…).
- **Economie :** petits ateliers (PME/TPE) avec logements + espaces de bureaux, formations, réunions… (mutualisation d'espaces et synergies à mettre en place).

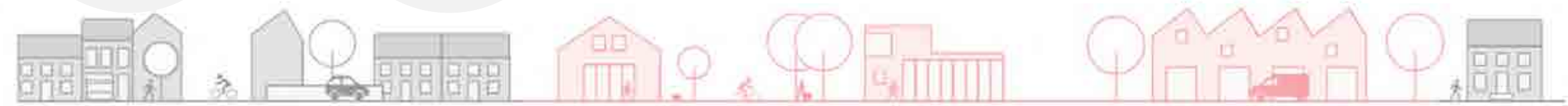
Programmation pour le développement du site Croix 2

NPoW en appui d'une centralité de NIV2 - Gare de Ramillies

+

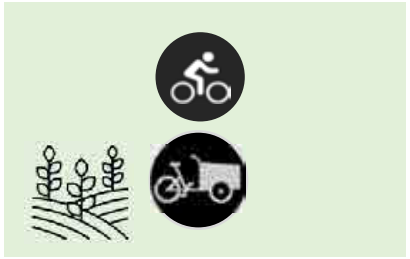
Territoire nourricier

Développement du secteur agro-alimentaire durable (best food), diversification, formation, coopérative, économie locale



→ Un quartier habité, point d'arrêt touristique de la Croix de Hesbaye, et porte voie d'un milieu rural en transition.

Maraichage et autres activités agricoles à haute valeur environnementale



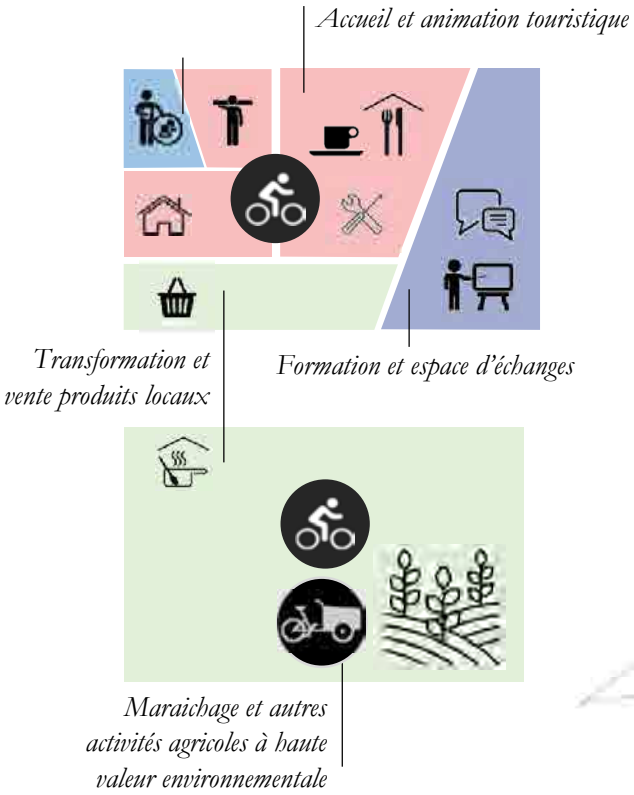
Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Site orienté principalement sur l'activité agricole et ses possibilités de diversification.

- Maraichage et autres activités agricoles à haute valeur environnementale,
- Eventuellement, transformation de certains produits.

/!\ Synergies à mettre en place entre production maraichère, transformation, dégustation et vente au sein des sites Croix 1 et Croix 2

Le quartier d'accueil touristique de la Croix de Hesbaye et porte voie d'un milieu rural en transition.



Projets de référence





Café citoyen, tiers-lieu éco-responsable à Court-Saint-Etienne

Quatre Quarts est une coopérative à finalité sociale, un espace intergénérationnel, de rencontres et d'échanges de savoir dans un esprit « récup, local et de saison » installé dans l'ancienne gare de Court-Saint-Etienne.
Le projet s'anime autour de quatre activités principales : cantine, artisanat, librairie et ateliers mettant en avant les producteurs et les citoyens. Des ateliers de cuisine, couture, culturels, artistiques, une table de conversation, école des devoirs, atelier vélo et bien d'autres activités ouvertes à tous sont organisées dans cet espace.

Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf
http://quatrequarts.coop



Pépinière d'entreprises, ateliers d'artisans, centre du visiteur, magasin : Village des Metiers d'Art de Desvres (VMAD)

L'objectif du VMAD est de proposer au public un parcours initiatique au cœur des métiers d'art. Depuis la coursive du premier étage, des fenêtres surplombant les ateliers permettent aux visiteurs de découvrir l'univers singulier des artisans d'art, d'appréhender les outils et les matières avec lesquels ils travaillent. Des panneaux expliquent qui est l'artisan et quel est son métier. Les vitrines présentent les réalisations et les collections des professionnels. Ces visites sont accessibles à tous : individuels, groupes scolaires, associations, clubs, CE…
Le VMAD propose de découvrir dix ateliers avec des savoir-faire différents.

Source : https://www.cote-dopale.com/tourisme/village-des-metiers-d-art-de-desvres

Ramillies

01. Sites prioritaires :

Croix 1 - Gare et terrains SNCB

Croix 2 - Terrains agricoles

PR3 – ZACC Geest-Gérompont



Ramillies – sites prioritaires

PR3 – ZACC de Geest-Gérompont

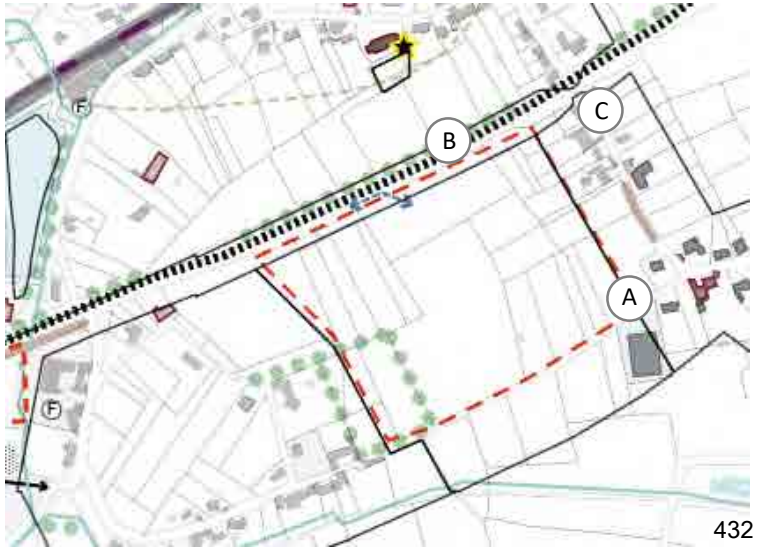
01. Analyse contextuelle - rappel

Reportage photos







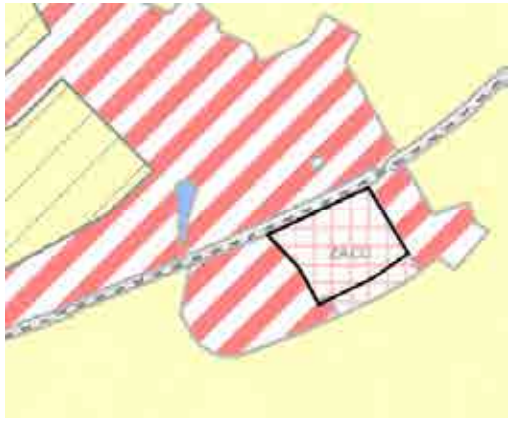


01. Analyse contextuelle – rappel

Situation juridique, contraintes environnementales, accessibilité et typologie NPoW

Plan de secteur

Le site PR3 est inscrit en zone d'aménagement communal concerté, entouré d'une zone d'habitat à caractère rural.



- Agricole
- Habitat à caractère rural
- Services publics et équipements communautaires
- Plan d'eau

Statut foncier

Parcelles publiques (Fabrique d'église Geest-Gérompont et CPAS Ramillies)
+ parcelles privées (majoritairement)



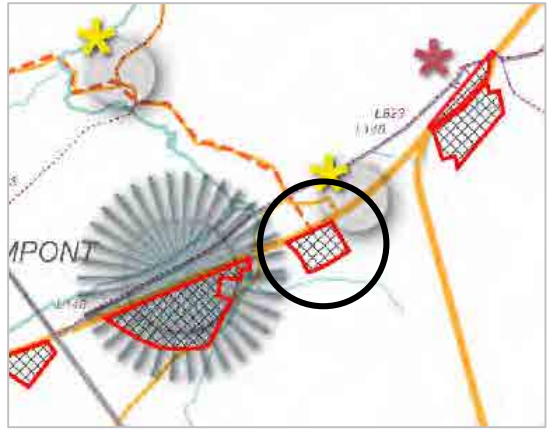
- Parcelles publiques

Contraintes environnementales

- Hors de l'aléa d'inondation, mais néanmoins, **vulnérabilité hydrique** présente.
- Ouverture paysagère vers le Sud.

Accessibilité du site et typologie NPoW

- Accessibilité : moyenne
- Multimodalité : moyenne
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Perwez > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1<10min
- Connexion directe au RAVeL 147



- Site en développement d'un pôle majeur SCoTCH
- **Site en appui d'une centralité communale NIV1 (Gérompont)**
  (pour autant que l'ouverture de la ZACC puisse être justifiée)

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation

- Site
- Équipement public
- Activité économique
- Bâtiment repère
- Bâti d'intérêt
- Haie arbustive
- Ligne TEC
- RAVeL
- Noyau ancien
- Cours d'eau
- Talus
- Flux majeur
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Arrêt TEC
- (CP) Commerce de proximité
- (E) École
- (S) Équipement sportif
- (F) Ferme



PR3 - ZACC Geest-Gérompont

Localisation : Geest-Gérompont
(1550 hab –en croissance)
Superficie: 6,3 ha

Site localisé de l'autre côté du RAVeL par rapport au noyau ancien de Gérompont. Il bénéficie de la proximité de services et commerces et d'un accès direct au RAVeL.

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation





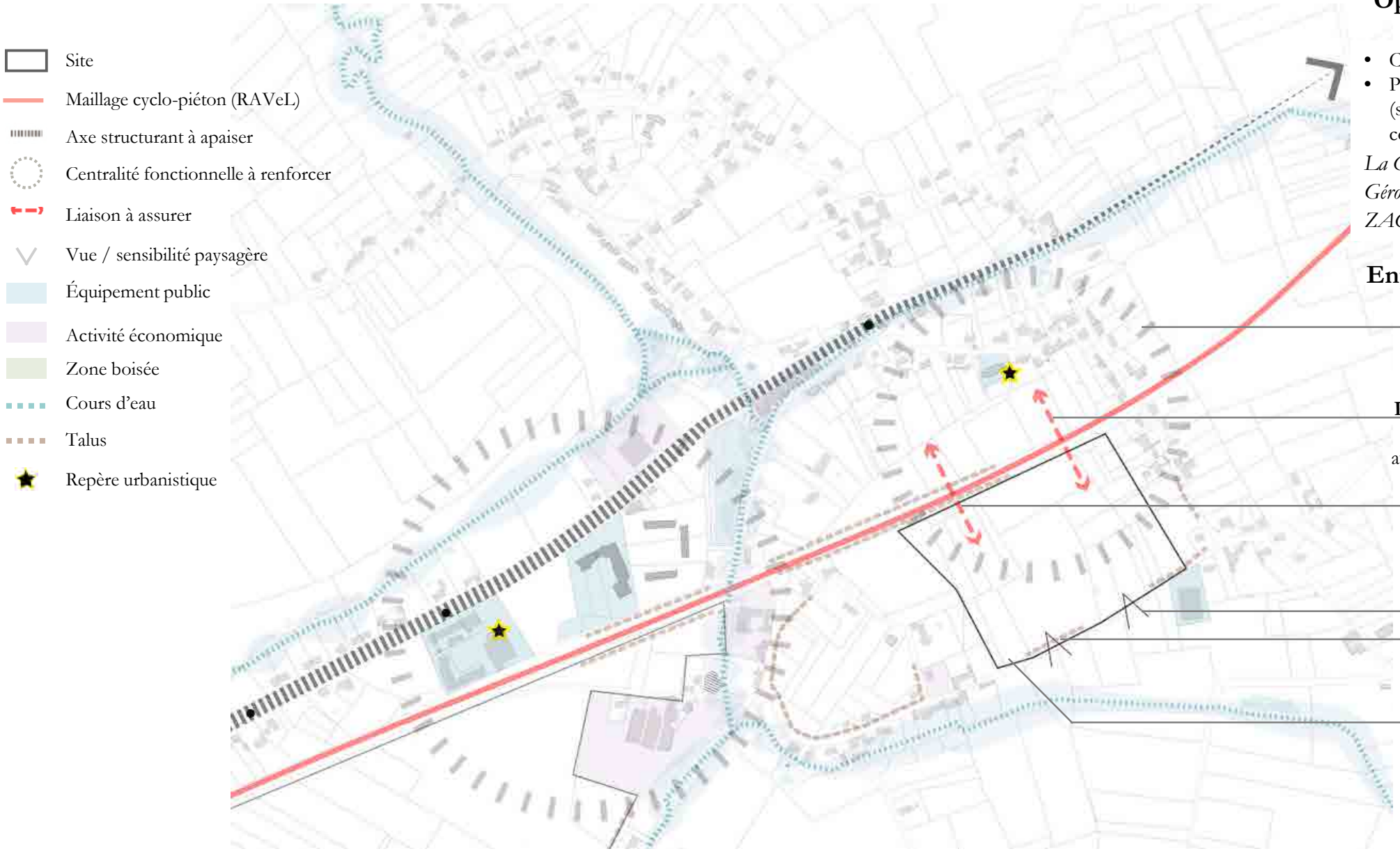
Ramillies – sites prioritaires

PR3 – ZACC de Geest-Gérompont

02. Enjeux et opportunités

02. Enjeux et opportunités

Opportunités et enjeux territoriaux à l'échelle du site :



Opportunités :

- Connexion directe du site au RAVeL,
- Proximité d'équipement communaux (scolaires, sportifs, seniors…) et commerces.

La Commune souhaite renforcer le cœur de Gérompont via le développement de cette ZACC (habitat, majoritairement).

Enjeux :

Centralité fonctionnelle à renforcer

Perméabilité du RAVeL à renforcer (liens au noyau villageois et au complexe de la maison communale

Talus, différence de niveau de part et d'autre du RAVeL

Ouvertures paysagères vers le sud

Talus

Site partiellement enclavé
→ **Accessibilité à renforcer**



Ramillies – sites prioritaires

PR3 – ZACC de Geest-Gérompont

03. Scenario de développement

NPoW en appui de centralité existante par extension

+



Economie, services, loisirs de proximité

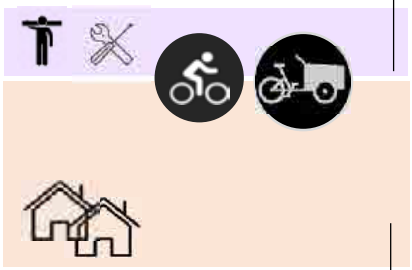
Dominante logement

La Commune entend renforcer le cœur de Gérompont via le développement de cette ZACC (habitat, majoritairement).



→ Gérompont, maillon d'un chapelet de centralités, se renforce autour de son RAVeL

Ateliers (PME/TPE) avec logements



Offre diversifiée en logements: familles, séniors autonomes…

Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Programmation mixte économie – logement.

- **Habitat** : Développement résidentiel en extension du noyau villageois (NIV3) et à proximité d'une centralité de NIV1: création de logements de typologies variées (familles, séniors autonomes…),
- **Economie :** renforcer l'économie locale via des petits ateliers (PME/TPE) avec logements + opportunité de développer des activités liées au vélo (logistique, vente, réparation…).

Forme et organisation spatiale :

Limiter l'impact du projet sur la cadre paysager et l'équilibre hydrique du site.

- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti.
- Trame urbanistique composée d'espaces publics (réseau piéton et cyclable dense + espaces de rencontre verdurisés).
- Habitat : mixité de typologies, notamment petits ateliers avec logements + maisons unifamiliales et habitats intermédiaires groupés.
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (infiltration, rétention, écoulement)

Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Intensification du réseau piéton et cyclable de part et d'autre du RAVeL. Ce maillage intensifié favorise la consolidation de la centralité,
- Axe principal du village apaisé (zone 30), pratiques cyclable et piétonne favorisées,
- Accès motorisé limité (espace partagé) au nouveau quartier.

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation

- Maillage cyclo-piéton existant
- Liaison cyclo-piétonne à créer
- Centralité consolidée
- Axe structurant à apaiser (zone 30…)
- Mixité logement - économie
- Potentiel de développement maraîcher
- Équipement public
- Zone boisée
- Cours d'eau
- Activité économique
- Voirie carrossable à créer / renforcer
- Repère urbanistique



Le RAVeL, fil conducteur du chapelet de centralités

Connexions/perméabilité RAVeL(s) renforcées

Mixité logement – économie (TPE/PME)



Ramillies – sites prioritaires

PR3 – ZACC de Geest-Gérompont

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- La maitrise foncière n'est que très partiellement assurée. Les terrains publics couvrent à peine un peu plus de 10% de la surface du site, ils sont concentrés dans la partie Est. Ils appartiennent à deux organisme publics différents, dont un n'est pas directement lié à la Commune (Fabrique d'église de Geest-Gérompont).
- La maîtrise foncière de l'ensemble du site n'est toutefois pas indispensable à sa mise en œuvre. Pour la partie à vocation mixte en particulier, le développement pourrait se faire par des opérateurs privés, la Commune pouvant s'assurer de la cohérence de l'ensemble et pouvant définir les grandes orientations de l'aménagement du site grâce à l'élaboration préalable du Schéma d'orientation local (voir ci-après).

Faisabilité et montage du projet

- La réalisation d'un SOL (schéma d'orientation local) est une étape préalable indispensable à la mise en œuvre de la ZACC ou d'une partie de celle-ci, en vertu des dispositions du CoDT. La Commune a donc les cartes en main puisque c'est elle qui décide du principe d'activer ou pas cette ZACC à travers la réalisation du SOL, et c'est elle qui pilote ce schéma communal en définissant ses grandes orientations ainsi que le degré de précision souhaité. Cette maîtrise publique de la procédure permet de garantir un aménagement cohérent du site, en particulier au niveau de son accessibilité, de son articulation avec la centralité voisine, notamment via le RAVeL, ainsi que de la gestion de la nouvelle lisière agglomérée.
- Le périmètre d'étude du SOL devrait être plus large que celui de la ZACC afin d'intégrer à la réflexion globale les réserves foncières situées dans les zones d'habitat en bordure de celle-ci. A tout le moins, il devrait reprendre l'espace compris entre les rues Louis Toussaint et G. Detry.
- Le programme répond à des besoins identifiés au sein de la commune.
- La localisation du site dans le prolongement d'une centralité de l'IWEPS apporte un argument en faveur d'un éventuel développement urbanistique d'une partie du site, mais on trouve encore des réserves urbanisables importantes au sein même de cette centralité.
- Le volet résidentiel du programme pourrait faciliter l'implication de partenaires privés.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Les terres concernées sont toutes occupées par des exploitants agricoles. Il y a lieu de vérifier l'impact du projet sur la viabilité des exploitations concernées.
- Le projet implique la création d'un nouveau maillage viaire pour assurer l'articulation avec la centralité voisine, principalement à destination des modes actifs. L'accessibilité motorisée doit également être prise en compte pour éviter une surcharge de trafic sur le réseau actuel constitué de voiries très étroites.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

- Il n'est pas nécessaire de prévoir de révision du plan de secteur puisque la ZACC peut être mise en œuvre et accueillir différents types d'affectations, urbanisables comme non urbanisables via l'élaboration du SOL.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés,
- Exploitants agricoles,
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s),
- Commune, CCATM, CLDR,
- SPW TLPE,
- Province, in BW, APIBW,
- GAL Culturalité pour la partie Est du site,
- SPW MI (RAVeL),
- Consultation des riverains,
- …

Ramillies

02. Sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable :

PR2 – Terrains en face de la maison communale

AE1- ZACC d'Autre-Eglise



Ramillies – sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable

PR2 – Terrains en face de la maison communale

1. Analyse contextuelle

01. Analyse contextuelle - rappel

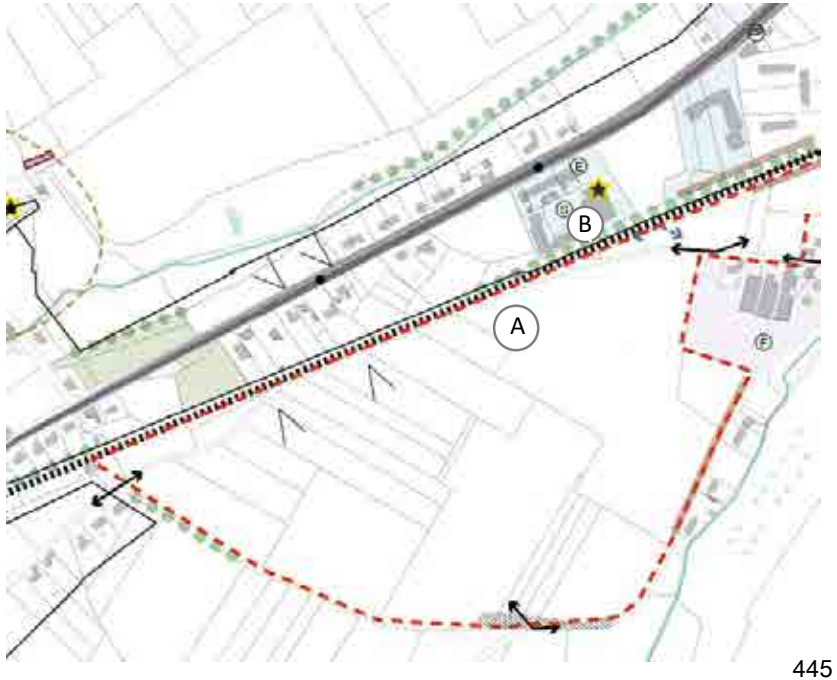
Reportage photos



A Vue vers l'est du site, longé par le RAVeL



B Arrière du complexe 'maison communale', vu depuis le RAVeL

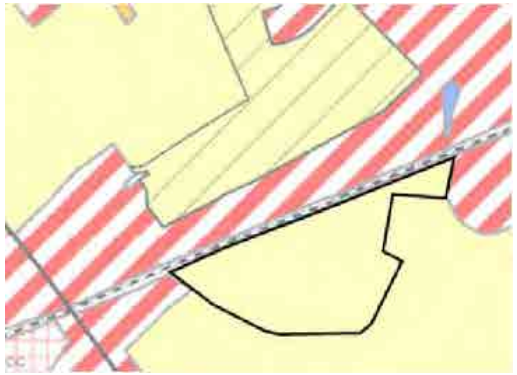


1. Analyse contextuelle – rappel

Situation juridique, contraintes environnementales, accessibilité et typologie NPOW

Plan de secteur

Zone Agricole
→ justification d'une modification du plan de secteur peu aisée (hormis programmation publique) compte tenu de la disponibilité foncière de la commune et des ZACC, mais localisation favorable au renforcement de la centralité.



Agricole
Habitat à caractère rural
Services publics et équipements communautaires

Statut foncier

Terrains publics (Fabrique d'église Jodoigne et Petit-Rosière, CPAS Ramillies) + privés



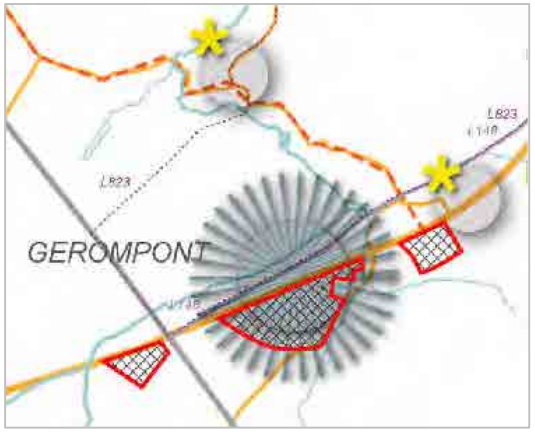
Parcelles publiques

Contraintes environnementales

- La partie Est du site est reprise dans la BDS en terrains pollués-information indicative.
- Hors de l'aléa d'inondation, mais néanmoins, vulnérabilité hydrique présente.
- Proximité d'une zone d'intérêt paysager.

Accessibilité du site et typologie NPoW

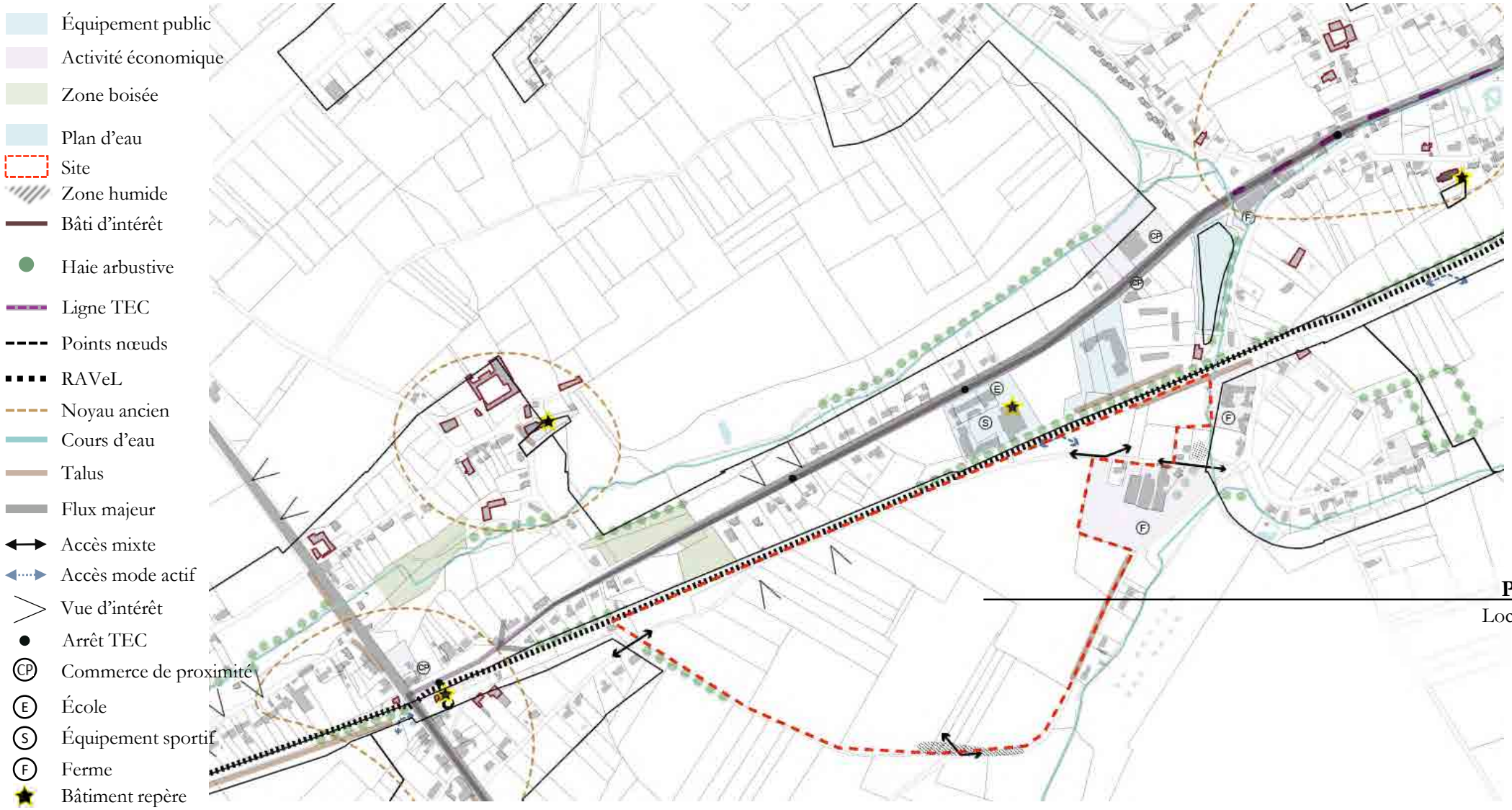
- Accessibilité : moyenne
- Multimodalité : moyenne
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : *10min<Perwez<20min*
- Accessibilité cyclable à la centralité communale NIV 1 : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



- Site en appui d'un pôle majeur SCoTCH (PERWEZ)
- **Site en renforcement d'une centralité communale NIV1 (Gérompont) par extension**

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation



PR2- terrains en face MC

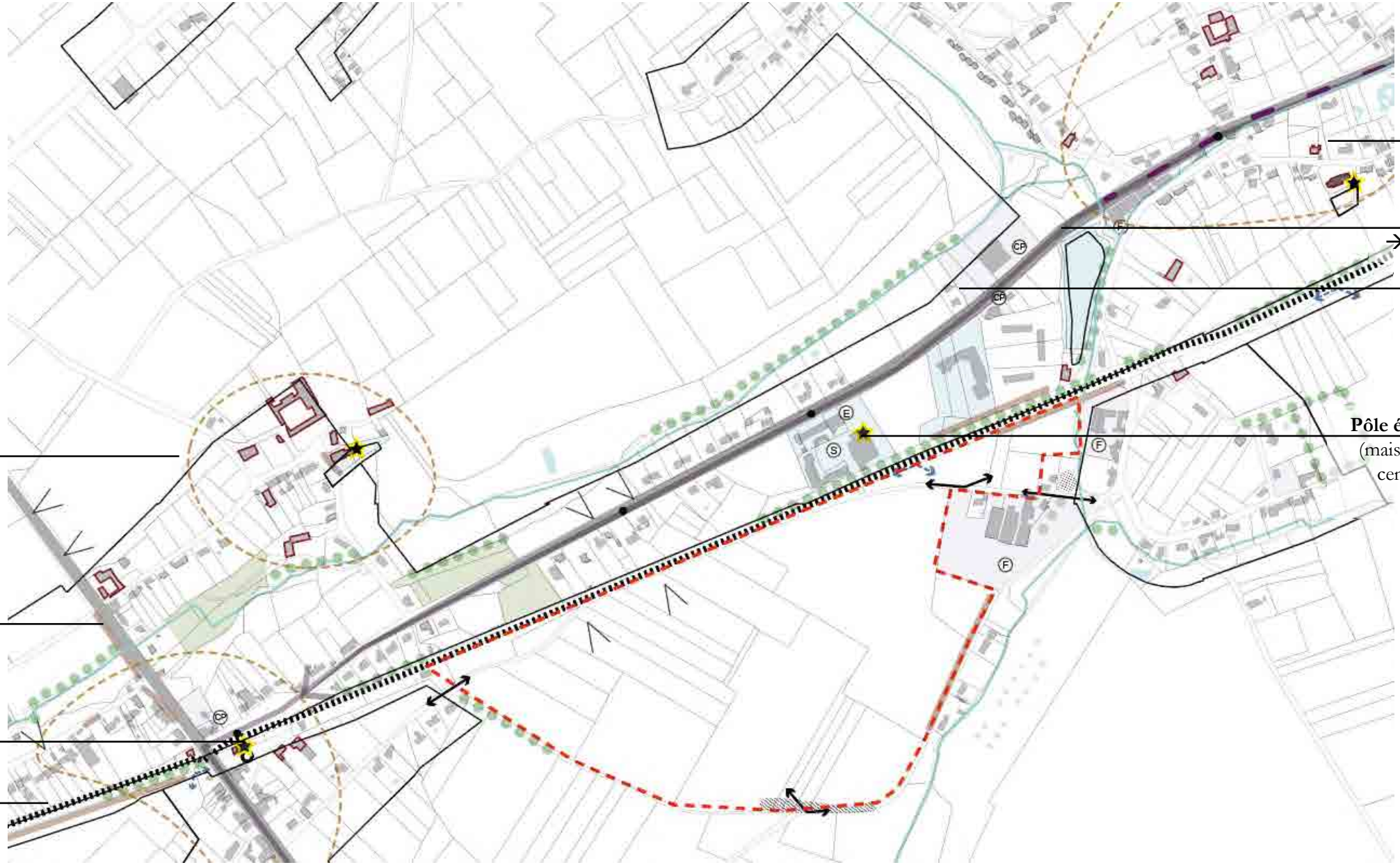
Localisation : Geest Gerompont

(1550 hab –en croissance)

Superficie: 21,7 ha

01. Analyse contextuelle - rappel

Localisation





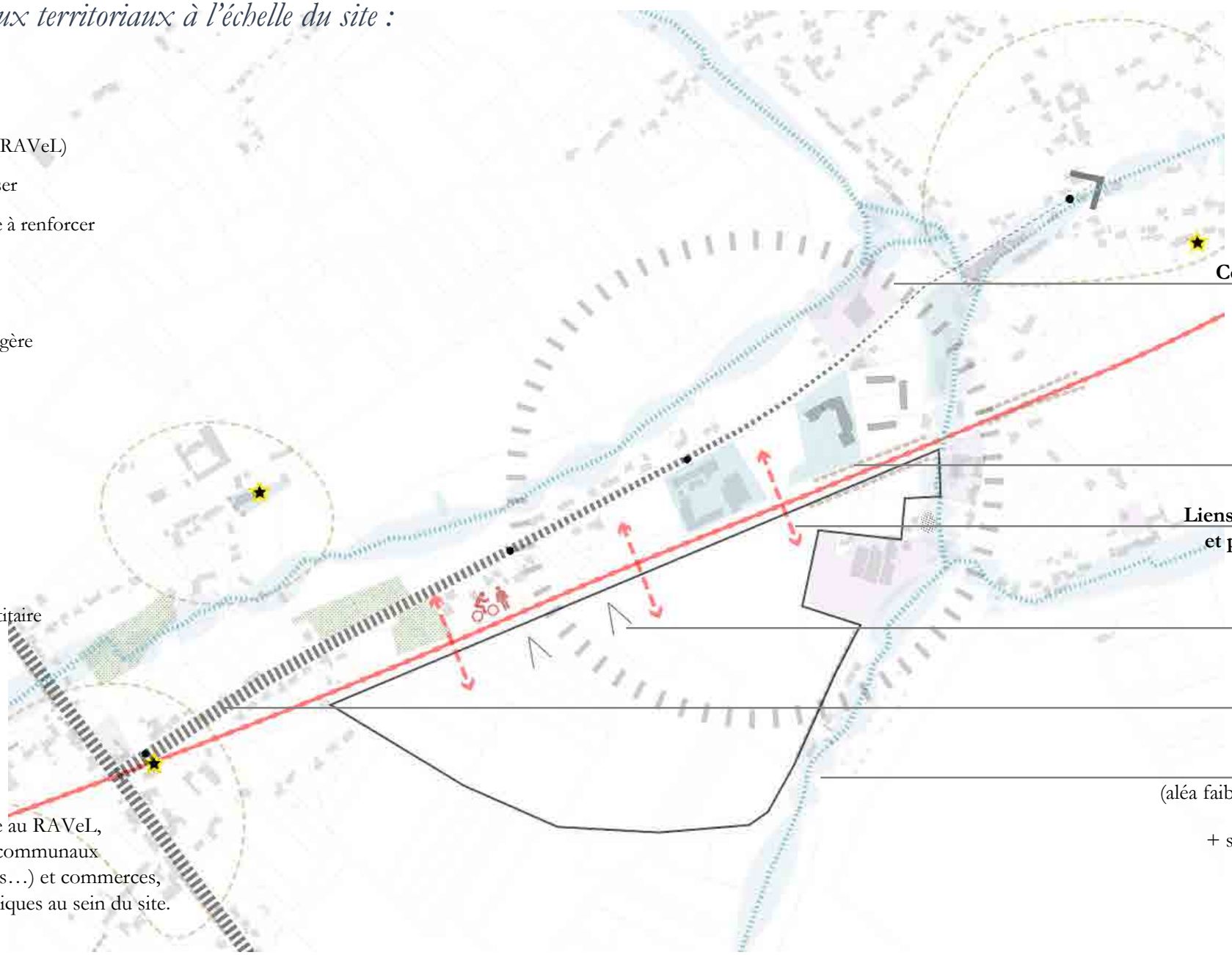
Ramillies – sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable

PR2 – Terrains en face de la maison communale

02. Enjeux et opportunités

02. Enjeux et opportunités

Opportunités et enjeux territoriaux à l'échelle du site :



- Maillage cyclo-piéton (RAVeL)
- Axe structurant à apaiser
- Centralité fonctionnelle à renforcer
- Noyau ancien
- Liaison à assurer
- Vue / sensibilité paysagère
- Équipement public
- Activité économique
- Zone boisée
- Cours d'eau
- Talus
- Site
- Repère / ancrage identitaire

Opportunités :

- Connexion directe du site au RAVeL,
- Proximité d'équipement communaux (scolaires, sportifs, seniors…) et commerces,
- Quelques propriétés publiques au sein du site.

Enjeux :

Centralité fonctionnelle de niveau 1
à renforcer (vocation de services)
/!\ Ce pôle n'est pas lié aux noyaux historiques de la commune.

Talus, différence de niveau
de part et d'autre du RAVeL

Liens au complexe maison communale et perméabilité du RAVeL à renforcer

Ouvertures paysagères sud

Traversée de village à apaiser

Vulnérabilité hydrique
(aléa faible, moyen et fort à proximité du site)

+ suspicion de pollution de sol (BDES)



Ramillies – sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable

PR2 – Terrains en face de la maison communale

03. Scenario de développement

NPoW en renforcement de centralité existante par extension

+

Economie, services, loisirs de proximité

+

Territoire nourricier

Le développement d'une partie de ce site pourrait être envisagé à long terme si le besoin s'en fait sentir.

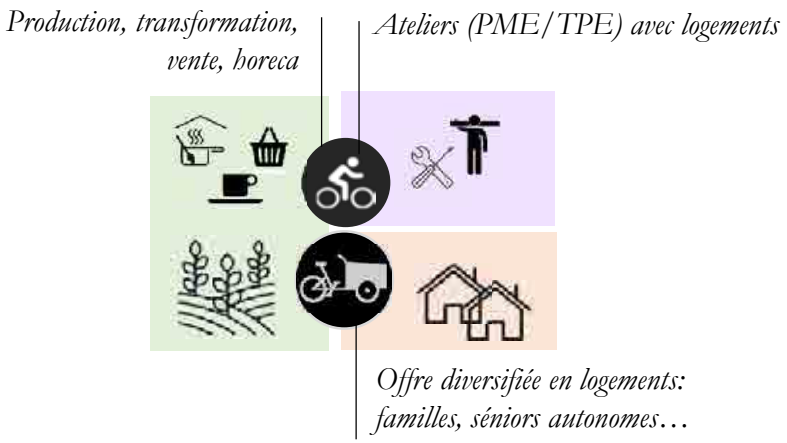
Le solde resterait dédié à l'agriculture (territoire nourricier).



Accessibilité et maillage des réseaux :

- Consolidation du réseau viaire existant : Intensification du réseau piéton et cyclable de part et d'autre du RAVeL. Ce maillage intensifié favorise la consolidation de la centralité,
- Axe principal du village apaisé (zone 30), pratiques cyclable et piétonne favorisées,
- Accès motorisé limité (espace partagé) au nouveau quartier + accès livraisons et services de secours via le Sud du site.

→ Une centralité rurale qui se développe autour de son RAVeL



Programmation en activités économiques et autres fonctions complémentaires :

Programmation mixte économie – logement - tourisme-loisirs - agriculture.

- **Habitat** : Consolidation de la fonction résidentielle existante : création de logements de typologies variées (familles, séniors autonomes…),
- **Tourisme-loisirs :** établissement HORECA entre la chaussée et le RAVeL (profitant de la vitalité commerciale existante + fonction loisir du RAVeL,)
- **Economie :** petits ateliers (PME/TPE) avec logements + opportunité de développer des activités liées au vélo (logistique, vente, réparation…).
- **Nourricier** : maraichage/transformation alimentaire à explorer

/!\ Favoriser le développement commercial sur la chaussée (N279) en priorité

Forme et organisation spatiale :

Limiter l'impact du projet sur la cadre paysager et l'équilibre hydrique du site.

- Tissu perméable, maillage fin permettant l'intégration du projet aux réseaux existants et limitant l'emprise au sol du bâti. Trame urbanistique composée d'espaces publics (réseau piéton et cyclable dense + espaces de rencontre verdurisés).
- Partie est à vocation plus résidentielle, à proximité des équipements publics et commerces. Habitat : mixité de typologies, notamment petits ateliers avec logements + maisons unifamiliales et habitats intermédiaires groupés.
- Transition vers l'openfield : quartier plus mixte avec PME/TPE et habitat.
- Travailler la lisière, transition par rapport à l'openfield.
- Mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux (infiltration, rétention, écoulement)

03. Scénario de développement

Principes d'aménagement / urbanisation



Centralité fonctionnelle de niveau 1 renforcée

Développement commercial sur la chaussée en priorité ?

Mixité économie (TPE/PME) – logement - tourisme-loisirs - agriculture.

Potentiel maraichage - transformation alimentaire

Un croisement sécurisé

Aménagement plus « urbain » de la chaussée (trottoirs, plantations…)

Connexions/perméabilité RAVeL renforcées

- Maillage cyclo-piéton existant
- Connexion cyclo-piétonne à créer
- Centralité consolidée
- Axe structurant à apaiser (zone 30…)
- Pôle/cœur
- Potentiel de développement maraîcher
- Équipement public
- Cours d'eau
- Site
- Activité économique
- Potentiel de développement urbanistique
- Voirie carrossable à créer / renforcer



Ramillies – sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable

PR2 – Terrains en face de la maison communale

04. Mesures de gestion

Mesures liées à la mobilisation et la gestion du foncier

- La maitrise foncière n'est que très partiellement assurée. Les terrains publics couvrent environ le quart de la surface du site (5,5 ha), concentrés dans la partie Ouest et Sud à vocation agricole et nourricière. Ils appartiennent en outre à 3 organisme publics différents, dont un n'est pas directement lié à la Commune (Fabrique d'église de Jodoigne).
- Même si elle semble souhaitable, la maîtrise foncière de l'ensemble du site n'est toutefois pas indispensable. Pour la partie à vocation mixte et résidentielle en particulier, le développement pourrait se faire par des opérateurs privés, dans un cadre de cohérence globale défini par la Commune.

Faisabilité et montage du projet

- La réalisation préalable d'un Master Plan ou au moins d'un schéma de réflexion d'ensemble est donc une phase indispensable pour garantir un aménagement cohérent du site, en particulier au niveau de son articulation avec le pôle de services à travers le RAVeL, ainsi que de la gestion de la nouvelle lisière agglomérée.
- Le programme global répond à des besoins identifiés au sein de la commune. Il y aura lieu toutefois de démontrer que le volet résidentiel/économie locale ne peut pas être mis en œuvre dans des zones urbanisables, notamment dans les terrains libres à proximité de la maison communale (entre l'avenue des Déportés et le RAVeL, la zone d'habitat rural s'étend sur une profondeur de 90 mètres).
- La localisation du site dans une centralité de l'IWEPS apporte un argument en faveur d'un éventuel développement urbanistique d'une partie du site, mais on trouve encore de nombreuses réserves urbanisables au sein de cette même centralité.
- Le montage du projet s'inscrit dans un temps long en raison des nombreuses modalités administratives préalables : révision du plan de secteur, acquisition de terrains...
- Un phasage de la mise en œuvre pourrait être envisagé, en développant dans un premier temps le volet nourricier plus compatible avec l'affectation agricole. Néanmoins, ceci pourrait déforcer la cohérence globale du projet en ne permettant pas le développement simultané de la transformation/valorisation des produits récoltés.
- Le volet résidentiel du programme pourrait faciliter l'implication de partenaires privés.

Conditions préalables ou simultanées au développement du site, tant en termes de mobilité, d'infrastructures, d'aménagement paysager, d'espaces et d'équipements communs

- Les terres concernées sont toutes occupées par des exploitants agricoles. Il y a lieu de vérifier l'impact du projet sur la viabilité des exploitations concernées et d'évaluer l'intérêt potentiel des exploitants actuels pour le volet nourricier du programme.
- Le projet implique la création d'un nouveau maillage viaire pour assurer l'articulation avec la centralité actuelle, principalement à destination des modes actifs. L'accessibilité motorisée doit également être prise en compte pour éviter une surcharge de trafic sur le réseau actuel formé de voiries très étroites.

Révisions du plan de secteur et compensations ; situation juridique

- Une révision du plan de secteur est nécessaire préalablement à sa mise en œuvre, au moins sur toute la partie Est pour laquelle le programme n'est pas compatible avec l'affectation agricole, soit environ 10 ha.
- La transformation d'une zone non urbanisable d'environ 10 ha en zone urbanisable impliquerait la nécessité de rechercher des surfaces de compensation planologique voire éventuellement des compensations alternatives. La présence de nombreuses ZACC dans les villages de la commune pourrait permettre de trouver des espaces de compensation planologique.

Acteurs-clés de la mise en œuvre - Constituer le comité de pilotage du projet

- Propriétaires privés
- Exploitants agricoles
- Investisseur(s) privé(s), promoteur(s).
- Commune, CCATM, CLDR
- SPW TLPE,
- Province, in BW, APIBW
- GAL Culturalité pour la partie Ouest du site
- SPW MI (RAVeL)
- Consultation des riverains,
- …





Mixité à l'échelle du village : îlot d'entreprises accueillant également le logement de l'exploitant (Le Grand Hû, Olne)

Ce parc d'activités économiques a été créé par la SPI dans le village d'Olne. Il s'agit d'un îlot d'entreprises rural dont l'objectif est de créer/maintenir de l'emploi en milieu rural afin de réduire les déplacements des travailleurs.
Ce concept vise l'intégration urbanistique d'un ensemble d'entreprises dans le tissu bâti rural, démarche à encourager, même si la formalisation retenue pourrait encore être améliorée. Afin de favoriser cette intégration, une charte d'urbanisme établit des prescriptions encourageant la mixité fonctions économiques avec l'habitat des exploitants et veillant à limiter au maximum les problèmes de voisinage.
Les activités autorisées dans l'îlot d'entreprises d'Olne sont l'artisanat, l'industrie légère (ne produisant pas de nuisances environnementales) et de service ne trouvant pas place en zone d'habitat. Certaines zones limitrophes du périmètre sont destinées à des activités favorisant un lien avec le quartier, par exemple les activités de service ne trouvant pas place en zone d'habitat et pouvant créer des relations avec le voisinage.

Source : CPDT – Quartiers Nouveaux
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/activites_socio-economique_fichesqn.pdf
https://old.spi.be/fr/zoning/view/55/le-grand-h-olne

Ramillies

02. Sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable :

PR2 – Terrains en face de la maison communale

AE1- ZACC d'Autre-Eglise



Ramillies – sites potentiels dont la mise en œuvre n'est pas souhaitable

AE1 – ZACC d'Autre-Eglise

01. Reportage photos







02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public secondaire
- Ligne TEC
- Réseau Points nœuds
- Cours d'eau
- Noyau ancien
- Haie arbustive/ arbre remarquable
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Église
- Ferme
- Commerce de proximité



RAVeL 147

AE1- ZACC d'Autre-Eglise

Localisation : Autre-Eglise (1158 hab-en stagnation)
Superficie: 6,2 ha

Site localisé au sein d'un village à vocation essentiellement résidentielle.

Au plan de secteur, le site est inscrit en **zone d'aménagement communal concerté.**

Localisation du site

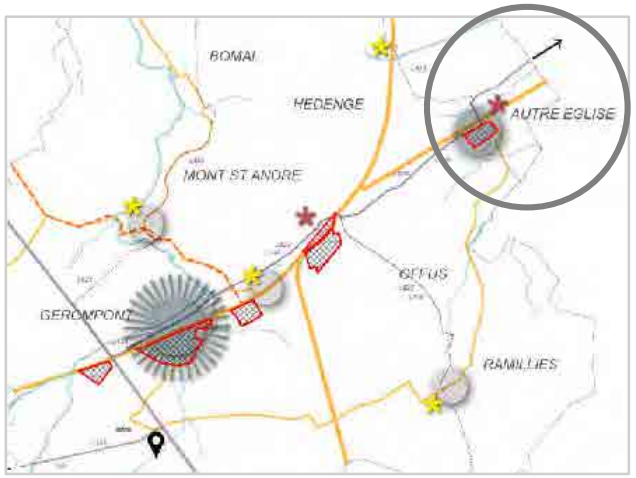
Site localisé **en dehors d'une centralité de niveau 1.**

Statut foncier

Parcelles privées
Droit de superficie par CUBICS

Accessibilité du site

- **Accessibilité faible et multimodalité moyenne**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCOTCH : Jodoigne > 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1> 10min
- Connexion au réseau cyclable: RAVeL 147



Autres contraintes

- **Fortes réticences locales** au développement de la zone,
- En cas de développement du site, ne pas négliger l'enjeu important d'intégration urbanistique.



Ramillies

03. Sites dont le développement est fortement contraint / limité :

PR1- ZACC du Tomboi

HU1- ZACC de Huppaye



Ramillies – sites dont le développement est fortement contraint / limité

PR1 – ZACC du Tomboi

01. Reportage photos


N91


Rue du Tomboi


Rue du Tomboi


ZACC du Tomboi

02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public
- Ligne TEC
- Réseau Points nœuds
- Cours d'eau
- Haie arbustive
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Église
- Commerce de proximité
- Vue d'intérêt



PR1- ZACC Tomboi

Localisation : Geest-Gérompont (1550 hab –en croissance)
Superficie: 5,3 ha

Site localisé **de l'autre côté de la N91** par rapport à la maison communale de Ramillies. **NPoW en appui** d'une centralité communale NIV1. Il est constitué de **prairies situées en intérieur d'îlot, le long du RAVeL.** Bordé d'un tissu bâti résidentiel majoritairement ouvert ancien.

Au plan de secteur, le site est inscrit en **zone d'aménagement communal concerté**

Localisation du site

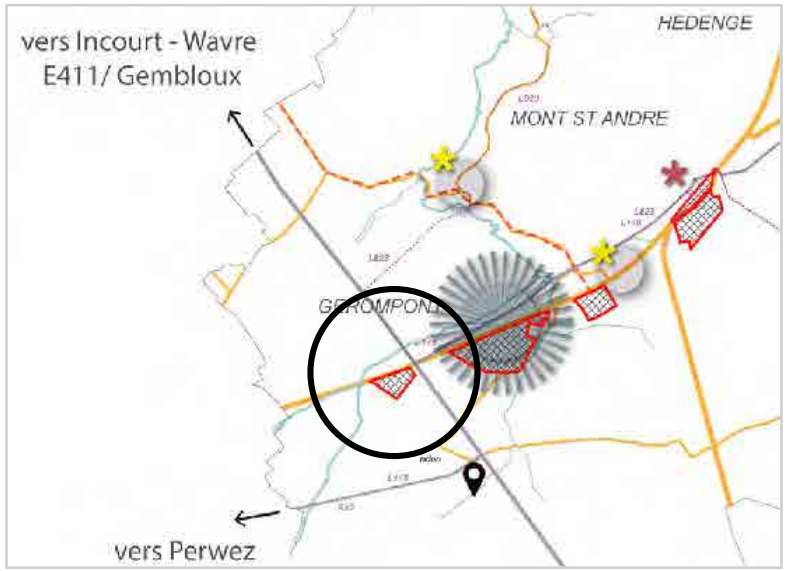
Site localisé **en dehors d'une centralité.**

Statut foncier

Parcelles privées

Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité moyennes**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : 10 min < Perwez < 20min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1<10min
- Connexion au réseau cyclable : RAVeL 147



Contraintes environnementales

- En léger contre-haut par rapport à la vallée, le site ne devrait pas être inquiété par l'aléa d'inondation. La vulnérabilité hydrique liée à une situation en fond de vallée reste cependant présente.
- Proximité zone d'intérêt écologique (fond de vallée).
- Réseau viaire étroit, accès au site limité (talus par endroit).



Ramillies

03. Sites dont le développement est fortement contraint / limité :

PR1- ZACC du Tomboi

HU1- ZACC de Huppaye



Ramillies – sites dont le développement est fortement contraint / limité

HU1 – ZACC de Huppaye

01. Reportage photos



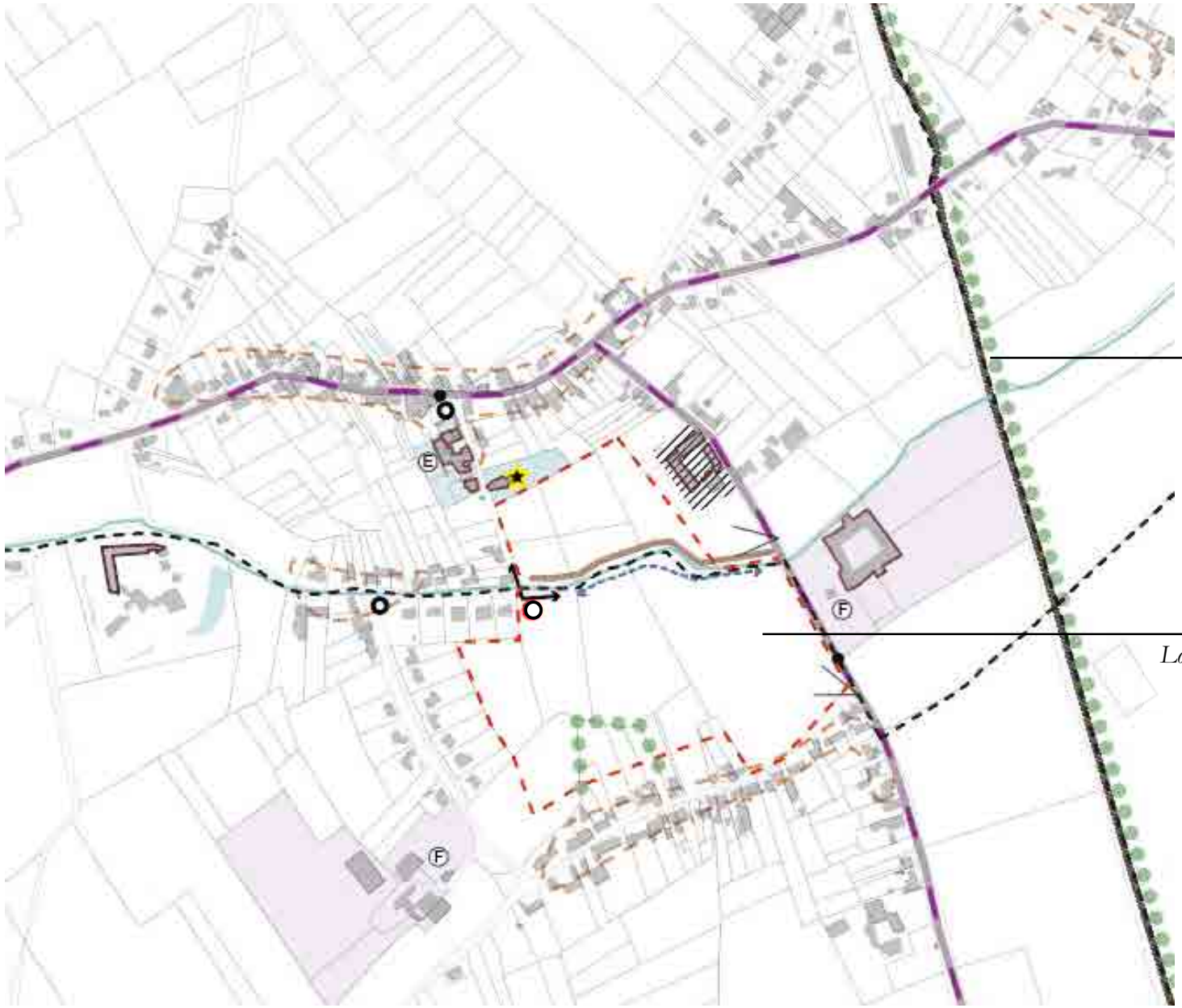






02. Informations générales

- Équipement public
- Activité économique
- Site
- Bâti d'intérêt
- Espace public
- Ligne TEC
- Réseau Points nœuds
- Cours d'eau
- Noyau ancien
- Haie arbustive/ arbre remarquable
- Accès mixte
- Accès mode actif
- Église
- Ferme
- Commerce de proximité
- Site déstructuré / désaffecté



RAVeL 142

HU1- ZACC de Huppaye

Localisation : Huppaye (1.122 hab-en stagnation)
Superficie: 8,3 ha

Site localisé au sein d'un village à vocation essentiellement résidentielle.

Au **plan de secteur,** le site est inscrit en **zone d'aménagement communal concerté + zone d'habitat à caractère rural**

03. Freins au développement du site

Localisation du site

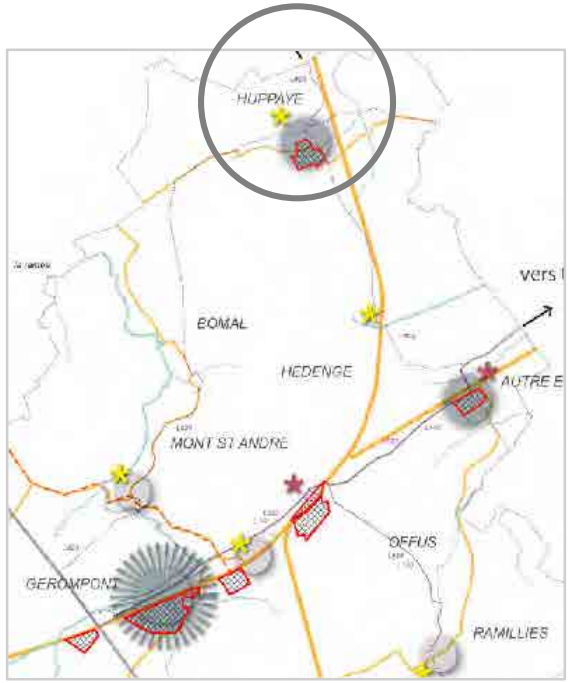
Site localisé **en dehors d'une centralité de niveau 1.**

Statut foncier

Parcelles privées

Accessibilité du site

- **Accessibilité et multimodalité faibles**
- Accessibilité cyclable à un pôle majeur SCoTCH : Jodoigne, entre 10 et 20 min
- Accessibilité cyclable à la centralité communale : C.niv1 > 10min



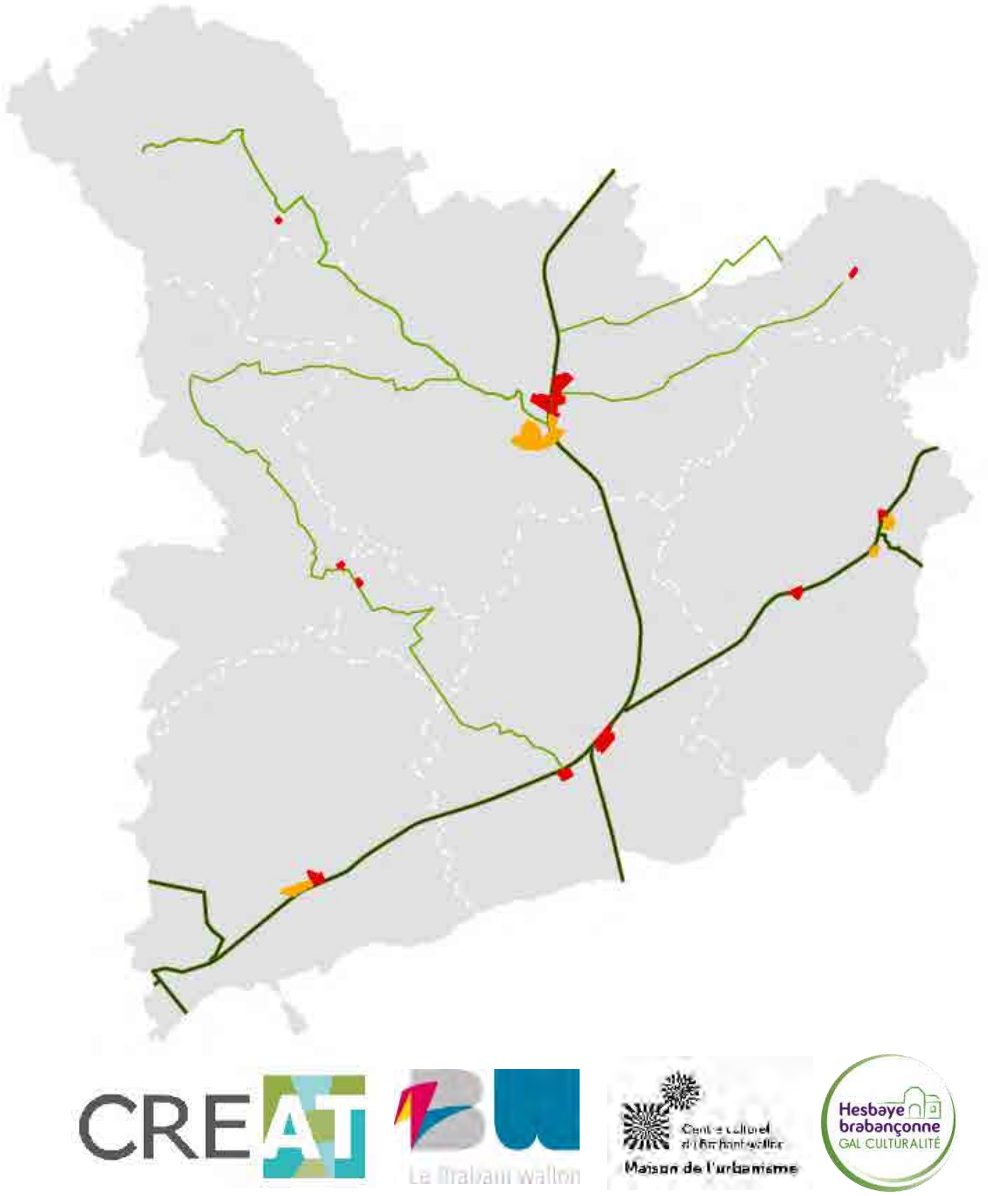
Contraintes environnementales

- Le site présente une **vulnérabilité hydrique importante** : traversé par un ruisseau (fossé) et une zone d'aléa faible et très faible ;
- Il y a également un **captage souterrain à proximité** directe du site ;
- **Fouilles archéologiques** à proximité directe du site,
- **Impact paysager et urbanistique d'un éventuelle développement important** lié à la localisation centrale du site.












Beauvechain, Incourt, Jodoigne, Perwez, Hélécine, Orp-Jauche, Ramillies