



Province de Luxembourg – Arrondissement de Neufchâteau

Ville de Saint-Hubert

Place du Marché, 1
6870 Saint-Hubert

Rapport urbanistique et environnemental

Zone d'Aménagement Communal Concerté

« Rue du Mont » – Saint-Hubert

Le Collège communal certifie que le présent rapport a été déposé à l'examen du public du..... au.....

Par le Collège
La Directrice Générale Le Bourgmestre

Vu et adopté par le Conseil communal en séance du.....

Par ordonnance
La Directrice Générale Le Bourgmestre

Avis CCATM :

Avis CWEDD :

Autres avis :

Approbation ministérielle

Auteur de projet



IMPACT
TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennais, 32
6880 BERTRIX

Tél. 061 41 54 54
Fax 061 41 55 07
E-Mail : info@impact-sprl.be
<http://www.impact-sprl.be>

Stéphane Mottiaux

Date du dossier :
Mars 2017

Dominique Pajot

Chefs de projet

Dominique PAJOT - Géomètre expert

Stéphane MOTTIAUX - Ingénieur agronome (Aménagement du territoire)

Collaborateurs internes

Jean-Philippe BAILLEUX - Architecte

Jean-Marc DROPSY - Architecte paysagiste

Franck Fassot - Géographe urbaniste

Jean-Luc JACQMIN - Architecte

Marjorie LEQUEUX - Architecte

Frédéric MARTIN-ETIENNE - Géomètre

Ludvine PIERRE - Géographe urbaniste

William POMMIER - Architecte paysagiste

Aurélie WILLEM - Bio-Ingénieur (Environnement)

Collaborateurs techniques internes

Pierre-Édouard CLARENS - Dessinateur DAO-SIG

Jonathan HERMAND - Dessinateur DAO-3D

Collaborateurs administratifs internes

Fabienne DEL FRARI - Secrétaire

Collaborateurs externes

Yvon PONCELET - Géomètre expert

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Volet A Introduction générale | 7 |
| Contexte général..... | 8 |
| 1. Préambule | 9 |
| 2. Procédure d'élaboration d'un rapport urbanistique et environnemental..... | 9 |
| 3. Structuration du rapport urbanistique et environnemental..... | 11 |
| Contexte territorial..... | 12 |
| 1. Présentation générale de la commune | 13 |
| 2. Liens avec d'autres plans et programmes..... | 15 |
| 2.1. Schéma de Développement de l'Espace Régional | 15 |
| 2.2. Plan de secteur | 18 |
| 2.3. Opération de rénovation urbaine | 19 |
| 2.4. Plan Qualité Tourisme | 20 |
| 2.5. Plan communal de mobilité | 20 |
| 2.6. Programme communal de développement rural | 20 |
| Volet B Justification et motivation de la mise en œuvre de la ZACC..... | 21 |
| Evaluation des besoins en regard de l'offre actuelle | 22 |
| 1. Préambule | 23 |
| 2. Description socio-économique..... | 24 |
| 2.1. La population | 24 |
| 2.2. Le logement..... | 36 |
| 3. Potentiel foncier | 41 |
| 3.1. Méthodologie | 41 |
| 3.2. Détermination du potentiel foncier..... | 41 |
| 4. Détermination des besoins..... | 43 |
| Description des ZACC du territoire communal | 45 |
| 1. Analyse multicritère des ZACC | 46 |
| 2. Pertinence de la mise en œuvre de la ZACC « Rue du Mont » | 50 |
| Synthèse des dispositions de l'article 33 § 1^{er} du CWATUP..... | 52 |
| 1. Dispositions de l'article 33 § 1 ^{er} du CWATUPE | 53 |
| 1.1. Zones d'initiative privilégiée et noyaux d'habitat | 53 |
| 1.2. Performance des réseaux de communication et de distribution | 53 |
| 1.3. Coûts induits par l'urbanisation | 53 |

| | |
|---|-----------|
| 1.4. Besoins de la commune | 54 |
| 1.5. Affectations des ZACC sur le territoire communal et sur les territoires communaux limitrophes..... | 54 |
| 2. Affectation générale de la ZACC..... | 56 |
| Volet C Options d'aménagement et évaluation environnementale..... | 57 |
| Analyse de la situation existante | 58 |
| 1. Analyse de la situation existante de fait..... | 59 |
| 1.1. Localisation de la zone et polarisation | 59 |
| 1.2. Occupation du sol..... | 59 |
| 1.3. Contexte physique | 61 |
| 1.4. Air et climat | 64 |
| 1.5. Milieu biotique | 65 |
| 1.6. Paysages | 65 |
| 1.7. Cadre bâti et patrimoine | 66 |
| 1.8. Mobilité et accessibilité..... | 73 |
| 1.9. Equipements et infrastructures | 83 |
| 1.10. Cadre de vie..... | 83 |
| 2. Analyse de la situation existante de droit | 84 |
| 2.1. Tableau synthétique..... | 84 |
| 2.3. Schéma de Développement de l'Espace Régional | 85 |
| 2.4. Plan de secteur | 85 |
| 2.5. Règlement Général sur les Zones Protégées en matière d'Urbanisme..... | 85 |
| 2.6. Rénovation urbaine et revitalisation urbaine | 85 |
| 2.7. Permis de lotir et permis d'urbanisation..... | 85 |
| 2.8. Statut juridique des voiries et atlas des communications vicinales..... | 86 |
| 2.9. Autre servitude..... | 86 |
| 2.10. Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique | 86 |
| 2.11. Captage..... | 86 |
| 2.12. Propriétaires | 86 |
| 3. Synthèse | 87 |
| 3.1. Potentialités..... | 87 |
| 3.2. Contraintes | 88 |
| 3.3. Enjeux..... | 88 |
| Options d'aménagement..... | 90 |
| 1.1. Affectations | 91 |
| 1.2. Mobilité et réseaux de circulation | 93 |

| | |
|--|-----|
| 1.3. Trame verte, bleue et paysagère..... | 95 |
| 1.4. Réseaux techniques..... | 96 |
| 2.1. Conception des constructions..... | 97 |
| 2.2. Conception des voiries, des espaces publics et des espaces verts | 100 |
| 2.3. Phasage | 100 |
| 1. Objectifs principaux du rapport urbanistique et environnemental | 102 |
| Résumé du contenu..... | 102 |
| Difficultés rencontrées | 102 |
| Liens avec d'autres plans et programmes..... | 102 |
| 1.1. Objectifs principaux du rapport urbanistique et environnemental..... | 102 |
| 1.2. Résumé du contenu..... | 102 |
| 1.3. Liens avec d'autres plans et programmes | 103 |
| 1.4. Difficultés rencontrées..... | 103 |
| 2. Aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le RUE n'est pas mis en œuvre | 104 |
| 3. Caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable | 104 |
| 4. Problèmes environnementaux liés au RUE par rapport aux Directives 79/409/CEE et 92/43/CEE | 104 |
| 5. Objectifs pertinents de protection de l'environnement pris en considération dans le RUE | 105 |
| 5.1. Sol et sous-sol | 105 |
| 5.2. Eaux de surface et souterraines | 105 |
| 5.3. Air et climat | 106 |
| 5.4. Faune et flore | 106 |
| 5.5. Paysage..... | 106 |
| 5.6. Cadre bâti et patrimoine | 107 |
| 5.7. Mobilité et accessibilité..... | 107 |
| 6. Effets notables probables sur l'environnement et mesures complémentaires..... | 109 |
| 6.1. Zone forfaitaire de prévention éloignée de captage | 109 |
| 6.2. Eaux usées et pluviales..... | 110 |
| 6.3. Milieu biotique | 113 |
| 6.4. Vue paysagère..... | 115 |
| 6.5. Mobilité et circulation automobile..... | 115 |
| 7. Déclaration résumant les raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée | 120 |

8. Mesures pour assurer le suivi de la mise en œuvre du rapport urbanistique et
environnemental 120



Province de Luxembourg – Arrondissement de Neufchâteau

Ville de Saint-Hubert

Place du Marché, 1
6870 Saint-Hubert

Rapport urbanistique et environnemental

Zone d'Aménagement Communal Concerté « Rue du Mont » – Saint-Hubert

Volet A

Introduction générale

Auteur de projet



IMPACT
SPRL

TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennais, 32
6880 BERTRIX

Tél. 061 41 54 54

Fax 061 41 55 07

E-Mail : info@impact-sprl.be
<http://www.impact-sprl.be>

Stéphane Mottiaux

Date du dossier :
Mars 2017

Dominique Pajot

Contexte général

1. Préambule

La réalisation de ce rapport urbanistique et environnemental (RUE) pour la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) dite « Rue du Mont » à Saint-Hubert s'inscrit dans la politique de redynamisation de l'attractivité du centre de Saint-Hubert. Elle se veut complémentaire à diverses opérations dont la rénovation urbaine et le plan qualité tourisme.

Le périmètre du présent RUE englobe donc l'entièreté de la ZACC. Il a été étendu à des limites physiques cohérentes (voiries périphériques) et comprend de ce fait une partie de la zone d'habitat et une zone de services publics et d'équipements communautaires.

2. Procédure d'élaboration d'un rapport urbanistique et environnemental.

L'entrée en vigueur du décret de Relance Economique et de Simplification Administrative (RESA) a modifié en profondeur l'article 33 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP). Les zones d'aménagement différé (ZAD), anciennement zones d'extension d'habitat, ont été remplacées par les zones d'aménagement communal concerté (ZACC) et la procédure de mise en œuvre de ces zones a été considérablement remaniée.

L'article 33 du CWATUP stipule entre autres que « l'affectation de la zone d'aménagement communal concerté est déterminée en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à l'article 174 et de noyaux d'habitat visés au Code du logement, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe.

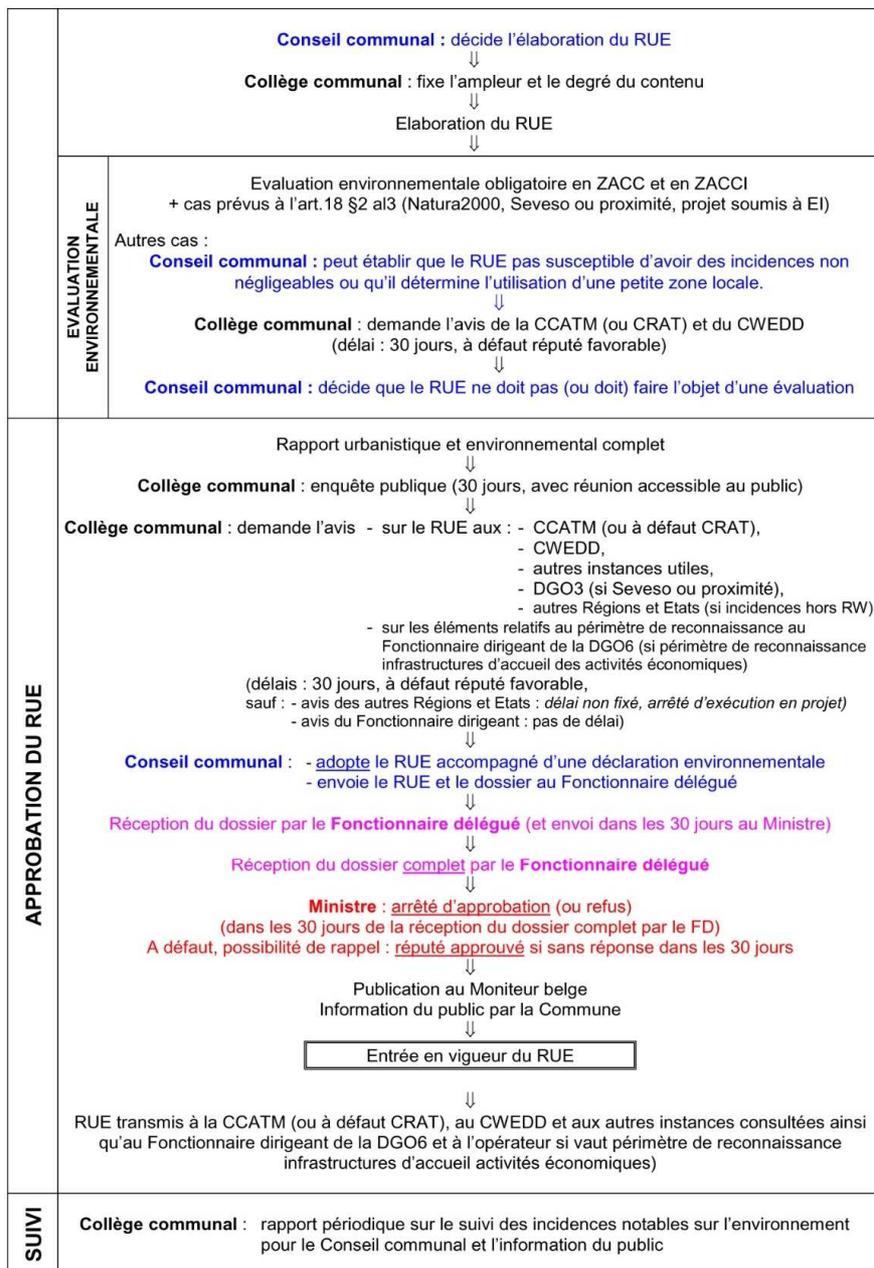
Lorsque la mise en œuvre d'une zone ou partie de zone d'aménagement communal concerté porte sur une ou plusieurs affectations visées à l'article 25, alinéa 2 (c'est-à-dire une zone urbanisable au plan de secteur), elle est subordonnée à l'adoption par le conseil communal (...) du rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 18 ter et à son approbation par le Gouvernement. Le rapport urbanistique et environnemental, dont le collège communal (...) fixe l'ampleur et le degré des informations, contient :

- 1° les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;
- 2° une évaluation environnementale (...);
- 3° un résumé non technique des informations visées ci-dessus ».

Selon l'article 18ter du CWATUP, « le rapport urbanistique et environnemental est un document d'orientation qui exprime, pour toute partie du territoire communal qu'il couvre, les lignes directrices de l'organisation physique du territoire ainsi que les options d'aménagement et de développement durable. Le rapport urbanistique et environnemental est établi à l'initiative du conseil communal et est approuvé par le Gouvernement. Le rapport urbanistique et environnemental s'inspire des options d'aménagement et de développement durable contenues dans le schéma de développement de l'espace régional et le schéma de structure communal, s'il existe.

Le rapport urbanistique et environnemental est établi à l'initiative du conseil communal et est approuvé par le Gouvernement Wallon ».

Figure 1 : Procédure administrative pour l'élaboration d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE).



3. Structuration du rapport urbanistique et environnemental

La finalité principale du rapport urbanistique et environnemental est de :

- Justifier et motiver la nécessité de mettre en œuvre la ZACC et démontrer la pertinence de l'affectation déterminée au regard des principes du développement durable.
- Fixer des options d'aménagement.
- Identifier les incidences de la mise en œuvre de la zone sur l'environnement et donner des recommandations pour minimiser les incidences négatives.

Pour répondre à ces finalités, le rapport urbanistique et environnemental est structuré en 8 parties (regroupées en 3 volumes) qui se succèdent dans un ordre logique :

- **Introduction générale.**
 - Contexte général : procédure, contenu, politique régionale d'aménagement du territoire...
 - Présentation générale de la commune : situation géographique, plan de secteur...
- **Justification et motivation de la mise en œuvre de la ZACC.**
 - Evaluation des besoins en regard de l'offre actuelle. Il s'agit ici d'identifier les besoins en terrains urbanisables et de les comparer à l'offre actuelle (disponibilités foncières). Cela permet de déduire si la mise en œuvre de la ZACC est justifiée.
 - Description des ZACC du territoire communal. L'objectif est de mettre en évidence les contraintes et potentialités de chaque ZACC du territoire communal et ainsi de déterminer si la ZACC concernée par l'urbanisation est adéquate.
 - Programmation de la mise en œuvre de la ZACC. Sur base des points développés ci-avant et des éléments requis par l'article 33 § 1er du CWATUP, il convient de justifier la mise en œuvre de la ZACC et de déterminer une ou plusieurs affectations générales.
- **Options d'aménagement et évaluation environnementale.**
 - Analyse de la situation existante. Cette partie doit permettre d'appréhender de manière fine les caractéristiques de la ZACC pour déterminer les éléments susceptibles d'avoir une influence sur les options d'aménagement.
 - Options d'aménagement. Conformément aux dispositions du CWATUP, le RUE va donner des orientations au niveau des économies d'énergie, de la mobilité, du paysage, de l'urbanisme... Les options d'aménagement serviront de cadre pour la réalisation des projets futurs à l'intérieur de la ZACC. Un schéma d'aménagement illustrant les options est également produit. Les coûts d'urbanisation induits par la mise en œuvre de la ZACC sont également calculés.
 - Evaluation environnementale. L'évaluation environnementale doit identifier les incidences environnementales de la mise en œuvre de la ZACC à court, moyen et long terme et formuler des recommandations pour pallier aux incidences négatives. Dans cette partie, sont également abordées les mesures pour assurer le suivi de cette mise en œuvre.

Les différentes parties sont accompagnées de cartes et plans à différentes échelles pour mieux cibler la problématique.

Le RUE est également accompagné d'un résumé non technique.

Contexte territorial

1. Présentation générale de la commune

Voir carte n°1.1 – Contexte géographique régional

La ville de Saint-Hubert se situe en Province de Luxembourg, plus particulièrement dans la région du Centre Ardenne. Elle constitue un petit centre urbain et historique mais est en déclin prononcé depuis de nombreuses années (perte d'attractivité). Elle se localise à mi-chemin entre les pôles de Libramont-Chevigny et Marche-en-Famenne.

Le territoire communal est traversé par la N89, axe régional structurant effectuant la jonction vers l'E411 (Libramont-Chevigny) et la N4 (Marche-en-Famenne).

La ligne de chemin de fer 162 Namur (Bruxelles) - Arlon (Luxembourg) traverse également le territoire avec une gare locale secondaire à Poix-Saint-Hubert dont la localisation est décentrée par rapport à Saint-Hubert. La gare régionale de Libramont se situe à une quinzaine de kilomètres.

Notons également la présence d'un aérodrome, situé non loin du centre-ville.

La commune s'étend sur une superficie d'environ 11.191 ha et comprend 9 villages répartis au sein de 7 anciennes communes.

Les forêts et bois couvrent plus de 64 % du territoire communal et devançant les terres agricoles (22,8 %). Les superficies urbanisées représentent seulement 4,0 % du territoire dont 1,8 % pour l'habitat.

Carte d'identité territoriale

Superficie : 11.191 ha

- Bois et forêts : 7.166 ha (64,0 %).
- Terres agricoles : 1.549 ha (22,8 %).
- Urbanisation : 450 ha (4,0 %).

Communes voisines :

- Nassogne au Nord.
- Tenneville au Nord-Est.
- Sainte-Ode à l'Est.
- Libramont au Sud-Est.
- Libin au Sud-Ouest.
- Tellin à l'Ouest.

Anciennes communes :

- Saint-Hubert.
- Vesqueville
- Hatrival comprenant également la partie de Poix située sur la rive droite de la Lhomme.
- Arville comprenant également Lorcy
- Mirwart.
- Awenne.
- Portion de l'ancienne commune de Libin comprenant la partie de Poix située sur la rive gauche de la Lhomme.

Axes majeurs de communication :

- N89 « Bouillon - E411 - N4 - Vielsalm ».
- Ligne SNCB 162 Namur (Bruxelles) - Arlon (Luxembourg).

Distance aux différents pôles (au départ du centre de Saint-Hubert) :

- Libramont : 15 km - 15 minutes.
- Bastogne : 30 km - 25 minutes.
- Marche-en-Famenne : 32 km - 25 minutes.
- Arlon : 66 km - 45 minutes.
- Namur : 76 km - 55 minutes.
- Liège : 88 km - 70 minutes.
- Luxembourg : 92 km - 65 minutes.
- Bruxelles : 140 km - 100 minutes.

La ville de Saint-Hubert occupe une position centrale au sein de la Province de Luxembourg. Petit centre urbain concentrant services et équipements et présentant un potentiel touristique, Saint-Hubert se doit d'être redynamisée pour retrouver son rôle polarisant, en appui du pôle principal de Libramont-Chevigny.

2. Liens avec d'autres plans et programmes

2.1. Schéma de Développement de l'Espace Régional

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) est un instrument de conception de l'aménagement du territoire wallon. Il s'agit d'un document transversal et évolutif. Il oriente les révisions des plans de secteur et sert de référence pour les décisions concernant l'habitat, le cadre de vie, les déplacements, l'implantation des activités économiques, l'urbanisme, la conservation des milieux naturels...

Le projet de structure spatiale pour la Wallonie défini par le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) confère un rôle de pôle d'appui en milieu rural et d'appui sur le plan touristique.

Tout d'abord, la ville de Saint-Hubert est située sur à proximité de l'**Eurocorridor Nord - Sud** (Bruxelles - Sar-Lor-Lux) matérialisé par l'autoroute E411 et la ligne de chemin de fer n°162. Les Eurocorridors relient des aires métropolitaines. Ce sont des zones caractérisées par des courants importants de déplacements et d'échanges au niveau suprarégional et international. Ces zones sont irriguées par des axes majeurs de communication et ont un caractère multimodal. Elles offrent la possibilité de développer en des endroits bien précis, selon les caractéristiques et les potentialités locales, des activités diverses de type industriel, de services, de formation, de tourisme, de valorisation des productions locales...

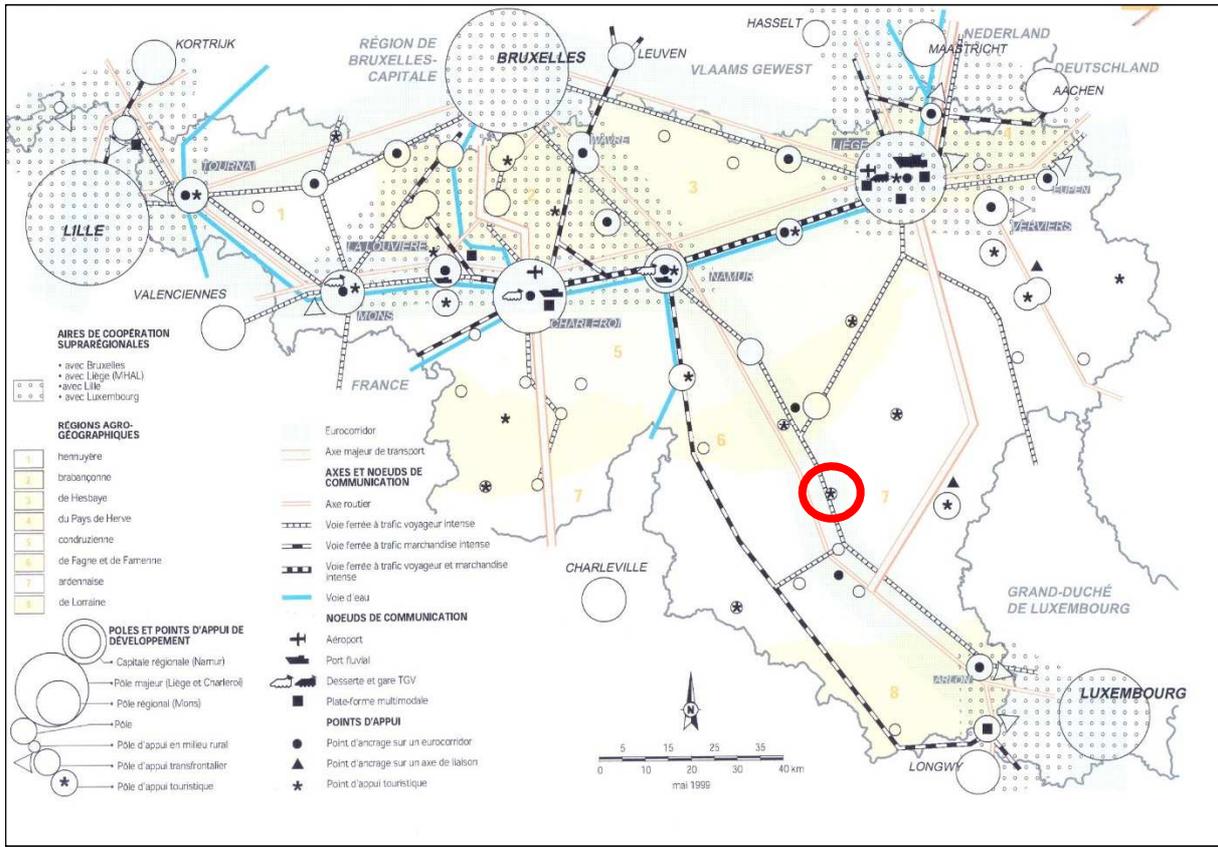
Au niveau des axes de communication, Saint-Hubert est traversé par la ligne de chemin de fer Bruxelles - Luxembourg qui se caractérise par un trafic voyageur intense.

Saint-Hubert figure comme **pôle d'appui en milieu rural** : « *Les pôles d'appui en milieu rural doivent jouer le rôle de centre pour les communes rurales qu'ils polarisent. Il faut y assurer la présence de commerces, de services et d'équipements répondant à cette fonction, et y promouvoir des emplois adaptées aux spécificités locales.* »

De plus, Saint-Hubert joue le rôle de **pôle d'appui sur le plan touristique** : « *Un certain nombre de pôles ont une fonction touristique en raison de leurs caractéristiques propres sur le plan culturel et patrimonial et de leur situation au sein d'une zone de tourisme. Ils doivent valoriser ces atouts par des équipements, des services et des activités de qualité destinées aux touristes, tout en se souciant des attentes et des besoins des habitants.* »

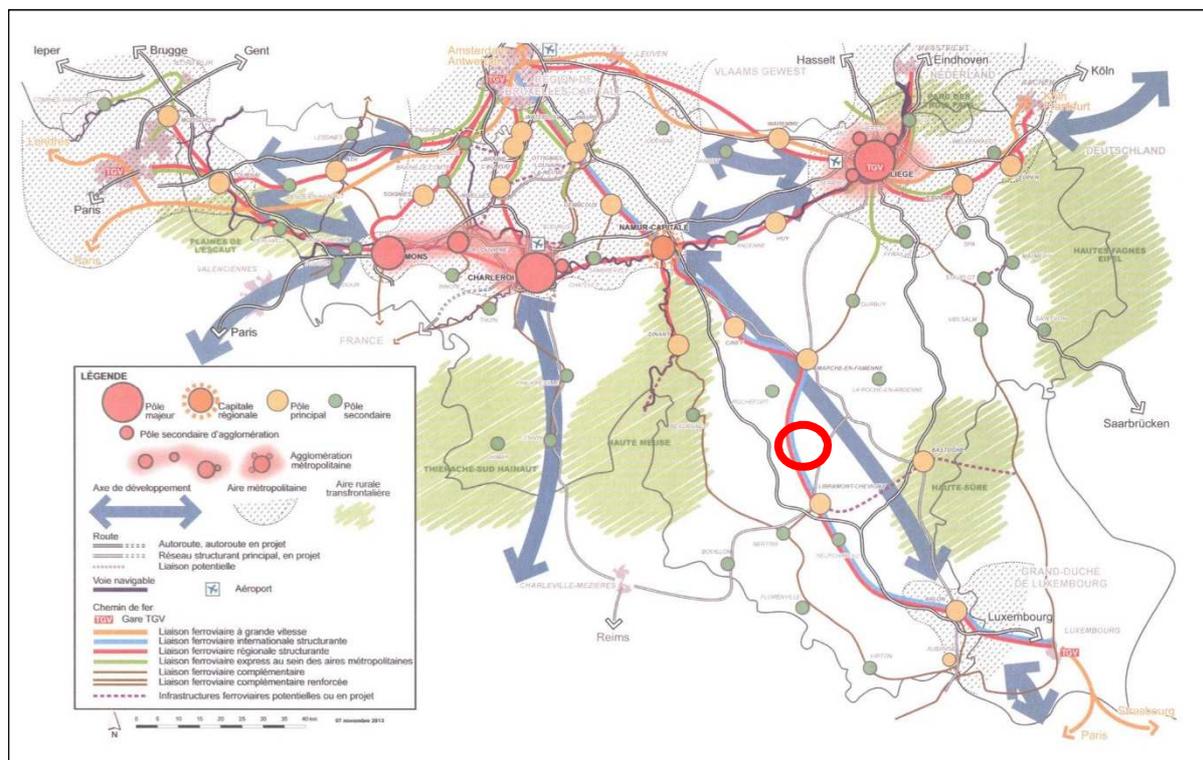
Enfin et de manière générale, le SDER précise que « *L'Ardenne est généralement présentée comme emblématique de l'espace rural wallon. Elle offre une faible densité d'urbanisation, de vastes superficies de pâturages et de bois, des sites d'intérêt écologique et des paysages spécifiques. Sa vocation touristique n'est plus à démontrer. La richesse et les contrastes du milieu naturel, la présence de pôles historiques et de loisirs doivent pouvoir s'appuyer sur quelques pôles ruraux dans lesquels il convient de poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie et des espaces publics.* »

Figure 2 : Projet de structure spatiale du SDER (1999).



Dans le projet de révision du SDER de 2013 (non approuvé à l'heure actuelle), Saint-Hubert est inscrite comme point d'appui touristique mais n'est pas reprise comme pôle secondaire alors que des communes comme Neufchâteau, Bertrix, Rochefort ou encore La Roche-en-Ardenne le sont.

Figure 3 : Projet de structure spatiale du SDER (2013) (non abouti).



L'évolution du statut de Saint-Hubert au sein du Schéma de Développement de l'Espace Régional est symptomatique de son déclin et de son oubli progressif alors que le centre-ville dispose d'atouts et de potentialités pour jouer le rôle de pôle secondaire.

2.2. Plan de secteur

Voir carte n°1.2 – Plan de secteur général.

Le territoire communal de Saint-Hubert est repris au plan de secteur n°22 «Bertrix – Libramont – Neufchâteau » (arrêté du 5 décembre 1984).

Pour la définition des différentes zones du plan de secteur, le lecteur se référera utilement au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et plus spécialement les articles 24 à 41.

On constate directement que la zone forestière représente plus de 67 % du territoire communal tandis que la zone agricole s'élève quant à elle à un peu plus de 20 %.

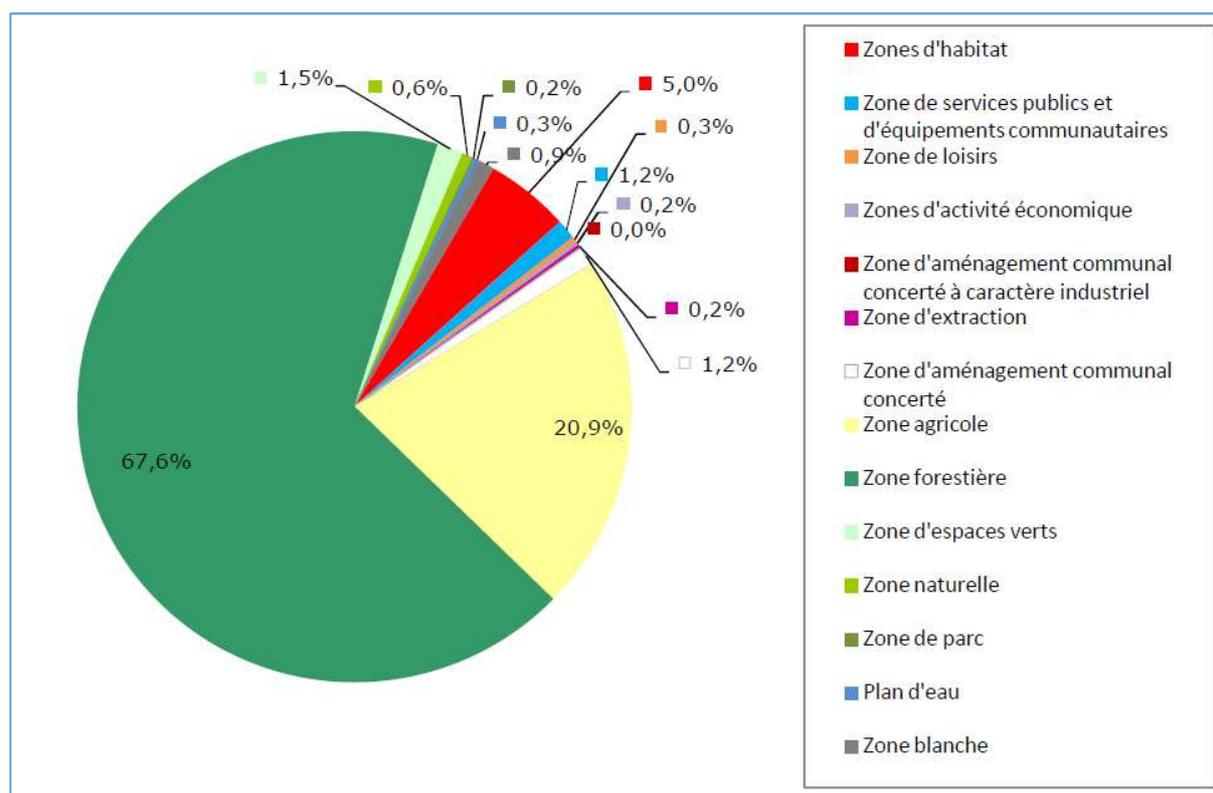
Les zones urbanisables sont peu importantes avec moins de 7 % de la superficie communale. Les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural représentent 554 ha, soit 4,9 % de la superficie communale. Les autres zones sont plus faiblement représentées.

Notons que la commune de Saint-Hubert compte 16 zones d'aménagement communal concerté (ZACC) pour une superficie totale de 129 ha (1,2 % de la superficie communale).

Tableau 1 : Répartition des affectations du plan de secteur (2008).

| Zones | Superficie (ha) | % |
|---|-----------------|--------------|
| Zone d'habitat et d'habitat à caractère rural | 554 | 4,9 |
| Zone de services publics et d'équipements communautaires | 130 | 1,2 |
| Zone de loisirs | 33 | 0,3 |
| Zone d'activité économique | 25 | 0,2 |
| Zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel | 0 | 0,0 |
| Zone d'extraction | 25 | 0,2 |
| Zones urbanisables | 767 | 6,9 |
| Zone d'aménagement communal concerté | 129 | 1,2 |
| Zone agricole | 2.343 | 20,9 |
| Zone forestière | 7.562 | 67,6 |
| Zone d'espaces verts | 171 | 1,5 |
| Zone naturelle | 68 | 0,6 |
| Zone de parc | 19 | 0,2 |
| Plan d'eau | 30 | 0,3 |
| Zones non urbanisables | 10.193 | 91,1 |
| Zone blanche | 103 | 0,9 |
| TOTAL | 11.192 | 100,0 |

Graphique 1 : Répartition des affectations du plan de secteur.



2.3. Opération de rénovation urbaine

La Ville de Saint de Saint-Hubert est entrée dans une démarche de rénovation urbaine. Le 13/04/1999, un arrêté ministériel reconnaissait l'opération de rénovation urbaine a mené sur le quartier du centre et ouvrait de ce fait la porte à des subventions régionales pour la mise en œuvre des projets.

2.4. Plan Qualité Tourisme

L'objectif des « plans qualité tourisme » est d'améliorer la qualité dans les communes touristiques wallonnes en définissant les aménagements à y réaliser et les services touristiques à y développer.

Une étude de ce type a été réalisée sur le centre de Saint-Hubert (2011) et propose différentes pistes d'actions.

2.5. Plan communal de mobilité

Un plan communal de mobilité est actuellement en cours d'élaboration (phase de diagnostic).

2.6. Programme communal de développement rural

La commune de Saint-Hubert dispose également d'un programme communal de développement rural (PCDR) approuvé par le Gouvernement Wallon le 19/04/2012 pour une durée de 5 ans.

Une des fiches projets inscrites au PCDR concerne la mise en œuvre de la ZACC « Rue du Mont » à Saint-Hubert.



Province de Luxembourg – Arrondissement de Neufchâteau

Ville de Saint-Hubert

Place du Marché, 1
6870 Saint-Hubert

Rapport urbanistique et environnemental

Zone d'Aménagement Communal Concerté « Rue du Mont » – Saint-Hubert

Volet B

Justification et motivation de la mise en œuvre de la ZACC

Auteur de projet



IMPACT
sprl

TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennais, 32
6880 BERTRIX

Tél. 061 41 54 54

Fax 061 41 55 07

E-Mail : info@impact-sprl.be
<http://www.impact-sprl.be>

Stéphane Mottiaux

Date du dossier :
Mars 2017

Dominique Pajot

Evaluation des besoins en regard de l'offre actuelle

1. Préambule

L'article 25 du CWATUP stipule que « la zone d'aménagement communal concerté est destinée à recevoir toute affectation visée aux alinéas 2 et 3, à l'exception de la zone d'activité économique industrielle et de la zone d'extraction ».

L'évaluation des besoins en regard de l'offre actuelle va s'attarder dans un premier à temps à décrire l'évolution des caractéristiques socio-économiques du territoire communal. Dans un second temps, une estimation du potentiel foncier sera réalisée sur base de différents documents. Ces éléments seront croisés de manière à déterminer les besoins en terrains urbanisables.

Toutefois, l'analyse va uniquement se concentrer sur les besoins en terrains en zone d'habitat (à caractère rural). En effet, après prise de connaissance du contexte territorial, des projets communaux et des options de développement et d'aménagement, il n'apparaît pas nécessaire d'étudier les zones de services publics et d'équipements communautaires, les zones de loisirs ou encore les zones d'activité économique mixte. En effet, le potentiel foncier est encore important et aucun projet à l'heure actuelle ne nécessite une augmentation de ces superficies.

2. Description socio-économique

2.1. La population

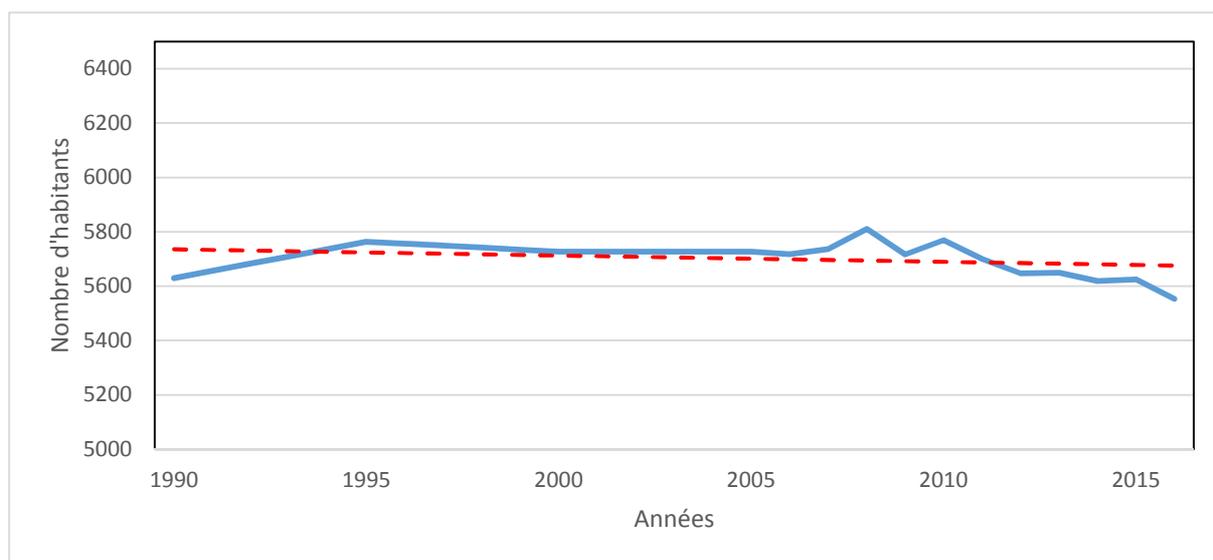
2.1.1. Nombre d'habitants et son évolution

Au 01/01/2016, Saint-Hubert comptabilise 5.553 habitants. Depuis 1990, le nombre de d'habitants a enregistré une diminution relative de 1,4 % (soit 76 habitants). L'évolution montre une certaine croissance entre 1990 et 1995. Ensuite, hormis quelques sursauts, la population n'a cessé de diminuer, plus particulièrement depuis 2010.

Tableau 2 : Evolution de la population – 1990-2016 – IWEPS.

| Années | Nombre d'habitants | Evolution | Indice 1990 |
|--------|--------------------|-----------|-------------|
| 1990 | 5.629 | / | 100,0 |
| 1995 | 5.764 | 135 | 102,4 |
| 2000 | 5.727 | -37 | 101,7 |
| 2004 | 5.673 | -54 | 100,8 |
| 2005 | 5.727 | 54 | 101,7 |
| 2006 | 5.718 | -9 | 101,6 |
| 2007 | 5.737 | 19 | 101,9 |
| 2008 | 5.811 | 74 | 103,2 |
| 2009 | 5.717 | -94 | 101,6 |
| 2010 | 5.769 | 52 | 102,5 |
| 2011 | 5.700 | -69 | 101,3 |
| 2012 | 5.647 | -53 | 100,3 |
| 2013 | 5.650 | 3 | 100,4 |
| 2014 | 5.619 | -31 | 99,8 |
| 2015 | 5.625 | 6 | 99,9 |
| 2016 | 5.553 | -72 | 98,6 |

Graphique 2 : Evolution de la population – 1990-2016 – IWEPS.



Située dans une région démographiquement attractive, Saint-Hubert est la seule commune de la micro-région à enregistrer une perte de population. A titre de comparaison, le pôle de Libramont-Chevigny a connu un gain de plus de 2.500 habitants (+ 30,3 %) depuis 1990. Les communes rurales voisines telles Libin, Nassogne, Tenneville, etc. présentent également une évolution démographique très positive.

Tableau 3 : Evolution de la population au sein de la micro-région – 1990-2016 – IWEPS.

| Entités | 1990 | 2016 | Indice 1990 | Evolution absolue |
|----------------|-----------|-----------|-------------|-------------------|
| Saint-Hubert | 5629 | 5553 | 98,6 | -76 |
| Libramont | 8.507 | 11.088 | 130,3 | 2.581 |
| Libin | 4.185 | 5.069 | 121,1 | 884 |
| Tellin | 2.090 | 2.460 | 117,7 | 370 |
| Nassogne | 4.323 | 5.407 | 125,1 | 1.084 |
| Tenneville | 2.286 | 2.789 | 122,0 | 503 |
| Sainte-Ode | 2.069 | 2.495 | 120,6 | 426 |
| Arrondissement | 53.718 | 62.360 | 116,1 | 8.642 |
| Région | 3.243.661 | 3.602.216 | 111,1 | 358.555 |

Graphique 3 : Evolution de la population au sein de la micro-région – 1990-2016 –IWEPS.

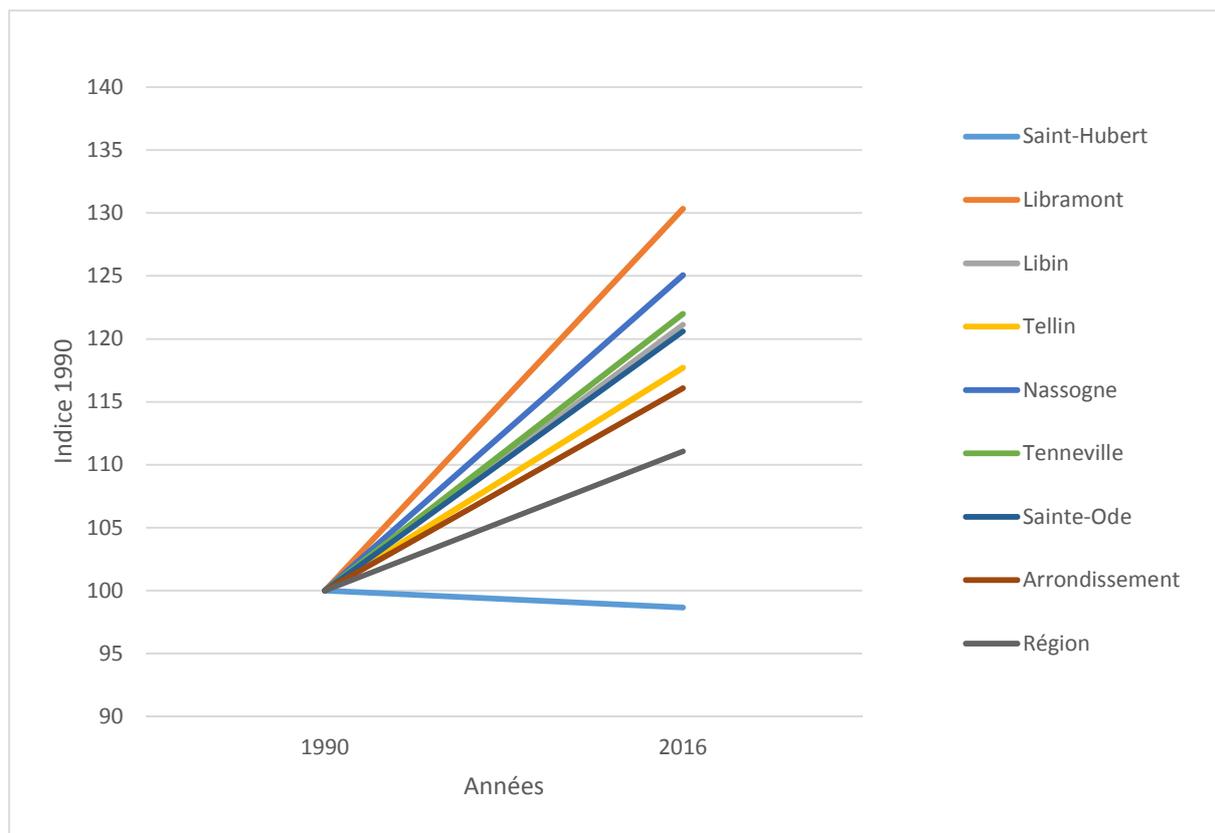


Figure 4 : Niveau de population pour les communes limitrophes – 2016.

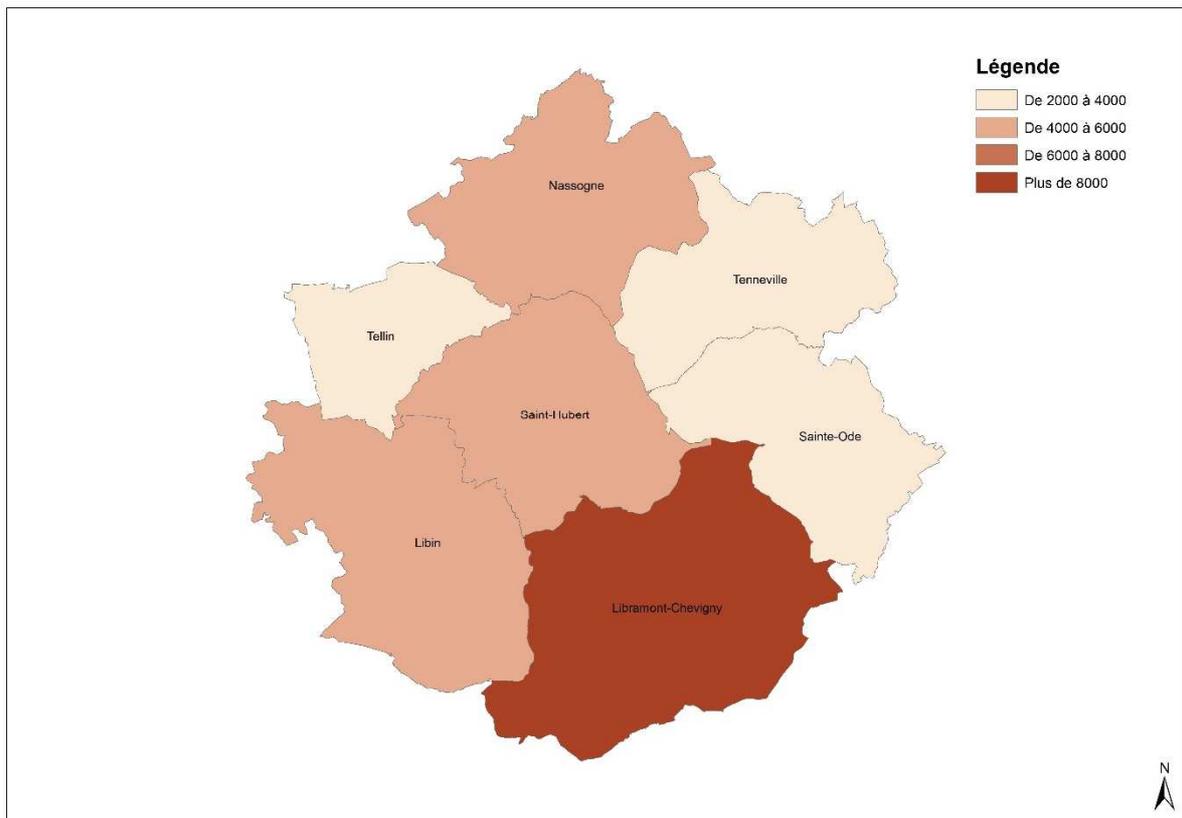
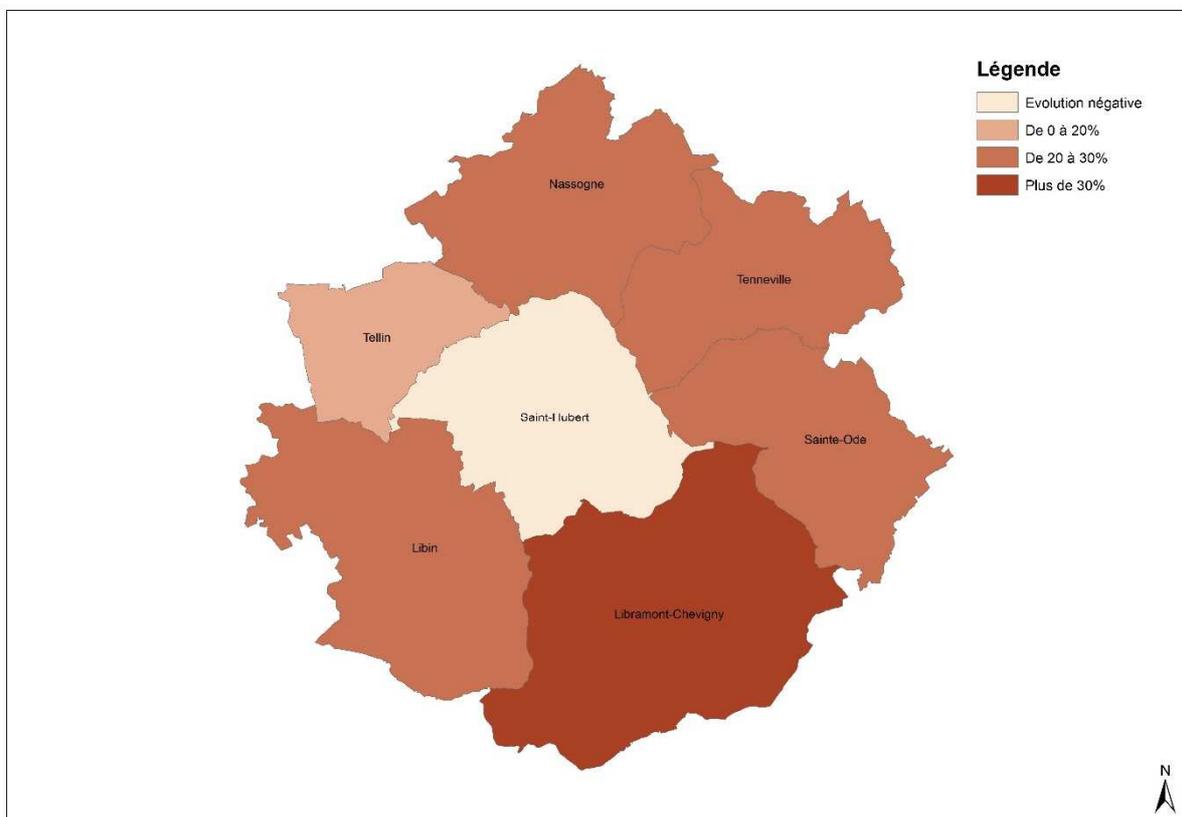


Figure 5 : Evolution (relative) de la population pour les communes limitrophes – 1990-2016.

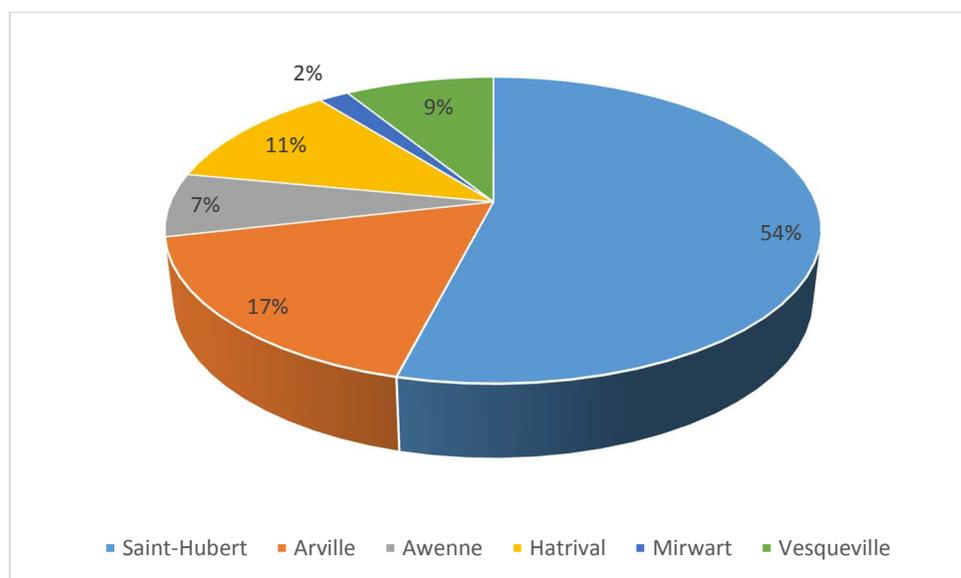


En 2016, la section de Saint-Hubert compte 3.014 habitants soit 54 % de la population communale. Suivent les sections d'Arville (17,4 %), Hatrival (11,4 %), Vesqueville (8,8 %), Awenne (6,7 %) et Mirwart (1,8 %).

Tableau 4 : Population par section – 1992-2016 – Commune.

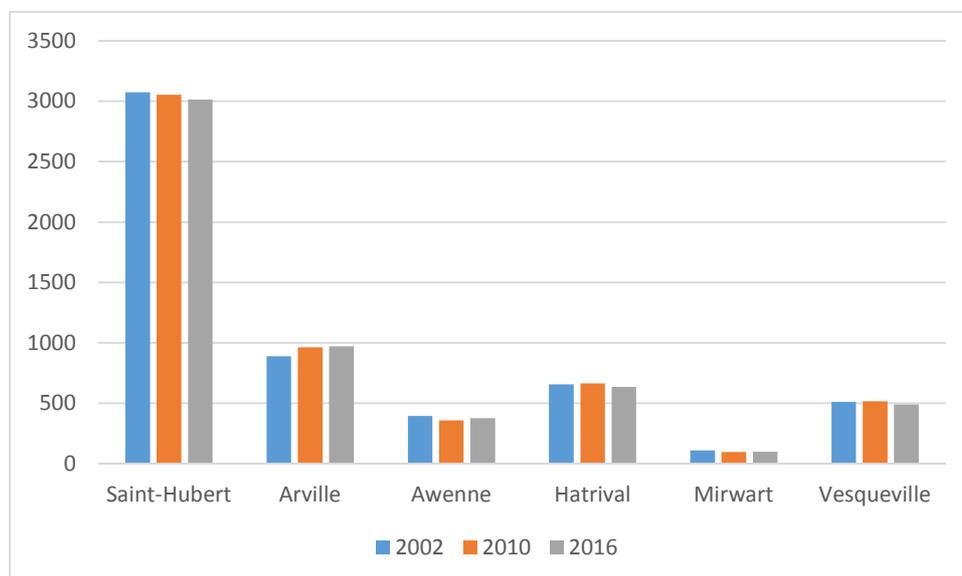
| Section | 2002 | 2010 | 2016 | 2016 (%) | Evolution (%) |
|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| Saint-Hubert | 3075 | 3053 | 3014 | 54,0 | -2,0 |
| Arville | 890 | 962 | 972 | 17,4 | 9,2 |
| Awenne | 396 | 358 | 375 | 6,7 | -5,3 |
| Hatrival | 657 | 664 | 636 | 11,4 | -3,2 |
| Mirwart | 109 | 97 | 100 | 1,8 | -8,3 |
| Vesqueville | 512 | 516 | 489 | 8,8 | -4,5 |
| Total | 5639 | 5650 | 5586 | 100,0 | -0,9 |

Graphique 4 : Population par section – 2016 – Commune



Entre 2002 et 2016, à l'exception d'Arville, toutes les entités perdent de la population. Au cours de cette période, le centre de Saint-Hubert a perdu une centaine d'habitants, confirmant le déclin d'attractivité du centre-ville.

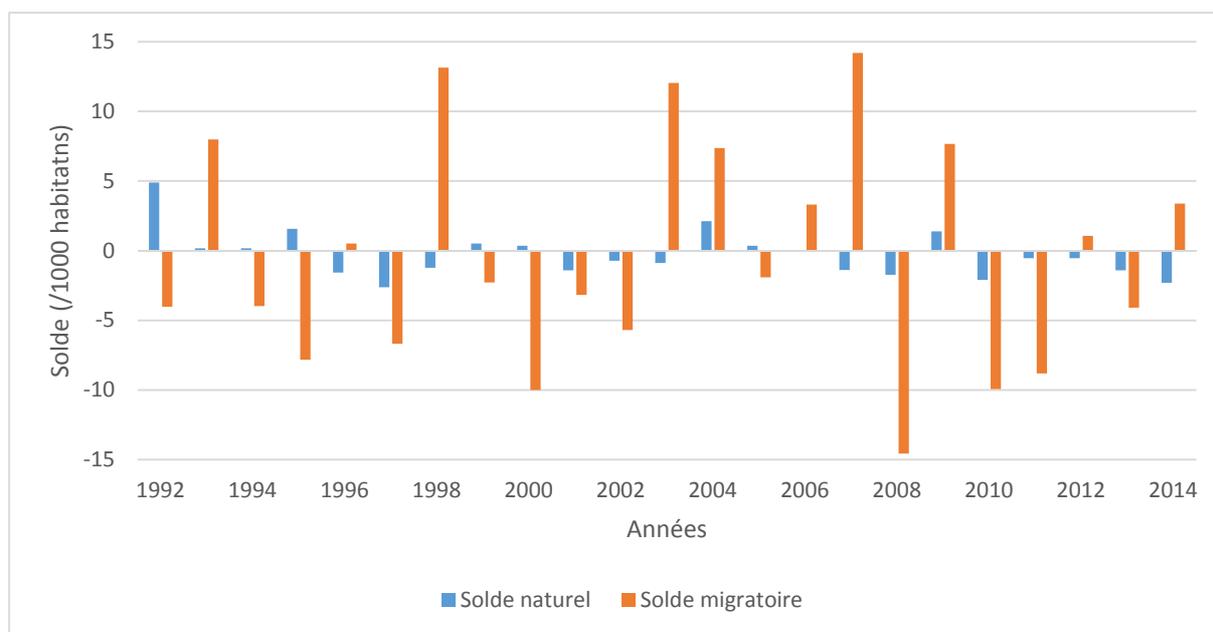
Graphique 5 : Evolution de la population par section –2002-2010-2016 - Commune.



2.1.2. Mouvements de population

Concernant les mouvements de population entre 1992 et 2014, l'évolution est très variable d'une année à l'autre. On notera que le solde naturel a été presque systématiquement négatif (plus de décès que de naissances), traduisant une structure de population âgée (voir ci-après).

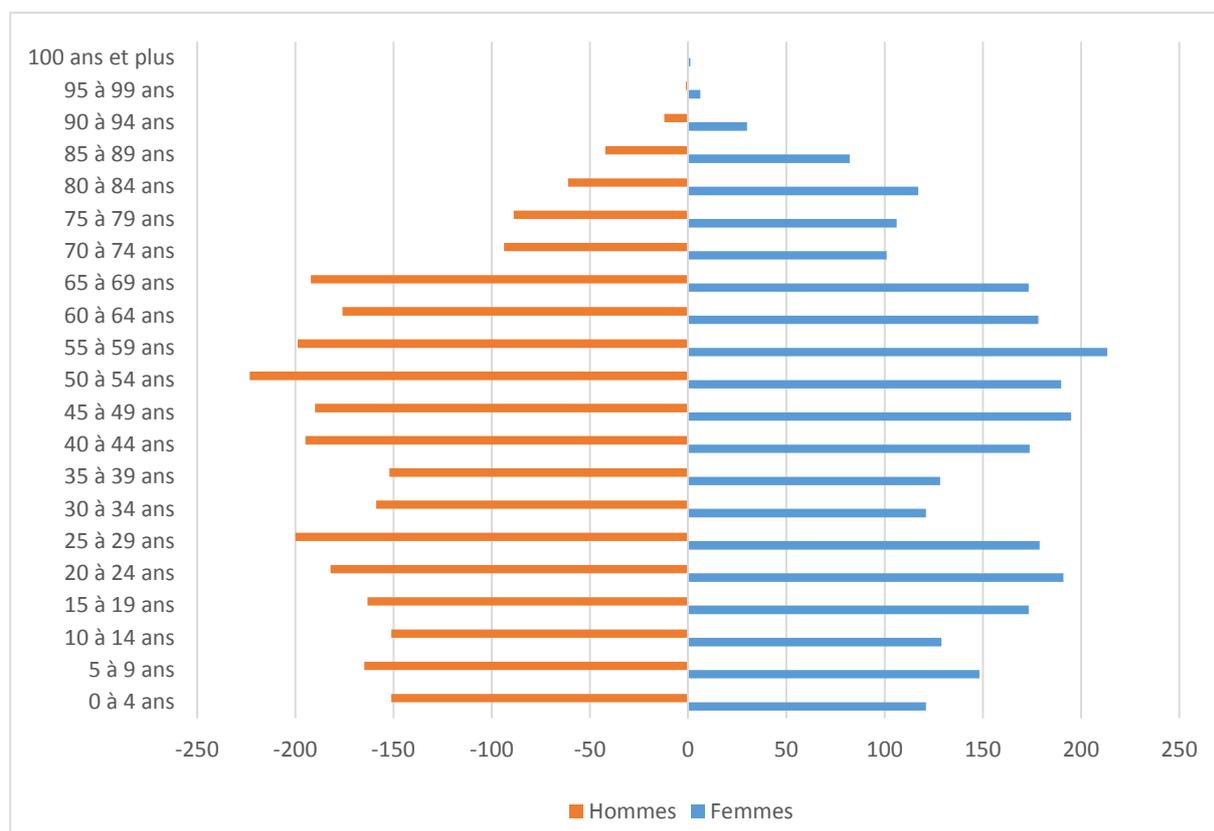
Graphique 6 : Mouvements de la population par période – 1992-2014 – IWEPS.



2.1.3. Structure d'âges

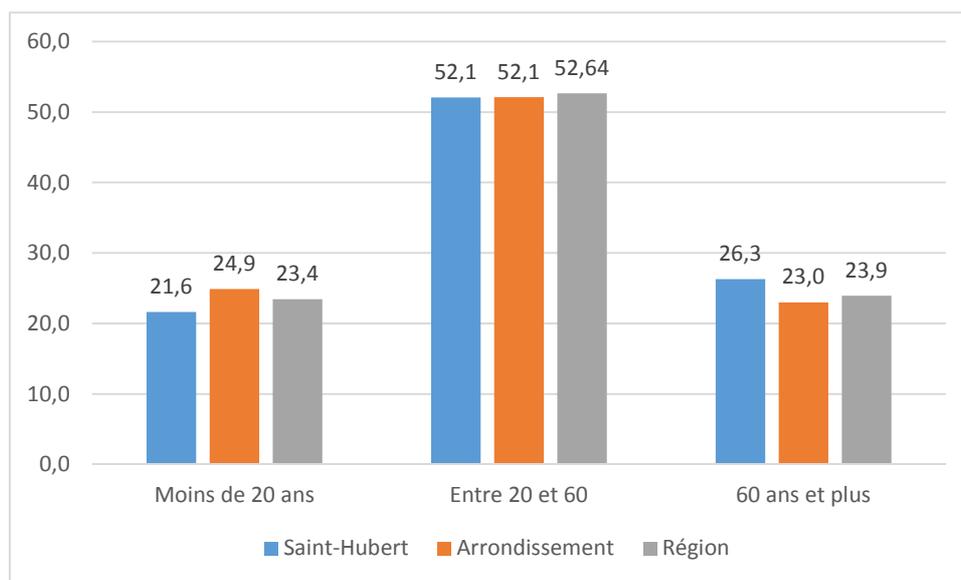
Si on analyse la pyramide des âges, on constate directement sa structure disproportionnée. La base est en effet étroite avec peu d'enfants et de jeunes de moins de 20 ans. Il en est de même pour les jeunes actifs (30 à 40 ans) qui ont tendance à quitter la commune. Au contraire, les tranches d'âges les plus âgées sont surreprésentées.

Graphique 7 : Pyramide des âges – 2016 – IWEPS



Saint-Hubert se caractérise par une proportion importante de plus de 60 ans (26,3 %) par rapport à l'arrondissement (23 %) et la région (23,9 %). La part d'actifs (20 à 60 ans) étant comparable à ces deux entités (+/- 52 %), c'est donc au niveau de la classe des plus jeunes (moins de 20 ans) que Saint-Hubert connaît un déficit.

Graphique 8 : Répartition de la population par grand groupe d'âges – 2016 – IWEPS.



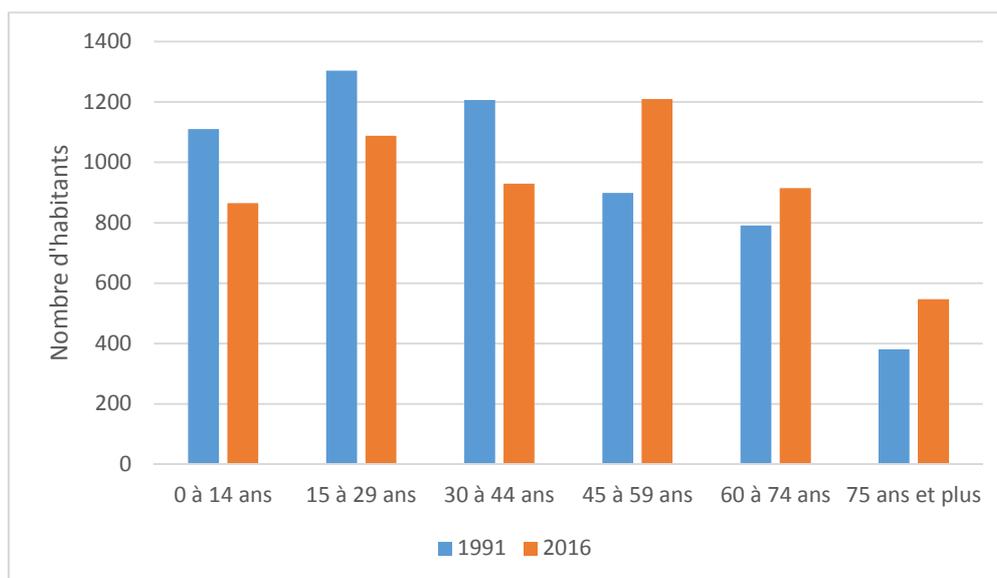
Depuis 1991, la classe d'âges des 45 à 59 ans connaît une évolution importante (+ 311 habitants - + 6,0 %). De manière générale, ce sont les classes d'âges les plus élevées qui sont en très forte augmentation tandis que les classes d'âges les plus basses (0 à 14 ans, 15 à 29 ans et 30 à 44 ans) sont en diminution de manière très marquée.

En plus d'être âgée, la population de Saint-Hubert est donc vieillissante.

Tableau 6 : Evolution de la population en fonction des classes d'âges – 1990-2016 – IWEPS.

| Classe d'âge | Valeur absolue | | | Valeur relative | | |
|----------------|----------------|-------------|-----------|-----------------|--------------|-----------|
| | 1991 | 2016 | Evolution | 1991 | 2016 | Evolution |
| 0 à 14 ans | 1110 | 865 | -245 | 19,5 | 15,6 | -3,9 |
| 15 à 29 ans | 1303 | 1088 | -215 | 22,9 | 19,6 | -3,3 |
| 30 à 44 ans | 1207 | 929 | -278 | 21,2 | 16,7 | -4,5 |
| 45 à 59 ans | 899 | 1210 | 311 | 15,8 | 21,8 | 6,0 |
| 60 à 74 ans | 791 | 915 | 123 | 13,9 | 16,5 | 2,6 |
| 75 ans et plus | 381 | 547 | 166 | 6,7 | 9,8 | 3,1 |
| Total | 5692 | 5554 | | 100,0 | 100,0 | |

Graphique 9 : Evolution de la population en fonction des classes d'âges – 1991-2016 – IWEPS.

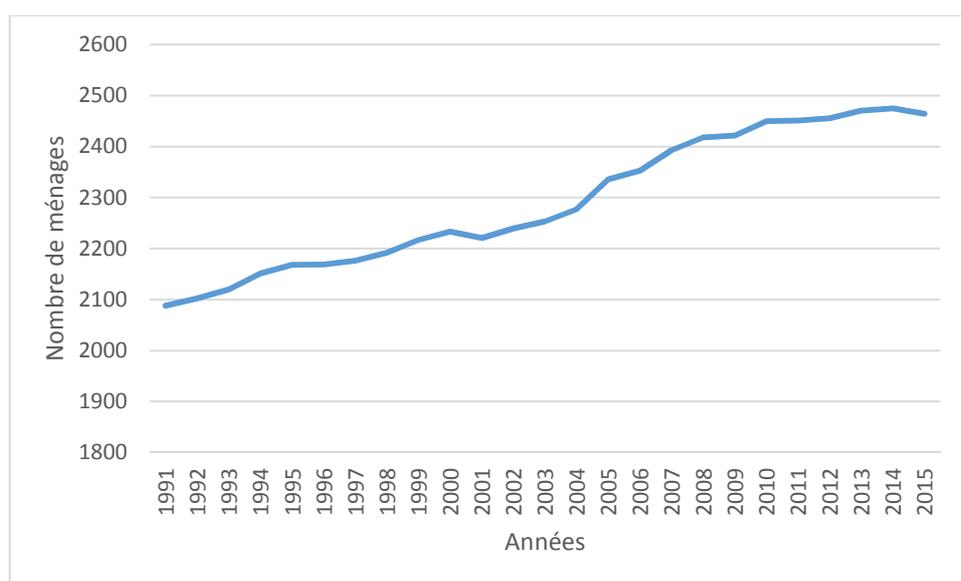


2.1.4. Structure des ménages

En 2015, la commune de Saint-Hubert compte 2.464 ménages privés. Au contraire du nombre d'habitants qui est en diminution, le nombre de ménages augmente avec un gain de 380 unités depuis 1991.

Cela s'explique par un phénomène généralisé de réduction de la taille moyenne des ménages (2,27 en 2015 pour 2,69 en 1991) lié principalement au vieillissement de la population mais également à l'augmentation des familles monoparentales, etc.

Graphique 4 : Evolution du nombre de ménages – 1991-2015 – IWEPS.

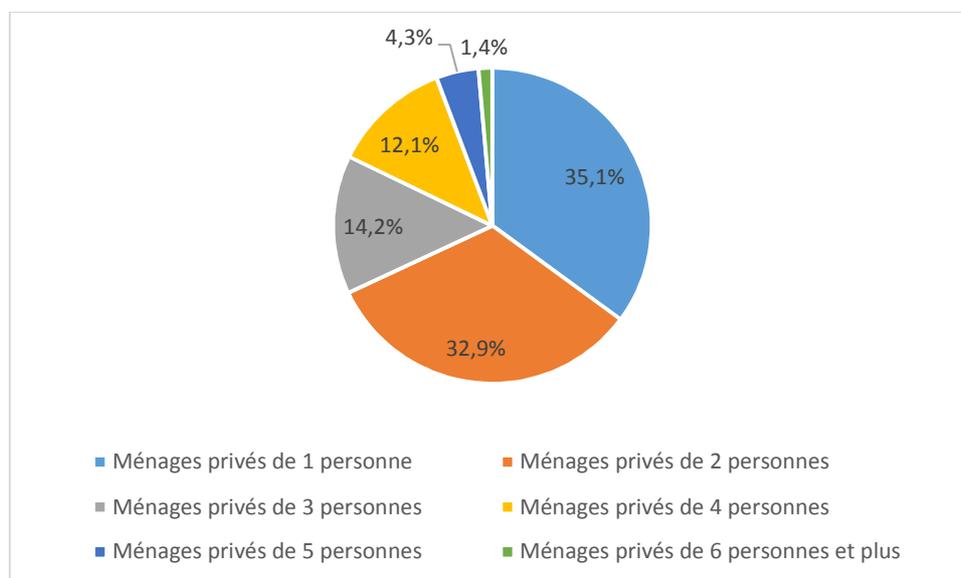


La commune de Saint-Hubert se caractérise par des proportions plus importantes de ménages privés composés d'une personne (35,1 %) ou de deux personnes (32,9 %). Ce constat est à mettre en relation avec la structure démographique de Saint-Hubert.

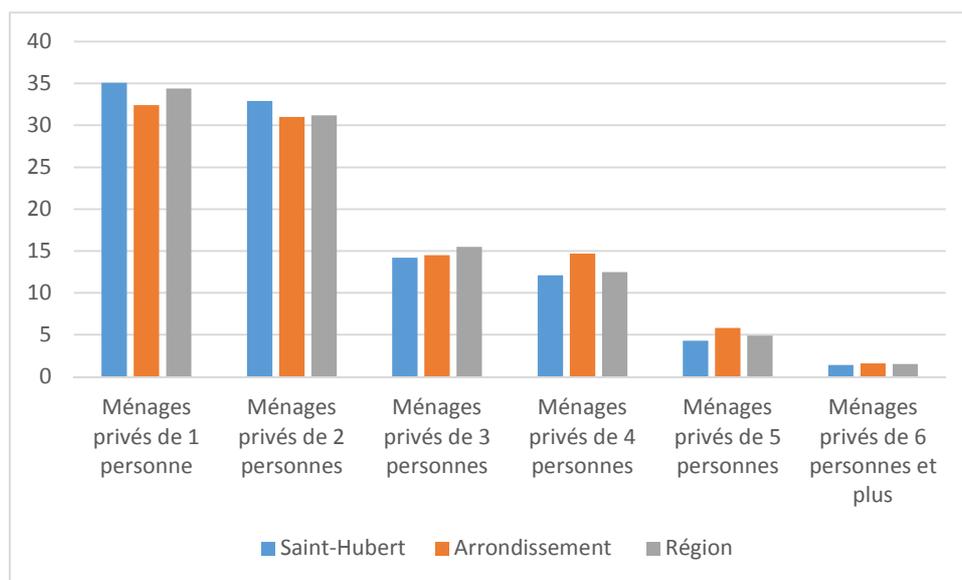
Tableau 7 : Structure des ménages par taille – 2015 – CYTISE.

| Ménages | Saint-Hubert | Arrondissement | Région |
|---------------------------------------|--------------|----------------|--------|
| Ménages privés de 1 personne | 35,1 | 32,4 | 34,4 |
| Ménages privés de 2 personnes | 32,9 | 31 | 31,2 |
| Ménages privés de 3 personnes | 14,2 | 14,5 | 15,5 |
| Ménages privés de 4 personnes | 12,1 | 14,7 | 12,5 |
| Ménages privés de 5 personnes | 4,3 | 5,8 | 4,9 |
| Ménages privés de 6 personnes et plus | 1,4 | 1,6 | 1,5 |
| | 100 | 100 | 100 |

Graphique 10 : Structure des ménages par taille – 2015 – CYTISE.

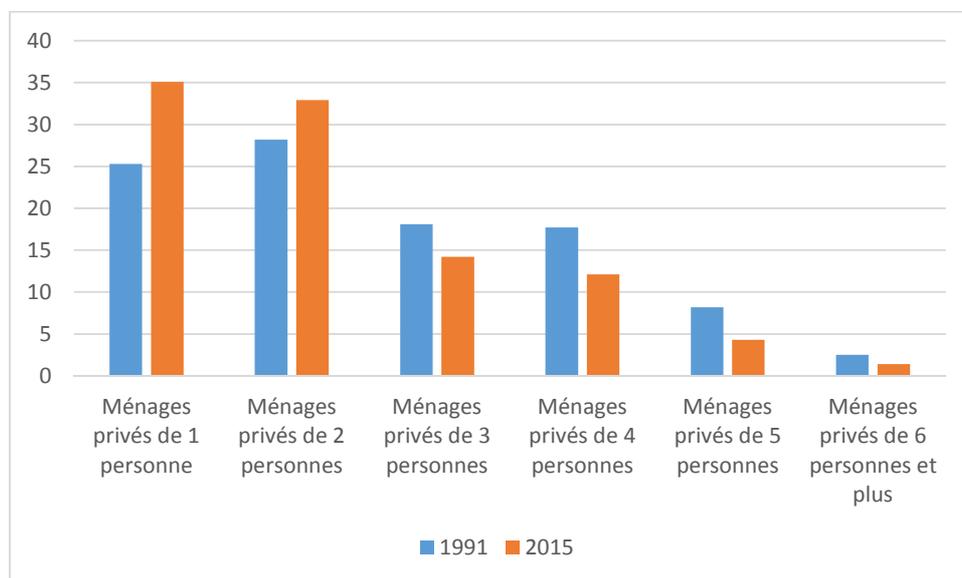


Graphique 5 : Structure des ménages par taille (comparaison) – 2015 – CYTISE.



Si on s'intéresse à l'évolution de la répartition des ménages entre 1991 et 2015, on constate que la proportion des ménages privés composés de 1 personne est en très forte augmentation (+ 10 %) ainsi que la proportion des ménages privés composés de 2 personnes (+ 5 %). Cette situation est quant à elle à mettre en relation avec le vieillissement de la population.

Graphique 6 : Evolution de la structure des ménages par taille – 1991-2015 – CYTISE.



2.2. Le logement

2.2.1. Marché immobilier

De manière générale, le nombre de transactions présente une évolution assez aléatoire et un niveau globalement faible.

Le nombre moyen d'habitations ordinaires vendues annuellement entre 2000 et 2010 est de 42. Le nombre des ventes concernant d'autres habitations (villas, etc.) est beaucoup moins prépondérant.

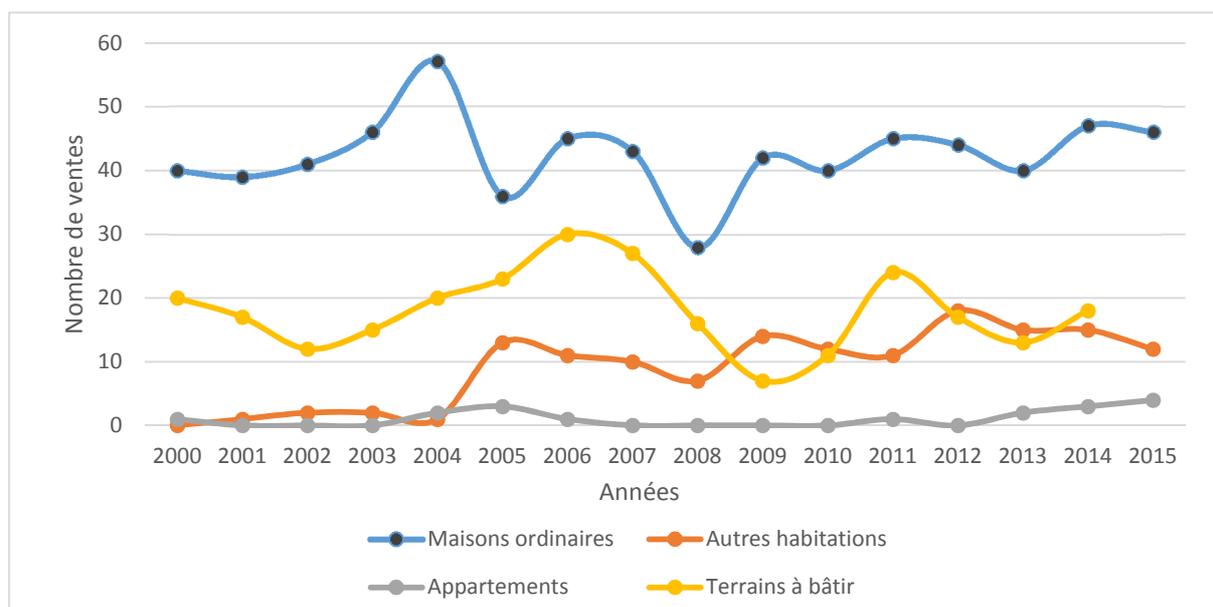
Globalement, depuis 2000, le nombre de transactions concernant des appartements est très faible avec toutefois une légère augmentation depuis 2013.

Entre 2000 et 2014, une moyenne de 18 terrains à bâtir est vendue annuellement. Ce nombre de vente est très fluctuant (par exemple 24 ventes en 2011 et 7 ventes en 2009).

Tableau 8 : Evolution du nombre de transactions immobilières – 2000-2015 – STATBEL.

| Années | Maisons ordinaires | Autres habitations | Appartements | Terrains à bâtir |
|--------|--------------------|--------------------|--------------|------------------|
| 2000 | 40 | 0 | 1 | 20 |
| 2001 | 39 | 1 | 0 | 17 |
| 2002 | 41 | 2 | 0 | 12 |
| 2003 | 46 | 2 | 0 | 15 |
| 2004 | 57 | 1 | 2 | 20 |
| 2005 | 36 | 13 | 3 | 23 |
| 2006 | 45 | 11 | 1 | 30 |
| 2007 | 43 | 10 | 0 | 27 |
| 2008 | 28 | 7 | 0 | 16 |
| 2009 | 42 | 14 | 0 | 7 |
| 2010 | 40 | 12 | 0 | 11 |
| 2011 | 45 | 11 | 1 | 24 |
| 2012 | 44 | 18 | 0 | 17 |
| 2013 | 40 | 15 | 2 | 13 |
| 2014 | 47 | 15 | 3 | 18 |
| 2015 | 46 | 12 | 4 | / |

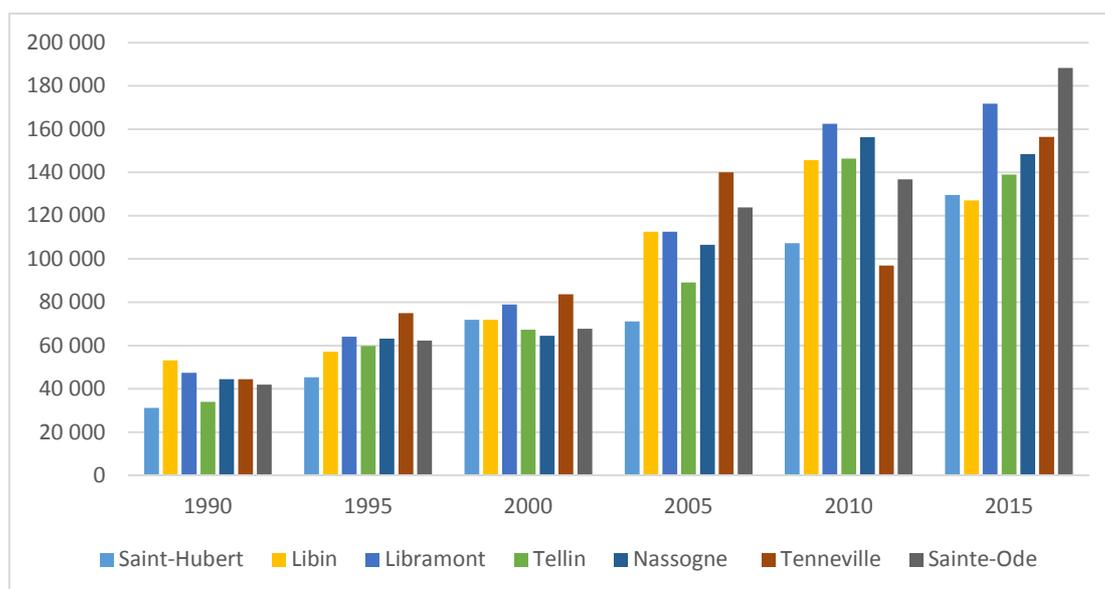
Graphique 13 : Evolution du nombre de transactions immobilières – 2000-2015 – STATBEL.



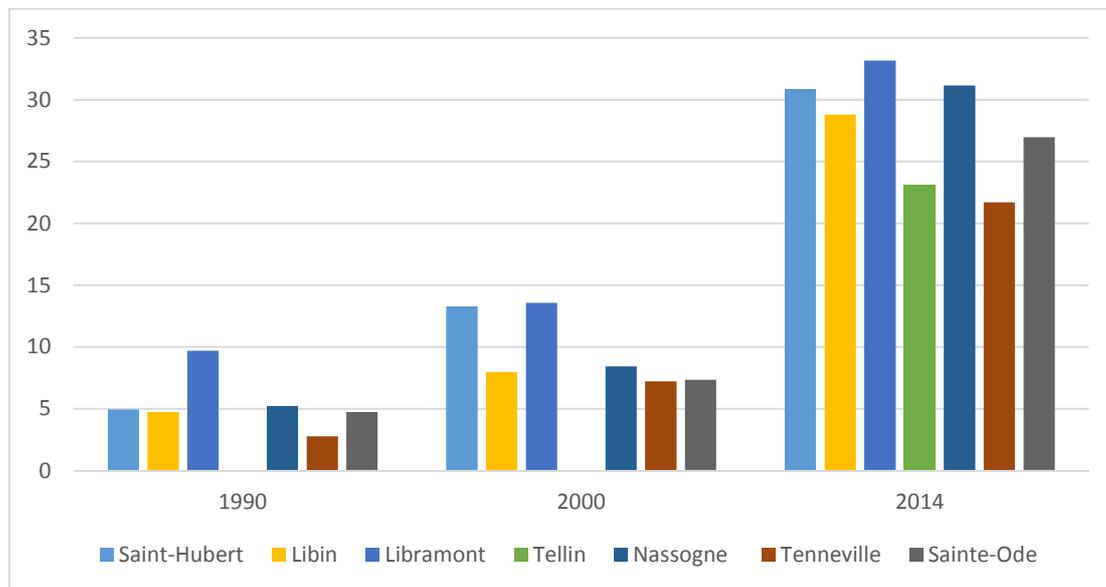
De manière générale, le prix moyen de vente des maisons ordinaires sur Saint-Hubert, bien qu'en augmentation, est faible au sein de la micro-région, notamment par rapport à Libramont-Chevigny ou encore Sainte-Ode.

Le prix des terrains a quant à lui évolué de la même manière que celui des communes limitrophes.

Graphique 74 : Evolution comparée du prix de vente maisons ordinaires – 1990-2015 – STATBEL.



Graphique 15 : Evolution comparée du prix de vente des terrains à bâtir (€/m²) – 1990-2014 – STATBEL.



2.2.2. Permis d'urbanisme

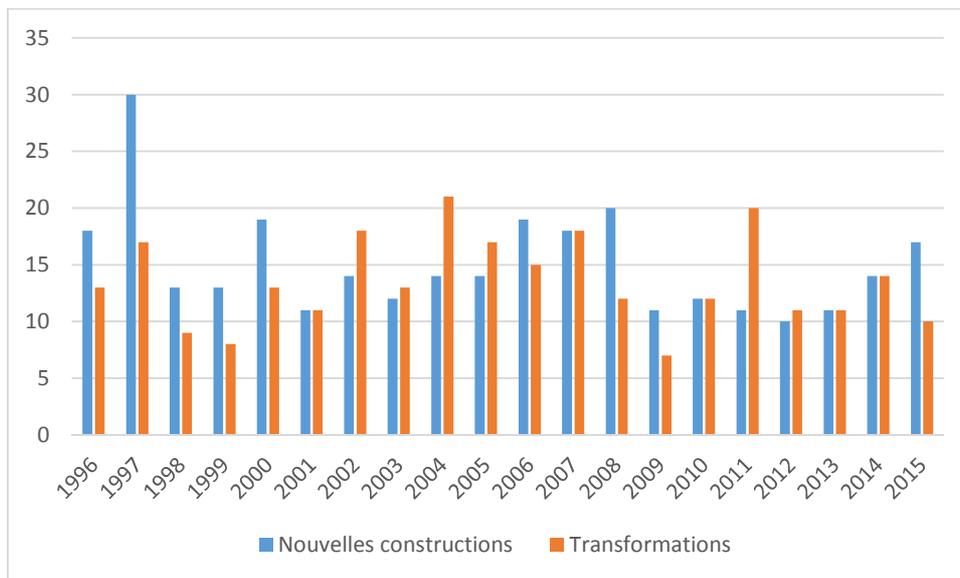
Entre 1996 et 2012, le nombre moyen de permis d'urbanisme pour la construction de nouveaux bâtiments destinés au logement s'élève à 15 unités alors qu'il s'élève à 14 permis pour la rénovation. Ce nombre fluctue de manière relativement importante d'années en années.

Le nombre de permis concernant la construction d'appartements est faible (malgré l'année 2009 où 14 appartements ont été créés).

Tableau 9 : Evolution du nombre de permis d'urbanisme pour les constructions destinées au logement -1996-2015 – STATBEL.

| Années | Nouvelles constructions | | | | | Rénovations |
|--------|-------------------------|---------------------|-----------------------|---|--|---------------------|
| | Nombre de bâtiments | Nombre de logements | Nombre d'appartements | Nombre de bâtiments avec un seul logement | Superficie habitable (m ²) | Nombre de bâtiments |
| 1996 | 18 | 18 | 0 | 18 | 2.198 | 13 |
| 1997 | 30 | 31 | 2 | 29 | 3.538 | 17 |
| 1998 | 13 | 13 | 0 | 13 | 1.537 | 9 |
| 1999 | 13 | 13 | 0 | 13 | 1.671 | 8 |
| 2000 | 19 | 19 | 0 | 19 | 2.693 | 13 |
| 2001 | 11 | 11 | 0 | 11 | 1.431 | 11 |
| 2002 | 14 | 15 | 2 | 13 | 1.915 | 18 |
| 2003 | 12 | 12 | 0 | 12 | 1.605 | 13 |
| 2004 | 14 | 15 | 2 | 13 | 1.879 | 21 |
| 2005 | 14 | 14 | 0 | 14 | 1.722 | 17 |
| 2006 | 19 | 19 | 0 | 19 | 3.126 | 15 |
| 2007 | 18 | 18 | 0 | 18 | 2.578 | 18 |
| 2008 | 20 | 20 | 0 | 20 | 3.177 | 12 |
| 2009 | 11 | 24 | 14 | 10 | 2.786 | 7 |
| 2010 | 12 | 12 | 0 | 12 | 1.617 | 12 |
| 2011 | 11 | 11 | 0 | 11 | 1.552 | 20 |
| 2012 | 10 | 11 | 2 | 9 | 1.413 | 11 |
| 2013 | 11 | 12 | 2 | 10 | 1.908 | 11 |
| 2014 | 14 | 17 | 4 | 13 | 2.514 | 14 |
| 2015 | 17 | 19 | 4 | 15 | 2.383 | 10 |

Graphique 16 : Evolution du nombre de permis d'urbanisme pour les constructions destinées au logement - 1996-2015 - STATBEL.



3. Potentiel foncier

Voir carte n°2.1 – Potentiel foncier.

3.1. Méthodologie

La détermination des disponibilités foncières a été effectuée sur base des derniers plans cadastraux et photos aériennes disponibles.

Les terrains non disponibles, c'est-à-dire les terrains déjà bâtis ou occupés, ont tout d'abord été repérés. Les zones de risques naturels ou de contraintes géotechniques majeurs ont également été prises en compte. Selon l'article 40 du CWATUP, il s'agit des problématiques d'inondation, d'éboulements de paroi rocheuse, de glissement de terrain, de phénomène karstique, d'affaissement minier ou encore de risque sismique. Les superficies déconseillées à la construction dans le cadre du schéma de structure ont également été reprises dans les calculs du potentiel foncier afin de correspondre aux objectifs généraux fixés par la commune. En soustrayant la superficie non disponible et la superficie inconstructible, on obtient la superficie disponible.

Il s'agit ici d'un potentiel foncier théorique qui ne prend pas forcément en compte la constructibilité des terrains (relief, zones humides...), leur qualité intrinsèque (situation, orientation...) leur niveau d'équipement (voirie, égouttage...) ainsi qu'un aspect plus subjectif qu'est le phénomène de rétention foncière, c'est-à-dire la mise à disposition de ces terrains sur le marché. La présente analyse doit donc être considérée avec la plus grande prudence. Elle permet toutefois de se forger une idée des potentialités théoriques offertes par le plan de secteur.

3.2. Détermination du potentiel foncier

Les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural représentent une superficie totale de 554,15 ha. A l'intérieur de ces zones, 360,93 ha sont non disponibles (65,1%) et donc 193,22 ha sont disponibles (34,9 %).

On observe une grande disparité d'une entité à l'autre. La proportion de terrains disponibles varie de 26 % (à Saint-Hubert) à plus de 51 % (à Vesqueville) de la superficie totale de la zone d'habitat (à caractère rural).

Les disponibilités foncières sur Saint-Hubert s'élèvent à 51,33 ha, soit 26,0 % de la surface totale. Les terrains disponibles se situent principalement le long de voiries équipées. Quelques plaques plus importantes sont localisées vers la N89.

Le potentiel foncier est donc globalement important à l'échelle de la commune et des entités rurales mais est plus limité et moins intéressant sur le centre de Saint-Hubert.

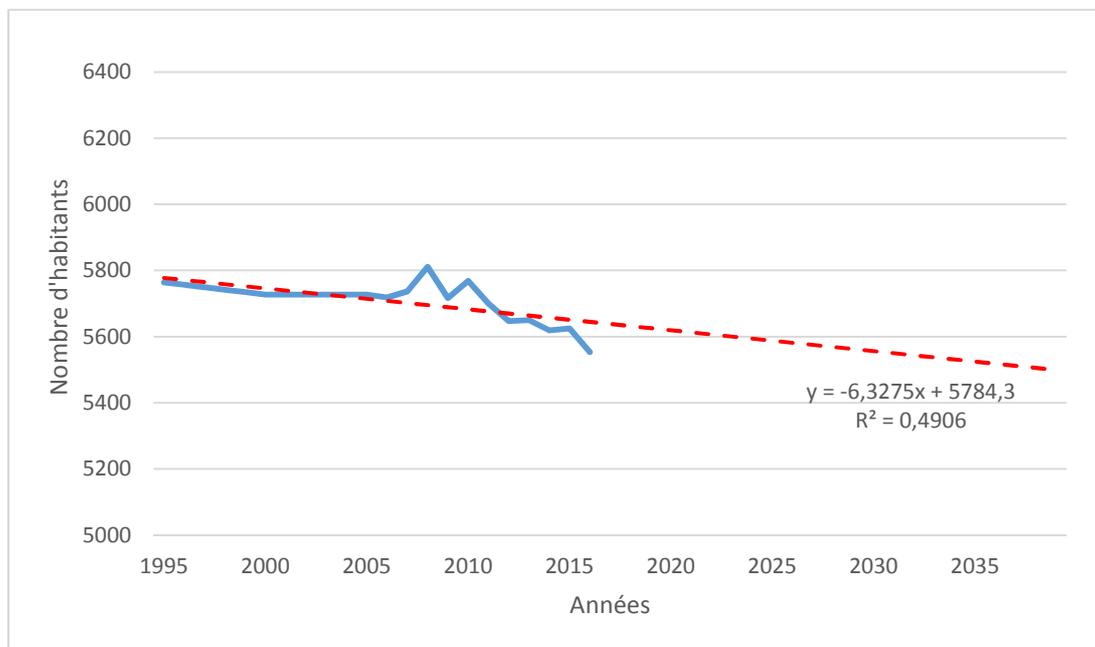
Tableau 10 : Disponibilités foncières en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural.

| Village | Superficie totale (ha) | Superficie disponible (ha) | Superficie disponible (%) |
|----------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Arville | 68,55 | 19,74 | 28,8 |
| Awenne | 59,56 | 27,24 | 45,7 |
| Hatrival | 72,21 | 25,73 | 35,6 |
| Lorcy | 21,59 | 6,89 | 31,9 |
| Mirwart | 25,41 | 9,79 | 38,5 |
| Poix-St-Hubert | 18,8 | 6,87 | 36,5 |
| Pont de Libin | 5,36 | 2,05 | 38,2 |
| Saint-Hubert | 197,54 | 51,33 | 26,0 |
| Vesqueville | 85,13 | 43,58 | 51,2 |
| Total | 554,15 | 193,22 | 34,9 |

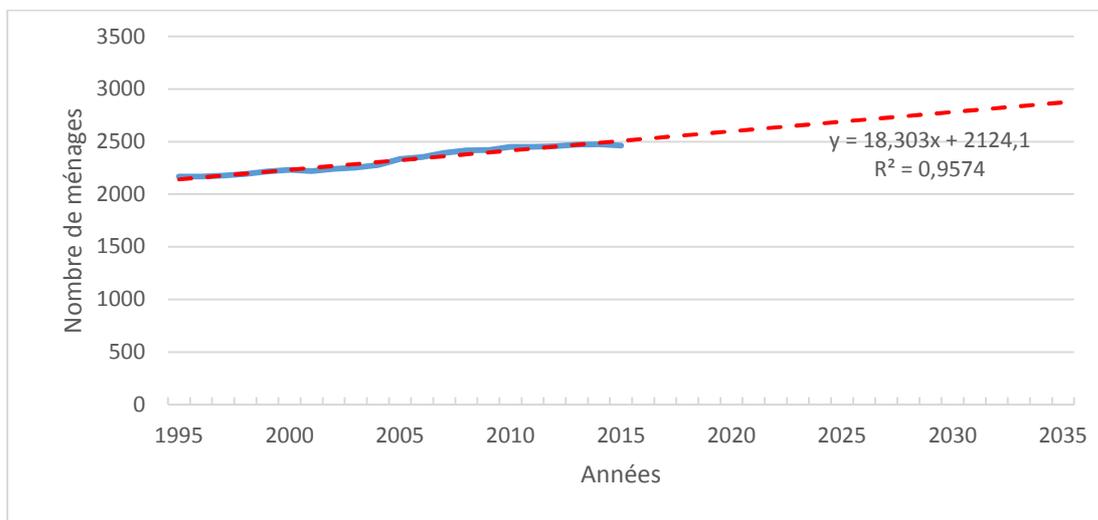
4. Détermination des besoins

Les graphiques suivants présentent l'estimation du nombre d'habitants et de ménages sur Saint-Hubert à l'horizon 2035 sur base d'un scénario tendanciel à partir de 1995.

Graphique 17 : Evolution supposée du nombre d'habitants à l'horizon 2035.



Graphique 18 : Evolution supposée du nombre de ménages à l'horizon 2035.



Selon ces estimations tendanciennes, à l'horizon 2035, Saint-Hubert comptera 5.524 habitants (perte de 28 habitants) et 2.840 ménages (gain de 377 ménages).

Toutefois, les projections démographiques réalisées par l'IWEPS mettent en évidence un scénario encore plus négatif avec une perte de 322 habitants (5.231 habitants en 2035) et de 24 ménages (2.439 ménages en 2035).

A cette évolution négative s'ajoutent des éléments d'analyse socio-économiques qu'il convient de mettre en avant :

- Une perte d'attractivité du centre de Saint-Hubert.
- Un vieillissement de la population.
- Un exode des jeunes (actifs).
- Une orientation de plus en plus marquée vers des ménages de petite taille (personnes isolées notamment).

Cette évolution démographique négative risque à terme d'avoir des répercussions importantes sur le maintien et la pérennité des services, des équipements, des commerces, etc.

Par ailleurs, le marché immobilier montre clairement un déficit dans l'offre en appartements, de surcroît de qualité. Il n'existe donc pas actuellement de réponse pour le maintien des personnes âgées mais également des jeunes sur Saint-Hubert, plus particulièrement au centre-ville.

Au vu de l'évolution démographique et des besoins qui en découlent, le potentiel foncier semble suffisant. Toutefois, sur le centre de Saint-Hubert, les possibilités actuelles sont plus limitées et plus ponctuelles le long des voies d'accès et/ou en périphérie du centre. Il n'y a pas de plaques proches du centre permettant de mener un projet d'envergure, capable de redynamiser tout le centre-ville.

En conclusion, il est impératif d'enrayer le déclin démographique du centre de Saint-Hubert :

- En maintenant et en attirant les jeunes ménages afin de contrecarrer le vieillissement de la population.
- En proposant des solutions adaptées aux personnes âgées, aux jeunes ménages et aux ménages de petite taille.
- En développant l'offre en appartements actuellement déficiente.

Complémentairement à d'autres actions et projets, cela doit impliquer une redynamisation de la vie économique et commerciale, une pérennisation des équipements et des services et une sauvegarde du patrimoine historique, culturelle et touristique.

Il se doit donc de redonner à Saint-Hubert le rôle polarisant que la Ville doit jouer au niveau de la micro-région, complémentairement au pôle principal de Libramont-Chevigny.

La mise en œuvre d'une ZACC destinée au logement constitue une opportunité pour relancer une dynamique positive autour de Saint-Hubert. Cette réflexion se doit d'être menée en parallèle à l'opération de rénovation urbaine qui doit redorer l'image de Saint-Hubert.

Dans ce principe d'image positive, dès à présent, la mise en œuvre d'une ZACC doit intégrer les principes d'un quartier innovant avec une mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.

Description des ZACC du territoire communal

1. Analyse multicritère des ZACC

Voir carte n°2.2 – Présentation synthétique des ZACC.

Le territoire communal de Saint-Hubert compte 16 zones d'aménagement communal concerté (ZACC) pour une superficie totale de 129 ha :

- ZACC « Le Chenois » - Saint-Hubert (10,91 ha).
- ZACC « La Briqueterie » - Saint-Hubert (8,61 ha).
- ZACC « Rue du Mont » - Saint-Hubert (4,17 ha).
- ZACC « La Glacière » - Saint-Hubert (2,36 ha).
- ZACC « Haye Madame » - Saint-Hubert (1,64 ha).
- ZACC « Fond de la Vaux » - Saint-Hubert (3 ha).
- ZACC « Champs du Fays » - Saint-Hubert (19,81 ha).
- ZACC « Croix Saint-Joseph » - Saint-Hubert (6,96 ha).
- ZACC « Les Affrouettes » - Vesqueville (21,41 ha).
- ZACC « Pré au Broqui » - Vesqueville (7,66 ha).
- ZACC « Le Fayet » - Vesqueville (6,99 ha).
- ZACC « Derrière les Jardins » - Hatrival (3,57 ha).
- ZACC « Coëmont » - Arville (8,69 ha).
- ZACC « Le Paradis » - Arville (15,48 ha).
- ZACC « Le Parque » - Mirwart (2,73 ha).
- ZACC « Les Genêts » - Poix-Saint-Hubert (5 ha).

Une description multicritères des différentes ZACC a été réalisée reprenant les potentialités et les contraintes de chacune d'entre elles. Elle est synthétisée dans le tableau suivant.

Tableau 11 : Description multicritères des ZACC.

| N° | Nom | Localisation | Superficie | Occupation du sol | Principales contraintes physiques et naturelles | Principales contraintes juridiques et techniques |
|----|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|--|---|--|
| 1 | Le Chenois | Saint-Hubert, à 700 mètres du centre | 10,91 ha occupés à 25,8 % | Terrains résidentiels Prairies et pâtures | Pente de 10 % Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 2 | La Briqueterie | Saint-Hubert, à 500 mètres du centre | 8,61 ha occupés à 22,2 % | Terrains résidentiels Prairies et pâtures | Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 3 | Rue du Mont | Saint-Hubert, à 300 mètres du centre | 4,17 ha occupés à 11,8 % | Jardins Prairies et pâtures | / | Lotissements Rénovation urbaine RGBZPU Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 4 | La Glacière | Saint-Hubert, à 400 mètres du centre | 2,36 ha occupé à 7,2 % | Prairies et Pâtures | Haie feuillue remarquable | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 5 | Haye Madame | Saint-Hubert, à 500 du centre | 1,64 ha occupé à 52,4 % | N89 Prairies et pâtures | Talus entre la N89 et la prairie | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 6 | Fond de la Vaux | Saint-Hubert, à 400 mètres du centre | 3,00 ha occupés à 26,0 % | N89 Prairies et pâtures | Talus entre la N89 et la prairie | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage Rénovation urbaine. |
| 7 | Champs du Fays | Saint-Hubert, à 400 mètres du centre | 19,81 ha, occupés à 12,3 % | Prairies et pâtures | Sols humides Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |

| N° | Nom | Localisation | Superficie | Occupation du sol | Principales contraintes physiques et naturelles | Principales contraintes juridiques et techniques |
|----|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|---|---|--|
| 8 | Croix Saint-Joseph | Saint-Hubert, à 1000 mètres du centre | 6,96 ha, occupés à 9,6 % | Prairies et pâtures Résineux | Natura 2000 | Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 9 | Les Affrouettes | Vesqueville | 21,41 ha occupés à 9,8 % | Prairies et pâtures Terrains résidentiels Ferme | Présence de talus Ruisseau Sols humides Boisements et haies | Lotissement Zone d'aléa d'inondation faible |
| 10 | Pré au Broqui | Vesqueville | 7,66 ha occupés à 3,0 % | Prairies et pâtures Résineux | Ruisseau Sols humides | Zone d'aléa d'inondation faible |
| 11 | Le Fayet | Vesqueville | 6,99 ha occupés à 2,7 % | Prairies et pâtures Résineux | Ruisseau Sols humides | Lotissements Zone d'aléa d'inondation faible |
| 12 | Derrière les Jardins | Hatrival | 3,57ha occupés à 24,4 % | Prairies et pâtures Boisements Jardins | Ruisseau | RGBSR Lotissements Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 13 | Coëmont | Arville | 8,69 ha occupés à 8,4 % | Prairies et pâtures Jardins Ferme | Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) | Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage |
| 14 | Le Paradis | Arville | 15,48 ha occupés à 6,6 % | Prairies et pâtures Boisements | Ruisseau Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) Arbre remarquable | Lotissement Zone de prévention éloignée forfaitaire de captage Zone d'aléa d'inondation faible |
| 15 | Le Parque | Mirwart | 2,73 ha occupés à 5,2 % | Prairies et pâtures Boisements | Pente forte Sols humides Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) | Lotissements PCA (affectation en zone agricole) |

| N° | Nom | Localisation | Superficie | Occupation du sol | Principales contraintes physiques et naturelles | Principales contraintes juridiques et techniques |
|----|------------|-------------------|-------------------------|-------------------|---|--|
| 16 | Les Genêts | Poix-Saint-Hubert | 5,00 ha occupés à 5,2 % | Boisements | Pente forte | Assainissement autonome |

2. Pertinence de la mise en œuvre de la ZACC « Rue du Mont »

L'analyse socio-économique, la détermination du potentiel foncier et l'évaluation des besoins ont démontré la pertinence et la nécessité de mettre en œuvre une ZACC sur le centre de Saint-Hubert (voir objectifs définis ci-avant visant à enrayer le déclin démographique de la Ville et de redynamiser son image et son attractivité).

Pour répondre à ces objectifs, seules les ZACC présentes sur le centre de Saint-Hubert doivent donc être prises en compte. Pour rappel, elles sont au nombre de 8 :

- ZACC n°1 « Le Chenois » - Saint-Hubert (10,91 ha).
- ZACC n°2 « La Briqueterie » - Saint-Hubert (8,61 ha).
- ZACC n°3 « Rue du Mont » - Saint-Hubert (4,17 ha).
- ZACC n°4 « La Glacière » - Saint-Hubert (2,36 ha).
- ZACC n°5 « Haye Madame » - Saint-Hubert (1,64 ha).
- ZACC n°6 « Fond de la Vaux » - Saint-Hubert (3 ha).
- ZACC n°7 « Champs du Fays » - Saint-Hubert (19,81 ha).
- ZACC n°8 « Croix Saint-Joseph » - Saint-Hubert (6,96 ha).

L'analyse territoriale du centre de Saint-Hubert et de sa configuration met en évidence que son développement passe prioritairement par l'urbanisation du plateau Sud. En effet, elle permet une relation directe avec le centre-ville, ses équipements et ses services tout en assurant une connectivité lente adéquate (intégration du relief).

La partie Nord au relief plus accidenté et à la relation structurelle moins évidente avec le centre-ville semble donc moins opportune. Les ZACC n°7 « Champs du Fays » et n°8 « Croix-Saint-Joseph » se situent dans cette partie. Elles sont donc moins pertinentes à mettre en œuvre à court terme. Outre leur caractère plus excentré par rapport au centre-ville, elles présentent différentes contraintes : présence de sols humides et d'un périmètre d'intérêt paysager pour la ZACC n°7 et configuration délicate et accessibilité pour la ZACC n°8.

Dans la partie Sud de Saint-Hubert, les ZACC n°1 « Le Chenois », n°5 « Haye Madame » et n°6 « Fond de la Vaux » présentent différentes contraintes :

- Caractère plus excentré par rapport au centre-ville, relief et périmètre d'intérêt paysager pour la ZACC n°1.
- Configuration délicate, accessibilité et bordure de la N89 pour les ZACC n°5 et n°6.

La ZACC n°2 « La Briqueterie » présente des contraintes limitées mais sa localisation est un peu moins optimale. Notons dès à présent que son développement doit s'envisager avec une réaffectation de la zone agricole voisine. Sa mise en œuvre sera donc à envisager à plus long terme.

Après analyse des différentes ZACC, de leurs potentialités et de leurs contraintes, il apparaît que la ZACC n°3 « Rue du Mont » et la ZACC n°4 « La Glacière » sont les plus pertinentes à mettre en œuvre à court terme.

Différents éléments d'opportunité plaident en faveur d'une mise en œuvre prioritaire de la ZACC n°3 « Rue du Mont » :

- **Localisation en relation directe avec le centre-ville** créant ainsi des opportunités de connexions lentes et de liaisons vers les différents équipements et services.
- **Lien avec le périmètre de rénovation urbaine** avec la possibilité de mener des actions complémentaires visant à améliorer l'image de Saint-Hubert
- **En contact avec l'école, la maison médicale et la crèche** offrant la possibilité de créer un quartier multifonctionnel et un véritable lieu de vie.
- **Propriété communale** permettant de mener un projet public visant l'intérêt général et la concrétisation des objectifs d'aménagement et de développement fixés.

Synthèse des dispositions de l'article 33 § 1^{er} du CWATUP

1. Dispositions de l'article 33 § 1^{er} du CWATUPE

1.1. Zones d'initiative privilégiée et noyaux d'habitat

Il n'y a pas sur la commune de Saint-Hubert de zones d'initiatives privilégiées ni de noyaux d'habitat.

1.2. Performance des réseaux de communication et de distribution

L'analyse multicritère réalisée dans la présente étude a démontré que la ZACC « Rue du Mont » à Saint-Hubert offre un potentiel de développement intéressant et peut permettre de répondre de manière durable aux objectifs d'aménagement et de développement fixés.

Au niveau de la mobilité, rappelons que la ZACC est en contact avec le centre de Saint-Hubert, bénéficie de plusieurs arrêts TEC à proximité et peut aisément être connectée aux connexions lentes existantes ou à renforcer.

Les différents équipements, y compris l'égouttage, sont présents dans l'environnement immédiat de la ZACC.

1.3. Coûts induits par l'urbanisation

Les coûts induits à court terme sont :

- Aménagement des voiries internes et réalisation des différents équipements (égouttage, eau, électricité, etc.), y compris la sécurisation des carrefours et le réaménagement de la rue de la Comane.
- Aménagement des espaces publics et des espaces verts, y compris les noues et les bassins de rétention des eaux pluviales.
- Aménagement de liaisons piétonnes.
- Aménagement des zones de stationnement public.

Les coûts induits liés à l'entretien des équipements et à la mise en place de services nouveaux sont les suivants :

- Entretien des nouvelles voiries, espaces verts et liaisons piétonnes.
- Mise en place de services annexes (dénivellement, ramassage des poubelles, fauchage...).

Tableau 12 : Estimation des coûts induits par l'urbanisation.

| Travaux | Coût (HTVA) | Investisseur |
|------------------------------------|-------------|------------------------|
| Court terme | | |
| Voiries et équipements | 1.330.000 € | Commune ou partenariat |
| Espaces publics et espaces verts | 1.160.000 € | Commune ou partenariat |
| Aménagement des liaisons piétonnes | 50.000 € | Commune ou partenariat |
| Stationnement public | 400.000 € | Commune |
| <i>Total</i> | | |
| Entretiens et services | | |
| Entretien des équipements | | Commune |
| Services annexes | | Commune |

1.4. Besoins de la commune

L'analyse des besoins à démontrer qu'il était impératif d'enrayer le déclin démographique du centre de Saint-Hubert :

- En maintenant et en attirant les jeunes ménages afin de contrecarrer le vieillissement de la population.
- En proposant des solutions adaptées aux personnes âgées, aux jeunes ménages et aux ménages de petite taille.
- En développant l'offre en appartements actuellement déficiente.

Complémentairement à d'autres actions et projets, cela doit impliquer une redynamisation de la vie économique et commerciale, une pérennisation des équipements et des services et une sauvegarde du patrimoine historique, culturelle et touristique.

Il se doit donc de redonner à Saint-Hubert le rôle polarisant que la Ville doit jouer au niveau de la micro-région, complémentairement au pôle principal de Libramont-Chevigny.

La mise en œuvre d'une ZACC destinée au logement constitue une opportunité pour relancer une dynamique positive autour de Saint-Hubert. Cette réflexion se doit d'être menée en parallèle à l'opération de rénovation urbaine qui doit redorer l'image de Saint-Hubert.

1.5. Affectations des ZACC sur le territoire communal et sur les territoires communaux limitrophes

1.5.1. Sur le territoire communal

Seule la ZACC n°15 « Le Parque » est juridiquement mise en œuvre par un PPA (24/02/1959) et est affectée en zone agricole.

1.5.2. Sur les territoires communaux limitrophes

Le tableau suivant reprend les ZACC présentes au sein des communes limitrophes avec les éventuels projets d'affectation (uniquement sur base des RUE approuvés à ce jour).

Tableau 13 : ZACC au sein des communes limitrophes.

| Commune | Projet d'affectation ou de mise en œuvre |
|--------------------|---|
| Libin | Néant |
| Libramont-Chevigny | ZACC « Le Serpont » à Libramont. Affectation en zone d'habitat avec projet de mise en œuvre (permis d'urbanisation en cours de finalisation). ZACC « Route de Neufchâteau » à Recogne. Affectation en zone d'activité économique (zone commerciale et artisanale). ZACC « Blancheau » à Recogne. Affectation en zone d'habitat. |
| Nassogne | Néant |
| Sainte-Ode | Néant |
| Tellin | Néant |
| Tenneville | Néant |

2. Affectation générale de la ZACC

Voir carte n°2.3 – Affectation de la ZACC.

Le RUE doit fixer une affectation générale pour la ZACC. L'article 25 du CWATUP précise que *la zone d'aménagement communal concerté est destinée à recevoir toute affectation visée aux alinéas 2 et 3, à l'exception de la zone d'activité économique industrielle et de la zone d'extraction*. Les affectations possibles sont donc :

- La zone d'habitat.
- La zone d'habitat à caractère rural.
- La zone de services publics et d'équipements communautaires.
- La zone de loisirs.
- La zone d'activité économique mixte.
- La zone agricole.
- La zone forestière.
- La zone d'espaces verts.
- La zone naturelle.
- La zone de parc.

Afin de répondre aux objectifs fixés et aux besoins déterminés, la ZACC « Rue du Mont » à Saint-Hubert est affectée en zone d'habitat.

L'article 26 du CWATUP stipule : *« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».*



Province de Luxembourg – Arrondissement de Neufchâteau

Ville de Saint-Hubert

Place du Marché, 1
6870 Saint-Hubert

Rapport urbanistique et environnemental

Zone d'Aménagement Communal Concerté « Rue du Mont » – Saint-Hubert

Volet C

Options d'aménagement et évaluation environnementale

Auteur de projet



IMPACT
sprl

TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennais, 32
6880 BERTRIX

Tél. 061 41 54 54

Fax 061 41 55 07

E-Mail : info@impact-sprl.be
<http://www.impact-sprl.be>

Stéphane Mottiaux

Date du dossier :
Mars 2017

Dominique Pajot

Analyse de la situation existante

1. Analyse de la situation existante de fait

Voir carte n°3.2 – Situation géographique.

Voir carte n°3.3 – Photo aérienne.

Voir carte n°3.4 – Angles des prises de vues photographiques.

Voir carte n°3.5 – Situation existante de fait.

1.1. Localisation de la zone et polarisation

Voir carte n°3.1 – Contexte géographique local.

Le périmètre du RUE est localisé en contact direct avec le centre-ville de Saint-Hubert. Il est déterminé par la rue des Neuf Courtils au Nord, la rue Saint-Roch au Nord-Est, la rue du Mont à l'Est et la rue des Rogations à l'Ouest. Sa superficie est de 15,66 ha (superficie de la ZACC : 4,17 ha).

Sa localisation particulière lui permet de bénéficier d'un lien privilégié avec le centre administratif, commercial et de services (hôtel de ville, basilique et palais abbatial, maison du tourisme, etc.).

Le périmètre comprend également l'école libre (enseignement fondamental et secondaire) ainsi que la nouvelle crèche et la nouvelle maison médicale.

Signalons également différents équipements gravitant autour du centre : zone commerciale (avenue des Chasseurs ardennais), résidence pour personnes âgées (rue du Home), complexe sportif (rue de la Conserverie), parc d'activités économiques (de l'autre côté de la N89), etc.

1.2. Occupation du sol

Les bordures du périmètre sont déjà largement urbanisées. On retrouve également, en partie Sud du périmètre, une entreprise de construction.

La partie centrale est quant à elle occupée par des pâtures et prairies.

Vue paysagère n°1



Vue paysagère n°2



Vue paysagère n°3



Vue paysagère n°4



1.3. Contexte physique

Voir carte n°3.6 – Contexte physique.

1.3.1. Sol et sous-sol

Sous-sol

Le site est localisé au sein de de l'unité tectonique appelée zone anticlinoriale de l'Ardenne, élément du massif ardennais formé lors de l'orogénèse Hercynienne tout au long du Primaire.

L'essentiel des roches date du Dévonien inférieur où elles reposent en discordance sur le socle Calédonien. Le Dévonien inférieur est composé essentiellement de sédiments détritiques d'origine marine témoignant de l'érosion de la chaîne Calédonienne.

Au Sud de cet anticlinorium, on retrouve le bassin de l'Eifel dont le passage se fait sans discontinuité. Datant également du Dévonien inférieur, ce bassin s'étend depuis Charleville en France pour s'étendre en direction du Nord-Est (bassin de Neufchâteau) puis pour s'élargir encore dans l'Eifel au Luxembourg.

L'ère secondaire et la majeure partie de l'ère tertiaire connaissent une relative tranquillité orogénique et sont marquées par un climat de type tropical et subtropical favorable à l'érosion physico-chimique. Les mers viennent régulièrement transgresser cette région, accentuant la planéité du relief et constituant de la sorte le plateau ardennais.

La quaternaire engendre quant à lui une accélération de l'incision du relief par l'hydrographie dû à un soulèvement pour modeler le réseau tel qu'on le perçoit aujourd'hui, et ce dès le l'Oligocène. Les dépôts de cette période, marquée par un climat de type périglaciaire, sont peu présents à l'exception de limons caillouteux du Pléistocène localisés dans les plaines alluviales.

D'après la carte géologique, la presque totalité du périmètre est localisée au droit de l'assise de Saint-Hubert (Gd).

D'après la notice de la carte hydrogéologique, l'assise est dominée par un ensemble de schistes verts à gris vert et de phyllades gris vert à verts, de quartzophyllades, de phyllades, de psammites, de quartzites verdâtres, gris ou verts. Ces roches sont très riches en mica et les schistes sont nettement dominants.

Les schistes de l'assise de Saint-Hubert sont fréquemment chargés de nodules carbonatés qui disparaissent par dissolution en laissant un résidu brun et poussiéreux dans la roche cariée. Des quartzites à ciment calcaireux ont été relevés au Sud de Saint-Hubert (Asselberghs, 1946).

Figure 6 : Extrait de la carte géologique de Wallonie 59/7- 8 Grupont – Saint-Hubert au niveau du site (Source : SPW – DGARNE, Carte géologique de n°195 de M.H. Forir (1895))



La commune de Saint-Hubert est par ailleurs reprise en classe radon 2b d'après l'Agence Fédérale de Contrôle Nucléaire, ce qui signifie que plus de 10 % des habitations mesurées dans cette zone dépassent le niveau d'action de 400 Bq/m³, et où le risque d'infiltration du radon est donc faible. La concentration moyenne en radon de la commune (322 Bq/m³) est largement supérieure à la moyenne nationale belge (≈ 50 Bq/m³).

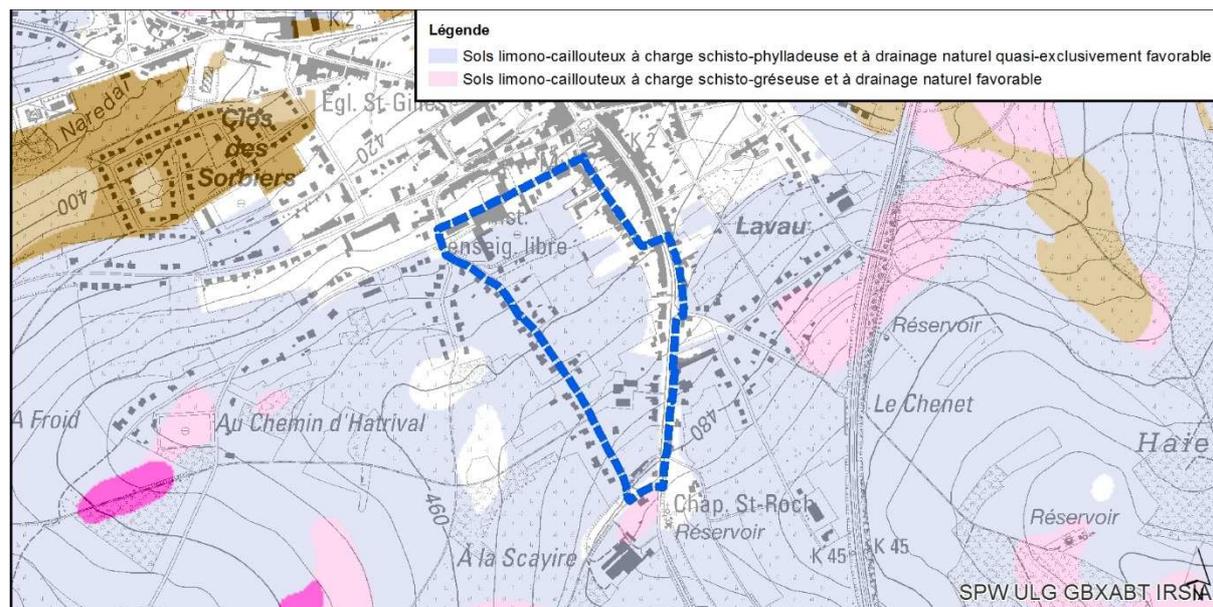
Le site n'est pas concerné par d'autres risques liés au sous-sol tels l'activité sismique ou encore les affaissements miniers.

Sols

En grande majorité, on retrouve sur le périmètre des sols limono-caillouteux à charge schisto-phylladeuse et à drainage naturel quasi-exclusivement favorable.

Notons qu'au niveau de l'urbanisation bordant les voiries vers le centre de Saint-Hubert mais également la rue du Mont, les sols n'ont pas été cartographiés.

Figure 7 : Extrait de la carte des sols de Wallonie au niveau du périmètre du RUE.



Le site n'est pas repris dans la base de données Walsols de la Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement (SPAQuE), qui reprend les terrains contaminés. Vu les activités présentes sur le site (activités agricoles), le risque de pollution du sol peut être jugé comme négligeable.

1.3.2. Eaux souterraines et de surface

Aucun captage public ou privé n'est situé à l'intérieur du périmètre. Cependant, il est concerné par trois zones forfaitaires de prévention éloignée de captage.

Le périmètre d'étude ne comprend pas d'élément hydrographique. De ce fait, il n'est donc pas concerné par la problématique des zones inondables. Aucun axe de ruissellement n'est également à signaler.

1.3.3. Relief

Le périmètre du RUE se situe sur un plateau en pente douce vers le Nord (orienté donc vers le centre de Saint-Hubert). L'altitude varie entre 445 mètres au Nord et 480 mètres au Sud. La pente y est régulière et en moyenne de +/- 6 %.

On note toutefois la présence d'un talus de +/- 2 mètres, parallèle aux courbes de niveau et situé au centre de la zone (pâtures et prairies).

Vue paysagère n°5



1.4. Air et climat

De manière globale, le périmètre, bien qu'exposé sur un versant Nord, jouit d'une exposition correcte. Toutefois, la présence de végétation, de bâti, etc. peut toutefois perturber localement le microclimat.

Aucun élément ne vient à priori perturber la qualité de l'air.

1.5. Milieu biotique

Voir carte n°3.7 – Contexte naturel et paysager.

Le périmètre n'est pas repris au sein d'un site Natura 2000, d'un site protégé (réserve naturelle, ZHIB, etc.) ni d'un site de grand intérêt biologique (SGIB).

Les milieux présents (pâtures et prairies) présentent un intérêt écologique relativement faible. On y retrouve toutefois quelques éléments verts : haie basse en limite de parcelles (notamment en accompagnement de la venelle rejoignant la rue des Rogations et la rue Saint-Roch), haie haute feuillue (à proximité de la crèche et de la maison médicale ou encore à l'arrière des jardins de la rue Saint-Roch), alignement d'arbres (à l'arrière des jardins de la rue Saint-Roch), etc.

Des arbres et haies remarquables se retrouvent dans le centre de Saint-Hubert ainsi qu'au Sud du périmètre, à proximité de la chapelle Saint-Roch.

1.6. Paysages

Voir carte n°3.7 – Contexte naturel et paysager.

Depuis les vues lointaines, le périmètre du RUE ne présente pas de contrainte particulière : en dehors des zones d'intérêt paysager reconnues, pas de point de vue remarquable vers la zone, enveloppe visuelle limitée vu la présence du bâti périphérique, etc.

Toutefois, depuis l'intérieur du périmètre, il existe des vues intéressantes vers le centre-ville, marquées par la basilique qui joue le rôle de point d'appel.

Vue paysagère n°6



1.7. Cadre bâti et patrimoine

1.7.1. Typologie

Voir carte n°3.8.1 – Structure du bâti – Typologie.

Différents types de bâti sont présents à l'intérieur et à proximité du périmètre.

- Un bâti de type centre urbain dans la partie Nord du périmètre, le long de la rue Saint-Roch et de la première partie de la rue du Mont. Il s'agit majoritairement d'un bâti ancien en ordre continu.

Vue paysagère n°7



- Un bâti de type mixte d'entrée de ville dans la 2^{ème} partie de la Rue du Mont. Il s'agit majoritairement d'un bâti ancien en ordre semi-continu dans le prolongement du centre-ville.

Vue paysagère n°8



- Un bâti de type extension récente le long de la rue des Rogations. Il s'agit d'un bâti en ordre ouvert (constructions isolées), présentant généralement un retrait par rapport à la voirie occupé par des jardins (pas de relation avec l'espace rue).

Vue paysagère n°9



Vue paysagère n°10



- Un bâti de type spécifique englobant les bâtiments de l'école et ceux de l'activité économique.

1.7.2. Affectation

Voir carte n°3.8.2 – Structure du bâti – Affectation.

Au sein du périmètre et à proximité, l'affectation principale est le logement, plus spécialement le logement unifamilial. Quelques appartements sont présents à la rue du Mont (en relation avec le centre-ville) mais présentent une très faible qualité architecturale.

Rappelons également la présence d'une école, de la crèche et de la maison médicale.

Vue paysagère n°11



Vue paysagère n°12



Quelques commerces (rue du Mont) et professions libérales sont également à signaler. On note également l'existence d'une entreprise de construction dans la partie Sud du périmètre.

Vue paysagère n°13



Vue paysagère n°14



1.7.3. Densité¹

Voir carte n°3.8.3 – Structure du bâti – Densité.

Les densités de logements sont très variables (avec des valeurs élevées mais également très faibles) et sont dépendantes de la structure du bâti précitée :

- 50 logements pas ha pour l'îlot entre la rue Saint-Roch et la rue du Mont.
- 14 à 18 logements par ha pour la rue Saint-Roch et la rue du Mont.
- 7 logements par ha pour le bâti récent (rue des Rogations).

1.7.4. Gabarit

Voir carte n°3.8.4 – Structure du bâti – Gabarit.

Les gabarits des constructions sont généralement composés de 2 niveaux (R+1). Notons que certaines constructions rue du Mont, plus proches du centre-ville, présentent 3 niveaux avec toutefois des hauteurs assez limitées, voir 4 niveaux au début de la rue du Mont ou sur le site de l'école.

Vue paysagère n°15



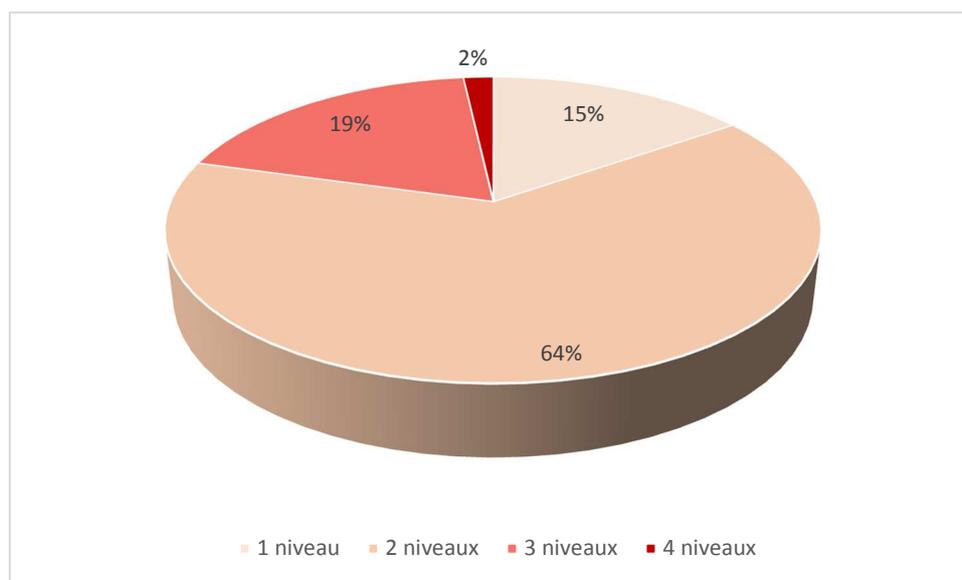
¹ Les densités dont il est question ici sont des densités nettes. La densité brute inclut, outre les zones de constructions, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques... La densité nette correspond quant à elle à la densité brute de laquelle on soustrait tous les espaces à vocation publique pour ne garder que les espaces privés.

Vue paysagère n°16



Au contraire, les constructions plus récentes (rue des Rogations) sont composées d'un seul niveau.

Figure 8 : Gabarits rencontrés au niveau des constructions du périmètre du RUE.



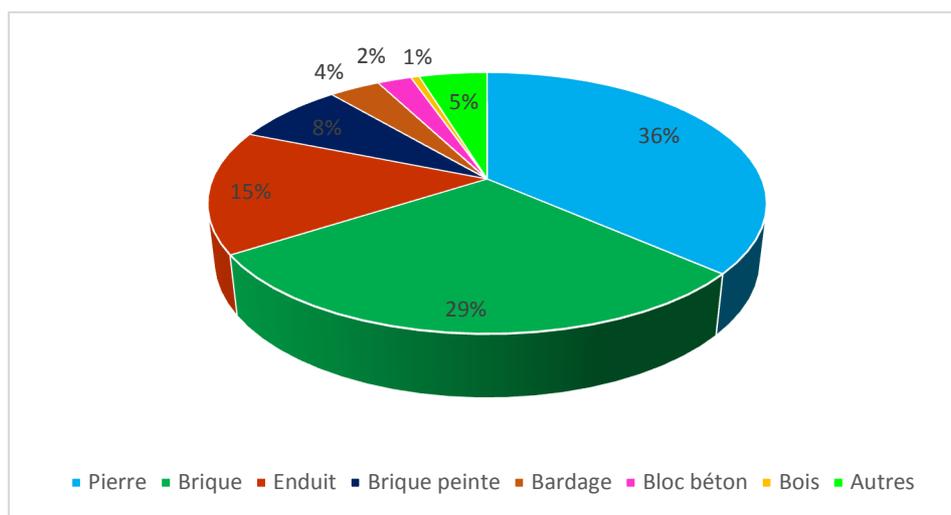
1.7.5. Matériaux

Voir carte n°3.8.5 – Structure du bâti – Matériaux de parement.

Voir carte n°3.8.6 – Structure du bâti – Matériaux de toiture.

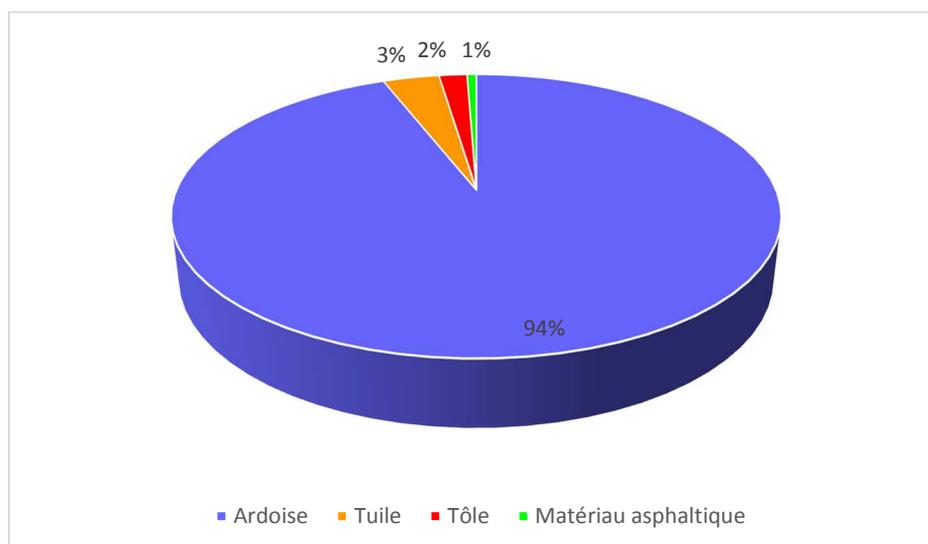
Au niveau des parements, le centre ancien se caractérise par un fort recours à la pierre locale malgré la présence de plusieurs constructions en enduit ou en briques. Pour le bâti récent, la brique domine mais avec une plus grande hétérogénéité.

Figure 9 : Parements rencontrés au niveau des constructions du périmètre du RUE.



Au niveau des toitures, on retrouve quasi exclusivement l'ardoise (naturelle ou artificielle).

Figure 10 : Types de toiture rencontrés au niveau des constructions du périmètre du RUE.



1.7.7. Patrimoine

Voir carte n°3.8.1 – Structure du bâti – Typologie.

On retrouve de nombreux éléments classés dans le centre-ville, certains étant repris comme biens exceptionnels (la Basilique et le Palais Abbatial). Toutefois, aucun élément classé n'est recensé dans le périmètre.

On recense également de nombreux bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine dans le centre de Saint-Hubert.

La Chapelle Saint-Roch (élément du petit patrimoine) se situe au Sud du périmètre.

1.8. Mobilité et accessibilité

Voir carte n°3.9 – Mobilité.

1.8.1. Réseau routier

Saint-Hubert bénéficie d'une très bonne accessibilité routière, via la N89 (voirie de transit régional) qui permet une jonction rapide et aisée vers l'E411 et la N4.

Au niveau du périmètre, les voiries présentent un statut et des caractéristiques différenciées.

- N849 / Rue du Mont – voirie de liaison (régionale) – emprise asphaltée de +/- 6 mètres – trottoirs et stationnement en voirie.

Vue paysagère n°17



Vue paysagère n°18



- Rue des Rogations – voirie de distribution (communale) – emprise asphaltée de +/- 5,5 mètres – trottoirs étroits – zone 30 km/h à proximité de l'école. Notons que le carrefour entre la rue des Rogations et la rue du Mont ne présente pas une configuration optimale.

Vue paysagère n°19



Vue paysagère n°20



- Rue des Neufs Courtils – voirie de circulation locale (communale) – emprise asphaltée de +/- 3 mètres – zone 30 km/h – sens unique – stationnement en voirie – pas de trottoirs.

Vue paysagère n°21



Vue paysagère n°22



- Rue Saint-Roch – voirie de circulation locale (communale) – emprise asphaltée de +/- 5,5 mètres – trottoirs (accotements asphaltés). On note un problème de visibilité au niveau du carrefour entre la rue Saint-Roch et la rue du Mont, dû à un stationnement trop proche du carrefour le long de la rue du Mont.

Vue paysagère n°23



Vue paysagère n°24



- Rue de la Comane - voirie de desserte locale (communale) - emprise asphaltée très large de +/- 14 mètres - stationnement non marqué en voirie - pas de réels trottoirs.

Vue paysagère n°25



Il existe plusieurs accès vers l'intérieur du périmètre depuis les voiries périphériques. Cependant, si l'accès est relativement aisé depuis la rue des Rogations, les possibilités sont beaucoup plus limitées depuis les autres voiries. Les accès envisageables sont listés ci-après.

- Plusieurs accès le long de la rue des Rogations (pâtures).

Vue paysagère n°26



- Possibilité d'accès depuis la rue des Rogations ou la rue du Mont (faible emprise pour ce dernier) en cas de délocalisation de l'entreprise de construction.

Vue paysagère n°27



- Un accès depuis la rue du Mont à hauteur d'une servitude (faible emprise nécessitant d'empiéter sur un jardin et difficulté d'organisation avec la maison d'habitation dont l'entrée se fait latéralement).

Vue paysagère n°28



Vue paysagère n°29



- Un accès depuis la rue Saint-Roch depuis une pâture.

Vue paysagère n°30



- Un accès depuis la rue de la Comane en vis-à-vis de la crèche et de la maison médicale.

1.8.2. Stationnement

Au niveau du périmètre du RUE, le stationnement s'organise principalement le long des voiries (domaine public) ou en site privé.

Des poches de stationnement sont existantes au début de la rue des Neufs Courtils (parking public de 20 places) ou au sein de l'école (parking privé de 30 places).

Vue paysagère n°31



1.8.3. Transports en commun

Le site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec la présence de plusieurs arrêts de bus concentrés à proximité de l'école (lignes 5/3 et 162b) et le long de la rue du Mont (lignes 51, 60 et 162b).

Les lignes qui desservent ses arrêts sont :

- Ligne 5/3 « Bertrix - Paliseul - Saint-Hubert » avec 1 passage par jour et par sens (ligne scolaire avec une très faible desserte).
- Ligne 51 « Amberloup - Saint-Hubert - Libramont » avec 8 passages par jour et par sens (ligne scolaire avec une desserte moyenne mais circulant durant les vacances).
- Ligne 60 « Saint-Hubert - Neufchâteau - Materlange » avec 6 passages par jour et par sens (ligne scolaire avec une desserte moyenne).
- Ligne 162b « Libramont - Jemelle » avec 14 passages par jour et par sens (ligne structurante qui rejoint les deux gares SNCB avec une bonne desserte).

1.8.4. Déplacements lents

A l'exception de la rue des Neufs Courtils, toutes les rues disposent (totalement ou partiellement) de trottoirs. Leur largeur et leur accessibilité sont cependant très variables (voir ci-avant).

A l'intérieur et à proximité du périmètre, on recense toute une série de venelles dont une transversale faisant la liaison entre la rue des Rogations et la rue Saint-Roch.

Vue paysagère n°32



Vue paysagère n°33



Vue paysagère n°34



Notons également en périphérie du périmètre la présence également de venelles, dont une entre la rue des Neuf Courtils et la rue Redouté.

Vue paysagère n°35



Par ailleurs, un projet de liaison lente inter-villages est actuellement en cours d'élaboration dans le cadre du PCDR. Le parcours projeté passe au Sud du périmètre en empruntant une partie de la rue des Rogations.

1.9. Equipements et infrastructures

Voir carte n°3.10 – Equipements et infrastructures.

1.9.1. Egouttage

Le périmètre d'étude est repris en régime d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de la Lesse (arrêté du 02/12/2005).

Les différentes voiries existantes disposent d'un raccordement au réseau d'égouttage. Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Saint-Hubert (6.000 EH) située à l'Ouest de la Ville.

La rue des Rogations comprend un réseau d'égouttage unitaire : on retrouve d'abord une canalisation en béton de Ø300 mm, puis, à partir de l'entrée de l'école et donc en aval, une canalisation en PVC de Ø315 mm. L'égout de Ø300 mm en béton de la rue des Neufs Courtils se rejette dans celui de la rue des Rogations.

La rue Saint-Roch et la rue des Comanes comprennent des égouts de Ø300 mm en béton qui se rejettent dans l'égout de Ø400 mm puis Ø500 mm de la rue Redouté, toujours en béton. A son intersection avec la rue des Rogations, le réseau d'égouttage passe en Ø600 mm (béton).

Quant à la rue du Mont, elle comprend, du côté du périmètre et seulement sur sa moitié inférieure, un égout unitaire en PVC de Ø315 mm puis de Ø400 mm qui se poursuit vers le centre-ville.

1.9.2. Réseaux de distribution

Les voiries existantes sont raccordées aux différents réseaux de distribution (eau, électricité, etc.).

1.10. Cadre de vie

A priori, le périmètre offre un cadre de vie agréable et ne subit pas de nuisances particulières.

2. Analyse de la situation existante de droit

Voir carte n°3.11 – Situation existante de droit.

2.1. Tableau synthétique

| | |
|--|---|
| Schéma de Développement de l'Espace Régional | Pôle d'appui en milieu rural Pôle d'appui sur le plan touristique |
| Schéma de structure communal | Néant |
| Schéma directeur | Néant |
| Rapport urbanistique et environnemental | Néant |
| Plan de Secteur | Zone d'habitat Zone de services publics et d'équipements communautaires Zone d'aménagement communal concerté (ZACC) |
| Plan Particulier d'Aménagement Plan Communal d'Aménagement | Néant |
| RGBSR / RGZPU | Partiellement repris en RGZPU (arrêté du 10/02/2006). |
| Règlement Communal d'Urbanisme | Néant |
| Site à réaménager (SAR) | Néant |
| Périmètre de rénovation / revitalisation urbaine | Rénovation urbaine « Quartier du centre » (13/04/1999) |
| Périmètre de remembrement | Néant |
| Permis de lotir / Permis d'urbanisation | Quelques permis de lotir le long des voiries |
| Statut juridique des voiries et atlas des communications vicinales | N849 (rue du Mont) : voirie régionale Autres voiries : voiries communales Rue des Neufs Courtils : sentier n°47 Rue des Rogations : chemin n°3 et sentier n°40 Rue Saint-Roch : sentier n°46 (se prolongeant à l'arrière de la rue du Mont) et sentier n°50 Sentier n°49 traversant le site aujourd'hui disparu. |
| Autre servitude | Servitude à l'arrière de la rue du Mont (en attente des informations) |
| Alignement et zone de recul | Rue du Mont (N849) |
| Statut juridique des cours d'eau | Néant |
| Zone inondable | Néant |
| Autres risques naturels majeurs | Néant |
| Natura 2000 | Néant |
| Réserve naturelle et autres sites naturels protégés | Néant |
| Arbres et haies remarquables | Néant |
| Bois soumis au régime forestier | Néant |
| Périmètre d'intérêt paysager et point de vue remarquable | Néant |
| Monuments et sites classés | Néant |
| Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique | Régime d'assainissement collectif |
| Captage | Zone forfaitaire de prévention éloignée de captage |
| Wateringue | Néant |
| Périmètre de reconnaissance économique | Néant |
| Seveso | Néant |
| Propriétaires | Principalement propriété communale pour les parcelles non bâties |

2.3. Schéma de Développement de l'Espace Régional

Comme mentionné précédemment, la ville de Saint-Hubert est reprise comme pôle d'appui en milieu rural et pôle d'appui sur le plan touristique dans la structuration spatiale pour la Wallonie.

2.4. Plan de secteur

Voir carte n°3.12 – Plan de secteur.

Le périmètre du RUE est inscrit en zone d'habitat, en zone de services publics et d'équipements communautaires et en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur « Bertrix – Libramont – Neufchâteau » défini par l'Arrêté Royal du 05/12/1984.

2.5. Règlement Général sur les Zones Protégées en matière d'Urbanisme

Le périmètre du RUE est partiellement repris dans un RGBZPU (arrêté du 10/02/2006). Les parcelles concernées sont déjà bâties.

2.6. Rénovation urbaine et revitalisation urbaine

Le centre de Saint-Hubert fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine (arrêté du 13/04/1999) approuvé en mars 2016.

2.7. Permis de lotir et permis d'urbanisation

- Six lotissements prennent place le long des voiries entourant le périmètre du RUE :
- Le long de la rue des Rogations :
 - Un lotissement octroyé le 09/07/1981 et comprenant 12 lots dont 11 bâtis (hors périmètre).
 - Un lotissement octroyé le 26/01/1965 comprenant 2 lots bâtis (hors périmètre).
 - Entre la rue des Rogations et la rue du Mont :
 - Un lotissement octroyé le 27/02/1990 comprenant 4 lots avec 2 lots sur chaque voirie (dont 1 bâti à chaque fois).
 - Le long de la rue du Mont :
 - Un lotissement octroyé le 21/02/1980 comprenant 2 lots bâtis (hors périmètre).
 - Un lotissement octroyé le 12/10/1978 comprenant 2 lots bâtis (hors périmètre).

2.8. Statut juridique des voiries et atlas des communications vicinales

La N849 (rue du Mont) est une voirie régionale. Les autres voiries sont communales.

Selon l'Atlas des communications vicinales, les éléments suivants sont recensés :

- Rue du Mont – route de Bouillon à Saint-Hubert.
- Rue des Neufs Courtils : sentier n°47.
- Rue Saint-Roch : sentier n°46 et sentier n°50.
- Rue des Rogations : chemin n°3 et sentier n°40

Notons que le sentier n°49 traverse le site mais n'est plus visible sur le terrain. On peut supposer qu'il a été déplacé à son endroit actuel.

2.9. Autre servitude

Une servitude est présente à l'arrière des habitations entre la rue du Mont et la rue Saint-Roch.

2.10. Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique

Le périmètre du PCAR fait partie du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de la Lesse (02/12/2005) et est inscrit en zone d'assainissement collectif.

2.11. Captage

Aucun captage n'est recensé au sein du périmètre du RUE. Cependant le périmètre est repris en zone forfaitaire de prévention éloignée de captage (IIb).

2.12. Propriétaires

Voir carte n°3.13 – Propriétaires.

Les terrains appartiennent à différents propriétaires, dont une partie importante à la Ville de Saint-Hubert.

3. Synthèse

3.1. Potentialités

- Proximité directe avec le noyau urbain de Saint-Hubert permettant de renforcer la structure spatiale et de profiter des services et équipements, commerces, emplois, etc.
- En lien direct avec l'école, la crèche et la maison médicale.
- En lien étroit avec l'opération de rénovation urbaine.
- Pas de contraintes majeures identifiées au niveau du sol et sous-sol ainsi que des eaux souterraines et de surface.
- Relief calme, en pente douce vers le centre.
- Absence d'enjeux écologiques (hors Natura 2000, etc.) et paysagers (hors périmètre ADESA, etc.).
- Présence de vues intéressantes depuis l'intérieur du périmètre vers le centre et la basilique.
- Densité élevée et homogénéité du bâti ancien.
- Bonne desserte et accessibilité automobile (N89 – N849).
- Bonne desserte des transports en commun (bus).
- Plusieurs possibilités d'accès.
- Existence de trottoirs, de venelles et d'un projet de voies lentes (PCDR).
- Assainissement collectif des eaux usées – égouttage existant avec acheminement des eaux usées vers la station d'épuration de Saint-Hubert.
- Présence des autres équipements à proximité immédiate de la zone.
- Plusieurs parcelles appartenant à la Ville de Saint-Hubert.

3.2. Contraintes

- Présence d'un talus d'une hauteur de +/- 2 mètres au centre du périmètre.
- Présence de quelques éléments verts à maintenir (arbres et haies dans la partie Nord).
- Vue intéressante vers la basilique.
- Bâti récent présentant une faible densité et en rupture avec le bâti ancien.
- Bâti de faible qualité par endroits (par exemple les appartements de la rue du Mont ou encore certains bâtiments de l'école).
- Accès présentant par endroits des contraintes, notamment le long de la rue du Mont.
- Configuration non optimale des carrefours sur la rue du Mont depuis la rue des Rogations et la rue Saint-Roch.
- Absence de desserte ferroviaire du centre de Saint-Hubert.
- Réseau d'égouttage unitaire en périphérie du périmètre.
- Sentier n°49 traversant le site mais aujourd'hui disparu ou déplacé.
- Parcelles stratégiques appartenant à des propriétaires privés (accès ou autres).

3.3. Enjeux

Vu sa localisation idéale, le RUE doit promouvoir le développement d'un quartier innovant et exemplaire pour participer à la redynamisation et au redéploiement de l'attractivité du centre-ville de Saint-Hubert, ce dernier devant retrouver une image positive, notamment à travers ce projet mais également celui de la rénovation urbaine.

Il convient donc d'être attentif à planifier une urbanisation et un développement :

- Favorisant une mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.
- Proposant des mesures d'aménagement favorables à la gestion qualitative du cadre de vie.
- Promouvant l'efficacité énergétique, le développement durable et la qualité urbanistique et architecturale.
- Définissant une densité élevée en adéquation avec le statut de pôle secondaire que doit jouer Saint-Hubert.
- Connectant et ouvrant la future urbanisation aux quartiers, aux polarités et aux équipements existants.

En concertation avec le PCM, la mobilité doit être réfléchi pour :

- Alimenter de manière rationnelle et structurée le quartier mais également les quartiers existants et les potentiels futurs de développement.
- Favoriser une fluidité et une accessibilité du centre-ville dans la perspective offerte par la rénovation urbaine.
- Gérer de manière circonstanciée et sécurisée les accès à l'intérieur d'îlot.
- Créer des conditions favorables à l'utilisation des transports en commun.
- Développer une réelle mobilité lente en promouvant des connexions directes et sécurisées vers le centre-ville et les polarités.

Options d'aménagement

Les options d'aménagement définies ci-après constituent un guide en vue de la réalisation et de la mise en œuvre ultérieure de plans et de permis d'urbanisation et d'urbanisme. A ce titre, elles sont accompagnées d'un schéma de principe et traduites à travers un schéma d'aménagement. Un plan masse réalisé avec un niveau de détail relativement important illustre une possibilité d'urbanisation selon les options d'aménagement. Toutefois, il reste bien entendu purement indicatif.

Les principaux objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la ZACC « Rue du Mont » sont :

- Proposer une **densification** raisonnée intégrant la proximité du centre de Saint-Hubert, de ses services et de ses équipements.
- Développer une structure urbanistique favorisant une **offre diversifiée en logements** et visant à répondre aux besoins induits par l'évolution démographique mais également à créer une attractivité indispensable pour le redéploiement de la Ville.
- Profiter de la présence de l'école, de la crèche et de la maison médicale pour créer une véritable **polarité**.
- Veiller à créer des **espaces publics de qualité** et un maillage de **liaisons lentes** vers le centre et les différentes polarités.
- Aménager une offre en **stationnement public** pour répondre à la demande liée aux équipements mais également pour désengorger le centre-ville.

1. Structure du territoire et gestion de la mobilité

Voir carte n°4.1 – Schéma de principe

Voir carte n°4.2 – Schéma d'aménagement

1.1. Affectations

L'urbanisation proposée doit contribuer à constituer un quartier agréable, convivial et favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.

Le périmètre est divisé en grandes affectations permettant de répondre aux objectifs initialement formulés.

Affectation résidentielle

Destination

Au sein de cette affectation, la destination des terrains concernés est l'habitat au sens général du terme.

On y distingue :

- Les zones de construction (unifamiliale et multifamiliale).
- Les zones de stationnement/car-port.
- Les zones de cours et jardins (réservées à l'aménagement de jardins et d'espaces libres).
- Les zones de cour ouverte (réservées aux aménagements permettant l'accès piéton et carrossable ainsi que le stationnement des véhicules).

Mixité fonctionnelle

Afin d'assurer une certaine mixité fonctionnelle et sociale, les constructions peuvent également accueillir :

- Des petits commerces de proximité, des professions libérales, des bureaux et des services publics à condition que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles concourent à renforcer la qualité de vie des habitants et l'animation des quartiers. Ces activités sont obligatoirement combinées avec du logement. Leur implantation doit par ailleurs intégrer un nombre suffisant de stationnements en site privé.
- Des logements intergénérationnels ou intermédiaires (au sein d'une construction destinée au logement unifamilial). Ce type de logement n'intervient pas dans le calcul de la densité.

Autres affectations

Affectation communautaire et/ou publique

Cette affectation confirme les équipements existants dans le périmètre, à savoir :

- L'école.
- La maison médicale et la crèche (avec possibilité d'extension).

Espace public et espace vert

Espace public de convivialité

Centré sur les équipements polarisateurs (école, crèche et maison médicale), l'espace public de convivialité constitue un lieu de structuration du bâti mais surtout de rencontre, d'échange et de convivialité. Son aménagement vise à favoriser les déplacements lents.

Espace vert (parc)

L'espace vert public est traité sous forme de parc, c'est-à-dire un espace vert ordonné dans un souci d'esthétique paysagère.

Il est également destiné à recevoir de petits équipements récréatifs (plaine de jeux, aire de repos, etc.) ainsi que les équipements nécessaires au tamponnement des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le milieu naturel, à savoir des noues et bassins paysagers.

1.2. Mobilité et réseaux de circulation

Les principes d'aménagement visent à proposer une gestion de la mobilité favorable à la maîtrise des besoins en déplacements et en circulation par :

- La mise en place d'une structuration rationnelle des voiries visant à réguler et à canaliser le trafic automobile.
- L'optimisation des conditions favorables aux déplacements lents par la création d'un véritable maillage de voies lentes.

Les voiries et voies lentes sont dimensionnées et aménagées pour répondre aux fonctions qui leur sont attribuées.

Structuration des voiries

La structuration des voiries se base sur la hiérarchie suivante :

- Voirie de liaison.
- Voirie de distribution.
- Voirie de circulation locale.
- Voirie de desserte locale.
- Voirie de desserte limitée.

La rue du Mont constitue une des entrées principales au centre de Saint-Hubert. En outre, elle se connecte à la N89. Il s'agit donc d'une voirie de liaison. Elle est destinée à recevoir un trafic de transit et est aménagée prioritairement pour la circulation automobile tout en sécurisant les déplacements lents. Par ailleurs, le carrefour avec la rue des Rogations doit être aménagé dans une optique de sécurisation et de création d'un véritable effet de porte.

Suite à la mise en œuvre de la ZACC mais également à la réflexion menée dans le cadre du plan communal de mobilité (PCM), la rue des Rogations doit prendre un statut de voirie de distribution. Elle doit permettre de desservir les quartiers dans les noyaux principaux. Les fonctions de collecte et de répartition des flux de circulation prédominent donc sur la fonction de liaison. Afin de pouvoir jouer ce nouveau rôle, progressivement, son emprise totale est portée à 12 mètres.

La rue Saint-Roch, la rue des Neufs Courtils ainsi que la nouvelle voirie desservant l'intérieur de la zone doivent être considérées comme des voiries de circulation locale. Elles assurent donc uniquement un trafic local. La nouvelle voirie vise à connecter les deux voiries plus structurantes : la rue du Mont et la rue des Rogations. Son positionnement se situe dans le prolongement de la rue Saint-Roch (directement en connexion avec la rue du Mont) pour venir rechercher la rue des Rogations en vis-à-vis d'un chemin existant qui, à terme, permettra de desservir le potentiel foncier futur repris à l'Ouest.

La rue de la Comane ainsi que la nouvelle voirie au Nord-Ouest sont aménagées en voiries de desserte locale. Comme leur nom l'indique, ces voiries sont uniquement destinées à recevoir un trafic de desserte des fonctions (crèche et maison médicale, appartements et parking public). Elles se terminent d'ailleurs en cul-de-sac et ne participent donc pas au maillage viaire en tant que tel. La configuration de la rue de la Comane est revue afin de pouvoir générer un demi-tour tout en développant du parking en partie centrale.

Le dernier niveau hiérarchique est la voirie de desserte limitée. Située entre la rue des Rogations et la nouvelle voirie de circulation locale, elle permet d'urbaniser le solde de la zone. Elle est aménagée en espace partagé où les seuls accès autorisés sont pour permettre le chargement et le déchargement (déménagement, etc.), pour des services (poste, poubelles, etc.) ou pour la sécurité (pompiers, etc.). En dehors de cela, la circulation automobile y est interdite.

Gestion du stationnement

Le stationnement peut être réalisé soit en domaine privé, soit en domaine public. Les voiries sont aménagées pour permettre la mise en place de zones de stationnement. Le stationnement est toutefois privilégié en site propre, celui en voirie n'étant que secondaire et complémentaire.

Pour la fonction résidentielle, les principes de stationnement sont les suivants :

- Dans la zone de cour ouverte ou dans un éventuel garage ou car-port pour les constructions unifamiliales. Au niveau de la voirie de desserte limitée, des poches de stationnement et de car-ports sont prévues aux deux entrées afin de répondre aux besoins en stationnement des logements en rapport avec celles-ci.
- Prioritairement en sous-sol pour les constructions multifamiliales.

Pour les équipements et services (stationnement public), une importante poche de parking est prévue à proximité de l'école, de la crèche et de la maison médicale. Son accès est possible depuis la rue des Rogations. Elle offre également une opportunité de stationnement à proximité du centre-ville. Une seconde poche de parking (plus confidentielle) est inscrite dans le prolongement de la rue de la Comane.

Structuration des déplacements lents

Le vocable « déplacements lents » regroupe différentes catégories d'usagers : les piétons bien sûr mais aussi les cyclistes, cavaliers, patineurs, etc. Ils sont généralement qualifiés également d'« usagers faibles », mais parmi eux, certains le sont plus que d'autres : jeunes enfants, à pied ou en vélo, personnes âgées, jeunes parents avec poussette, personnes à mobilité réduite, etc.

Les déplacements lents se basent sur un maillage visant à amener les utilisateurs vers le centre-ville et les éléments polarisateurs (crèche, maison médicale, parc, placette, etc.). Ce maillage se compose d'un axe Nord-Sud et d'un axe Ouest-Est. Les sentiers existants sont préservés au maximum ; seul le sentier venant de la rue des Rogations est légèrement déplacé pour rationaliser l'aménagement de cette partie du périmètre.

En site propre, les voies lentes présentent une largeur suffisante (minimum 2,5 mètres) pour permettre la cohabitation des différents usagers lents (et leur croisement). Elles sont également constituées d'un revêtement présentant une certaine durabilité et permettant une utilisation quotidienne aisée et agréable.

Les déplacements lents sont également favorisés en accompagnement des voiries, plus spécifiquement le long des voiries de circulation locale. Dans ce cas, les circulations lentes sont intégrées dans des aménagements qui sont fonction du statut des voiries (trottoirs et pistes cyclables pour les voiries régionales, trottoirs pour les voiries de distribution et prioritairement espace partagé pour les voiries de circulation locale, de desserte locale et de desserte limitée).

1.3. Trame verte, bleue et paysagère

A l'intérieur du périmètre du RUE, la trame verte vise à maintenir les éléments les plus significatifs, à savoir les arbres hautes tiges au Nord-Est ainsi que la haie haute feuillue (partiellement) au Nord de la maison médicale / crèche.

Toutefois, afin de permettre un aménagement rationnel de la zone, des éléments verts doivent être supprimés (par exemple, la haie basse accompagnant le sentier depuis la rue des Rogations). Des mesures compensatoires sont donc prévues afin de renforcer la structure verte suite à la mise en œuvre de la zone :

- L'aménagement d'un important espace vert de type parc au centre de l'urbanisation.
- L'accompagnement paysager des voiries et des espaces publics par la plantation, même ponctuelle, d'arbres et des voies lentes par la plantation d'arbres et de haies.
- La végétalisation des zones de stationnement (arbres et haies).
- Les cours et jardins et les abords sont arborés et doivent être en partie aménagés de manière naturelle. Des haies libres diversifiées sont plantées le long des limites parcellaires.
- Le recours privilégié à des toitures vertes pour les toitures plates.

Les plantations sont réalisées à partir d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères, arbres fruitiers...).

Au niveau de la trame bleue, pour rappel, il n'y a actuellement aucun élément présent sur la zone. Après urbanisation, les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement et la mise en place d'un système de noues et bassins paysagers en lien avec les espaces verts en constituent les éléments principaux.

1.4. Réseaux techniques

Concernant l'égouttage, les eaux usées sont acheminées vers le réseau d'assainissement existant (de manière gravitaire).

Le système est obligatoirement séparatif et les eaux pluviales (eaux de ruissellement) sont donc récoltées spécifiquement (fossés, canalisations, etc.).

L'objectif premier est de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord la réutilisation et puis l'infiltration. Pour ce faire, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention avant leur rejet dans le réseau d'égouttage unitaire. De plus, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les abords, les espaces publics et les parkings.

Par ailleurs, la mise en place de dispositifs tels que des noues, bassins paysagers et/ou bassins enterrés doit être prévue. Ils sont dimensionnés pour obtenir un différentiel de ruissellement nul entre la situation avant et après urbanisation (calculé sur base d'une pluie de référence).

Les autres équipements (électricité, eau...) sont développés à partir des réseaux existants dans l'environnement immédiat du périmètre de l'étude.

Les câbles électriques sont enterrés pour préserver l'environnement visuel. Lors de l'aménagement d'espaces publics, l'utilisation de luminaires à haute efficacité énergétique avec un bon rendu de couleur est obligatoire afin de limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse.

2. Orientations urbanistiques

Voir carte n°4.2 – Schéma d'aménagement

Voir carte n°4.3 – Plan masse

2.1. Conception des constructions

La recherche d'une expression architecturale contemporaine intégrant les principes et spécificités locales doit obligatoirement être mise en avant.

Affectation résidentielle

Densité

Vu la localisation de la zone en contact direct avec le centre-ville, ses équipements et ses services, le contexte bâti existant et le souci de rencontrer une gestion parcimonieuse du sol et des ressources, la densité nette de référence est de 30 à 35 logements par ha².

Typologie

Afin de répondre au souhait d'une mixité sociale, l'aménagement veille à offrir une diversité raisonnée de possibilités dans la typologie de logements (variabilité dans la taille des parcelles, dans la superficie au sol des constructions, logements intergénérationnels, habitat intermédiaire, etc.).

Les constructions résidentielles unifamiliales sont implantées en ordre semi-continu.

Les constructions résidentielles multifamiliales sont localisées dans la partie Nord (la plus proche du centre-ville) et en relation avec l'espace public de convivialité et l'espace vert (parc).

Pour l'urbanisation existante, il s'agit de compléter les interstices en veillant à respecter une cohérence d'ensemble et une gestion parcimonieuse du sol.

Implantation

Les constructions s'inscrivent en relation avec les voiries et les espaces publics pour créer un rythme et une animation visant à rompre la linéarité de la voirie et dynamiser l'espace rue. La cohérence d'ensemble est également renforcée par des éléments végétaux.

² La densité brute inclut, outre les zones de constructions, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques... La densité nette correspond quant à elle à la densité brute de laquelle on soustrait tous les espaces à vocation publique pour ne garder que les espaces privés.

L'option retenue pour l'implantation des constructions résidentielles est de structurer l'espace rue et donc d'accompagner les voiries. Des exceptions sont cependant prévues en partie centrale :

- Les appartements intégrés dans la zone de parc sont implantés selon un axe Ouest-Est pour favoriser l'exposition Sud (prioritairement principe d'appartements traversants).
- Le long de la nouvelle voirie de circulation locale, une ouverture significative est prévue pour créer un appel visuel vers le parc et l'espace de convivialité.
- Les constructions situées au Nord de la voirie de desserte limitée sont implantées pour créer une continuité et une ouverture vers la zone de parc.

Dans un souci de performance énergétique et de structuration, un recours obligatoire à la mitoyenneté par les volumes principaux est imposé pour la zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre semi-continu.

Par ailleurs, l'aménagement des abords respecte le relief du sol, les constructions devant épouser au mieux le terrain naturel.

Volumétrie

Afin de s'inscrire dans une conception énergétique performante, les volumétries sont simples.

Les volumes principaux présentent des gabarits de 2 niveaux (R+1+T) pour les constructions résidentielles unifamiliales. Pour les constructions résidentielles multifamiliales, les gabarits sont de 3 niveaux (R+2+T) à 4 niveaux (R+3+T) pour les constructions intégrées dans la zone de parc.

Ils sont couverts prioritairement par des toitures à versants. Le recours aux toitures plates est envisageable, à condition d'être appliqué par ensemble de constructions dans un souci de cohérence, pour les appartements intégrés dans la zone de parc et pour les maisons unifamiliales le long de la voirie de desserte limitée.

Matériaux

Les matériaux des constructions résidentielles sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Tonalité blanc à gris moyen ou gris brun pour la perception de l'ensemble des parements.
- Tonalité gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Gestion énergétique

Pour chaque construction résidentielle, la performance énergétique doit être optimisée pour tendre vers l'autonomie. Dans ce cadre, trois principes fondamentaux doivent guider l'urbanisation : mitoyenneté, compacité et niveau d'isolation élevé.

Toutes les mesures sont prises pour éviter les gaspillages d'énergie et la valorisation des apports solaires passifs est une priorité. Le recours à des matériaux à faible empreinte écologique est également à favoriser.

Par ailleurs, d'autres techniques complémentaires visant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies alternatives sont à privilégier. A titre d'exemples, on peut citer :

- Les systèmes de ventilation mécanique contrôlée.
- Les pompes à chaleur.
- La géothermie.
- Le chauffage au bois.
- Les chaudières à condensation ou à haut rendement.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Les chauffe-eaux solaires à haute performance.
- Dans le cas d'immeubles à appartements, le recours à une chaudière centrale.
- ...

Ces différentes techniques peuvent être combinées, l'objectif étant d'obtenir une construction très faiblement énergivore avec un ratio investissements/résultats le plus faible possible.

Gestion de l'eau

Afin de réduire la consommation d'eau potable et le ruissellement, chaque construction résidentielle est équipée d'une citerne d'eau de pluie. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui devra toujours rester disponible en cas d'orage. Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions.

L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau est privilégiée.

Affectation communautaire et/ou publique

Volumétrie

Afin de s'inscrire dans une conception énergétique performante, les volumétries sont simples.

Les volumes principaux présentent des gabarits de maximum 4 niveaux (R+3+T).

Ils sont couverts par des toitures à versants ou par des toitures plates.

Matériaux

Les matériaux des constructions sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Tonalité blanc à gris moyen ou gris brun pour la perception de l'ensemble des parements.
- Tonalité gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

2.2. Conception des voiries, des espaces publics et des espaces verts

La voirie de liaison (rue du Mont) est aménagée pour assurer une fonction de transit. Les usages y sont différenciés (circulation automobile, piste cyclable pour les voiries régionales et trottoir).

La voirie de distribution (rue des Rogations) est aménagée prioritairement pour différencier les usages (circulation automobile et trottoirs) et des dispositifs sont mis en place pour réduire la vitesse (revêtement discontinu, casse-vitesse, chicane, etc.). Elle peut comprendre du stationnement, notamment aménagé en alternance, pour constituer des obstacles réduisant la vitesse.

L'aménagement des voiries de circulation locale et de desserte locale doit les rendre conviviales pour les usagers faibles qui sont rendus prioritaires par rapport à la voiture. Le traitement de ces voiries en espace partagé (zone résidentielle ou zone de rencontre où la vitesse est limitée à 20 km/h) est donc à privilégier. Dans ce cas, les usagers faibles peuvent utiliser toute l'aire de circulation. Le stationnement prend place à des endroits désignés et spécialement conçus à cet effet.

Les espaces publics et les espaces verts sont aménagés de manière à favoriser la convivialité et les déplacements lents tout en garantissant un développement de la biodiversité.

Par ailleurs, l'espace voirie doit à des endroits stratégiques recréer un espace convivial par un élargissement de la voirie, un changement de revêtement ou encore une modification du rythme de l'implantation du bâti. Ces espaces doivent donc permettre de créer des respirations au sein du tissu bâti, de contribuer à la vie des quartiers et de souligner la trame bâtie.

2.3. Phasage

Vu la spécificité des différents projets, aucun phasage n'est prévu. Toutefois, les conditions d'accessibilité et de stationnement doivent être rencontrées préalablement à chaque étape de mise en œuvre.

Evaluation environnementale

1. Objectifs principaux du rapport urbanistique et environnemental

Résumé du contenu

Difficultés rencontrées

Liens avec d'autres plans et programmes

1.1. Objectifs principaux du rapport urbanistique et environnemental

La réalisation de ce rapport urbanistique et environnemental (RUE) pour la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté « Rue du Mont » étendue aux voiries périphériques s'inscrit dans la politique de redynamisation de l'attractivité du centre de Saint-Hubert. Elle se veut complémentaire à diverses opérations dont la rénovation urbaine et le plan qualité tourisme.

Les principaux objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la ZACC « Rue du Mont » sont :

- Proposer une densification raisonnée intégrant la proximité du centre de Saint-Hubert, de ses services et de ses équipements.
- Développer une structure urbanistique proposant un développement d'une offre diversifiée en logements visant à répondre aux besoins induits par l'évolution démographique mais également à créer une attractivité.
- Profiter de la présence de l'école, de la crèche et de la maison médicale pour créer une véritable polarité.
- Veiller à créer des espaces publics de qualité et un maillage de liaisons lentes vers le centre et les différentes polarités.
- Aménager une offre en stationnement public pour répondre à la demande liée aux équipements mais également pour désengorger le centre-ville.

1.2. Résumé du contenu

Le rapport urbanistique et environnemental est structuré en 3 grandes parties :

- Introduction générale.
- Justification et motivation de la mise en œuvre de la ZACC.
- Options d'aménagement et évaluation environnementale.

Les différentes parties sont illustrées de cartes et plans à différentes échelles pour mieux cibler la problématique.

Le RUE est également accompagné d'un résumé non technique.

1.3. Liens avec d'autres plans et programmes

Les liens avec les autres plans et programmes pertinents ont été présentés dans la partie « Contexte général ».

1.4. Difficultés rencontrées

Il n'a pas été possible d'évaluer les incidences du RUE sur l'agriculture (absence d'informations reçues sur le ou les exploitants du périmètre)

2. Aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le RUE n'est pas mis en œuvre

Les aspects pertinents de la situation environnementale sont détaillés dans le cadre de l'analyse de la situation existante.

Sans rapport urbanistique et environnemental, la ZACC « Rue du Mont » ne pourrait être mise en œuvre. L'évolution probable des caractéristiques environnementales de la zone ne serait donc pas différente de la situation rencontrée actuellement. Toutefois, la situation environnementale est susceptible d'évoluer en fonction des pratiques humaines (abandon de l'activité agricole, non entretien des éléments écologiques...).

L'urbanisation pourrait également se poursuivre sur les pourtours du périmètre repris en zone d'habitat, entraînant ainsi la disparition des accès vers l'intérieur de la ZACC, ce qui serait dommageable pour le bon aménagement des lieux et risquerait de compromettre le potentiel de la zone.

De plus, si le RUE n'est pas mis en œuvre, le développement de l'habitat sur le territoire communal se poursuivra au gré des initiatives privées sans renforcement de la structure spatiale locale et de la mixité des fonctions (développement sur des terrains excentrés, moins proches du centre de Saint-Hubert...). Par ailleurs, le déclin démographique du centre de Saint-Hubert risquerait de se poursuivre dans la lignée de ce qui se passe depuis plusieurs décennies.

3. Caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Ce point est développé dans le cadre de l'analyse de la situation existante.

4. Problèmes environnementaux liés au RUE par rapport aux Directives 79/409/CEE et 92/43/CEE

Le périmètre du RUE n'est concerné par aucune zone protégée par les Directives 79/409/CEE et 92/43/CEE.

5. Objectifs pertinents de protection de l'environnement pris en considération dans le RUE

5.1. Sol et sous-sol

Le RUE prend en compte la notion de gestion parcimonieuse du sol qui implique d'éviter la dispersion de l'habitat au sein du territoire.

En effet et vu la situation du périmètre en contact direct avec le centre-ville, il propose une densité nette de référence de 30 à 35 logements par ha en fonction de la localisation géographique et des potentialités de la zone. Il propose en outre une mixité de fonctions (zone d'équipements communautaire et/ou publique, petits commerces de proximité, services, etc.) qui favorise également une gestion parcimonieuse du sol.

L'intégration au relief est également un aspect pris en compte dans la réflexion, notamment pour le talus au centre de la zone dont la différence de niveau sera récupérée dans la construction d'un immeuble à appartements. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel et l'aménagement des abords devra respecter le relief du sol.

5.2. Eaux de surface et souterraines

Pour rappel, la majeure partie du périmètre est localisée en zone de protection éloignée forfaitaire de captage.

Le RUE tend à assurer la qualité des captages et des eaux souterraines, notamment en préconisant l'installation de citernes d'eau de pluie pour diminuer la demande en eau potable et donc la pression sur la nappe phréatique.

La mise en place de citernes d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée permet également de diminuer l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement et donc le risque d'inondation (volume tampon).

Par ailleurs, les options d'aménagement prévoient la mise en place de dispositifs tels que des noues et bassins paysagers en rapport avec la zone d'espace vert centrale et de bassins enterrés sous l'espace de convivialité afin de tamponner les eaux de ruissellement avant leur rejet à débit limité vers le réseau d'égouttage unitaire.

Notons également que le RUE recommande de ne pas imperméabiliser les accotements, abords, espaces publics et parkings, et ce afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration.

Enfin, la mise en œuvre d'un assainissement collectif pour les eaux usées permet de protéger les eaux de surface. Le système imposé, à savoir séparatif, permet de limiter la dilution des eaux usées en répartissant les flux d'eaux claires, et ainsi de permettre une meilleure épuration.

5.3. Air et climat

Par rapport au Plan Air Climat Energie wallon qui préconise de concevoir des projets architecturaux et urbanistiques économes en énergie et recourant à des énergies peu ou non polluantes, le RUE y répond de plusieurs façons : renforcement de la centralité, densification importante mais raisonnée de l'urbanisation, constructions peu énergivores (mitoyenneté par les volumes principaux, compacité et niveau d'isolation élevé), recours à des matériaux à faible empreinte écologique, valorisation des apports solaires passifs, promotion des énergies alternatives et renouvelables, favorisation des déplacements lents...

5.4. Faune et flore

Le RUE contribue au développement de la biodiversité sur l'ensemble du territoire par le maintien et le renforcement des différents éléments du réseau écologique.

Les options prévoient notamment la conservation des principaux éléments verts au sein du périmètre, à savoir les arbres hautes tiges au Nord-Est ainsi que la haie haute feuillue (partiellement) au Nord de la maison médicale/crèche.

Cependant, d'autres éléments verts doivent être supprimés afin d'aménager la zone de manière rationnelle. En compensation, le RUE prévoit de nombreuses mesures qui doivent permettre d'améliorer le réseau écologique (aménagement d'un espace vert, plantations, noues paysagères, toitures vertes...).

De plus, le RUE n'a pas d'impact direct sur la protection du réseau Natura 2000 ou des autres sites de grand intérêt biologique puisque l'urbanisation se développe hors de ces zones.

5.5. Paysage

Bien que la ZACC ne situe pas dans une zone reconnue d'intérêt paysager et que sa perception visuelle soit limitée, le RUE participe à la préservation des paysages par l'intégration des futures constructions (notamment en termes de relief et de tonalités des matériaux) ainsi que par le développement de la végétation.

Malheureusement, en raison de l'urbanisation, la vue vers la Basilique depuis le site ne pourra être maintenue.

5.6. Cadre bâti et patrimoine

Les options d'aménagement développées dans le cadre du RUE contribuent à la création d'un patrimoine de qualité pour les générations futures, en favorisant de manière généralisée la qualité architecturale et urbanistique des constructions dans le respect des principes et des spécificités locales (notamment en fixant des gabarits et tonalités en rapport avec l'habitat traditionnel, en prévoyant des implantations respectueuses du relief du sol,...), en développant un espace rue dynamique (zones de cour ouverte, plantations,...) mais aussi en créant un espace public de convivialité et une zone d'espace vert de qualité.

Par ailleurs, le RUE ne remet pas en cause les objectifs de protection du patrimoine en général.

5.7. Mobilité et accessibilité

Le RUE intègre des objectifs pertinents en matière de mobilité énoncés par le SDER et la déclaration de politique régionale qui est notamment de promouvoir un usage du sol moins générateur de déplacements en voiture, par la valorisation de la proximité du centre-ville de Saint-Hubert ou encore par la création de liaisons lentes.

Afin de permettre une gestion de la mobilité favorable à la maîtrise des besoins en déplacement et en circulation, il prévoit une structuration rationnelle des voiries visant à réguler et canaliser le trafic automobile ainsi que la création d'un véritable maillage de voies lentes.

Si la rue du Mont conserve son statut de voirie de liaison, la rue des Rogations prend un statut de voirie de distribution et doit permettre de desservir les quartiers dans les noyaux principaux.

Les autres voiries, qu'elles soient existantes ou projetées afin de desservir le solde de la zone, sont traitées en voiries de circulation locale, de desserte locale ou de desserte limitée. Traitées en priorité en espace partagé où la vitesse est limitée à 20 km/h, elles sont destinées à recevoir un trafic purement local et favorisent les déplacements lents.

Le stationnement est réalisé en domaine privé ou en domaine public. Il est privilégié en site propre mais les voiries sont tout de même aménagées pour permettre la mise en place de zones de stationnement. Pour les équipements et services, une importante poche de parking public est prévue à proximité de l'école, de la crèche et de la maison médicale, et une seconde, plus petite, est inscrite dans le prolongement de la rue de la Comane.

Les déplacements lents se basent sur un maillage composé d'un axe Nord-Sud et d'un axe Ouest-Est visant à amener les utilisateurs vers le centre-ville et les éléments polarisateurs (crèche, maison médicale, parc, placette, etc.). Les sentiers existants sont préservés au maximum (ou le cas échéant déplacés).

Par ailleurs, au sein des voiries, les circulations lentes sont de façon générale intégrées dans des aménagements qui sont fonction du statut des voiries (trottoirs, pistes cyclables et espace partagé).

6. Effets notables probables sur l'environnement et mesures complémentaires

Dans le cadre de ce RUE, l'analyse de la situation existante a permis d'identifier cinq enjeux principaux, à savoir :

- Intégration de la zone forfaitaire de prévention éloignée de captage.
- Eaux usées et pluviales.
- Biodiversité.
- Vue paysagère.
- Circulation automobile et stationnement.

Rappelons ici que, suite à l'analyse de la situation existante, le RUE n'aura pas d'incidences négatives significatives sur les sols, le sous-sol ou encore le cadre bâti.

Malgré l'absence d'information quant à l'exploitation agricole au sein du périmètre (voir difficultés rencontrées), on peut affirmer que l'impact de la mise en œuvre de la ZACC aura un impact limité sur l'activité agricole. En effet, une partie des parcelles agricoles sont occupées par des chevaux ou par des moutons. Seul la parcelle communale fait l'objet d'une véritable activité agricole, ce qui représente une superficie de seulement +/- 3 ha.

6.1. Zone forfaitaire de prévention éloignée de captage

La majeure partie du périmètre du RUE est reprise au sein de trois zones forfaitaires de prévention éloignée de captages. Il s'agit des captages « Sept Fontaine » et « Parc ou Fontaine St-Hubert » (drain et source à l'émergence dans le massif schisto-gréseux de l'Ardenne) au Nord-Est du périmètre, et du captage « Scayre ou le Petit Macon » (source à l'émergence, massif schisto-gréseux de l'Ardenne) au Sud-Ouest.

Aucune étude de ces captages n'est en cours actuellement. Après consultation de la Direction des Eaux souterraines de la DGO3 et même sans périmètre arrêté, il convient de respecter les recommandations prévues par le Code de l'Eau en zone de prévention éloignée.

Celles-ci n'ont cependant pas d'implication directe sur le projet de RUE et concernent plus la mise en œuvre future.

On note cependant la nécessité de rendre étanches les aires de stationnement de plus de 20 véhicules et de les pourvoir d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures.

Recommandations

- **Imperméabiliser les zones de stationnement de plus de 20 véhicules et les pourvoir de dispositifs de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures.**

6.2. Eaux usées et pluviales

La mise en œuvre du RUE entraînera une augmentation du ruissellement résultant de l'imperméabilisation des sols.

L'infiltration qualifie le transfert de l'eau à travers les couches superficielles du sol. L'eau d'infiltration remplit en premier lieu les interstices du sol en surface et pénètre par la suite dans le sol sous l'action de la gravité et des forces de succion. Afin d'appréhender le processus d'infiltration, on peut définir les différents paramètres qui la conditionnent :

- **Le type de sol (structure, texture et porosité).** Les caractéristiques de la matrice du sol influencent les forces de capillarité et d'adsorption dont résultent les forces de succion, qui elles-mêmes, régissent en partie l'infiltration.
- **La compaction** de la surface du sol due à l'impact des gouttes de pluie (battance) ou à d'autres effets (thermiques et anthropiques).
- **La couverture du sol.** La végétation influence positivement l'infiltration en ralentissant l'écoulement de l'eau à la surface, lui donnant ainsi plus de temps pour pénétrer dans le sol. D'autre part, le système racinaire améliore la perméabilité du sol. Enfin, le feuillage protège le sol de l'impact de la pluie et diminue par voie de conséquence le phénomène de battance.
- **La topographie et la morphologie.** La pente, par exemple, agit à l'opposé de la végétation. En effet, une forte pente favorise les écoulements au dépend de l'infiltration.
- **Le débit d'alimentation** (intensité de la précipitation et débit d'irrigation).
- **La teneur en eau initiale du sol** (conditions antécédentes d'humidité). L'humidité d'un sol est généralement appréhendée en étudiant les précipitations tombées au cours d'une certaine période précédant un événement pluvieux.

L'urbanisation du site modifiera fortement la couverture actuelle du sol (imperméabilisation) et sa compaction modifiant de ce fait les conditions d'infiltration. Les autres paramètres ne seront que peu modifiés par la mise en œuvre du RUE.

Afin d'en évaluer l'impact sur les volumes d'eau ruisselés, il convient d'évaluer la quantité d'eau apportée sur le sol à ces endroits mais également l'influence du site sur l'infiltration et donc le ruissellement.

Dans le cadre de cette évaluation environnementale, la situation projetée après mise en œuvre du RUE est comparée à la situation actuelle. L'estimation du débit de pointe se base sur une pluie d'une période de retour de 30 ans et d'une durée de 20 minutes pour la commune de Saint-Hubert (fournie par le SPW-DGO2). Cette pluie de référence est équivalente à 240,8 l/ha/s.

Le tableau suivant reprend les surfaces actives, c'est-à-dire participant effectivement au ruissellement, en situation existante et en situation projetée pour l'ensemble du périmètre du RUE. Les surfaces actives sont dépendantes d'un coefficient de ruissellement, fonction principalement de l'occupation du sol.

Tableau 5 : Superficies actives avant et après mise en œuvre du RUE pour l'ensemble du périmètre.

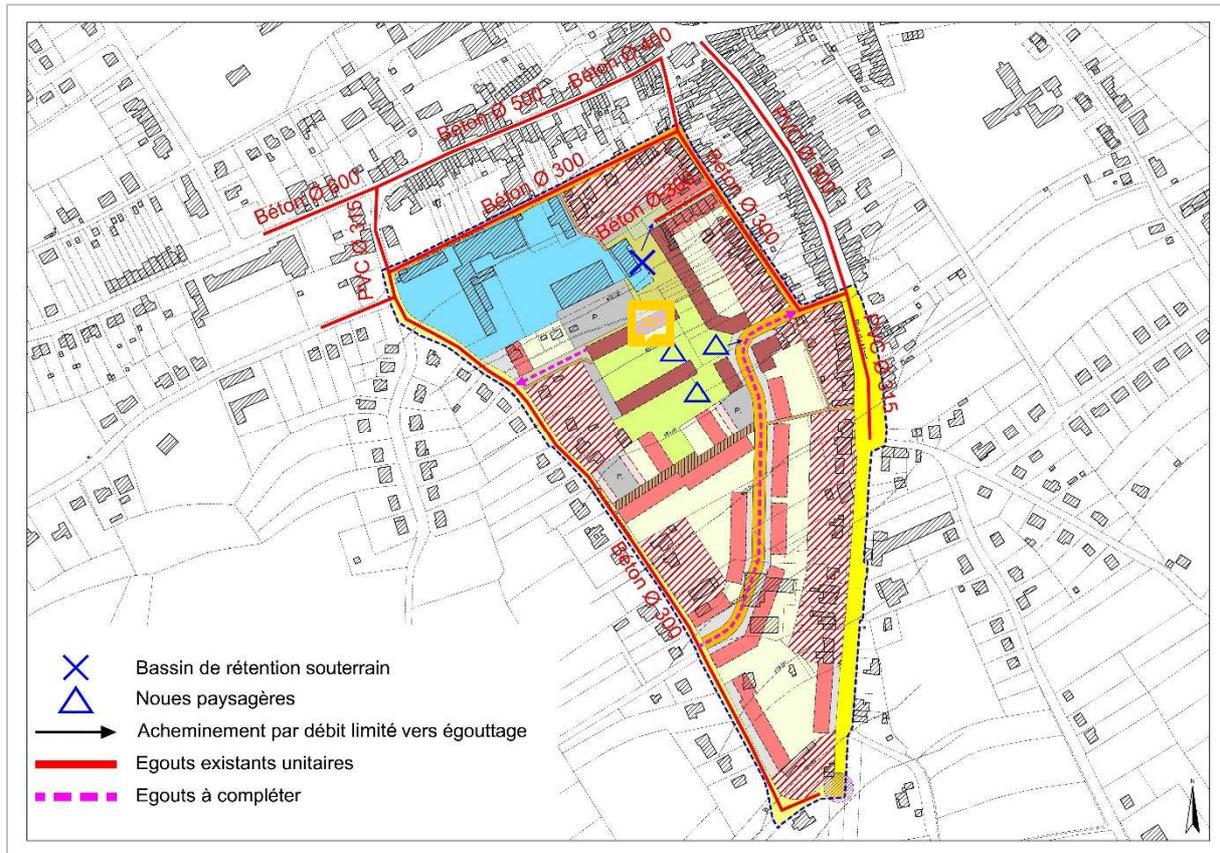
| | Nature du sol | Surface brute (m ²) | Coefficient de ruissellement | Surface active (m ²) |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Situation existante | Constructions existantes | 6.767 | 0,95 | 6.428,7 |
| | Cours ouvertes | 716 | 0,7 | 501,2 |
| | Jardins | 47.629 | 0,2 | 9.525,8 |
| | Zone d'équipements communautaires | 18.855 | 0,8 | 15.084,0 |
| | Activité économique | 5.358 | 0,9 | 4.822,2 |
| | Pâtures | 54.310 | 0,15 | 8.146,5 |
| | Voiries et parkings | 22.539 | 0,95 | 21.412,0 |
| | Chemins piéton | 568 | 0,6 | 340,8 |
| | Total | | 156.742 | - |
| | Nature du sol | Surface brute (m ²) | Coefficient de ruissellement | Surface active (m ²) |
| Situation projetée | Zones de construction | 19.810 | 0,9 | 17.829,0 |
| | Cours ouvertes | 5.304 | 0,7 | 3.712,8 |
| | Cours et jardins | 25.667 | 0,2 | 5.133,4 |
| | Zone stationnement carport | 511 | 0,9 | 459,9 |
| | Communautaire/publique | 20.001 | 0,8 | 16.000,8 |
| | Urbanisation existante | 36.575 | 0,3 | 10.972,5 |
| | Espace public | 2.671 | 0,8 | 2.136,8 |
| | Espace vert | 10.077 | 0,2 | 2.015,4 |
| | Voiries | 34.728 | 0,95 | 32.991,6 |
| | Liaison lente | 1.398 | 0,6 | 838,8 |
| | Total | | 156.742 | - |

Avant la mise en œuvre du RUE, le volume ruisselé lors d'un épisode pluvieux de référence est de 1.915 m³. Après sa mise en œuvre, il sera de 2.661 m³, soit une augmentation de 746 m³ (+ 28 %). Il convient dès lors d'y imposer un système de retenue d'eau d'un volume équivalent à cette augmentation.

Les options du RUE prévoient la possibilité de recourir à un système de noues et bassins paysagers en lien avec la zone d'espace vert. On pourra également prévoir un bassin de rétention sous l'espace public de convivialité.

Ces bassins devront être dimensionnés pour obtenir un différentiel de ruissellement nul entre la situation avant et après urbanisation (soit un volume total de 750 m³ approximativement). Les eaux de ruissellement seront ensuite acheminées à débit limité vers le réseau d'égouttage unitaire.

Figure 11 : Schéma de principe d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux usées pour le périmètre du RUE.



Afin de réduire encore le ruissellement des eaux claires, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie avant leur rejet à l'égout.

Chaque construction sera donc équipée d'une citerne d'eau de pluie avec volume tampon toujours rester disponible en cas d'orage. Selon les options, le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions.

En complément des systèmes de rétention des eaux pluviales, on doit, partout sur le site, veiller à freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord l'infiltration. Pour ce faire, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les abords, espaces publics et parkings (sauf si leur capacité dépasse 20 emplacements), ce qui permettra également de diminuer encore les volumes ruisselés.

Au niveau des **eaux usées**, la mise en œuvre de l'entièreté de la ZACC pourra à terme induire la création de 195 logements supplémentaires, ce qui correspond à 550 habitants (en comptant 4 habitants par maison unifamiliale et 2 habitants par appartement).

La production d'eaux usées se rapportant à la zone d'affectation communautaire et/ou publique est difficilement estimable. Par ailleurs, cette production sera marginale par rapport à la production d'eaux usées provenant des habitations.

La production d'eaux usées peut donc être estimée à 550 EH, soit un débit de 4,0 l/s (débit réparti sur 4 h de la journée). Celles-ci seront acheminées vers le réseau d'égouttage existant et vers la station d'épuration de Saint-Hubert (6.000 EH) qui pourra supporter cette augmentation de charge.

Au niveau de la consommation en eau potable, les citernes permettent d'en réduire la consommation.

Pour information, selon le réseau éco-consommation, la consommation moyenne d'eau est de 105 litres d'eau potable par jour par personne en Wallonie dont :

- 35 litres sont consacrés à la chasse d'eau (33 %).
- 35 litres à l'hygiène corporelle (33 %).
- 15 litres à la lessive (15 %).
- 7 litres à la vaisselle (7 %).
- 9 litres au nettoyage, au jardinage et à l'arrosage des plantes (9 %).
- 3 à 5 litres à la boisson et à la préparation des aliments (3 %).

Si l'on considère 550 EH supplémentaires, la consommation en eau potable sera augmentée de 57,8 m³ par jour (550 x 105 litres). La mise en place d'un système de réutilisation des eaux pluviales pour un usage domestique de l'eau permettra de diminuer cette consommation supplémentaire.

Recommandations :

- **Mettre en place d'un réseau d'égouttage séparatif sur le site.**
- **Imposer un tamponnement des eaux pluviales minimal de 750 m³ (sur base d'une pluie de référence d'une durée de 20 minutes et d'un temps de retour de 30 ans) au niveau de noues paysagères dans la zone de parc ou d'un bassin de rétention sous l'espace de convivialité, avant rejet à débit régulier vers le réseau d'égouttage unitaire.**
- **Perméabiliser les abords (accotements, abords, parkings de moins de 20 emplacements,...) pour freiner le ruissellement et favoriser l'infiltration.**

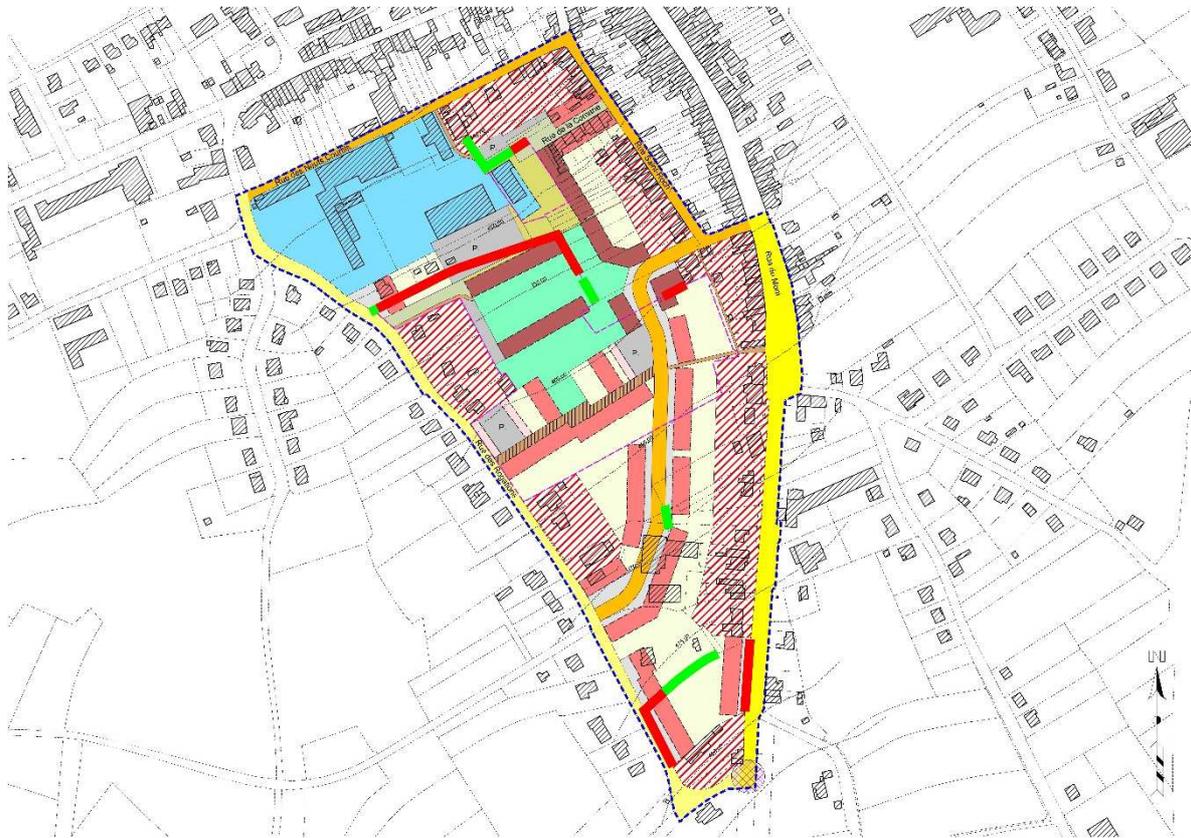
6.3. Milieu biotique

Rappelons tout d'abord que le RUE n'a pas d'impact direct sur la protection du réseau Natura 2000 ou des autres sites de grand intérêt biologique puisque l'urbanisation se développe hors et à distance de ces zones.

Il contribue au développement de la biodiversité sur l'ensemble du territoire par le maintien et le renforcement des différents éléments du réseau écologique.

Les options prévoient la conservation des principaux éléments verts au sein du périmètre, à savoir les arbres hautes tiges au Nord-Est ainsi que la haie haute feuillue (partiellement) au Nord de la maison médicale/crèche. Cependant, d'autres éléments verts devront être supprimés afin d'aménager la zone.

Figure 12 : Superposition du schéma d'aménagement avec les éléments verts maintenus (en vert) et ceux supprimés (en rouge).



En compensation, le RUE prévoit l'aménagement d'un important espace vert en relation avec les immeubles à appartements centraux et la création d'une structure écologique secondaire par la plantation d'arbres le long des voiries, d'arbres et de haies en bordure des voiries et des voies lentes et par la végétalisation des zones de stationnement .

Les cours et jardins et les abords sont arborés et doivent être en partie aménagés de manière naturelle. Des haies libres diversifiées sont plantées le long des limites parcellaires. Par ailleurs, le recours aux toitures vertes est privilégié pour les toitures plates.

Les plantations seront réalisées à partir d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières, et permettront ainsi de renforcer le réseau écologique. Il convient d'interdire la plantation ou l'introduction d'une espèce invasive reprise sur la liste noire établie par la plate-forme biodiversité de Belgique, et de les éliminer si celles-ci apparaissent sur le site.

La mise en œuvre de noues paysagères pour la gestion des eaux de ruissellement constitue également une opportunité pour renforcer la biodiversité, avec le développement de milieux plus humides permettant de diversifier le milieu d'accueil. Ces milieux devront être gérés de manière la plus naturelle possible.

Il serait de plus intéressant de gérer les abords des constructions ainsi que la zone de parc de manière différenciée : pré fleuri, fauche tardive avec exportation du produit de fauche, pas d'utilisation de pesticides...

Recommandations :

- Gérer les noues paysagères de la façon la plus naturelle possible.
- Interdire l'utilisation de plantes à caractère invasif et les éliminer si elles apparaissent sur le périmètre.
- Gérer de façon différenciée des abords des constructions et infrastructures et de l'espace vert : pré fleuri, fauche tardive, pas d'utilisation de pesticides...

6.4. Vue paysagère

Suite à l'urbanisation (notamment par des immeubles à appartements, les vues vers la Basilique de Saint-Hubert ne pourront être conservées pour une grande partie des habitants de la rue des Rogations ainsi que pour les futurs habitants dont les habitations seront localisées au Sud des immeubles à appartements.

6.5. Mobilité et circulation automobile

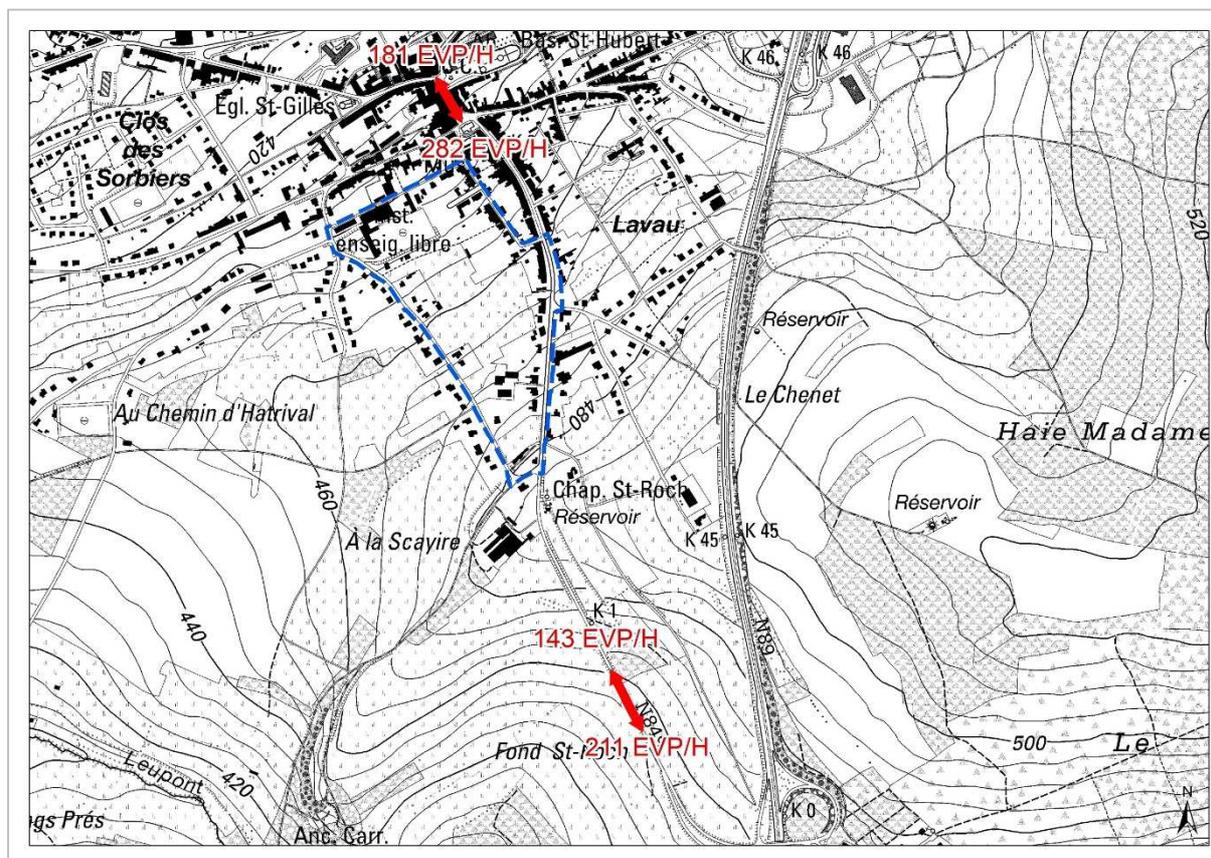
6.5.1. Circulation automobile

Des comptages ont été réalisés le long de la rue du Mont dans le cadre du plan communal de mobilité. Ceux-ci ont été exécutés du 7 au 13 octobre 2016.

Au Nord du périmètre, ces comptages mettent en évidence le passage de 3.872 EVP vers la N89 et de 3.224 EVP vers le centre-ville par jour ouvrable en moyenne, soit un total de 7.096 EVP. En heure de pointe du matin (de 7 à 9h), 282 EVP/heure se dirigent vers la N89 et 181 EVP/heure vers le centre-ville.

Au Sud, on constate le passage de 2.262 EVP vers la N89 et de 2.089 EVP vers le centre-ville par jour ouvrable en moyenne, soit un total de 4.361 EVP. 211 EVP/h se dirigent vers la N89 et 143 EVP/h vers le centre en heure de pointe du matin.

Figure 13 : Localisation des comptages du PCM rue du Mont et nombre de véhicules par heure en heure de pointe du matin.



Sur base du plan masse et du phasage, il est possible de réaliser des projections de la circulation induite par la mise en œuvre du site.

Les hypothèses de travail sont les suivantes :

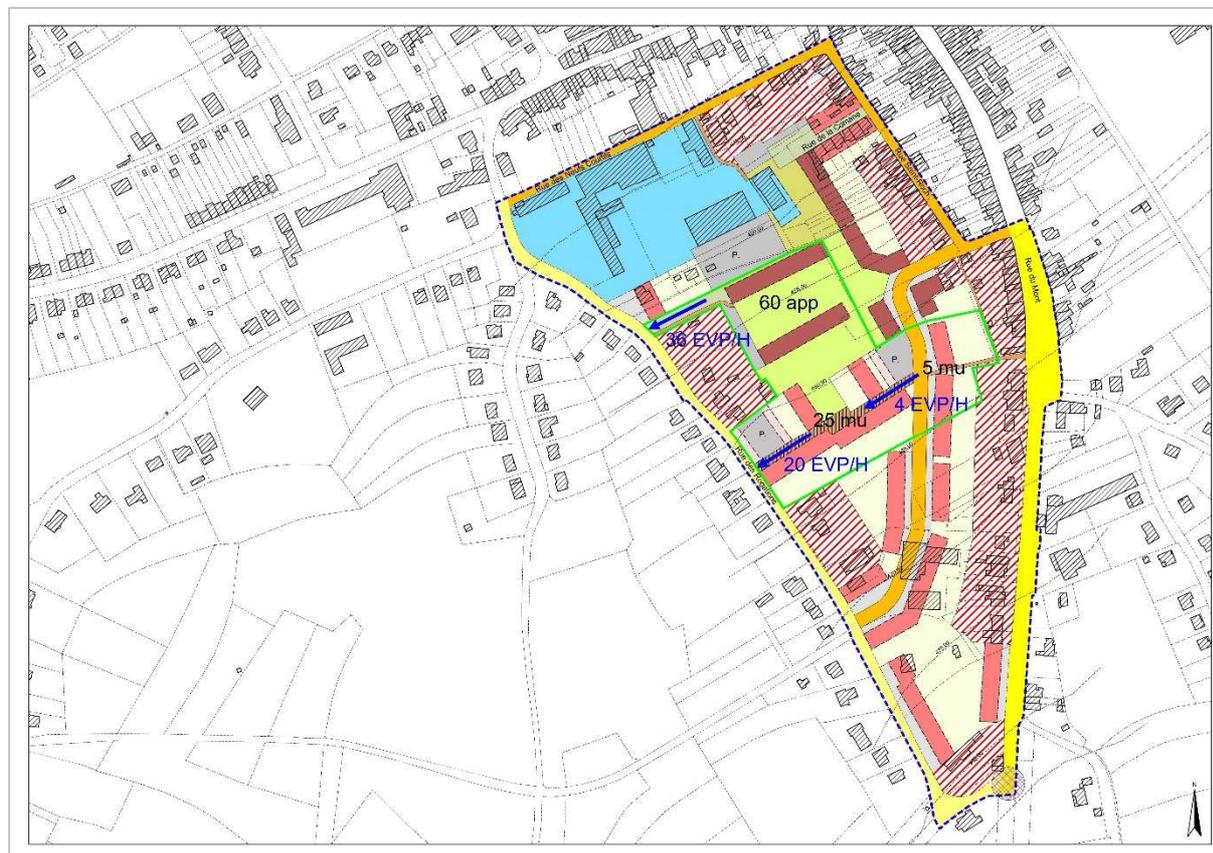
- 195 logements au total :
 - 15 maisons unifamiliales le long des voiries périphériques, en « remplissage » ;
 - 30 maisons unifamiliales et 60 appartements au sein des parcelles communales ;
 - 35 maisons unifamiliales et 55 appartements pour les projets privés.
- Moyenne de 1,5 véhicule par appartement et de 2 véhicules par maison unifamiliale.
- 80 % des (futurs) habitants quittent leur logement pendant cette période.
- Heure de pointe du matin répartie sur 2 heures (de 7 à 9h).

Selon ces hypothèses, il en résulte donc 0,8 mouvement par logement par heure de pointe. Il s'agit là d'une hypothèse maximaliste.

En phase de remplissage le long des voiries existantes, les mouvements de véhicules supplémentaires (30 nouveaux véhicules, soit 12 mouvements par heure en heure de pointe du matin) pourront sans problème être supportés par les voiries existantes. Aucune modification ne devra y être apportée.

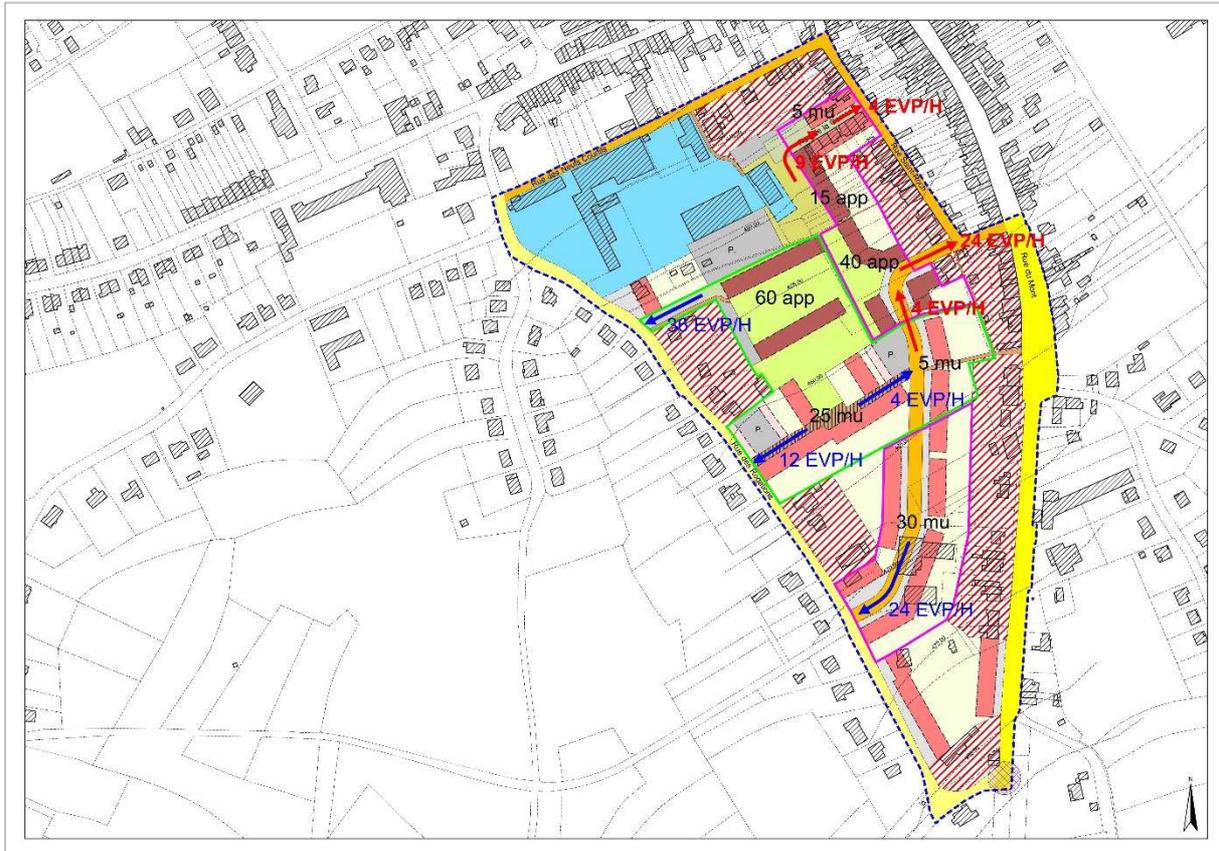
Avec la mise en œuvre des parcelles communales, les mouvements de véhicules supplémentaires seront de 60 par heure en heure de pointe du matin (150 nouveaux véhicules). Sans la réalisation de la nouvelle voirie de circulation locale, tous les véhicules se dirigeront vers la rue des Rogations. Il s'agit cependant d'un flux raisonnable (1 véhicule par minute).

Figure 14 : Estimation du trafic pour la partie du RUE relative aux parcelles communales.



Enfin, la réalisation des projets privés apportera 153 véhicules supplémentaires, soit 61 mouvements de véhicules par heure en heure de pointe du matin. Elle verra également la réalisation de la nouvelle voirie, répartissant les flux sur la rue des Rogations et la rue Saint-Roch. Ainsi, on peut estimer le report de 76 véhicules par heure (1 véhicule toutes les 47 secondes) vers la rue des Rogations et de 45 véhicules par heure (1 véhicule toutes les 80 secondes) vers la rue Saint-Roch et la rue du Mont. Quelle que soit la destination des véhicules, les voiries périphériques sont tout à fait à même d'absorber ces flux de véhicules supplémentaires.

Figure 15 : Estimation du trafic pour l'ensemble de la mise en œuvre de la ZACC (hors remplissage).



En raison du changement de statut de la rue des Rogations, on veillera à aménager le carrefour entre celle-ci et la rue du Mont afin d'y fluidifier le trafic et de marquer l'entrée de la ville.

Par ailleurs, des dispositifs sécuritaires (stationnement en alternance, casse-vitesse, chicane,...) seront mis en place pour sécuriser les déplacements le long de la nouvelle voirie interne au site ainsi que le long de la rue des Rogations. On pourra privilégier l'aménagement des nouvelles voiries internes en espace partagé.

Notons également qu'en raison de la mauvaise visibilité en sortie de la rue Saint-Roch vers la rue du Mont, il est conseillé d'éloigner les premières zones de stationnement du carrefour le long de la voirie régionale.

6.5.2. Stationnement

Le RUE prévoyant le stationnement des affectations résidentielles prioritairement en site propre (cours ouvertes, car-ports, parkings souterrains...), le report de véhicules au sein de l'espace public devrait être minimale et concerner principalement les visiteurs.

Le RUE prévoit deux zones de parking public principales : une centaine de places entre les immeubles à appartements et la zone d'affectation communautaire et 65 places rue de la Comane.

Concernant les affectations communautaires, la crèche ne nécessitera que peu de places de stationnement. De plus, celui-ci sera de courte durée afin de permettre aux parents de déposer et reprendre leurs enfants le matin et en fin de journée. Quant à la maison médicale, en se basant sur les maisons médicales de Bièvre ou de Libin qui sont de taille équivalente, on peut estimer son besoin d'emplacements de stationnement à une vingtaine. Quant aux besoins en stationnement relatifs à la présence de l'Institut Saint-Joseph, ils sont gérés sur site privé (parking d'une trentaine de places).

Les zones de parking prévues au sein du périmètre seront donc suffisantes pour assurer le stationnement relatif à ces fonctions.

Recommandations :

- **Mettre en place des dispositifs sécuritaires le long de la nouvelle voirie interne au site, et y privilégier un aménagement de voirie de type espace partagé.**
- **Eloigner les premières zones de stationnement du carrefour avec la rue Saint-Roch le long de la rue du Mont.**

7. Déclaration résumant les raisons pour lesquelles les autres solutions envisagées ont été sélectionnées et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Les solutions retenues découlent logiquement de l'évaluation des incidences et tentent d'y apporter une réponse cohérente et pertinente. Pour le détail des raisons qui ont poussé à retenir ces mesures, il convient donc de se référer à l'évaluation environnementale. Elles devront toutefois être peaufinées dans les étapes suivantes de la mise en œuvre de la zone (voir remarque suivante).

La principale difficulté pour l'évaluation environnementale réside dans le fait qu'elle se déroule en l'absence de projet précis. Il s'agit donc de considérations générales qui doivent être affinées au fur et à mesure de l'évolution de la mise en œuvre du site, notamment via les futurs permis d'urbanisme/d'urbanisation accompagnés d'études d'incidences sur l'environnement.

8. Mesures pour assurer le suivi de la mise en œuvre du rapport urbanistique et environnemental

Diverses mesures seront prises pour assurer le suivi de la mise en œuvre du rapport urbanistique et environnemental :

- **Demande de permis d'urbanisme et/ou de permis d'urbanisation.** Le service urbanisme de la Ville de Saint-Hubert veillera à ce que les options et les recommandations du rapport urbanistique et environnemental soient bien prises en compte dans les demandes de permis d'urbanisme et/ou de permis d'urbanisation que ce soit pour les voiries, les travaux d'équipements ou pour les constructions et les aménagements. Si ce n'est pas le cas, l'autorité compétente imposera les conditions ou les modifications nécessaires.
- **Contrôle lors de la réalisation des infrastructures et des constructions.** Un ou plusieurs contrôles seront réalisés par le service urbanisme et travaux de la Ville de Saint-Hubert lors de la réalisation des travaux pour vérifier si les conditions imposées dans le cadre de la demande de permis sont bien respectées. Le cas échéant, des mesures seront prises pour pallier aux conditions non respectées.
- **Rapport de suivi.** Annuellement à la date anniversaire de l'approbation du rapport urbanistique et environnemental, un rapport de suivi comprenant diverses informations (travaux et aménagement réalisés et prévus, nouvelles constructions, infractions constatées...) sera réalisé par le service urbanisme de la Ville de Saint-Hubert. Celui-ci devra être approuvé par le Collège communal et transmis à la DGO4 (fonctionnaire délégué) pour information.