

PROVINCE DE LIEGE

VILLE DE VISÉ

SCHEMA DE STRUCTURE

PHASE II

OPTIONS ET PROGRAMMATION

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 17 octobre 2011

Le Secrétaire Communal

Le Bourgmestre

Ville de Visé

Hôtel de Ville

Rue des Récollets

4600 VISE

Ont participé à la présente étude :

PLURIS scrl

Rue de Fétille, 85

4020 Liège

Tel : 04 342 01 50 Fax : 04 344 32 36

info@pluris.be

Inventaires et recherches :

- Alain Philippe ingénieur architecte – licencié en environnement
- Pierre Philippart de Foy urbaniste
- Serge Fetter ingénieur agronome
- Annalisa Masi ingénieur agronome - hydrologue

Cartographie :

- Jean-Luc Dequecker infographiste
- François Detalle géographe - urbaniste

Coordination générale :

- Sophie Tilman architecte urbaniste
- Pierre Philippart de Foy urbaniste

1	INTRODUCTION - CADRE DE L'ÉTUDE.....	5
1.1	LES MODIFICATIONS INTRODUITES PAR LE DÉCRET RESA	5
1.2	MÉTHODOLOGIE.....	5
1.3	ENJEUX DU CONTEXTE EXISTANT.....	5
1.3.1	<i>Lixhe, Lanaye et Petit-Lanaye</i>	7
1.3.2	<i>Loën</i>	8
1.3.3	<i>Devant-le-Pont et Basse-Meuse.....</i>	9
1.3.4	<i>Visé.....</i>	10
1.3.5	<i>Richelle, Argenteau et la vallée de la Julienne.....</i>	11
1.3.6	<i>Sarolay et Cheratte-Hauteurs.....</i>	11
1.3.7	<i>Cheratte-Bas</i>	12
1.3.8	<i>Synthèse de l'analyse des séquences</i>	14
2	OBJECTIFS, DIRECTIVES ET MOYENS D' ACTIONS	16
2.1	OBJECTIFS THÉMATIQUES ET FONCTIONNELS	18
2.1.1	<i>Objectif thématique relatif à la population et à l'habitat</i>	18
2.1.2	<i>Objectif thématique relatif aux patrimoines naturel, paysager et bâti</i>	20
2.1.3	<i>Objectif thématique relatif aux activités économiques et a leurs accessibilités.....</i>	22
2.1.4	<i>Objectif fonctionnel relatif à l'accessibilité des personnes</i>	24
2.1.5	<i>Objectif fonctionnel relatif aux risques et aux nuisances</i>	26
2.2	OBJECTIFS, DIRECTIVES ET MOYENS D' ACTIONS PAR SÉQUENCES TERRITORIALES	27
2.2.1	<i>LIXHE et LANAYE</i>	28
2.2.2	<i>LOËN.....</i>	29
2.2.3	<i>DEVANT-le-PONT et BASSE-MEUSE</i>	30
2.2.4	<i>VISE.....</i>	31
2.2.5	<i>RICHELLE et ARGENTEAU.....</i>	32
2.2.6	<i>SAROLAY et CHERATTE-HAUTEURS</i>	33
2.2.7	<i>CHERATTE-BAS.....</i>	34
3	PLAN D'AFFECTATION PAR ZONES.....	35
3.1	LES ZONES DE CENTRALITÉ.....	44
3.1.1	<i>Zone de centralité urbaine polarisante - A1.....</i>	44
3.1.2	<i>Zone de centralité urbaine secondaire - A2.....</i>	45
3.1.3	<i>Zone de centralité villageoise - A3.....</i>	46
3.2	LES ZONES EN APPUI DES ZONES DE CENTRALITÉ.....	48
3.2.1	<i>Zone d'urbanisation fermée en appui des zones de centralité urbaine - B1</i>	48
3.2.2	<i>Zone d'urbanisation ouverte en appui des zones de centralité villageoise - B2</i>	50
3.2.3	<i>Zone d'urbanisation a mixité fonctionnelle - B3</i>	51
3.2.4	<i>Zone de parc de services communautaires - B4</i>	52
3.3	LES ZONES COMPLÉMENTAIRES.....	53
3.3.1	<i>Zone résidentielle périphérique ouverte - C1</i>	53
3.3.2	<i>Zone d'ensembles résidentiels structurés – C2.....</i>	54
3.3.3	<i>Zone résidentielle à attention paysagère – C3</i>	55
3.3.4	<i>Zone d'équipements collectifs - C4.....</i>	57
3.3.5	<i>Zone d'équipements collectifs et récréatifs - C5.....</i>	58
3.3.6	<i>Zone de loisirs naturels - C6</i>	59
3.4	LES ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE.....	59
3.4.1	<i>Zone d'activités économiques portuaires - D1</i>	59
3.4.2	<i>Zone d'activités économiques industrielles - D2.....</i>	59
3.4.3	<i>Zone d'activités économiques industrielles a attention paysagère – D3</i>	60
3.4.4	<i>Zone d'activités économiques mixtes à attention paysagère - D4</i>	61
3.4.5	<i>Zone d'extraction – D5.....</i>	61
3.5	LES ZONES NON URBANISABLES	62
3.5.1	<i>Zone naturelle - E1.....</i>	62
3.5.2	<i>Zone d'espaces verts - E2.....</i>	62
3.5.3	<i>Zone de parc - E3</i>	62
3.5.4	<i>Zone rurale – E4.....</i>	63
3.5.5	<i>Zone rurale a attention paysagère – E5</i>	63

3.5.6	Zone de plans d'eau – E6	64
3.6	LES PÉRIMÈTRES LIÉS AUX RISQUES MAJEURS	64
3.6.1	Périmètre d'aléa d'inondation - F1-F2-F3	64
3.6.2	Périmètre de risque d'éboulement de paroi rocheuse - F4.....	64
3.6.3	Périmètre à contrainte karstique modérée - F5.....	64
3.6.4	Périmètre de risques d'affaissements miniers - F6.....	65
3.7	LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS.....	65
3.7.1	Périmètre de noyau urbain - G1	65
3.7.2	Porte urbaine - G2	66
3.7.3	Périmètre de densité particulière - G3	66
3.7.4	Périmètre de cohérence urbaine - G4.....	67
3.7.5	Périmètre de prévention des lignes à haute tension - G5	69
3.7.6	Périmètre Natura 2000 - G6.....	69
3.7.7	Périmètre de réservation - G7.....	69
3.7.8	Périmètre d'isolement paysager - G8.....	69
3.7.9	Périmètre de « respiration paysagère » - G9	70
3.7.10	Périmètre d'aire paysagère structurante - G10	72
3.7.11	Périmètre de ZACC - G11.....	72
3.7.12	Périmètre de ZACCI - G12.....	72
3.7.13	Périmètre des propositions de modification ou d'affectation du plan de secteur - G13.....	72
3.7.14	Tracé des oléoducs - G14.....	72
3.7.15	Tracé des gazoducs à haute-pression - G15.....	72
3.8	BILAN GLOBAL DES MUTATIONS PLANOLOGIQUES.....	73
3.8.1	Les mutations planologiques relatives aux ZACC	73
3.8.2	Les mutations planologiques relatives aux ZACCI.....	73
3.8.3	Les mutations planologiques entre zones constructibles	74
3.8.4	Les mutations planologiques de zones constructibles en zones non constructibles	74
3.8.5	Les mutations planologiques de zones non constructibles en zones constructibles	75
3.8.6	Tableau synthétique.....	76
3.9	LIGNES ET POINTS DE VUE REMARQUABLES	76
3.10	ÉVALUATION DU POTENTIEL DÉMOGRAPHIQUE *	77
4	MODALITÉS D'EXÉCUTION.....	79
4.1	MESURES D'AMÉNAGEMENT	79
4.1.1	Schéma d'orientation en matière d'accessibilité.....	79
4.1.2	Schéma d'orientation des équipements communautaires	83
4.1.3	Schéma d'orientation de traitement des espaces publics.....	83
4.2	SCHÉMA D'ORIENTATION DE MISE EN ŒUVRE DES ZACC ET ZACCI.....	86
4.2.1	ZACC n°1 « Ancienne paire du charbonnage de Cheratte »	87
4.2.2	ZACC n°2« Entre Sarolay et Sabaré ».....	88
4.2.3	ZACC n°3 « Sud de Richelle »	89
4.2.4	ZACC n°4 « Route de Berneau »	90
4.2.5	ZACC n°5 « Dossais »	91
4.2.6	ZACCI n°1 « Darse de Cheratte ».....	93
4.2.7	ZACCI n°2 « Couloir vert de Lanaye ».....	94
4.2.8	ZACCI n°3 « Plaine de Loën ».....	95
4.3	PROGRAMMATION DES ACTIONS	96
4.4	PRINCIPAUX OUTILS D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN ŒUVRE.....	99
4.4.1	Périmètre de remembrement urbain	99
4.4.2	Rénovation urbaine	99
4.4.3	Revitalisation urbaine.....	100
4.4.4	Sites de Réhabilitation Paysagère et Environnementale	100
4.4.5	Rapport Urbanistique et Environnemental.....	101
4.4.6	Plan Communal d'Aménagement (Dérogatoire).....	101

1 INTRODUCTION - CADRE DE L'ÉTUDE

1.1 LES MODIFICATIONS INTRODUITES PAR LE DÉCRET RESA¹

« Le contenu du schéma de structure communal, selon les dernières modifications du CWATUPe, est redéfini de manière beaucoup plus précise et orienté très nettement vers la prise en compte et la protection de l'environnement au sens large du terme.

Ainsi, est-il question d'évaluer les incidences non négligeables probables, positives et négatives, de la mise en oeuvre du schéma sur l'environnement, mais aussi sur les activités agricoles et forestières, et d'envisager des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser lorsqu'elles s'avèrent négatives. Beaucoup de neuf, donc, au niveau de la définition du contenu du schéma, mais aussi une disparition, celle de l'affectation par zone.

La procédure d'adoption et de révision du schéma de structure définie au CWATUPe est, elle aussi, adaptée. Au rayon des nouveautés, nous relevons essentiellement la dévolution au Conseil wallon pour l'Environnement et le Développement durable (CWEDD) du même rôle d'instance d'avis que celui jusqu'à présent réservé à la seule CCATM.

Par ailleurs, le conseil communal, lorsqu'il adopte le schéma, est également appelé à adopter une "déclaration environnementale", document résumant la manière dont les considérations environnementales ainsi que les avis, observations et réclamations émis par le CWEDD, la CCATM et par le public dans le cadre de l'enquête, au stade de l'examen du projet de schéma, ont été pris en considération dans le cadre du schéma. »

1.2 MÉTHODOLOGIE

La première partie de cette phase d'options et de programmation du schéma de structure de Visé vise à rappeler la synthèse générale de la situation existante de fait.

Les caractéristiques du territoire communal sont très particulières et ont abouti à une vision territoriale spécifique par séquences. Ce territoire s'inscrit en outre dans un contexte supra-communal riche et complexe (Eurégio, communauté urbaine liégeoise et Basse-Meuse) mettant en exergue le rôle singulier de pôle urbain relais que joue Visé, en général et son centre en particulier.

Ce projet de développement est composée de 3 parties. La première reprend les options et les directives générales et les options par séquences territoriales. La deuxième partie décrit le plan d'affectation dont l'objectif est de traduire les options générales. Ensuite, la dernière partie illustre les mesures d'aménagement et les moyens d'exécution afin de mettre en oeuvre ce projet.

1.3 ENJEUX DU CONTEXTE EXISTANT

Les analyses décrites au cours de la première partie de l'étude ont mis en évidence les caractéristiques du territoire communal visétois. Il convient de procéder ici à un bref rappel du contexte et de ses enjeux avant de préciser les objectifs généraux et transversaux.

La communauté urbaine liégeoise et la Basse-Meuse

La position géographique ainsi que la desserte multimodale font également de Visé, et de la Basse-Meuse en général, un endroit stratégique en matière de développement économique. Ce développement économique est confronté à deux tendances contradictoires : une tendance « expansive » basée sur les atouts logistiques multimodaux de la Basse-Meuse et une tendance « extinctive » en relation avec la disparition programmée de la sidérurgie « chaude » à Chertal.

¹ Relance Economique et Simplification Administrative

Ces mutations économiques contradictoires prennent place dans un contexte (déjà) urbanisé et paysager transcendant largement les limites communales, voire même régionales et fédérales. Il semble dès lors évident qu'une réflexion programmatique prenant en compte les mutations en cours devrait être initiée de la part des communes concernées, et au moins Visé et Oupeye.

Visé est reconnu depuis toujours pour son **centre commercial dynamique**. Cette position de pôle-relais doit bien entendu être maintenu, mais doit faire l'objet d'un renouveau permanent et d'un renforcement constant afin d'assurer sa pérennité. Pour ce faire, une attention particulière est portée depuis longtemps par rapport aux risques générés par le développement de grandes surfaces commerciales aux limites communales agissant de manière contradictoire avec la dynamique commerciale de centre urbain de Visé : cet aspect ne peut être envisagé que dans le cadre de démarches globales et équilibrées dépassant les strictes limites communales.

Il est à cet égard significatif de relever que Visé a une position tout à fait unique dans le « concert » des pôles relais ou secondaires de la communauté urbaine liégeoise, car en même temps

- ❑ il possède toutes les caractéristiques d'une ville : pluralité des fonctions, nombreux îlots denses et fermés, « faubourgs » urbains et industriels (au contraire d'Aywaille ou de Fléron)
- ❑ et il n'est pas englobé dans l'aire urbanisée continue liégeoise (au contraire de Chênée, Ans ou Herstal)

Cette singularité constitue pour Visé à la fois une force car il lui est plus facile de se particulariser mais aussi une faiblesse car elle doit en permanence assurer les conditions de son attractivité.

En matière de **logement**, il apparaît que le territoire communal offre actuellement une diversité suffisante de cadre bâti et de type de logement avec une proportion « limite » de logements sociaux puisque ceux-ci représentent environ 17% du nombre total de logements présents sur le territoire de la commune, soit le double de la moyenne régionale et bien plus que la plupart des communes limitrophes. Cela renforce le constat du rôle de pôle-relais que Visé joue pour toute la Basse-Meuse.

En matière d'**emploi**, ce rôle de cœur d'agglomération à l'échelle de la Basse-Meuse est encore renforcé par le développement portuaire et péri-portuaire attendu sur les territoires d'Oupeye et de Herstal dans un premier temps : l'effort devrait dès lors être porté sur la mise à disposition de terrains destinés aux petites entreprises de services désireuses de s'installer à proximité d'un pôle urbain diversifié et des grandes zones d'activités. La vaste zone entourant Loën dispose d'atouts stratégiques encore plus importants car elle est située sur la ligne ferrée reliant Anvers et Rhur et déjà accessible par route sans traversée de zone habitée.

En terme de **mobilité**, Visé a de toujours constitué un rôle de nœud de communications important. Les infrastructures semblent globalement suffisantes à l'exception des engorgements habituels liés à tout pôle urbain de services diversifiés. Si des compléments d'infrastructures (tant pour les véhicules particuliers que pour les modes doux) sont envisagés ou programmés afin de renforcer le rôle de Visé comme nœud de communication principal de la Basse-Meuse ou de réduire les nuisances liées à un trafic de transit parasite, il convient de relever qu'il existe quelques infrastructures routières ou ferroviaires nettement sous utilisées et qui mériteraient une valorisation de leur rôle.

Le territoire communal de Visé se distingue nettement des autres territoires par sa forme très singulière et un contexte géographique très complexe générant de nombreuses césures, tant par des vallons transversaux (la Julienne) que par les infrastructures de transport naturelles (la Meuse) ou artificielles (Canal Albert, voie ferrée, autoroute, ...). Il en résulte un territoire très éclaté donnant l'image d'un archipel de territoires habités aux caractéristiques nettement distinctes, du moins en apparence.

Cet archipel de territoires habités se combine avec la longue **grappe des territoires humides et naturels** qui ponctuent la vallée mosane et ses affluents : sur le plan naturel, les berges et les coteaux de la Meuse, de la Julienne et de la Berwinne participent aux grands couloirs des migrations naturelles que constituent tous les grands fleuves. Le territoire de Visé est également caractérisé par la seule grande « respiration » de moindre urbanisation dans le grand continuum urbanisé eurégional ; cette aire plus verte dénommée « **couloir vert eurégional** » constitue un élément important du Parc des Trois Pays.

Il a donc été choisi d'approcher le territoire communal sous la forme de **séquences territoriales**² ayant chacune une cohérence géographique.

La démarche structurant ce schéma de structure s'appuie sur une analyse préalable de sept séquences géographiques cohérentes dont les principales caractéristiques sont spécifiques : chacune de ces séquences ont des qualités et des atouts mais aussi des handicaps ou des difficultés, structurelles ou conjoncturelles : sur base de cette perception objective et volontairement synthétique, une évaluation des perspectives relatives au futur du territoire communal a été détaillée, séquence par séquence, en distinguant ce qui pouvait apparaître comme des menaces ou des défis à rencontrer ou au contraire comme des opportunités ou des chances à saisir le cas échéant.

Nous allons rappeler, pour chacune de ces séquences, le contexte géographique et humain existant en synthétisant les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces caractérisant chaque séquence du territoire communal.

1.3.1 LIXHE, LANAYE ET PETIT-LANAYE

Atouts et qualités à valoriser

Cette partie de la commune s'inscrit dans le seul **couloir « vert »** entre Pays de Herve et Hesbaye, au débouché des vallées du Geer, de la Voer et de la Berwinne ; elle constitue la seule « respiration » un peu moins urbanisée entre Liège et Maastricht. Plusieurs **sites naturels exceptionnels** dont la Meuse mitoyenne historiquement « vierge » de toute urbanisation font que cette séquence territoriale est dotée de **qualités paysagères** et d'un **caractère rural** encore relativement « authentique ».

Cette séquence territoriale comprend déjà plusieurs **équipements touristiques à vocation naturelle** et plusieurs projets, liés notamment aux « compensations » impliquées par la construction de la quatrième écluse ou à la réhabilitation de l'ancienne gravière, sont en cours d'élaboration : ce contexte fait qu'il existe déjà une forte attraction de cette partie de la commune pour les **promenades** (notamment éducatives) se traduisant par le succès de fréquentation du bac temporaire entre Eijsden et Lanaye.

Il est également intéressant de noter la présence de **réserves foncières publiques** relativement importantes.

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

Cette séquence territoriale est marquée par la présence de **plusieurs ruptures physiques** naturelles ou artificielles **importantes** (canal Albert, canal Juliana, complexe éclusier de Lanaye, Meuse et Montagne Saint-Pierre) et par sa situation aux frontières : il en résulte une difficulté de d'accessibilité et de perception globale des composantes de cette séquence.

Il convient également de souligner l'inscription au Plan de Secteur d'une **Zone d'Aménagement Communal Concerté** à caractère Industriel en bordure du canal Albert surplombant le village de Lanaye.

Menaces ou défis à relever

Plusieurs projets, programmés ou potentiels, constituent à des degrés divers des défis d'intégration, de compatibilité, ... tant par rapport au contexte bâti et naturel existant que par rapport à la nécessité de prendre en compte le concept de « couloir vert » caractéristique de cette séquence ; il s'agit principalement :

- du projet de construction de la quatrième écluse à Lanaye et sa période de chantier
- du risque de devenir la banlieue sud de Maastricht et donc de la question de l'intégration entre populations de cultures différentes (et tout particulièrement Petit-Lanaye)
- de la question de la mise en œuvre ou non de la ZACCI de Lanaye ; celle-ci ne semble pas opportune vu la présence à proximité des villages de Lixhe et de Lanaye et d'importantes zones desservies de manière trimodale et générant moins de nuisances par rapport à des zones habitées

² le terme « séquence territoriale » exprime le fait que le territoire visétois est composé de parties relativement autonomes composant un ensemble ayant à des degrés divers de relations entre elles ; il ne faut donc pas comprendre ce terme comme une « suite » de segments territoriaux mais plutôt comme une « grappe ».

- des terrains situés au nord de la darse de Loën (proximité par rapport à la Montagne Saint-Pierre) destinés à recevoir une activité économique : un centre de regroupement des boues de dragage est à ce jour envisagé
- de l'ancienne gravière de Lanaye dont l'affectation planologique doit être précisée : sa réhabilitation en zone d'espaces verts doit enfin être concrétisée

Opportunités ou chances à saisir

La création d'une structure de coopération associant les communes de la Basse-Meuse permet d'envisager le développement économique sur une base territoriale cohérente : c'est dans ce contexte que Visé devrait prendre en compte la « désaffectation » totale ou partielle de la ZACCI de Lanaye puisque les superficies remises en zones non constructibles peuvent servir de « monnaie d'échange » dans ce contexte de coopération.

Le contexte de coopération constitue aussi une opportunité, notamment en matière de financement, d'autant plus que la préservation optimale du caractère naturel de cette « respiration » paysagère entre Liège et Maastricht est « imposée » par ce même contexte transfrontalier.

La présence et la programmation de plusieurs points d'ancrage pour le tourisme et les loisirs, tant sur le territoire de Visé que sur celui des communes voisines, constitue une opportunité d'amplifier les collaborations déjà en place, comme par exemple le **réseau pédestre « Montagne Saint-Pierre, entre Geer et Meuse »** soutenu par les programmes Interreg et inauguré en septembre 2005. Des projets comme **la réhabilitation de l'ancienne gravière de Lanaye** ou les aménagements « compensatoires » liés à la construction de la quatrième écluse de Lanaye constituent des compléments intéressants visant à renforcer l'attractivité et la polyvalence de ce réseau pédestre eurégional.

1.3.2 LOËN

Atouts et qualités à valoriser

Cette séquence territoriale constitue indéniablement un site exceptionnel pour le développement d'une zone portuaire étant donné non seulement qu'elle est la première sur territoire wallon en venant tant d'Anvers que de Rotterdam, mais surtout eu égard à son **accessibilité trimodale exceptionnelle** car :

- située en bordure du canal Albert dans le prolongement de l'écluse de Lanaye
- desservie directement par la voie ferrée reliant Anvers et la Ruhr et à proximité immédiate de la gare de formation de Visé situé sur la voie ferrée longeant la Meuse et enfin
- accessible depuis le réseau autoroutier par une voirie ne traversant aucune zone d'habitat

Il convient également de constater que par rapport aux autres sites portuaires de la Basse-Meuse, Loën se situe dans un contexte géographique enclavé à proximité relative de la Montagne Saint-Pierre et d'une ferme castrale de grande qualité architecturale.

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

Le site destiné aux activités économiques, contrairement aux autres sites de la Basse-Meuse, est caractérisé par un **émiettement parcellaire** (nombre de parcelles et de propriétaires différents) ainsi que par un tracé des voiries et chemins publics peu compatible avec une gestion cohérente et parcimonieuse du sol et une accessibilité simple et lisible.

Il est également « marqué » par une importante différence de **niveaux des terrains** par rapport au niveau du canal.

Menaces ou défis à relever

Il semble évident qu'une **opération de remembrement foncier** et viaire devra être menée avant toute valorisation de la partie économique de cette séquence territoriale ainsi que des mesures préventives de transition et de **protection par rapport au village de Loën** et aux éléments intéressants du patrimoine architectural et paysager.

Opportunités ou chances à saisir

Le canal Albert présente une sur largeur inutile au droit du site portuaire de Loën que le MET propose de réduire en construisant un **nouveau mur de quai** : cet ouvrage constituera de facto un quai d'une largeur variable mais susceptible de constituer l'amorce d'une zone portuaire cohérente à hauteur du niveau du canal.

La première étape de la valorisation portuaire de la Basse-Meuse concerne le site d'Hermalle et la deuxième étape consistera dans la réaffectation du site de Chertal ; cette séquence ne doit donc pas être mise en œuvre dans l'urgence et permet donc de mettre en place tout un **processus de préparation du site** afin de permettre sa valorisation dans des conditions optimales.

1.3.3 DEVANT-LE-PONT ET BASSE-MEUSE

Il convient tout d'abord de préciser qu'à ce niveau de définition d'objectifs globaux, cette séquence territoriale doit être envisagée en « dépassant » les limites communales c'est-à-dire en englobant les environs de la Clinique Notre-Dame située dans le prolongement direct du quartier de Devant le Pont et dont la césure par rapport au village d'Hermalle sera encore renforcée lors de la mise en œuvre de la zone portuaire homonyme. Il conviendra en outre de tenir compte des effets probables sur le territoire visétois de la mise en œuvre de cette portion du territoire de la commune d'Oupeye.

Atouts et qualités à valoriser

Devant-le-Pont comprend d'**importantes réserves foncières** tant sur Visé que sur Oupeye et est dotée de plusieurs services collectifs (écoles, ...) et commerces de tailles diverses implantés de part et d'autre de l'axe principal. En dehors de cet axe principal, ce quartier **très proche du centre de Visé**, dont il constitue le prolongement naturel, est caractérisé par une grande quiétude.

Au Nord du talus de chemin de fer , la ZACC « Basse-Meuse » constitue une grande réserve foncière proche du centre de Visé en vue d'**une opération d'ensemble cohérente** (sans préjuger de la nature de son affectation future) bénéficiant d'une **accessibilité directe** à l'autoroute sans traversée de zone habitée.

Ses quais en bord de Meuse et du canal de jonction à petit gabarit entre la Meuse et le Canal Albert sont caractérisés par de grandes qualités paysagères sans oublier l'île Robinson.

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

Cette séquence est caractérisée par un **enclavement physique** marqué par les différentes voies d'eau, voie ferrée et voie rapide souvent implantées en surplomb. Ces différences de niveau des terrains par rapport au canal Albert empêche toute activité économique de type portuaire. Elle est également marquée par une convergence de lignes HT en bordure du Canal Albert et dans sa partie Nord.

Cette séquence territoriale est également caractérisée par d'importants volumes de circulation mêlant **trafic de transit** d'est en ouest et trafic de destination.

Menaces ou défis à relever

Le développement des potentiels de cette séquence territoriale et une amélioration de la qualité (de vie) de son axe structurant ne pourront être envisagés qu'avec une répartition équilibrée des volumes de circulation. La manière d'atteindre ces objectifs a été décrite de manière détaillée dans le PICM avec une valorisation de l'accès vers le diffuseur autoroutier de Visé-Nord favorisant à modifier la perception d'enclavement de la partie au Nord du talus de chemin de fer ; il conviendra de prendre également en compte les évolutions récentes relatives au **développement de la zone portuaire** d'Hermalle et l'éventualité d'un nouveau pont envisagé sur la Meuse.

Opportunités ou chances à saisir

Bien que Visé soit traversée sur toute sa longueur par la Meuse, cette séquence territoriale est la seule où les habitants peuvent avoir une **véritable relation avec la Meuse** (sans oublier le canal de jonction). Cette qualité de relation (paysage, espaces publics, typologie architecturale, ...) doit être préservée là où elle existe déjà et amplifiée dans les parties pas ou peu encore mises en œuvre. Il en est de même avec l'utilisation de la Meuse et de l'île Robinson pour les sports et les loisirs.

La partie au Nord du talus de chemin de fer constitue le site constructible d'une certaine ampleur le plus proche à la fois du centre de Visé et de la **première sortie d'autoroute** sur territoire belge **en venant du nord** : sa destination préférentielle devrait dès lors privilégier les activités économiques mixtes et de services aux entreprises à l'exclusion de toutes activités commerciales en relation avec la zone portuaire de Loën.

1.3.4 VISÉ

Atouts et qualités à valoriser

Le cœur urbain de Visé et les quartiers qui le prolongent sans rupture constitue le **pôle urbain diversifié** (commerces, écoles, services, équipements sportifs, ...) **pour l'ensemble de la Basse-Meuse**. Il est doté bien entendu de toutes les caractéristiques d'une ville et a une position singulière dans la communauté urbaine liégeoise. Ce cœur urbain est également caractérisé par une **homogénéité patrimoniale remarquable**. Il constitue un nœud d'accessibilité diversifié permettant un échange entre les différents modes de transports. Cette séquence territoriale offre une structure territoriale plurielle :

- le cœur urbain avec son patrimoine culturel et sa structure typiquement urbaine faite d'îlots fermés et d'espaces publics hiérarchisés
- la couronne du centre comprenant un nombre important de bâtiments et équipements publics
- les quartiers « périphériques » avec leurs dominances résidentielles

Elle est également marquée par le plateau de Lorette constituant une grande pénétrante verte aboutissant à proximité du centre.

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

A l'instar de tous les nœuds de communication coïncidant avec un cœur de ville, cette séquence souffre des problèmes habituels liés à un trafic important et parfois perçu comme parasitaire sur ses principales voies d'accès.

L'étroitesse de la rive droite de la plaine alluviale accentue les impacts paysagers négatifs des grandes infrastructures de transport (autoroute, voies ferrées) dont tout particulièrement le mur de soutènement au droit du centre ville . Ce constat conforte le souhait de (re)créer un lien de qualité avec la Meuse au droit du quai des Fermettes avec d'autres fonctions qu'économiques. Il convient également de prendre en considération l'impact paysager de quelques bâtiments aux gabarits « hors normes » renforcé souvent par leur isolement tels l' Athenée et quelques immeubles à appartements rues de Dalhem et de Jupille.

Menaces ou défis à relever

Cette séquence territoriale est caractérisée par un amenuisement progressif de ses réserves foncières. Le **caractère parfois peu urbain ou déstructuré de ses principales pénétrantes** et un manque de perception et d'« urbanité » de ses « portes » (place du Marché, ...) doit être évoqué. Enfin, comme tous les centres urbains, un nombre important de maisons familiales traditionnelles sont transformées en unités plus petites afin de suivre l'évolution de la structure démographique globale, mais ayant des conséquences en terme de tissu social et de qualité des logements à prendre en compte.

Opportunités ou chances à saisir

La **vocation commerciale** du centre de Visé, en général, et son axe principal, en particulier, témoigne globalement d'un bon niveau qualitatif. Toutefois dans un contexte de libre concurrence entre pôles commerciaux, qu'ils fussent urbains ou périphériques, le maintien d'un bon niveau qualitatif est un « combat » permanent ; à cet égard certains espaces publics majeurs (places Reine Astrid, du Marché ou des Déportés) mériteraient sans doute une requalification quant à leur fonction et leur aménagement.

Plus généralement, il y a lieu également de définir les spécificités liées à la notion de centre, tant au niveau de la typologie, de l'affectation et du gabarit du bâti que, d'une manière plus générale, au niveau de la hiérarchie spatiale et de l'identité du lieu. La mise à disposition d'une partie du site ferroviaire aux abords de la gare et de la place des Déportés constitue une opportunité parmi d'autres de **renforcement de la polarité du cœur urbain** par l'accueil d'un pôle mixte comprenant services, bureaux, logements et aires de parcage.

Une approche « plurielle » de l'accessibilité à l'ensemble de cette séquence territoriale plurielle et à ces divers services collectifs, aux équipements sportifs et scolaires, aux logements, ... recommandée par le PICM peut être une manière intéressante de (re) tracer des liens, humains et physiques, entre les différents quartiers.

La proposition de création d'une **rocade Nord** contenue dans le PICM permettra à moyen terme un délestage du trafic ne faisant que transiter.

Rappelons enfin l'importance des « **portes** » de Visé et tout particulièrement :

- l'accès sud de Visé depuis Souvré jusqu'au nœud « gordien » constituée par la place du Marché
- l'accès est le long de la rue de Berneau avec deux « portes » au Trois Rois et au carrefour de la Gendarmerie
- l'accès nord avec un effet de porte à réaliser au droit du pont de chemin de fer au dessus de la voie ferrée à l'intersection des rue de Maastricht et du contournement nord proposé dans le PICM et se prolongeant le long de la rue de Maastricht
- l'accès ouest avec un effet de porte du pont de Haccourt et le long de l'Allée verte

L'ensemble de ces éléments a une influence sur le centre de Visé, la qualité de son image et donc son attractivité. Ils peuvent contribuer à renforcer son rôle et son statut. Par ailleurs, la prise en compte de ces éléments contribue à diminuer les risques de réduction et de paupérisation de la population résidant dans l'hypercentre, phénomène classique rencontré dans la majorité des centres urbains.

1.3.5 RICHELLE, ARGENTEAU ET LA VALLÉE DE LA JULIENNE

Atouts et qualités à valoriser

Cette séquence territoriale est nettement marquée par ses **qualités patrimoniales** (cœur de Richelle, château d'Argenteau, Wixhou, ...) et paysagères (coteaux de la Meuse, vallées de la Berwinne et de la Julienne, parc du château d'Argenteau). Elle est également caractérisée par ses équipements collectifs (écoles, terrains de sports, ...) .

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

La taille réduite de cette séquence territoriale permet difficilement le maintien de commerces de proximité.

Menaces ou défis à relever

L'ampleur des développements résidentiels par rapport au cœur ancien de Richelle relativement restreint risque de provoquer une perte d'identité. De plus la rue principale voit le passage d'un trafic de **transit** entre Dalhem et la vallée de la Meuse.

Opportunités ou chances à saisir

A Richelle, l'implantation des **écoles au cœur du village** (cœur ancien et extensions récentes) et la présence de trois grandes zones à mettre en œuvre en bordure du village constitue une opportunité de « réarticulation » des cheminements structurant l'ensemble du village combinés avec une « ponctuation » d'espaces verts publics de qualité.

1.3.6 SAROLAY ET CHERATTE-HAUTEURS

Atouts et qualités à valoriser

Les coteaux des vallées de la Meuse et de la Julienne et la tranchée de l'autoroute entre Souverain-Wandre et Cheratte-Hauteurs confèrent à ce plateau un caractère d'« île » le singularisant dans le concert des séquences territoriales visétoises. On y retrouve plusieurs services collectifs (écoles, arborétum, ...). La proximité de la vallée de la Julienne et de quelques anciens vergers, principalement entre Sarolay et Cheratte-Hauteurs confère à cette séquence territoriale des **atouts paysagers** intéressants.

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

Les vents dominants apportent sur les bords de plateau de Cheratte-Hauteurs et dans une moindre mesure de Sarolay les nuisances générées par la circulation et les activités sidérurgiques en fond de vallée.

Le caractère **isolé** de cette séquence territoriale engendre des **liaisons plus difficiles** qu'ailleurs dans la commune pour les déplacements lents ou en transports collectifs vu les fortes pentes ainsi que l'éloignement et les moindres fréquences par rapport au centre de Visé.

Menaces ou défis à relever

Le principal défi qui se pose pour cette séquence territoriale est qu'elle est composée de deux ensembles relevant auparavant de deux communes distinctes avec des typologies urbanistiques et des profils socio-culturels quelque peu différents : les questions relatives au **cœur** et à l'**unité** sont donc posées.

Le bord de cette séquence est - au propre comme au figuré - au balcon de la transformation annoncée du site sidérurgique de **Chertal** avec ses nombreuses inconnues et aucune maîtrise de la part de Visé si ce n'est par le biais de mécanismes de coopération entre communes.

La mise en œuvre éventuelle de la ZACC comprise entre Sarolay et Cheratte-Hauteurs pose la question de la disparition de la respiration paysagère comprenant les derniers grands vergers présents sur le territoire communal avec ses conséquences paysagères.

Opportunités ou chances à saisir

L'utilisation plus intensive de la voie ferrée en vallée pour le transport des personnes peut constituer une opportunité de redistribuer les moyens disponibles pour une meilleure desserte par les bus du TEC.

Une valorisation accrue du rôle de la vallée de la Julienne comme espace de détente et de promenade naturelles est bien entendu liée avec des possibilités d'accès de plusieurs lieux différents. Cette préoccupation doit s'intégrer dans un réseau de liaisons piétonnes publiques couvrant l'ensemble de cette séquence et intégrant aussi les liaisons vers Cheratte-Bas.

1.3.7 CHERATTE-BAS

Atouts et qualités à valoriser

Cette séquence territoriale constitue le **second pôle urbain** de toute l'entité avec un habitat dense, des éléments patrimoniaux, tant architectural que mémoriel, de grande ampleur et de grande qualité ainsi que plusieurs réserves foncières « stratégiques ». Elle recèle de nombreuses et importantes propriétés et équipements publics.

Elle fait l'objet d'investissements constants de la part de la commune et des autres pouvoirs publics afin de renouveler son image et son **niveau de d'équipements** (écoles, halle sportive, voiries, rénovation de la Cité) dans le but d'enrayer le déclin progressif généré par la fermeture de l'ancien charbonnage du Hasard.

Il existe enfin un atout moins apparent : la mutation économique majeure annoncée de la Basse-Meuse est susceptible de valoriser la **position centrale** de Cheratte dans cet ensemble s'étendant du Quartier Nord à Liège aux faubourgs sud de Maastricht.

Handicaps ou difficultés à prendre en compte

La régénération de cette séquence territoriale souffre d'un handicap structurel caractérisé par son **enclavement** physique et sa situation périphérique dans le territoire communal.

Le site du charbonnage et du château Saroléa sont des propriétés privées dépendant de la seule bonne volonté de leur propriétaire et où les autorités publiques n'ont qu'un pouvoir de persuasion ... par rapport au devenir de ces deux sites emblématiques et stratégiques.

Menaces ou défis à relever

Les principaux défis se posent en termes d'**unité** et d'**intégration** et par rapport aux possibilités d'actions par rapport au dépérissement du patrimoine.

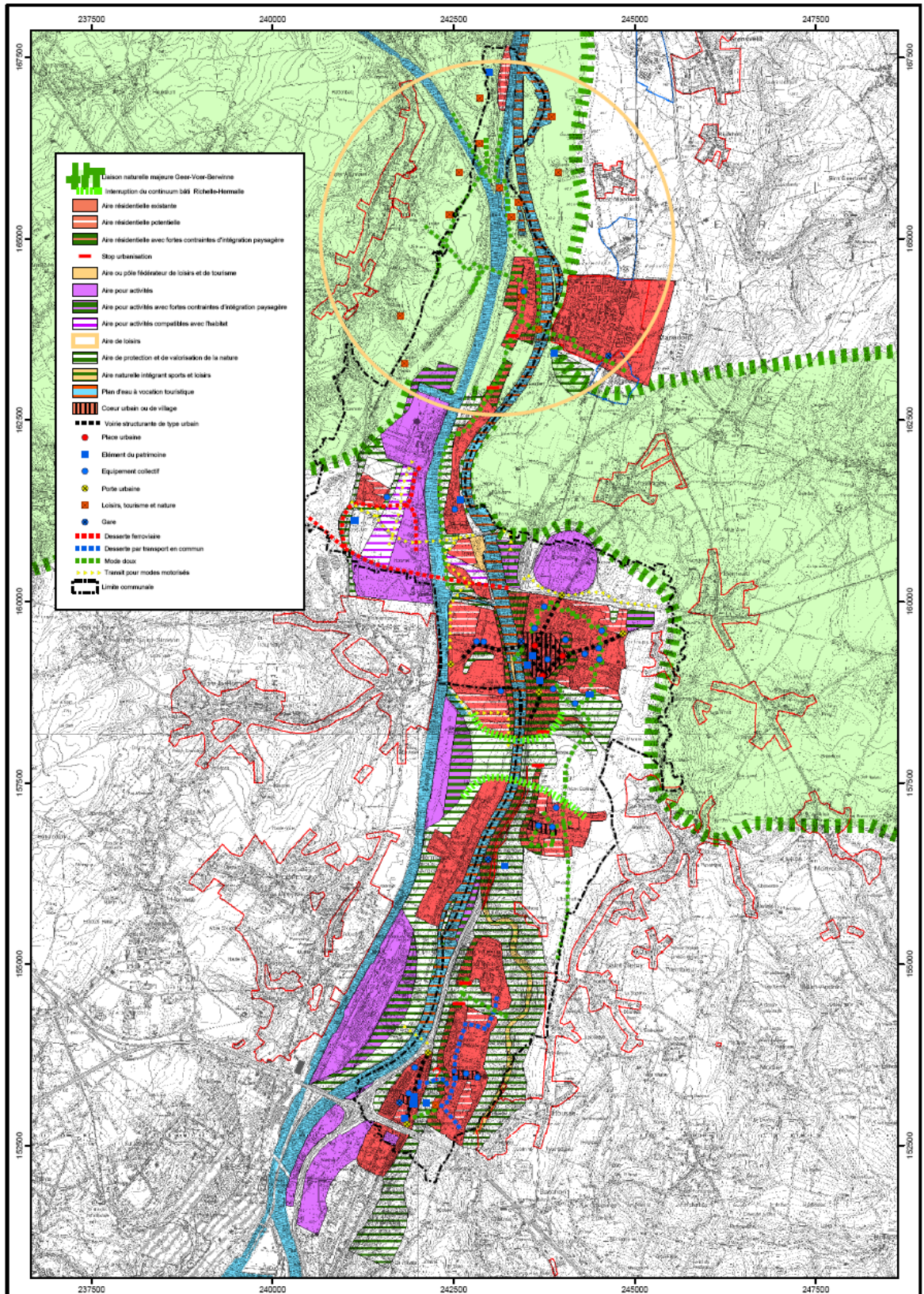
Opportunités ou chances à saisir

La relative rareté des terrains disponibles et leur position au cœur du tissu bâti font qu'une opération globale de requalification urbaine doit être considérée comme une opportunité à saisir pour permettre de poursuivre la redynamisation de l'ensemble de l'entité. Cette opération devrait permettre d'encore plus valoriser ses atouts patrimoniaux et culturels, essentiels en terme de **modification radicale de l'image** de Cheratte.

La revalorisation du rôle du chemin de fer pour le transport des personnes peut aussi, avec la réouverture d'une **gare** à Cheratte, contribuer au renouveau du rôle de Cheratte par rapport à Visé et au sein de la Basse-Meuse. L'implantation de cette (nouvelle) gare devra être modifiée de manière à être positionnée de manière plus stratégique au milieu de Cheratte afin de valoriser cette friche constituée par l'ancienne paire de charbonnage et de créer un lien de part et d'autre de la voie ferrée entre les deux quartiers de cette séquence territoriale.

La création d'un nouveau pont entre Chertal et Cheratte là où se concentreront le plus grand nombre d'activités constitue une opportunité majeure susceptible de désenclaver le quartier et de valoriser sa position centrale en privilégiant l'implantation de services aux entreprises. La réouverture de la gare de Cheratte et la création d'un nouveau pont sont bien entendus intimement liés.

1.3.8 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES SÉQUENCES



QUALITES OU ATOUS	DIFFICULTES OU HANDICAPS	MENACES OU DEFIS	CHANCES OU OPPORTUNITES
PETIT LANAYE			
RESERVES FONCIERES PUBLIQUES > HABITAT POTENTIEL TOURISTIQUE NATURE + LOISIRS	ACCESSIBILITE ?? VOIES D'EAU = OBSTACLE FRONTIERES	CHANTIER DE LA 4° ECLUSE RISQUES DE DEVENIR LA BANLIEUE SUD DE MAASTRICHT >> INTEGRATION / VISE ???	POINT D'ANCRAGE : - TOURISME TRANSFRONTALIER - LOISIRS TRANSFRONTALIERS >>> PROGRAMMES INTERREG
COULOIR VERT EUREGIONAL			
SEUL "COULOIR" VERT ENTRE PAYS DE HERVE ET HESBAYE DANS L'EUREGIO SITES NATURELS EXCEPTIONNELS MEUSE MITOYENNE "HISTORIQUE"	JURIDIQUES > ZADI LANAYE CANAL TRAVERSANT	SITE AU NORD DE LA DARSE STATION D'EPURATION LANAYE GRAVIERE : MODIFICATION CWATUP ?	CONTEXTE EUREGIO PROGRAMMES INTERREG STATION D'EPURATION LANAYE GRAVIERE : PLAN DE REHABILITATION
LIXHE-LANAYE			
MEUSE MITOYENNE : - QUALITES PAYSAGERES - CARACTERE RURAL "AUTHENTIQUE" GARE EIJSDEN PROCHE	ACCESSIBILITE ELOIGNEMENT / CENTRE DE VISE NUISANCES INDUSTRIELLES	ZADI LANAYE CHANTIER DE LA 4° ECLUSE	BORDS DE MEUSE A REQUALIFIER : - PROMENADE + HABITAT - GRAVIERE > TOURISME NATUREL >>> PROGRAMMES INTERREG
LOEN			
ACCES TRIMODAL POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (+ FERME-CHATEAU?)	DISPERSION FONCIERE NIVEAUX / CANAL SITUATION JURIDIQUE ZADI LOEN ACCES ACTUELS AUX ACTIVITES	DISPERSION FONCIERE VILLAGE DE LOEN A PROTEGER	CONCURRENCE ANVERS-ROTTERDAM AXE FERRE > RHUR PROXIMITE AUTOROUTE PROJET DE NOUVEAU QUAI
BASSE MEUSE (DOSSAIS)			
RESERVES FONCIERES (ZAD) QUALITES PAYSAGERES DU CANAL DE JONCTION	ENCLAVEMENT DOSSAIS-BASSE MEUSE CONVERGENCE LIGNES HT VOISINAGE ACTIVITES (NAVAGNE + LOEN)	VOISINAGE ACTIVITES ZADI LANAYE	MEUSE
DEVANT-LE-PONT			
RESERVES FONCIERES IMPORTANTES SUR VISE ET OUPEYE QUAIS MEUSE : QUALITE PATRIMOINE ET ILE ROBINSON QUARTIER CALME PROCHE DU CENTRE AXE CENTRAL DIVERSIFIE + ECOLES	TRANSIT EST-OUEST SUR UNE VOIRIE SANS AMENAGEMENT URBAIN	ACCES SATURES VOISINAGE FUTURE ZONE PORTUAIRE MULTIMODALE D'HERMALLE	QUAIS DE MEUSE : HABITAT MEUSE : SPORTS ET LOISIRS DELESTAGE TRANSIT VERS VISE-NORD ET HERMALLE
VISE			
PÔLE DIVERSIFIE : COMMERCES, ECOLES, SERVICES, EQUIPEMENTS SPORTIFS HOMOGENEITE PATRIMONIALE DU COEUR DE VISE HABITATS DIVERSIFIES NOEUD D'ACCESSIBILITES PENETRANTE VERTE	ACCES : " PORTES " + PENETRANTES IMPACTS PAYSAGERS : - AUTOROUTE, VOIES SNCB - ROUTE DE DALHEM, ATHENE, ... TRANSFORMATION HABITAT FAMILIAL EN PETITES CELLULES	RESERVES FONCIERES S'AMENUISANT ENGORGEMENT ROUTIER CARACTERE NON URBAIN DES VOIRIES PENETRANTES "PLACE" DU MARCHÉ DESTRUCTUREE	ROCADE NORD >> DELESTAGE CENTRE : RENFORCEMENT FONCTIONS URBAINES POLARISANTES ILE ROBINSON : AMELIORATION DES LIENS AVEC LE CENTRE PCA WADE : TERRAINS PUBLICS
RICHELLE-ARGENTEAU et la vallée de la JULIENNE			
VILLAGE : QUALITES PATRIMOINE ECOLES PAYSAGES >> MEUSE + BERWINNE PROXIMITE VALLEE DE LA JULIENNE	COMMERCES EXTENSIONS RECENTES DE FAIBLE QUALITE	TRAFIC DE TRANSIT RECONVERSION CHERTAL	ECOLES AU COEUR RECONVERSION CHERTAL TROIS GRANDES ZONES A METTRE EN OEUVRE >> OPPORTUNITES DE "REARTICULATION" DU VILLAGE
SAROLAY-CHERATTE HAUTEURS			
"ILE" ECOLES PROXIMITE VALLEE DE LA JULIENNE	LIAISONS VERS : - CHERATTE-BAS - VISE NUISANCES VALLEE MEUSE	COEUR ? UNITE ? RECONVERSION CHERTAL PAYSAGE : DISPARITION DES VERGERS >> MISE EN OEUVRE ZACC ??	DESSERTTE TEC ? RECONVERSION CHERTAL LIAISONS > JULIENNE
CHERATTE-VALLEE			
EQUIPEMENTS : ECOLES + HALLE SPORT PATRIMOINE RESERVES FONCIERES	ENCLAVEMENT ELOIGNEMENT / VISE IMAGE	UNITE <> INTEGRATION DEPERISSEMENT PATRIMOINE	PATRIMOINE à VALORISER >> IMAGE GARE : HABITAT+ ECONOMIE (ZACC+ZADI) LIAISON > CHERTAL

2 OBJECTIFS, DIRECTIVES ET MOYENS D’ACTIONS

La position géographique et le développement très particulier de son territoire communal placent Visé dans un contexte « gigogne » complexe et évolutif car faisant partie de la Basse-Meuse, de la communauté urbaine liégeoise et de l'Euregio Meuse-Rhin. Visé occupe une position de relais, d'interface et d'équilibre entre des entités géographiques, humaines, culturelles et économiques variées. Dans ce contexte complexe, les limites administratives et certains paramètres (mobilité, économie, paysages, ...) doivent être prises en compte de manière relative.

Dans ce contexte complexe, il apparaît que le territoire communal souffre avant tout d'une manque de cohérence. L'objectif majeur consiste donc à faire émerger une identité territoriale cohérente pour Visé par un **objectif général de développement territorial cohérent**.

Cet objectif général de développement territorial cohérent se déclinera en **objectifs** spécifiques d'où découleront des moyens d'action. Parmi ces objectifs spécifiques, trois sont plus **thématiques** et concernent :

- le maintien et le renouvellement de la population par une diversité et une qualité des lieux de vie
- la valorisation des atouts naturels, paysagers et patrimoniaux
- la diversification des activités économiques

L'objectif général et ces 3 objectifs thématiques sont concernés par deux **objectifs fonctionnels**, soit :

- assurer les conditions d'une diversification des modes de déplacements
- réduire les nuisances, les pollutions et les risques géotechniques

Ces objectifs et moyens d'action généraux sont traduits territorialement en moyens d'action opérationnels, c'est-à-dire en **fiche-projet** pour chacune des **sept séquences territoriales** à plus ou moins long terme et servant de référent, de ligne de conduite pour la **gestion stratégique du développement communal**. Ces fiches-projet sont traduites ensuite en un **plan d'affectation** global pour l'ensemble du territoire communal qui constitue l'outil de gestion quotidienne en matière d'aménagement du territoire et d'ordre stratégique.

Il s'agit donc de définir un projet cohérent pour Visé c'est-à-dire un projet qui se décline en objectifs généraux, objectifs spécifiques et en moyens d'action. En d'autres termes, la mission est de définir une stratégie de développement pour la commune pour les années à venir. Et la condition préalable pour aboutir à la **concrétisation de cette stratégie** est de mener une politique volontariste qui adopte une démarche prospective et pro-active.

Cette démarche prospective devra aussi veiller à assurer un développement de la commune qui soit apte à « répondre aux besoins actuels des habitants sans compromettre les possibilités pour les générations futures de répondre à leur propres besoins » en adoptant des principes de gestion qualitative du cadre de vie. Cela se traduit par le concept de développement durable qui doit être considéré dans ces trois dimensions : économique, sociologique et environnementale.

L'ensemble de la démarche est donc « traversée » par les **principes du développement durable, de la gestion parcimonieuse du territoire et des ressources naturelles et des économies d'énergie**, notamment en veillant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie, encourager la production d'énergies renouvelables par notamment le développement de l'énergie éolienne, l'utilisation de la biomasse, de l'énergie solaire, favoriser l'habitat bio-climatique, favoriser l'habitat groupé, etc

L'analyse de la situation existante a bien mis en évidence les particularités du territoire communal caractérisé par un « chapelet de séquences autonomes » s'étalant sur l'une puis l'autre rive de la Meuse avec le cœur urbain de Visé comme lieu de basculement d'une rive à l'autre, point de passage majeur des deux versants de la Basse-Meuse et seul pôle urbain entre Maastricht et Liège

Objectif général : un développement territorial cohérent

Affirmer une identité territoriale pour Visé revient à se donner un **objectif général de développement territorial cohérent** de l'ensemble du territoire visétois (et de ses composantes) au sein des entités supérieures.

Cette « vision » du territoire dans une perspective de 10 à 15 ans s'articule en deux volets complémentaires, à savoir :

- ❑ une valorisation des différents atouts du cœur urbain de Visé dans son rôle au sein de la communauté urbaine liégeoise en tant que **pôle relais urbain diversifié** au sein de la Basse-Meuse, tant entre Liège et Maastricht qu'entre Hesbaye (vallée du Geer, ...) et Pays de Herve : cette centralité doit s'affirmer tant en termes morphologiques qu'en terme d'équipements.
- ❑ une prise en compte de la **diversité des spécificités spatiales du territoire** visétois par le concept de séquences territoriales ; ce concept est particulièrement adapté au contexte singulier de Visé car il permet de s'appuyer sur les caractéristiques particulières de chaque séquence du territoire afin de :
 - mieux appréhender leur rôle dans la structure spatiale communale et dans les structures spatiales « supérieures »
 - mieux valoriser les spécificités des entités urbaines et des entités plus rurales en matière de densité, de paysage, de typologie des zones bâties, de fonctions,

Les directives et moyens d'actions permettant la mise en œuvre de cet objectif sont :

- ❑ **Stimuler les coopérations supracommunales** :
 - une collaboration entre communes est indispensable pour un bon aménagement du territoire en terme de mobilité, de logement, de développement économique, de culture, ...
- ❑ **Améliorer la lisibilité de la structure spatiale en renforçant l'identité de chaque entité périphérique et leurs centralités** :
 - en valorisant les cœurs des différentes séquences territoriales (déjà largement bâtis) en termes de densité, de mixité fonctionnelle et d'espace public adaptés à chaque entité et dans un contexte de complémentarité
 - en favorisant une réflexion planologique (par exemple sous forme de « schémas de réflexion d'aménagement d'ensemble ») dans les zones de vastes parcelles non-bâties à ce jour
 - en encourageant le commerce de proximité au sein de chacune des entités périphériques
 - en diversifiant et sauvegardant les activités agricoles, notamment les vergers, qui font partie de la typologie très particulière du Pays de Herve, car ils participent au maintien de l'environnement rural et des paysages
 - en hiérarchisant le réseau des voiries afin de contenir voire de réduire le trafic de transit par la création d'itinéraires préférentiels évitant au maximum les aires habitées
 - en structurant le territoire grâce à la mise en place de « respirations » paysagères suffisantes entre différentes entités³ afin d'accroître le contraste entre aires urbanisées
 - en structurant le territoire grâce à la mise en valeur de portes d'entrée sur les axes de pénétration principaux (afin de garantir les « portes d'entrée »⁴ des différentes entités méritent une attention du point de vue de la lisibilité spatiale qui doit se marquer tant au travers du bâti que d'aménagements adéquats de l'espace public

³ le long du Chemin de Richelle entre Visé et Richelle, entre Sarolay et Cheratte-Hauteurs, à l'entrée Nord de Visé en venant de Berneau et le « couloir vert » entre Lixhe et Lanaye constituant un élément majeur du Parc naturel des Trois Pays, ...

⁴ Une « porte » constitue un espace, de taille variable mais le plus restreint possible, où tout usager de l'espace public doit se rendre compte qu'il « rentre » dans ou qu'il « sort » d'une zone plus dense. Cet espace doit donc traduire, à des degrés divers, ce contraste : cela peut se marquer par une différence en matière d'urbanisation (espace naturel < > constructions, habitat < > activités, bâti éloigné de la voirie < > bâti proche de la voirie, ...) et/ou par des différences en matière d'aménagement des espaces publics (luminaires, alignements d'arbres, trottoirs, revêtements, ...). Les buts recherchés par la création ou le renforcement d'un effet de porte relèvent à la fois de l'urbanisme et de la sécurité routière.

- **Conforter le cœur urbain de Visé comme pôle urbain diversifié de la Basse-Meuse caractérisé par ses infrastructures scolaires et sportives et ses commerces diversifiés et indépendants**
 - en confortant le cœur urbain de Visé comme lieu de centralité des fonctions, des personnes et des modes de transports, sans négliger l'implantation de services de proximité dans les autres entités de la commune éloignées ou difficilement accessibles en transports en commun
 - en maintenant et élargissant l'aire d'influence du pôle commercial grâce au renforcement des spécificités commerciales singularisant Visé par rapport à d'autres pôles commerciaux voisins
 - en renforçant la cohérence et la complémentarité entre les surfaces commerciales périphériques hors du territoire communal et celles situées dans le cœur urbain (en évitant une banalisation du territoire générée par une dispersion des commerces le long des voiries d'accès)
 - en liant davantage les quartiers périurbains à forte densité (en particulier les cités sociales et les zones proches des établissements scolaires) au cœur de Visé et en délimitant davantage le centre urbain par rapport au reste de la commune par un travail sur les effets de porte
 - en confortant ou en créant des coulées et espaces verts publics : « parc d'équipements communautaires », parc de la Wade, abords de la Collégiale, promenade de Lorette, avenue de Navagne, ...)
 - en promouvant une densité raisonnée et des gabarits différenciés tenant compte de la hiérarchie territoriale et du contexte local
 - en soutenant une architecture urbaine contemporaine, en dialogue avec le bâti ancien, dans le centre de Visé, afin d'affirmer l'esprit du centre urbain
 - en valorisant les espaces publics majeurs eu égard à leur rôle structurant et emblématique
- **Planifier le développement, à l'échelle communale et supra-communale, des espaces à vocation industrielle et/ou économique**
 - en adéquation avec les zones d'habitat voisines, l'intérêt paysager, l'accessibilité et les perspectives de valorisation et d'extension des voies ferroviaires, fluviales et routières existantes
 - en privilégiant une ou plusieurs fonction(s) spécifique(s) à chaque espace
- **Réhabiliter les chancre et les espaces industriels et/ou économiques désaffectés, en priorité ceux qui s'inscrivent au sein de zones résidentielles et de manière prioritaire Cheratte-Bas**

Cet objectif général se décline en objectifs plus thématiques ou fonctionnels et se traduit -vu le contexte géographique particulièrement singulier- en séquences territoriales

2.1 OBJECTIFS THÉMATIQUES ET FONCTIONNELS

2.1.1 OBJECTIF THEMATIQUE RELATIF A LA POPULATION ET A L'HABITAT

La stabilité démographique couplée à un vieillissement généralisé constatée à Visé est caractéristique des pôles urbains confrontés aux défis d'une redynamisation de leurs tissus urbains diversifiés. Cette nécessaire redynamisation s'inscrit dans un contexte de concurrence complexe caractérisé par l'attraction encore vivace des territoires ruraux, la concurrence des autres pôles urbains proches et la proximité avec le nord de l'Eurégio (où le coût du foncier est nettement plus élevé) générant en Basse-Meuse une élévation du coût du foncier et une propension croissante de leurs populations à s'y installer.

La réponse à ces défis démographiques et fonciers est d'autant plus complexe qu'elle devra en outre prendre en compte un important parc immobilier à vocation sociale existant.

Dans ce contexte foncier, bâti et démographique particulier, les marges de manœuvres « quantitatives » sont relativement faibles et complexes à mettre en œuvre. Il conviendra dès lors de concentrer les efforts en vue d'une **amélioration du cadre de vie bâti existant et des espaces publics**, tout en proposant des **formes diversifiées d'habitat** adaptées aux évolutions des besoins observés dans la commune. Une attention particulière devra aussi être portée sur les **ensembles de logements relativement anciens à adapter aux normes contemporaines** en tenant compte des évolutions de la structure démographique (ménages mono-parentaux, personnes âgées, ...) .

Cet objectif multiple vise donc à gérer les nouvelles demandes et de nouvelles formes d'urbanisation de manière à assurer un développement bâti harmonieux et respectueux de la morphologie du territoire communal. La mise en œuvre de cet objectif doit **prendre en compte les caractéristiques propres de chacune des entités territoriales** dans la mesure où leur diversité permet de répondre à un très vaste panel de demande en matière de logement de la part des différentes catégories de population.

Directives et moyens d'actions

- ❑ **Améliorer la qualité des espaces publics et collectifs** plus particulièrement à proximité des zones à réhabiliter ou à transformer
 - en créant ou en confortant des espaces verts et des places publiques de qualité, plus particulièrement pour les habitants des quartiers urbains, sans pour autant négliger les cœurs de villages
 - en réhabilitant les chancres proches des zones d'habitat (Cheratte-bas, abords de l'ancienne gare de Visé, ...)
 - en généralisant l'implantation d'écrans visuels, végétaux, et/ou anti-bruits ou de zones tampon entre les sources de nuisances (infrastructures de transport existantes et projetées, zones d'activités économiques, ...) et les zones résidentielles et les zones naturelles sensibles
 - en les diversifiant en fonction du caractère typologique de chacune des entités et en marquant notamment les zones de transitions entre entités par des effets de porte, par la différenciation des revêtements des voiries et trottoirs, ...
 - en améliorant l'aménagement des espaces-rues des quartiers résidentiels à habitat isolé ou discontinu afin de réduire leur hétérogénéité (par une homogénéisation progressive des équipements et des revêtements)
 - en intégrant les préoccupations paysagères relatives aux zones résidentielles situées aux limites d'une séquence territoriale caractérisées par leur intérêt paysager
 - en encourageant une architecture de qualité tout particulièrement en bordure de ces espaces publics
- ❑ Des **concours d'idées** concernant les projets de grande envergure (nouveaux ou de réhabilitation) sont souhaités afin de permettre notamment à la population de participer au processus de définition des besoins et du choix
- ❑ **Assurer un accès pour chacun à un logement adapté à ses besoins et à ses capacités financières**, impliquant que chacun puisse, en fonction de son parcours de vie, trouver un logement adapté à ses besoins du moment. Dans un contexte de liberté d'initiative de chacun des partenaires du marché immobilier, la responsabilité communale ⁵ est de permettre (voire d'encourager là où nécessaire) une offre immobilière adaptée aux besoins en :
 - encourageant la réhabilitation de logements sociaux obsolètes (isolation, équipements, taille des ménages, ...) par une application fine et adaptée de la grande variété d'outils existants dans le cadre d'une politique proactive et dynamique de stratégie foncière réfléchie (partenariat public-privé, création d'une Régie foncière et immobilière autonome, application du droit de préemption,...) dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, de remembrement urbain, de réhabilitation des SAED, PRU, ...
 - évitant les grands ensembles résidentiels regroupant des personnes de profils socio-économiques homogènes et en promouvant une mixité des origines sociales dans ces ensembles existants

⁵ En respect de la « Prise de position communale relative à la création de petits logements » adoptée par le Conseil communal le 29 mai 2007.

- promouvant des logements accessibles aux jeunes, par des formules de « prêt jeunes » à taux réduit, ou de priorité d'achat des logements conventionnés communaux pour les jeunes habitant déjà l'entité
 - encourageant la création de logements adaptés aux personnes âgées, localisés près de leurs lieux de vie, des équipements et des services, en partenariat avec la Régionale Visétoise d'Habitations ou en encourageant des systèmes d'aide à la vie journalière
 - assurant une meilleure visibilité et accessibilité des commerces, des services et des équipements d'animation de quartiers (centre ville et cœurs de village) , en particulier pour les personnes âgées et à mobilité réduite
- **Encadrer la division de d'immeubles et la création de petits logements** ⁶ afin d'éviter une modification du patrimoine immobilier où les maisons unifamiliales disparaissent progressivement pour des logements de taille réduite générant des situations de promiscuité et de confort très relatif, une déstructuration du cadre bâti par des transformations architecturales irréversibles, une augmentation des besoins en parking "résidentiel" induisant l'invasion du domaine public et une croissance artificielle et biaisée de la valeur immobilière locale, en appliquant les principes établis dans la « prise de position relative à la création de petits logements » votée à l'unanimité par le conseil Communal du 29 mai 2007

2.1.2 OBJECTIF THÉMATIQUE RELATIF AUX PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET BÂTI

Visé est indéniablement caractérisée par son étirement dans la plaine alluviale de la Meuse. avec des entités clairement distinctes entre séquences urbaines (Visé, Devant-le-Pont et Cheratte-bas), noyaux villageois et aires à vocation portuaire ou industrielle.

Les éléments des patrimoines naturel, paysager et bâti, nombreux et variés, participent à la structuration du territoire visétois et du contexte plus vaste dans lequel il s'inscrit. Chacun de ces éléments participe à la qualité du cadre de vie non seulement dans sa séquence territoriale, mais bien souvent aussi dans un contexte plus vaste. Les objectifs et directives devront contribuer à sortir d'une logique territoriale univoque Nord-Sud et de renforcer ainsi la vocation du territoire communal comme nœud de relations pour l'ensemble de la Basse-Meuse.

Afin de contribuer à la formation d'un cadre de vie valorisant, spécifique et « appropriable » par les habitants et les usagers et de maintenir l'identité de chaque séquence territoriale, il convient de **protéger et de valoriser les éléments des patrimoines naturel, paysager et bâti** existants et/ou à restaurer, dont :

- les **zones semi-ouvertes entre la Montagne Saint-Pierre et la vallée de la Berwinne** ⁷ car ces zones constituent le seul espace ouvert au sein de l'anneau urbain eurégional coupant le continuum urbain entre Liège et Maastricht
- la **Montagne-Saint-Pierre** devant faire l'objet d'une attention spéciale car en confrontation avec les zones industrielles et dans l'amélioration ou la création de coulées vertes entre la Montagne Saint-Pierre et les sites paysagers et naturels du fond de vallée : le fond de vallée de la Meuse en lui-même n'est pas dénué d'intérêt paysager et biologique ainsi que patrimonial.
- la **vallée de la Berwinne** dont la sauvegarde devra donc être garantie par une gestion cohérente et concertée entre Visé et Dalhem
- la **vallée de la Julienne** méritant une attention particulière étant donné son intérêt touristique et récréatif rayonnant au-delà des limites communales

⁶ De plus en plus de maisons se transforment en logements multiples, essentiellement dans le centre de Visé et de Cheratte. Certains de ces logements, de taille réduite, proposent des conditions de vie de faible qualité, et ne respectent pas les normes élémentaires de salubrité ou de sécurité. Si la Ville doit offrir un parc suffisant de petits logements pour répondre à la demande et à l'évolution du contexte social (jeunes et personnes âgées, nombre accru de personnes isolées), elle se doit aussi de pouvoir garantir à chacun un logement décent, et de maintenir pour tous un cadre de vie harmonieux. Si cette pratique devait se poursuivre, la Ville risquerait de subir une pénurie de logements unifamiliaux ou simplement de logements de qualité, et les personnes et familles qui résident dans les noyaux urbains subiraient les nuisances liées à un trop grand nombre de logements multiples.

⁷ Il est intéressant de relever que la coulée verte proposée entre Loën, Lixhe et Lanaye contribue, avec la voie de chemin de fer (axe Anvers – Ruhr) à faire émerger une autre « axialité » d'Est en Ouest, en contrepoint de l'axialité Nord-Sud dominante. En effet, il ne faudrait pas enfermer Visé dans cette logique structurante Nord-Sud confortée par la découpe en gigogne du territoire communal. Ce « dialogue » entre les deux rives de la Meuse ou du Canal Albert devra être encouragé ailleurs dans la plaine alluviale dans un contexte de coopération transcommunale voire transfrontalière.

- ❑ les **berges de la Meuse** et ses coteaux de la Meuse participant (avec les vallées de la Julienne et de la Berwinne) aux grands couloirs des migrations naturelles que constituent tous les grands fleuves.

Ces aires ponctuent le grand couloir écologique mosan, élément majeur permettant la diffusion des espèces en relation avec ses affluents.

- ❑ le renforcement d'une ceinture verte s'étendant des carrières entre Richelle et Visé à la ferme des Templiers en :
 - protégeant et valorisant les anciennes carrières du Viséen entre Richelle et Visé en tant que patrimoine géologique
 - conservant une zone de respiration paysagère franche le long du chemin de Richelle entre Sur-les-Roches et Richelle
 - en renforçant les boisements et les plantations d'arbres hautes tiges (Bois Mayanne, site de Lorette, ...)
 - en veillant au maintien d'une activité agricole et horticole
 - en restaurant les vergers hautes tiges (abords de la Ferme des Templiers)
- ❑ le **site du Charbonnage du Hazard** constituant un signal polarisant largement au-delà des limites communales

Le maintien (voire la restauration) de « respirations paysagères » contribuera également à mieux **particulariser les différentes séquences territoriales.**

Directives et moyens d'actions

- ❑ **Protéger et valoriser la patrimoine naturel majeur de la Montagne Saint-Pierre** en étendant la zone d'espace vert issue d'une modification antérieure du plan de secteur et en préconisant des mesures paysagères dans une partie substantielle de la zone d'activités économiques ; et en veillant au retour à l'affectation d'espace vert des zones de stockage liées à l'exploitation des craies
- ❑ **Préserver et améliorer les paysages des zones à haute valeur paysagère**, en :
 - évitant les grands gabarits en ligne de crête
 - évitant la division des grandes parcelles dans les zones résidentielles sensibles sur le plan paysager
 - maintenant et promouvoir la plantation des haies d'essences indigènes afin de mieux intégrer le bâti
 - maintenant des fenêtres paysagères dans l'espace-rue (plantations basses, distance suffisante entre volumes bâtis)
- ❑ **Protéger et valoriser les « respirations » paysagères et naturelles** entre séquences territoriales par le biais de mesures d'aménagement (complétées le cas échéant par une éventuelle révision des outils réglementaires) et d'adaptation de la densité du bâti au contexte local, de manière à :
 - maintenir les dégagements visuels et les ouvertures paysagères depuis le fleuve vers les collines qui le dominent, et vice-versa
 - contenir l'urbanisation entre Lanaye et Lixhe afin de maintenir une respiration verte reliant la vallée du Geer et la Montagne St-Pierre à la vallée de la Voer et le Mergelland
 - protéger et valoriser en tant que réserves naturelles les anciennes gravières désaffectées, en particulier à l'occasion des travaux de la déviation de l'écluse de raccord entre le Canal Albert et la Meuse, au Nord de Lanaye
 - valoriser les atouts naturels, touristiques et culturels de l'axe vert transversal du Nord de la commune par une approche globale et transversale tant en terme d'infrastructures (bac d'Eijsden, RAVeL, pont pour les modes doux surplombant la tranchée de Kaster, ...) que de communication

- renforcer les structures naturelles et paysagères des vallées de la Julienne et de la Berwinne par une confirmation et/ou une adaptation des outils juridiques de protection des deux sites, et une amélioration des lieux de confluence entre ces deux vallées et la Meuse (grâce à une maîtrise de l'urbanisation et une valorisation de leur rôle paysager en termes touristiques et de loisirs)

Ces « respirations paysagères » doivent non seulement être conçues en terme d'occupation du sol, mais surtout en tenant compte d'avant-plans déterminés par les niveaux de la Meuse ou du Canal Albert et d'arrière-plans constitués par les coteaux arborés bordant la plaine alluviale. Ceci se traduira par une prise en compte des caractéristiques qui forment le paysage rural naturel (boisé ou cultivé), le paysage rural habité (noyaux villageois), le paysage à structure urbaine et enfin le paysage industriel.

- ❑ **Réaffecter les éléments à valeur patrimoniale** afin de leur conférer un rôle central et tout particulièrement l'ancien Charbonnage du Hasard et le château Saroléa constituant des leviers fondamentaux pour la requalification urbaine de Cheratte-Bas
- ❑ **Porter une attention particulière à la couverture arbustive** existante, à sa protection voire à sa restauration, en :
 - inscrivant le maintien des arbres encore sains dans les permis d'urbanisation
 - favorisant la replantation (prime, promotion des primes agri-environnementales, information-conseil, ...) sur les terrains privés, aux alentours des fermes et dans les espaces publics
 - inventoriant les anciennes variétés campagnardes et sauvegarder leur patrimoine génétique (greffes sur de nouveaux arbres, création de un ou des vergers conservatoires ou didactiques)
 - interdisant la plantation de *Juniperus* horticoles dans les jardins pour éviter la propagation de la rouille grillagée (protection des poiriers)
 - portant une attention aux anciens vergers haute tiges qui n'occupent plus que 5% du territoire communal compte tenu de leur intérêt paysager, biologique et culturel⁸
 - favorisant le recours à des essences indigènes pour la plantation des haies de clôture reprises dans la liste communale
- ❑ **Protéger notamment les anciennes carrières de Richelle** afin d'en valoriser le passé (scientifique) constitué par la présence de certains fossiles et certains minéraux exceptionnels
- ❑ **Garantir la pérennité des cheminements modes doux** notamment dans et à travers la vallée de la Julienne.
- ❑ **Délimiter de manière cartographique les sites archéologiques** répertoriés notamment par le Musée Régional d'Archéologie et d'Histoire de Visé en vue de créer un outil de veille dans le cadre de l'instruction de tout permis.

2.1.3 OBJECTIF THEMATIQUE RELATIF AUX ACTIVITES ECONOMIQUES ET A LEURS ACCESSIBILITES

En terme de développement économique, Visé est également caractérisée par une **diversité d'entreprises**, depuis les entreprises de grande taille implantées essentiellement au Nord de la commune, jusqu'aux petites et moyennes entreprises commerciales et de services insérées dans le tissu urbain, essentiellement dans le centre de Visé mais aussi dans les quartiers périphériques et dans les villages.

Le territoire communal recèle encore en suffisance des terrains susceptibles d'accueillir des entreprises mais avec des conditions d'accessibilité et de visibilité très variables.

En sus du **cœur urbain commercial à consolider**, le développement économique doit être assuré par une **diversification** des différents secteurs et une **valorisation des espaces** économiques ou industriels encore **disponibles ou à réhabiliter**. Cette diversification et cette valorisation passeront par la précision des types de

⁸ Principalement à Loën, Lanaye, Sarolay, Richelle et Cheratte

fonctions que chaque zone à destination économique est susceptible d'accueillir en fonction des atouts et des contraintes spécifiques locales, sans oublier l'impact par rapport à l'environnement bâti et paysager.

Cette diversification et cette intégration doivent contribuer à renforcer Visé dans son rôle de pôle économique en Basse-Meuse, dans la communauté urbaine et dans l'Eurégio.

Cette réflexion intégrera les aménagements nécessaires à la protection des habitants et des patrimoines naturels et paysagers ; elle prendra en compte les **conditions optimales d'accessibilité des biens et des personnes** pour la mise en œuvre, la restructuration ou la réhabilitation **des sites d'activités existants ou programmés**. Les sites en bord des voies d'eau devront impérativement être desservis par les trois modes disponibles. A défaut, ils ne seront pas mis en œuvre⁹ ou seront progressivement réaffectés.

Le territoire communal étant particulièrement bien desservi par les voies d'eau, une **réflexion prospective et programmatrice** devra être initiée concernant les phases ultérieures du **développement portuaire** dans le contexte de l'ensemble de la Basse-Meuse, de la Communauté urbaine et de l'Eurégio, non seulement en ce qui concerne les périmètres concernés mais également en terme d'intégration dans la dynamique économique locale.

Directives et moyens d'actions

- ❑ **Conforter la spécificité commerciale du cœur urbain**¹⁰ confrontée à l'inadéquation croissante du parcellaire traditionnel par rapport à l'évolution de la taille optimale des unités de vente
 - en initiant une réflexion globale relative aux nécessaires mutations du foncier, des espaces publics et des défis en matière d'accessibilité
 - en encourageant la mixité des activités économiques dans les noyaux de type urbain, en structurant celle-ci en fonction des problèmes potentiels de nuisances ou d'accessibilité
 - en veillant à maintenir des accès séparés aux logements situés aux étages des bâtiments dotés d'un rez-de-chaussée commercial
 - en anticipant les conséquences des nouveaux (éventuels) ponts sur la Meuse destinés à assurer des liaisons directes pour le Trilogiport en terme de modification des flux de circulation dans le centre de Visé (avec une priorité au pont « Sud » et des conditions à l'éventuel pont « Nord »)
- ❑ **Optimaliser l'usage des espaces économiques existants ou disponibles selon leurs spécificités**, notamment **en terme d'accessibilité**
 - en concevant des plans d'ensemble d'aménagement des espaces publics et des zones non construites de manière à conférer une cohérence spécifique à chacun des parcs d'activités existants
 - en favorisant l'insertion de petites entreprises (non commerciales) s'insérant tant dans les zones réservées à cet effet qu'à proximité des voies d'accès principales
 - en contenant et en structurant le développement de grandes entreprises industrielles à certains périmètres circonscrits susceptibles d'éviter de générer des nuisances à l'habitat proche et valorisant les différents modes de transport.
 - en réhabilitant les sites désaffectés, en priorité ceux englobés dans les zones urbanisées, ou qui présentent un visage de chancre urbain dévalorisant¹¹
 - en délimitant des zones d'activités réservées à des petites entreprises non polluantes et ne générant pas de nuisances proches des zones d'habitat¹² ou jouant un rôle de « zone tampon » séparant l'habitat des zones portuaires ou d'industrie lourde¹³ : ces zones pourront d'ailleurs constituer de nouveaux pôles d'emploi local
- ❑ **Participer à la valorisation du caractère trimodal de l'ensemble de la Basse-Meuse** et les atouts économiques majeurs du Canal Albert

⁹ cela concerne tout particulièrement la ZACCI de Lanaye

¹⁰ caractérisée par l'absence de grandes surfaces commerciales, qui se sont implantées hors des limites de la commune

¹¹ en particulier, le site du Charbonnage du Hasard à Cheratte et les bâtiments désaffectés autour du site de l'ancienne gare de Visé

¹² par exemple sur le site de l'ancienne gare de Visé, ou à proximité de la future halte de Cheratte

¹³ par exemple autour de Loën

- en maximisant, voire en étendant l'usage des rocares ferrées connectées non seulement à l'axe Nord-Sud mais surtout à l'axe Anvers – Ruhr
 - en intégrant la perspective de création d'(éventuels) nouveaux ponts sur la Meuse ¹⁴ dans un **plan d'ensemble d'accessibilité** des activités économiques **en Basse-Meuse** prenant en compte l'ensemble des modes de transports
 - en initiant une réflexion urbanistique prospective globale des activités portuaires en Basse-Meuse
- **Anticiper et préparer le développement à Loën d'un pôle d'activités portuaires « trimodales »** (transports fluvial, ferroviaire et routier) sur une profondeur de 250-300m à partir du canal Albert, tout en assurant une protection et une qualité de vie satisfaisante pour le hameau de Loën
- en poursuivant la démarche planologique transcommunale initiée par l'avant-projet de PCA relatif à la ZACCI et les terrains proches s'étendant sur Haccourt : avec la réalisation d'un RUE (Rapport Urbanistique et Environnemental) conférant un cadre urbanistique, paysager et environnemental cohérent aux nouvelles activités portuaires, industrielles et économiques développées
 - en remembrant le site et en réorientant les activités actuelles pour optimiser l'usage de la voie d'eau
 - en créant sur le canal Albert un nouveau quai desservi par la voie ferrée (avec emprise sur le canal lui-même)
 - en créant des zones-tampons et écrans végétaux amples et efficaces sur tout le pourtour du village
 - en postposant à long terme la mise en œuvre des terrains situés à proximité du village et de la Montagne Saint-Pierre (zones D4-3 et D4-4).

2.1.4 OBJECTIF FONCTIONNEL RELATIF A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES

Les conditions d'accessibilité relatives aux activités économiques ont été abordées de manière spécifique dans le chapitre relatif aux activités économiques et devront faire l'objet d'une intégration dans cette réflexion plus globale relative à l'ensemble des modes.

L'accessibilité est caractérisée à Visé par la structure physique très particulière du territoire communal favorisant les liaisons Nord-Sud mais obérant les liaisons transversales.

Les réflexions en terme d'accessibilité doivent intégrer l'ensemble des communes de la Basse-Meuse ¹⁵ afin de mieux prendre en compte les relations transversales de manière à soulager le centre de Visé du trafic de transit parasite et de renforcer le rôle « relais » du territoire communal dans la Basse-Meuse et dans l'Eurégio.

Ces réflexions devront être structurées de manière préalable à plus grande échelle en appliquant les mesures préconisées dans le Plan Intercommunal de Mobilité et en s'intégrant dans le Plan Urbain de Mobilité en tenant compte des **pertinences spécifiques de chacun différents des modes de transport**.

Cet objectif est de contribuer à la maîtrise des déplacements et assurer l'accessibilité aux différents pôles de la commune en préservant les noyaux d'habitat du trafic de transit et en veillant à la sécurité des usagers. Il est nécessaire d'assurer une bonne gestion de l'accessibilité aux fonctions telles que les services publics, les équipements sportifs et scolaires, les commerces, les services, ...

Sur base de ces réflexions globales dépassant les limites administratives, cet objectif visera à valoriser l'usage des infrastructures nécessaires aux différents modes de transport en optimisant les modes de partage de l'espace public : **chaque mode de transport doit être conçu en terme de réseau pertinent** et les lieux d'échange

¹⁴ imposés par les contraintes d'accessibilité générées par le Triligiport et du site de Chertal

¹⁵ le PICM de la Basse-Meuse ne prenait pas en compte les communes situées à l'Est de Visé : principalement Dalhem, mais aussi Blegny et Fourons

entre les différents modes devront être (re) qualifiés en conséquence : trottoirs, axes vélos, places, arrêts de bus, gare(s), parkings,

Directives et moyens d'actions

- Poursuivre et adapter la mise en œuvre des recommandations du PICM (et du PUM) en matière de **déplacements motorisés** en tenant compte des mutations récentes et envisageables à terme et notamment :
 - au renforcement du rôle « relais » joué par Visé en Basse-Meuse et dans l'Eurégio en diversifiant les relations transversales de manière à soulager le centre de Visé du trafic de transit parasite grâce à une optimisation du diffuseur de Visé-Nord, à la concrétisation à moyen terme de la rocade Nord visant à relier Berneau au diffuseur de Visé-Nord et à la création d'un (voire de deux ?) pont(s) sur la Meuse permettant d'améliorer la desserte des sites économiques et portuaires en cours de développement ou à venir en bordure du Canal Albert ¹⁶ . Le pont « Sud » (à hauteur du diffuseur de Cheratte) semble plus logique et plus profitable pour la Basse-Meuse à long terme : il pourrait également servir d'élément déclencheur d'un renouveau attendu pour Cheratte-Bas. Le pont «Nord» n'est envisageable et n'a de sens que si le projet permet de délester le quartier de Devant-le-Pont de la circulation de transit et n'occasionne pas de désagréments pour les riverains.
 - en étudiant des solutions visant à mieux gérer les trafics de transit Est-Ouest qui se rabattent vers la vallée de la Meuse, de façon à protéger les noyaux villageois
 - en améliorant la fluidité du trafic dans le centre, en assurant une meilleure gestion des carrefours représentant des « points noirs » ¹⁷ et en détournant la circulation des rues commerçantes du centre
 - en rendant plus lisibles et mieux accessibles les aires de parcage, en particulier ceux destinés aux commerces et services du centre ville
 - en rendant lisible la hiérarchie du réseau routier grâce à la différenciation des types de revêtement, au resserrement des voiries à proximité des zones habitées, aux « effets de porte » aux entrées du centre ville et à une signalisation performante
 - en définissant de manière claire les itinéraires préférentiels pour le charroi lourd
- Poursuivre et adapter la mise en œuvre des recommandations du PICM (et du PUM) en matière de **transports collectifs** en tenant compte des mutations récentes et envisageables à terme et notamment :
 - à la revalorisation du rôle de la voie ferrée pour le transport des personnes (dans le cadre d'un réseau global liégeois voire eurégional) avec notamment la (ré)ouverture d'un arrêt à Cheratte-Bas ¹⁸ dans le cadre d'une opération de restructuration, d'intégration et de rénovation urbaine de l'ensemble de ce quartier aux caractéristiques urbaines marquées
 - à l'optimisation de la coordination des dessertes par bus et par train intégrant les opportunités de modification de la desserte des quartiers et villages périphériques offertes par la création des (éventuels) nouveaux ponts et des nouveaux arrêts ferroviaires
- Renforcer et intégrer le réseau de mobilité douce dans le cadre d'un **réseau global de mobilités douces en Basse-Meuse** tenant compte des mutations fonctionnelles et territoriales en cours et projetées, notamment
 - en constituant un axe structurant et continu pour les modes doux en bord de Meuse de Chertal à Lanaye et en hiérarchisant clairement le réseau des modes doux par rapport à cet axe
 - en renforçant la sécurité des usagers lents aux croisements entre le RAVeL et les voiries, de même qu'aux nœuds de circulation et aux carrefours principaux.
 - en renforçant quantitativement et qualitativement (sécurisation, signalisation, entretien, ...) les liaisons transversales pour modes doux

¹⁶ Trilogoport à court terme et Chertal à plus long terme

¹⁷ tels que le carrefour de la Gendarmerie, la place du Marché, ...

¹⁸ à Argenteau (dans le cadre général de la Basse-Meuse > Hermalle, Richelle, Dalhem, ...) , voire à hauteur du futur (éventuel) pont vers le Trilogoport ; sans négliger les opportunités offertes par la proximité de la gare d'Eijsden pour les habitants de Lanaye

2.1.5 OBJECTIF FONCTIONNEL RELATIF AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

L'objectif concerne les conditions de réduction des nuisances, des pollutions et des risques géotechniques qu'engendrent les infrastructures et réseaux techniques nouveaux, ainsi que les développements économiques et industriels, tant sur le territoire de Visé que sur celui des communes voisines susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

Directives et moyens d'actions

- ❑ Finaliser le réseau d'égouttage et la station d'épuration pour Visé, Lixhe et Lanaye
- ❑ Prévenir les risques liés aux contraintes physiques particulières dont ceux relatifs aux :
 - puits de mine en imposant les zones non aedificandi en usage à défaut de réalisation d'une étude géotechnique appropriée permettant de vérifier l'emplacement de la tête de puit, sa portance et le cas échéant la réduction de la zone non aedificandi
 - zones karstiques
 - zones inondables avec des risques faibles pour une partie de la vallée de la Julienne et de la vallée de la Berwinne dans le bas de Mons et des risques élevés pour l'île Robinson imposant des restrictions appropriées
 - zones de risque d'éboulement et de fortes pentes : au pied des carrières de Richelle, dans le Bois Mayanne et au pied du Thier de Richelle
 - zones de remblais
 - zones de présence de radon avec :
 - diffusion d'une information systématique à propos des mesures préventives destinée aux candidats bâtisseurs et/ou aux propriétaires/locataires existants, ... et une imposition de construire avec vide ventilé (a minima) dans les zones identifiées comme à risque potentiel
 - des campagnes de mesures sur les captages de DVLP (cela a peut être été fait ?) et divulgation des résultats
 - risques d'inondation susceptibles d'être générés par les galeries d'exhaures en les prenant en compte dans le plan de réhabilitation de Cheratte-Bas
- ❑ Prévenir les nuisances sonores par la pose de panneaux anti bruit et isolation acoustiques des bâtiments concernés en référence avec les cartographies du bruit généré par les grandes infrastructures partiellement réalisées (SPW, SNCB, ...)
- ❑ Prendre en compte la présence des sols contaminés et leur traitement approprié le cas échéant
- ❑ Veiller à la mise en œuvre des régimes d'assainissement
- ❑ Maîtriser l'impact des installations techniques existantes et programmées sur le paysage, la salubrité et la sécurité (centrale TGV, CBR, ...)
- ❑ Diffuser des recommandations de différents projets d'intérêt environnemental ou énergétique soutenus par la Commune ou la Région et favoriser les énergies renouvelables
- ❑ Prévenir les risques liés à la présence et au projet d'installation d'infrastructures techniques susceptibles de générer des risques pour la santé humaine : lignes à haute tension, antennes de téléphonie mobile, ...
- ❑ Mettre en place les outils visant une attitude pro-active par rapport aux mutations des grandes aires d'activités économiques de Loën, du Trilogoport et de Chertal en termes d'infrastructures et de conséquences environnementales
- ❑ Prendre en compte la vulnérabilité des aquifères, spécialement ceux dans les calcaires et les graviers mosans pour les captages existants en veillant à l'application des règlements appropriés (Code de l'eau, ...)

2.2 OBJECTIFS, DIRECTIVES ET MOYENS D’ACTIONS PAR SÉQUENCES TERRITORIALES

Ces objectifs, directives et moyens d’actions se déclinent de manière modulée selon les spécificités de chacune des séquences territoriales avec un « objectif » spécifique pour chacune des séquences, soit :

- ❑ **Lixhe et Lanaye** : valoriser et protéger les patrimoines naturel et bâti
- ❑ **Loën** : concilier développement économique, vie rurale et patrimoine naturel
- ❑ **Devant-le-Pont et Basse-Meuse** : compléter le cœur urbain
- ❑ **Visé** : consolider le cœur urbain de la Basse-Meuse
- ❑ **Richelle et Argenteau** : maintenir et renforcer les qualités des patrimoines paysager et bâti
- ❑ **Sarolay et Cheratte-Hauteurs** : assurer le maintien de la qualité de vie de chaque entité
- ❑ **Cheratte-Bas** : revitaliser, désenclaver et réduire les césures internes

Cet objectif général peut être synthétisé et décliné de la manière suivante :

- ❑ **Intégrer les principes du développement durable**, de la gestion parcimonieuse du territoire et des ressources naturelles, des économies d’énergie et de la promotion des énergies renouvelables
- ❑ **Renforcer la lisibilité et la cohérence du territoire visétois** et promouvoir un cadre de vie et un habitat de qualité, adaptés aux besoins et aux capacités financières de tous les habitants de Visé, et par là, maintenir sa population et conforter sa mixité
 - **conforter Visé-centre en tant que pôle urbain diversifié** et poursuivre la valorisation de ses spécificités au sein de la Basse-Meuse : commerces, infrastructures scolaires et sportives, nœud de communication, habitat diversifié, paysages, ... compatibles avec la fonction résidentielle
 - **structurer le territoire en renforçant l’identité de chaque entité** : mode d’urbanisation, densité, « portes », espaces publics
 - **inscrire l’ensemble du territoire communal dans la nouvelle dynamique économique « portuaire » de la Basse-Meuse** en :
 - stimulant les coopérations supra-communales et supra-régionales
 - tout en étant attentif à gérer harmonieusement et durablement le voisinage (habitat, patrimoine naturel, ...) et à valoriser chacune des « séquences » en fonction de ses spécificités et ses atouts particuliers
 - réhabiliter les chancre et les espaces industriels et/ou économiques désaffectés, en priorité ceux qui s’inscrivent au sein de zones résidentielles
- ❑ **Protéger et valoriser davantage les patrimoines** naturel, paysager et architectural et encourager le tourisme vert
- ❑ **Valoriser davantage les différents modes et infrastructures de transport** dans un contexte supra communal et stimuler les transports en commun et les déplacements doux
- ❑ **Réduire les nuisances et les pollutions** et appliquer les principes de précaution en matière de contraintes à la construction et de risques pour la santé humaine



2.2.1 LIXHE ET LANAYE



2.2.2 LOËN

2.2.3 DEVANT-LE-PONT ET BASSE-MEUSE



2.2.4 VISE



2.2.5 RICHELLE ET ARGENTEAU



2.2.6 SAROLAY ET CHERATTE-HAUTEURS



2.2.7 CHERATTE-BAS

3 PLAN D'AFFECTATION PAR ZONES

Le schéma de structure communal doit comprendre un plan d'affectation qui «*détermine les affectations du sol de manière plus précise que le fait le Plan de secteur*». Son objectif est, au travers un découpage en sous-zones précises, de fixer les occupations du sol qui peuvent être ou non autorisées. De la même manière que le Plan de secteur, la légende du plan d'affectation différencie les zones urbanisables, des zones non urbanisables et des zones dont l'affectation doit être définie (les ZACC et les ZACCI). En plus de ces zones, certains périmètres figurent également en surimpression, et apportent des recommandations complémentaires.

L'objectif de ce document est donc de traduire le projet d'aménagement communal et le programme de développement. Il doit devenir un outil de décision et de référence pour la commune. Fait étonnant, le CWATUPe ne mentionne pas le plan d'affectation dans le contenu du schéma de structure. Pour l'ensemble du territoire communal, le CWATUPe stipule que :

- 1° les objectifs d'aménagement selon les priorités dégagées ainsi que l'expression cartographiée des mesures d'aménagement qui en résultent
- 2° l'implantation des équipements et infrastructures
- 3° les orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation
- 4° les modalités d'exécution des mesures d'aménagement
- 5° une description des objectifs de l'avant-projet de schéma de structure communal, ainsi que ses liens avec d'autres plans ou programmes pertinents
- 6° les aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le schéma de structure communal n'est pas mis en oeuvre
- 7° les objectifs pertinents en matière de protection de l'environnement et la manière dont ils sont pris en considération dans le cadre de l'élaboration du schéma
- 8° les incidences non négligeables probables, à savoir les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs, sur l'environnement, y compris la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs
- 9° les incidences sur l'activité agricole et forestière
- 10° les mesures à mettre en oeuvre pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs visés aux 8° et 9°
- 11° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées
- 12° les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en oeuvre du schéma de structure communal
- 13° un résumé non technique des informations visées ci-dessus. Le schéma de structure communal peut être fondé notamment sur les renseignements utiles obtenus lors d'autres évaluations environnementales effectuées précédemment et, en particulier, à l'occasion de l'adoption d'un Plan de secteur ou d'un plan communal d'aménagement

De son côté, l'article du CWATUPe dont l'objectif est de décrire le contenu du schéma de structure reprend, quant à lui, l'outil qu'est le plan d'affectation. Concernant le plan d'affectation cet article précise que «*pour être complet, le dossier du schéma de structure communal doit au moins comporter : « ... Un plan d'affectation par zones plus précises que celles établies par le Plan de secteur ; ce plan (...) est dressé sur base des zones décrites, dans le CWATUPe ; il contient, en outre, la représentation cartographique des mesures d'aménagement ainsi que l'implantation des équipements et infrastructures résultant de l'exposé des objectifs. »*

Précision relative à la méthodologie

Le plan d'affectation devant déterminer les affectations du sol de manière plus précise que le Plan de secteur, des nuances voire par fois des « discordances » (nécessitant la cas échéant des périmètres de modification du plan de secteur) pourront apparaître.

Les zones du plan d'affectation

La base du « Plan d'affectation » est donc constituée par le « Plan de secteur » qui comporte des zones destinées à l'urbanisation, des zones non destinées à l'urbanisation et les zones provisoirement sans affectation (ZACC, ZACCI voire les « zones » dites SNCB). Les différentes zones concernées et les séquences territoriales concernées sont reprises en annexe.

Il convient enfin de rappeler que le CWATUPe permet d'affecter des prescriptions supplémentaires à toutes les zones. Les prescriptions supplémentaires peuvent porter notamment sur :

- la précision de l'affectation des zones
- le phasage de leur occupation
- la réversibilité des affectations
- la densité des constructions ou des logements
- l'obligation d'élaborer un plan communal d'aménagement préalable à leur mise en œuvre
- l'obligation d'élaborer un règlement communal d'urbanisme préalable à leur mise en œuvre

Le schéma de structure doit donc, par l'intermédiaire d'un **plan d'affectation**, déterminer de manière plus précise les affectations du sol de prévue dans le Plan de secteur, voire parfois de proposer d'y déroger par le biais d'une modification partielle du plan de secteur. Cette mission se traduira d'une manière générale par une délimitation de « sous-zones » où des modes plus précis d'occupation du sol seront déterminées.

Le plus souvent, il s'agira de déterminer des densités et des typologies distinctes que ce soit en terme d'habitat ou d'activités économiques, mais il s'agira parfois de préciser la localisation au sein d'une zone constructible d'espaces verdurés d'une ampleur suffisante pour justifier la création d'une « sous-zone » spécifique à destination de parc, d'espace vert (en zone d'habitat) ou de zone tampon (en zone d'activités) : sans toutefois être en contradiction avec l'affectation générale de la zone puisque le CWATUPe recommande la délimitation de telles affectations.

Dans d'autres cas, il s'agira de préciser des affectations particulières comme par exemple un équipement collectif important et isolé ou des activités économiques installées dans une portion importante d'un quartier résidentiel afin de permettre une meilleure adéquation avec l'occupation actuelle et d'en garantir la pérennité dans de bonnes conditions d'intégration : ici encore, il n'y a pas de contradiction avec les prescriptions du CWATUPe qui permettent l'inscription d'équipements communautaires et d'activités économiques en zone d'habitat. Dans quelques cas enfin, il s'agira de déterminer des affectations plus contraignantes nécessitant le cas échéant une éventuelle modification de l'affectation initiale du Plan de Secteur.

Relation entre densité et forme bâtie

La notion de densité urbaine évoque un rapport entre le logement (et/ou habitants) et un territoire rapporté à l'échelle d'un îlot ou d'une zone du plan d'affectation. L'unité de mesure est souvent un nombre de logements par hectare.

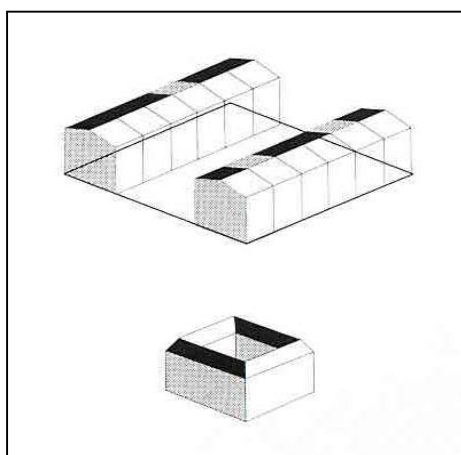
Visé a cette particularité d'être déjà largement bâtie, ce qui peut compliquer l'utilisation de la notion de densité. En effet, la **notion de densité ne peut se limiter à une lecture quantitative et mesurable**, elle doit aussi être resituée dans son contexte comprenant non seulement les espaces publics mais aussi des aspects socio-économiques (fonctions polarisantes, typologies de l'emploi, ...). On pourrait dès lors plutôt évoquer la notion d'intensité urbaine combinant de manière équilibrée les notions de densité d'habitat, de polarisation socio-économique et de diversité des espaces publics.

L'évolution de la densité générée par toute mutation urbanistique doit être évaluée en prenant en compte le contexte environnant en proportion avec l'ampleur du projet concerné tant par rapport au contexte humain qu'au contexte bâti. Cette évaluation ne devra pas se limiter au niveau de la seule parcelle concernée, mais devra prendre en considération les capacités d'insertion de chaque projet dans le contexte bâti existant et son évolution souhaitable,

décrits pour chacune des zones dans la suite du présent chapitre. Dans un souci de compréhension, nous présentons ci-dessous diverses formes bâties qui caractérisent l'habitat existant à Visé.

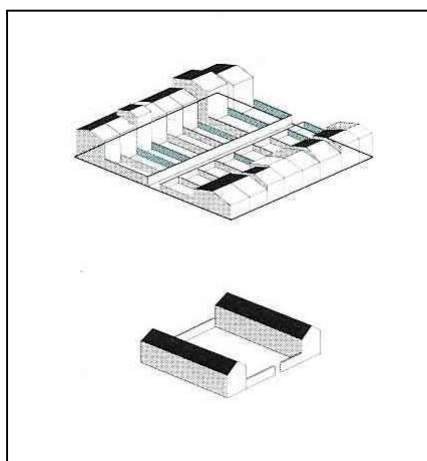
Continuité urbaine haute

Cette forme urbaine est caractéristique des zones de centralité urbaine polarisante (ou secondaire). Elle correspond à une majorité du bâti des quartiers urbains denses et mixtes implanté sur l'alignement et dont la hauteur est comprise généralement R+2 voire R+3.



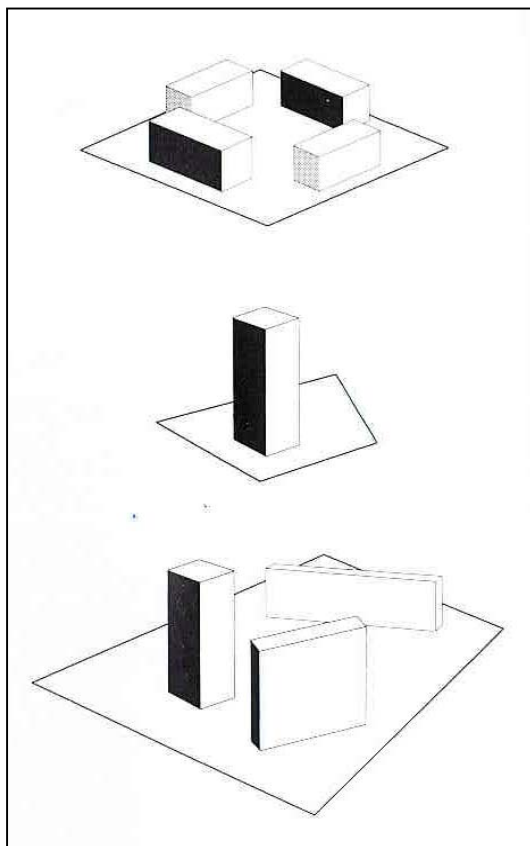
Continuité urbaine basse

Cette forme urbaine est caractéristique des zones de centralité polarisante secondaire et des zones d'urbanisation fermée en appui des aires de centralité urbaine et aux zones d'activités économiques en milieu urbain. Elle correspond au bâti des quartiers contigus au centre. Ce bâti le plus souvent implanté sur l'alignement. La hauteur est comprise entre R+1 et R+2.



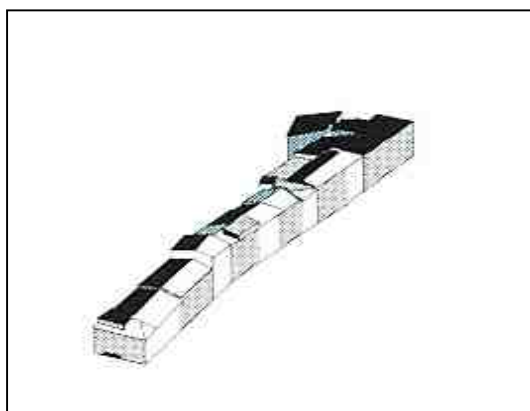
Collectif urbain

Cette forme urbaine se retrouve de manière ponctuelle selon des modalités variées d'intégration dans les zones de continuité urbaines. Elle correspond aux immeubles collectifs de hauteur supérieure à R+3.



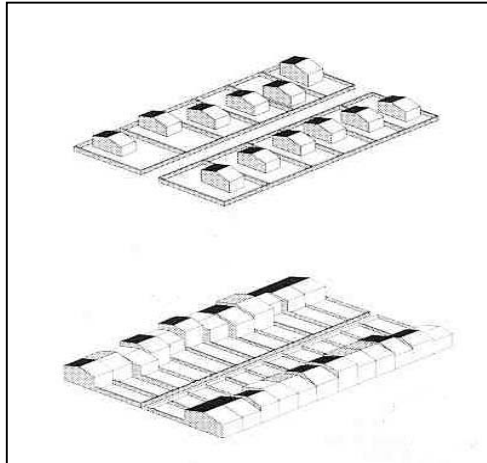
Continuité villageoise

Cette forme urbaine est caractéristique des zones de centralité villageoise correspondant au bâti traditionnel des cœurs de village avec une implantation généralement sur l'alignement et formant un espace public irrégulier.



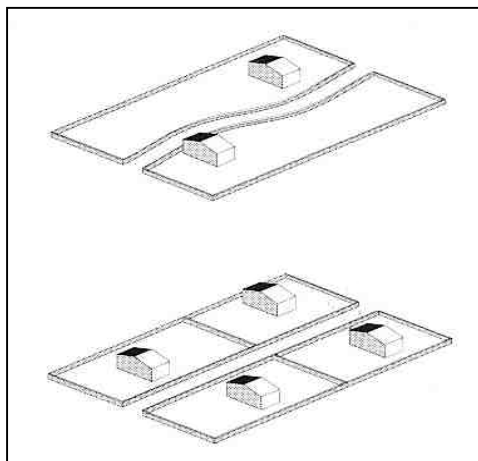
Eclatement homogène

Cette forme urbaine est caractéristique des zones d'ensembles résidentiels structurés correspondant aux ensembles bâtis homogènes réalisés par un même opérateur public ou privé avec une implantation en recul.



Eclatement hétérogène

Cette forme urbaine est caractéristique des zones d'urbanisation ouvertes en appui des aires de centralité villageoise, aux zones résidentielles périphériques ouvertes et aux zones résidentielles à ouvertures paysagères. Elle correspond aux développements bâtis spontanés et aux lotissements « libres » avec un mode d'implantation très variable.



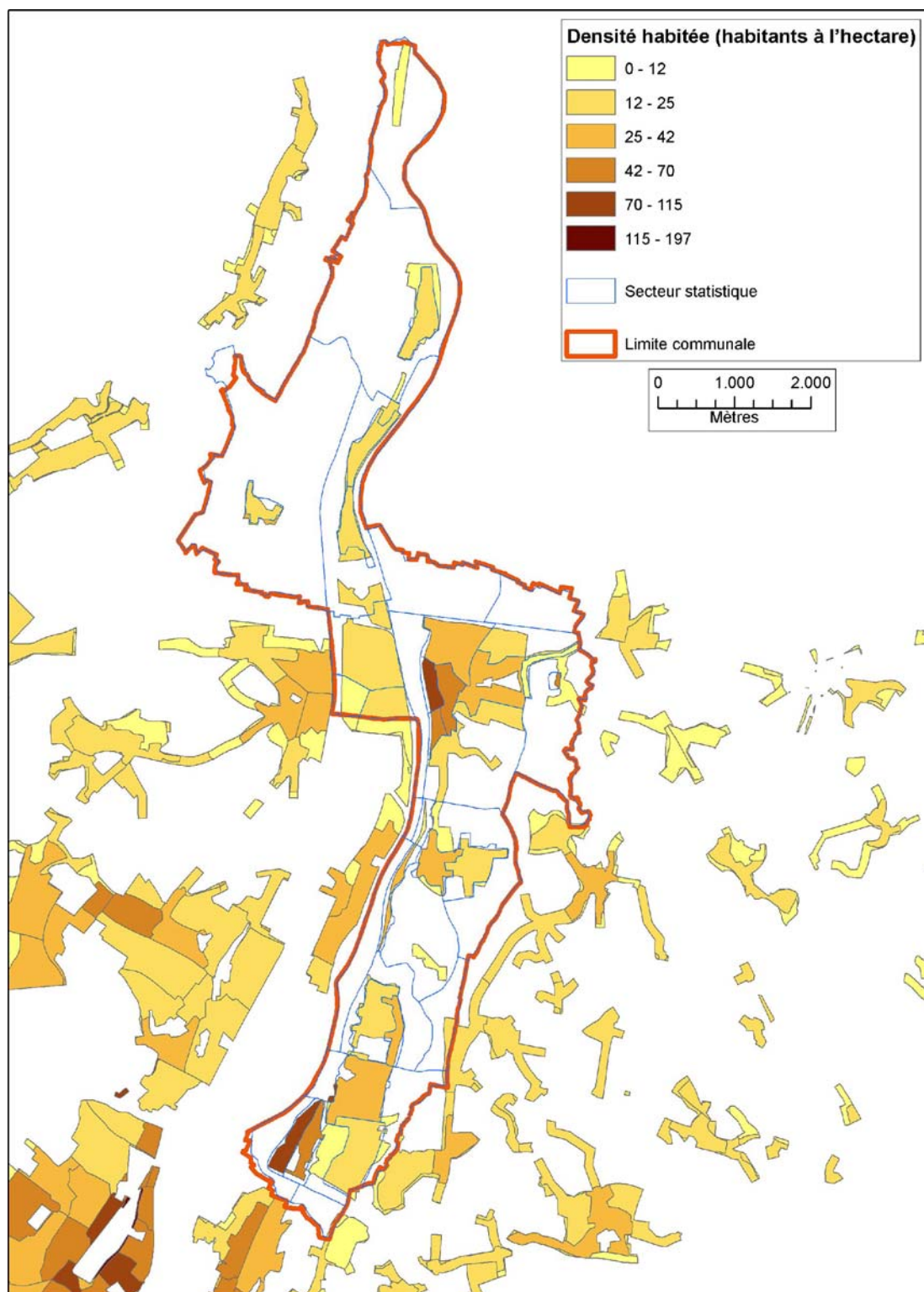
Indicateurs de densité

Les critères permettant d'évaluer la densité sont variés.

La méthode la plus usitée est la densité du nombre d'habitants sur un territoire donné. Plus la taille du territoire pris en compte se réduit, plus il convient de nuancer, d'affiner et de relativiser les données prises en compte. Les données statistiques sont disponibles par secteur statistiques couvrant l'ensemble du territoire, toutes zones du Plan de secteur confondues.

Un premier affinage consiste à ne prendre en compte que les parties des ces secteurs statistiques où la fonction résidentielle est autorisée par le Plan de secteur.

Densités actuelles par secteur statistique selon les zones d'habitat du Plan de Secteur



En aménagement du territoire, il est cependant plus simple de déterminer une densité en divisant le nombre de logements par la superficie du territoire pris en considération : soit un rapport $N \text{ Logements} / N \text{ Hectares}$.

Densités optimales en logements à l'hectare

Les paramètres à prendre en considération sont toutefois relatifs et indicatifs. En effet, dans un même volume bâti, le nombre de logements peut fluctuer, généralement dans le sens de l'augmentation par la division de maisons unifamiliales en plusieurs appartements ; et cette subdivision concerne non seulement les milieux urbains denses mais commence à concerner les lotissements périphériques par subdivision de grandes maisons. Même si elles sont moins fréquentes, des regroupements de petits logements en unités plus grandes peut aussi s'opérer et concerner aussi bien les noyaux traditionnels villageois et les lotissements sociaux anciens afin de proposer des volumes plus adaptés aux exigences de confort contemporaines.

De plus le nombre d'habitants par logement est aussi fluctuant dans la mesure où la structure familiale est par nature évolutive tant en raison de la présence « temporaire » des enfants que des évolutions diverses générées par une diversification croissante des types de famille ; sans oublier la prise en compte de l'émergence d'une nouvelle génération constituée par le « troisième âge actif » aux besoins particuliers. Enfin, si le nombre d'habitants par logement est aujourd'hui d'environ 2,5 personnes, ce nombre continue encore à diminuer mais connaît des variations dans le temps et sur le territoire.

Enfin, il serait opportun que les fonctions non résidentielles puissent être intégrées dans l'évaluation de la densité sous la forme par exemple d'équivalent-logement.

La notion de densité devant donc être « relativisée », l'évaluation de la capacité d'une parcelle à accueillir un nombre « x » de (nouveaux) logements devra prendre en compte les capacités d'insertion de tout nouveau projet dans le contexte existant : gabarits, proportions d'espaces bâtis et non bâtis, capacités en matière de stationnement tenant compte du contexte de l'espace public ; ainsi par exemple en contexte urbain dense, chaque projet devra répondre aux besoins de stationnement non seulement des résidents mais également de leurs visiteurs.

Les nombres de logements à l'hectare sont calculés sur base parcellaire (hors voiries, ...) et estimés en tenant compte de taille de ménage généralement plus petite dans les zones de centralité.

		Densité actuelle	Densité SSC
A.1	Zone de centralité urbaine polarisante	+/- 50	60 à 80
A.2	Zone de centralité urbaine secondaire	25 à 35	30 à 50
A.3	Zone de centralité villageoise	20 à 30	25 à 35
B.1	Zone d'urbanisation fermée en appui des aires de centralité (urbaine)	20 à 40	30 à 50
B.2	Zone d'urbanisation ouverte en appui des aires de centralité (villageoise)	+/- 15	20 à 30
B.3	Zone d'urbanisation à mixité fonctionnelle en appui des aires de centralité		sans objet
B.4	Zone de parc de services communautaires en appui des aires de centralité		sans objet
C.1	Zone résidentielle périphérique ouverte	5 à 15	< 15
C.2	Zone d'ensembles résidentiels structurés	20 à 45	20 à 40
C.3	Zone résidentielles à ouvertures paysagères *	< 8	< 8

* La densité peut être réduite par les prescriptions liées à un ou des périmètres spécifiques

Ces densités visent globalement à densifier les zones de centralité (et dans une moindre mesure les aires en appui des aires de centralité) et à ne plus augmenter (voire à réduire) la densité moyenne des zones résidentielles.

Densités optimales en habitants à l'hectare

A titre indicatif, en tenant compte des emprises de voiries¹⁹ et d'un nombre moyen d'habitants par logement variant de +/- 2 personnes/logement à +/- 2,6 à 2,8 personnes/logement dans les aires résidentielles, la densité optimale brute en terme d'habitants devrait être de l'ordre de :

- ❑ 120 à 200 équivalents-habitants/ha pour les territoires de « ville dense » : zone A1
- ❑ 80 à 120 équivalents-habitants/ha pour les territoires « urbains » : zones A2 et B1
- ❑ 50 à 100 équivalents-habitants/ha pour les territoires « pré-urbains » : zones A3, B2 et C2
- ❑ moins de 50 équivalents-habitants/ha pour les territoires « résidentiels » : zones C1 et C3

Description des zones et des périmètres

Le plan d'affectation a pour objectif de traduire les options et directives globales qui ont notamment fait apparaître la segmentation du territoire en séquences urbaines et rurales ayant chacune à des degrés divers une « capacité » de polarisation. Chacune de ces séquences est donc caractérisée par une centralité bien spécifique de type urbain ou plus rural, éventuellement renforcée par des quartiers venant en appui de ces cœurs urbains ou de village. C'est par leurs zones de centralité que les séquences territoriales se particularisent. Les zones sont décrites à chaque fois de la manière suivante :

- ❑ **Délimitation et caractéristiques** : localisation et limites de la zone précisées et précisions relatives aux caractéristiques fonctionnelles et urbanistiques
- ❑ **Principe territorial** : définition du rôle de la zone et articulation dans le schéma territorial
- ❑ **Principes d'aménagement** : recommandations en terme de mixité fonctionnelle et de densité

Les zones ont été réparties en différentes catégories :

- ❑ **Zones de centralité**
 - A.1 Zone de centralité urbaine polarisante
 - A.2 Zone de centralité urbaine secondaire
 - A.3 Zone de centralité villageoise
- ❑ **Zones en appui des zones de centralité**
 - B.1 Zone d'urbanisation fermée (*en appui des zones de centralité urbaine*)
 - B.2 Zone d'urbanisation ouverte (*en appui des zones de centralité villageoise*)
 - B.3 Zone d'urbanisation à mixité fonctionnelle
 - B.4 Zone de parc de services communautaires

Au-delà de ces zones de centralité, relativement distinctes selon qu'elles soient de caractère urbain ou rural, les zones résidentielles ou assimilées sont complétées par des zones résidentielles de différents types et relativement similaires quelque soit leur localisation sur le territoire communal.

- ❑ **Zones complémentaires**
 - C.1 Zone résidentielle périphérique ouverte
 - C.2 Zone d'ensembles résidentiels structurés
 - C.3 Zone résidentielle à attention paysagère
 - C.4 Zone d'équipements collectifs
 - C.5 Zone d'équipements collectifs et récréatifs
 - C.6 Zone de loisirs naturels

¹⁹15.75% en moyenne (voir tableau au chapitre 3.9)

En sus de ces zones à vocation résidentielles, les zones différenciées sont complétées par les zones à vocation économique et les zones non urbanisables.

□ **Zones à vocation économique**

- D.1 Zone d'activités économiques portuaires
- D.2 Zone d'activités économiques industrielles
- D.3 Zone d'activités économiques industrielles à attention paysagère
- D.4 Zone d'activités économiques mixtes à attention paysagère
- D.5 Zone d'extraction

□ **Zones non urbanisables**

- E.1 Zone naturelle
- E.2 Zone d'espaces verts
- E.3 Zone de parc
- E.4 Zone rurale
- E.5 Zone rurale à attention paysagère
- E.6 Zone de plans d'eaux

L'ensemble de ces zones peuvent être partiellement, totalement ou conjointement affectées par des périmètres apportant des précisions spécifiques.

□ **Périmètres liés aux risques majeurs (*carte des mesures d'aménagement*)**

- F.1 Périmètre d'aléa d'inondation faible
- F.2 Périmètre d'aléa d'inondation moyen
- F.3 Périmètre d'aléa d'inondation fort
- F.4 Périmètre de risque d'éboulement de paroi rocheuse
- F.5 Périmètre à contrainte karstique modérée
- F.6 Périmètre de risques d'affaissements miniers

□ **Périmètres particuliers**

- G.1 Périmètre du noyau urbain (*carte des mesures d'aménagement*)
- G.2 Porte urbaine (*carte des mesures d'aménagement*)
- G.3 Périmètre de densité particulière
- G.4 Périmètre de cohérence urbaine (*carte des mesures d'aménagement*)
- G.5 Périmètre de prévention des lignes HT (*cartes des mesures d'aménagement*)
- G.6 Périmètre Natura 2000 (*carte des mesures d'aménagement*)
- G.7 Périmètre de réservation
- G.8 Périmètre d'isolement paysager (*carte des mesures d'aménagement*)
- G.9 Périmètre de respiration paysagère
- G.10 Périmètre à haute valeur paysagère
- G.11 Périmètre des ZACC (*aussi sur la carte des mesures d'aménagement*)
- G.12 Périmètre des ZACCI (*aussi sur la carte des mesures d'aménagement*)
- G.13 Périmètre de proposition de modification ou d'affectation du Plan de Secteur (*aussi sur la carte des mesures d'aménagement*)
- G.14 Tracé des gazoducs à haute-pression

3.1 LES ZONES DE CENTRALITÉ

3.1.1 ZONE DE CENTRALITÉ URBAINE POLARISANTE - A1

Délimitation et caractéristiques de la zone

Cette zone comprend le cœur historique de Visé et ses abords immédiats résultant des opérations de restructurations urbaines du XIX^e siècle consécutives au démantèlement des anciens remparts. Cette zone est caractérisée par un habitat dense avec une grande mixité de fonctions mais également par une convergence des flux de circulations.

La structure viaire est organisée selon un axe Nord-Sud assurant la liaison entre les deux pôles d'attraction (abords de la Collégiale au sud et la place Reine Astrid/avenue du Pont au nord).

Cette zone est constituée d'îlots fermés à structure bâtie continue et mitoyenne, dévolus essentiellement à l'habitat, complétés par des commerces au rez pour la plupart et complétés par quelques équipements publics généralement insérés dans le tissu urbain. Ce tissu urbain est structuré par des voiries au tracé et aux gabarits irréguliers avec un parcellaire également irrégulier et étroit à l'exception des parcelles accueillant de grands équipements collectifs. Cette zone présente une relative homogénéité au niveau des gabarits et une grande compacité qui renforcent son caractère urbain. L'âge des constructions est majoritairement des années 1920 à 1940 puisqu'elles correspondent à la période de reconstruction du cœur de Visé détruit en août 1914.

Principe territorial

L'objectif pour cette zone est d'affirmer sa position centrale au sein de la commune, comme le cœur de celle-ci : un lieu de référence et d'identification pour les visétois.

Les objectifs prioritaires sont la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain, par la prise en compte de l'échelle, des typologies, des formes parcellaires et viaires,...

La densité construite, la fonction installée et l'échelle d'intervention doivent rester compatibles avec la vocation multifonctionnelle et centrale de cette zone, caractérisée par ailleurs par une trame de voiries et de parcelles et par une architecture historique. En milieu urbain polarisant, les autres fonctions non résidentielles doivent être prise en compte, par exemple sous la forme d'équivalent-logement. L'absence de fixation d'un maximum de densité doit être compris tout d'abord en prenant en compte le contexte bâti existant, Qui plus est, cette zone est le miroir de la commune, elle doit être composée d'espaces publics accueillants, sécurisants, verdoyants et piétonniers. Cette zone doit être le théâtre d'un renouvellement urbain au travers une politique d'aménagement qui ne se limite pas à l'espace « marchand » mais qui développe des lieux de concentration de la vie sociale et culturelle.

Densité optimale

La densité est comprise entre 60 et 80 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Etant majoritairement construite, la zone de centre urbain sera concernée par de la réhabilitation, de la rénovation, voire de la reconstruction de bâtiments. Les prescriptions qui accompagnent ces travaux seront axées sur le maintien des gabarits, de la multifonctionnalité et sur l'intégration des futures réalisations dans le tissu urbain existant.

La destination de cette zone se base sur le regroupement sur un espace déterminé, d'une mixité de fonctions (habitat, équipements, services, commerces et HORECA). Les implantations de toute activité augmentant l'attractivité du centre, notamment le commerce de détail et les équipements communautaires seront favorisées.

Les bâtiments seront conçus ou entretenus dans un esprit de centre ville. Les constructions seront édifiées en mitoyenneté dans le respect des gabarits existants. Les commerces et services s'intégreront dans le tissu existant. Seules les activités communautaires pourront éventuellement être d'un gabarit plus grand répondant ainsi à leur fonction.

Les immeubles dont le rez-de-chaussée est non résidentiel comporteront en priorité des logements aux étages : un accès indépendant devra être maintenu ou recréé. Les espaces de stockage et de réserve seront localisés en annexe ou en cave.

Le caractère vert et aéré des cœurs d'îlots urbains sera maintenu voire restauré.

La mise à disposition d'une partie du site ferroviaire aux abords de la gare et de la place des Déportés constitue une opportunité d'accueil d'un pôle mixte comprenant services, bureaux, logements et aires de parcage.

La gestion des circulations et du stationnement devra systématiquement être intégrée dans la réflexion de tout projet.

Enfin, le réaménagement qualitatif des espaces publics est une composante importante du redéploiement urbain, conjugué avec une valorisation des cheminements pour modes « doux ». Les places publiques devront faire l'objet d'un traitement soigné.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Une partie du site ferroviaire (affecté en zone blanche au plan de secteur) .

3.1.2 ZONE DE CENTRALITÉ URBAINE SECONDAIRE - A2

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette catégorie comprend deux zones : l'axe central de **Devant-le-Pont** et le cœur de **Cheratte-Bas**. Les caractéristiques de ces zones sont similaires à celles du centre de Visé, à la notable exception des conséquences des destructions d'août 14 : elles ne sont toutefois pas constituées d'îlots fermés au sens habituel du terme puisque certaines limites correspondent à des limites naturelles (colline) ou artificielles (voie ferrée). Ce tissu urbain est structuré par des voiries au tracé et aux gabarits irréguliers avec un parcellaire également irrégulier et étroit à l'exception des parcelles accueillant de grands équipements collectifs. Cette zone présente une relative homogénéité au niveau des gabarits et une grande compacité qui renforcent son caractère urbain.

Cheratte (A2-1) : il s'agit du cœur de Cheratte, où sont concentrés à la fois habitat, commerces de quartier et diverses fonctions collectives dont certaines comme la Justice de Paix, la mosquée ou la halle sportive dépasse les limites du quartier. Cette zone s'articule sur l'axe de l'ancienne grand route reliant Liège et Visé entre le pied de la colline et le chemin de fer depuis le passage à niveau jusqu'y compris l'ancienne paire de charbonnage et son riche patrimoine industriel. Cette zone comprend la partie Nord de l'ancienne paire du charbonnage du Hazard

Devant-le-Pont (A2-2) : cette zone comprend l'avenue Franklin Roosevelt et ses abords. Cette avenue constitue la partie ancienne de l'axe urbain reliant Visé à Haccourt depuis le pont jusqu'au carrefour avec la rue des Ecoles : il concentre habitat et quelques fonctions collectives et commerces de détail dont l'attractivité de certains dépasse les limites du quartier.

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est d'affirmer leur caractère urbain et polarisant secondaire au sein de la commune. Elles constituent, par leur position dans le territoire et certains des leurs éléments constitutifs emblématiques des lieux de référence et d'identification pour tous les visétois.

Les objectifs prioritaires sont la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain, par la prise en compte de l'échelle, des typologies, des formes parcellaires et viaires,...

La densité construite, la fonction installée et l'échelle d'intervention doivent rester compatibles avec la vocation multifonctionnelle de ces zones, caractérisée par ailleurs par une trame de voiries et de parcelles et par une architecture historique.

Tout comme pour le cœur de Visé, les autres fonctions non résidentielles doivent être prise en compte, par exemple sous la forme d'équivalent-logement. L'absence de fixation d'un maximum de densité doit être compris tout d'abord en prenant en compte le contexte bâti existant, Au même titre que le cœur de Visé, ces deux zones sont également importants en terme d'image pour l'ensemble de la commune : elles doivent être composées d'espaces publics accueillants, sécurisants, verdoyants et accueillant pour les modes doux.

Cette zone doit être le théâtre d'un renouvellement urbain au travers une politique d'aménagement qui ne se limite pas à l'espace « marchand » mais qui développe des lieux de concentration de la vie sociale et culturelle.

Densité optimale

La densité est comprise entre 30 et 50 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Etant majoritairement construite (à l'exception de l'ancienne paire de charbonnage à Cheratte), ces deux zones seront concernées par de la réhabilitation, de la rénovation, voire de la reconstruction de bâtiments. Les prescriptions qui accompagnent ces travaux seront axées sur le maintien des gabarits, de la multifonctionnalité et sur l'intégration des futures réalisations dans le tissu urbain existant.

La destination de cette zone se base sur le regroupement sur un espace déterminé, d'une mixité de fonctions (habitat, équipements, services, commerces et HORECA). Les activités augmentant l'attractivité du centre y seront favorisées, notamment le commerce de détail. Des équipements communautaires qui encouragent les échanges sociaux, culturels seront également les bienvenus. Par contre, « toutes activités industrielles ou artisanales occupant plus de 10 personnes à la production de biens de consommation et des activités de stockage ou de manutention de biens immobilisant une surface de plancher supérieure à 500m² » seront interdits.

Les bâtiments seront conçus ou entretenus dans un esprit de centre ville. Les constructions seront édifiées en mitoyenneté dans le respect des gabarits existants. Les commerces et services s'intégreront dans le tissu existant. Seules les activités communautaires éventuellement pourront être d'un gabarit plus grand répondant ainsi à leur fonction.

Les immeubles dont le rez-de-chaussée est non résidentiel, comporteront aux étages, en priorité des logements. Un accès indépendant devra être prévu au rez-de-chaussée. Les espaces de stockage et de réserve seront localisés en annexe ou en cave. Les étages au-dessus des commerces ne peuvent rester vides.

Le caractère vert et aéré des cœurs d'îlots urbains sera maintenu voire restauré.

Enfin, le réaménagement qualitatif des espaces publics est une composante importante du redéploiement urbain, conjugué avec une valorisation des cheminements pour modes « doux ». Les places publiques devront faire l'objet d'un traitement soigné. A Cheratte, ces réaménagements seront structurés en fonction de la création d'un arrêt ferroviaire.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Sans objet.

3.1.3 ZONE DE CENTRALITÉ VILLAGEOISE - A3

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette catégorie comprend dix zones centrées sur les cœurs de village, à savoir Hoignée, Cheratte-Hauteurs, Sarolay, Argenteau, Richelle, Mons, Loën, Lixhe, Nivelles et Lanaye.

Ces zones sont essentiellement résidentielle et situées au centre des anciens villages ou hameaux. Elles sont caractérisées par la présence d'un ou de plusieurs de leurs symboles habituels : église, chapelle, cimetière, gare, école primaire, maison de notables, avec son petit parc, commerces de proximité, petits équipements collectifs, monument, place publique,

La structure cadastrale est fait de parcelles très irrégulières et de taille très variées. La structure viaire, organisée souvent autour d'une place ou d'un espace public plus singulier et la structure du bâti sont restées traditionnelles en comprenant majoritairement des alignements ou des groupements de maisons mitoyennes.

- ❑ **Hoignée (A3-1)** : ce petit noyau comprend la boucle formée par les rues de Hoignée et Jacques Gérard surplombant le site de l'ancienne paire du Bairoua. Même s'il ne comprend ni commerce ni équipement, il a sa structure propre composée d'un bâti modeste, ancien et contigu ou semi-contigu.
- ❑ **Cheratte-Hauteurs (A3-2)** : cette zone s'articule autour de la rue de l'Eglise qui est le « cœur » de Cheratte – Hauteurs avec l'église et l'école. Elle inclut à l'Ouest la nouvelle place aménagée et la superette voisine. A l'extrémité Est, elle comprend les équipements traditionnels de quartier (café, salle, cimetière, école) . Cette zone comprend la très petite zone d'activités économiques industrielles (A3-2 ') située entre le cimetière et la zone résidentielle à en bordure des coteaux de la vallée de la Julienne : cette incorporation nécessitera une modification du plan de secteur.
- ❑ **Sarolay (A3-3)** : cette partie de la séquence territoriale n'est pas dotée d'un véritable centre ; néanmoins, l'axe principal présente (entre la rue Loneux et les abords du carrefour avec rue des Noyers) certaines caractéristiques d'un hameau ancien constitué de maisons aux caractéristiques « bourgeoises » avec un effet de resserrement de l'espace public.
- ❑ **Argenteau (A3-4)** : les alentours de l'ancienne gare d'Argenteau compris entre le débouché de la vallée de la Julienne et le pont sont caractérisés par la présence de plusieurs éléments constitutifs d'un noyau de village malgré un développement réduit.
- ❑ **Richelle (A3-5)** : cette séquence territoriale est dotée d'un cœur de village remarquable et très particulier. Il est constitué par sa large place ouverte et les bâtiments de l'ancienne Cour de Justice ; des rues étroites au bâti parfois très ancien entourent cette place. L'axe de la rue de Richelle traverse le village à faible distance et les rues s'étirant vers le Nord et le Sud sont incluses dans la zone (rue de la Vouée, rue Sur la Carrière).
- ❑ **Mons (A3-6)** : ce hameau est très restreint et se limite à un court tronçon de la Rue de Mons, articulé autour des quelques anciennes fermes.
- ❑ **Loën (A3-7)** : ce hameau se limite à la rue du Brouck en contrebas de la N671 et bordée par du bâti ancien
- ❑ **Lixhe (A3-8)** : le cœur du village s'étend des rives de la Meuse à la rue principale entre la rue de la Vieille Tour au sud et la rue Mordant au nord : il s'articule autour de la place communale de plusieurs fermes
- ❑ **Nivelle (A3-9)** : les abords de la place du Tige présente certaines caractéristiques d'un hameau et permettent de ponctuer le long développement bâti entre Lixhe et Lanaye.
- ❑ **Lanaye (A3-10)** : le cœur du village est clairement identifié par son espace public très singulier prenant la forme d'une longue place très allongée.

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est de conforter leur rôle de polarité périphérique à l'échelle d'une séquence territoriale tout particulièrement pour les lotissements ou zones résidentielles « pures » situées dans leur voisinage.

L'implantation des équipements existants doit être confortée, valorisée et le cas échéant complétée en tenant compte de l'échelle de chaque zone et de la structure parcellaire existante. Le renforcement des petits équipements, et l'amélioration des espaces publics devraient également contribuer à affirmer ce rôle de centralité. Cet objectif global se traduira également par la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Ces zones étant déjà largement mises en œuvre, il s'agira de conforter les densités existantes et de procéder à des interventions compatibles avec la vocation de ces zones. La densité variera toutefois en fonction du contexte et des particularités locales.

Ces zones doivent avoir une densité du bâti toujours supérieures à celles des zones d'urbanisation ouverte voisines. Les sites dégradés (SAR, SAED, ...) devront faire l'objet de plans de réhabilitation intégré dans leur contexte.

Densité optimale

La densité est comprise entre 25 et 35 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Ces zones étant déjà largement mise en œuvre, il importe de sauvegarder les logiques de structure et d'organisation du bâti - caractérisées par une trame viaire et parcellaire historiques et par une architecture généralement traditionnelle - qui ont subsisté jusqu'aujourd'hui. Le centre de Richelle possède une valeur patrimoniale indéniable qu'il s'agit de protéger ; les transitions avec les zones avoisinantes devront tenir compte de cet élément, afin de mieux lier les lotissements périphériques récents.

D'autres fonctions de proximité sont bienvenues pour autant que les activités engendrées soient situées dans des immeubles dont la fonction principale reste le logement, qu'elles soient intégrées morphologiquement et architecturalement au tissu existant.

Enfin, le réaménagement qualitatif des espaces publics est une composante importante de l'affirmation de ces cœurs de village, conjugué avec une valorisation des cheminements pour modes « doux » en relation avec les zones résidentielles contiguës.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

La très petite zone d'activités économiques industrielles (site Renson) située entre le cimetière et la zone résidentielle à en bordure des coteaux de la vallée de la Julienne est incorporée en zone d'habitat : cela nécessitera une modification du plan de secteur.

3.2 LES ZONES EN APPUI DES ZONES DE CENTRALITÉ

3.2.1 ZONE D'URBANISATION FERMÉE EN APPUI DES ZONES DE CENTRALITÉ URBAINE - B1

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette catégorie comprend neuf zones, dont deux à Cheratte-Bas, trois à Visé et quatre à Devant-le-Pont / Basse-Meuse.

Ces zones sont à dominante résidentielle et viennent en appui des cœurs urbains de Cheratte, Visé et Devant-le-Pont : elles sont caractérisées par la présence de quelques équipements polarisants (écoles, services ou commerces) mais de manière éparse et sans grande diversité, à la différence des cœurs urbains qu'ils fussent polarisant ou secondaires. Le logement y est parfois plus modeste et ne comprend que très rarement des commerces de détail au rez ; le cas échéant il s'agit plutôt de services ou de professions libérales.

Ces zones sont constituées d'îlots généralement fermés, de taille plus étendue que ceux des cœurs polarisants qu'elles viennent appuyer. La structure est toujours de type urbain avec une très forte généralisation de la mitoyenneté, un parcellaire étroit et irrégulier bordant des voiries aux gabarits rectilignes et bordées d'un bâti typologiquement homogène par grands alignements : de manière éparse il subsiste de grandes parcelles, rarement non bâties, parfois constituées d'un bâti de type manoir implanté dans un petit parc ou comprenant une fonction non résidentielle.

- ❑ **Cheratte-Bas Sud (B1-1)** : petite zone en entrée sud de part et d'autre de la rue de Visé entre l'autoroute et l'ancien site charbonnier avec un bâti ancien mitoyen exclusivement résidentiel et comprenant le château Saroléa

- ❑ **Cheratte-Bas Nord (B1-2)** : petite zone essentiellement résidentielle comprise entre voie ferrée et autoroute au nord de la Cité de Cheratte et caractérisée par un bâti homogène des années 50-60 dans un parcellaire serré et mitoyen.
- ❑ **Souvré (B1-3)** : zone structurée par l'axe de l'ancienne chaussée qui longeait le fleuve (rue de Jupille,) constituant l'extrémité sud de Visé en bordure du fleuve ; il s'agit d'une zone à dominante résidentielle mais comprenant un nombre important de stations services, garages et anciens bâtiments industriels, caractérisée par un bâti hétéroclite souvent fort ancien, voire parfois délabré, (les Moulins de Visé) et souffrant de l'emprise du trafic et de sa situation encaissée. Cette zone se prolonge selon les mêmes caractéristiques d'un côté de la chaussée au pied des anciennes carrières dans une zone non affectée à l'habitat.
- ❑ **Rue de Maastricht (B1-4)** : zone entre le centre de Visé et le talus de la voie ferrée de part et d'autre de la rue de Maastricht : elle comprend la rue de Sluse et la rue de la Croix-Rouge à l'ouest et le quartier du Golet à l'est. Il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle comprenant quelques services et un équipement scolaire secondaire (Saint-Joseph)
- ❑ **Prihelle (B1-5)** : zone située entre le centre de Visé et le carrefour de la Gendarmerie en incorporant la rue de la Fontaine et l'avenue Albert 1er ; il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle comprenant quelques services et un équipement scolaire secondaire (Sacré-Cœur)
- ❑ **Devant-le-Pont Sud (B1-6)** : petite zone située au sud du pont compris entre la rue Basse-Hermalle et la Meuse constituée de bâtiments anciens. Vu la proximité avec le centre urbain et la gare de Visé, la partie nord des lotissements déjà mis en œuvre est incluse de manière à encourager une mutation progressive vers plus de densité
- ❑ **Devant-le-Pont Est (B1-7)** : zone comprenant les deux prolongements de l'avenue Roosevelt (la rue de Tongres et la partie Est de l'allée Verte) : les deux rues sont constituées par un tissu urbain traditionnel au parcellaire étroit avec certaines parcelles de type villa rue de Tongres, et quelques implantations plus contemporaines (immeuble à appartements et garage) en bordure de l'Allée Verte.
- ❑ **Devant-le-Pont Nord (B1-8)** : zone comprenant le quai du Halage (le long duquel se situent pour la plus grande concentration de bâtiments parmi les plus anciens de Visé), la rue des Ecoles et la rue des Carmes caractérisée par de vastes îlots aux parcelles allongées.
- ❑ **Basse-Meuse (B1-9)** : petit îlot d'urbanisation traditionnelle au coin du quai Basse-Meuse

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est d'affirmer leur caractère urbain venant conforter les cœurs polarisants de l'entité en préservant et en mettant en valeur leur patrimoine urbain fait d'ensembles cohérents.

Ces zones étant déjà largement mise en œuvre, il s'agira de conforter les densités existantes et de procéder à des interventions compatibles avec la vocation largement résidentielle de ces zones caractérisées par une cohérence et une relative homogénéité des gabarits, des modes d'implantation et des typologie architecturales. Ces zones doivent avoir une densité du bâti toujours supérieures à celles des zones d'urbanisation ouverte voisines.

La densité y est légèrement moins forte que dans le centre urbain, en raison d'un parcellaire généralement nettement plus profond.

Densité optimale

La densité est comprise entre 30 et 50 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Ces zones étant déjà largement mise en œuvre, il importe de sauvegarder les logiques de structure et d'organisation du bâti qui ont subsisté jusqu'aujourd'hui.

D'autres fonctions de proximité sont bienvenues pour autant que les activités engendrées soient situées dans des immeubles dont la fonction principale reste le logement, qu'elles soient intégrées

morphologiquement et architecturalement au tissu existant, et qu'elles n'engendrent pas de trafic non adapté aux voiries résidentielles qui composent ces zones et leurs alentours.

Afin de distinguer ces zones de la zone centrale, on poursuivra une logique de densité légèrement moindre à celle du centre. Certaines constructions pourraient être restructurées en deux ou trois appartements pour autant que les conditions d'habitabilité et les critères communaux soient respectés. On veillera à maintenir des poches non bâties en intérieur d'îlots afin d'assurer une respiration et une viabilité de ceux-ci. A l'exception d'un éventuel commerce de proximité, on veillera à dissuader l'implantation de ceux-ci. Les zones d'emprise d'entrepôts seront, en cas de départ de l'entreprise qui les occupe, réservées soit à d'autres PME non polluantes, soit à des commerces du centre urbain qui se trouvent trop à l'étroit et souhaitent s'implanter à proximité. Dans certains cas, on préconisera l'arasement de certaines emprises trop importantes en intérieur d'îlots. Les sites dégradés (SAR, SAED, ...) devront faire l'objet de plans de réhabilitation intégré dans leur contexte.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Sans objet.

3.2.2 ZONE D'URBANISATION OUVERTE EN APPUI DES ZONES DE CENTRALITÉ VILLAGEOISE - B2

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette catégorie comprend deux zones : une à Cheratte-Hauteurs et une à Lanaye. Ces zones sont totalement résidentielle. A Cheratte-Hauteurs, elle constitue une liaison entre les deux noyaux et à Lanaye elle vient en appui du cœur du village.

- ❑ **Cheratte-Hauteurs (B2-1)**: cette zone est composée par la rue aux Communes et la rue de la Résistance comprises entre les deux zones de centralité villageoises
- ❑ **Lanaye (B2-2)**: cette zone comprend les parties situées au nord (à l'exclusion de l'extrémité nord de la rue du Village) et à l'est du cœur du village (jusqu'aux berges de la Meuse). Elle est caractérisée par une urbanisation traditionnelle et à relative dominante mitoyenne. Les berges de la Meuse seront traitées avec une attention paysagère similaire au traitement paysager de la rive lui faisant face.

Principe territorial

A l'instar des zones d'urbanisation fermée venant en appui des zones de centralité urbaine, l'objectif pour ces zones caractérisées par une cohérence et une relative homogénéité des gabarits, des modes d'implantation et des typologie architecturales est de conserver leur caractère rural ou péri-urbain en venant conforter les cœurs de village.

Ces zones étant déjà largement mise en œuvre, il s'agira de conforter les densités existantes et de procéder à des interventions compatibles avec leur vocation exclusivement résidentielle.. Ces zones doivent avoir une densité du bâti similaire aux cœurs de village et en tout cas toujours supérieures à celles des zones d'urbanisation ouverte voisines.

Densité optimale

La densité est comprise entre 20 et 30 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Ces zones étant déjà largement mise en œuvre, il importe de sauvegarder les logiques de structure et d'organisation du bâti qui ont subsisté jusqu'aujourd'hui.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Situées entièrement en zone d'habitat, ces trois zones ne nécessitent pas de modifications.

3.2.3 ZONE D'URBANISATION A MIXITÉ FONCTIONNELLE - B3

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette catégorie comprend cinq zones dont deux comprises en ZACC.

- ❑ **Cheratte-Paire Sud (B3-1)** : petite zone constituée par la partie sud de l'ancienne paire non comprise dans le cœur urbain de Cheratte
- ❑ **Visé-Gare (B3-2)** : zone comprenant à l'ouest de l'avenue de Navagne la partie du domaine ferroviaire en déshérence depuis de nombreuses années en aval de l'actuelle gare jusqu'au talus du pont ferroviaire ; cette zone est complétée par les sites d'activités implantées en arrière des maisons bordant la rue de la Croix-Rouge
- ❑ **Pont de Haccourt (B3-3)** : zone située au abords du pont de Haccourt et comprenant quelques surfaces de commerces spécialisés dans sa partie nord ; elle comprend également la « porte urbaine » ouest de Visé (périmètre G2)
- ❑ **Dossais (B3-4)** : zone comprenant la totalité de la ZACC et la zone surplombée par deux lignes HT située au sud de la ZACC entre la Meuse et le viaduc du chemin de fer ; elle comprend en bord de Meuse une aire potentielle pour des loisirs nautiques ; les bords de Meuse seront traités avec la même qualité paysagère des quais existants plus au sud à Devant le Pont

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est de pouvoir accueillir de manière intégrée du logement et des activités économiques, artisanales et de services (voire de commerces très spécifiques et spécialisés) ne pouvant, ni ne devant s'insérer dans les zones d'activités industrielles ainsi que des logements de manière complémentaire et accessoire.

Ces zones mixtes constituent la quasi totalité des aires susceptibles d'accueillir des activités non industrielles sur le territoire communal. La définition de ce type de zones permettant l'insertion d'activités de type urbain correspond à un réel besoin pour Visé car cela permettra d'offrir des emplois de proximité et à proximité des quartiers résidentiels bien desservis en transports collectifs et à proximité du réseau autoroutier.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Ces zones étant destinées à accueillir des activités compatibles avec un milieu urbain dense, le mode d'implantation et les gabarits devront être en harmonie avec le tissu urbain proche. Cette considération est tout particulièrement pertinente pour la zone de Visé-Gare où l'objectif urbanistique est, pour l'avenue de Navagne, de constituer un espace public cohérent. De plus, il sera choisi de préférence des activités générant peu de mobilité de type lourd et une forte concentration d'emplois par m² construits. Les sites dégradés (SAR, SAED, ...) devront faire l'objet de plans de réhabilitation intégré dans leur contexte.

La zone Basse-Meuse constitue un site dont les potentialités ne sont pas encore exprimées de manière claire et univoque : il doit dès lors être mis en réserve et dans un souci d'usage parcimonieux du sol, toute création de nouvelle ligne HT le traversant devra être rejetée. Lorsqu'il sera envisagé de procéder aux démarches nécessaires à sa mise en œuvre, le caractère aéré et arboré du site devra être privilégié et plus particulièrement à proximité de la Meuse (au besoin sous la forme d'un parc) : le choix du type d'activités économiques et du gabarit des constructions devra notamment tenir compte de la proximité des zones résidentielles et du caractère ouvert des lieux.

Densité optimale

La définition d'une densité optimale est sans objet puisque la fonction résidentielle y est autorisée à titre complémentaire et accessoire. En cas d'insertion de nouveaux logements, la densité sera toutefois établie en cohérence avec les zones contiguës.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Sans objet.

3.2.4 ZONE DE PARC DE SERVICES COMMUNAUTAIRES - B4

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette zone s'étend du cœur de Visé (avenue Albert 1°) jusqu'aux confins Est de la séquence territoriale de Visé. Elle comprend les grands équipements collectifs implantés de manière totalement indépendantes par rapport au tissu urbain : à savoir l'Athenée et la Gendarmerie en bordure du plateau au nord de l'avenue Albert 1° et un vaste site hétéroclite sur le plateau entre la rue de Berneau et la rue de Mons comprenant notamment l'école Jacquemin, les bâtiments du Service des Travaux et les trois grands équipements sportifs. Elle inclut quelques groupements de maisons, services et activités diverses ; cette partie de la zone souffre d'un manque de liaisons transversales et de la présence du carrefour de la Gendarmerie particulièrement peu « urbain ». Au même titre que ceux insérés dans le tissu urbain du centre de Visé, ces équipements contribuent tout autant au rayonnement de Visé largement au-delà des limites communales, mais leur mode d'insertion dans le contexte urbanisé proche est d'une toute nature, en grande partie à cause de la nature de ces équipements et de leurs tailles.

Principe territorial

L'objectif pour cette zone est de conforter la présence, à proximité immédiate du cœur urbain et de quartiers résidentiels denses, d'équipements de polarisation supra-communale dont les gabarits et/ou les modes de fonctionnement sont incompatibles avec un tissu urbain dense et résidentiel ; et de permettre de manière programmée leurs mutations dans un cadre aéré, vert et perméable : un véritable parc urbain accueillant les grands équipements visétois.

Hormis les parties affectées à l'habitat au plan de secteur, la fonction résidentielle est possible mais à titre complémentaire ou dans la cadre de structures collectives (internat, home, résidence-service, ...)

Densité optimale

Cette zone est composée de zones d'équipements communautaires largement mis en œuvre et de zones d'habitat très largement occupées par des fonctions communautaires dont certaines de type résidentiel. La définition d'un optimum en terme de densité doit donc être appliquée de manière circonstanciée sur base de la densité des zones d'urbanisation fermée en appui des zones de centralité urbaine (zones B1).

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Les besoins de certains équipements déjà présents, dont notamment le Stade de football, et l'obsolescence de plusieurs équipements nécessitent une restructuration globale de ce vaste site ; certaines évolutions pourraient être facilitées par le déplacement de certaines activités moins polarisantes vers d'autres sites (terrains du rugby, école Jacquemin ?, ...) ; cette restructuration devra constituer l'opportunité de créer des liens (principalement pour les modes doux) entre les grands quartiers résidentiels implantés de part et d'autre et également de revoir dans une perspective nettement plus urbaine la configuration du carrefour de la Gendarmerie de manière à lui conférer le rôle d'une véritable place.

Le caractère résidentiel des abords de ce futur parc de services devrait être renforcé tant par mutation fonctionnelle de certains bâtis existants que de modification des affectations actuellement autorisées. Une attention particulière sera portée à une verdurisation de cette zone ainsi qu'à une gestion des besoins de circulation et en stationnement liés aux services.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

De manière formelle il n'est pas nécessaire de modifier le plan de secteur, mais il convient d'être attentif que cette zone recouvre deux types de zones distinctes au plan de secteur.

3.3 LES ZONES COMPLÉMENTAIRES

3.3.1 ZONE RÉSIDENTIELLE PÉRIPHÉRIQUE OUVERTE - C1

Délimitation et caractéristiques des zones

Ces zones constituent des zones exclusivement résidentielles périphériques. Leur tissu bâti est généralement peu dense, voire disséminé. Elles sont caractérisées par l'absence de tout pôle d'attraction, d'espace public structurant ou de fonction polarisante. Il s'agit généralement de zones bâties de type résidentiel assez récentes construites pour la plupart lors des trente dernières années ; parfois elles sont le simple prolongement diffus des cœurs de villages.

La plupart de ces zones sont constituées de lotissements de tailles variables composés de maisons isolées ou semi-groupées à structure généralement ouverte vers l'espace rural ou bâti avoisinant. Toutefois, la structure de nombreuses voiries en cul-de-sac contribue à donner parfois l'impression d'entités repliées sur elles-mêmes et d'additions de structures urbaines disparates. Les modes d'implantation du bâti et les typologies architecturales sont très variables (alignements, volumétrie,...) et sont fonction de l'époque de construction, des modes architecturaux en vigueur, des prescriptions différenciées de chacun des lotissements, des liaisons avec les zones voisines,...

Les différentes zones sont réparties dans l'ensemble des séquences (à l'exception relative de Cheratte-Bas concernée par une variante : la zone d'ensembles résidentiels structurés). Elle concernent le solde des zones résidentielles, à l'exception des zones d'ensembles résidentiels structurés et des zones résidentielles à attention paysagère.

Principe territorial

L'absence d'homogénéité de la structure urbanistique se ressent par une impression de dissémination ou d'éclatement de la structure, d'absence de centralité et d'absence de marquage clair de la limite entre zone urbanisable et non urbanisable, et de la limite du domaine public par rapport au privé, ou encore de manque d'attention apportée à l'espace-rue. Le parcellaire étant déjà clairement défini dans la plupart des cas, c'est donc surtout grâce à l'espace-rue qu'on pourra améliorer à l'avenir la structure et la vitalité de telles zones.

La densité du bâti est généralement faible. Toutefois, certains lotissements sont constitués d'une structure mitoyenne ou semi-contiguë, ou dotés d'un réseau viaire assez resserré, ce qui peut contribuer à une densité plus forte. Ce peut aussi être la topographie accidentée du terrain, ou la présence de zones vertes ou paysagères enclavées qui sont responsables de cette faible densité, notamment dans les zones les plus excentrées.

La très grande majorité de ces zones étant situés en plaine ou sur plateau, une attention particulière par rapport aux modes doux devra être menée de manière prospective de manière à permettre le maintien, l'extension et la création d'un réseau de cheminements le plus autonome possible susceptible de relier ces zones résidentielles aux équipements communautaires proches²⁰.

Densité optimale

La densité est inférieure à 15 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles :

La faible densité du bâti contribue à un phénomène général de dédensification préjudiciable à l'usage parcimonieux du sol. En l'occurrence, une croissance raisonnée de la densité (par un recours systématique aux maisons jointives par exemple) devrait être préconisée. On sera toutefois attentif à ne pas hypothéquer par des concentrations d'habitat trop importantes les dégagements visuels ou structures paysagères qui sont nombreuses, surtout sur le plateau et au bord des rives du fleuve.

²⁰ en prenant pour modèle le schéma des cheminements de Richelle articulé sur une hiérarchisation des voiries et d'espaces publics de rencontre

On sera aussi attentif au fait que les plus grands parmi ces lotissements n'entrent pas en concurrence avec les autres zones de la séquence territoriale à laquelle ils sont rattachés.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

La majeure partie de ces zones sont en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural et ne nécessitent pas de modifications du Plan de secteur.

3.3.2 ZONE D'ENSEMBLES RÉSIDENTIELS STRUCTURÉS – C2

Localisation et structure existante

Ces zones se caractérisent par leur forte homogénéité. Elles sont généralement assez compactes, denses, et structurées comme un seul et même ensemble bâti. Les modes d'implantation, de gabarits, d'alignements, de volumétrie sont rigoureusement les mêmes. Il s'agit généralement de cités d'habitations sociales aux structures de bâti rigoureusement identiques, ou bien d'ensembles bâtis cohérents consécutifs à la trame d'un schéma directeur, d'un PCA, d'un permis groupé, ou d'un lotissement construit par un seul promoteur avec une volonté manifeste d'homogénéité tant urbanistique qu'architecturale.

- ❑ **Cité de Cheratte-Bas (C2-1)** : la cité d'habitations sociales la plus ancienne de Visé, qui, de surcroît, comporte des caractéristiques architecturales et patrimoniales indéniables justifiant son classement comme site et périmètre d'intérêt paysager. Elle est habitée très majoritairement par une population allochtone. Elle est structurée par deux axes Nord-Sud avec en son centre un vaste îlot engazonné, la Place Atatürk. La Cité est limitée par la darse, le talus de l'autoroute et les emprises du chemin de fer. La création d'un arrêt couplé à une traversée de la voie ferrée pourraient être envisagé à hauteur de cette place.
- ❑ **Le Barissa (C2-2)** : cette zone en contrebas du petit pôle de Hoignée se compose de deux allées parallèles bordées de groupements de maisons mitoyennes bénéficiant de la proximité de l'Arboretum.
- ❑ **Cité de Cheratte-Hauteurs (C2-3)** : cette zone est composée de deux parties autour de la Rue Derrière les Jardins, la partie Nord est constituée d'un clos et d'une placette entourée d'immeubles à appartements (Résidence Plein Air), tandis que la partie Sud est constituée de plusieurs culs de sac bordés par des maisons unifamiliales (Allées du 8 Mai, du Parc, Grisette, Basses Tiges,...). La rue aux Communes axe principal du quartier côté Meuse est parallèle à la cité sans la traverser. Elle est implantée à proximité d'une moyenne surface commerciale et du centre de Cheratte-Hauteurs.
- ❑ **Ma Campagne (C2-4)** : cette zone est bordée par la Rue de Mons, la Maison de repos de Claire Fontaine, la zone agricole et la frange de terrains urbanisables contiguë à la Ferme du Temple. Elle est composée de la cité de « Ma Campagne » et des lotissements contigus architecturalement homogènes (autour des Allées du Heenen et des Templiers). Elle est dotée d'une structure viaire rectiligne, déterminant un quadrilatère s'articulant autour de l'Allée des Marguerites et de l'Allée des Coquelicots. Située en zone arrière par rapport à la rue de Mons, elle n'est que peu structurée par cet axe, et fonctionne plutôt sur elle-même. Datant d'une époque antérieure à celle de la Wade, elle comporte de plus nombreuses parcelles et est quasi entièrement bâtie.
- ❑ **La Wade (C2-5)** : cœur du quartier composé de plusieurs ensembles architecturaux homogènes et structurée par deux axes principaux (rue de la Wade et allée des Alouettes) sur lesquels viennent se raccorder d'autres voiries généralement courbes épousant les formes du terrain. La plupart des parcelles sont souvent petites et étroites avec de nombreuses zones non bâties collectives. En l'absence de véritable centre ou de place, cette partie du quartier est toutefois dotée d'une maison de quartier et d'un local pour le Patro. Cette zone dont la superficie es quasi équivalente au centre urbain est assez mal reliée au centre en raison d'une dénivellation importante, de l'emprise importante de bâtiments publics (Athénée, police) et d'accès relativement médiocres.
- ❑ **Devant-le-Pont (C2-6)** : partie du quartier comprise entre les deux canaux, la rue de Tongres et la rue des Ecoles encore non-urbanisée, mais faisant l'objet d'un projet structuré de lotissement à caractère bioclimatique.
- ❑ **Loën-Cité (C2-7)** : zone englobant les groupements de logements sociaux

- ❑ **Nivelle (C2-8)** : petite cité sociale (rue des Buissons et rue Claessens) implantée à la limite nord de Nivelles à proximité immédiate du « couloir vert »
- ❑ **Petit-Lanaye (C2-9)** : zone appartenant majoritairement à la Région wallonne comprise entre le Canal Juliana et les coteaux de Caster

Principe territorial

La forte homogénéité et la compacité de ces zones leur confèrent souvent une caractérisation d'autonomie voire un certain repli sur elle-mêmes par rapport aux territoires voisins. Cette forte personnalisation (souvent caractérisée par un nom de lieu-dit particulier) et une densité souvent plus forte leur confère un statut de relative centralité, même si l'implantation géographique ou l'absence d'équipements et d'espaces publics viennent contredire cette impression.

Sans être réellement isolées, ces ensembles résidentiels structurés se situent néanmoins généralement en périphérie, voire aux confins des différentes séquences territoriales. Généralement, un axe important relie ces ensembles aux zones voisines, mais sans jouer de rôle structurant car souvent situé en bordure ou « juste » à côté et relié par des voiries de raccord peu lisibles, souvent de qualité médiocre ou traversant des quartiers résidentiels en générant des conflits de voisinage. Par ailleurs, les liaisons pour les modes doux ou les transports collectifs vers leurs centres respectifs sont souvent médiocres voire inexistantes, malgré certaines améliorations récentes.

La densité du bâti est assez élevée et parfois même plus élevée que par rapport aux zones polarisantes proches : cette forte densité sera maintenue à l'avenir, pour autant que l'on travaille sur l'amélioration des liaisons par différents modes, la création d'espaces publics de qualité et d'éventuelles implantations de petits équipements de quartier complémentaires de manière à faire jouer à ces ensembles un certain rôle polarisant pour les zones résidentielles périphériques.

Densité optimale

La densité est comprise entre 20 et 40 logements par hectare

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Tournées en général sur elles-mêmes, ces zones devraient être structurées par une place ou un espace public central focalisateur, dont le rôle pourrait s'étendre à l'avenir au-delà de la zone résidentielle structurée en veillant à une amélioration des liaisons pour les différents modes par rapport aux cœurs urbains ou de villages proches, en général, et leurs équipements polarisants, en particulier.

Il conviendra de maintenir les caractéristiques architecturales des constructions initiales particulières en terme de volumétries, d'expression des façades et de tonalités des matériaux.

La zone de Petit Lanaye devrait faire l'objet d'une procédure particulière garantissant aux autorités communales une maîtrise de son développement.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Toutes ces zones sont situées en zone d'habitat et ne nécessitent donc pas de modification ou mise en révision si ce ne sont les marges de la Cité de Cheratte située en ZACCI dont les affectations devront être précisées par la réalisation d'un Rapport Urbanistique et Environnemental.

3.3.3 ZONE RÉSIDENTIELLE À ATTENTION PAYSAGÈRE – C3

Délimitation et caractéristiques des zones

Ces zones à destination résidentielle sont situées généralement aux limites d'une séquence territoriale et pour la plupart au bord du plateau qui surplombe la vallée de la Meuse ou une des vallées parallèles de la Julienne ou de la Berwinne. Elles constituent le prolongement d'une zone résidentielle périphérique ouverte et sont caractérisées principalement par leur intérêt paysager et peuvent revêtir des typologies fort différentes au niveau de leur bâti sans cohérence l'une par rapport à l'autre.

La morphologie du terrain naturel et la topographie constituent les éléments déterminants de ces zones. Ces zones sont affectées à la fonction résidentielle avec un bâti dont les gabarits modestes permettent un respect des qualités paysagères de ces zones ; la zone de Péroumont comprend toutefois des bâtiments non résidentiels dont les gabarits constituent une rupture regrettable.

- ❑ **Rue des Crêtes (C3-1)** : zone constituée par le côté de la rue des Crêtes surplombant la vallée de la Meuse
- ❑ **Coteaux de la Vieille Voie (C3-2)** : zone constituée par le vallonement aux qualités paysagères et peu adaptée à l'urbanisation étant donné ses pentes escarpées
- ❑ **Péroumont (C3-3)** : zone surplombant le charbonnage du Hazard et la tranchée de la E40 et déstructurée par les certains bâtiments du Manège très visibles depuis la vallée
- ❑ **Thier Herkay (C3-4)** : longue zone comprenant le premier segment de la rue Sabaré et le Thier Herkay formant les coteaux surplombant la partie amont de la vallée de la Julienne
- ❑ **Rue Rikir (C3-5)** : petite zone formée par le cul de sac de la rue Rikir en surplomb de la vallée de la Julienne en prolongement du cœur de Cheratte-Hauteurs
- ❑ **Bermoulin (C3-6)** : zone constituée par le côté de la rue Lieutenant Joassart surplombant la vallée de la Julienne et caractérisée par un habitat dispersé constitué de manoirs et grosses propriétés disséminées dans la verdure
- ❑ **Montiglion (C3-7)** : zone en bordure des coteaux de la vallée de la Meuse comprenant le « manoir » de Montiglion et son parc, quelques parcelles au nord et la zone d'habitat bordant la Rue Sur le Bois encore non mise en œuvre.
- ❑ **Wixhou (C3-8)** : zone constituée par l'ensemble de la zone d'habitat de ce petit hameau partiellement mise en œuvre de part et d'autre de la rue éponyme ; la partie située au nord de la rue est comprise dans la vaste prairie bordée d'alignements d'arbres à préserver de toute urbanisation susceptible de rompre une harmonie paysagère exceptionnelle
- ❑ **Pied du Thier de Richelle (C3-9)** : zone située de part et d'autre du Thier de Richelle en contrebas du par cet du château d'Argenteau, et caractérisée par un bâti de qualité hétéroclite généralement isolé dans un contexte paysager très sensible
- ❑ **Chemin de Richelle (C3-10)** : zone d'habitat (~~d'environ~~ **dont +/- 500 m. de long ne sont pas encore mis en œuvre**) comprise entre Visé et Richelle, ~~encore (quasi) non urbanisée~~. Elle domine les falaises surplombant la vallée de la Meuse au droit d'une grande « respiration » paysagère entre Devant-le-Pont et Hermalle, confirmée par le schéma d'urbanisation du Trilogiport. Sa mise en œuvre devra être strictement limitée et la liaison entre les deux quartiers devra restée limitée aux modes doux.
- ❑ **Sur les Roches et Bois Mayanne (C3-11)** : zone comprenant les coteaux formant la pointe nord du plateau surplombant Souvré (particulièrement visible par rapport aux abords de la Collégiale) et le Bois Mayanne ; cette zone est presque totalement mise en œuvre sans grande cohérence et nécessitera dès lors des recommandations relatives aux plantations et aux espaces publics de manière à atténuer les impacts négatifs paysagers
- ❑ **Ferme du Temple (C3-12)** : zone constituée par la « frange » de la zone d'habitat non mise en œuvre comprise au sud de « Ma Campagne » entre la Ferme du Temple et la rue des Trois Rois : elle est comprise dans la vaste aire de grande qualité paysagère que constitue le plateau de Lorette
- ❑ **Coteaux de Berneau (C3-13)** : zone de part et d'autre de la partie de la rue de Berneau comprise entre la vallée de la Berwinne et le plateau de la Wade dont la nature très pentue et les grandes qualités paysagères n'est pas propice à une urbanisation importante
- ❑ **Cronwez (C3-14)** : petite zone en bordure la zone d'habitat du centre de Dalhem avec une vue sur la vallée de la Berwinne
- ❑ **Dossais (C3-15)** : petite zone en bordure de Meuse au nord du pont de chemin de fer
- ❑ **Grindai (C3-16)** : double zone située dans le « couloir vert eurégional » entre la cité sociale de Nivelles et Lanaye dont la densité devra être limitée afin de maintenir une « respiration » paysagère et naturelle suffisante

Densité optimale

La densité est au maximum de 8 logements par hectare avec de possibilité de densité encore plus faible en présence de périmètres spécifiques complémentaires

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est de préserver leurs qualités paysagères en terme d'ouvertures, de « respiration » entre espaces plus densément bâti et de respect de points de vue dégagés.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

La faible densité bâtie de ces zones doit être garantie afin de pérenniser leurs qualités paysagères remarquables, au besoin par un périmètre de densité particulière imposant une densité plus faible encore, en freinant la division parcellaire des grands lots. Toute demande de permis d'urbanisme conforme aux densités imposées devront répondre à des exigences d'intégration paysagère en termes de gabarits, d'insertion dans le relief, d'entredistance minimale entre bâtiments, de plantations ou de non plantations en vue de préserver voire de restaurer les perspectives ou les points de vue dignes d'intérêts.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Sans objet.

3.3.4 ZONE D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS - C4

Délimitation et caractéristiques des zones

Rappelons que les grands équipements collectifs du plateau de la Wade, partiellement compris en zone d'équipements communautaires, ont été intégrés dans une zone de parc de services communautaires décrite ci-avant. Les zones concernées par la présente catégorie concernent des besoins collectifs ne nécessitant pas de bâti important et généralement situées en marge des aires urbanisées. La plupart concernent des cimetières et leurs extensions éventuelles. Pour mémoire, les ponts sont également repris en zone d'équipements collectifs.

- Arboretum et Belle-Fleur au Bairoua (C4-1)** : cette zone regroupe deux équipements collectifs à destination didactique et touristique
- Cimetière de Sabaré (C4-2)** : petite zone comprenant le cimetière
- Cimetière de Richelle (C4-3)** : petite zone comprenant le cimetière
- Terrains de football de Richelle (C4-4)** : zone comprenant les terrains de football
- Cimetière de Lorette (C4-5)** : zone comprenant le cimetière et son extension récente
- Terrains sports des Trois Rois (C4-6)** : zone complémentaire de terrains de sport en extension d'une occupation existante pour un besoin communautaire
- Gare de triage SNCB de Visé (C4-7)** : partie des terrains appartenant à la SNCB nécessaire aux manœuvres des convois ferroviaires
- Aires de services autoroutières (C4-8)** : deux zones destinées à des activités de services routiers
- Écluses de Lanaye (C4-9)** : zone comprenant les écluses existantes et la 4^e écluse projeté
- CET d'Hallembaye (C4-10)** : zone relative à la petite partie du CET d'Hallembaye située sur le territoire de Visé

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est d'accueillir des activités très spécifiques de services à la collectivité et ne demandant pas d'importants développements immobiliers.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

A l'exception de la gare de triage SNCB, ces zones ont une vocation sociale et parfois touristique ou sportive : même si elles sont souvent en marge des aires urbanisées, il convient de veiller à la qualité de leur intégration dans le contexte proche, comme par exemple la qualité des espaces publics, l'intégration maîtrisée des besoins de parcage et la desserte par les modes doux.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

La zone C4-1 étant (proportionnellement) limitée, elle est conforme aux prescriptions du Plan de Secteur relatives aux zones d'habitat.

Les zones C4-5 et C4-6 comprennent ou constituent une extension en zone agricole : ces extensions peuvent être mises en œuvre sans recourir à une modification du Plan de Secteur.

3.3.5 ZONE D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET RÉCRÉATIFS - C5

Délimitation et caractéristiques des zones

Ces trois zones sont destinées à des équipements et/ou des aménagements d'espaces publics destinés à des activités récréatives permanentes et/ou temporaires, tout en tenant compte des contraintes liées aux aléas d'inondation. Ces zones sont intégrées en relation directe avec la Meuse et dans un contexte paysager de qualité constitué par les quais de Devant-le-Pont.

- ❑ **Site de la Julienne (C5-1)** : domaine récréatif de plus de 80 hectares s'étendant le long du ruisseau appelé « Sainte-Julienne » et parsemé de clairières et d'étangs : site particulièrement apprécié pour sa quiétude et ses nombreuses promenades empruntant les sentiers irriguant le site et le reliant aux quartiers et villages le surplombant.
- ❑ **Ile Robinson (C5-2)** : site emblématique de Visé, susceptible d'accueillir notamment un équipement touristique ou de loisir majeur (prenant en compte les aléas d'inondation)
- ❑ **Quai des Fermettes (C5-3)** : dernier grand site libre d'occupation en bordure de Meuse à proximité immédiate du centre urbain : ce site offre la potentialité d'y implanter un équipement communautaire (par exemple : une nouvelle piscine communale) et d'y accueillir des manifestations de plein air ou sous des abris temporaires. L'ouverture sur un vaste plan d'eau paisible, la grande ouverture de ciel, les quelques frondaisons et le vis-à-vis des quais de Meuse composent un des paysages les plus typiques et valorisant de la Basse-Meuse : le paysage constituera la base de réflexion indispensable de tout projet envisagé sur ce site.

Principe territorial

L'objectif pour ces zones est d'accueillir des activités collectives à vocation au moins communale et à dominante « loisirs » sous différente forme : permanente, temporaire, sous abri ou à l'air libre. La proximité du centre urbain et des modes de transports collectifs favorisera une intégration optimale dans tissu social et commercial de Visé et de la Basse-Meuse.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

A l'instar des zones d'équipements collectifs, ces zones ont une vocation sociale outre leur destination récréative, sportive et touristique: même si elles sont souvent en marge des aires urbanisées, il convient de veiller à la qualité de leur intégration dans le contexte proche, comme par exemple la qualité des espaces publics et des plantations, l'intégration maîtrisée des besoins de parcage et la desserte par les modes doux. Les deux zones en bord de Meuse doivent permettre à Visé de « retrouver son fleuve ».

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

L'implantation d'équipements communautaires sur la zone « Quai des Fermettes » pourrait se faire sans modification du Plan de Secteur : toutefois la localisation exceptionnelle et rare ainsi que le potentiel de ce site justifie le souhait de modifier (par la procédure proportionnellement la plus appropriée) l'affectation actuelle en zone d'activités économiques mixtes) .

3.3.6 ZONE DE LOISIRS NATURELS - C6

La zone de loisirs naturels est avant tout une zone dont une partie peut accueillir dans le respect global du milieu naturel existant des activités didactiques, de loisirs voire sportives. Les activités agricoles y sont admises sans construction. Les seules constructions possibles sont liées aux activités de loisirs ou de sports dans la mesure où leur emprise reste limitée et qu'elles ne mettent pas en péril le caractère naturel du paysage.

Il s'agit de la zone :

- comprise entre Sarolay et Cheratte-Hauteurs (C6-1)
- située en bordure de la Meuse en amont du pont-barrage de Lixhe (Dossais) destinée à accueillir des activités sportives liées à la voie d'eau (C6-2)
- comprise au nord de Lanaye entre le Canal, la Meuse et la « nouvelle » frayère (C6-3) .

3.4 LES ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE

3.4.1 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PORTUAIRES - D1

Délimitation et caractéristiques des zones

Cette zone est située à Loën en bordure du Canal Albert depuis la limite communale avec Oupeye jusqu'au droit de Nivelles. Elle intègre le projet de rétrécissement de la largeur du Canal Albert envisagée par le MET en l'étendant jusqu'au pont de chemin de fer.

Principe territorial

L'objectif pour cette zone est de pouvoir accueillir sur une profondeur de 250 à 300 m des activités portuaires dans des conditions optimales de desserte trimodale. Cette zone est pour le moment partiellement occupée par des activités industrielles ayant une relation secondaire avec la voie d'eau ; de plus une partie de la zone doit encore être récupérée sur la voie d'eau ou être mise à niveau vu la situation d'une partie des terrains en contrebas du plan d'eau.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Cette zone doit faire l'objet d'importants aménagements et de remembrements fonciers sans oublier la « réorientation » des activités présentes en vue d'optimiser l'usage de la voie d'eau avant d'être effectivement disponibles pour un usage portuaire optimal : dès lors il apparaît que cette zone est destinée à répondre aux besoins portuaires de la communauté urbaine liégeoise lorsque le site du Trilogiport d'Hermalle approchera de sa saturation.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

La réduction de l'emprise du Canal Albert devra être prise en compte via une modification du Plan de Secteur.

3.4.2 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES INDUSTRIELLES - D2

Délimitation et caractéristiques des zones

Les zones les plus importantes sont situées dans le nord de la commune.

- Au Clusin (D2-1)** : zone située au sud de l'autoroute de part et d'autre de la voie ferrée et dans le prolongement de la zone d'activités du Wérihet (Wandre)
- Centre Mercury (D2-2)** : zone située entre la Meuse et l'échangeur de Cheratte

- ❑ **Visé-Nord (D2-3)** : vaste zone implantée au nord de la voie ferrée Anvers-Rhur de part et d'autre de la route de Maastricht
- ❑ **Loën (D2-4)** : zones situées en arrière plan de la zone portuaire déjà décrite La mise en œuvre de ces zones ne pourra être envisagée qu'après un remplissage à plus de 80% de l'ensemble de la zone D1 voisine

Principe territorial

Ces zones sont destinées à accueillir des activités économiques industrielles dont les processus de fabrication, les besoins spécifique d'accessibilité et/ou les gabarits des bâtiments nécessaires ne permettent pas d'être intégrés de manière harmonieuse dans un tissu urbain.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

La zone de Loën doit faire l'objet de certains aménagements et de remembrements fonciers en vue d'optimiser la proximité avec la zone portuaire limitrophe.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Une petite zone agricole située au cœur d'un triangle de voies ferrées au nord de Visé et de faible ampleur (+/- 4,5 ha) totalement enclavée entre trois voies ferrées est proposée pour l'implantation d'activités industrielles car susceptible d'être désenclavée par la création de la rocade nord : le cas échéant une modification du plan de secteur devrait être mise en œuvre.

3.4.3 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES INDUSTRIELLES A ATTENTION PAYSAGÈRE – D3

Délimitation et caractéristiques des zones

Ces zones sont situées en bord de Meuse, de part et d'autre de l'autoroute en entrée Nord de Visé et à proximité immédiate des coteaux boisés formant la Montagne Saint-Pierre.

- ❑ **Port d'Argenteau (D3-1)** : zone située en bordure de Meuse face au village d'Hermalle
- ❑ **Navagne (D3-2)** : zone implantée entre la Meuse et l'autoroute depuis le pont de chemin de fer jusqu'au pont barrage de Lixhe ayant fait l'objet d'un PCA
- ❑ **Visé-Nord (D3-3)** : partie non encore mise en œuvre de la zone de Visé-Nord située de part et d'autre de la voie ferrée
- ❑ **Loën (D3-4)** : partie de la zone d'activités économiques de Loën située à proximité immédiate du village
- ❑ **Darse de Loën (D3-5)** : partie de la zone d'activités économiques de Loën située au nord de la darse et au pied de la Montagne Saint-Pierre

Principe territorial

Ces zones sont destinées à accueillir des activités économiques industrielles dans un contexte paysager particulièrement sensible.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Il conviendra de veiller à limiter l'impact visuel et environnemental : choix des activités, gabarits limités, gestion des circulation, ... en tenant compte du contexte paysager proche.

Les activités qui s'implanteront au nord de la darse de Loën (zone D3-5) devront prendre tout particulièrement prendre en compte les qualités paysagères et écologiques du lieu, notamment compte tenu de la proximité des villages de Lixhe et de Lanaye et de la Montagne Saint-Pierre. Ceci concerne tant le type d'activités que les caractéristiques des éventuelles constructions et installations : par exemple, le centre de regroupement des boues de dragage envisagé en son temps par le MET n'y est pas opportun.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Ces zones sont situées en zone d'activités industrielles ou en ZACCI et ne nécessitent que des recommandations plus strictes en terme d'intégration paysagère

3.4.4 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES À ATTENTION PAYSAGÈRE - D4

Délimitation et caractéristiques des zones

Ces zones sont situées en « entrée » du territoire visétois à Cheratte et sur la route de Berneau et de part et d'autre du village de Loën

- ❑ **Cheratte-Darse Ouest (D4-1)** : zone (affectée au plan de secteur en ZACCI) actuellement en friche et partiellement polluée comprise entre la darse, la Cité de Cheratte et l'autoroute : elle est presque entièrement comprise à l'intérieur d'un site classé
- ❑ **Route de Berneau-Nord (D4-2)** : zone (affectée au plan de secteur essentiellement en ZACC) située entre la route de Berneau, le quartier de la Wade et la tranchée de la voie ferrée : elle constitue l'extrémité Est de l'entité de Visé. Sa position en ligne de crête la rend particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Deux lignes la surplombent, limitant les possibilités d'y prévoir de l'habitat.
- ❑ **Dossais (D4-3)** : zone (à mettre en œuvre à long terme) destinée à accueillir des activités choisies pour leur compatibilité positive avec la fonction résidentielle. L'ensemble devra présenter une densité faible et un caractère global vert et ouvert avec un accès spécifique en connexion directe avec la voie rapide de manière à ne pas induire de nuisances du trafic généré pour les quartiers résidentiels proches.
- ❑ **Nord du village de Loën (D4-4) et Sud du village de Loën (D4-5)** : ces deux zones permettent l'implantation d'activités économiques à caractère mixte et/ou de services compatibles avec la proximité d'un village et ayant un lien structurel et fonctionnel direct avec au moins une des entreprises existantes dans une zone d'activités économiques portuaires proches.

Principe territorial

Ces zones sont destinées à des activités économiques mixtes dans un contexte paysager sensible

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Les besoins en terme de bâti et d'infrastructures dans ces zones devront répondre à des critères plus stricts en terme d'intégration paysagère, liés au contexte particulier de ces deux zones : le choix du type d'activités tiendra également compte des possibilités d'accès et la proximité des zones résidentielles.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Ces zones sont situées en ZACCI ou en ZACC dont les affectations devront être précisées par la réalisation d'un Rapport Urbanistique et Environnemental.

Il convient de relever que la partie de la zone D4-2 située en bordure de la route de Berneau est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur. Elle est de plus déjà mise en œuvre ; comme dans toute zone d'activité économique, le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage y est admis (pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent), il n'y a pas de contradiction planologique.

3.4.5 ZONE D'EXTRACTION – D5

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol. Dans les zones ou partie de zone d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés à titre temporaire pour autant qu'il ne soit pas de nature à mettre en péril l'exploitation

future du gisement. Au terme de l'exploitation, la zone devient une zone d'espaces verts et son réaménagement, en tout ou en partie, est fixé par le permis qui autorise l'extraction.

3.5 LES ZONES NON URBANISABLES

Ces zones comprennent les espaces agricoles et verts inscrits au Plan de Secteur, mais aussi quelques portions de zones « bâtissables » dont l'urbanisation est proscrite pour des raisons diverses telles la préservation d'un biotope remarquable, d'un paysage impressionnant, la pérennisation d'espaces verts existants ou l'existence de contraintes physiques majeures ; par exemple, au nord du barrage de Lixhe, il sera procédé à une restauration du caractère naturel du lit de la Meuse (rives, îles, ... y compris la réhabilitation de l'ancienne gravière de Nivelles) et de ses frayères.

3.5.1 ZONE NATURELLE - E1

La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques. Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.

Un complément de zone naturelle est défini dans la zone d'extraction de Caster (E1-3) et en bordure de la nouvelle frayère de Lanaye (E1-1) constructibles selon le Plan de Secteur.

Signalons de plus que, formellement, le site du fort d'Eben-Emaël très largement en sous-sol repris au Plan de Secteur en zone d'équipement d'équipements communautaires est proposé en zone naturelle (E1-2) et en zone rurale.

3.5.2 ZONE D'ESPACES VERTS - E2

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles. Toute activité agricole compatible avec ces objectifs y est permise hormis toute construction .

Une zone d'espaces verts est prévue sur la partie Ouest de la ZACCI de Lanaye (E2-1) : ces terrains, largement boisés et présentant d'intéressantes qualités biologiques, viennent ainsi prolonger le couloir vert bordant le Canal Albert entre les ponts de Lixhe et de Lanaye. Elle servira de zone d'isolement entre les villages et les zones industrielles situées de l'autre côté de la voie d'eau. Elle accueille également le tracé du RAVeL.

Des compléments de zones d'espaces verts sont définis dans certaines zones constructibles selon le Plan de Secteur comme par exemple aux abords de la darse de Cheratte et en bordure des zones d'extraction de Caster et d'Hallembaye, dans la ZACCI de Loën ou au pied du pont de Haccourt à Devant-le-Pont . Ces zones étant (proportionnellement) limitées, elles sont conformes aux prescriptions du Plan de Secteur qui impose la définition de zones tampons en relation avec les zones d'activités économiques et d'espaces verts dans les zones d'habitat.

La zone d'extraction comprenant l'ancienne gravière comprise entre Lixhe et Lanaye (E2-2) est reprise en zone d'espaces verts ainsi que le solde de la zone où l'activité agricole n'a pas été affectée par l'exploitation de la gravière.

Signalons de plus que, formellement, le site souterrain du fort d'Eben-Emaël proposé en zone naturelle (E2-3) et en zone rurale est repris au Plan de Secteur en zone d'équipement d'équipements communautaires.

3.5.3 ZONE DE PARC - E3

La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère : n'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Il s'agit du parc du château Saroléa (E3-1) et celui du château d'Argenteau (E3-2) et du nouveau parc urbain de la Wade (E3-3) : ce parc étant (proportionnellement) limité, il est conforme aux prescriptions du Plan de Secteur qui impose la définition d'espaces verts au sein des zones d'habitat.

3.5.4 ZONE RURALE – E4

Délimitation et caractéristiques de la zone

Il s'agit de la zone agricole reprise au plan de secteur (à l'exception des parties affectées en zone rurale à attention paysagère décrites ci-après)

Principe territorial

Cette zone agricole est essentielle pour la commune car elle lui procure son caractère végétal.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Vu le contexte territorial très particulier et afin de minimiser les nuisances visuelles et environnementales, l'implantation de toute construction agricole devra être intégrée avec soin dans le paysage. Les espaces non exploités par l'agriculture seront traités en espaces verts et arborés. Lorsque l'intégration des constructions agricoles dans le paysage pose des difficultés ou que des risques de troubles de voisinage sont à craindre, un espace tampon arboré disposé sur le pourtour de la zone ici considérée est de rigueur.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Les deux zones (E4-1 et E4-2) sont situées de part et d'autre de Loën, hameau enclavé au sein de la ZACCI. Ces deux zones contribuent à créer une transition entre les habitations et les activités économiques à développer. Elles permettent également de maintenir une taille suffisante exploitable pour l'activité agricole existante. Les limites précises de ces deux zones seront affinées lors de l'élaboration d'un Rapport Urbanistique et Environnemental ou d'un éventuel dossier de modification du Plan de Secteur.

Signalons de plus que, formellement, le site du fort d'Eben-Emaël très largement en sous-sol repris au Plan de Secteur en zone d'équipement d'équipements communautaires. et proposé en zone naturelle et en zone rurale (E4-3).

3.5.5 ZONE RURALE A ATTENTION PAYSAGÈRE – E5

Délimitation et caractéristiques de la zone

Ces zones situées dans un contexte paysager sensible sont la vaste prairie bordée d'alignements d'arbres située au nord de Wixhou (E5-1), les prairies comprises entre le village de Richelle et le parc du château d'Argenteau (E5-2) et les espaces agricoles situés entre Lanaye et Nivelles (E5-3) et compris dans le vaste couloir naturel et paysager eurégional.

Principe territorial

Ces parties de la zone agricole sont situées dans un contexte paysager sensible.

Recommandations par rapport aux évolutions structurelles

Vu le contexte paysager particulièrement sensible des ces zones, toutes constructions y sont interdites ainsi que tous types de plantations susceptibles de dénaturer le caractère aéré des sites.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

La zone comprise entre Lanaye et Nivelles (E5-3) est située en ZACCI dont les affectations devront être précisées par la réalisation d'un Rapport Urbanistique et Environnemental et au besoin le cas échéant par une révision du Plan de Secteur.

3.5.6 ZONE DE PLANS D'EAU – E6

Sur base d'un projet de rétrécissement de la largeur du Canal Albert envisagée par le MET dans le cadre de la reconstruction d'une partie du mur de quai, il est proposé d'uniformiser (en la réduisant) la largeur du canal au droit de Loën depuis la limite communale avec Oupeye jusqu' au droit de Nivelles, sur une longueur de +/- 1,7 kms générant la création de +/- 10 hectares de zones pour activités économiques portuaires.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

De manière formelle, il convient de rappeler que la zone de plan d'eau est considérée comme non constructible : une révision du Plan de Secteur est donc nécessaire.

3.6 LES PÉRIMÈTRES LIÉS AUX RISQUES MAJEURS

Tous ces périmètres sont repris (sans compléments) de la cartographie actuelle de la Région wallonne figurent sur la carte des mesures d'aménagement..

3.6.1 PÉRIMÈTRE D'ALÉA D'INONDATION - F1-F2-F3

L'objectif de ce périmètre est d'éviter les dégâts récurrents aux biens et aux nouvelles habitations, de limiter les risques pour les personnes et les biens exposés et de répondre au principe de précaution. Les actes et travaux soumis à permis en exécution du CWATUpe peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions visant à minimiser les risques pour les personnes, leur santé et leurs biens.

Ces périmètres sont ceux déterminés par la Région wallonne et sont répartis en trois catégories :

- Les périmètres d'aléa d'inondation faible – F1 : le bas de la vallée de la Julienne et la vallée de la Berwinne et quelques frange des bords de Meuse en aval immédiat du barrage de Lixhe
- Les périmètres d'aléa d'inondation moyen – F2 : le haut de la vallée de la Julienne et les bords de Meuse au confluent de la Berwinne
- Les périmètres d'aléa d'inondation fort – F3 : l'île Robinson, quelques franges des bords de Meuse en aval du pont-barrage de Lixhe et la « nouvelle » frange de Lanaye

Il convient de signaler que la partie de la zone résidentielle située à Lanaye au nord de la rampe d'accès au pont sur le Canal Albert a déjà fait l'objet d'inondations sans pour autant avoir été répertoriée dans ces périmètres d'aléa d'inondation déterminés par la Région wallonne : une attention particulière devra être apportée lors de la décision de mettre en œuvre cette zone

3.6.2 PÉRIMÈTRE DE RISQUE D'ÉBOULEMENT DE PAROI ROCHEUSE - F4

Ce périmètre, délimité le long de la Rue de Jupille, est situé en zone d'espaces verts au Plan de secteur. Compte tenu de l'instabilité de l'ancien front de carrière, toute reconstruction ne pourra y être effectuée qu'à une distance supérieure à la hauteur de la paroi environnante.

3.6.3 PÉRIMÈTRE À CONTRAINTE KARSTIQUE MODÉRÉE - F5

Cette contrainte constitue un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure au sens du CWATUpe. Elle est issue d'une cartographie de synthèse des périmètres de contraintes physiques inhérentes au karst en zones urbanisables, en zone agricole et aux alentours des infrastructures en projet en Région wallonne. Cette cartographie constitue aussi une mise à jour évolutive de l'Atlas du karst.

L'objectif de ce périmètre est de s'assurer de l'absence de risque d'effondrement ou d'instabilité du sol au droit de calcaires très karstifiés.

Tout projet situé en zone de contrainte karstique modérée doit être conditionné à la réalisation d'une étude géo-technique assurant de l'absence de risques d'effondrement au droit des zones de bâtisse.

3.6.4 PÉRIMÈTRE DE RISQUES D'AFFAISSEMENTS MINIERS - F6

L'objectif de ces périmètres est de prévenir les affaissements des constructions en interdisant leur implantation sur d'anciens puits de mines ou sur des galeries superficielles ou de les subordonner à des conditions visant à minimiser les risques d'affaissements (étude géotechnique préalable, construction de radier...).

3.7 LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

Ces périmètres sont repris sur la carte des mesures d'aménagement à l'exception des périmètres ayant une relation substantielle avec l'affectation des zones, à savoir les périmètres G3 (périmètre de densité particulière), G7 (périmètre de réservation), G9 (périmètre de respiration paysagère) et G10 (périmètre d'aire paysagère structurante).

3.7.1 PÉRIMÈTRE DE NOYAU URBAIN - G1

Ce périmètre est destiné à matérialiser le centre historique de Visé caractérisé par un paysage urbain relativement cohérent et homogène engendrée par des circonstances historiques tout à fait exceptionnelles.. La régénération du tissu urbain et des espaces publics veillera à respecter cette harmonie du paysage urbain en permettant une insertion d'expressions architecturales contemporaines.

Les principes généraux d'urbanisme pour la zone de centralité urbaine sont :

- Veiller à sauvegarder les édifices de bonne qualité architecturale et à promouvoir une architecture créative, agréable à vivre et à regarder.
- Veiller à ne pas singulariser inutilement les bâtiments par rapport aux constructions formant la trame la ville (à l'exception des immeubles présentant une valeur symbolique)
- Accorder l'architecture des nouvelles constructions à celle des bâtiments existants à proximité ou à l'intérieur d'ensembles bâtis cohérents ou de grande valeur patrimoniale
- Veiller à ce que les différents éléments constitutifs de l'architecture du bâtiment contribuent à la fois à améliorer l'image du quartier et à offrir une réponse adaptée aux besoins.
- Diversifier l'offre en logements : logements collectifs et unifamiliaux, logements 'sociaux' et de standing.
- Implanter les nouvelles constructions principales essentiellement en mitoyenneté et dans le prolongement des fronts de bâtisse existants ou de façon à établir une liaison entre deux fronts de bâtisse décalés.
- Respecter (voire restaurer) le caractère aéré et vert des cœurs d'îlots en y évitant toutes constructions.
- Privilégier des volumétries intégrées au tissu urbain existant avec :
 - une profondeur des constructions limitée afin de ne pas encombrer la zone de cours et jardins et éviter les volumes de toiture trop importants (maximum 12 m de volume principal + 6 m. de volume secondaire éventuel)
 - un respect de la hauteur moyenne de référence des volumes principaux, même si les (nouvelles) constructions jouxtent des bâtiments établis en rupture de gabarit
 - une hiérarchie claire entre volumes annexes et construction principale

- un maintien et un renforcement de la toiture à deux versants, caractéristique de la ville et formant la trame du paysage urbain: l'inclinaison moyenne des toitures fournit la référence et les toitures plates sont limitées aux volumes secondaires²¹

3.7.2 PORTE URBAINE - G2

Ces zones sont destinées à matérialiser un concept d'« entrée de ville » vers le centre urbain. Elles seront d'une densité importante et la mitoyenneté y sera privilégiée. Les nouvelles constructions à l'intérieur de celles-ci devront également respecter des prescriptions supplémentaires, principalement sur l'alignement. Des actions ciblées en terme d'espaces publics y seront tout particulièrement privilégiées.

3.7.3 PÉRIMÈTRE DE DENSITÉ PARTICULIÈRE - G3

L'objectif de ces périmètres est de protéger certaines parties du territoire d'une urbanisation excessive, compte tenu de leur localisation, leurs caractéristiques particulières et leurs qualités paysagères, en imposant une densité maximale globale de 2 logements à l'hectare. A l'intérieur de ce certains de ces périmètres, des périmètres complémentaires seront insérés afin de garantir le cas échéant une « respiration paysagère » suffisante (voir G9). La densité doit être calculée sur base de la superficie de la partie des parcelles comprise en zone constructible prévue au plan de secteur et non de la totalité des parcelles.

En outre, des ouvertures paysagères suffisantes de minimum 20 m. de largeur devront être prévues entre toute bâtisse et perpendiculairement à ces ouvertures. Par ouverture paysagère, on entend un espace libre de toute construction, et dans lequel l'aménagement des abords et les plantations concourent à conserver une perception visuelle vers le paysage avoisinant depuis l'espace public.

Les zones concernées sont :

- ❑ **Montiglion** (totalité de la zone **C3-7**) : zone en bordure des coteaux de la vallée de la Meuse comprenant le « manoir » de Montiglion et son parc, quelques parcelles au nord et la zone d'habitat bordant la Rue Sur le Bois encore non mise en œuvre. Son extrémité Sud constitue une respiration paysagère remarquable garantie et précisée dans un périmètre de respiration paysagère (G9).
- ❑ **Wixhou** (partie de la zone **C3-8**) : zone constituée par la partie du hameau située au nord de la rue de Wixhou comprenant quelques maisons isolées et un petit alignement de maisons mitoyennes, ainsi qu'une partie de la vaste prairie s'ouvrant vers le Nord qui présente de très hautes qualités paysagères.
- ❑ **Chemin de Richelle** (partie de la zone **C3-10**) : Cette portion de territoire reprise essentiellement en zone d'habitat à caractère rural (dont +/- 500 mètres de long ne sont pas encore mis en œuvre) domine les falaises surplombant la vallée de la Meuse. Elle est située au droit d'une grande « respiration » paysagère entre Devant-le-Pont et Hermalle, confirmée par le schéma d'urbanisation du Trilogiport.

La partie non encore mise en œuvre constitue une respiration paysagère remarquable : son urbanisation éventuelle sera contenue à ses deux extrémités et la liaison entre les deux noyaux bâtis (Visé au Nord et Richelle au Sud) devra restée strictement limitée aux modes doux. Cette protection complémentaire sera garantie et précisée dans un périmètre de respiration paysagère (G9).

- ❑ **Ferme du Temple** (partie de la zone **C3-12**) : partie ouest de la zone proche de la Ferme du Temple et qui en constitue les abords dont la mise en œuvre devra prendre en compte les qualités patrimoniale et paysagère
- ❑ **Coteaux de Berneau** (partie de la zone **C3-13**) : zone située de part et d'autre de l'extrémité Est de la rue de Berneau comprise entre la vallée de la Berwinne et le plateau de la Wade, dont la nature très pentue et les grandes qualités paysagères ne la rendent pas propice à une urbanisation importante. Il convient de relever que ce périmètre concerne à la

²¹ Toutefois, lorsqu'il s'agit de continuer un mode d'urbanisation existant ou de reconstruire l'entièreté d'une rive de rue ou d'îlot, ces constructions peuvent avoir un autre type de toiture

fois une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation économique : en cas de construction d'un bâtiment à vocation non résidentielle, la notion d'équivalent-logement devra être prise en compte. Son extrémité Est constitue une respiration paysagère remarquable aux limites du territoire communal qui sera garantie et précisée dans un périmètre de respiration paysagère (G9)

- ❑ **Grindai (partie de la zone C3-15)** : zone linéaire d'habitat à caractère rural d'environ 400 m. de long bordant le flanc Est de la rue de Lanaye, faisant le lien entre les villages de Lixhe et de Lanaye. Ce ruban est situé dans le dernier « couloir vert eurégional » existant entre Pays de Herve et Hesbaye, dont la préservation doit être garantie par une nette limitation de la densité de construction. Cette option permet également de maintenir une « respiration » paysagère et naturelle suffisante entre les deux villages. Cette zone constitue un cas particulier car le nombre de maisons est déjà supérieur à la densité préconisée : outre la recommandation relative aux ouvertures paysagères minimales prévoyant un écart minimum de 20 m. entre toute construction, une largeur de parcelle à bâtir à front de voirie de minimum 30 m. est requise (via le cas échéant le groupement de plusieurs parcelles).

3.7.4 PÉRIMÈTRE DE COHÉRENCE URBAINE - G4

Les portions du territoire concernés par ces périmètres sont :

- ❑ de grandes aires déjà largement urbanisées mais dont le caractère particulièrement déstructuré et confus nécessite une vision d'ensemble et une programmation d'actions ciblées sur une longue période en vue de leur rendre une cohérence spatiale
 - la paire du charbonnage du Hazard et ses abords à Cheratte-Bas
 - les abords de la collégiale Saint-Martin et des voies d'accès sud à Visé
- ❑ de grandes aires largement non urbanisées nécessitant une vision d'ensemble avant toute mise en œuvre
 - le sud de Cheratte-Hauteurs entre Hoignée et la rue Sabaré
 - la ZACC de Sarolay et des ses abords.

Les périmètres relatifs à Cheratte-Bas et à Visé-Sud ont plutôt une nature curative afin de fixer un cadre pour la reconstitution d'un tissu urbain cohérent partiellement sur lui-même. Par contre, les périmètres de Cheratte-Hauteurs et celui de la ZACC de Sarolay-Cheratte-Hauteurs ont plutôt une nature préventive étant donné qu'ils concernent des zones encore très largement non mises en œuvre.

Périmètre de cohérence urbaine de Cheratte-Bas

Le site de l'ancien charbonnage et de ses abords est constitué de différents types d'espaces urbains de nature très différentes avec des équipements urbains polarisants importants et plusieurs éléments bâtis patrimoniaux de grande qualité.

La proposition de création d'un arrêt ferroviaire au cœur de ce périmètre constitue en outre une opportunité exceptionnelle de créer un lien fort et fédérateur entre les deux parties de Cheratte aujourd'hui séparée par la voie ferrée.

Ce périmètre doit permettre de proposer un projet cohérent de réarticulation spatiale, fonctionnelle et sociale entre les deux parties de Cheratte.

Périmètre de cohérence urbaine de Visé-Sud

La partie sud du centre urbain de Visé et les deux voies d'accès ont connu des déstructurations importantes dont notamment :

- ❑ à une situation historique (Souvré étant la seule zone du centre urbain qui n'a pas été détruite en 1914)
- ❑ à la démolition de plusieurs morceaux d'îlots suite à la création de l'accès autoroutier et de son raccord au parvis de la Collégiale,

- ❑ à une gestion paysagère déficiente des abords de la Rue de Dalhem, dans la mesure où des immeubles hauts (plus de 8 étages) ont été bâtis sans tenir compte du contexte topographique de la vallée.

Ces différentes raisons plaident pour qu'un périmètre de cohérence urbaine soit défini afin de traiter de façon cohérente l'ensemble de ce périmètre (par-delà les limites des différentes zones), malgré le fait que la plupart des terrains qui le composent soient aujourd'hui bâtis.

Cette zone est réservée à l'habitat, complétée par des équipements types d'une proximité d'accès à un centre ville. Les affectations actuelles peuvent donc être confirmées.

La structure topographique de la zone nécessiterait toutefois de revoir à long terme tant l'implantation des bâtiments que les gabarits, et, plus largement, la structure viaire urbaine. Les objectifs devraient être de :

- ❑ (re)qualifier les dégagements paysagers depuis les bords de Meuse vers la colline de la Rue de Dalhem, et vice-versa et protéger la zone de grande qualité paysagère des environs de la Porte de Lorette située à l'arrière
- ❑ mieux lier les quartiers hauts (Rue de Dalhem et Sur les Roches) avec le bas (Souvré et les bords de Meuse) et restructurer les accès tant carrossables que piétonniers, surtout entre l'accès autoroutier et la Collégiale
- ❑ recréer une entrée avec un caractère « d'urbanité » au centre de Visé en mettant en valeur la Collégiale, tout en recréant des îlots fermés.

La densité actuelle globale de l'ensemble du périmètre semble satisfaisante, mais elle pourrait toutefois être augmentée à proximité de la Collégiale en profitant de la restructuration des îlots avoisinants. La structure parcellaire devra s'adapter aux évolutions du réseau viaire.

Ce périmètre doit être l'occasion de repenser les accès au centre ville de Visé depuis l'autoroute et plus particulièrement les mesures à prendre pour dissuader le trafic de transit à destination du Nord et de l'Est de sortir à Visé-Sud au lieu de Visé-Nord. Un schéma directeur de la mobilité pourrait compléter les recommandations du PCM et/ou venir renforcer les options d'un éventuel PCA.

Plusieurs étapes administratives et juridiques pourraient être élaborées :

- ❑ Un « schéma directeur » général du périmètre de cohérence urbaine pourrait tracer les grandes lignes du devenir de cette zone et les équilibres internes à (re)structurer
- ❑ En termes de mobilité et structure viaire, les recommandations du PCM pourraient être affinées pour cette zone en particulier
- ❑ Par la suite, un PCA pourrait être élaboré en vue de restructurer ou remembrer le parcellaire, notamment aux environs des hauts immeubles du bas de la Rue de Dalhem

Périmètre de cohérence urbaine de Cheratte-Hauteurs

Des parcelles non bâties de grande taille occupent actuellement l'intérieur du vaste îlot compris entre les rues Sabaré, de l'Eglise, de la Résistance, et de Hoignée à Cheratte-Hauteurs. Les rues précitées ont des structures bâties relativement différenciées, tant en densité qu'en type d'urbanisation.

Cette zone, configurée comme un long « couloir » Nord-Sud enclavé a le mérite de détenir encore pas mal de potentiels, mais devrait être restructurée, notamment au niveau de ses accès.

Les parcelles qui composent cette zone sont fortement enclavées : seules une ou deux parcelles, susceptibles d'être acquises par l'autorité publique en vue de créer des accès vers l'intérieur d'îlot, sont à ce jour non bâties dans les rues situées au pourtour. Il y aura donc lieu de veiller à ce que tout découpage parcellaire soit réalisé en tenant compte de cette possibilité d'accès.

Périmètre de cohérence urbaine de la ZACC de Sarolay

Des parcelles non bâties de grande taille occupent actuellement l'intérieur du vaste îlot compris entre Sarolay et Cheratte-Hauteurs, avec des parcelles particulièrement oblongues et des terrains de football au cœur de la ZACC.

Cette zone doit permettre de conserver une respiration entre deux quartiers relativement dense. La réalisation d'un RUE devra intégrer l'ensemble du périmètre afin de proposer les solutions les plus adéquates en termes d'accessibilité.

Périmètre de cohérence urbaine de Richelle-Nord

Des parcelles non bâties de grande taille occupent actuellement l'intérieur d'un îlot avec peu de possibilités d'accès.

Périmètre de cohérence urbaine de Lanaye-Nord

Des parcelles non bâties étroites et nombreuses constituent la dernière grande poche non urbanisée a nord du village. Cette poche s'inscrit entre la rampe d'accès au pont et des zones sensibles en terme paysager et naturel ; de plus cette partie de la commune semble parfois sensible à des questions de présence d'eau à faible profondeur.

3.7.5 PÉRIMÈTRE DE PRÉVENTION DES LIGNES À HAUTE TENSION - G5

L'objectif de ces périmètres est de préserver les habitants des risques pour la santé liés à l'exposition aux ondes électromagnétiques.

Bien qu'il n'existe pas de législation spécifique en la matière, il est déconseillé, par principe de précaution, d'occuper, par de l'habitat permanent, des espaces situés sous ou à proximité immédiate des lignes à hautes et moyennes tensions. Des couloirs non-aedificandi (pour des lieux de vie permanents) sont imposés selon les recommandations du Plan d'Environnement pour le Développement Durable (PEDD) approuvé par le Gouvernement wallon le 9 mars 1995 :

- de 15.000 à 70.000 V : couloir de 15 m de part et d'autre de l'axe de la ligne
- > 70.000 V : couloir de 30 m de part et d'autre de l'axe de la ligne

3.7.6 PÉRIMÈTRE NATURA 2000 - G6

L'objectif de ces périmètres est de préserver et délimiter les espaces où des prescriptions particulières au Site Natura 2000 peuvent s'appliquer.

3.7.7 PÉRIMÈTRE DE RÉSERVATION - G7

L'objectif de ce périmètre est de réserver une bande de terrain pour

- la construction de nouvelles infrastructures routières : la rocade Nord et deux (éventuels) nouveaux ponts sur la Meuse (avec priorité au pont « Sud »)
- la conservation des accès ferroviaires destinés à desservir la zone portuaire de Loën : leur tracé figuré reprend les infrastructures existantes mais pourra être modifié sur base d'un projet de restructuration global de la zone

3.7.8 PÉRIMÈTRE D'ISOLEMENT PAYSAGER - G8

L'objectif de ces périmètres est de garantir en des lieux stratégiques d'un point de vue paysager que des dispositifs d'isolement paysager suffisants soient mis en place :

- A Cheratte-Hauteurs, au sein du périmètre de cohérence urbaine, afin de garantir la présence d'une coulée verte structurante et paysagère
- à Loën et à Navagne, ces périmètres formalisent le principe de dispositif d'isolement préconisé pour toute zone d'activités économiques

- ❑ à Lanaye en bord de Meuse : ce périmètre vise à garantir un traitement naturel de berges de la Meuse et une urbanisation adaptée susceptible de créer une harmonieuse correspondance avec le traitement de la berge à Eijsden
- ❑ à Devant-le-Pont, la mesure s'apparente plus aux dispositifs des coulées vertes offrant au sein d'une zone d'habitat une continuité « verte » optimale et intégrée
- ❑ aux abords de la Ferme du Temple sur le plateau de Lorette

3.7.9 PÉRIMÈTRE DE « RESPIRATION PAYSAGÈRE » - G9

Délimitation et caractéristiques des zones

Les zones concernées sont :

- ❑ **Montiglion (partie de la zone C3-7)** : zone bordant le chemin prolongeant l'extrémité de la rue Sur le Bois à Sarolay vers Cheratte. Actuellement non mise en œuvre, elle est située dans l'exact prolongement de la zone de loisirs naturels prévue sur la ZACC n°2 dont un des objectifs est de garantir la pérennité de la respiration paysagère entre Sarolay et Cheratte-Hauteurs.
- ❑ **Chemin de Richelle (partie de la zone C3-10)** : zone de +/- 500 mètres de longueur située au centre du segment du chemin de Richelle reliant Visé (extrémité de la rue Sur les Roches) à Richelle (extrémité de la rue Sur la Carrière). Elle fait face à une grande ouverture paysagère entre Devant-le-Pont et Hermalle, confortée par le projet d'urbanisation de la plateforme multimodale de Triligiport. Cette zone de liaison entre les deux quartiers devra rester strictement limitée aux modes doux.
- ❑ **Coteaux de Berneau (partie de la zone C3-14)** : zone de part et d'autre de la rue de Berneau, en sortie de la ville de Visé. Son relief très accidenté, les grandes qualités paysagères vers et depuis la vallée de la Berwinne, et le caractère arboré des abords de la voirie doivent être préservés via une limitation sensible de son urbanisation.
- ❑ **Wixhou (partie de la zone C3-8)** : partie de la vaste pâture bordant la rue de Wixhou. Le site offre une vue remarquable sur les terres agricoles en direction Nord. Grâce à ses hautes qualités paysagères et la générosité de son ouverture.

Principe territorial

Ces périmètres présentent des enjeux importants dans la gestion et la structuration territoriale de la commune. L'objectif est d'éviter le mitage de ces zones sensibles et de maîtriser l'étalement urbain, de gérer les problèmes de paysage et de mobilité. La volonté est ainsi d'y garantir sur des portions limitées du territoire une « respiration paysagère » suffisante et clairement identifiée par le maintien de séquences significatives libres de toute construction. Cette limitation ponctuelle de l'urbanisation se justifie pleinement par :

- ❑ l'objectif d'empêcher le phénomène de réunion de deux noyaux bâtis jusqu'alors distincts générant une urbanisation indifférenciée .
- ❑ la nécessaire structuration du bâti, par un regroupement des éventuelles constructions aux endroits opportuns, en légère prolongation des ensembles bâtis existants, en terminant ainsi correctement les zones urbanisées. Les limites des entités bâties sont ainsi signifiées de manière claire et franche, par un mode d'implantation spécifique du bâti « frontière » à ses extrémités (par exemple une implantation perpendiculaire à la voirie)
- ❑ des conditions d'accessibilité particulièrement difficiles ou susceptibles de générer des flux de transit non souhaités . A noter que pour être urbanisées, certaines de ces zones nécessiteraient la construction de nouvelles infrastructures adaptées.
- ❑ le maintien et le renforcement des qualités paysagères des lieux , notamment concernant des lignes de crête et des points de vue remarquables
 - Ligne de crête : les conséquences paysagères d'une urbanisation en ligne de crête sont irrémédiables. En effet, depuis la ligne de crête, le panorama est agréable, par contre les vues éloignées sont très présentes et généralement néfastes.

- Point de vue remarquable : l'objectif est de mettre en valeur et de ménager les points et lignes de vue remarquables de la commune. Les constructions doivent donc y être évitées et la végétation limitée ou cadrée.

La ville ne souhaite pas prendre une position ponctuelle (par exemple via l'octroi d'un permis d'urbanisme) qui aurait pour conséquence de mettre à mal la réflexion menée globalement dans le cadre du présent schéma de structure.

A cet effet, pour autoriser leur mise en œuvre, chacun des périmètres devra préalablement faire l'objet d'une réflexion d'ensemble permettant d'assurer la cohérence de leur aménagement, de garantir le respect des principes territoriaux et prendre en compte les spécificités de chaque périmètre telles que défini ci-dessous. Cette réflexion d'ensemble prendra la forme d'un « Rapport urbanistique et environnemental » (selon les modalités du CWATUPE ou ses possibles évolutions) ou d'un permis d'urbanisation couvrant obligatoirement l'ensemble du périmètre. Cette étude définira notamment les options d'aménagement relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts. Elle sera menée à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires ou de la commune.

Chaque périmètre comprend une séquence paysagère libre de toute construction représentant au minimum la moitié de sa longueur (cette proportion peut être supérieure en fonction des caractéristiques de chaque site). Ces séquences libres peuvent être aménagées en jardin tout en permettant un respect de l'objectif d'ouvertures paysagères transversales en veillant à des hauteurs, des implantations et des densités appropriées des plantations projetées. Les éventuelles constructions sont groupées et s'implantent en légère extension des noyaux bâtis existants.

Principes d'occupation de ces périmètres

- ❑ **Montiglion (partie de la zone C3-7) :**
 - Longueur du périmètre : ± 190 m., sur le flanc Ouest d'un chemin vicinal non aménagé et non équipé. Une ligne haute-tension borde la limite Sud du périmètre.
 - Les éventuelles constructions seront contenues dans la partie Nord du périmètre, en légère extension de la zone bâtie actuelle ; elles se limiteront à la prolongation du périmètre de la ZACC. La séquence paysagère libre de tout bâti occupera toute la partie Sud de la zone. Le potentiel bâti est de maximum 2 logements. Le chemin gardera son aspect et sa configuration actuelle.
- ❑ **Chemin de Richelle (partie de la zone C3-10) :**
 - Longueur du périmètre : ± 500 m., de part et d'autre d'un chemin vicinal non aménagé et non équipé.
 - Une scission franche entre les deux noyaux bâtis (la ville de Visé au Nord et le village de Richelle au Sud) sera conservée. La séquence paysagère libre de toute construction sera située au centre de la zone ; les éventuelles constructions s'implanteront aux deux extrémités du périmètre, en légère extension des noyaux existants. Les accès carrossables seront conçus sous forme de cul-de-sac. La portion centrale du chemin sera conservée dans son état actuel et sera exclusivement réservée aux déplacements cyclo-piétons. Le potentiel bâti est limité à 10 logements.
- ❑ **Coteaux de Berneau (partie de la zone C3-14) :**
 - Longueur du périmètre : ±220 m., de part et d'autre d'une voirie régionale. Le tracé sinueux de la voirie et son manque de visibilité, le relief très accidenté et la vitesse de roulage élevée rendent cette portion de voirie peu sécurisée.
 - Vu le profil de la route de Berneau et les contextes d'accessibilité très défavorables, les possibilités de constructions ne peuvent s'envisager que dans la partie Sud-Ouest, en légère extension du hameau de Mons (à droite de la route en descendant, sur une soixantaine de m.). Elles seront dotées d'un accès commun branché sur la rue de Berneau à hauteur du chemin vicinal. Le potentiel bâti est limité à un maximum de 3 logements complémentaires à l'habitation existante. Remarque importante, un examen détaillé de la sécurité de circulation et l'accord du gestionnaire de la voirie régionale constitueront un préalable indispensable à tout projet.

❑ **Wixhou (partie de la zone C3-8) :**

- Longueur du périmètre : ± 300 m., du côté Nord de la rue de Wixhou
- Son urbanisation éventuelle sera contenue sur l'extrémité latérale Sud-Est, en prolongation du groupe d'habitations existant, de manière à conserver une zone libre de toute construction et une large vue depuis l'espace public vers le paysage rural situé à l'Est. Une séquence paysagère représentant au moins 75% de cette zone sera donc préservée de tout bâti. Le potentiel bâti complémentaire est limité à un maximum de 3 logements.

Modifications/affinage du plan de secteur à prévoir

Les conséquences de ce principe territorial ne sont donc pas en contradiction avec le Plan de Secteur puisque le Schéma de Structure permet un affinage des affectations établies par lui.

3.7.10 PÉRIMÈTRE D'AIRE PAYSAGÈRE STRUCTURANTE - G10

Le territoire communal comprend deux grandes aires paysagères majeures structurant et articulant le territoire avec les territoires voisins : il s'agit du grand couloir eurégional dont l'intérêt est avant tout paysager et la vallée de la Julienne jusqu'à et y compris son débouché et son articulation avec la vallée de la Meuse. Ces aires comprennent de nombreux éléments naturels à grande valeur paysagère et d'autres plus ponctuels parfois confrontés à des éléments bâtis dévalorisants. Elles reprennent l'ensemble des aires déterminées au Plan de Secteur et complétées par les études de l'ADESA et des choix communaux.

Une réflexion d'ensemble et une coordination des interventions à échelles physique et temporelle différentes est souhaitable en vue de conforter leur rôle non seulement pour et au sein du territoire communal, mais aussi pour et au sein des territoires supérieurs.

3.7.11 PÉRIMÈTRE DE ZACC - G11

Voir Schémas d'orientation de mise en œuvre des ZACC (chapitre 4.2)

3.7.12 PÉRIMÈTRE DE ZACCI - G12

Voir Schémas d'orientation de mise en œuvre des ZACCI (chapitre 4.2)

3.7.13 PÉRIMÈTRE DES PROPOSITIONS DE MODIFICATION OU D'AFFECTATION DU PLAN DE SECTEUR - G13

Ces périmètres reprennent toutes les portions du territoire dont l'affectation du Schéma de Structure est en « discordance » avec l'affectation du Plan de Secteur ou doit être définie (ZACC, ZACCI voire même les zones « SNCB »). Il n'est pas tenu compte des zones végétales inscrites dans tout type de zones d'activité économiques afin de remplir une fonction d'isolement. Les petites extensions de zones communautaires n'entrent pas non plus dans cette catégorie car elles peuvent être mises en œuvre sans modification planologique. Ces portions du territoire ont fait chacune l'objet de commentaires circonstanciés sur les modalités raisonnablement envisageables pour lever cette incompatibilité dans les chapitres précédents.

3.7.14 TRACÉ DES OLÉODUCS - G14

Les tracés indiqués concernent les oléoducs existants.

3.7.15 TRACÉ DES GAZODUCS À HAUTE-PRESSION - G15

Les tracés indiqués concernent les gazoducs à haute-pression existants.

3.8 BILAN GLOBAL DES MUTATIONS PLANOLOGIQUES

Les mutations planologiques peuvent être subdivisées en plusieurs catégories :

- les ZACC nécessitant un RUE pour donner une affectation à une « page blanche » du territoire ; leur mise ne œuvre ne nécessite pas de modification du Plan de Secteur
- les ZACCI nécessitant également un RUE pour donner une affectation à une page « presque » blanche
- les mutations entre zones constructibles
- les mutations entre de zones constructibles en zones non constructibles
- les mutations entre de zones constructibles en zones non constructibles

De manière globale l'affectation des ZACC et des ZACCI est équilibrée entre zones effectivement constructibles et zones non constructibles ; correspondant d'ailleurs à la répartition globale entre zones constructibles ²² (+/- 1.050 hectares) et zones non constructibles ²³ (+/- 1.110 hectares) sur le territoire de la commune.

En incorporant les propositions d'affectation des ZACC et des ZACCI et la réduction de l'emprise du Canal Albert au droit de Loën, les zones constructibles ²⁴ couvrent +/- 1.200 hectares et les zones non constructibles couvrent +/- 1.200 hectares : l'équilibre global est maintenu.

3.8.1 LES MUTATIONS PLANOLOGIQUES RELATIVES AUX ZACC

L'affectation de la superficie globale des ZACC est répartie en

- +/- 50,50 ha de zones constructibles (soit +/- 90 %) dont +/- 16.50 ha de zones à la « constructibilité » limitée
- +/- 5.75 ha de zones non constructibles (soit +/- 10 %)

Affectation SSC	Zones	Superficie	Localisation
Centralité urbaine secondaire	A2	+/- 0,75 ha	Cheratte-Bas
Urbanisation à mixité fonctionnelle	B3	+/- 2,50 ha	Cheratte-Bas
Résidentiel périphérique ouvert	C1	+/- 10,25 ha	Richelle / Sarolay / Route de Berneau
Résidentiel à attention paysagère	C3	+/- 1,50 ha	Dossais
Economique mixte à attention paysagère	D4	+/- 19,00 ha	Route de Berneau / Dossais
Loisirs naturels	C6	+/- 16,50ha	Sarolay / Dossais
Espaces verts	E 2	+/- 5,75ha	Route de Berneau / Dossais

3.8.2 LES MUTATIONS PLANOLOGIQUES RELATIVES AUX ZACCI

Il convient de relever que les ZACCI de Loën et de la Darse de Cheratte comprennent une mise en œuvre avec des affectations pour différents types d'activités économiques. Toute zone d'activités économiques doit comporter un dispositif d'isolement : ici il est concrétisé sous la forme de zones vertes « tampons ».

La zone verte de Lanaye pourrait également être assimilée à ce dispositif d'isolement par rapport aux industries avec gabarits très importants situées sur la rive droite du Canal Albert venant compléter les zones vertes existantes en rive gauche du Canal Albert.

²² hormis zones d'extraction, la zone d'équipements communautaires du Fort d'Eben-Emaaël, les ZACC et les ZACCI

²³ en incluant la zone d'équipements communautaires du Fort d'Eben-Emaaël et en excluant les plans d'eau

²⁴ y compris les espaces verts tampons dans les ZACCI à considérer comme des zones constructibles non aedificandi que toute zone d'activité doit comprendre

L'affectation de la superficie globale des ZACCI est répartie en

- +/- 98.00 ha de zones constructibles (soit +/- 57 %) dont +/- 46.5 ha de zones tampons, cà des zones constructibles non aedificandi
- +/- 74.50 ha de zones non constructibles (soit +/- 43 %)

Affectation SSC	Zones	Superficie	Localisation
Ensembles résidentiels structurés	C2-1	+/- 0,50 ha	Darse de Cheratte
Economique portuaire	D1	+/- 1,00 ha	Loën
Economique industriel	D2-4	+/- 18,50 ha	Loën
Economique à attention paysagère	D4-3 / D4-4	+/- 28,50 ha	Loën
Economique mixte à attention paysagère	D4-1	+/- 3,00 ha	Darse de Cheratte
Espaces verts (espaces tampons)	E2	+/- 46,50 ha	Loën / Darse de Cheratte
Espaces verts	E2	+/- 17,50 ha	Lanaye
Rurale	E4-1	+/- 10,00 ha	Loën
Rurale	E4-2	+/- 14,00 ha	Loën
Rurale à attention paysagère	E5-3	+/- 33,00 ha	Lanaye

3.8.3 LES MUTATIONS PLANOLOGIQUES ENTRE ZONES CONSTRUCTIBLES

L'affectation du Quai des Fermettes vise à préserver un site de grande qualité et à le réserver pour des fonctions polarisantes : d'autres outils existent en aménagement du territoire, mais il semble que la modification d'affectation soit perçue comme la meilleure garantie de pérennité.

L'affectation à Cheratte-Hauteurs concerne une micro zone relative à un seul bâtiment : elle vise à permettre une mutation de l'affectation si l'activité actuelle cessait. Cette mutation est donc conditionnelle sans pouvoir évaluer de délai.

Les zones SNCB constituent un autre type de « page blanche » ayant des similitudes avec les ZACC.

Affectation PdS	Affectation SSC	Zones	Superficie	Particularités
Economique mixte	Collectif et récréatif	C5-3	+/- 4,25 ha	Visé Quai des Fermettes
Economique industriel	Centre de village	A3-2'	+/- 0,75 ha	Cheratte-Hauteurs Site Renson
SNCB	Centre urbain	A1	+/- 1,75 ha	Visé Site de la gare
SNCB	Urbain mixte	B3-2	+/- 1,75 ha	Visé Site de la gare

3.8.4 LES MUTATIONS PLANOLOGIQUES DE ZONES CONSTRUCTIBLES EN ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Les zones d'extraction obsolètes ou qui ne seront manifestement pas exploitées car comprises dans différents périmètres de protection sont versées dans des zones non constructibles similaires à d'autres zones voisines.

Enfin, le fort souterrain d'Eben-Emael bénéficie au plan de secteur d'une inscription en zone d'équipements collectifs et communautaires. Le Gouvernement wallon a proposé de transférer ce site en zone non urbanisable dans le cadre de mesures compensatoires liées au projet de modification du Plan de secteur autour de l'aéroport de Bierset (AGW du 7 mai 2009). Cette modification ne correspond pas à une demande visétoise et ne répond pas à un enjeu local en matière d'aménagement du territoire ; cette modification est toutefois relayée et intégrée dans le Schéma de Structure eu égard à la plus value paysagère et environnementale qu'elle pourrait générer.

Affectation PdS	Affectation SSC	Zones	Superficie	Particularités
Extraction	Espace naturel	E1	+/- 3,75 ha	Lanaye Coteaux de Caster
Extraction	Espace vert	E2	+/- 21,75 ha	Lanaye Ancienne gravière
Extraction	Espace vert	E2	+/- 5,50 ha	Lanaye Plateau de Caster
Loisirs	Espace naturel	E1	+/- 5,25 ha	Lanaye Nouvelle frayère
Communautaire	Espace naturel	E1	+/- 7,25 ha	Lanaye/Loën Fort Eben-Emael
Communautaire	Rurale	E4	+/- 10,25 ha	Lanaye/Loën Fort Eben-Emael

3.8.5 LES MUTATIONS PLANOLOGIQUES DE ZONES NON CONSTRUCTIBLES EN ZONES CONSTRUCTIBLES

Le plan d'affectation intègre la future réduction de largeur du Canal Albert au droit de Loën générant la création de +/- 10 ha de zone d'activités économiques portuaires au « détriment » du Canal Albert.

L'opportunité de cette mutation est liée uniquement à la réalisation du contournement Nord de Visé. Dès que le tracé de cette liaison sera connu avec précision il conviendra de vérifier si cette zone sera accessible et si les conditions de sa viabilisation sont fondées : ce ne sera qu'à ces conditions que cette option (à moyen terme) pourra être pleinement validée et les procédures adéquates (alors en vigueur) pourront être initiées.

Affectation PdS	Affectation SSC	Zones	Superficie	Particularités
Plan d'eau	Economique portuaire	D1	+/- 10,00 ha	Loën Bord Canal
Agricole	Economique industriel	D2-3	+/- 4.5 ha	Visé Triangle SNCB

3.8.6 TABLEAU SYNTHETIQUE

Les différentes zones susceptibles d'être concernées par une procédure de mutation planologique. La nature de la procédure de chacune de ces zones ne peut être définie dans le cadre du Schéma de Structure ; chaque cas devra faire l'objet d'un examen circonstancié (et le cas échéant au moment où l'opportunité sera effective) afin de proposer en fonction de l'état de la législation alors en vigueur la procédure la plus raisonnablement adéquate et proportionnellement adaptée à l'objectif poursuivi.

Séquence Localisation	Plan d'affectation Zone SSC	Affectation PdS	Superficie	Particularités
Cheratte-Bas Bout de la darse	Résidentiel structuré C2-1	ZACCI	+/- 0,50 ha	Faible ampleur Régularisation
Cheratte-Hts Site Renson	Centre de village A3-2'	Industriel	+/- 0,75 ha	Faible ampleur
Visé Site de la gare	Centre urbain A1	SNCB	+/- 1,75 ha	Conformité conditionnelle PdS
Visé Site de la gare	Urbain mixte B3-2	SNCB	+/- 1,75 ha	Conformité conditionnelle PdS
Visé Quai des Fermettes	Collectif et récréatif C5-3	Economique mixte	+/- 4,25 ha	Enjeu paysager et proximité du cœur urbain
Visé Triangle SNCB	Economique industriel D2-3	Agricole	+/- 4.50 ha	Liée à la rocade nord A moyen terme
Loën Bord Canal	Economique portuaire D1	Plan d'eau	+/- 10,00 ha	Liée à une mesure technique
Lanaye Quai du canal	Espace vert E2-1	ZACCI	+/- 17,50 ha	Couloir eurégional Contexte paysager : sans bâti
Loën Nord et Sud du village	Rurale E4-1 et E 4-2	ZACCI	+/- 24.00 ha	Protection du village Maintien agriculture
Lanaye Entre Lixhe et Lanaye	Rurale à intérêt paysager E5-3	ZACCI	+/- 33.00 ha	Couloir eurégional paysager Maintien agriculture
Lanaye Ancienne gravière	Espace vert E2-2	Extraction	+/- 21,75 ha	Affectation obsolète Contexte paysager : sans bâti
Lanaye/Loën Fort Eben-Emael	Espace naturel E1-2	Communautaire	+/- 7,25 ha	Affectation PdS en sous-sol Conforme situation existante
Lanaye/Loën Fort Eben-Emael	Rurale E4-3	Communautaire	+/- 10,25 ha	Affectation PdS en sous-sol Conforme situation existante
Lanaye Nouvelle frayère	Espace naturel E1-1	Loisirs	+/- 5,25 ha	Faible ampleur Garantie de protection
Lanaye Coteaux de Caster	Espace naturel E1-3	Extraction	+/- 3,75 ha	Prolongement zone naturelle Conforme situation existante
Lanaye Plateau de Caster	Espace vert E2-3	Extraction	+/- 5,50 ha	Affectation obsolète Contexte paysager : sans bâti

3.9 LIGNES ET POINTS DE VUE REMARQUABLES

Les lignes et points de vue remarquable constituent des éléments paysagers susceptibles de conditionner l'occupation des sites (quelque soit leur affectation au plan de secteur ou dans le schéma de structure) et pouvant le cas échéant affecter constructions, plantations et modifications du relief du terrain.

3.10 EVALUATION DU POTENTIEL DÉMOGRAPHIQUE *

	Superficie totale du parcellaire	Superficie du parcellaire bâti	Superficie du parcellaire non bâti	NOMBRE D'HABITANTS ACTUELS ...			et POTENTIELS **			
				Nb hab/log	Nb log/ha actuel	Nb hab actuel	Nb log/ha pot.mini	Nb log/ha pot.maxi	Nb hab pot.mini ***	Nb hab pot.maxi ****
CHERATTE-BAS										
A2-1	11,00	8,75	2,25	2,75	35	842	30	50	935	1117
B1-1	2,25	2,00	0,25	2,75	30	165	30	50	175	237
B1-2	2,75	2,25	0,50	2,75	30	186	30	50	206	282
C2-1	9,00	7,50	1,50	2,75	45	928	20	40	969	701
	25,00	20,50	4,50			2121			2286	2338
SAROLAY-CHERATTE Hauteurs										
A3-1	4,50	3,75	0,75	2,55	25	239	25	35	263	320
A3-2	11,00	9,00	2,00	2,55	25	574	25	35	638	778
A3-3	3,75	2,25	1,50	2,55	20	115	25	35	163	239
B2-1	5,00	3,75	1,25	2,55	15	143	20	30	175	287
C1	96,25	48,50	47,75	2,55	15	1855	5	15	2160	2150
C2-2	2,50	1,75	0,75	2,55	30	134	20	40	153	172
C2-3	4,25	2,75	1,50	2,55	40	281	20	40	319	287
C3-1	4,25	1,75	2,50	2,55	5	22	2	8	29	48
C3-2	3,00	0,75	2,25	2,55	5	10	2	8	15	33
C3-3	4,25	1,75	2,50	2,55	5	22	2	8	29	48
C3-4	3,75	1,75	2,00	2,55	5	22	2	8	27	43
C3-5	2,50	0,50	2,00	2,55	5	6	2	8	11	27
C3-6	2,50	1,75	0,75	2,55	5	22	2	8	24	30
C3-7	2,75	0,50	2,25	2,55	5	6	2	8	12	29
	150,25	80,50	69,75			3452			4018	4490
RICHELLE et ARGENTEAU										
A3-4	2,25	2,00	0,25	2,60	20	104	25	35	112	167
A3-5	15,50	10,00	5,50	2,60	25	650	25	35	829	1030
C3-8	6,25	3,00	3,25	2,60	5	39	2	8	47	73
C3-9	2,75	2,25	0,50	2,60	5	29	2	8	31	34
C3-10 partie sud	1,25	0,25	1,00	2,60	5	3	2	8	6	14
C1*	52,00	26,00	26,00	2,60	10	676	5	15	845	1183
	80,00	43,50	36,50			1502			1870	2502
WISE										
A1	16,00	17,50	-1,50	1,90	50	1663	60	80	1577	2214
B1-3	8,00	2,25	5,75	2,40	30	162	30	50	369	561
B1-4	8,50	8,50	0,00	2,40	40	816	30	50	816	816
B1-5	6,25	5,75	0,50	2,40	40	552	30	50	570	582
A3-6	2,00	1,75	0,25	2,40	30	126	25	35	134	137
C3-14	5,25	0,75	4,50	2,40	5	9	2	8	20	52
C3-10 partie nord	3,50	0,50	3,00	2,40	5	6	2	8	13	35
C3-11	10,25	6,00	4,25	2,40	5	72	2	8	82	113
C3-12	6,25	0,00	6,25	2,40	5	0	2	8	15	60
C3-13	1,00	0,50	0,50	2,40	5	6	2	8	7	11
C2-4	18,50	16,25	2,25	2,40	30	1170	20	40	1224	1278
B4 (cas particulier)	19,25	17,75	1,50						0	0
C2-5	10,50	10,25	0,25	2,40	40	984	20	40	990	750
C1	49,00	24,75	24,25	2,40	12,5	743	5	15	888	1031
	164,25	112,50	51,75			6308			6705	7638
DEVANT-le-PONT et BASSE-MEUSE										
C2-6	17,00	0,25	16,75	2,40	30	18	20	40	420	822
B1-8	13,50	11,00	2,50	2,40	20	528	30	50	618	1206
B1-7	9,25	5,75	3,50	2,40	15	207	30	50	333	762
A2-2	7,25	4,50	2,75	2,40	25	270	30	50	369	597
C3-15	8,00	0,50	7,50	2,40	5	6	2	8	24	78
B1-6	9,25	7,25	2,00	2,40	15	261	30	50	333	816
B1-9	1,50	1,25	0,25	2,40	20	60	30	50	69	135
C1	25,25	14,50	10,75	2,40	7,5	261	5	15	326	542
	91,00	45,00	46,00			1611			2492	4958
LIXHE-LANAYE										
A3-8	8,00	5,75	2,25	2,50	20	288	25	35	358	530
A3-9	3,75	2,50	1,25	2,50	20	125	25	35	164	242
A3-10	5,50	5,25	0,25	2,50	25	328	25	35	336	405
C2-8	1,25	1,25	0,00	2,50	40	125	20	40	125	94
C3-16	5,50	4,00	1,50	2,50	5	50	2	8	54	65
C2-9	7,75	1,25	6,50	2,50	30	94	20	40	256	419
B2-2	11,25	6,25	5,00	2,50	15	234	20	30	359	578
C1	49,00	17,75	31,25	2,50	10	444	5	15	639	1030
	92,00	44,00	48,00			1688			2291	3362
LOEN										
A3-7	3,25	1,75	1,50	2,50	20	88	25	35	134	197
C2-7	1,75	1,50	0,25	2,50	40	150	20	40	156	125
C1	6,00	1,75	4,25	2,50	5	22	5	15	48	123
	11,00	5,00	6,00			259			339	445
	613,50	351,00	262,50			16940			20000	25732

* les transferts entre le foncier rendu constructible pour l'habitat et les parties des zones d'habitat proposées non constructibles s'équilibrent : les zones d'habitat au plan de secteur couvrent 721,42 ha bruts ; le foncier parcellaire disponible calculé de manière globale et "arrondie" représente +/- 613 à 614 ha (tenant compte ha transférés) soit +/- 15,50 % hors parcellaire. Données moyennes sur base des années 2008/2009

** nombre "théorique" d'habitants calculés sur base de données arrondies : l'écart entre le nombre réel et le calcul est inférieur à 1% >> validation du calcul pour le potentiel d'habitants

*** potentiel minimum = population existante dans le foncier existant + densité minimum dans 50% du potentiel foncier

**** potentiel maximum = foncier existant avec une densité potentielle moyenne + densité maximum dans 50% du potentiel foncier. Il est important de relever que certaines zones très denses aujourd'hui (les cités sociales en général) voient logiquement leur niveau de population baisser !!

Une évaluation du niveau de la population à Visé a été réalisée selon les perspectives d'évolution démographique établies par le Bureau Fédéral du Plan. Le premier chiffre indique le niveau atteint sur base d'une évolution strictement proportionnelle à l'évolution de l'arrondissement et le second chiffre avec un taux de 20% supérieur de manière à tenir compte d'un effet de centralité, soit :

- ❑ 2015 : 17.571 / 17.684 habitants
- ❑ 2020 : 18.130 / 18.358 habitants
- ❑ 2025 : 18.556 / 18.876 habitants
- ❑ 2030 : 18.991 / 19.130 habitants
- ❑ 2035 : 19.203 / 19.668 habitants
- ❑ 2040 : 19.459 / 19.982 habitants
- ❑ 2045 : 19.703 / 20.283 habitants

4 MODALITÉS D'EXÉCUTION

Le diagnostic, les enjeux et les options ont bien mis en évidence l'importance de mettre en place un développement territorial cohérent.

Le plan d'affectation par zones vise à clarifier la perception du territoire communal notamment en « contrastant » les densités et les modes d'habiter entre espaces résidentiels et espaces de polarités ; l'objectif étant renforcer le cœur urbain de Visé comme pôle urbain relais dans et pour la Basse-Meuse, « épaulé » à l'Ouest par l'axe commercial de Devant-le-Pont et à l'Est par le « parc de services communautaires » du plateau de la Wade comprenant l'Athénée et les différents grands équipements sportifs.

A une autre échelle et avec des degrés d'intensité moindre, le cœur de Cherrate-Bas joue pour le sud de Visé un même rôle similaire. Le cœur de Cheratte-Bas, en particulier, et l'ensemble de la séquence de Cheratte-Bas, en général, doivent constituer également un objectif prioritaire au niveau de l'ensemble de Visé.

Le plan d'affectation met en exergue ce contraste en distinguant des densités nettement différentes et des tendances divergentes, mais ses effets ne se feront sentir que à **long terme**.

A plus court terme, un certain nombre de modalités d'exécution doivent précéder, accompagner et renforcer cet objectif global d'un **développement territorial cohérent « parce que » contrasté**.

Ces modalités d'exécution consistent en différents périmètres particuliers d'intervention locaux concernant tant l'espace public que le tissu urbain qu'il est censé structurer (voir chapitre 3.7). Ces périmètres peuvent être mis en œuvre par différents outils d'ordre planologique repris en fin de cette partie. Les effets de ces modalités d'exécution peuvent être ressenties à **moyen terme**.

L'intervention sur les espaces publics, bien que plus artificielle, peut avoir des effets à **court terme** et contribuer par un effet de levier à la mise en œuvre de modalités d'exécution susceptible d'avoir des effets à plus long terme.

Les espaces publics urbains n'ont évidemment pas pour seule fonction le déplacement des véhicules Ils sont également le prolongement extérieur de diverses activités ; habitat, commerce,... et le support de multiples appropriations continues comme lieux de rencontre et de détente ou discontinues pour accueillir des marchés, des fêtes ou des expressions du « patrimoine » social traditionnel particulièrement riche à Visé.

4.1 MESURES D'AMÉNAGEMENT

4.1.1 SCHÉMA D'ORIENTATION EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

La structure physique très particulière du territoire communal favorise les liaisons Nord-Sud mais obèrent les liaisons transversales. Les réflexions en terme d'accessibilité doivent intégrer l'ensemble des communes de la Basse-Meuse afin de mieux prendre en compte les relations transversales de manière à soulager le centre de Visé du trafic de transit parasite et de renforcer le rôle « relais » du territoire communal dans la Basse-Meuse et dans l'Eurégio.

Le PICM (Plan InterCommunal de Mobilité) couvre une grande partie du territoire de la Basse-Meuse mais sans intégrer de manière formelle les communes situées dans sa partie Est : Dalhem, Fourons et Blegny. Les incidences en terme d'accessibilité générées par ces communes sont toutefois largement prises en compte par le PICM.

Visé souhaite assurer la desserte des sites économiques et portuaires en cours de développement ou à venir en bordure du Canal Albert ²⁵ de manière prioritaire par la création d'un nouveau pont sur la Meuse à hauteur du diffuseur de Cheratte (dit pont « Sud ») car il apparaît comme plus logique et plus profitable pour l'ensemble de la Basse-Meuse à long terme : il pourrait également servir d'élément déclencheur d'un renouveau

²⁵ Trilogiport à court terme et Chertal à plus long terme

attendu pour Cheratte-Bas. Le pont «Nord» ne peut être envisagé et n'a de sens que si le projet permet de délester le quartier de Devant-le-Pont de la circulation de transit et n'occasionne pas de désagréments pour les riverains.

Le contenu du PICM à propos de Visé peut être synthétisé dans les paragraphes ci-après.

4.1.1.1 Accessibilité par les modes doux

- ❑ Mise en place d'un réseau de base structuré cyclable avec :
 - des aménagements en site propre (essentiellement le(s) RAVeL(s)
 - des aménagements de pistes de part et d'autre de la chaussée
 - des aménagements de bandes de part et d'autre de la chaussée
 - Des aménagements favorisant la mixité entre les différents usages
- ❑ Aménagement pour les piétons avec la réalisation :
 - d'accotements ou de trottoirs continus et confortables dans les zones urbanisées
 - de passages protégés dans les zones centrales des localités, aux abords des écoles, aux arrêts de bus et aux croisements entre les voies carrossables et les itinéraires modes doux

4.1.1.2 Accessibilité par les transports collectifs

- ❑ Valorisation prioritaire de la desserte de Cheratte en :
 - réouvrant une halte ferroviaire à Cheratte-Bas
 - renforçant les lignes fortes en relation vers Herstal et Liège (lignes TEC dans un premier temps)
 - mettant en place un service de transports collectif adapté entre Cheratte-Bas et Cheratte-Hauteurs
- ❑ Valorisation du rôle de la voie ferrée dans un contexte visétois, liégeois et eurégional :
 - avec du matériel de transport plus adapté permettant un type de desserte plus léger
 - en évaluant l'intérêt d'un arrêt à Argenteau en relation avec des lignes TEC transversales
 - en pérennisant le lien entre Lanaye et la gare d'Eijsden
- ❑ Valorisation de la desserte TEC en :
 - en optimisant la desserte du centre-ville de Visé afin de répondre à la prise d'ampleur des ses rôles scolaire et commerçant
 - prolongeant les lignes de TC de l'ouest vers le plateau de la Wade (nouveaux quartiers + équipements sportifs)
 - améliorant de la desserte de Devant-le-Pont (nouveau quartier)
- ❑ Evaluer, adapter et poursuivre le service de transport collectif à la demande

4.1.1.3 Accessibilité par les véhicules particuliers

Le réseau routier est hiérarchisé de la manière suivante :

- ❑ Réseau de niveau autoroutier
- ❑ Réseau principal, dont le rôle est à l'échelle locale et régionale destiné à absorber les flux de transit incontournables, les grands flux d'échange en relation avec les accès autoroutiers et les itinéraires poids lourds

- ❑ Réseau secondaire dont le rôle est à l'échelle locale de la Basse-Meuse destiné à faire le lien entre le réseau principal et les voiries collectrices et de desserte et compléter le réseau principal pour les échanges à l'échelle communale
- ❑ Réseau collecteur dont le rôle est à l'échelle communale destiné à collecter le trafic des différentes ruelles et accès riverains au sein des communes et villages pour le raccorder ponctuellement aux réseaux principal et secondaire
- ❑ Réseau de desserte dont la fonction est purement locale qui doit écouler les flux d'accès riverains : des mesures de modération des vitesses et de dissuasion doivent être prévues et où les poids lourds doivent être strictement limités aux seules fonctions riveraines voire interdits.

Les problématiques relevées dans le PICM sont relatives aux :

- ❑ Liaisons Ouest en relation avec le franchissement de la Meuse et du Canal Albert en valorisant le rôle du diffuseur de Visé-Nord avec :
 - aménagement du carrefour au droit du pont de Haccourt (> effet de porte)
 - desserte structurante de la ZACC du Dossais
 - jalonnement des itinéraires et interdiction du transit des poids lourds très en amont
- ❑ Liaisons Est en relation avec Berneau, Dalhem, ... avec :
 - achèvement de la rocade Nord entre la rue de Maastricht jusqu'au pied de la route de Berneau à Berneau
 - voirie de niveau réseau principal
- ❑ Réaménagement de la rue de Berneau en « boulevard urbain » (et son déclassement en voirie de niveau secondaire) avec :
 - mise en place d'un effet de porte
 - nombreuses traversées piétonnes > parc urbain
 - restructuration du carrefour de la Gendarmerie
- ❑ Réaménagement de la rue de Maastricht en « boulevard urbain » (et son déclassement en voirie de niveau secondaire) avec :
- ❑ Réaménagement de la traversée de Devant le Pont en « boulevard urbain » (et son déclassement en voirie de niveau secondaire) avec
- ❑ Réaménagement de la rue de Jupille en « boulevard urbain » (et son déclassement en voirie de niveau secondaire

Le plan de circulation du centre-ville avec caractère stratégique en vue d'assurer le maintien et le développement de son attractivité en tant que pôle commerçant, scolaire et touristique en Basse-Meuse : la réflexion en la matière doit être poursuivie et adapté aux évolutions.

Une amélioration des accès à Cheratte-Bas sont prioritaires dans le cadre de sa revitalisation : l'option visant l'aménagement d'un P+R (PICM) n'est plus envisagée, mais son désenclavement est prioritaire par :

- ❑ la création d'un nouveau pont sur la Meuse en vue de relier la plate forme multimodale au réseau autoroutier (pont Sud de manière prioritaire et préférentielle à tout autre solution)
- ❑ le prolongement de la desserte du site économique du Wérixhet connecté au diffuseur autoroutier de Wandre

4.1.1.4 Principes visant à la modération des vitesses dans les espaces publics et principes d'aménagement des espaces publics et des carrefours

La restructuration du réseau routier (en termes de hiérarchie notamment) doit trouver sa traduction dans la modulation des vitesses et (par conséquent) dans les aménagements des voies régionales et communales concernées. Les mesures générales de modération des vitesses s'appuient sur un découpage des

voies en sections caractérisées par des contextes différenciés auxquels seront associés des régimes de vitesse adaptés :

- dans les quartiers à vocation essentielles de logements également dénommés zones résidentielles la vitesse des véhicules sera limitée à 30 (voire 20) km/h
- aux abords des équipements, les écoles et les services offerts à la population, la vitesse de déplacements n'excédera pas 30 km/h
- le long des voies avec une urbanisation dense, la vitesse maximale sera de 50 km/h avec en entrée de zone dense des aménagements réducteurs de vitesses adaptés (> effets de porte)
- dans les zones urbanisées hors agglomération, la vitesse des véhicules sera réduite à 70 km/h, voire à 50 km/h en raison de caractéristiques urbanistiques ou fonctionnelles

Les outils de modération visent la mise en place de dispositifs récurrents, tant dans leur typologie que dans leur localisation et leur mise en œuvre concrète. Cette récurrence tend à constituer un « vocabulaire » urbanistique homogène, facilement identifiable pour les usagers. Les principaux outils de modération sont des :

- plantations en double alignement situées aux entrées des agglomérations proprement dites ou le long des voies bordées de constructions dispersées
- rétrécissements de la largeur de la chaussée, par étranglement et/ou par séparation des bandes de circulation, localisés en transition de zones ou intégrés dans certains secteurs scolaires
- bermes centrales franchissables, idéalement matérialisées par un revêtement différencié de types pavés de pierre naturelle, aménagés dans des contextes de nature variée pour séquencer de longues sections à vitesse constante
- plateaux (ou coussins berlinois), dispositifs surélevés mis en œuvre dans des zones où la vitesse maximale autorisée est égale ou inférieure à 50 km/h

Un certain nombre de secteurs (dans le cadre du PICM) ont fait l'objet d'esquisses des aménagements potentiels destinées à servir de base aux réflexions à mener dans le cadre des études de détails ultérieurs, soit l'aménagement :

- d'un effet de porte à l'entrée Ouest de Devant-le-Pont par la N618
- de la traversée de Devant-le-Pont par la N618
- d'un giratoire place du Marché (programmé à court terme)
- de la place Reine Astrid et ses abords : ils ont fait l'objet d'un concours dont les résultats s'éloignent des propositions du PICM (giratoire) par un aménagement nettement plus urbain et permettant en outre un début d'application du plan de circulation du centre-ville
- du carrefour de la Gendarmerie : il devrait faire l'objet d'une réflexion en intégrant l'ensemble des espaces disponibles aux abords y compris des sites limitrophes urbanisés ou à urbaniser afin d'envisager une solution globale prenant en compte tous les modes de déplacement et la nécessité de restructurer l'espace public dans ses trois dimensions

4.1.1.5 Principes relatifs au stationnement au centre de Visé

A l'échelle du centre de visé, la politique proposée vise à :

- améliorer l'accueil et le parage des usagers du centre-ville et en particulier les clients des commerces et des services
- d'assurer le parage des résidents, compte tenu de a faible offre de parage privé disponible

Les objectifs et les moyens d'actions en matière d'accessibilité sont décrits de manière globale dans les chapitres relatifs aux activités économiques et à leurs accessibilités (chapitre 2.1.4) et à l'accessibilité des personnes (chapitre 2.1.5) . Ces objectifs généraux sont ensuite repris de manière détaillée pour chacune des séquences territoriales (chapitre 2.2)

4.1.2 SCHÉMA D'ORIENTATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Ce schéma concerne les zones de centralité. Il vise à **confirmer, restaurer et conforter les cœurs urbains comme lieu de centralités commerciale, scolaire, sportive** dans un contexte d'accessibilité diversifiée : le champ d'action de schéma est local mais aura des répercussions en terme d'image pour Visé (et Cheratte) à l'échelle supra-communale.

D'une manière générale, soulignons l'importance de rendre accessible l'ensemble des bâtiments publics à tous les usagers : cette accessibilité devant se comprendre non seulement pour l'infrastructure propre et ses abords immédiats, mais aussi en terme d'accessibilité par les différents modes de mobilité.

Visé et Devant-le-Pont

A Visé, les équipements sont conçus dans une optique de consolidation de Visé comme pôle urbain relais entre Liège et Maastricht pour tout le nord de la communauté urbaine liégeoise à l'échelle supra-communale en renforçant et développant une offre diversifiée, avec l'axe commercial de Devant-le-Pont en appui.

Visé est dotée d'un vaste panel d'équipements de toute nature suffisants non seulement pour répondre aux besoins la population locale mais aussi aux besoins d'une partie des besoins de la Basse-Meuse.

Tout équipement communautaire est soumis régulièrement à des exigences qualitatives et normatives (sécurité, ...) croissantes qui pourraient exiger une restructuration importante, voire même une reconstruction qui devraient s'insérer dans un contexte foncier complexe : c'est pourquoi le plan d'affectation par zones préconise la création de deux zones permettant aux grands équipements sportifs, à l'Athénée²⁶ et à la piscine communale²⁷ d'être restructuré ou reconstruit.

Cheratte-Bas

Cheratte-Bas doit bénéficier d'une attention similaire en proportion au rôle plus que local joué non seulement par rapport à Cheratte-Hauteurs et Sarolay mais aussi par rapport aux développements économiques susceptibles d'être développés à moyen terme sur l'autre rive de la Meuse et accessibles par un nouveau pont. La réouverture d'un arrêt ferroviaire au cœur du quartier contribuera également à son désenclavement.

Cheratte-Bas dispose déjà d'équipements communautaires suffisants dont le rôle pourrait être valorisé par ces nouvelles infrastructures favorisant son désenclavement. La mise en œuvre prioritaire du site de l'ancien charbonnage est inclus dans un périmètre de cohérence urbaine comprenant la « nouvelle » gare et la création d'une liaison avec la cité sociale qui permettra de valoriser ces équipements existants et pourrait accueillir un équipement supplémentaire dont l'évolution du quartier ferait apparaître le besoin.

Cœurs de village

Dans les villages, il s'agit de mettre à disposition des services de proximité répondant aux besoins propres de la population locale.

L'action principale à développer au centre des entités périphériques consistera à confirmer (voire à créer) un lieu d'identification pour les habitants du village. Cet espace doit accueillir des aménagements et équipements spécifiques. Ces espaces seront l'occasion de réaliser des activités collectives. Il devra donc rester relativement polyvalent.

Bien que totalement absent des entités périphériques, il est souhaitable, pour préserver l'animation et le rôle de lieux de référence, d'encourager les initiatives de création de commerces de proximité.

4.1.3 SCHÉMA D'ORIENTATION DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

De manière préalable, un inventaire-diagnostic des types d'aménagement des espaces publics prenant en compte les différents modes de relation entre espace public et espaces privés, les matériaux utilisés, les types

²⁶ zone de parc de services communautaires – B4

²⁷ zone d'équipements collectifs et récréatifs – C5-3

d'éclairage public, le mobilier urbain, les plantations, ... devrait être réalisé afin d'évaluer la qualité des aménagements existants et d'adopter une hiérarchisation des besoins d'intervention.

D'une manière générale, soulignons l'importance de rendre accessible l'ensemble des bâtiments publics à tous les usagers : cette accessibilité devant se comprendre non seulement pour l'infrastructure propre et ses abords immédiats, mais aussi en terme d'accessibilité par les différents modes de mobilité.

En l'absence de RCU, un canevas de mesures réglementaires relatives aux espaces-rues et aux lotissements devrait être élaboré.

Ce schéma d'orientation des espaces publics comprendra notamment un Plan Lumière et un Schéma des entrées de ville

Plan-Lumière

Un Plan Lumière constitue une priorité dans la mesure où il est susceptible de constituer une source d'économie non négligeable et qu'il peut contribuer à la mise en place d'un développement territorial contrasté pouvant être perçu sans distinction entre jour ou nuit, hiver ou été.

Schéma des entrées de ville et des cœurs de village

La définition de « portes urbaines » (et à une autre échelle de « portes de village » contribue à l'expression des articulations entre périphérie et centre (Visé et Cheratte) et à la sécurisation des usagers faibles en signifiant de manière claire le nécessaire changement de comportement des conducteurs de véhicules particuliers.

La commune doit étudier l'ensemble de ses entrées de ville afin d'acquérir une cohérence et une vision d'ensemble. Cette conception des entrées de ville doit prendre en compte non seulement les espaces publics mais également le bâti structurant ces espaces. Cette conception doit être confiée à des professionnels de l'aménagement urbain.

Cette mesure doit être envisagée dans le cadre de programmes schématiques fixant des objectifs à atteindre et un panel d'actions permettant de profiter avec souplesse d'opportunités liées tant à des investissements publics qu'à des initiatives privées.

Schéma des pôles d'échange

Le rôle de pôle relais des gares de Visé et de Cheratte (future) ²⁸ doit être conforté par une optimisation des échanges entre les différents modes de transports en privilégiant les relations entre modes doux et transports collectifs.

Règlement en matière d'enseignes publicitaires

Afin de préserver les valeurs d'ensemble et les qualités architecturales des immeubles à Visé et plus particulièrement ceux composant son centre-ville, des directives seront établies en matière d'enseignes et de dispositifs de publicité. Il s'agit d'améliorer la cohérence générale du cadre de vie, par une réduction de la profusion et une intégration des dispositifs publicitaires, tout en continuant à exprimer la vocation commerciale des rez-de-chaussée.

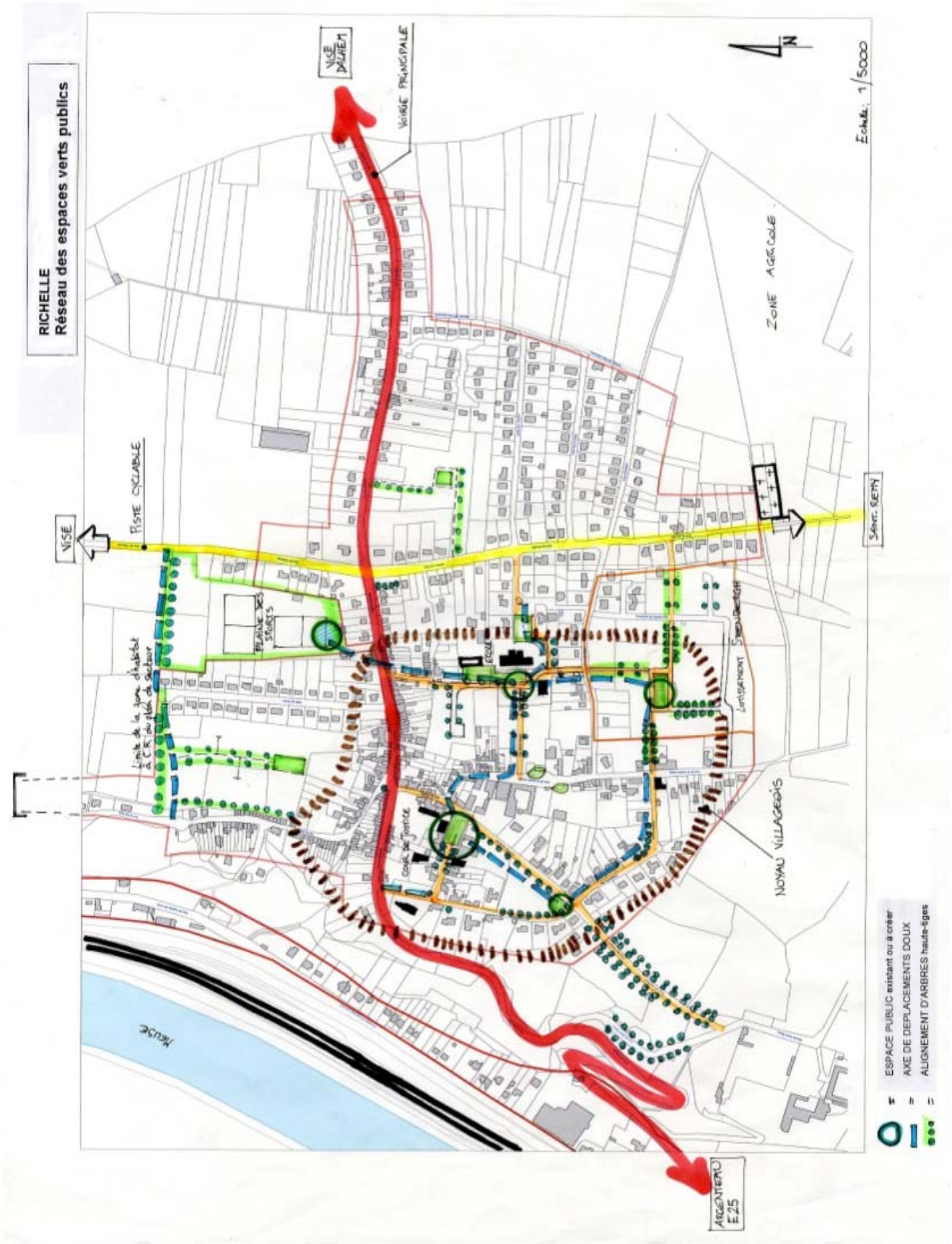
Schéma des réseaux d'espaces publics

Au début des années 2000, la Ville de Visé a dressé un schéma illustrant le réseau des espaces publics à mettre en place au sein du village de Richelle, avec pour objectif de créer un chapelet de lieux publics « verts » de taille et de configuration diverses, connectés entre eux (et idéalement aux principaux bâtiments et services collectifs) par des cheminements doux.

Depuis lors, les projets récents envisagés dans ce village se sont développés sur base de ce schéma : le même principe devrait être réalisé pour toutes les entités de la commune.

²⁸ voire d'Argenteau(dans le cadre général de la Basse-Meuse > Hermalle, Richelle, Dalhem, ...) ,

Schéma des réseaux d'espaces publics de Richelle



4.2 SCHÉMA D'ORIENTATION DE MISE EN ŒUVRE DES ZACC ET ZACCI

La commune possède 5 Zones d'Aménagement Communal et 3 Zones d'Aménagement Communal Concerté à caractère Industriel inscrites au Plan de secteur réparties sur 5 des 7 séquences territoriales ; seules Loën et Lixhe-Lanaye ne disposent pas de ZACC, mais par contre de Zones d'Aménagement Communal Concerté à caractère Industriel.

ZACC

N°	séquence territoriale	situation	superficie
1	Cheratte-Bas	Ancienne paire du charbonnage	3, 31 ha
2	Sarolay / Cheratte-Hauteurs	Entre Sarolay et Sabaré	11, 81 ha
3	Richelle / Argenteau	Sud de Richelle	6, 36 ha
4	Visé	Route de Berneau	12, 05 ha
5	Devant-le-Pont /Basse-Meuse	Dossais	22, 93 ha

ZACCI

N°	séquence territoriale	situation	superficie
1	Cheratte-Bas	Espace entre autoroute et darse	8,55 ha
2	Lanaye	Couloir vert entre Nivelles et Lanaye	50,61 ha
3	Loën	Plaine de Loën	113,56 ha

Suite à la dernière modification du CWATUPE, les communes ont acquis la compétence de gérer la mise en œuvre des ZACC situées sur leur territoire et a modifié la procédure de mise en œuvre des ZACC en éliminant le Programme Communal de mise en œuvre des Zones d'Aménagement Différé ; et en instaurant le Rapport Urbanistique et Environnemental. Considérant que le RUE ne concerne qu'une seule ZACC à la fois, il paraît essentiel de garantir la cohérence et la globalité d'urbanisation des ZACC à l'échelle communale. Cette approche est assurée au sein du SSC.

La mise en œuvre d'une ZACC ou d'une ZACCI est subordonnée à l'adoption par le Conseil communal d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) : ce document d'orientation exprime des options d'aménagement et de développement durable pour tout ou partie de la ZACC ou de la ZACCI. Il devra toutefois comporter les options urbanistiques relatives à la mise en œuvre d'une ZACC ou d'une ZACCI et ce, en vue d'encadrer la délivrance des futurs permis. »

Priorité de mise en œuvre des ZACC

Le schéma de structure permet à la Ville de Visé d'avoir une vision globale de ses 5 ZACC et l'affectation de chacune de ces ZACC a été décrite. La procédure de mise en œuvre des ZACC peut être lancée pour 4 des 5 ZACC.

La ZACC n°3 (Richelle-Sud) peut être considérée comme mise en œuvre.

La ZACC n°1 relative à l'ancienne paire du charbonnage du Hazard à Cheratte-Bas doit être dès lors considérée comme prioritaire car elle conditionne la restructuration du cœur urbain de Cheratte.

Dans un second temps, la ZACC n°4 (route de Berneau) et la ZACC n°2 (Sarolay) pourront être mise en œuvre dans le respect des affectations proposées.

La ZACC n°5 (Dossais) doit clairement être considérée comme une réserve de développement territorial vu sa position stratégique en appui tant du pôle urbain de Visé qu'à proximité d'une zone d'activités portuaires et d'un accès autoroutier frontalier. Les autorités communales souhaitent explicitement surseoir à la mise en œuvre de la ZACC n°1 (Dossais) afin de pouvoir optimiser la répartition précise des affectations dans cette zone.

Priorité de mise en œuvre des ZACCI

L'ordre de priorité de mise en œuvre des ZACCI n'est pas entre elles mais lié à des facteurs extérieurs propres à chacune d'elles.

La ZACCI n°1 (Darse de Cheratte) ne pourra être mise en œuvre qu'après la réalisation d'une liaison directe vers le diffuseur autoroutier de Wandre et une saturation en activités économiques de la ZACC n°1 (Ancienne Paire du Charbonnage de Cheratte).

La ZACCI n°2 (Couloir vert de Lanaye) pourra être mise en œuvre (en fait sa partie résidentielle) lorsqu'on approchera raisonnablement de la saturation en terme d'habitat à Lanaye.

La ZACCI n°3 (Plaine de Loën) pourra être mise en œuvre après la réalisation de l'étude urbanistique et économique initiée par Visé et Oupeye et pilotée par la SPI+.

4.2.1 ZACC N°1 « ANCIENNE PAIRE DU CHARBONNAGE DE CHERATTE »

Localisation

Cette ZACC couvre une superficie de +/- 3,25 hectares.

La ZACC comprend une grande partie de l'ancienne paire située entre la voie ferrée et l'arrière des parcelles bordant la rue de Visé et entre la halle de sports et le parc du château Saroléa. Elle assure lien entre plusieurs éléments remarquables du Patrimoine : la Cité sociale, les bâtiments de l'ancien charbonnage et la cité sociale et le château Saroléa.

Éléments de droit relatif au site et aux zones limitrophes

La ZACC est totalement enserrée en zone d'habitat. Elle est de plus bordée à l'ouest par une voie ferrée. Sa moitié Sud-Est est reprise en Zone d'Intérêt Culturel, Historique ou Esthétique.

Éléments de fait relatif au site et aux zones limitrophes

La ZACC constitue la seule poche en friche au sein de Cheratte-Bas dont la densité en terme de logements et d'habitants est une des plus dense de toute la commune. Le noyau urbain de Cheratte-Bas dispose de nombreux équipements communautaires, services et commerces de proximité. Le pôle urbain de Herstal est relativement plus proche pour Cheratte-Bas et plus particulièrement le complexe commercial situé juste de l'autre côté de la Meuse. Malgré son relatif enclavement généré par les infrastructures autoroutières, son accessibilité est tant en bus qu'en véhicules particuliers est de bonne qualité.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

La proximité avec la voie ferrée, le passé industriel du site (nécessitant des investigations en matière de pollution des sols) et sa situation entre deux parties de Cheratte-Bas aux caractéristiques nettement distinctes constituent les contraintes majeures pesant sur la mise en œuvre du site. L'opportunité de rouvrir un arrêt ferroviaire, la création d'un lien entre l'Est et l'Ouest de l'entité et le besoin en matière de logements de qualité et d'activités économiques locales constituent sans conteste des atouts et des guides pour la mise en œuvre du site. La présence (imposante) des bâtiments de l'ancien charbonnage (voire du château Saroléa) doit plus être pris comme un défi positif que comme une contrainte.

Options potentielles

La partie Sud verra la réalisation d'un tissu urbain mixte permettant l'inscription combinée de logements et d'activités de type urbain.

La partie Nord de la ZACC est destinée à compléter le cœur urbain de Cheratte-Bas en assurant un lien nouveau avec la Cité Sociale par le biais, notamment, de la création d'un nouvel arrêt ferroviaire. L'espace public composant ce lien permettra aussi la mise en valeur du patrimoine industriel encore présent.

Le schéma-séquence de Cheratte-Bas préconise d'étudier un « périmètre de cohérence urbaine » reprenant l'ensemble de la ZACC, les principaux équipements communautaires, les abords de la voie

ferrée, la place de la Cité sociale, le château Saroléa et son parc et enfin l'ensemble immobilier patrimonial de l'ancien charbonnage : le but de ce périmètre est d'avoir une vision d'ensemble du (nouveau) cœur de Cheratte-Bas et de son axe nouvel axe transversal.

Le plan d'affectation répartit les +/- 3.25 hectares en :

- +/- 0,75 ha en zone de centralité urbaine secondaire (A2-1)
- +/- 2,50 ha en zone d'urbanisation à mixité fonctionnelle (B3-1)

Accessibilité

La ZACC n'est accessible que par une parcelle donnant rue de Visé via un « couloir » à proximité de la passerelle du charbonnage. Le nouveau lien transversal permettra de créer de nouveaux liens entre les différentes parties du territoire et entre les différents modes, et tout particulièrement en relation avec la création d'un nouvel arrêt ferroviaire. Ce nouveau lien entre Est et Ouest de l'entité prendra la forme d'un large passage sous ou au-dessus des voies au droit du nouvel arrêt ferroviaire.

4.2.2 ZACC N°2 « ENTRE SAROLAY ET SABARÉ »

Localisation

Cette ZACC couvre une superficie de +/- 11,75 hectares.

Elle est située entre Sarolay (ancienne commune d'Argenteau) et Cheratte-Hauteurs à l'arrière des parcelles bordant les rues des Noyers (au Nord) , Michel Beckers (à l'Est) et aux Communes (au Sud). Le côté Ouest est bordé par le chemin prolongeant la rue Sur les Bois en bordure des coteaux boisés surplombant la vallée de la Meuse. Sa frange ouest est surplombée par une ligne HT.

Eléments de droit relatif au site et aux zones limitrophes

La ZACC est délimitée, sur pratiquement tout son pourtour, par la zone d'habitat. Au Nord et au Sud la zone d'habitat s'étend sur tout le plateau compris entre Meuse et Julienne. A l'Est et à l'Ouest, seule une bande étroite en bordure de voirie ou de chemin sépare la ZACC de la vallée de la Julienne ou des coteaux de la Meuse inscrits en zone d'espace vert (et d'intérêt paysager).

La ZACC est également marquée par le passage d'une ligne HT sur sa frange ouest.

L'essentiel de la ZACC est la propriété de plusieurs propriétaires privés.

Eléments de fait relatif au site et aux zones limitrophes

L'ensemble de la ZACC est non bâti à ce jour. Le site et certaines franges en zone d'habitat qui le borde au Sud, à l'Ouest et au Nord sont essentiellement occupées par des prairies, principalement dévolues à l'élevage dont quelques unes sont encore plantées d'arbres fruitiers. Dans sa partie Sud et Ouest, quelques prairies sont utilisées comme terrains football.

La moitié des parcelles inscrites en zone d'habitat et limitrophes de la ZACC ne sont pas encore mises en œuvre ; de plus, à l'exception de celles situées au Nord en bordure de la rue des Noyers, ces parcelles ne sont pas accessibles par voirie carrossable.

Elle est située à +/- 1 km du pôle secondaire de Cheratte-Hauteurs et à un peu moins de 2 kms du noyau urbain de Cheratte-Bas mis dont l'accessibilité n'est pas optimale pour les différents modes de déplacements.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

La totalité de la ZACC est située sur le plateau. Son accessibilité interne n'est pas facile. Elle accueille des terrains de football. Elle est bordée dans sa frange Ouest par une ligne HT. Elle constitue la seule respiration paysagère pour tout le plateau urbanisé de manière continue et relativement uniforme ; enfin elle coïncide avec la limite entre les anciennes limites de Cheratte et d'Argenteau.

Options potentielles

La Ville de Visé souhaite ne pas urbaniser la majeure partie de cette ZACC, afin de maintenir une respiration dans une « nappe » urbanisée de manière relativement uniforme.

Il existe encore sur le plateau de Cheratte-Sarolay plusieurs poches non encore mise en œuvre en zone d'habitat qui sont de plus proches du cœur de Cheratte-Hauteurs et des ses équipements : il est dès lors plus opportun de développer ces zones de manière prioritaire.

Il convient enfin de relever que l'ensemble formé par Sarolay, Cheratte-Hauteurs et Cheratte-Bas constitue le deuxième pôle résidentiel au sein de la commune et qu'une partie substantielle de cette ZACC pourrait dès lors constituer une aire de loisirs en plein air nécessitant pas ou peu d'infrastructures pour toute cette partie Sud de la commune éloignée de 6 à 8 kms du pôle sportif de la rue de Berneau.

La frange Sud de la ZACC pourrait toutefois être mise en œuvre dans le cadre d'un plan d'ensemble couvrant également le tissu parcellaire oblong formé par le fond des parcelles desservies par la rue Aux Communes. C'est la raison pour laquelle le schéma-séquence de Sarolay envisage un « périmètre de cohérence urbaine » incluant toute la ZACC mais aussi les parcelles qui l'entourent, de façon à envisager un traitement global de l'ensemble.

Le plan d'affectation répartit les +/- 11,75 hectares en :

- +/- 1,25 ha en zone résidentielle périphérique ouverte (C1)
- +/- 10,50 ha en zone de loisirs naturels (E4-1)

Accessibilité

Cette zone n'est pas facilement accessible depuis les alentours, dans la mesure où la ZACC est située à l'arrière des parcelles qui bordent les rues contiguës.

Ces parcelles sont aujourd'hui soit bâties, soit trop étroites que pour y implanter un cheminement viable qui puisse desservir les terrains intérieurs de la ZACC. Les seuls accès possibles semblent être le prolongement de la Rue du Stade depuis Cheratte-Hauteurs ou par l'angle droit de la Rue des Noyers depuis Sarolay.

Le schéma-séquence de Sarolay préconise la création d'un réseau de cheminements doux en profitant de la restructuration parcellaire à organiser dans le cadre du « périmètre de cohérence urbaine » : cela consisterait en la création d'un axe reliant les coteaux de la Meuse à ceux de la Julienne, et un axe reliant Cheratte-Hauteurs et Sarolay.

4.2.3 ZACC N°3 « SUD DE RICHELLE »

Localisation

Cette ZACC couvre une superficie de +/- 6,25 hectares.

Elle située au sud de la rue Hahalette et à l'arrière de parcelles bordant les rues de Housse et de la Vouée. Elle est limitée au sud par une nouvelle voirie formant limite avec la zone agricole : la rue du Duché de Limbourg.

Eléments de droit relatif au site et aux zones limitrophes

La ZACC est délimitée au sud par la zone agricole et sur ses trois autres côtés par la zone d'habitat rural concernant tout le village de Richelle. Elle a été mise en œuvre par l'intermédiaire d'un Schéma Directeur couvrant la totalité de sa surface et approuvé le 3 juin 1996. Un permis de lotir y prévoit une occupation résidentielle. La partie du périmètre de la ZACC en contact direct avec la zone d'habitat représente environ 3/4 de son périmètre total. L'essentiel de la ZACC est la propriété de nombreux propriétaires privés.

Elle est située à proximité immédiate du cœur de Richelle et des ses écoles. La rue de Richelle desservie par le TEC est à +/- 400 m du centre de la ZACC.

Éléments de fait relatif au site et aux zones limitrophes

La majeure partie de la ZACC est mise en œuvre ou en bonne voie de l'être sous la forme de maisons uni familiales le plus souvent isolées

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

Le site de la ZACC est situé sur le plateau de Richelle et forme une poche en voie d'urbanisation et intégrée dans les aires déjà urbanisées.

Options potentielles

La ZACC a fait l'objet dans sa totalité d'un vaste lotissement largement mis en oeuvre.

Le plan d'affectation répartit les +/- 6,25 hectares en zone résidentielle périphérique ouverte (C1)

Accessibilité

Le contexte physique, la relativement faible densité du village et les disponibilités foncières existant encore constituent une opportunité de mener une réflexion prospective par rapport aux modes doux de manière à permettre le maintien, l'extension et la création d'un réseau de cheminements le plus autonome possible susceptible de relier les différents quartiers résidentiels de Richelle (dont la ZACC) aux équipements communautaires proches.

4.2.4 ZACC N°4 « ROUTE DE BERNEAU »

Localisation

Cette ZACC couvre une superficie de +/- 12 hectares.

Elle est située à l'extrême Est de la commune et forme très partiellement limite avec la commune de Dalhem. Elle s'inscrit en longueur entre la tranchée de la voie ferrée Anvers-Rhur et la route reliant Visé et Berneau. Elle est bordée à l'ouest par le quartier de la Wade dont l'urbanisation est en voie d'achèvement et à dans sa partie « Est » par les coteaux escarpés de la Berwinne.

Éléments de droit relatifs au site et aux zones limitrophes

La ZACC est délimitée au sud par les terrains situés de part et d'autre de la route de Berneau et à l'ouest par le quartier de la Wade, dont la partie jouxtant le ZACC a fait l'objet d'un PCA approuvé en 2004 : ces terrains sont affectés en zone d'habitat. Au Nord, la tranchée est reprise en zone d'espaces verts ; au-delà et à l'Est, le plan de secteur affecte les terrains en zone agricole. Le site est également marqué par le passage de deux lignes HT et une réservation pour la passage d'une ligne HT supplémentaire.

La partie du périmètre de la ZACC en contact direct avec la zone d'habitat représente environ 2/3 de son périmètre total.

L'essentiel de la ZACC est la propriété de plusieurs propriétaires privés.

Éléments de fait relatifs au site et aux zones limitrophes

La très grande majorité des terrains sont aujourd'hui concernés par une activité agricole (prairies, vergers, horticulture, Quelques fonds de parcelles bordées et accessibles par la rue de Berneau débordent de la zone d'habitat dans le périmètre de la ZACC avec des occupations de cours et jardins, d'aire de parage ou de bâtiments annexes.

Elle est située à proximité immédiate du pôle sportif de Visé (Hall des Sports, terrains de tennis, terrain de rugby et stade de football) et à +/- 1,5 kms du cœur urbain de Visé.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

La majeure partie de la ZACC est située sur le plateau, mais sa partie Est s'inscrit dans les coteaux de la Berwinne particulièrement visibles depuis la vallée. Une attention toute particulière doit donc être portée en matière d'impact paysager, ce qui justifie les freins placés en matière d'urbanisation.

Options potentielles

La vocation paysagère du site implique tout d'abord la nécessité de prévoir une implantation la plus discrète possible avec une densité relativement faible. On évitera d'implanter des bâtiments en bordure de plateau. De plus, afin de faire respecter ce souci de protection et d'intégration paysagère, il a été défini de manière complémentaire des périmètres de densité particulière et de respiration paysagère intègrent la partie Est de la ZACC et des parties des zones d'habitat et d'habitat rural limitrophe ou proche.

La ZACC peut être partagée en deux secteurs aux affectations bien distinctes :

- ❑ La partie de la ZACC en bordure du chemin des Trois Rois face à quartier de la Wade a une vocation résidentielle sur la profondeur d'une parcelle
- ❑ Le solde (grevé par le passage de ligne HT) en arrière de la rue de Berneau est destiné à accueillir des activités économiques mixtes ne générant pas une mobilité particulière (éviter notamment les commerces de détail) et avec un souci d'intégration paysagère marqué afin
 - de permettre une expansion raisonnable et intégrée des activités bordant la partie plane de la rue de Berneau
 - d'encourager des activités rurales à haute valeur ajoutée (horticulture, pépinière, ...) qui ne soient pas susceptibles de générer des impacts paysagers négatifs

Le plan d'affectation répartit les +/- 12 hectares en :

- +/- 2,75 ha en zone résidentielle périphérique ouverte (C1)
- +/- 8,50 ha en zone d'activités économiques mixtes paysagères (D5-2)
- +/- 0,75 ha en zone d'espaces verts (E-2)

Accessibilité

Cette ZACC n'est accessible que par la rue de Berneau ou par le chemin des Trois Rois en cours d'aménagement afin de permettre la mise en œuvre du PCA de la Wade. L'accessibilité de la partie de la ZACC à destination économique devrait se réaliser de manière la plus directe en relation avec la rue de Berneau sans transiter par cette nouvelle voirie résidentielle.

4.2.5 ZACC N°5 « DOSSAIS »

Localisation

Cette ZACC couvre une superficie de +/- 23 hectares. Elle est la plus grande des ZACC de Visé et représente plus de 40% de la superficie globale des ZACC.

Elle est située dans la partie nord d'un site présentant la forme d'un quadrilatère de +/- 35 hectares compris entre quatre infrastructures de transport majeures structurant le territoire visétois. Il s'agit de la Meuse à l'est, du Canal Albert à l'ouest de la N607 reliant l'échangeur de Moulant/Visé Nord à la N671 au nord et la voie ferrée Anvers-Rhur au sud. Le support physique de ces trois dernières infrastructures, constitué par des talus (et un viaduc pour une partie d'au moins une dizaine de mètres de hauteur, caractérise tout particulièrement cette portion du territoire.

Elle est située à +/- 2 kms du cœur urbain de Visé.

Éléments de droit relatifs au site et aux zones limitrophes

La ZACC est délimitée au sud par les terrains situés de part et d'autre de la rue de l'Ecluse et la rue de la Digue en zone d'habitat à caractère rural. Cette zone n'est que partiellement mise en œuvre. Elle est limitée au

Nord par la N607 figurant au plan de secteur comme « route de liaison » : au-delà on retrouve le village de Lixhe repris en zone d'habitat rural. Le quartier de Basse-Meuse situé au sud du viaduc de chemin de fer est affecté en zone d'habitat. Le site est également marqué par le passage de deux lignes HT et de deux gazoducs à haute pression.

La partie du périmètre de la ZACC en contact direct avec la zone d'habitat représente environ 1/3 du périmètre total de la ZACC. Les 2/3 restants du périmètre sont concernés par des infrastructures de transport.

L'essentiel de la ZACC est la propriété de plusieurs propriétaires privés à l'exception des terrains en bordure immédiate de la Meuse appartenant à la Région wallonne.

Eléments de fait relatifs au site et aux zones limitrophes

Les infrastructures confèrent à l'ensemble du site un fort sentiment d'enclavement par la situation en contrebas de trois hauts talus : la seule ouverture est constitué par la Meuse.

La quasi totalité des berges de la Meuse au droit du site ne sont plus naturelles vu la présence du barrage de Lixhe ayant nécessité une « consolidation » des rives à proximité. Les berges permettent un accostage de bateaux ; une petite partie est constituée d'une berge boisée.

Le vis-à-vis du site de l'autre côté de la Meuse est constitué par la zone d'activités économiques de Navagne. Une partie de cette zone est destinée à la construction d'une centrale de production électrique TGV. Cette centrale devrait impliquer la construction d'une nouvelle ligne HT susceptible de traverser le site.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

Le PICM de la Basse-Meuse confère à la N607 (formant la limite nord du site et de la ZACC) un rôle structurant majeur en matière de mobilité en relation avec l'échangeur de Visé-Nord, tant pour le trafic en relation avec le territoire situé à l'ouest du Canal Albert que pour le territoire compris entre Canal et Meuse afin de soulager Devant-le-Pont et le centre de Visé de tout trafic de transit parasite. Il convient de relever que la relation entre la N607 présente un profil en long descendant du pont sur le Canal vers le pont-barrage de Lixhe et que le raccord actuel avec le site (au droit de la rue de l'Ecluse du côté du Canal) présente une forte déclivité et nécessite une emprise foncière importante.

La présence de lignes HT, existantes ou projetées, constitue une autre contrainte. L'implantation d'une nouvelle ligne (si elle s'avère nécessaire) ne devra pas obérer les opportunités de valorisation du site : il pourrait même être envisagé de lier l'implantation de cette nouvelle ligne, idéalement à proximité de la N607, au déplacement de la ligne existante traversant de manière oblique le site et surplombant quelques maisons existantes.

Enfin, le contexte foncier, constitué d'un tissu parcellaire particulièrement morcelé.

Options potentielles

La volonté communale est de mettre cette zone en réserve foncière, considérant que sa mise en œuvre n'est ni urgente ni nécessaire.

Ce site occupe une position charnière, au croisement entre diverses affectations dont la compatibilité doit être organisée. Il s'agit d'un lieu particulièrement stratégique en matière de développement du territoire de Visé et de la Basse-Meuse dans son ensemble. Ses caractéristiques méritent d'y développer un projet qualitatif, orienté sur une politique d'aménagement du territoire et de développement du cadre de vie, dans un souci paysager.

Les options suivantes sont donc établies :

- Maintien et développement d'une berge naturelle sur tout le flanc Est du quadrilatère. A terme, cette zone -majoritairement composées de terrains appartenant à des instances publiques- pourrait prendre la forme d'un « parc public » prolongeant ainsi les aménagements de la rive gauche de Meuse, depuis l'île Robinson jusqu'au pont-barrage. La partie Nord de cette berge pourrait accueillir une aire vouée aux loisirs et à la nature, s'appuyant notamment sur la proximité du plan d'eau. Les éléments boisés et les vergers existants sont à conserver et à structurer.

- ❑ Les talus délimitant le site sur les trois autres côtés sont confirmés dans leur physionomie actuelle. Ils ne sont pas destinés à être urbanisés et constituent un fond paysager verdoyant.
- ❑ L'intérieur de la zone pourrait accueillir une légère extension de la zone résidentielle dans la partie sud.
- ❑ Une zone d'activités économiques mixte pourrait s'implanter dans la partie Nord. Les activités devront être choisies pour leur compatibilité positive avec la fonction résidentielle, par exemple quelques petits immeubles de bureaux -type centre de recherches de haute technologie-. L'ensemble devra présenter une densité faible et un caractère global vert et ouvert. Un nouvel accès à ces zones devra être envisagé.

De façon générale, cette zone devra être développée de manière extensive, en gardant toujours à l'esprit le souci paysager. Le respect de la trame parcellaire ancienne et des caractéristiques paysagères du lieu serviront de canevas. La mise en oeuvre du site constituera également une opportunité pour porter de manière subtile, des qualités nouvelles de modernité.

Lorsque la mise en oeuvre de la ZACC deviendra opportune, il est souhaité que la trame guidant l'urbanisation dégage des espaces verts offrant des dégagements paysagers vers la Meuse. La présence de vergers et d'une berge boisée devrait permettre la constitution d'un parc en bordure de Meuse prolongeant les berges habitées et dotées d'alignements d'arbres caractérisant cette rive de la Meuse depuis l'île Robinson jusqu'au pont de chemin de fer.

Le plan d'affectation répartit les +/- 23,00 hectares en :

- +/- 10,50 ha en zone d'activités économiques mixtes paysagères (D4-5)
- +/- 1,50 ha en zone résidentielle à attention paysagère (C3)
- +/- 6,00 ha en zone de loisirs naturels (liés à la voie d'eau) (C.6)
- +/- 5.00 ha en zone d'espaces verts (E2)

Accessibilité

Cette ZACC est théoriquement facilement accessible, y compris pour un trafic de transit, dans la mesure où la N607 est directement connectée à l'accès autoroutier de Moulain/Visé-Nord situé à +/- 1km. Toutefois, l'accessibilité se fait par une bretelle de raccordement présentant une forte pente et dont les carrefours tant au droit de la N607 que de la rue de l'Ecluse ne permettent pas l'échange optimal des flux de circulation.

Lors des procédures de mise en oeuvre de la ZACC, il conviendrait de vérifier l'intérêt et la faisabilité de l'hypothèse du déplacement du raccord à la N607 à proximité du pont-barrage à un niveau plus proche du niveau général du site.

4.2.6 ZACCI N°1 « DARSE DE CHERATTE »

Localisation

Cette ZACCI est la plus petite des ZACCI et couvre une superficie de +/- 8,5 hectares. Elle est située à l'extrême sud de la commune entre l'échangeur de Cheratte et une darse.

Éléments de droit relatifs au site et aux zones limitrophes

Outre ces éléments d'infrastructures, la ZACCI est délimitée au sud de la darse par une zone d'habitat. Elle est située au sein du site classé défini autour du charbonnage du Hazard et de la cité-jardin (AR 02/06/82 et 10/11/92)

Éléments de fait relatifs au site et aux zones limitrophes

Le site de cette ZACCI est constitué par une friche industrielle enclavée, dont la partie nord est polluée partiellement assainie par la SORASI et dont la partie Nord a été confinée compte tenu de sa contamination à l'arsenic. Cette ZACCI est également soumise aux contraintes liées à la proximité avec un important échangeur autoroutier. Une petite partie d'un ensemble résidentiel empiète dans le périmètre de la ZACCI.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

L'intérêt de cette ZACCI est de permettre l'inscription de quelques activités économiques en appui d'une zone d'habitat dense à proximité. Cette proximité, mais aussi la situation dans un site classé, conditionnent le nombre et le type d'activités et de bâtiments à envisager, de manière à limiter les incidences environnementales.

Options potentielles

Le plan d'affectation répartit les +/- 8,5 hectares en :

- +/- 0,50 ha en zone d'ensembles résidentiels structurés (C2-1)
- +/- 3.25 ha en zone d'activités économiques mixtes paysagères (D4-1)
- +/- 4.75 ha en zone d'espaces verts (E2)

Accessibilité

L'accessibilité actuelle de la ZACCI est médiocre : elle s'effectue par une petite voirie communale bordant le château Saroléa et la cité-jardin en longeant le pied du talus de l'autoroute. Son accessibilité doit être améliorée avant d'envisager sa mise en œuvre ; ceci pourrait se réaliser en profitant du projet de valorisation économique du site contigu du Wérixhet envisagé par la Ville de Liège et la SPI+ via une prolongation jusqu'à Cheratte de la nouvelle voirie connectée au diffuseur autoroutier de Wandre.

Quoiqu'il en soit, le site ne peut accueillir qu'un faible nombre d'activités ne nécessitant qu'un nombre réduit de mouvements de véhicules.

4.2.7 ZACCI N°2 « COULOIR VERT DE LANAYE »

Localisation

Cette ZACC couvre une superficie de +/- 50,5 hectares. Elle est située dans le nord de la commune entre le Canal Albert, à l'ouest, et les villages de Lanaye et de Lixhe, à l'est.

Éléments de droit relatifs au site et aux zones limitrophes

Outre le Canal Albert et les zones d'habitat rural dans lesquelles s'inscrivent les villages, cette ZACCI est bordée au nord par une zone de loisirs et au sud par une zone d'espaces verts ; entre les deux villages le périmètre de la ZACCI rejoint le périmètre d'une ancienne gravière.

Éléments de fait relatifs au site et aux zones limitrophes

Le site est constitué, par une zone arborée en bordure du Canal Albert (prolongeant la zone verte située au sud) et par des prairies en contrebas et constituant un tampon entre les deux villages.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

Bien que situé en bordure du Canal Albert, le site ne bénéficie pas d'une bonne accessibilité. Le site constitue la seule « respiration » paysagère dans le continuum urbain se déployant entre Liège et Maastricht et, par là, le seul « couloir » vert entre les deux versants de la vallée de la Meuse.

Options potentielles

Le souhait premier de la Ville de Visé est de conforter ce site dans son rôle naturel et paysager. Le plan d'affectation répartit les +/- 50,5 hectares en :

- +/- 17,50 ha en zone d'espaces verts (E2)
- +/- 33,00 ha en zone rurale à attention paysagère (E5-3)

4.2.8 ZACCI N°3 « PLAINE DE LOËN »

Localisation

Cette ZACCI couvre une superficie de +/- 113,5 hectares. Elle est la plus grande des ZACC et ZACCI de Visé. Elle est située dans la partie nord de la commune entre le Canal Albert, la Montagne Saint-Pierre, le village de Loën et le talus supportant la voie ferrée Anvers-Rhur. Elle se prolonge au sud de ce talus sur le territoire de la commune d'Oupeye.

Éléments de droit relatifs au site et aux zones limitrophes

La ZACCI est délimitée à l'ouest par une zone d'extraction et le village de Loën inscrit en zone d'habitat à caractère rural ; au nord et à l'est par la zone d'activités économiques coïncidant avec les sites des activités économiques implantées en bordure du Canal Albert.

Elle est traversée par la N607 figurant au plan de secteur comme « route de liaison ». Le site est également marqué par le passage de nombreuses lignes HT.

L'essentiel de la ZACC est la propriété de nombreux propriétaires privés.

Éléments de fait relatifs au site et aux zones limitrophes

Les infrastructures confèrent à l'ensemble du site un fort sentiment d'enclavement par la situation en contrebas de talus et du mur de quai du Canal Albert.

Aptitudes et contraintes à l'urbanisation

L'atout majeur du site consiste en sa très bonne accessibilité tri-modale.

Son principal handicap réside dans la localisation tout à fait particulière du village de Loën, véritablement enclavé au sein de la ZACCI.

Les autres difficultés résultent d'un morcellement foncier et la déclivité par rapport au Canal ; cet élément pourrait être atténué par la reconstruction d'un nouveau mur permettant la création d'une zone de transbordement. La présence de lignes haute tension et de conduites de gaz, existantes ou projetées constitue une autre contrainte. La proximité physique et visuelle de la Montagne Saint-Pierre constitue encore une contrainte d'une autre nature.

Options potentielles

Cette ZACCI a fait l'objet d'un avant-projet de PCA en concertation avec la commune d'Oupeye ; les options de cet avant-projet sont totalement prises en compte dans le Schéma de Structure. Le développement de cette ZACCI intégrera les concepts du développement durable.

Le plan d'affectation répartit les +/- 113,5 hectares en :

- +/- 1,00 ha en zone d'activités économiques portuaires (D1)
- +/- 18,50 ha en zone d'activités économiques industrielles (D2-4)
- +/- 28,50 ha en zone d'activités économiques à attention paysagère (D4-3 et D4-4)
- +/- 41,50 ha en zone d'espaces verts tampons (E2)
- +/- 24,00 ha en zone rurale (E4-1 et E4-2)

Accessibilité

Cette ZACC jouit d'une très bonne accessibilité pour toutes activités économiques, y compris pour un trafic de transit, dans la mesure où la N607 est directement connectée à l'accès autoroutier de Moulant/Visé-Nord situé à +/- 1km.

4.3 PROGRAMMATION DES ACTIONS

La carte des « Mesures d'aménagement » constitue une synthèse classifiée des actions à mener pour mettre en œuvre progressivement le Schéma de Structure. Le tableau ci-dessous reprend les actions pouvant être définies spatialement et classées d'une manière ou d'une autre sur une échelle du temps ; les commentaires font apparaître certaines particularités liées à des conditions de mise en œuvre externes au territoire de Visé.

ACCESSIBILITE				
Actions et localisation	Terme			Commentaires
Création d'une gare ferroviaire à Cheratte	C	M		Accord nécessaire de la SNCB Liée à l'opération de rénovation et de restructuration de Cheratte-Bas
Création d'un arrêt ferroviaire à Argenteau			L	Opportunité dans un contexte d'agglomération (PUM) et eurégional
Développement des réseaux des modes doux (tout le territoire)	C	M	L	Poursuite des actions menées Elaboration d'un 'schéma de réseau des espaces publics et espaces verts' au sein de chaque entité, à l'instar de ce qui a été fait sur Richelle.
Réalisation d'une passerelle piétonne entre Lanaye et Eijsden		M		Opportunité notamment touristique dans un contexte eurégional
Création d'un pont « Sud » au droit du diffuseur autoroutier de Cheratte	C			Option soutenue de manière exclusive par Visé en vue d'assurer un développement cohérent et une desserte économique équilibrée des zones comprises entre Meuse et Canal (Trilogiport et Chertal) Cette option doit également contribuer à la nécessaire rénovation et restructuration de Cheratte-Bas
Création de la rocade Nord de Visé prévue au PCM		M		Accord nécessaire du SPW-DGO1 Liée à une opportunité de rénovation des espaces publics au cœur de Visé
Amélioration de l'accessibilité à Cheratte-bas, via le site du Wérihet à Wandre	C	M		Lié à la mise en œuvre du site économique du Wérihet Condition d'affectation d'une partie de la ZACCI de Cheratte à des activités économiques
Création d'un nouvel accès au site du Dossais			L	Cette ZACC constitue une réserve territoriale à long terme : être attentif à conserver des opportunités de liaison
Déviation du charroi lourd à travers le hameau de Loen	C			Lié à la création d'un nouveau quai en emprise sur le canal : chantier de la 4° écluse de Lanaye géré par le SPW
Autres opérations prévues dans le Plan Intercommunal de Mobilité en matière de - accessibilité modes doux - accessibilité transports collectifs - accessibilité véhicules particuliers. - gestion du stationnement	C	M	L	Poursuite des actions menées
Nouveau quai de transfert modal à Loën	C			Liée à la construction de la 4° écluse de Lanaye + nécessité de modification du Plan de Secteur
ESPACES PUBLICS				
Actions et localisation	Terme			Commentaires
Aménagement de boulevards urbains	C	M		
Traitement paysager des berges de Meuse	C	M	L	Programmation d'un panel d'actions et coordination avec divers intervenants

Aménagement de la place Reine Astrid	C	M		Etude en cours.
Aménagement de la Place de la Collégiale	C			Finalisation de l'étude en cours par le MET. Travaux programmés à court terme
Aménagement de la Place de Claire-Fontaine (carrefour Gendarmerie)		M	L	Lieu d'articulation du « Parc des équipements collectifs » > lié à une réflexion d'ensemble préalable intégrant la restructuration des espaces bâtis riverains
Aménagement de la Place de Cheratte-Hauteurs	-			Action réalisée (à réévaluer à long terme ?)
Création de portes urbaines à l'entrée des entités bâties	C	M	L	A poursuivre. Liées aux opportunités d'aménagements contigus (périmètre de revitalisation urbaine, ...) ou de traitement des boulevards urbains
Réalisation d'un plan-lumière	C			
Adoption d'un règlement en matière d'enseignes publicitaires	C	M		
MESURES PLANOLOGIQUES				
Actions et localisation	Terme			Commentaires
Définition et gestion du périmètre de noyau urbain	C	M	L	A intégrer dans toutes les politiques urbaines
PCU (périmètre de cohérence urbaine) de Cheratte-Bas	C			Schéma directeur réalisé en 2007 : mise en œuvre prioritaire à l'initiative principalement des pouvoirs publics
PCU de Cheratte-Hauteurs		M		Schéma directeur réalisé en 2004 : mise en œuvre à l'initiative principalement des propriétaires privés
PCU de Sarolay		M	L	Schéma directeur à mettre au point : coordination des opportunités foncières privées et publiques
PCU des abords de la Collégiale		M	L	Vérifier son opportunité par rapport aux outils existants (schéma relatif à la route de Dalhem réalisé en 2002) et aux aménagements d'espaces publics en voie de réalisation
Parc urbain des services communautaires (B4)	C	M	L	Evaluer l'outil planologique le plus adapté : périmètre de remembrement urbain, schéma directeur, ... et programmer une mise en œuvre cohérente au gré des opportunités
ZACC et ZACCI				
Actions et localisation	Terme			Commentaires
ZACC de Cheratte-Bas (1)	C			Projet prioritaire ; nécessité de revitaliser le village de Cheratte-bas
ZACC de Sarolay (2)		M		
ZACC de Richelle (3)	-			Déjà mise en œuvre via un schéma-directeur et un lotissement
ZACC de Berneau (4)		M		
ZACC du Dossais (5)			L	Constitue une réserve territoriale
ZACCI de Cheratte-Bas (1)		M		Liée à l'amélioration indispensable de l'accessibilité (liaison avec le diffuseur de Wandre)
ZACCI de Lanaye (2)	C			Déclassement souhaité, en confirmation des positions récentes (plan prioritaire des ZAE, SDEL, PUM,...)
ZACCI de Loën (3)	C			Procédure de RUE initiée (en coopération avec la SPI+ et Oupeye)
PROJETS DE MODIFICATIONS DU PLAN DE SECTEUR				
Localisation	Terme			Commentaires
Cheratte-Bas C2-1	-			Mise en conformité avec la situation de fait > délai sans objet ?
Cheratte-Hts A3-2		M	L	Liée à la cessation de l'activité économique existante

Visé A-1		M		
Visé B3-2		M		
Visé C5-3	C			Garantir rapidement l'affectation souhaitée
Visé D2-3			L	Conditionné à la réalisation de la rocade nord
Loën D-1		M		Consécutif à la réalisation du quai en emprise sur le canal
Loën E4-1 / E4-2	C			Consécutif à la mise en œuvre de la ZACCI de Loen-Hallembaye et à l'adoption du RUE
Lanaye E2-1 / E5-3	C			Déclassement souhaité de la ZACCI, en confirmation des positions récentes (plan prioritaire des ZAE, SDEL, PUM,...)
Lanaye E2-2	C			Projet de réhabilitation de l'ancienne gravière à concrétiser par le MET
Lanaye/Loën E1-2 / E4-3	-	-	-	Mesure compensatoire proposée par le GW dans le cadre de la modification du PdS liée aux développements des activités de l'aéroport de Bierset
Lanaye E1-1	C			Confirmation des mesures compensatoires définies dans le cadre des travaux de la 4° écluse de Lanaye
Lanaye E1-3 / E2-3		M		Garantie de non exploitation de la zone d'extraction

4.4 PRINCIPAUX OUTILS D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN OEUVRE

4.4.1 PÉRIMÈTRE DE REMEMBREMENT URBAIN

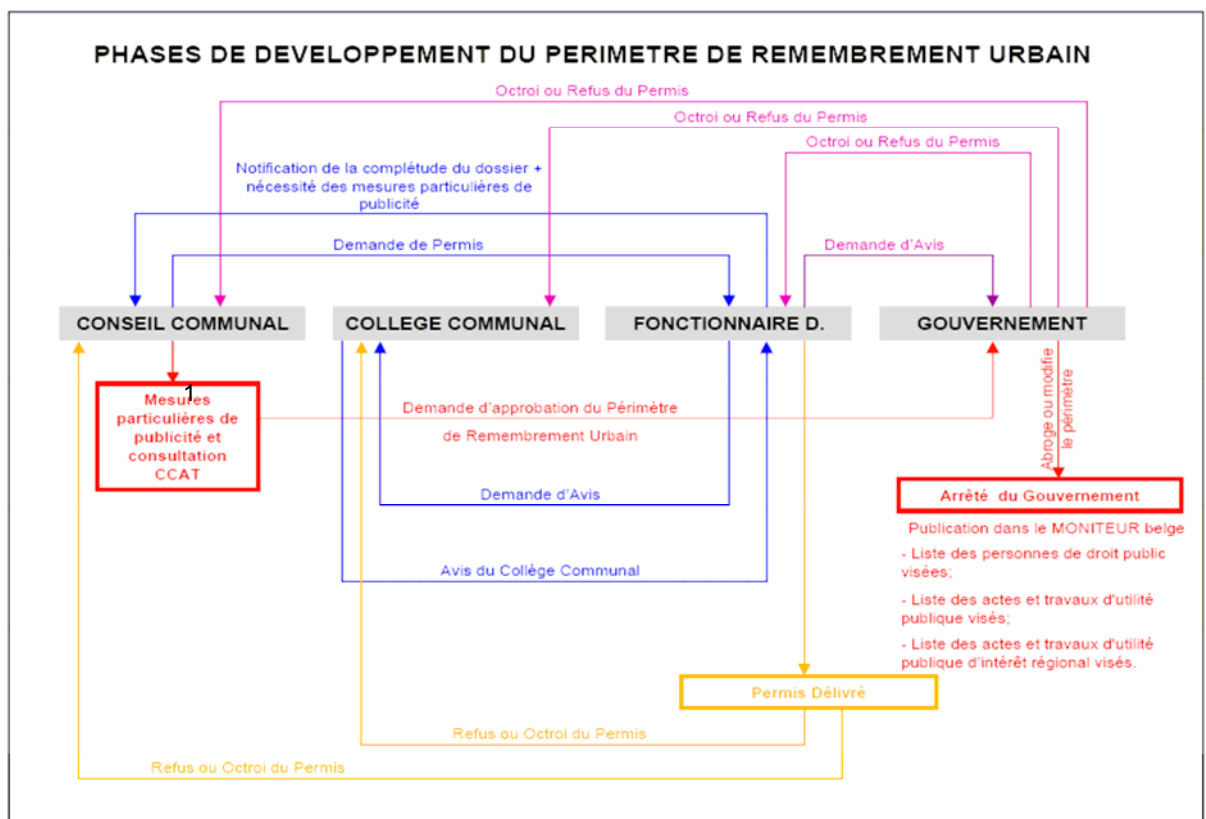
Dans une optique de développer des projets d'urbanisme dans les centres urbains, l'outil d'aménagement qu'est le remembrement urbain concerne donc « *tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics* ».

L'avantage de cet outil est qu'il permet de délivrer un permis qui s'écarte du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du règlement communal d'urbanisme ou du plan d'alignement à la condition que les actes et travaux concernés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage.

Dans le cas de Visé, cet outil pourrait éventuellement être activé pour la zone dite de « parc de services communautaires », voire pour le périmètre de cohérence urbaine de Cheratte-Bas ou de Visé-Sud.

A titre d'information, le principe dans la procédure d'un remembrement urbain consiste à élaborer et faire adopter un périmètre urbain par les autorités communales comme régionales. Au préalable, un projet d'urbanisme doit argumenter la nécessité de réaliser ce périmètre de remembrement urbain.

Le tableau ci-dessous reprend les phases de développement du périmètre de remembrement urbain. Le délai estimé pour l'adoption de ce périmètre est estimé à une année.



4.4.2 RÉNOVATION URBAINE

La rénovation urbaine est une opération d'aménagement sur le long terme qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter au sein d'un périmètre défini un quartier. L'objectif de la rénovation urbaine est d'améliorer le cadre de vie et sociale d'un centre urbain.

D'autres objectifs sont poursuivis comme par exemple :

- maintien de l'animation des centres urbains
- maintien d'un habitat diversifié pour toutes les classes de la population
- amélioration de la qualité des logements, et du cadre de vie en général
- assainissement d'îlots et suppression des taudis
- préservation et mise en valeur de l'héritage architectural et culturel
- gestion économe du patrimoine immobilier et utilisation rationnelle du sol et des équipements
- respect des structures sociales existantes
- participation accrue de la population

Plusieurs actions peuvent être opérées :

- réhabiliter ou construire des logements
- Améliorer ou construire des équipements collectifs
- Améliorer ou créer des espaces verts ;
- Améliorer ou créer des bâtiments destinés au commerce ou à des activités de services

Une opération de rénovation urbaine donne droit à des subsides.

4.4.3 REVITALISATION URBAINE

L'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé.

La commune est l'acteur central d'une opération de revitalisation urbaine.

En effet, afin d'obtenir une subvention de la Région wallonne pour l'aménagement des espaces publics, la commune doit établir une convention avec une ou plusieurs personnes de droit privé qui s'engage(nt) à mener une opération de revitalisation urbaine; personne(s) de droit privé doit(doivent) être titulaire(s) d'un droit de propriété, d'usufruit d'emphytéose ou de superficie sur un bien immeuble situé dans le périmètre de revitalisation. Cette convention doit respecter le principe selon lequel, pour chaque franc pris en charge par la Région wallonne, la ou les personnes de droit privé doivent investir deux francs minimum dont au moins un dans une ou plusieurs opérations suivantes :

- transformation et amélioration de logements insalubres améliorables,
- transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements,
- démolition de logements insalubres et construction de logements au même endroit,
- construction de logements.
- Cette convention entre la commune et le partenaire privé doit être adoptée par le Conseil communal

4.4.4 SITES DE RÉHABILITATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE) concernent l'assainissement et la rénovation des sites d'activité économique désaffectés (SAED), procédure extrêmement lourde et excessivement longue.

Sur base d'une liste de sites établie par le Gouvernement, le contenu pour acquérir le statut SRPE doit répondre à l'arrêté suivant:

- déclarer que le site est désaffecté et doit être assaini
- fixer le périmètre
- décréter d'utilité publique son expropriation (selon le CWATUPe)
- prendre à sa charge son acquisition et les travaux d'assainissement

Ces travaux comprennent :

- la démolition de tout ou partie des constructions, y compris celles qui se trouvent en sous-sol
- les mouvements de terres nécessités par l'opération, y compris les apports ou l'évacuation de terres
- l'évacuation des produits, matériaux, matériel et débris abandonnés ou provenant des démolitions
- les semis, plantations et boisements

4.4.5 RAPPORT URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Voir chapitres relatifs à la mise en œuvre des ZACC et de ZACCI

4.4.6 PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT (DÉROGATOIRE)

Pour mémoire