

LIVRE 2. SCHEMA D'AFECTATION

TITRE 1. PREAMBULE

Cadre juridique

L'article 188/4 du C.W.A.T.U.P. (Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 5 avril 1990) détermine le contenu du dossier de schéma de structure. Les précisions suivantes sont données pour la partie schéma de structure : options

" 2° *Un document intitulé "Schéma de structure : options" comprenant :*

- a) *un exposé des objectifs d'aménagement et d'urbanisme selon les priorités dégagées;*
- b) *un plan d'affectation par zones plus précises que celles établies par le plan de secteur;*
ce plan est établi à l'échelle du 1/10.000e ou à une échelle supérieure avec l'accord du fonctionnaire délégué et est dressée sur base des zones décrites à l'annexe n° 45 du Code wallon; il contient, en outre, la représentation cartographique des mesures d'aménagement ainsi que l'implantation des équipements et infrastructures résultant de l'exposé des motifs".

Pour des raisons de lisibilité des documents cartographiques, le schéma d'affectation se subdivise en deux documents cartographiques : l'un comporte une précision du plan de secteur et s'intitule schéma d'affectation (n° 21A) et l'autre comporte toutes les mesures d'aménagement du territoire; il porte le n° 22.

Utilité de l'outil

Le zonage du plan de secteur n'a pas toujours tenu compte des contraintes, des réalités et des potentialités locales. L'inventaire communal permet une telle prise en compte de la réalité locale et donne l'occasion d'amener des précisions.

La précision du zonage du plan de secteur, tant pour le tracé des zones que pour les prescriptions, se base sur le principe de bon aménagement des lieux.

La recherche du bon aménagement des lieux dans le choix des objectifs s'est faite en fonction de la politique communale et notamment celle de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le schéma d'affectation est l'outil qui aidera à la décision pour les autorités communales. Ce sera à l'avenir l'outil de référence pour délivrer tout permis de bâtir et/ou de lotir. Lorsqu'une zone n'est pas couverte par le règlement communal d'urbanisme, il faut absolument se référer au schéma de structure.

Méthode de travail

L'article 188/4 2° b indique clairement qu'il s'agit de zones plus précises que celles établies par le plan de secteur. Cette précision peut se comprendre de plusieurs façons :

- affiner le territoire en fonction d'une meilleure connaissance du terrain comme par exemple individualiser toutes les zones communautaires. D'après l'article 170 du C.W.A.T.U.P., la zone d'habitat accueille la résidence et peut également accueillir des commerces, des P.M.E., des espaces verts, des bâtiments et/ou des espaces socio-culturels, des bâtiments communautaires ou sportifs. Le schéma d'affectation peut donc aisément affiner les zones d'habitat;
- préciser la zone d'habitat du centre d'Aubel de celle de la périphérie. Il s'agit en fait d'une zone d'habitat colorée de la même façon au niveau du plan de secteur mais dont les fonctions sont différentes. En effet, la zone centrale a une autre attractivité que la zone périphérique;
- indiquer hors zone d'habitat et notamment dans l'espace rural et forestier, tous les bâtiments isolés. Le plan de secteur en effet ne reprend pas les bâtiments isolés qui émaillent l'espace rural avec leurs cours et jardins;
- privilégier au sein de l'habitat rural des zones d'habitat à caractère rural et des zones d'habitat à caractère rural avec espaces verts. Celles-ci sont définies d'une manière précise à la légende du plan de secteur, mais il n'y a pas de contradiction à préciser au sein de l'habitat de telles zones;
- individualiser les zones d'espaces verts et les indiquer avec la teinte de fond caractéristique des zones d'espaces verts;
- définir l'affectation spécifique des zones artisanales ou de moyennes et petites entreprises, ainsi que des zones de services au sein des différentes zones.

Les prescriptions du schéma d'affectation peuvent comporter en outre des indications supplémentaires. Grâce à cet outil du schéma d'affectation, la commune peut apporter des précisions au sein des différentes zones en vue "du bon aménagement des lieux", à preuve :

- de renforcer la spécificité des zones rurales;

- de programmer la mise en valeur des zones d'habitat dans le temps et dans l'espace. Cet outil permet l'utilisation rationnelle et cohérente des espaces non encore bâtis;
- d'indiquer des zones tampons et non aedificandi qui jouent un rôle important dans le paysage environnant, soit que ces zones côtoient un cours d'eau, un lotissement, soit que ces zones se trouvent dans un site assez typique, voire exceptionnel au point de vue paysager.

Les critères ayant guidé à ces précisions du plan de secteur, sont plus sommaires. Suite aux réalités mises en évidence dans l'inventaire (cartes et commentaires) il est tout à fait logique que l'on affine mieux les zones du plan de secteur au niveau de la commune d'Aubel.

On a tenu compte lors de cet inventaire notamment du relief, des caractéristiques des bassins versants, de celles du sol et du sous-sol, de la délimitation des bassins orohydrographiques, de l'indication précise des points de vue importants et des paysages typiques à préserver, des problèmes d'égouttage des eaux, des localisations des zones résidentielles, des zones d'habitat et d'habitat rural, de la localisation précise des fermes, ainsi que des commerces, de l'artisanat et des P.M.E., de la répartition au sein de l'entité aubeloise des différents équipements.

Légende du schéma d'affectation (n° 21A)

La légende du schéma d'affectation a comme base celle du plan de secteur, mais définit, comme annoncé ci-dessus, des zones plus précises.

Conformément à l'article 188/4 du C.W.A.T.U.P., la carte établie et intitulée schéma d'affectation répond à l'ordre formulé 2°b et apporte toutes les précisions utiles. Ceci correspond en fait à des prescriptions. Celles-ci concernent chaque fois un domaine particulier qu'elles finalisent pour l'avenir. Elles sont représentées sous le numéro 21A de la carte du schéma de structure.

Chaque zone ainsi délimitée sera définie en fonction du prescrit réglementaire du plan de secteur et sera accompagnée de recommandations.

Ces recommandations sont établies en tenant compte des objectifs qui sous-tendent les prescriptions, ainsi que les aménagements qu'il faudrait y favoriser. Pour une meilleure lisibilité, les mesures d'aménagement figurent sur la carte n° 22, mais elles sont signalées au présent chapitre. De plus, la carte n° 21B reprend exclusivement les modifications qu'il serait souhaitable de réaliser suite à la définition des options, des directives et des moyens du schéma de structure et fait l'objet de l'annexe 1 qui ne fait pas partie intégrante du schéma de structure.

Avis

Le schéma d'affectation est établi à partir du zonage du plan de secteur qu'il précise. La carte demeure un moyen d'expression privilégié en matière d'aménagement du territoire et indique des informations localisées sur le territoire.

Comme le schéma de structure est destiné à être utilisé pour l'examen des dossiers, il faut tenir compte de la lisibilité des documents. A cet effet, vu la diversité et la complexité des zones du plan de secteur, le schéma d'affectation (carte n° 21A) précise les zones comme par exemple :

- une zone d'habitat à inscrire en une zone d'habitat à caractère rural;
- des bâtiments publics non inscrits en zone d'équipements communautaires, tels école, administration communale, poste, ...;
- des zones de récréation, ...

Le schéma d'affectation permet à l'issue de l'inventaire de dégager une ou des priorités. Pour Aubel, une priorité se dégage : maintenir les espaces ruraux et les gérer. Des objectifs viennent épauler cette priorité. Au travers du plan de secteur, qui a valeur légale, la C.C.A.T., le Collège et le Conseil communal optent pour ses options fondamentales. La situation existante de fait et de droit permet également d'arriver à définir des axes de développement. Ceux-ci recouvrent un concept plus vaste que celui d'axe d'aménagement.

Quant aux mesures d'aménagement, elles font l'objet d'une carte distincte (n° 22) permettant de cibler les principales actions à entreprendre et les principaux moyens d'action à mettre en œuvre. Ceci correspond au souhait du législateur : "le schéma de structure est destiné à être utilisé couramment pour l'examen des dossiers, aussi bien au niveau communal qu'au niveau de l'administration. Il faut en tenir compte dans la présentation concrète des documents".

TITRE 2. DESCRIPTION DES ZONES

Le présent chapitre précise et décrit successivement les différentes zones inscrites au plan de secteur. Il sera suivi d'un chapitre précisant les prescriptions à appliquer en fonction du C.W.A.T.U.P. ainsi que d'un chapitre expliquant les modifications potentielles du plan de secteur.

Chapitre 1 Zones d'habitat

Section 1 Introduction

Ce chapitre a pour but d'illustrer et de démontrer que le tracé des différentes zones du schéma d'affectation trouve son origine dans la définition des critères de bon aménagement des lieux et se réfère également aux options du schéma de structure.

La description se fera du centre vers la périphérie et dans le même ordre que celui de la légende du schéma d'affectation décrite ci-dessus.

Section 2 Aubel centre

Le but recherché est que la commune d'Aubel affirme sa centralité. Aubel-centre peut encore se densifier vu qu'on y trouve encore des places à bâtir, à proximité de l'axe des places et de la rue de la Station, tout l'équipement communautaire public, une infrastructure adaptée aux besoins locaux et des commerces.

Le centre doit être le moteur réel de l'entité. Sur un territoire peu étendu, son épine dorsale sont les places Albert 1er, Nicolaï, et A. Ernst, qui se prolongent en direction de l'ancienne gare par la rue de la Station et la rue Haes. La zone centrale possède un point fort : le monument aux morts et un vaste espace public au sein des places Nicolaï et Albert 1er devant faire l'objet d'une rénovation à court terme. Les rues de la Station et de Battice (partim) ainsi que les trois places sont à affirmer comme lieu commercial au rez-de-chaussée et lieu résidentiel à l'étage.

Pour pouvoir étoffer le cœur actif d'Aubel, la commune doit mener quatre mesures d'aménagement, l'une une opération de site d'activités économiques désaffecté (S.A.E.D.) sur l'ancien site de la gare et l'autre une opération de rénovation urbaine de l'espace public et la troisième axée sur la construction de logements groupés sur la zone de la Driesch, la quatrième sur les mises en œuvre d'une revitalisation du centre urbain.

Ces quatre opérations conjuguées offriraient la possibilité de renforcer la densité de l'habitat d'Aubel-centre et de permettre aux non-favorisés, au troisième âge et aux jeunes ménages de disposer et de profiter de l'équipement.

Vu la législation en matière de rénovation urbaine (- affectation de 30% minimum - de logements construits ou rénovés - aux logements sociaux) et l'intérêt général lié à une rénovation, une opération de rénovation urbaine devrait être menée à court terme en y incluant le centre (bâti et espaces publics), la mise en valeur de la zone d'extension d'habitat de la Driesch ainsi que la rénovation du site d'activités économiques désaffecté de la gare.

Toutefois, Aubel doit garder sa spécificité double, de centre et de noyau habité à caractère urbanisé dense. Le schéma d'affectation privilégie au centre du village le groupement. Le village s'organise autour de trois places successives; les maisons se resserrent autour de chaque place. Le centre rassemble les principales fonctions administratives et commerciales.

Le R.C.U. porte sur les parties centrales de la zone d'habitat d'Aubel centre, celle des rues Neuve et de la Bel (cfr. R.C.U. pp. 28 à 33), ainsi que sur la zone est d'équipements communautaires et de services publics (cfr. R.C.U. pp 45 à 49).

Le site d'activités économiques désaffecté de la gare (non propriété de la commune) devrait faire l'objet d'une rénovation qui devrait s'intégrer au sein de la zone de type "centre villageois d'Aubel" avec de l'habitat et du commerce. Il faut marquer l'entrée du centre d'Aubel en venant des rues Haes, St-Antoine ou de la Kan et y développer également la fonction résidentielle dont le centre a besoin.

L'ancienne gare ayant été démolie, cet espace est à rénover en y construisant des volumes nouveaux et à fonction diversifiée. Des bâtiments privés sis à proximité immédiate devraient être également rénovés.

Le quartier de l'ancienne gare doit être revalorisé tant au point de vue commercial que résidentiel. Actuellement, c'est un pôle de passage et non un pôle de vie convivial. Il faudrait mener à court terme une opération d'amélioration de l'ensemble de l'espace public en intégrant les besoins des commerçants, des résidents, des transports en commun (T.E.C.), et des clients des différents commerces. Le site de l'ancienne gare doit s'affirmer comme un des lieux d'entrée dans le centre villageois. Dès lors, il convient de mener une opération mixte de rénovation urbaine et de site économique désaffecté.

L'ancienne ligne S.N.C.B. est à inscrire en zone d'espace vert. Il faut absolument mener une politique de préservation de ce couloir vert traversant la commune du nord au sud.

La zone de loisirs de récréation, sise à l'est du centre devrait recevoir un aménagement spécifique afin que les usagers découvrent le passage d'un lieu privilégié, les places Ernst et Nicolaï, vers cette zone de loisirs.

Aux sorties du centre d'Aubel, en direction de Battice, de Val Dieu ou d'Hagelstein, les deux zones concernées doivent absolument garder leur fonction de transition et être un lieu privilégié d'habitat vu leur accessibilité aisée et leur situation proche du centre. Au point de vue architectural, des bâtiments anciens sont dignes d'intérêt et d'autres plus récents doivent être maintenus notamment par un respect de la façade à rythme vertical. Il faudrait même encourager les rénovations. Actuellement, cette zone possède des activités commerciales intégrées au sein du bâtiment résidentiel. Il faut continuer à mettre en valeur et de la même façon (jointif et mi-jointif) l'implantation de nouveaux volumes.

Section 3. Les zones périphériques du centre d'Aubel

Autour du noyau-central de type villageois d'Aubel, se sont développées des zones de lotissements d'aspect et d'étendue divers. Le plan de secteur fait une distinction entre l'habitat dense et l'habitat à caractère rural des rues et des lieux-dits : La Bel, Château Magis, Hagelstein, la Schaens, Neer Aubel, Val Dieu, Gorhez, Tergreet, Betel, Messitert, St Antoine, Kierberg, Merckhof ainsi que Graedt et Knuppelstock; cette distinction doit aller jusqu'à la distinction d'une zone d'habitat rural avec espaces verts. Il n'a fait aucune distinction entre l'habitat à caractère social des rues St Hubert, Messitert, Hostert et Philippe Piron et l'habitat dense du centre. Il en est de même entre l'habitat à caractère rural avec espaces verts des rues Bocages et de Messitert et l'habitat dense du centre villageois.

Le R.C.U. définit une aire des villas localisée sur une partie des zones d'habitat et d'habitat à caractère rural, ainsi que sur la zone d'extension d'habitat à caractère rural nord (cfr. R.C.U. pp 40 à 44).

La distinction entre ces différents types d'habitat est d'ailleurs prévue au C.W.A.T.U.P. (art. 171).

- A. *Zone d'habitat à caractère rural avec espaces verts des rues et des lieux-dits de la Bel, du Château Magis, d'Hagelstein, de la Schaens, de Neer Aubel, de Val Dieu, de Gorhez, de Tergreet, de Betel, de Messitert, de St-Antoine, de Kierberg, de Merckhof ainsi que de la Graedt et de Knuppelstock.*

Le schéma d'affectation prévoit que ces zones qui se situent au nord et à l'ouest, au sud et à l'est du centre villageois, sont à continuer à mettre en valeur de la même façon.

Les nouvelles implantations doivent absolument s'inspirer de l'implantation des bâtiments avoisinants (principalement de type pavillonnaire) et entourés d'une végétation composée d'arbustes et de futaies principalement feuillues.

Des arbres à essence caduque doivent être plantés notamment dans les zones suivantes :

- Hagelstein, Château Magis, Schaens, Neer-Aubel, Val Dieu, Gorhez, Kierberg, Merckhof, Graedt et Knuppelstock;
- Tergreet, Betel, Messitert et St-Antoine.

La gestion de ces espaces est à maintenir en caractère d'habitat rural avec espaces verts (densité faible des maisons par hectare) vu les caractéristiques topographiques (Hagelstein, Château Magis, Schaens, Neer-Aubel, Gorhez, Graedt et Knuppelstock), de bordure du noyau central (Val Dieu, Tergreet, Betel, Messitert, St-Antoine, Kierberg et Merckhof).

Le nouveau quartier sis directement au sud des logements sociaux de la rue St-Hubert devrait se développer selon le modèle d'habitat rural aux espaces verts. La densité du couvert végétal doit être semblable à celle de Gorhez ou de Messitert. Le nouveau quartier fera l'objet d'une étude particulière d'intégration des futurs volumes à la topographie marquée et des déplacements avec les quartiers avoisinants.

B. Zones d'habitat de type social avec espaces verts (rues St-Hubert, Messitert, Hostert et Ph. Piron)

Les deux ensembles d'habitat de type social avec espaces verts ont un caractère très spécifique au sein d'Aubel : habitations construites selon un même modèle.

La zone d'habitat à caractère social des rues Messitert - Hostert s'inscrit dans une zone d'habitat au plan de secteur. Celle de la rue St Hubert recouvre une zone d'habitat à caractère rural et une zone d'extension d'habitat à caractère rural.

Il faut garder à ces deux ensembles de logements leur typologie particulière tout en constituant des sections sociales diversifiées :

- des densités d'occupation faibles;
- des volumes accolés, jumelés ou isolés, composés de 2 à 3 travées verticales;

- un jardinet devant le pas de porte enherbé ou garni d'arbustes et en contiguïté directe avec le trottoir;
- un jardin à l'arrière très soigné et à dominante de pelouses et d'arbres;
- des trottoirs aménagés;
- le réseau des voiries devant être aménagé en vue de le rendre plus sûr.

La zone de récréation de la rue St-Hubert a été individualisée au sein de l'habitat, ce qui ne figure pas au plan de secteur. C'est une plaine de jeux.

Section 4 St Jean-Sart et la Clouse

A. Zone d'habitat à caractère rural de St-Jean Sart et de la Clouse

St Jean-Sart et la Clouse se rattachent au type d'affectation : zone d'habitat à caractère rural. Les maisons sont souvent d'anciennes fermes ou des fermes environnées d'un espace "vert" composé de jardins et de prairies. Seul le hameau de St-Jean-Sart ou de la Clouse est à reprendre en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique (ZICHE) (voir rubrique ci-dessus L2.T2.C3.S1).

L'application du règlement sur les bâtisses en site rural doit se faire pour le cœur de St-Jean-Sart (vu Exécutif Régional Wallon du 23.12.87) et devra se faire pour la Clouse.

Il y a lieu de privilégier et de maintenir des points de vue sur Creft et Donsart et la dépression de la Bel, tels le long des chemins de Lammerschot, de St-Jean-Sart, de la Graedt ou de Knappelstock. Le linéaire de la rivière, aux qualités paysagères certaines, doit continuer à être mis en valeur grâce au respect de la zone non aedificandi au sein d'une zone inscrite au plan de secteur comme zone d'habitat à caractère rural potentiellement bâtissable. Cette zone non aedificandi longe la Bel vu qu'elle présente un grand intérêt biologique.

Le R.C.U. porte pour St Jean-Sart sur l'application de l'aire aux caractéristiques du Pays de Herve (cfr R.C.U. pp. 34 à 39) et pour la Clouse sur les prescriptions définies à l'aire d'habitat rural (cfr R.C.U. pp. 21 à 27).

B. Zone d'habitat à caractère rural sis au sein d'une zone sensible

Le sud de St-Jean-Sart au lieu-dit le Calvaire est typique vu sa topographie marquée. Plusieurs bâtiments composent ce hameau se trouvant en bordure méridionale de la Bel. Cet espace doit être repris comme zone potentiellement bâtissable au sein d'un espace présentant un réel intérêt paysager. Il devra faire l'objet, en cas de construction, d'une étude bien argumentée d'incidence d'intégration du volume au paysage.

Chapitre 2 Les zones d'extension d'habitat à caractère rural

Section 1 En général

Les zones d'extension d'habitat à caractère rural se situent exclusivement à l'ouest et en périphérie immédiate du village-centre. Suivant leur localisation (Schaens - Neer-Aubel, Val Dieu - Gorhez et Driesch), le schéma d'affectation prévoit que la mise en valeur des zones d'extension d'habitat à caractère rural doit absolument s'inspirer des densités rencontrées aux alentours immédiats ou du site très particulier sur lequel les volumes vont se construire.

La zone d'extension d'habitat à caractère rural s'étend sur trois aires nettement distinctes :

- la Driesch. Le R.C.U. la reprend en aire d'habitat rural (cfr. R.C.U. pp. 21 à 27);
- Gorhez - Val Dieu. Le R.C.U. les reprend en aire d'habitat rural (cfr. R.C.U. pp. 21 à 27);
- Schaens - Neer-Aubel. Le R.C.U. les reprend en aire de villas (cfr. R.C.U. pp. 40 à 44).

La mise en œuvre de ces zones doit être conforme à ce qui est prévu pour chaque zone, c'est-à-dire une densité élevée de maisons ou une densité faible sise au sein d'une futaie feuillue suivant les endroits (cfr. ci-dessous L2.T3.C2).

Ces trois zones d'extension couvrent des zones très sensibles au point de vue paysager :

- deux marquent l'entrée d'Aubel en venant de Val Dieu et jouxtent d'une part les rues de Val Dieu et de Gorhez et d'autre part la Schaens et Neer-Aubel;
- l'autre, la Driesch présente une topographie particulière, une tête de vallée. Il faudra veiller à préserver des points de vue privilégiés sur le versant d'adret du Bois de Loe - Hagelstein.

Section 2 Prescriptions particulières

A. *La Driesch*

La zone d'extension d'habitat de type dense en bordure de l'aire centrale est localisée entre les rues de Messitert, Bocages St Hubert, Gorhez et les places Ernst - Nicolaï.

Le mode d'implantation des maisons est celui d'habitations groupées par petits ensembles séparés par des zones de jardins et des espaces verts publics.

La mitoyenneté est souhaitée, de même que la création de venelles typiques dans ce quartier. Il faudra veiller à respecter le caractère dense de la partie jouxtant directement le noyau ancien. (Cfr. L2.T3.C1.S3.A et L2.T2.C1.S3A).

f. 27

f. 28

B. Val Dieu - Gorhez

Le schéma d'affectation prévoit pour la zone d'extension d'habitat à caractère rural et à densité moyenne que les nouvelles implantations doivent absolument s'inspirer de l'implantation des bâtiments traditionnels du centre d'Aubel (cfr. L2.T3.C1.S3.A et L2.T2.C1.S3.A). L'habitat groupé est souhaité, de même que la création de venelles typiques dans ce quartier. L'architecte doit s'inspirer de la typologie traditionnelle rencontrée et se conformer aux prescriptions du règlement en site rural du plateau de Herve.

Cette zone d'extension s'étend sur une zone particulière vu qu'elle est entourée de trois côtés à la fois par des zones d'habitat récent et la zone d'habitat dense du centre d'Aubel.

Le schéma d'affectation précise que les nouvelles bâtisses doivent être implantées, avec une densité identique à celle de la place Albert ou de la place Nicolaï; les parcelles encloses de haies et plantées d'arbres.

C. La Schaens - Neer-Aubel

La zone d'extension d'habitat à caractère villageois et avec espaces verts concerne exclusivement la partie Schaens - Neer-Aubel. Les prescriptions pour la mise en valeur de cette zone d'extension sont identiques à celles émises pour Château Magis, Hagelstein, Tergreet, ... (cfr. ci-dessus L2.T2.C1.S3.A).

Le schéma d'affectation prévoit un type d'habitat semblable à celui d'Hagelstein, de Tergreet, tout en privilégiant des points de vue en direction du sud vers Himmerich et vers le sud est, Aubel-centre.

Vu la situation de cette zone d'extension, relativement proche du noyau principal d'Aubel, l'espace-rue et l'implantation des bâtiments feront l'objet d'un parti d'aménagement identique à celui déjà adopté.

Chapitre 3 A Zones d'Intérêt Culturel Historique et/ou Esthétique (ZICHE)

Le présent schéma d'affectation inscrit en ZICHE (cfr. ci-dessus L2.T3.C3.S1.) une zone : le hameau de St-Jean-Sart, c'est-à-dire l'entièreté de la partie ancienne, retenue comme zone d'habitat à caractère rural du Pays de Herve.

Le schéma d'affectation relatif aux propositions de modification du plan de secteur (n° 21B) inscrira en ZICHE :

1. le centre villageois d'Aubel axé sur les trois places et la rue de la Station;
2. la Clouse.

Ces trois ensembles répondent aux critères sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) du C.W.A.T.U.P. Le schéma d'affectation retient cette typologie. La réglementation du R.G.B.S.R. est d'application au sein du R.C.U. (pp 34 et suivantes, aires aux caractéristiques du Pays de Herve), la zone St-Jean-Sart et prochainement celle de la Clouse.

Chapitre 3 B Ordre de priorités pour toutes les zones à bâtir

Le schéma d'affectation prévoit la programmation dans le temps de toutes les zones d'extension d'habitat (cfr. ci-dessous L2.T3.C3.S2). L'ordre de priorité devra être respecté tel qu'il figure au tableau ci-dessous.

L'aménagement différé ou non dans le temps sera particulièrement d'application pour le secteur public. Les zones d'extension devraient être mises en œuvre comme précisé ci-dessous :

1 COURT TERME	2 MOYEN TERME	3 LONG TERME
La Driesch	Gorhez - Val Dieu	Schaens - Neer-Aubel

Chapitre 4 Zones d'artisanat, ou de moyennes et petites entreprises et de service

Le schéma d'affectation prend en compte les deux zones de P.M.E. inscrites au plan de secteur et à sa modification ultérieure. Les deux zones se situent :

- au sud, de part et d'autre de l'entrée du village en venant de Battice;
- au nord, de part et d'autre de la sortie du village à la rue de Merckhof.

Au sein de la zone sud de PME (rue de Battice), se trouvent des zones de service dûment autorisées, ainsi que de l'habitat. Celui-ci est à traiter selon la rubrique "habitat" inscrit au sein de la zone rurale. Les zones de service peuvent continuer à se développer et sont à encourager au sein de cette zone.

La grande distribution commerciale n'est autorisée sur aucune des deux zones. Des extensions aux bâtiments actuels peuvent être envisagée mais elles doivent respecter les caractéristiques de l'environnement immédiat bâti et non bâti. Toute extension se fera à proximité des bâtiments existants afin de maintenir ou de créer une surface maximale d'espaces verts.

Le R.C.U. porte sur les deux zones artisanales, ou de moyennes et petites entreprises, ainsi que la zone de service (cfr. R.C.U. pp. 45 à 49).

Chapitre 5 Zones communautaires

Les zones d'équipements communautaires prévues ou non au plan de secteur pourront accueillir soit l'extension des activités occupant le site, soit un développement dépassant l'intérêt du voisinage. En cas d'extension, le bâtiment à construire s'intégrera dans une zone d'espaces verts comprenant des arbres à hautes tiges, à l'image du bâti actuellement existant et dans le respect du site.

Les zones d'équipements communautaires (voir ci-dessus L2.T3.C5.SA à L2.T3.C5.SF) sont toutes précisées. Au plan de secteur, peu de zones à usage communautaire étaient répertoriées tant au niveau administratif que scolaire.

Le schéma d'affectation prévoit la mise en valeur de ces zones existantes et autorisées en zone agricole en fonction du voisinage immédiat et de l'espace public sis à proximité (voir tableau des aires communautaires p. 31a).

La rénovation de certaines zones d'équipements communautaires sera étudiée dans les mesures d'aménagement.

Le R.C.U. spécifie l'application du règlement pour la zone d'équipements communautaire (cfr R.C.U. pp. 45 à 49).

BÂTIMENTS SCOLAIRES (SC)	CULTE		EQUIPEMENTS (E) OU ADMINISTRATIFS (A)		SPORTS, DETENTE		AUTRES		CIMETIERE	
	Eglises	Presbytère Chapelles	M. Communale Service Travaux Gendarmerie C.P.A.S. Bulles	Place Nicolai Place Nicolai Place Nicolai Rue Kan Près hall sportif Place de Sart	Plaine des Sports (1) Hall sportif (1) Tennis Aire de jeu Aire de détente Pique-nique, Barbecue	Centre Centre Centre, rue Kan St-Jean-Sart St Hubart Donsart, Cosenberg, Val Dieu Bois de Loe Bushaye	Centre culturel Poste Home CPAS	Place Albert 1er Rue de la Station Rue Kan	Cimetière Extension cimetière Cimetière militaire américain et son site américain	Aubel, St-Jean-Sart et la Clouse Aubel Rue du Cimetière américain
Ecole communale La Clouse		d'Aubel, de St-Jean-Sart et de la Clouse		Place Nicolai		Centre	Centre culturel	Place Albert 1er	Cimetière	Aubel, St-Jean-Sart et la Clouse
Institut Rue de la Station Rue de Gorhez		Rue de la Station Ste Anne, St Roch, Sart, Ste Lucie, Ste Appoline, N.D. du perpétuel secours N.D. des Champs, N.D. de Fatima, St Antoine, Maeshof		Place Nicolai		Centre	Poste	Rue de la Station	Extension cimetière	Aubel
				Place Nicolai		Centre, rue Kan	Home CPAS	Rue Kan	Cimetière militaire américain et son site américain	Rue du Cimetière américain

(1) La zone communautaire inscrite au plan de secteur et sise à l'est des trois places a été individualisée en zone d'équipements communautaires, de loisirs sans séjour vu leur affectation en football, hall sportif et tennis.

Chapitre 6 Zones rurales

La zone rurale est importante et doit faire l'objet de prescriptions particulières vu que les 4/5 de l'entité aubeloise sont repris en zones agricoles d'espaces verts et de bois. Le législateur a reconnu un intérêt paysager au sein de ces zones. Une zone d'intérêt paysager plus importante sera reprise au schéma d'affectation n° 21B (propositions de modification du plan de secteur). Des mesures d'aménagement pour toute la vallée de la Berwinne, le plateau de Gorhez - Donsart, le versant d'adret de Ste Anne, ainsi que partiellement la vallée de la Bel. Seules des constructions à usage bien spécifique sont autorisées uniquement dans les zones agricoles et boisées, non situées au sein d'un site classé, reconnu. La construction de bâtiments à usage résidentiel est interdite. Des agrandissements de dimension réduite et des rénovations sont seuls tolérés; l'avis de la C.C.A.T. est toujours requis.

Le R.C.U. définit les prescriptions de la zone rurale au sein de l'aire d'habitat rural et est à appliquer (cfr. pp. 21 à 27).

La zone rurale s'étend sur tout le territoire et joue un rôle important dans la composition du paysage.

Les seules activités autorisées avec l'activité agricole sont :

- les lieux de réunions dans les bâtiments existants de gites ruraux et de cafétéria dans les fermes;
- les lieux de loisirs de plein air;
- les lieux de découverte didactique de la nature pour les enfants.

Toute construction nouvelle sera autorisée, après examen minutieux de la nécessité de construire au sein de cette zone. Il sera tenu compte de la typologie des lieux. Les châteaux d'Altena et de Gorhez et leurs dépendances constituent une originalité. L'abbaye de Val Dieu est un haut lieu touristique dont les abords sont à aménager.

Chapitre 7 Rivières, Plans d'eau, Mares et Etangs

Les abords des rivières de la Berwinne et de la Bel sont à protéger de toute construction. Le schéma des mesures d'aménagement prend en compte ces zones sous forme de linéaire de rivière, de zones d'espaces verts et de parcs, naturelles, classées et humides. Une bande d'espaces verts de largeur variable devra se situer de part et d'autre des cours d'eaux.

Les abords des rivières citées ci-dessus sont à revaloriser avec leur végétation actuelle, composée de peupliers, de saules, d'aulnes, ... Ces abords offrent une qualité visuelle certaine, et donc une qualité paysagère.

La gestion des zones humides et inondables doit être réalisée en fonction de ce qui sera prévu au sein du contrat de rivière. Le schéma des mesures d'aménagement retient ces zones comme des zones écologiques très sensibles, uniquement accessibles pour les scientifiques.

Le R.C.U. précise l'application de la législation en vigueur (cfr. R.C.U. p. 24).

Chapitre 8 Zone de récréation et de séjour (couleur orange avec triangle) Zones d'extension de loisirs avec séjour (couleur orange quadrillé sur pointe et triangle noir)

Dans l'entité, une seule zone de récréation et de séjour existe au niveau du plan de secteur. Elle est située à la Coul.

L'architecture des bâtiments devra s'intégrer au sein du quartier et devrait recevoir, notamment en façade, des plantations d'arbres à feuille caduque.

Le R.C.U. est d'application en tant qu'aire d'habitat rural (cfr. R.C.U. pp. 21. à 27).

Chapitre 9 Sites classés (S.C.)

Le schéma d'affectation fait référence à la carte d'inventaire n° 8 relative aux bâtiments et sites classés. La législation spécifique aux Monuments et Sites classés est d'application stricte.

Le R.C.U. stipule les dispositions en vigueur à son titre "Protection du Patrimoine" p. 13 et p. 16).

Chapitre 10 Espace public et places (E.P.)

Le schéma d'affectation retient uniquement les lieux privilégiés que constituent les places : la totalité des trois places du centre d'Aubel, les places de la Victoire et de St Jean-Sart.

Les trois premiers lieux seront améliorés dans le cadre de l'étude des déplacements. La placette de St Jean-Sart devrait être plus conviviale (bancs, poubelles, ...).

Le R.C.U. définit les prescriptions relatives aux voiries et aux espaces publics et est d'application (cfr. R.C.U. pp. 50 à 56).

Chapitre 11 Différentes zones spécifiques (avec surcharge)

Section 1 Zones tampons

La zone tampon est destinée à séparer par un rideau d'arbres deux sites contigus. Le schéma d'affectation tient compte des affectations actuelles et potentielles et veut créer une amélioration de la qualité de la zone concernée. Ce sont :

- rue de Battice : l'entièreté du périmètre de la zone d'artisanat et de P.M.E., afin de constituer un réel rideau;
- rue de Merckhof : l'entièreté du périmètre extérieur relatif à la zone d'artisanat et de P.M.E. de Merckhof ainsi qu'à son extension;
- les périmètres des deux zones d'extension de loisirs avec séjour;
- le périmètre de la zone de récréation à l'est du centre.

Le R.C.U. définit en p. 13 les prescriptions relatives à cette zone.

Section 2 Zone non aedificandi (Z.N.A.)

Le schéma d'affectation prévoit la réservation en espaces verts de six types de zones, tels :

- zone d'extension d'habitat avec espaces verts de Neer - Aubel - Schaens : en son centre tout le long de la Bel et y compris la zone du collecteur;
- zone de la côte d'Hagelstein;
- zone au sud du nouvel abattoir;
- zone humide et d'intérêt paysager : en bordure de la Bel et de la rue de Val Dieu, à l'entrée du village de St-Jean-Sart;
- zone d'intérêt paysager particulier : au nord et au sud de la Clouse et à Lamerschot.

Section 3 Zone à rénover (Z.R.)

La zone à rénover est un espace peu attractif qui devrait faire l'objet de travaux d'amélioration.

Le schéma des mesures d'aménagement retient les zones suivantes :

- les trois places (Ernst, Nicolaï, Albert 1er), ainsi que les places de la Victoire et de St Jean-Sart;
- les abords de l'ancienne ligne de chemin de fer et de l'ancienne gare;
- la place jouxtant l'église;
- la zone en face du C.P.A.S.;
- les abords de Val Dieu;
- l'ancienne école moyenne.

La remise en œuvre de ces sites nécessite la réalisation d'une notice d'évaluation vu l'impact socio-économique et paysager joué par ces sites.