Commune de Verviers



ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

PHASE 1 :

ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS
PRECISIONS SUR LE PERIMETRE
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

VERSION ADAPTEE SUITE AUX REMARQUES DE LA COMMUNE

Mars 2014

CREAT
CENTRE DE RECHERCHES ET D'ETUDES POUR L'ACTION TERRITORIALE - UCL

Commune de Verviers

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

PHASE 1 :
ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS
PRECISIONS SUR LE PERIMETRE
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

VERSION ADAPTEE SUITE AUX REMARQUES DE LA COMMUNE

Mars 2014

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –

Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Directeur du CREAT : Pr Yves HANIN
Auteur : Bénédicte DAWANCE, Nicole MARTIN
Cartographie : Bénédicte DAWANCE, Jean-François PAQUAY

table des matières

1 ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS 6

1.1 Documents d'orientation 6

1.1.1 Schéma de structure communal 6
1.1.2 Etude et cartographie du réseau écologique du territoire communal dans le cadre du PCDN 17
1.1.3 Etude du karst à Heusy 21
1.1.4 L'inventaire du patrimoine monumental et l'inventaire complémentaire sur le patrimoine Verviétois 22

1.2 Documents à valeur règlementaire 23

1.2.1 Plan de secteur 23
1.2.2 Plans communaux d'aménagement 24
1.2.3 Règlement sur les bâtisses 27
1.2.4 Monuments et sites classés 27

2 CONTEXTUALISATION : LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DANS LE TERRITOIRE COMMUNAL 29

3 CONTEXTUALISATION HISTORIQUE - MORPHOGENÈSE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE 32

4 LE TISSU SOCIODÉMOGRAPHIQUE 36

4.1 La commune 36

4.1.1 L'évolution de la population 36
4.1.2 Les nationalités 37
4.1.3 Les ménages 37
4.1.4 Projections de population 38
4.1.5 Logements et immobilier 40
4.1.6 Revenus 40

4.2 Le quartier 41

5 PROSPECTION DE TERRAIN ET REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE 44

6 PRÉCISONS SUR LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE 45

INTRODUCTION

Le Conseil Communal de Verviers décidait courant 2013 de procéder à l'élaboration d'une étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables et leur propriété.
La volonté de la Commune est de se donner une ligne de conduite en vue de gérer la problématique du devenir de ces propriétés bourgeoises qui apportent à ces quartiers une richesse historique, patrimoniale et identitaire ; fruit de l'époque industrielle florissante. Cette ligne de conduite se formalise au travers d'un outil d'analyse du tissu dans lequel s'insèrent ces propriétés, de définition de stratégies de mutation urbanistique, et d'une série des recommandations.
La volonté de la Commune est également que cet outil puisse être applicable dans d'autres parties du territoire communal là où cette problématique se pose dans des termes similaires.
Cette mission s'effectue dans une approche urbanistique, patrimoniale, paysagère et architecturale. En effet, l'esprit dans lequel s'inscrit cette étude est de préserver un patrimoine riche et diversifié de villas remarquables et leur propriété mais aussi de se donner les moyens pour faire évoluer ce bâti et cette forme d'urbanisation en évitant toute vision dogmatique de la préservation patrimoniale, mais en réfléchissant à un avenir durable de cet héritage, adapté à nos modes de vie contemporain. Il s'agit ainsi de mettre en perspective le devenir de ces villas et leur parcelle face aux enjeux urbanistiques de densification et aux enjeux sociodémographiques de cette partie de la commune.
L'idée est aussi de pouvoir dégager une série de pistes pour permettre de préserver l'identité forte de ces quartiers. Celle-ci est définie bien entendu au travers des villas remarquables et leur propréité, mais aussi les espaces publics et le paysage particulier et indissociable du tissu patrimonial.
Les enjeux de préservation doivent également être vus à la lumière des évolutions sociodémographiques de ces quartiers et plus largement au regard du positionnement de Verviers comme polarité régionale.

Le périmètre définit au cahier des charges reprend le quartier dit « *des boulevards* » et le noyau villageois d'Heusy et ses extensions.



Dans cette première phase de la mission, il s'agit avant tout de contextualiser la problématique et le périmètre de l'étude.
Conformément au cahier des charges, la première phase comporte :

- une analyse des documents existants,
- une prospection de terrain et un reportage photographique,
- une précision sur le périmètre d'étude.

Il nous a également paru important d'apporter un éclairage sur les thèmes suivants :

- une contextualisation du périmètre dans le contexte communal,
- une contextualisation historique permettant d'établir de manière synthétique la morphogenèse de ces quartiers et identifier les grandes caractéristiques du développement urbanistique,
- une approche sociodémographique ayant pour but, notamment, de mieux appréhender la population habitant aujourd'hui le quartier.

1 ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS

1.1 DOCUMENTS D'ORIENTATION

1.1.1 SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

La Commune de Verviers s'est dotée d'un Schéma de Structure Communal approuvé en 2010 par le Conseil Communal et entré en vigueur en 2011.

LE DIAGNOSTIC DU SSC pointe une série d'éléments utiles pour cette étude, dont on retiendra :

Patrimoine bâti (II.5.3)

Atout : Verviers offre un **patrimoine bâti important** qui jalonne la ville et fait de Verviers une « petite grande ville».
Faiblesse : Une part importante du patrimoine moderne et contemporain n'est pas reconnue.
Menace : Le **patrimoine urbain non reconnu risque d'être dégradé**, voire détruit.
Le paysage naturel risque d'être « mité » par la **périurbanisation**

La population et ses besoins (II.6)

... L'augmentation de la population prévue par le bureau du plan (...) cache deux dynamiques importantes : la **périurbanisation des classes moyennes et aisées, et la paupérisation du centre**...
... l'agglomération s'étend (principalement sur les communes voisines moins densément peuplées) et se dédensifie....
Verviers offre une densité particulièrement élevée par rapport aux communes alentours
Verviers connait un phénomène de périurbanisation, entraînant une paupérisation du centre et une ségrégation sociale et ethnique sur base d'une appropriation territoriale différenciée.
... La taille des ménages diminue (...), **le type de ménage augmentant le plus est celui des isolés** (...) le centre-ville est le lieu des isolés, alors que les **anciens villages agglomérés** (Stembert, Heusy, Ensival, Petit-Rechain et Lambermont) sont des quartiers de **familles avec enfants**.
(...) la population vieillit et les **personnes âgées habitent** le plus souvent en centre-ville et **dans les cœurs des anciens villages**.

(...) L'augmentation de la population et l'augmentation du nombre de ménages engendrent une **demande en nouveaux logements** de l'ordre de 180 à 390 logements par an

L'économie (II.6)

Verviers est un centre régional, d'importance moyenne .... Verviers n'est pas une ville dortoir, elle polarise un bassin de population qui va au-delà de ses frontières communales. C'est ce rôle de pôle économique qu'il conviendra de conforter, voire d'augmenter, contre la périurbanisation de l'emploi et du commerce (zoning, zones commerciales)...
Un capital de grande valeur
La ville en elle-même peut être considérée comme son meilleur atout. Verviers **offre des qualités patrimoniales et résidentielles de très haut niveau**. Les maisons de maître, les grands intérieurs d'îlots verts, mais aussi les larges disponibilités foncières présentes notamment dans le fond de vallée sont autant d'atouts que la ville possède. !

Identification des enjeux métropolitains (II.10)
Les facteurs d'attractivité
Le cadre environnemental

(…) Son positionnement, entre dynamisme urbain et accessibilité campagnarde, …, fait de Verviers une ville très agréable du point de vue du cadre environnemental, comparé à d'autres villes de même taille.

L'architecture

…la ville n'a pas été trop touchée par les mouvements spéculatifs de « rénovation urbaine » des années 1970, si ce n'est ponctuellement dans certains quartiers (Hodimont, quartier de la rue Sécheval, rue du Marteau, …).

Verviers présente aujourd'hui un panel architectural intéressant des diverses époques traversées…

Etalement urbain et paupérisation du centre-ville (II.10.2)

…plus de la moitié des emplois verviétois sont occupés par des personnes qui n'habitent pas Verviers mais habitent aux ¾ une commune immédiatement périphérique à Verviers. (..)

…Du point de vue du logement, car il est moins cher et plus simple de « consommer » du foncier neuf en périphérie plutôt que de rénover l'ancien…

…Verviers capte une part trop faible de la demande en logements qui s'exprime au niveau de son bassin d'emplois

➔DES SCÉNARIOS POUR L'AVENIR : CONSTRUCTIONS DES OBJECTIFS

Agir sur la dynamique d'étalement urbain : réinvestir les quartiers anciens via

- la rénovation urbaine et la remise sur le marché des logements vides;
- le réaménagement des espaces publics pour plus de confort et de convivialité (y compris la plantation d'arbres d'alignements, l'éclairage, le design du mobilier urbain, … ;
- la restructuration et l'embellissement des quartiers (ravalement des façades, protection patrimoniale, reconstruction des dents creuses) …lLe but est de travailler sur la « désirabilité » des quartiers anciens auprès des classes moyennes.

Mobiliser le foncier disponible

..En urbanisant sa seconde couronne, Verviers pourra contenir l'étalement urbain en captant une part plus importante de la demande résidentielle. Cette augmentation souhaitable de l'offre de logements en seconde couronne est par ailleurs indissociable d'une politique de rénovation du centre-ville.

LES OPTIONS ET MESURES D'AMÉNAGEMENT DU SSC définissent pour Verviers 5 objectifs majeurs déclinés en mesures d'aménagement :

OBJECTIF 1 : STRUCTURER LE TERRITOIRE
OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE
OBJECTIF 3 : CONTRIBUER À LA CRÉATION D'EMPLOIS ET DE RICHESSE
OBJECTIF 4 : **VALORISER LES PATRIMOINES ET LE CADRE DE VIE**
OBJECTIF 5 : ASSURER UNE MOBILITÉ DURABLE

L'objectif 4 rentre en ligne directe avec l'objectif général de la présente étude. Toutefois, les autres objectifs alimentent aussi la réflexion.

…

Objectif 2 : augmenter l'attractivité résidentielle de Verviers, en ouvrant 3 grands chantiers : assurer un logement pour tous , rénover les quartiers anciens et ouvrir les ZACC pour des quartiers périurbains de qualité.

... Les quartiers anciens seront attractifs s'ils proposent des logements de qualité, correctement équipés au regard des standards du confort contemporain, dans un environnement urbain agréable, bien équipé, apaisé et sécurisé.

Les options – mesure 2.1.5.- indiquent notamment :

Encadrer la division des immeubles

De nombreuses maisons dans le centre-ville et en 1ère couronne sont divisées en appartements et de nombreuses demandes de ce type affluent au Service de l'Urbanisme. La taille des ménages diminue tandis que le nombre de logement augmente. Le but n'est donc pas d'empêcher la division des immeubles mais bien de l'encadrer en orientant (…) vers des projets mixtes en termes de dimensions et tendant vers des critères de confort suffisamment élevés.

Dans ce cadre, le Schéma de Structure préconise les lignes de conduite suivantes :

– Mixité du programme : le programme doit comporter des logements comprenant 1, 2 ou 3 chambres, en visant une répartition équilibrée de l'offre.

– Confort de l'espace intérieur : les pièces de vie (séjour – salle à manger – cuisine) doivent avoir des dimensions proportionnelles au nombre d'habitants potentiel.

– Espace de respiration : tout logement doit pouvoir bénéficier d'un espace extérieur de respiration : terrasse, balcon, jardin, etc., si possible privatif.

– Greniers et sous-sols semi-enterrés : des logements peuvent être prévus dans les greniers ou dans les sous-sols enterrés à condition qu'ils fonctionnent en duplex (couplés avec le dernier étage ou le rez-de-chaussée).

– Stationnement : la norme est une place de stationnement par logement ; cependant, il est possible de restreindre ce nombre en fonction de la taille de la parcelle, de la nécessité de créer un espace de cour et jardin, de la proximité du centre-ville ou de transports en commun, etc. ;

– les compteurs doivent être strictement séparés ;

– la division doit impérativement s'accompagner de travaux d'isolation phonique entre les appartements.

Objectif 4 : valoriser les patrimoines et le cadre de vie, en valorisant le patrimoine bâti, en promouvant l'architecture contemporaine (patrimoine de demain), en valorisant et protégeant le patrimoine naturel (maillage vert, maillage bleu, paysage) et en reconnaissant le patrimoine culturel et identitaire verviétois.

➔ 4.1. Valoriser le patrimoine bâti

Principes généraux :

Effectuer des inventaires globaux et thématiques : haies, arbres remarquables, bâtiments en pans de bois, petit patrimoine, Art Nouveau, Art Déco, Modernisme, patrimoine industriel, …..

Reconnaître le haut potentiel du patrimoine comme élément participant à l'édification d'un cadre de vie

Proposer un plan de gestion du patrimoine.

Mettre en œuvre des politiques de réaffectation du patrimoine.

Proposer des mesures visant à une meilleure visibilité du patrimoine au sein de la ville.

…User des outils règlementaires communaux, pour protéger et réhabiliter le patrimoine.

Mesure 4.1.1. : Valoriser les monuments qui structurent la ville.

L'église St Julienne est ici citée, ainsi que les escaliers de la paix.

Mesure 4.1.2. : Reconnaître et valoriser les ensembles architecturaux

notamment : le quartier des boulevards :

Ce quartier - typique du XIXe siècle - se caractérise par de larges artères bordées de maisons mitoyennes souvent précédées d'un jardin délimité par des ferronneries. Certaines rues abritent de belles villas entourées de jardins présentant quelques essences remarquables. De nombreuses rues sont scandées par des plantations d'arbres. A noter parmi les problématiques du quartier, la transformation des larges trottoirs arborés en parkings ; une utilisation nouvelle qui pénalise le confort des piétons et qui peut occasionner une dégradation du végétal.

Certains tronçons de rue présentent des ensembles, homogènes et remarquables d'esprit néoclassique. D'autres se caractérisent par une succession de bâtiments éclectiques ou de style cottage.

On remarquera par ailleurs que les arbres à hautes tiges participent de manière importante au charme de ce quartier. Ce type d'arbres doit être privilégié, par rapport à des essences de plus petite taille.

La place Général Jacques

Beau square du quartier des Minières, la place Général Jacques est un espace remarquable au sein d'un des plus beaux quartiers de la ville. Entourée d'un bâti de qualité, elle se situe dans un axe de composition fermé par l'Eglise Sainte-Julienne. La rénovation de certaines maisons pourrait être envisagée.

Mesure 4.1.3. : Valoriser les quartiers identitaires et le patrimoine villageois.

Il est nécessaire :

• d'identifier des périmètres patrimoniaux (coeur villageois) au sein de chaque village, pour définir des zones prioritaires en termes de protection, conservation, restauration, réaffectation et embellissement ;

• de veiller à une protection accrue des bâtiments vernaculaires historiques et de leurs abords (vergers, vues, etc.) ;

• de promouvoir des règlements d'urbanisme et/ou vade-mecum visant à définir par zone spécifique (par exemple comme pour chaque ancien noyau villageois) des directives plus respectueuses de l'identité verviétoise en matière de modes d'implantation, de volumétrie générale (toiture, etc.), de typologie de baies (portes, fenêtres, lucarnes, etc.), de choix de matériaux et particulièrement de couleurs ;

• de sensibiliser les habitants à une meilleure conservation, restauration et rénovation du bâti traditionnel en relation avec ses abords, par la réalisation de brochures toute-boîte ou de séances d'information.

Mesure 4.1.4. : Reconnaître le patrimoine industriel

Mesure 4.1.5. : Protéger le patrimoine historique

Mesure 4.1.6. : Doter la ville d'un plan-lumière

Mesure 4.1.7. : Protéger le patrimoine archéologique

➔4.2. Promouvoir une architecture contemporaine de qualité.

Mesure 4.2.2. : Favoriser l'utilisation d'une architecture contemporaine de qualité.

➔ 4.3. Patrimoine naturel : renforcer le maillage écologique et valoriser le paysage.

Mesure 4.3.1. : Elaborer un plan de gestion pour les parcs existants

sont notamment cités : le Domaine de Séroule (classé), la lace Général Jacques, la Place Vieux-Temps et la plaine Peltzer

Mesure 4.3.3. : Mettre en valeur les sentiers et promenades à travers la ville (voir PCDN)

Mesure 4.3.4. : Elaborer un atlas du maillage écologique pour inventorier, protéger et renforcer le maillage existant.

Une étude du réseau écologique au sein de la commune sur base des cartes actualisées du PCDN serait un outil de gestion utile à mettre en œuvre. Il devrait permettre d'inventorier les portions du territoire où les maillages verts et bleus sont denses, et de localiser les zones où ils sont faibles. Il devrait aussi permettre de mesurer l'impact des projets de lotissement sur le maillage vert et bleu et de proposer des lignes de conduites visant à son maintien, afin que l'urbanisation ne forme pas une coupure écologique.

..

En outre, le renforcement du maillage écologique chez les privés pourrait être soutenu par un système de primes communales et/ou par des concours.

Mesure 4.3.5. : Renforcer le maillage vert urbain par le verdoiement de l'espace public et des axes doux.

Objectif 5 : assurer une mobilité durable

➔5.1. Assurer un développement urbain compact, dense et mixte.

➔5.4. Assurer un aménagement de qualité des espaces publics.

Image de la ville, arbitrage efficace entre les divers modes de transport, sentiment de sécurité pour les passants et les habitants, sécurité routière, valorisation du cadre de vie, (re)valorisation foncière et immobilière, etc., l'espace public n'est pas seulement « la ville en creux» par rapport au « plein » des bâtiments, c'est aussi le lieu de la complexité urbaine, du stationnement et de la mobilité, de la beauté, du design et de la mise en valeur.

Mesure 5.4.2. : Etablir une charte ou un guide du bon aménagement des espaces publics.

➔5.7. Garantir l'efficacité et le confort des modes doux

LE SCHÉMA DES AFFECTATIONS DU SSC

Le schéma des affectations classe le périmètre d'étude :

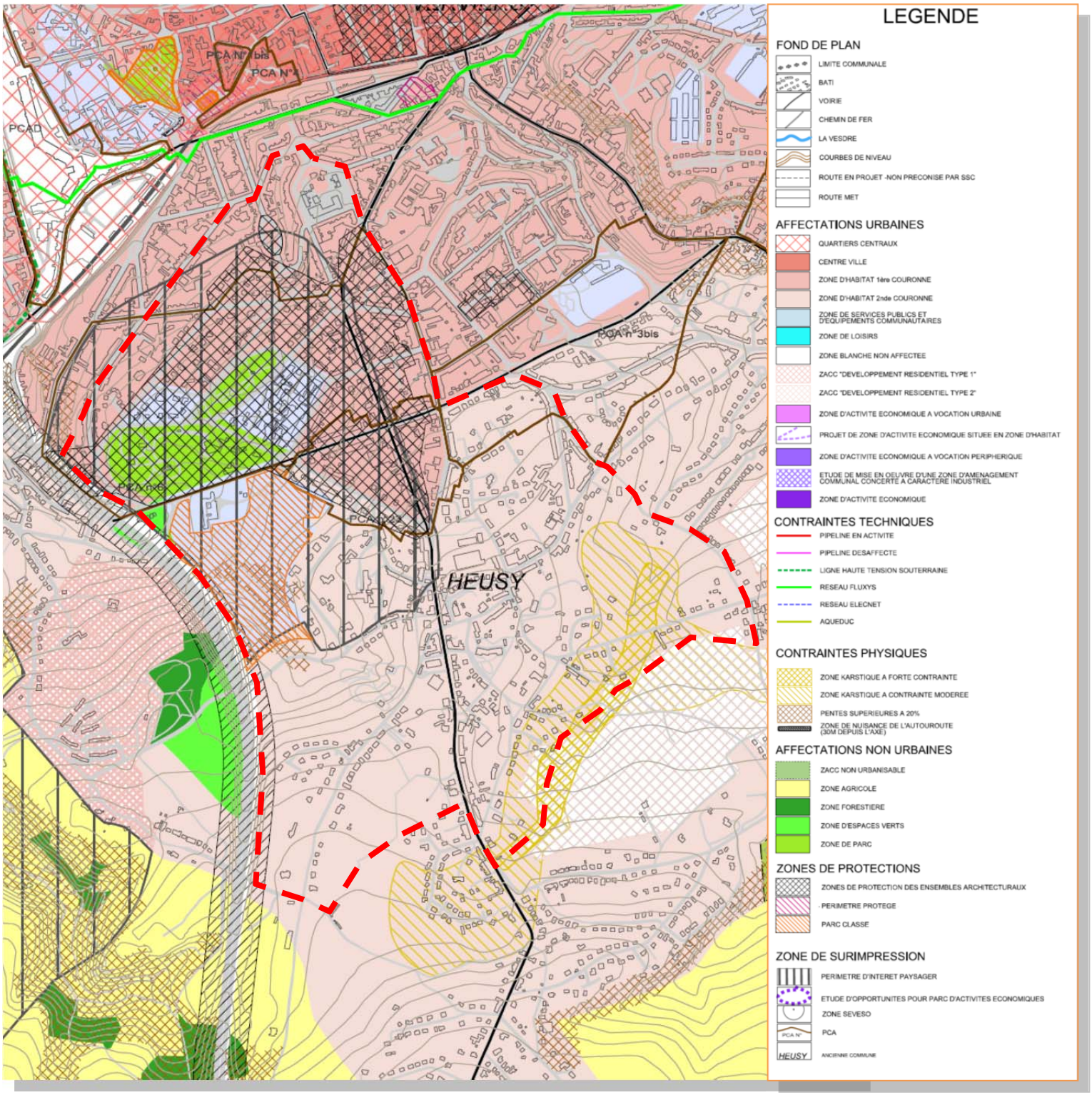
- en « zone d'habitat de première couronne » pour la partie nord du ring et le triangle « Theux-Nicolaï » au sud du ring
- une « zone d'habitat de deuxième couronne », pour le reste de la partie sud du ring.
- Les zones de services publics et équipements communautaires en ce qui concerne l'hôpital, l'ilot Gretry/Peltzer/Louvain, le parc de Séroule
- En zone de parc pour le parc communal face à l'hôpital et l'îlot Gretry/Marne/Franchimont/Peltzer (château Peltzer)

Le schéma des affectations fixe également une « zone de protection des ensembles architecturaux » au droit du quartier des boulevards (av Peltzer- place Général Jacques – place Vieuxtemps et rues pénétrantes- av de Spa – triangle Spa-Nicolaï - place Général Leman et rue de Franchimont)

Le périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur, le périmètre des PCA existants et le parc classé de Séroule sont également repris.

Les zones karstiques sont également reprises à Heusy (Ningloheid-Moraifosse) ainsi que, ponctuellement des zones de pentes supérieures à 20% (parc de Séroule, chemin des Béolles).

L'ensemble de ces informations donne une série d'indications sur les potentialités, contraintes et directives à suivre pour l'urbanisation et sont à prendre en compte dans la présente étude.



Périmètre d'étude

III.3 ZONE D'HABITAT DE PREMIERE COURONNE

Les quartiers de première couronne possèdent peu de réserves foncières. Les actions à mener dans ces quartiers veilleront à développer une qualité de vie urbaine par la rénovation des espaces publics afin d'enrayer les risques de dépérissement urbain, en remettant en valeur les intérieurs d'îlots naturels et en évitant les divisions excessives d'immeubles.

LA DENSITÉ BÂTI

La première couronne pourra ponctuellement être densifiée, tout en veillant à respecter le gabarit général des quartiers. Les intérieurs d'îlots peuvent faire l'objet d'un curetage lorsque leur densification excessive nuit à la qualité résidentielle.

En cas de démolition et/ou de reconstruction, la densité à observer sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet, au regard notamment de :

- l'implantation sur l'alignement en îlot fermé ;
- la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue ;
- la profondeur en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés ;
- en tenant compte du patrimoine des alentours.

Les éventuelles opérations de lotissements veilleront à respecter une densité comparable ou légèrement supérieure à celles constatées actuellement, de l'ordre de 20 à 40 logements à l'hectare

L'HABITAT

… la première couronne vise à offrir un panel diversifié de logements, sous forme de maisons et d'appartements. Cependant, les logements familiaux y sont davantage protégés et encouragés.

La division de maisons en appartements n'est tolérée que s'il est démontré que la taille de la maison, au vu notamment de la demande et du coût de l'immobilier, grève sa vente ou sa location. Il ne peut résulter de la division une multitude de petits appartements ou de studios. La division privilégiera la création d'appartements familiaux, notamment sous formes de duplex et triplex.

LA MORPHOLOGIE

La morphologie de référence est l'îlot de densité moyenne refermé autour des espaces de cours et jardins. Il se partage entre les maisons unifamiliales construites en ordre fermé ou semi-ouvert et les immeubles d'appartements. La fermeture des fronts bâtis n'est pas exigée systématiquement, mais elle doit rester dominante dans l'espace traditionnel de la rue.

(LES ÉQUIPEMENTS)

LE MAILLAGE VERT

Le maillage vert est assuré principalement par :

- les parcs et jardins publics ;
- les plantations en espace public ;
- les espaces des intérieurs d'îlots où les plantations ont toujours priorité sur la minéralisation ;
- les ornementations végétales de façades, terrasses et toitures;
- les zones de recul ;
- les pénétrations vertes dues au relief.

(LE MAILLAGE BLEU)

(LES ACTIVITÉS)

LES COMMERCES

Toutefois, la ligne de conduite générale est de préférer l'implantation à proximité des pôles existants et de veiller à réduire et maîtriser les nuisances pouvant être subies par le voisinage. En outre, dans les cas d'implantation dans des bâtiments existants, l'architecture de la façade devra être respectée.

LES ESPACES PUBLICS ET LES VOIES PRINCIPALES

L'aménagement de l'espace public en première couronne joue un rôle essentiel dans la qualité générale du cadre de vie. Le principe de hiérarchisation des voiries devra permettre la bonne gestion du trafic de transit entre la périphérie et le centre-ville, afin que ce trafic ne grève pas la qualité de vie des quartiers traversés.

Dans la mesure du possible, des arbres d'alignement sont plantés le long des voiries. Les nouvelles voiries créées devront prévoir une largeur de trottoir suffisante de minimum 1 mètre sans encombrement, et seront plantées d'arbres d'alignement, soit sur le trottoir, soit dans la zone de parking parallèle à la chaussée. Les nouveaux quartiers peuvent intégrer un square ou un espace vert de délassement à destination des résidents et des populations riveraines.

III.4 ZONE D'HABITAT DE DEUXIEME COURONNE

Les quartiers de seconde couronne sont constitués de zones d'habitat situées en dehors des quartiers centraux et de la première couronne. Ils sont principalement constitués d'anciens noyaux villageois et de quartiers résidentiels relativement peu denses. Les anciens noyaux villageois ont un rôle particulièrement important dans la structuration du territoire puisqu'ils sont appelés à jouer le rôle de pôle relais entre l'hinterland verviétois et son centre.

III.4.1 LES ANCIENS NOYAUX VILLAGEOIS

Les anciens noyaux villageois sont des centres secondaires, en relais du centre-ville, permettant d'assurer un service de proximité aux habitants de la seconde couronne. Ils sont également des lieux habités et animés, où on veillera à la qualité des logements et de l'espace public. Ils sont gérés, à l'instar du centre-ville, dans une optique de mixité des fonctions et de haute qualité résidentielle.

Les aspects historiques et patrimoniaux font l'objet d'une attention particulière afin de préserver l'identité des lieux.

LA DENSITÉ BÂTIE

Nonobstant la (re)construction des dents creuses, les anciens noyaux villageois n'ont pas vocation à être densifiés. Les intérieurs d'îlots peuvent faire l'objet d'un curetage de mise en valeur lorsque leur densification excessive nuit à la qualité résidentielle.
En cas de démolition et/ou de reconstruction, la densité à observer sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet au regard de la bonne intégration urbanistique et notamment de :

- l'implantation sur l'alignement en îlot fermé ;
- la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue ;
- la profondeur en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés ; • en tenant compte du patrimoine des alentours.

L'HABITAT

La complexité croissante des parcours résidentiels suppose une offre en logement divers, aussi bien dans les tailles que dans les prix. Si le centre-ville reste le quartier de référence pour la pluralité de l'offre résidentielle, les centres villageois doivent offrir une alternative déconcentrée de qualité, notamment pour les jeunes ménages et les isolés.
Les opérations de division en appartements sont permises afin d'adapter l'offre en logements aux besoins des ménages de petite taille, à la condition expresse de veiller à la correcte habitabilité des lieux et à ce que ce type d'opération ne mette pas en péril le parc de logements de 3 chambres et plus dans les centres villageois. Les logements sont maintenus ou créés aux étages des commerces.

MORPHOLOGIE

La morphologie de référence est l'îlot fermé ou semi-ouvert de densité moyenne autour des espaces de cours et jardins. Les nouvelles opérations s'insèrent harmonieusement dans le contexte urbanistique. Concernant les grandes villas remarquables : une étude devrait être menée pour éviter leur démolition et la perte de la surface dédiée à l'espace vert qui en résulterait. Lorsque l'affectation en maisons unifamiliales n'est plus souhaitée, il s'agira d'étudier les reconversions possibles en appartements duplex ou triplex, bureau, etc.

(LES ÉQUIPEMENTS)

LE MAILLAGE VERT

Le maillage vert est assuré principalement par :

- les parcs et jardins publics ;
- les plantations en espace public ;
- les espaces des intérieurs d'îlots où les plantations ont toujours priorité sur la minéralisation ;
- les ornementations végétales des façades, terrasses et toitures ;
- les zones de recul ;
- les pénétrations vertes dues au relief ;
- les zones naturelles de campagne.

(LE MAILLAGE BLEU)

(LES ACTIVITÉS)

LES COMMERCES

Les anciens noyaux villageois accueillent les commerces de rayonnement strictement local.

LES ESPACES PUBLICS ET LES VOIES PRINCIPALES

L'aménagement de l'espace public en seconde couronne joue un rôle essentiel dans la qualité générale du cadre de vie.(…)
Les petites rues locales peuvent faire l'objet, au cas par cas et en concertation avec les habitants, d'aménagement en zone 30 afin de protéger la fonction résidentielle.

III.4.2 LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES

…Les quartiers résidentiels de seconde couronne possèdent un important potentiel foncier qu'il s'agira de mobiliser avec parcimonie, tout en veillant à répondre à l'ensemble des besoins, notamment en logements.
Les quartiers de seconde couronne en transition immédiate avec la première couronne pourront être traités, si leur densité et leur mixité le demandent, comme des quartiers de première couronne. Le Collège pourra arbitrer les cas les plus complexes.

LA DENSITÉ BÂTIE

Dans les quartiers existants, pour les opérations de permis d'urbanisme, on veillera au respect des densités et règles d'implantation des bâtiments aux alentours pour la bonne insertion du nouveau bâti.
Nonobstant la bonne intégration urbanistique dans le contexte existant, on respectera, d'une manière générale, une implantation parallèle à l'alignement en recul avec jardin principal à l'arrière. Les typologies devraient alterner les ordres ouvert et semi-ouvert, c'est-à-dire alternant les bâtiments « 4 façades » et « 2 à 3 façades », sous formes de maisons unifamiliales et, ponctuellement, de petits immeubles à appartements. Dans les zones de transition entre l'espace urbain et les zones plus rurales ou périurbaines, l'ordre semi-ouvert devrait être dominant.

Dans les opérations de plus grande ampleur, lorsqu'il y a création de voiries (lotissement, RUE, etc.), les recommandations suivantes devraient être appliquées :

-…
- Une densité calculée en rapport plancher / sol (P/S) net (c'est-à-dire voiries non comprises) de l'ordre de 0,29 à 0,58, soit une densité moyenne comprise entre 20 et 40 logements à l'hectare pour les parcelles situées dans une ZACC de développement résidentiel de type 1.
- Une densité calculée en rapport P/S net de l'ordre de 0.21 à 0.43 pour les parcelles en zone d'habitat, d'habitat à caractère rural et les ZACC dites de développement résidentiel de type 2, soit une densité moyenne comprise entre 15 et 30 logements à l'hectare. (cf. V.8 Zone d'aménagement communal concerté)
-…

Dans les opérations de moindre ampleur (sans création de voirie) les opérations veilleront à respecter le gabarit général des quartiers et observeront les règles suivantes :

- l'implantation se conformera aux pratiques moyennes de la rue (taille du recul, etc.) en préférant toujours des implantations parallèles à l'alignement ;
– la hauteur sera en harmonie avec le profil général de la rue ;
– la profondeur sera en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés ;
– en tenant compte du patrimoine des alentours.

L'HABITAT

L'offre de logement est variée afin de répondre à la variété des besoins. Néanmoins, le caractère familial est plus affirmé qu'ailleurs. Ainsi, dans les lotissements et les extensions résidentielles, la maison unifamiliale doit rester la norme. Les immeubles à appartements y sont cependant tolérés sous réserve de leur parfaite intégration urbanistique, notamment afin de favoriser la mixité générationnelle dans ces quartiers. Leur hauteur ne dépasse jamais R+2+T. La division de maisons en appartements n'est tolérée que s'il est démontré que la taille de la maison, au vu notamment de la demande et du coût de l'immobilier, grève sa vente ou sa location. Il ne peut résulter de la division une multitude de petits appartements ou de studios. La division privilégiera la création d'appartements familiaux, notamment sous formes de duplex et triplex.

MORPHOLOGIE

La morphologie de référence est l'îlot de densité moyenne à faible, refermé autour des espaces de cours et jardins. Il se partage entre les maisons unifamiliales construites en ordre ouvert ou semi-fermé. La fermeture des fronts bâtis n'est pas exigée systématiquement, mais elle doit rester dominante dans l'espace-rue traditionnel.
Concernant les grandes villas remarquables : une étude devrait être menée pour éviter leur démolition et la perte de la surface dédiée à l'espace vert qui en résulterait. Lorsque l'affectation en maisons unifamiliales n'est plus souhaitée, il s'agira d'étudier les reconversions possibles en appartements duplex ou triplex, bureau, etc. Les espaces verts associés aux grandes villas remarquables font partie du patrimoine paysager. La construction sur ces espaces verts n'est pas souhaitable vu leur importance paysagère pour les quartiers environnants.

(LES ÉQUIPEMENTS)

LE MAILLAGE VERT

Le maillage vert est assuré principalement par :
• les parcs et jardins publics ;
• les plantations en espace public ;
• les espaces des intérieurs d'îlots où les plantations ont toujours priorité sur la minéralisation ;
• les ornementations végétales des façades, terrasses et toitures ;

• les zones de recul ;
• les pénétrations vertes dues au relief ;
• les zones non bâtissables du Plan de Secteur (zones agricoles, zones vertes, etc.) ;
• les espaces naturels.

(LE MAILLAGE BLEU)
(LES ACTIVITÉS)

LES COMMERCES
Les commerces locaux s'implantent préférentiellement dans ou à proximité des anciens noyaux villageois et des pôles secondaires….

LES ESPACES PUBLICS ET LES VOIES PRINCIPALES
L'aménagement de l'espace public en seconde couronne joue un rôle essentiel dans la qualité générale du cadre de vie.
…
Dans la mesure du possible, on veillera au bon état des trottoirs et à la plantation d'arbres d'alignements, notamment le long des voiries primaires.
Les nouvelles voiries devront prévoir une largeur de trottoir suffisante de minimum 1 mètre 50 sans encombrement, et seront plantées d'arbres d'alignement soit sur le trottoir soit dans la zone de parking parallèle à la chaussée.
Les nouveaux quartiers peuvent intégrer un square ou un espace vert de délassement à destination des résidents et des populations riveraines.

III.4 ZONE D'HABITAT DE SERVICE PUBLIC ET EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

La destination de fait de la zone de service public et équipement communautaire comprise entre les rues de Louvain, de l'Union, Grétry et avenue Peltzer, n'est pas conforme au plan de secteur. Cette zone est couverte par le PCA n°6 « quartier des boulevards ».
Le SSC indique également pour la zone de service public et équipement communautaire au droit du parc de Séroule que la majorité de la zone est conforme à la situation de fait mais pourrait être affectée en zone de parc, le reste de la zone, déjà urbanisée, devrait être affectée en zone d'habitat.

III.11 ZONE NON-URBANISABLE (dont zone de parc)

En termes d'aménagement du territoire, les principaux enjeux de la zone non-urbanisable sont :
- la sauvegarde de la biodiversité et du maillage vert ;
- le développement des activités récréatives respectueuses et compatibles avec l'environnement et la fonction agricole ;
- un balisage des promenades ;
- l'établissement d'aires d'actions spécifiques (PCDN, etc.) ;
- la réimplantation de haies ;
- la création de zones humides et de mares.

Les atouts et limites du SSC par rapport aux enjeux de l'étude :

LES ATOUTS	LES LIMITES
Reconnaissance de la qualité patrimoniale et résidentielle de la ville de Verviers (en général), liée nt aux maisons de maître et ilots verts	Périurbanisation des classes moyennes et aisées et paupérisation du centre = lecture ne prenant pas en compte la situation particulière du quartier d'étude
Le SSC a pointé l'enjeu de rénovation du bâti existant – au regard de l'enjeu de préservation des terrains non bâtis➔ la présente étude s'inscrit bel et bien dans cet enjeu	L'objectif 2 du SSC « augmenter l'attractivité résidentielle de Verviers » est à nuancer pour le quartier d'étude au regard de la promotion immobilière très active sur la zone
Politique de réinvestissement et embellissement des quartiers anciens ➔ la présente étude s'inscrit dans cette trame générale du SSC	La densité définie pour la première couronne et les anciens noyaux villageois de la deuxième couronne et basée sur le principe d'intégration urbanistique des gabarits, profondeurs et l'implantation en ilot fermé ne peut s'appliquer pour bon nombre de cas présents dans le périmètre d'étude (tissu en ordre ouvert). Ces principes doivent donc être nuancés. Une densité de 20 à 40 log/ha est recommandée pour les opérations de lotissement en première couronne ; la très grande majorité des projets rencontrés dans la zone ne peut y faire référence. Les balises du SSC en termes de densité pour la première couronne sont donc largement insuffisantes pour cadrer la densification par division de biens et opérations de démolition/reconstruction. Par ailleurs, la densité existantes reste une donnée peu maîtrisée.
La mesure 2.1.5. du SSC vise l'encadrement de la division des immeubles et pointe nt la mixité du programme résidentiel, le confort des logements, la nécessité d'un espace de 'respiration', le stationnement…➔ l'étude devra prendre appui sur cette mesure	
L'étude s'inscrit dans l'objectif 4 du SSC « valoriser les patrimoines et le cadre de vie » , notamment en mettant en œuvre certains principes évoqués :gestion, réaffectation, protection et réhabilitation du patrimoine. L'étude s'inscrit dans les options et mesures 4.1.2 de reconnaissance et de valorisation des ensembles architecturaux et quartiers identitaires et 4.3. de maillage écologique renforcé et de valorisation de paysage.	
Le gabarit R+2+T est exprimé comme maximum pour les immeubles à appartements en seconde couronne	La limite des anciens noyaux villageois et de leurs extension n'est pas cartographiée ; ce qui a un impact sur l'application des normes de densité. c'est la Commune qui arbitre. La notion de 'ponctuellement, des petits immeubles à appartements' n'est pas explicite dans un SSC et fait davantage référence aux opérations neuves. Comment considérer la division des biens en X appartements ? comment considérer les opérations démolition / reconstruction ? ➔L'étude devrait être un bon complément pour préciser ces principes généraux et les appliquer dans les quartiers compris dans le périmètre
Le SSC affirme la nécessité d'un panel diversifié de logements dans la première couronne et une protection des logements familiaux. Il précise qu'il faut éviter les trop petits appartements lors de la division des biens.	
Le SSC balise la question des villas remarquables: ' *une étude devrait être menée pour éviter leur démolition et la perte de la surface dédiée à l'espace vert qui en résulterait. Lorsque l'affectation en maisons unifamiliales n'est plus souhaitée, il s'agira d'étudier les reconversions possibles en appartements duplex ou triplex, bureau, etc. Les espaces verts associés aux grandes villas remarquables font partie du patrimoine paysager. La construction sur ces espaces verts n'est pas souhaitable vu leur importance paysagère pour les quartiers environnants.*'	La densité en seconde couronne s'applique dans les opérations de plus grande ampleur avec création de voirie ; cela ne balise qu'un nombre limité d'opérations Les opérations de 'moindre ampleur' (sans création de voirie) sont cadrées par des principes d'intégration urbanistique (implantation, hauteur, profondeur) qui peuvent difficilement être des références pour les villas remarquables isolées sur leur grande parcelle.
	La nécessité de logements de petite taille doit aussi être entendue car elle répond à une réalité. Il y a nécessité de cadrer la création de ces biens également, et notamment vis-à-vis la population âgée.
	Outre les cas de démolition et de division de biens, il est important de voir dans quel cas si la division parcellaire pourrait être envisagée, les critères de division de biens en un nombre calibré d'unités, le cas des extensions avec ou sans affectation non résidentielle…➔ l'étude complétera les principes généraux nommés dans le SSC.
Le SSC fixe une zone de protection des ensembles architecturaux	Le SSC précise que le maillage vert est assuré par les parcs et jardins publics, les plantations en espace public, les espaces en intérieur d'ilots…➔ il faut mettre en parallèle de ces principes les caractéristiques paysagère des plantations en espace public et privé ; données essentielles dans le périmètre d'étude.
	Le SSC ne permet pas (peu) de baliser les demandes d'urbanisation de la zone de parc au droit du château Peltzer (projet en cours)

1.1.2 ETUDE ET CARTOGRAPHIE DU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL DANS LE CADRE DU PCDN

Verviers dispose d'un Plan communal de Développement de la Nature (PCDN) élaboré en 1999 par le *GIREA*. L'analyse de la structure écologique faite dans le SSC est reprise du PCDN. Il était notamment pointé la faiblesse du réseau écologique compte tenu du caractère très urbanisé d'une part importante de la Commune.

Dans le cadre du PCDN, une étude et une cartographie du réseau écologique et des paysages du territoire communal a été réalisée par l'auteur de projet *AUPA. (2013)*

L'inventaire du milieu écologique pointe notamment le parc de Séroule :

> Ravagé par la construction de l'autoroute à la fin des années 1970, le domaine, qui, depuis le 17ème siècle, s'étendait de Heusy à Ensival, reste un havre de verdure et un lieu de prédilection pour l'observation de la nature. Il existe quelques beaux arbres séculaires, vestiges du parc de l'ancien château des de Goër de Herve, notamment un orme immense, un frêne pleureur, un marronnier d'Inde, un marronnier jaune et un tulipier.
> …
> La présence de nombreuses souches vermoulues et une vaste étendue herbeuse où poussent pêle-mêle fleurs et graminées rencontrées maintes fois aux cours des promenades, font de cet endroit le royaume des larves, des insectes, des papillons et des coléoptères. De multiples espèces de champignons parfois inattendus dans la région ont été répertoriées par les « Naturalistes Verviétois ».

FIGURE 5 : REPRESENTATION DU CORRIDOR ECOLOGIQUE A ECHELLE COMMUNALE



▪ ▬ ▬ *Périmètre d'étude*

EXTRAIT DE LA CARTE DU RESEAU ECOLOGIQUE

L'étude précise que sur la Carte *« Structure écologique », les zones identifiées comme présentant un intérêt biologique important et dont le développement devrait être orienté spécifiquement en faveur de la conservation de la nature et du développement de la biodiversité ont été qualifiées de centrales*. »
Sont ici visés notamment les alignements d'arbres le long de plusieurs avenues dans le périmètre.



Périmètre d'étude

Au niveau de l'analyse paysagère, l'étude décrit des unités paysagères :

7.3.2.5. Le plateau de Heusy

Le plateau de Heusy est délimité entre l'autoroute à l'ouest, la zone urbaine au nord et les vallées de Mangombroux et de ses affluents à l'est et au sud. En-dehors des espaces résidentiels, deux grandes zones à caractère rural existent encore : il s'agit de la zone située en périphérie de la rue Jean Gome et du plateau de Rouheid Moraifosse. La première zone fait, à proprement parler, partie du bassin versant du Préry, mais la coupure artificielle de l'autoroute tend à la rattacher actuellement au plateau de Rouheid Moraifosse.

7.3.2.9. La couronne urbaine de Verviers

Cette unité paysagère comporte deux sous-unités correspondant à deux affluents de la Vesdre (le ruisseau de Mangombroux à l'Est et celui des Roittes à l'Ouest). Cette unité paysagère est largement urbanisée.

A l'Est, l'urbanisation est dense et les coteaux du ruisseau de Mangombroux laisse peu de place au développement de la végétation. Quelques prairies ou massifs boisés s'étendent le long de la vallée, essentiellement sur le versant droit.

A l'ouest, le bâti est moins dense, ce qui laisse plus de place à la végétation. De nombreuses voiries sont bordées d'arbres et les bâtiments sont entourés de jardins ou de parcs boisés. Les alentours de l'hôpital de Verviers présentent des caractéristiques paysagères de grande qualité. De nombreux parcs publics ou privés (parc de la Tourelle, parc de Séroule, parc du Château Peltzer) présentant une végétation mature s'y développent.

EXTRAIT DE LA CARTE de STRUCTURE PAYSAGERE



Outre un travail d'inventaire et de cartographie, l'étude a pour but d'établir une série d'actions à entreprendre sur le terrain.
Au niveau des pistes d'action en matière de valorisation des paysages, l'étude cite les parcs de Séroule, de la Tourelle et du Château Peltzer parmi les propositions de classement des sites urbains d'intérêt paysager.

En termes de maillage écologique, l'étude coite entre autres :

> *PARCS ET JARDINS*
> *- Restauration et valorisation des parcs urbains*
> *- Inscription des parcs communaux dans un réseau de promenades.*
> *- Mise en place d'un plan de gestion des parcs existants*
> *- Proposition de gestion différenciée (fauchage tardif, prairies fleuries, pâturage extensif, …) dans les parcs tels que celui de Séroule ou de la Tourelle.*
>
> *Actions citoyennes pour favoriser une gestion écologique des jardins privés*
> *Sensibilisation citoyenne aux bonnes pratiques pour un jardin durable*

Les **atouts et limites de l'étude du réseau écologique (PCDN)** par rapport aux enjeux de l'étude :

L'étude et la cartographie du réseau écologique constitue une base de données et d'analyse tout à fait intéressante pour l'étude sur les propriétés de villas remarquables car elle localise les éléments majeurs du réseau écologique. Ces éléments seront indispensables à prendre en compte tant pour leur intérêt écologique que paysager. Dans le périmètre d'étude, ils constituent des éléments essentiels du cadre de vie et de l'identité des quartiers.
L'état sanitaire de ce maillage n'est cependant pas détaillé.

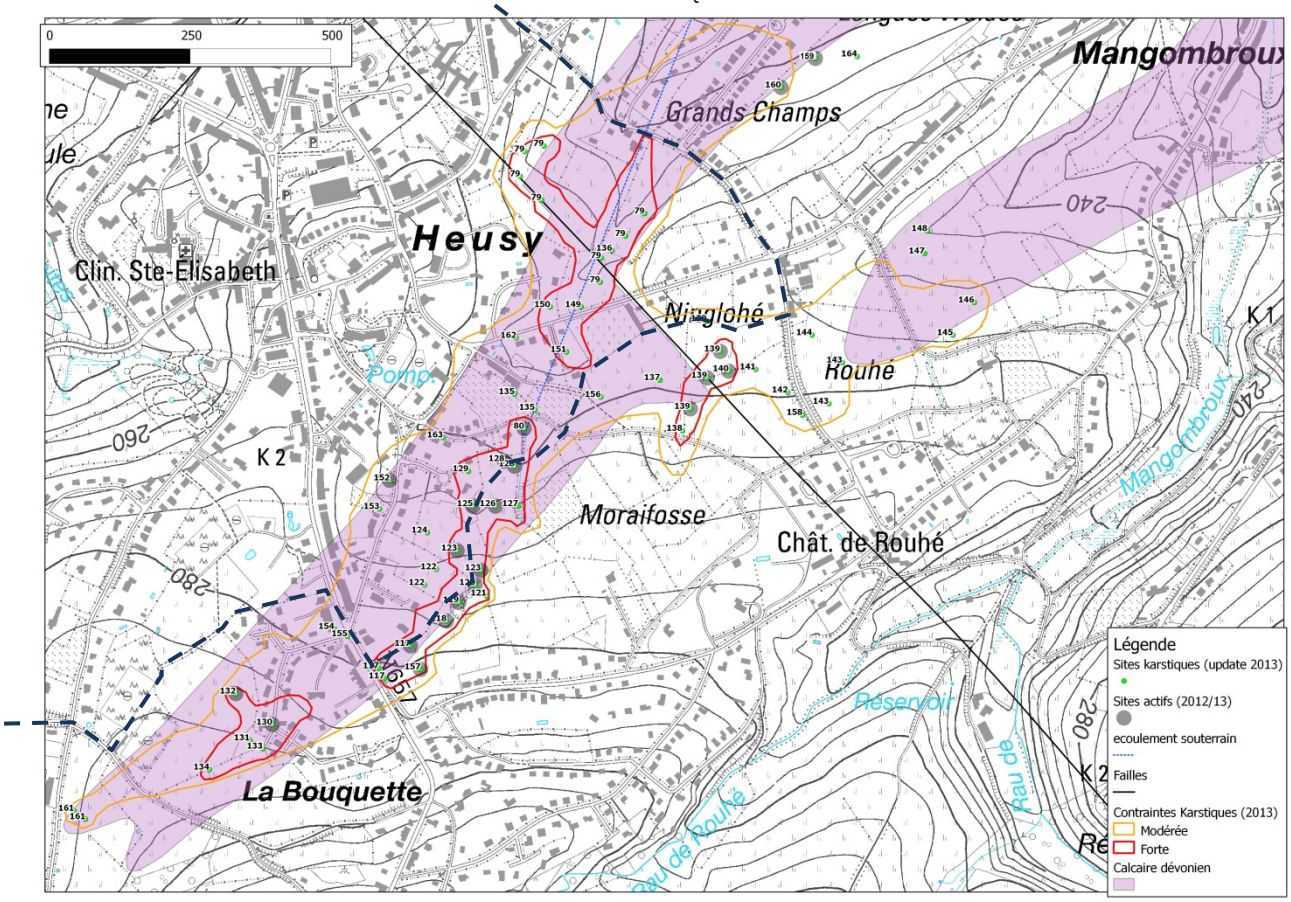
La présence étude, devra, en complément de l'étude du réseau écologique, cadrer la protection de ce maillage et baliser son renforcement, notoirement au niveau des parcelles privatives.

1.1.3 ETUDE DU KARST À HEUSY

La Commune est marquée par la présence de plusieurs sites karstiques dont certains montrant des contraintes d'urbanisation fortes. Le karst du site de Mangombroux (Bouquette) à Heusy couvre une superficie assez importante.

La Commune a confié une étude à « la commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains » portant sur « l'évolution du Karst et impacts sur l'aménagement du territoire. Calcaires dévoniens entre Heusy et Mangombroux ».

PROPOSITION DE REVISION DE LA CARTE DES CONTRAINTES KARSTIQUES POUR LES ZONES CALCAIRES AUTOUR DE HEUSY



L'étude précise :

Périmètre d'étude

Zone de contrainte modérée

Zone sur terrain calcaire considérée de « contrainte modérée » car aucune source historique récente n'y situe une manifestement karstique visible. Au vu du comportement du karst comme décrit supra, cela ne veut pas dire qu'il n'y aura jamais de problème, toute intervention (lotissement, voirie, égouttage) doit se faire en tenant compte du karst : sondages au droit de l'intervention, vérification des écoulements des eaux de surface par temps de pluie.

Dans bon nombre de cas, des zones de contrainte modérée ont été définies autour des zones de contrainte forte afin de constituer un périmètre de sécurité (principe de précaution).

Dans ces zones, les demandes de permis ne doivent pas faire formellement l'objet de refus de permis, mais elles devraient faire l'objet d'investigations complémentaires en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations. Suivant la nature du sous-sol, un renforcement des fondations doit être prescrit pour les nouvelles constructions surtout si elles sont de grande dimension (comme par exemple pour les équipements communautaires et les industries). Des prescriptions strictes concernant l'égouttage et la gestion des eaux usées doivent y être imposées. Un rejet direct des eaux peut avoir des conséquences graves sur les nappes aquifères calcaires dont certaines alimentent des captages ou des puits. Par ailleurs, les rejets d'eaux peuvent également réactiver le karst et engendrer de nouveaux effondrements.

Zone de contrainte forte

Zone sur terrain calcaire considérée de « contrainte forte » car au moins une source historique récente (souvent plusieurs) y situe une manifestement karstique visible. Zone particulièrement vulnérable à des manifestations karstiques qui, bien souvent à Heusy, peuvent être brusques et imposantes : effondrement de fontis formant des dolines aux bords abruptes, des cloches de vides de plusieurs mètres cubes affleurant sous le gazon.

Il est nécessaire, en sus des conditions générales, de soumettre l'octroi à de sévères obligations : récupération des eaux météoriques à des fins de stockage et de réutilisation, récupération des eaux des aires de parcage, signalement de tout effondrement « même insignifiant », comme cela a été demandé récemment aux Grands-Champs d'y réaliser des essais de pénétration du sous-sol supplémentaires, avec après excavation des fondations, inspection de visu de la Direction de la Géotechnique qui peut, alors, donner de nouvelles directives : semelle filante rigide élargie armée à la flexion ou radier général renforcé, voire ancrage en profondeur, par exemple des pieux reposant sur la roche saine, ou même refus du permis.

La contrainte forte est une zone dans laquelle toute construction doit être évitée, voire interdite, car les risques liés au karst y sont importants.

Les **atouts et limites de l'étude du Karst à Heusy** par rapport aux enjeux de l'étude :

L'étude du karst à Heusy permet de spatialiser avec plus de précisions les zones de contraintes. Ces périmètres et leurs recommandations doivent être intégrés à toute réflexion urbanistique sur ces quartiers. Toute construction en zone de contrainte forte doit être évitée, voire interdite, car les risques liés au karst y sont importants. Le principe de précaution est d'application en zone de contrainte modérée.

1.1.4 L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE MONUMENTAL ET L'INVENTAIRE COMPLÉMENTAIRE SUR LE PATRIMOINE VERVIÉTOIS

Un complément à l'inventaire du patrimoine verviétois a été récemment réalisé par Françoise Fonck à la demande de l'Institut du Patrimoine wallon. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un inventaire complémentaire à l'inventaire IPM et des biens classés.
L'ensemble de ces inventaires font l'objet d'un travail de cartographie.

Cet inventaire complémentaire classe également les biens selon des répertoires stylistiques.

- Répertoire des décors sculptés et cimentés du XIXe siècle et du début du XXe siècle
  Répertoire du patrimoine de style néo-médiéval
  Répertoire du patrimoine de style arabisant
  Répertoire du patrimoine de style Art Nouveau
  Répertoire du patrimoine de style « cottage »
  Répertoire du patrimoine de style Art
  Répertoire du patrimoine de style moderniste
  Répertoire du patrimoine industriel
  Répertoire du patrimoine « signé
  Répertoire du petit patrimoine

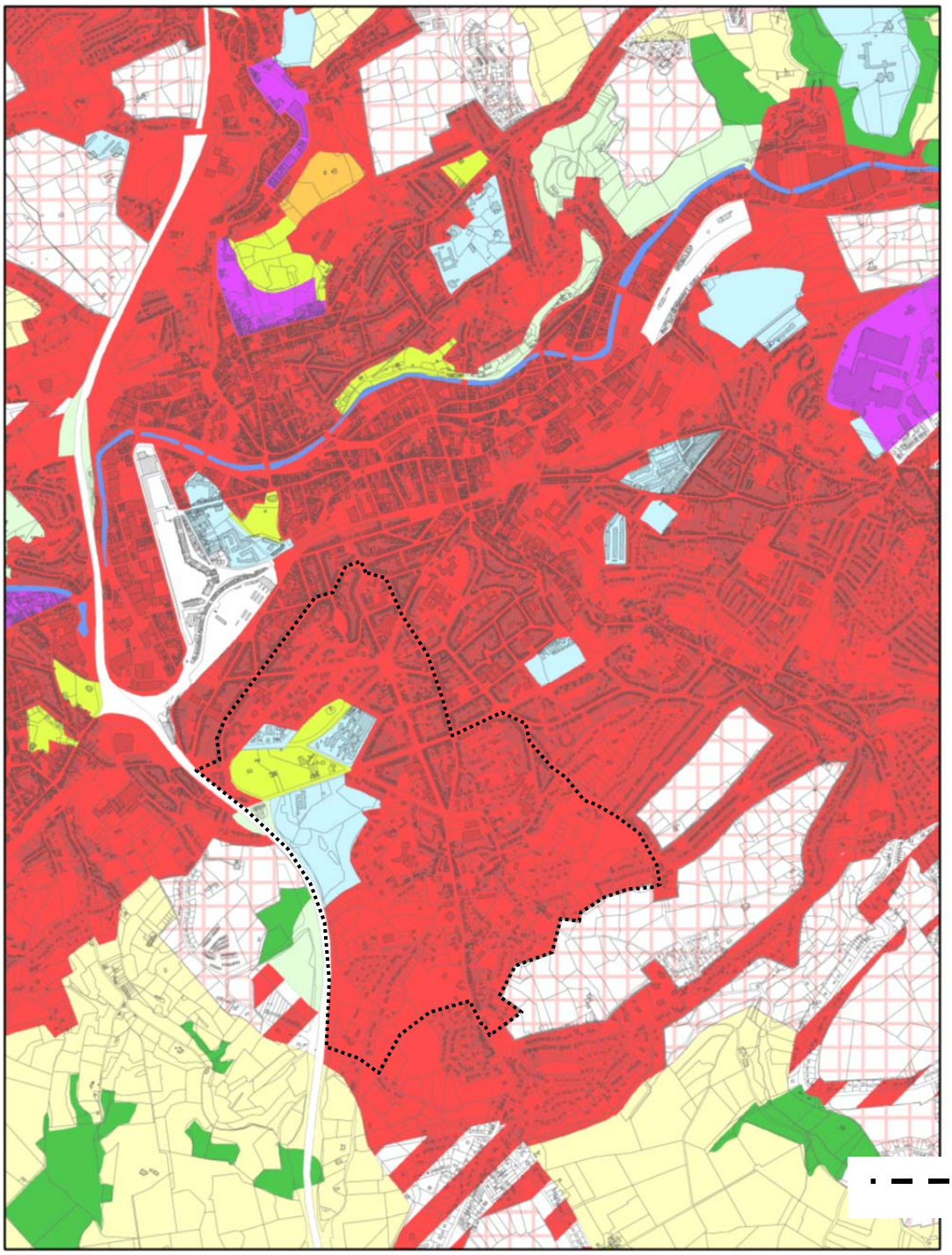
Les **atouts et limites des inventaires du Patrimoine** par rapport aux enjeux de l'étude :

Les 'inventaires du patrimoine constituent également des bases de données de grand intérêt pour l'analyse et certainement comme base pour les phases ultérieures de l'étude, d'autant plus que l'inventaire complémentaire est très récent. Toutefois, il n'est pas exclu que d'autres biens non repris dans ces inventaires puissent être repérés pour leur intérêt urbanistique et paysager en lien avec la présente étude.

1.2 DOCUMENTS A VALEUR REGLEMENTAIRE

1.2.1 PLAN DE SECTEUR

Le plan de secteur de la Commune de Verviers a été approuvé par Arrêté royal au 23/01/1979.



Périmètre d'étude

Commune de Verviers
Situation au plan de secteur

0 500 1.000 m

N

CREAT

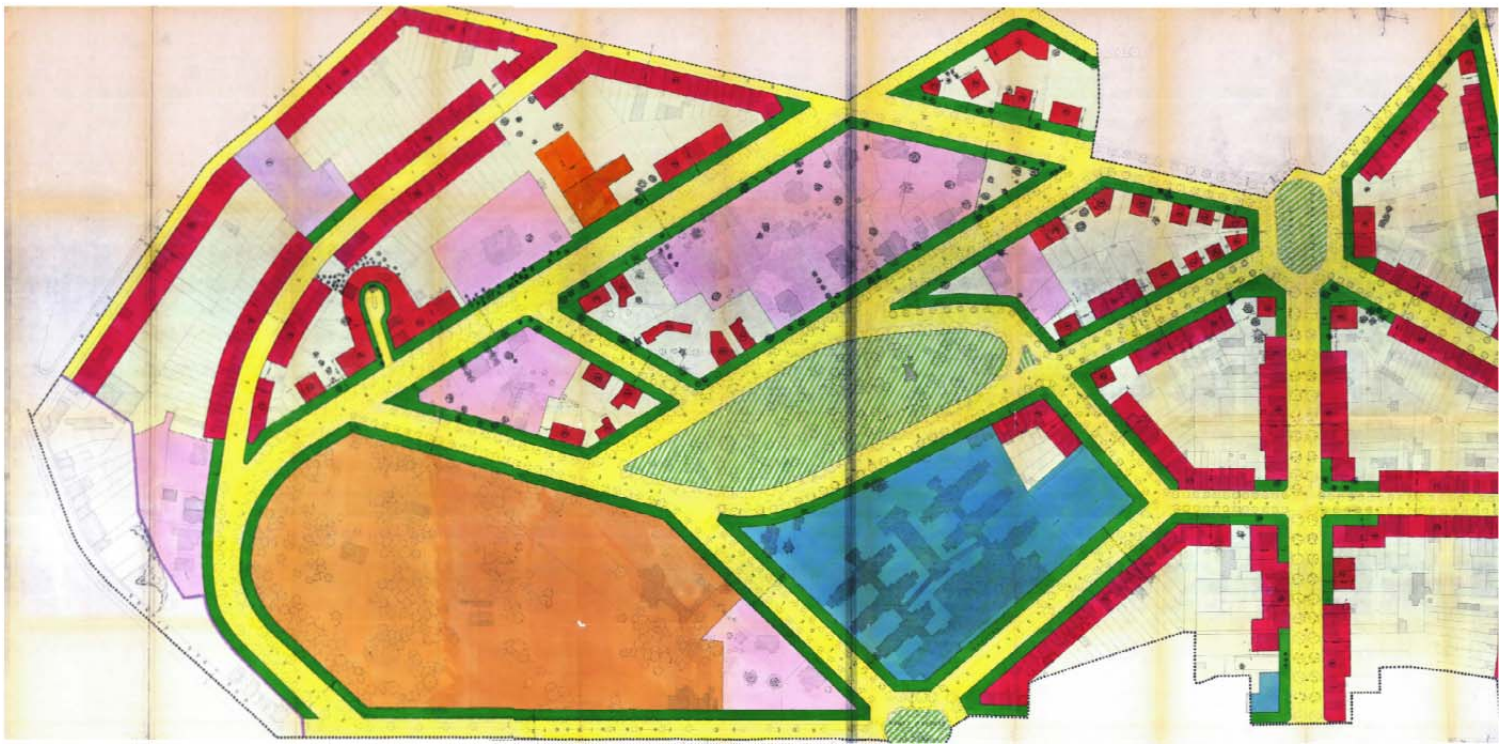
Réalisation : CREAT-UCL, 2014
Sources : Plan de secteur vectoriel (SPW-DGO4, 2013)
PLI V09 2010 (SPW-DGO4)

1.2.2 PLANS COMMUNAUX D'AMÉNAGEMENT

Le périmètre est couvert par plusieurs plans communaux d'aménagement.

PCA N°6 « QUARTIER DES BOULEVARDS »

Décision du Roi (arrêté) du 25/08/1967
+Décision de révision par AR du 07/12/1981 (incompatibilité avec le plan de secteur approuvé postérieurement)



Jaune : voirie
rouge : zone destinée à la construction fermée / zone de constructions isolées
rose : zone d'implantation libre
brun :zone réservée
Vert foncé : Zone de recul
vert clair : zone de cour et jardin
orange : extension d'implantation et extension de la clinique chirurgicale
bleu : zone à destination de bâtiments publics
Mauve : zone industrielle

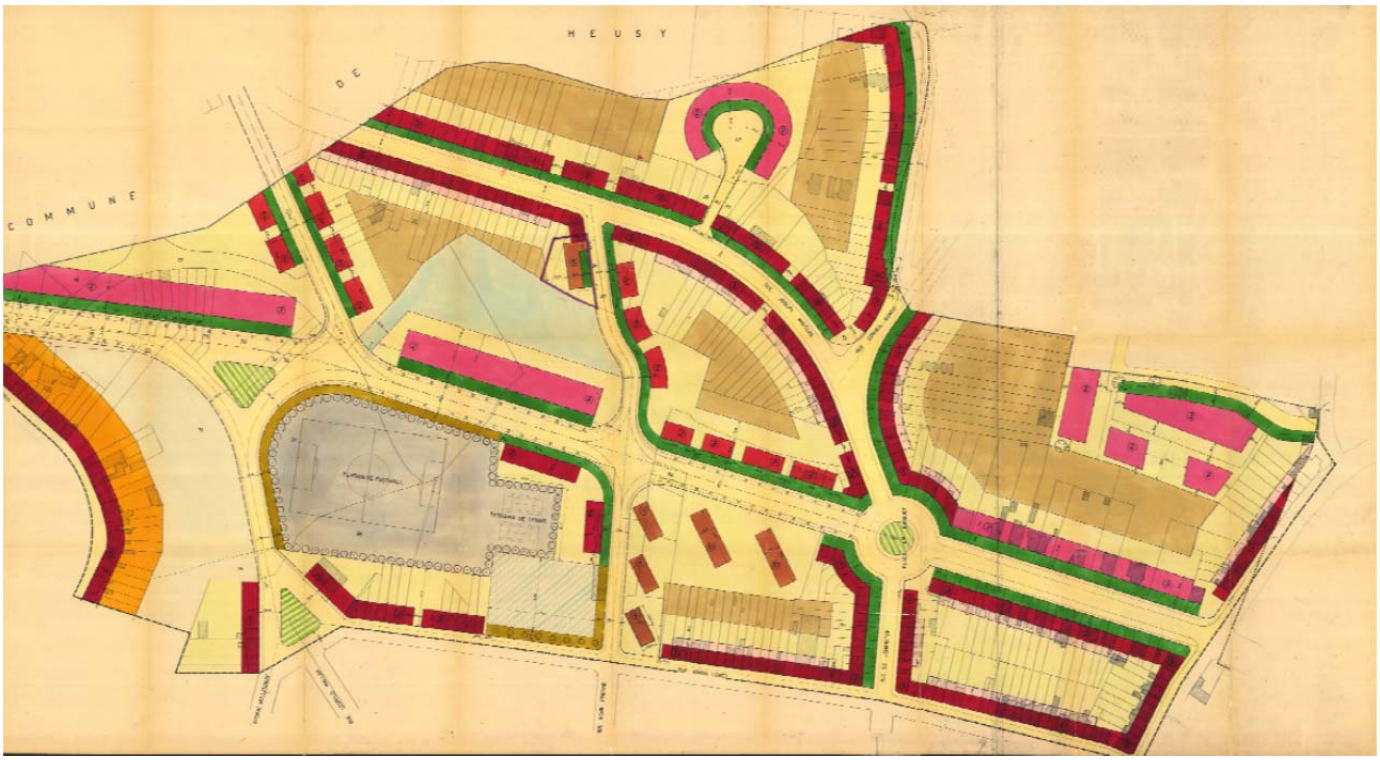
Hachuré vert/blanc : square public
Arbre à maintenir

⇨ Le PCA ne respecte pas en effet les affectations du plan de secteur pour la zone de parc rue de Marne et l'îlot Louvain/Gretry/Peltzer



PCA N°3

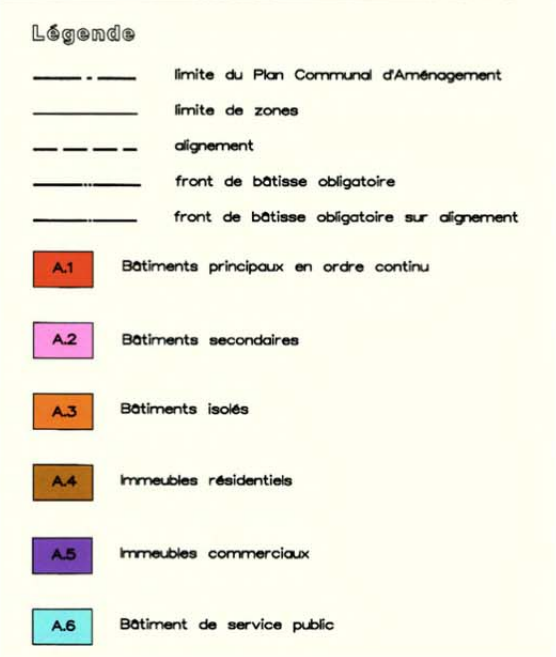
Décision du Roi (arrêté) du 09/11/1964
Décision Révision Décision du Roi (arrêté) du 26/04/1967
Extrême urgence demandée postérieurement à l'approbation d'un plan d'expropriations Décision du Roi (arrêté) du 10/05/1967
Révision d'un PCA- Décision du Roi (arrêté) du 09/10/1969
Extrême urgence demandée postérieurement à l'approbation d'un plan d'expropriations - Décision du Roi (arrêté) du 05/05/1970
Extrême urgence demandée postérieurement à l'approbation d'un plan d'expropriations Décision du Roi (arrêté) du 12/11/1970
Décision Révision Décision du Roi (arrêté) du 03/10/1977
Décision Révision - Décision du Roi (arrêté) du 07/12/1981 (incompatibilité avec le plan de secteur approuvé postérieurement)



Jaune : voirie
rouge-bordeaux : zone destinée à la construction fermée
rouge zone destinée à la construction semi ouverte
rose foncé : zone destinée à la construction ouverte
brun :zone destinée à la construction de bâtiments d'habitations collectives
rose clair : zone d'annexes
jaune foncé : zone de bâtiments arrière
Vert foncé : Zone de recul
vert clair : zone de jardins
beige : zone de culture
bleu : zone à destination scolaire
hachuré bleu : zone à destination d'édifice du culte
ocre : zone à destination de parking
gris : centre sportif

Les motivations de ce PCA furent de limiter le développement commercial menaçant les commerces du centre. Le PCA cherche donc à confirmer la vocation résidentielle de ce quartier.







1.2.3 RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES

La commune dispose d'un règlement communal sur les bâtisses. Élaboré dans sa première version dès 1842, il a été revu par la suite. La dernière date d'adoption par le Conseil communal et le Ministre est 1984.
Ce règlement s'avère aujourd'hui obsolète et inopérant pour partie. En effet :

- Il ne correspond plus, aux pratiques d'urbanisme et d'architecture actuelles.
- Il comprend de nombreuses dispositions qui sont maintenant transcrites (et révisées pour bon nombre) dans le CWATUPe.
- Il comprend des dispositions aujourd'hui régies par d'autres codes ou législations.

Notons que le CWATUPe ne prévoit pas explicitement la possibilité d'abroger un règlement d'urbanisme. Il prévoit tout au plus la possibilité d'une révision, chose à laquelle la Commune de Verviers renonce aujourd'hui. La Commune opte aujourd'hui davantage pour une approche zonée/ thématique des règlements.

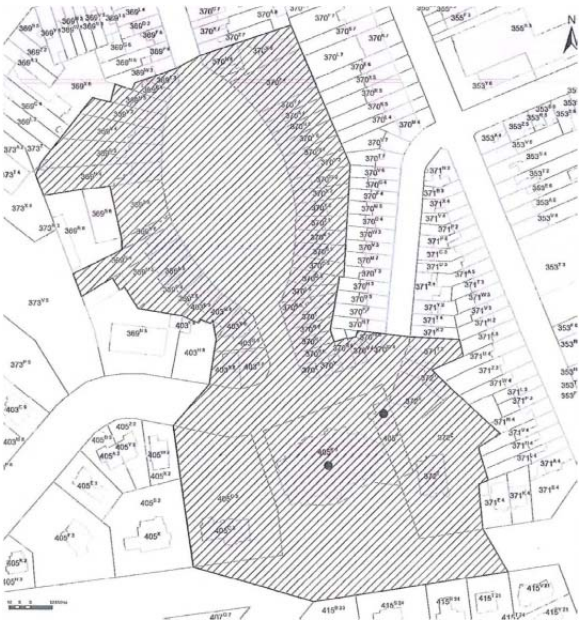
1.2.4 MONUMENTS ET SITES CLASSÉS

Sur le périmètre d'étude, on distingue :

- site classé - Arrêté du 01/12/1992 (classement)
  Parc de Séroule



- Monument et ensemble architectural - Arrêté du 04/04/2013 (classement)
  L'église paroissiale Sainte-Julienne de Verviers et ses abords immédiats participant à l'inscription du bâtiment dans une réflexion urbanistique (façades et toitures du presbytère, chemins pavés, escaliers, murs de soutènement, murets, pilastres, grilles d'enceinte en fer forgé, candélabres, ainsi que tous les éléments constituant les rampes d'accès en façade principale, démontés et mis en dépôt en 2006) (M) et les maisons sises aux alentours proches de l'édifice ainsi que celles de la place Général Jacques (EA)."



Les **atouts et limites des documents à valeur règlementaire** par rapport aux enjeux de l'étude :

Le plan de secteur reste bien entendu la base en matière d'affectation du sol pour l'ensemble du territoire. Le PCA n°6 « quartier des boulevards » est obsolète pour partie ; le plan de secteur constitue alors la référence pour ces parties.
Les affectations et prescriptions non obsolètes de ces différents PCA doivent être considérées dans les phases ultérieures de l'étude, notamment en matière de gabarit et implantation. Il sera toutefois intéressant de vérifier la pertinence de certaines prescriptions en fonction de l'objectif de l'étude.

Le règlement sur les bâtisses est certes obsolète pour un grand nombre de points, mais il est intéressant de pointer les éléments qui peuvent trouver leur utilité.

Que retenir de l'inventaire des documents existants sur la zone d'étude ?

Le **schéma de structure** constitue un référentiel d'intérêt. Il permet de cadrer le quartier et la présente étude dans un projet communal global. Par rapport à la question posée dans cette étude, les objectifs généraux du SSC énoncent les grands principes sur lesquels nous pourrons nous inscrire. Les limites d'un SSC sont toutefois atteintes lorsque l'on traite à l'échelle de la parcelle et du bâtiment, et particulièrement en matière de densité et du lien densité/patrimoine. Cette étude fera en quelque sorte le relai entre outil d'aménagement du territoire et urbanisme, entre affectation et 'forme'.

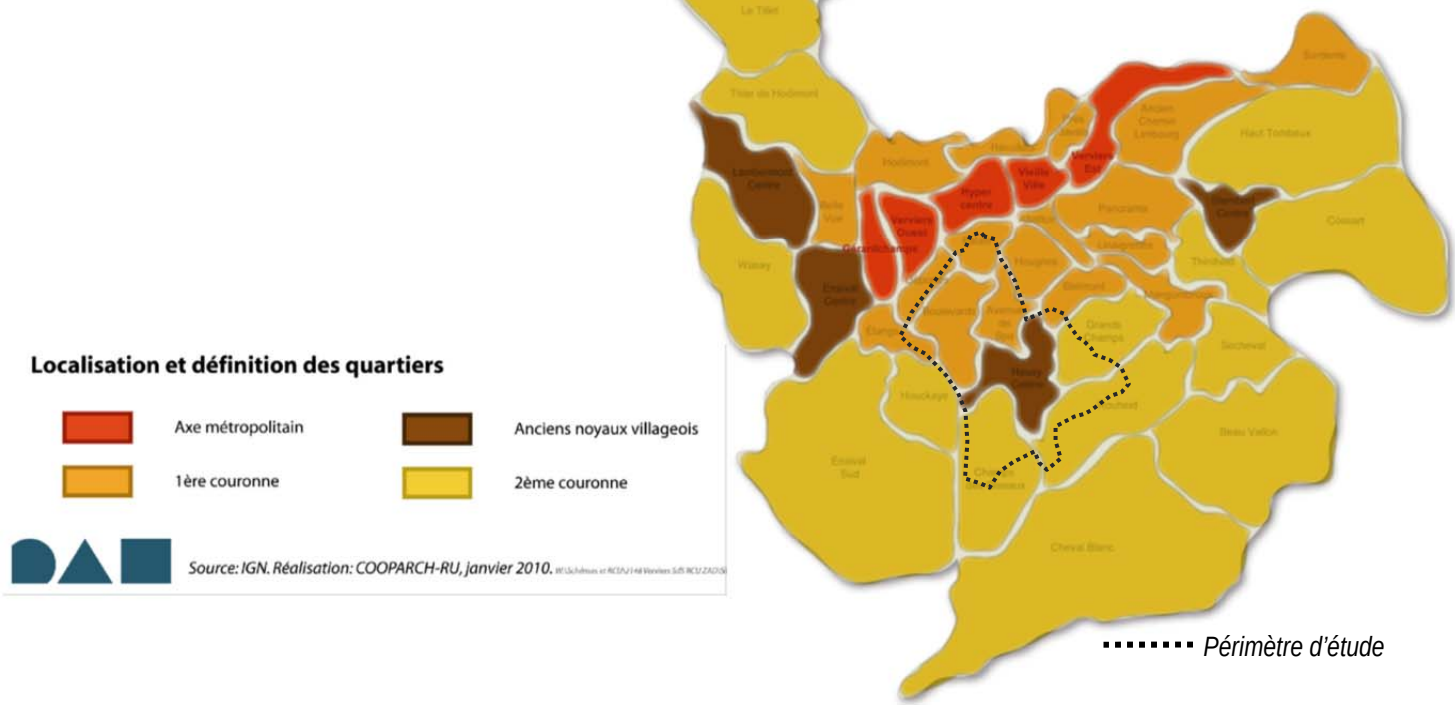
Les **études du réseau écologique et du karst** ont un intérêt en termes de base de données très utile pour l'étude.
Les **inventaires du Patrimoine** constituent quant à eux la référence principale en la matière tout en considérant qu'il n'est exclu de les compléter.

Cette étude et les stratégies de mutation qui seront définies devraient permettre une **lecture nuancée et 'appliquée' des PCA existants**. Elle s'inscrit dans ce cadre juridique pour les parties conformes et peut donner un cadre (certes non règlementaire) pour baliser le devenir des parties obsolètes.

Le **règlement sur les bâtisses** est certes obsolète pour un grand nombre de points, mais il est intéressant de pointer les éléments qui peuvent trouver leur utilité.

2 CONTEXTUALISATION : LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DANS LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Verviers se caractérise par une vaste zone bâtie s'étendant au-delà de son noyau historique, témoignant de strates d'urbanisation successives. Globalement, on peut distinguer le fond de vallée, historiquement industriel, avec aujourd'hui une mixité fonctionnelle forte, et les quartiers à vocation résidentielle s'étendant sur les versants ; le versant sud ayant été privilégié pour ces développements car la topographie y est moins contraignante. Les quartiers développés ainsi dans une logique d'extension à partir d'un centre historique ont rejoint et englobé hâtivement les noyaux villageois (Heusy, Ensival,...). Le chapitre suivant reprend quelques balises de ce développement urbanistique ; l'analyse se concentrant sur les quartiers concernés par cette étude.
Le schéma suivant, produit dans le cadre du schéma de structure, montre de manière simple et claire cette structure générale de la commune en quartiers.



Le périmètre proposé pour cette étude (esquissé sur le schéma ci-avant) couvre divers quartiers de la commune de Verviers. Il comprend essentiellement le quartier *des boulevards*, de *l'avenue de Spa* et le *noyau villageois de Heusy.* Il jouxte et compte en partie les quartiers des *Déportés* et *Palais, Grands champs, Rouheid et champ des oiseaux.*

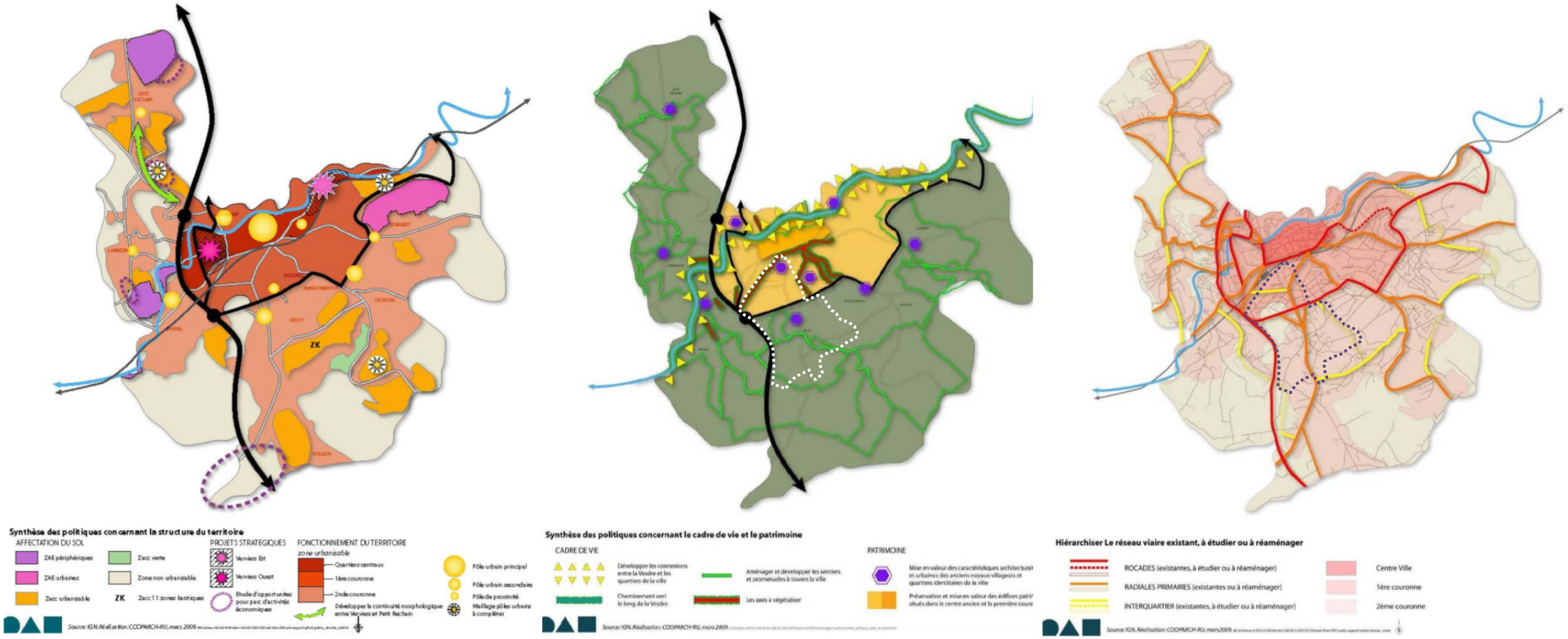
Le périmètre s'étend sur des zones présentant des identités et des défis territoriaux divers. On peut globalement distinguer les quartiers de première couronne à dominante patrimoniale et paysagère et le noyau ancien d'Heusy et ses extensions. Le chapitre « précisons sur le périmètre d'étude » reviendra sur ces caractéristiques multiples.

STRUCTURE, PATRIMOINE ET MOBILITÉ

Pour bien situer le périmètre d'étude dans le contexte communal, nous reprenons ci-après 3 cartes de synthèse des objectifs du SSC.

CARTE DE SYNTHESE ILLUSTRANT LES OPTIONS DE VALORISATION DES PATRIMOINES ET DU CADRE DE VIE

CARTE DE SYNTHESE ILLUSTRANT LES OPTIONS DE MOBILITE (HIERARCHIE DU RESEAU)



Ville de VERVIERS, Etude urbanistique sur la préservation des villas remarquables : phase 1
CREAT, mars 2014

La première carte de synthèse illustrant la structuration du territoire montre 3 caractéristiques fondamentales du périmètre :

- la partie Nord du ring comprise dans la première couronne et la partie sud en seconde couronne. Globalement, on peut donner les spécificités suivantes : les quartiers en première couronne sont marqués par un lien direct avec le centre urbain, une ambiance urbaine et une présence d'équipements de portée sous régionale (hôpital, école) ; les quartiers en seconde couronne sont marqués principalement par le noyau villageois d'Heusy et des quartiers en transition vers les espaces ouverts et ruraux ; les ilots Theux/Spa/Nicolaï, la rue du Tilleul, la clinique St Elisabeth et l'ensemble commercial *brico-carrefour* étant à considérer distinctement ;
- le ring constitue une présence forte dans la structure, le fonctionnement et la lisibilité de cette partie du territoire communal ;
- et enfin, Heusy identifié comme pôle urbain secondaire ; ce statut lui étant conféré principalement par la présence de son armature commerciale et la présence de l'hôpital St Elisabeth.

La deuxième carte de synthèse illustrant le cadre de vie et le patrimoine conforte cette lecture première/seconde couronne et la présence (renforcée ?) du ring comme limite. Cette carte pointe également, en matière de patrimoine, des objectifs de mise en valeur du bâti du noyau villageois d'une part (patrimoine rural de l'ancien régime pour bon nombre) et, d'autre part, une mise en valeur des caractéristiques architecturales et urbaines du quartier des boulevards et de l'avenue de Spa pointé comme « *quartier identitaire de la Ville* ».

La troisième carte de synthèse illustrant les options de mobilité montre une 'colonne vertébrale' (rue du Chêne) structurant la partie sud du périmètre. Le SSC a choisi de s'écarter du schéma historique définissant la chaussée de Heusy comme voie radiale vers le centre et préféré l'avenue de Spa –place Vieuxtemps et rue de Séroule rejoignant ensuite la chaussée de Heusy. Il est difficile de se prononcer quant à savoir si cette hiérarchie correspond à une situation de fait ou si le tracé historique correspond encore bel et bien à la trajectoire « habituelle » des verviétois, ou encore, si la réalité est à mi-chemin entre ces 2 schémas et que la circulation y est diffuse et également répartie entre ces différentes voies. Quoiqu'il en soit, il est important de pointer ici que l'avenue de Spa et la chaussée de Heusy présentent des morphologies, un espace public, un bâti et une mixité fonctionnelle bien différente, héritées de leur vocation historique de chemin vers la ville pour l'une et d'axe structuré et d'embellissement pour l'autre.

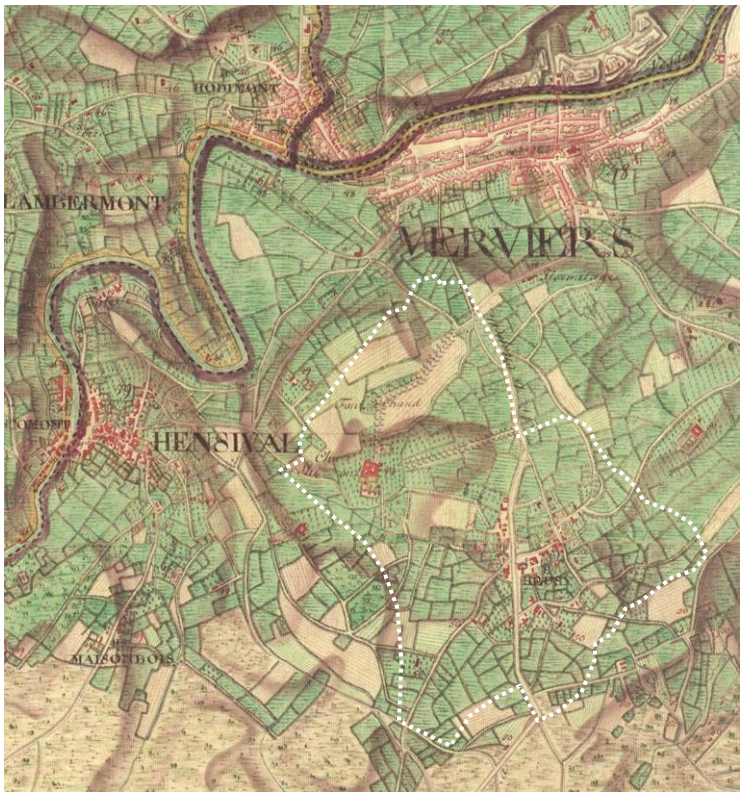
ESPACE VERT RÉSIDENTIEL

La carte d'occupation du sol produite dans le cadre de l'étude sur le maillage écologique est une bonne illustration d'une caractéristique importante du périmètre – et plus globalement des zones périphériques des centres urbains et industriels- qu'est la forte présence d'espaces verts sous forme de jardins résidentiels, de parc et de prairies. Le SSC estimait à 64% du territoire les surfaces couvertes de prairies et jardins.
Le maillage végétal est une caractéristique et un enjeu essentiel du périmètre d'étude. C'est d'ailleurs pour cette raison que le fond de plan utilisé dans la cartographie (phase suivantes de l'étude) reprend cette donnée.

3 CONTEXTUALISATION HISTORIQUE - MORPHOGENÈSE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

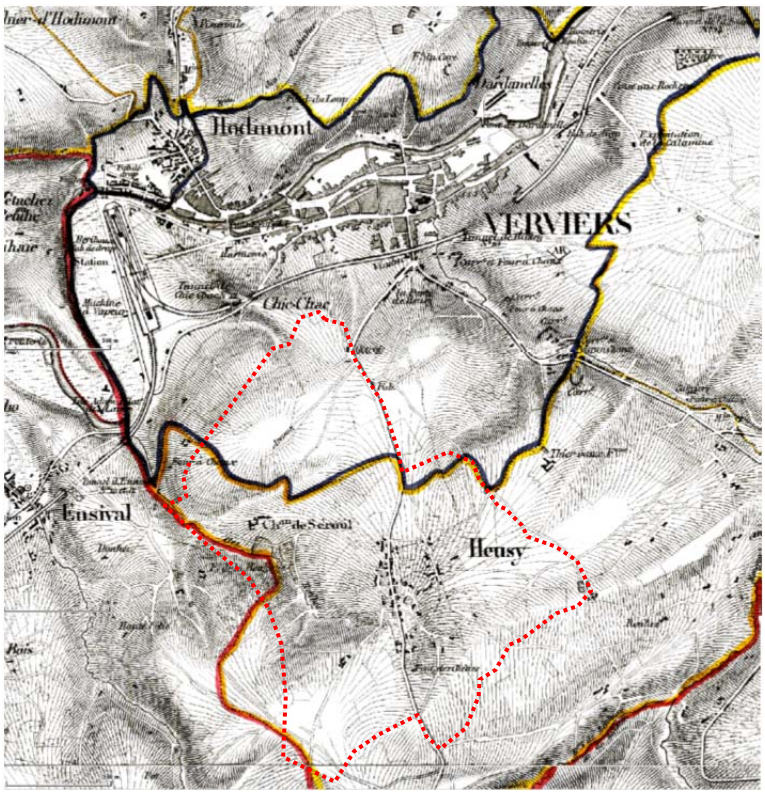
A l'origine, Verviers est une modeste localité. L'industrie lainière qui s'est développée à Verviers dès les 16ème et 17ème siècles a ensuite propulsé le bourg vers une ville au rayonnement international : une ville animée par de multiples ateliers, une ville où « cohabitent » alors riches industriels et multitudes de 'petites' gens.
Jusque milieu du 19ème siècle, la vallée reste le centre principal de la fabrication et le lieu de résidence des marchands.

L'extrait des cartes FERRARIS (1777) et Van Der Maelen (1850) montrent le centre de Verviers développé en fond de vallée de Vesdre, le noyau villageois de Heusy sur les hauteurs et le vaste domaine de Séroule (qui s'étendait au Nord et englobait l'actuel quartier des boulevards).
On y distingue également l'axe reliant Heusy à Verviers (actuelles chaussée de Heusy et avenue du Chêne).



Périmètre d'étude

FERRARIS (1777)



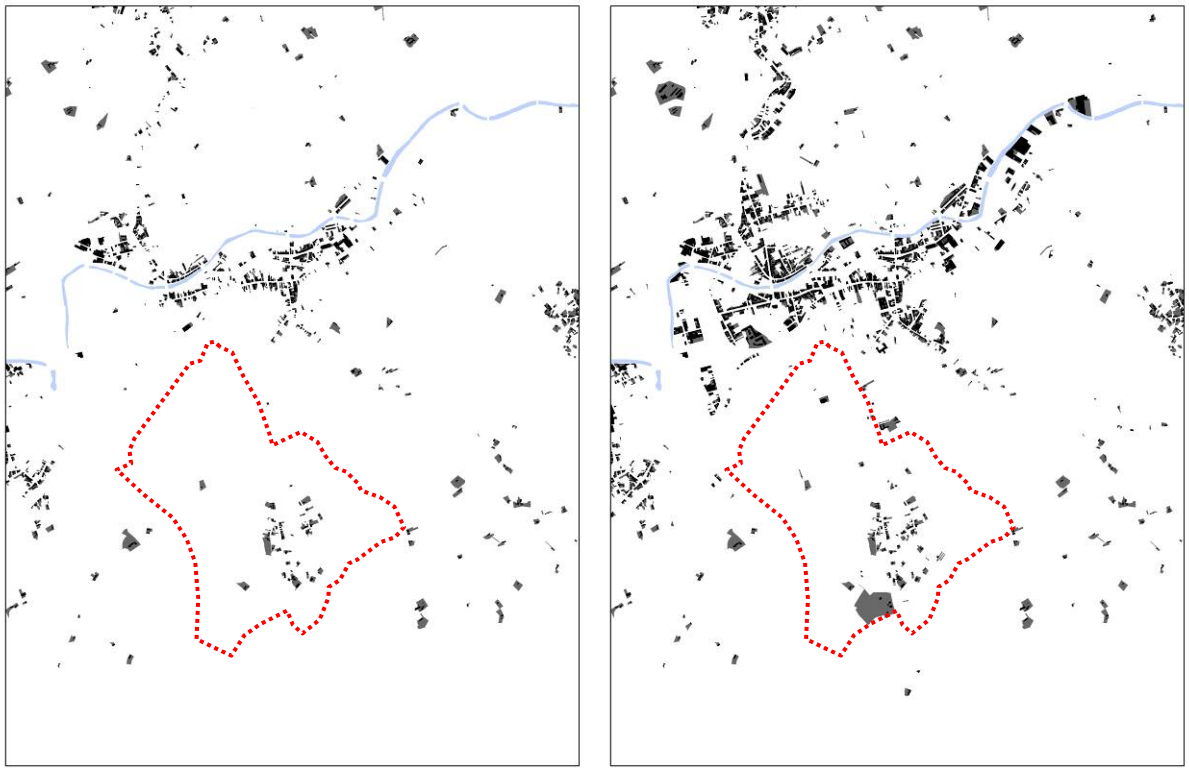
Périmètre d'étude

VAN DER MAELEN (1850)

Le milieu du 19ème siècle est un moment charnière pour Verviers. A partir de cette époque en effet, la ville va connaître d'importantes transformations urbaines. Le développement de la machine à vapeur qui éradique toute présence de verdure dans le fond de vallée ainsi que la forte croissance de la population ouvrière qui reste, à cette époque, strictement liée géographiquement au lieu de travail (il faudra attendre le tramway (1889) pour voir un étalement géographique de cette population), poussera la bourgeoisie industrielle à investir les espaces périphériques verdoyants.

CADASTRE –SITUATION AVANT 1850

CADASTRE –SITUATION AVANT 1875
le fond de vallée se densifie



Périmètre d'étude

La gare de l'Ouest (et chemin de fer !) est inauguré en 1843. Cette nouvelle infrastructure s'accompagne de développements urbanistiques. C'est en premier temps, le quartier industriel de Gérardchamps qui se développe.

Pour répondre à la croissance démographique et aux demandes en logements, une première extension Sud de la ville est imaginée dès la fin des années 1850. Il faudra attendre 1871 pour voir se concrétiser cette extension Sud sur base des plans dressés par Victor Besme. Elle est portée par la *société immobilière*.
Le bâti se développe en tissu mitoyen, construit à l'alignement, hormis pour les rues de France et Bidaut où un recul de 8 mètres est imposé. Ce recul est destiné à l'implantation de verdures et plantations ; à défaut de pouvoir les réaliser au droit de l'espace public trop étroit (contrainte de topographie).
Le bâti se caractérise par des *maisons bourgeoises souvent construites sur le modèle de trois travées et trois niveaux orné au centre d'un balcon ou d'une loggia*. (C.Bauwens-*29*).



RUE BIDAUT



RUE H-FGRANDJEAN

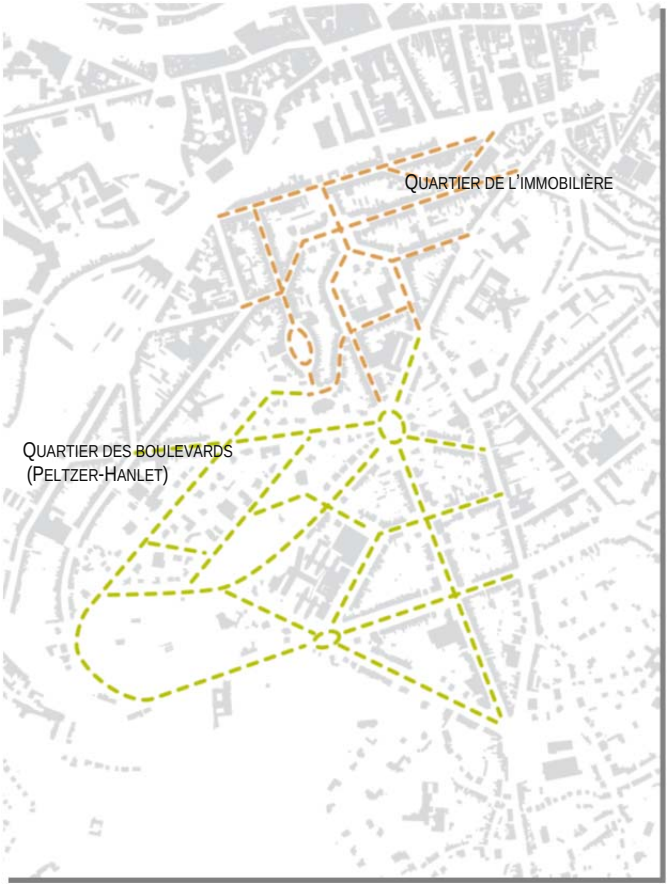
Concomitamment (1875), le développement du quartier Hanlet et Peltzer (du nom des deux riches familles industrielles verviétoises propriétaires des terrains) ou quartier des boulevards est conçu. Il s'agit de deux plans se juxtaposant: le plan des 'Hanlet' (av Franchimont, Nicolaï, Hanlet, av de Spa…) et le plan des 'Peltzer' dessiné par Victor Besme (av Peltzer et alentours). Il sera inauguré en juillet 1878 par le roi Leopold II.
L'urbanisation se caractérise par de larges avenues arborées (entre 15 et 25 m de largeur et de pentes maximales 6% grandes parcelles au bâti non jointif et entouré d'un parc paysager.)

Les 2 familles se sont mis d'accord pour offrir à la Ville de Verviers des terrains pour y créer un parc public : le parc de la Tourelle. Un grand nombre de bâtiments datent du dernier tiers du 19ème siècle : maisons privées et bâtiments publics (hôpital (1890) école, prison..). Ces développements témoignent de la prospérité économique de Verviers.

Le quartier des boulevards se caractérise par *ses allées plantées d'arbres (-promenades habitées-) qui abritent les demeures des capitaines d'industrie. Ces villas sont vastes et de style assez divers. Elles étaient pour la plupart entourées de dépendances installées dans un parc verdoyant délimité par de belles grilles. La distance entre les différentes demeures était à l'origine importante*. (C.Bauwens-*29*)



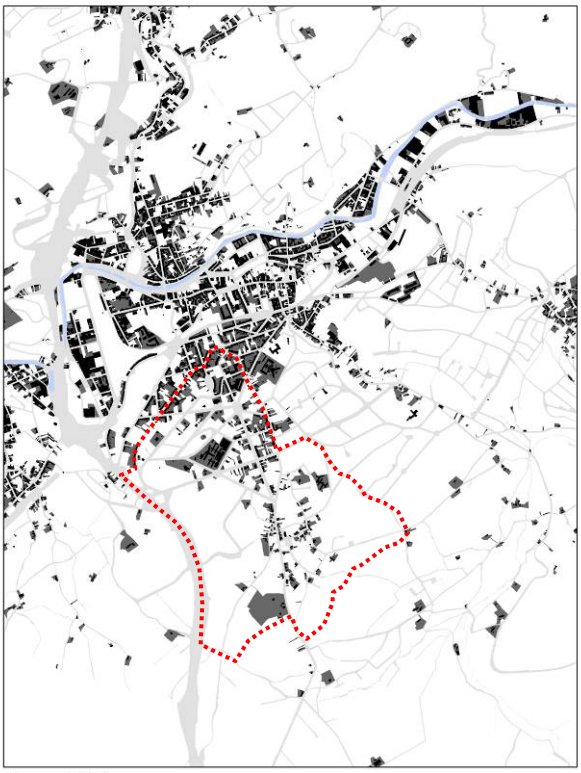




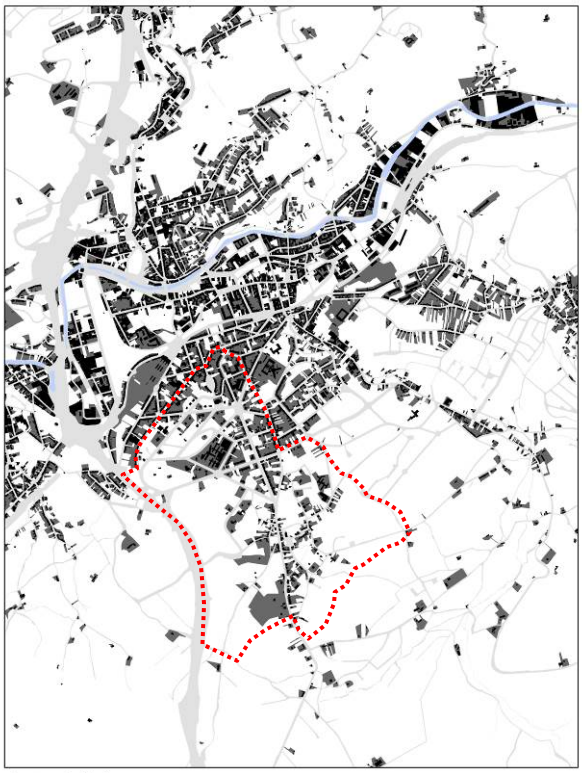
Le *quartier de l'immobilière* se construit intensément dans cette fin de 19ème siècle. Le *quartier des boulevards* voit son urbanisation plus progressive. Un certain nombre de demeures sont construites après la seconde guerre.
Les développements du 20ème siècle verront les extensions urbaines périphériques se poursuivre le long des axes pénétrants et englober les noyaux villageois. Les typologies de logements évoluent. L'emprunte fonctionnaliste sous forme d'immeubles à appartements d'important gabarit marque la ville de Verviers, et se retrouve bien représentée sur l'ensemble du périmètre qui nous occupe. Plus tardivement, et de manière plus marginale dans le périmètre, les développements pavillonnaires se développent en extension du village de Heusy pour l'essentiel.

Les cartes suivantes schématisent le développement de l'urbanisation dans le courant du 20ème siècle et première décennie 2000.

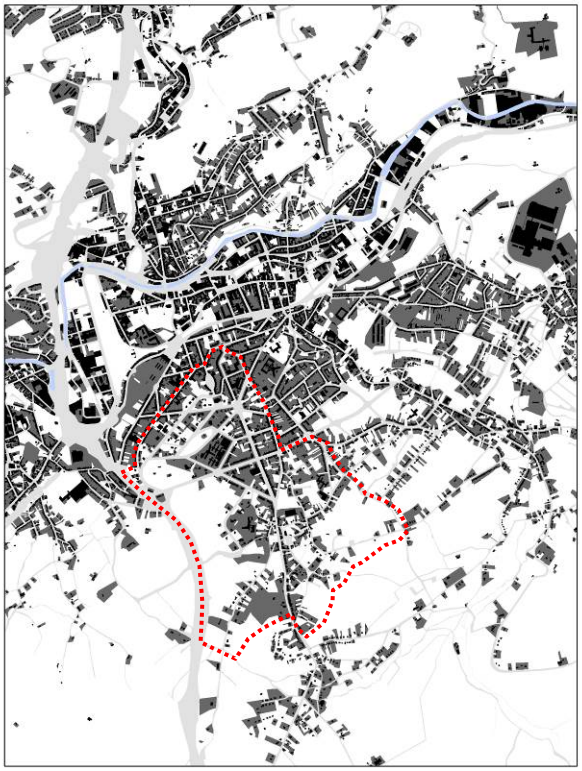
CADASTRE – SITUATION AVANT 1900



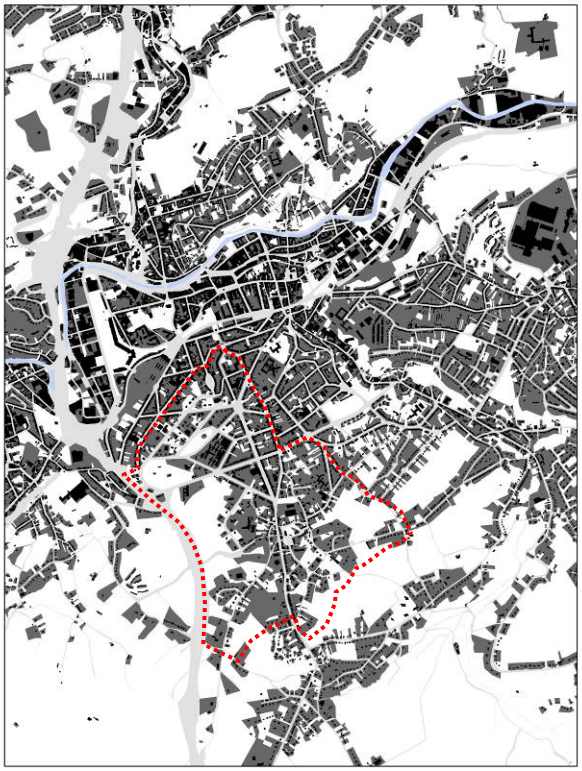
CADASTRE – SITUATION AVANT 1931



CADASTRE –SITUATION AVANT 1971



CADASTRE –SITUATION AVANT 2009



Périmètre d'étude

4 LE TISSU SOCIODÉMOGRAPHIQUE

4.1 LA COMMUNE

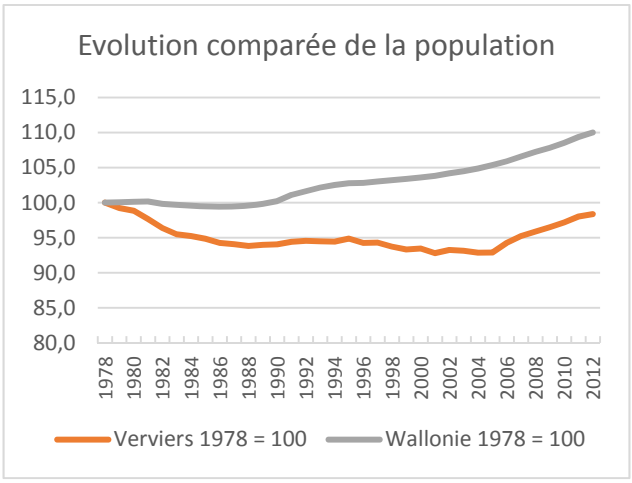
4.1.1 L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

A partir de la fusion des communes, la population de la Ville de Verviers n'a cessé de diminuer pendant 25 ans, atteignant un minimum historique au début des années 2000 : de 2003 à 2005, la population est passée sous les 53.000 habitants. Depuis lors, l'inversion est spectaculaire : en six ans la commune **a gagné plus de 3.000 habitants**.

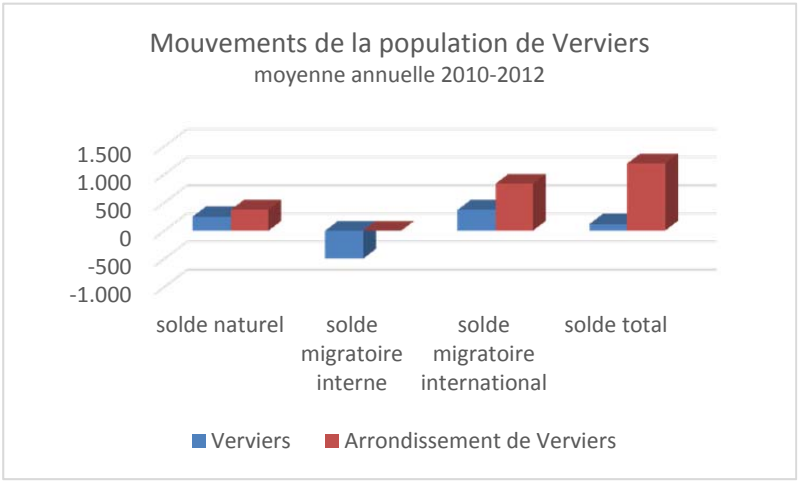
Cette croissance soudaine et soutenue est due à deux paramètres majeurs :

- une très forte **fécondité** (2,12 enfants par femme) qui entraîne un solde naturel fortement positif malgré une mortalité semblable à la moyenne.
- un solde des **mouvements internationaux** largement en faveur de l'entité.

Par contre, le bilan des migrations internes (à la Belgique) est nettement déficitaire : il y a un mouvement de **départ très important** de la population en place, essentiellement vers les autres communes de l'arrondissement (77% sur la période 2005-2009) et vers le reste de la Wallonie (20%).

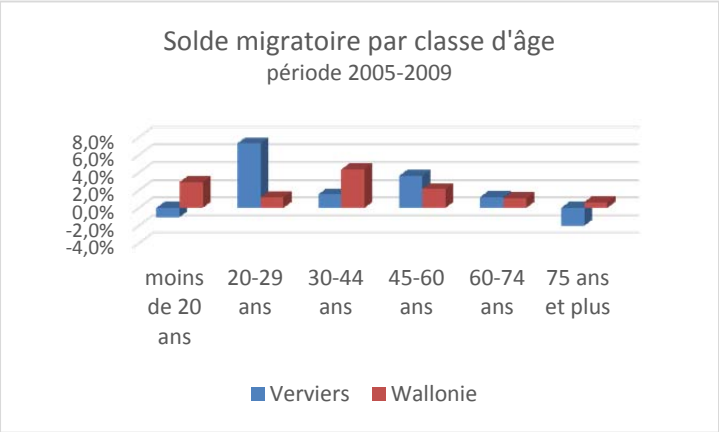


Sources : Cytise communes, Statbel-DGSIE



Source : Statbel-DGSIE

Les mouvements de population sont importants et variés : globalement les migrations internes sont 3 à 5 fois plus importantes que les mouvements naturels ou internationaux.
Notons que 37% des changements de domicile se font au sein même du territoire communal, ce qui est nettement supérieur à la moyenne wallonne (27%) : les Verviétois qui changent de domicile cherchent (et trouvent) assez souvent à **se loger dans leur propre commune** ; cela représente plus de 4.000 personnes en moyenne annuelle.



Les mouvements d'entrées et de sorties concernent chaque année l'équivalent de 15% de la population totale (2005-2009). La mobilité culmine chez les 25-29 ans (28%).

Source : Cytise communes

Comme les autres grandes villes wallonnes, Verviers reste attractive pour les jeunes adultes. Le profil des familles avec enfants est beaucoup moins attiré par la Ville de Verviers, même si le bilan est légèrement positif pour les 30-44 ans. Les adultes d'âge moyen ont tendance également à venir dans la commune, tandis que les **personnes très âgées la quittent en grand nombre**, ce qui semble traduire le manque de structures d'accueil et/ou de services adaptés au 4ème âge.

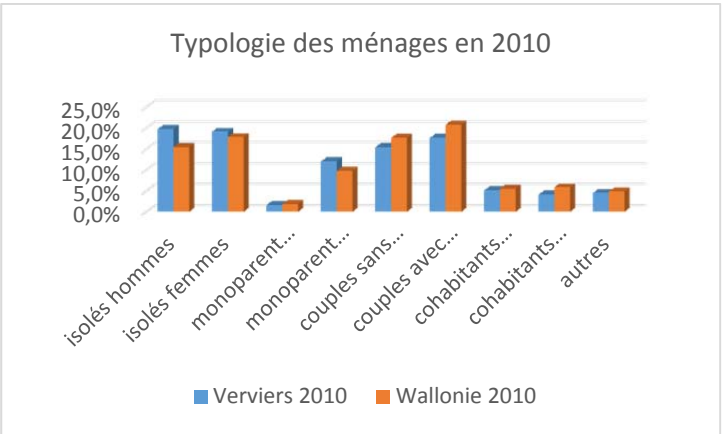
4.1.2 LES NATIONALITÉS

En 2011, la population de nationalité étrangère s'élevait à 11,1% de la population totale. Elle a augmenté d'un peu plus de 1.000 unités en dix ans et sa part relative s'est légèrement accrue (9,8% en 2002). Les deux pays qui comptent le plus de ressortissants sont l'Italie et le Maroc. Viennent ensuite la Turquie et l'Espagne. Ces quatre nationalités ainsi que la Grèce ont vu leur population diminuer, du fait notamment de procédures de naturalisation. Les pays voisins : France, Allemagne et Pays-Bas comptent également un nombre assez important de ressortissants, qui s'est accru de manière assez sensible entre 2002 et 2011. Mais les accroissements les plus spectaculaires concernent les pays d'Europe de l'est membres ou non de l'Union européenne (Roumanie, Kosovo, Serbie, Macédoine), les pays d'Afrique subsaharienne (en particulier le Cameroun, la Somalie, l'Angola alors que la population congolaise a diminué) et surtout la Russie qui compte 455 représentant en 2011 contre… 6 en 2002.

4.1.3 LES MÉNAGES

Le nombre de ménages a **augmenté d'environ 200 unités par an** pendant la première décennie 2000.
La taille moyenne des ménages a diminué jusqu'en 2007. Depuis lors, on observe une stabilisation suivie d'une légère augmentation. Avec 2,21 personnes par ménage en 2010, on reste toutefois **nettement en dessous de la moyenne régionale** (2,31), même si l'écart à tendance à se réduire.
La structure classique du ménage « couple avec enfant(s) » a connu une diminution spectaculaire en 10 ans, au profit des cohabitants et des familles monoparentales, mais surtout des **personnes isolées** et en particulier des hommes.

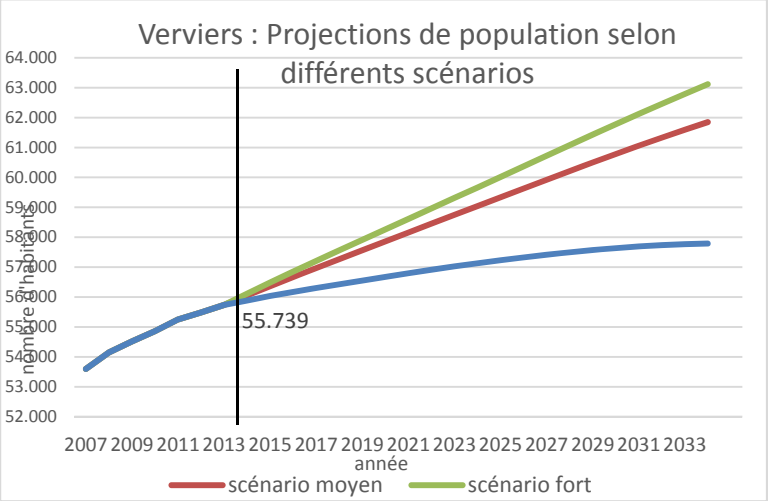
Dans la structure des ménages de 2010, on voit que les deux profils les plus représentés à Verviers sont les personnes isolées et que les hommes y sont plus nombreux que les femmes. **Près de 4 ménages sur 10 sont constitués d'une seule personne**. Les familles monoparentales représentent un ménage sur 7 alors que les couples avec enfants ne représentent qu'un ménage sur 6.



Source : Statbel-DGSIE

4.1.4 PROJECTIONS DE POPULATION

En partant de la structure par âge de la population en 2013 et en posant des hypothèses de fécondité, mortalité et migrations, on définit une fourchette de projections de population à l'horizon d'une vingtaine d'années. Basées sur les pyramides des âges, ces projections permettent également de se faire une idée de la répartition de la population par classe d'âge à différentes échéances.



Source : Statbel-DGSIE, calculs CREAT

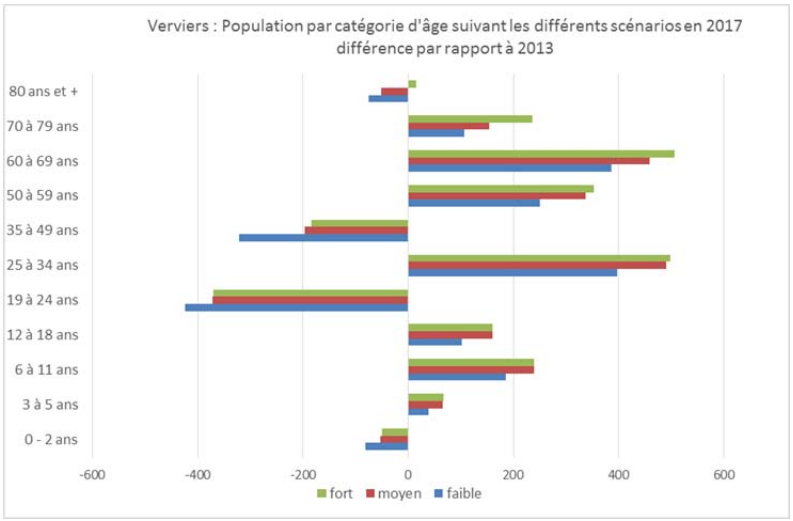
Dans le scénario faible (migrations 2009-2013, fécondité faiblement décroissante et espérance de vie actuelle de la province), la population continue à s'accroître à un rythme de plus en plus lent et tend vers un chiffre de 58.000 habitants à l'horizon 2035. Même dans ce cas de figure pessimiste, l'accroissement est quand même supérieur à 2.000 unités.

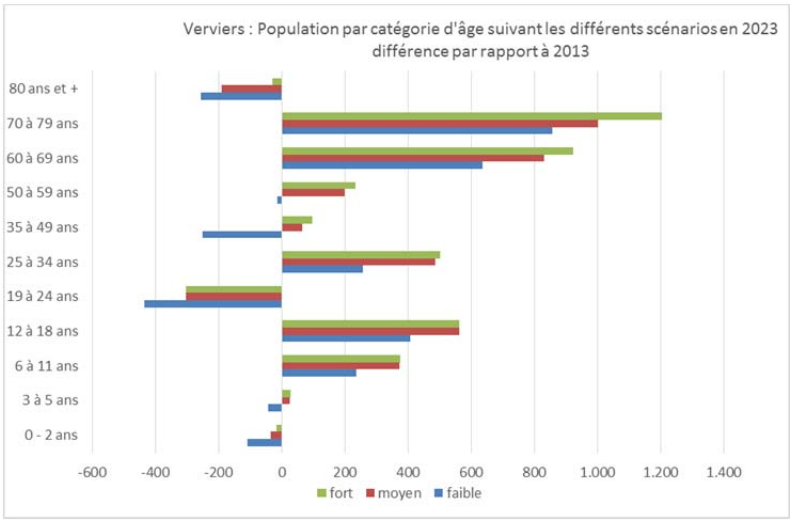
Les scénarios moyen (taux de migration renforcé, fécondité stable et espérance de vie actuelle de la province) et fort (taux de migration renforcé, fécondité stable et espérance de vie augmentée) mènent à un accroissement très important et qui reste très soutenu tout au long de la période : l'accroissement annuel moyen est de l'ordre de 300 unités pour le scénario moyen et de 350 unités pour le fort. On dépasserait le seuil des 60.000 habitants dès 2025 dans le scénario fort et en 2028 dans le moyen.

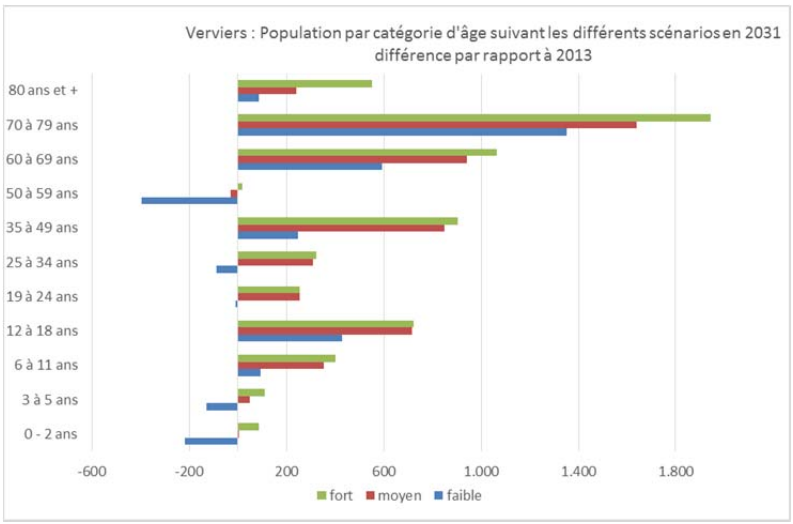
	POPULATION			ACCROISSEMENT		
	FAIBLE	MOYEN	FORT	FAIBLE	MOYEN	FORT
2013	55.739	55.739	55.739			
2016	56.172	56.670	56.851	433	931	1.112
2021	56.796	58.156	58.612	1.057	2.417	2.873
2026	57.325	59.628	60.370	1.586	3.889	4.631
2031	57.690	61.058	62.119	1.951	5.319	6.380

Notons que les projections communales réalisées par l'IWEPS et le Centre de Démographie de l'UCL sont encore plus dynamiques puisqu'elles tablent sur une population de 61.500 habitants en 2026, soit le seuil prévu en 2029 dans le scénario fort. Quoiqu'il en soit, les hypothèses les plus réalistes au regard des dynamiques actuelles portent sur des échelles de l'ordre de 5.000 à 7.000 habitants supplémentaires à un horizon de 20 ans.

Les trois graphiques suivants représentent l'évolution de la répartition de la population par catégories d'âge, respectivement en 2017, 2023 et 2031. Les chiffres montrent, en valeurs absolues, la différence d'effectifs de chaque catégorie par rapport à 2013. Les catégories d'âge correspondent globalement à des types de besoins et services associés, de l'accueil préscolaire à l'hébergement des personnes âgées.







Source : Calculs CREAT

Les trois scénarios présentent généralement des tendances assez similaires même si l'ampleur des effectifs varie. L'événement le plus indiscutable est l'émergence progressive du « papy-boom » : les 60-69 ans augmenteraient de 400 à 500 unités en 2017, de 600 à 900 en 2023 et de 600 à 1.100 en 2031 par rapport à 2013. L'accroissement des 70-79 ans se marque surtout à partir de 2023 (+850 à 1.200) et se renforce de manière spectaculaire en 2031 (+1.400 à 2.000). Les effectifs du 4ème âge seraient moins nombreux dans un premier temps avant de commencer à s'accroître en 2031 (+100 à 550). Mais c'est surtout au-delà de cette échéance que l'augmentation sera très sensible avec l'entrée progressive dans cette classe d'âge de la génération précédente. D'autres tendances peuvent être relevées : diminution dans un premier temps des très jeunes adultes (19-24 ans) suivi d'un net accroissement en fin de période, augmentation très rapide des jeunes adultes (25-34 ans) avec un tassement en fin de période… Notons aussi que les enfants et adolescents seront également plus nombreux de quelques centaines d'unités, ce qui aura des incidences en termes de besoins scolaires et extra-scolaires.

Les projections de l'IWEPS et du Centre de Démographie de l'UCL tablent sur un nombre de 27.162 ménages en 2026, soit une augmentation de 2.000 ménages par rapport à 2010. Ceci donne une idée du nombre global de logements supplémentaires dont il faudrait disposer pour loger toute cette population : environ 125log/an. On notera toutefois que ce chiffre est inférieur à ce qui avait été observé entre 2000 et 2010 malgré une croissance de population qui ne s'infléchit pas : on s'attend en effet à un accroissement des ménages familiaux et des ménages de plus grande taille en raison de la très forte fécondité.

4.1.5 LOGEMENTS ET IMMOBILIER

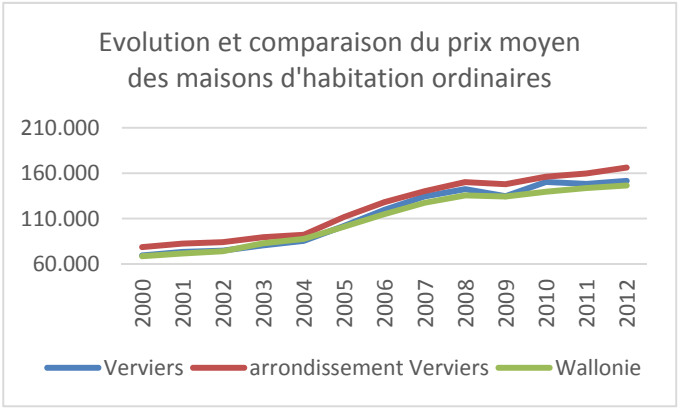
		NOUVELLES CONSTRUCTIONS						RENOVATION	
		Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	% appartements	% maisons individuelles dans bâtiments construits	surface habitable / logement	Nombre de bâtiments	% rénovations
Verviers	2005-2008	63	107	52	48,7%	88,0%	100,45	62	49,9%
Verviers	2009-2012	37	73	43	59,0%	81,5%	102,85	83	69,5%
Arrond. Verviers	2005-2008	843	1.245	470	37,8%	92,0%	114,68	760	47,4%
Arrond. Verviers	2009-2012	675	1.035	431	41,6%	89,5%	116,41	868	56,2%

Sources : Statbel DGSIE, calculs CREAT

Les statistiques des permis d'urbanisme montrent que la production annuelle autorisée de nouveaux logements est bien inférieure à ce nombre annoncé de125log/an : en moyenne annuelle, 73 logements supplémentaires via des nouvelles constructions sur la période 2009-2012, dont 60% dont des appartements. La part des rénovations est très importante et a sensiblement augmenté (70% des permis). Les chiffres ne précisent pas s'il y a création de logements supplémentaires dans le cadre de ces rénovations, on peut supposer que c'est parfois le cas.
Il semble donc qu'il y ait un décalage entre la demande attendue (projection du nombre de ménages) et le rythme actuel de production de logements.

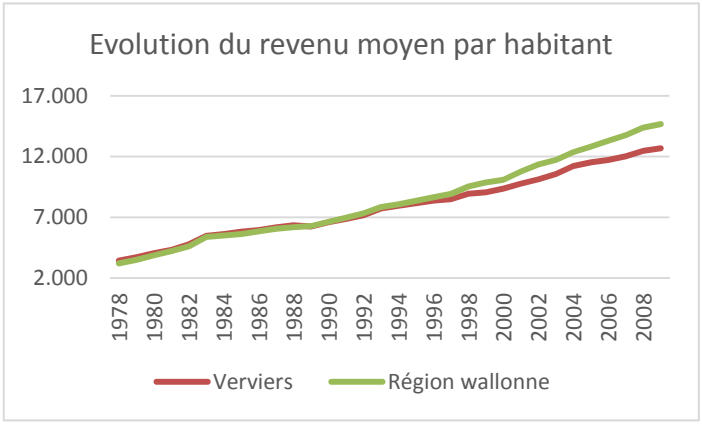
Depuis 2006, le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est supérieur à la moyenne wallonne tout en suivant globalement les mêmes tendances. Il reste toutefois inférieur de près de 20.000 euros aux prix moyens observés dans l'arrondissement.

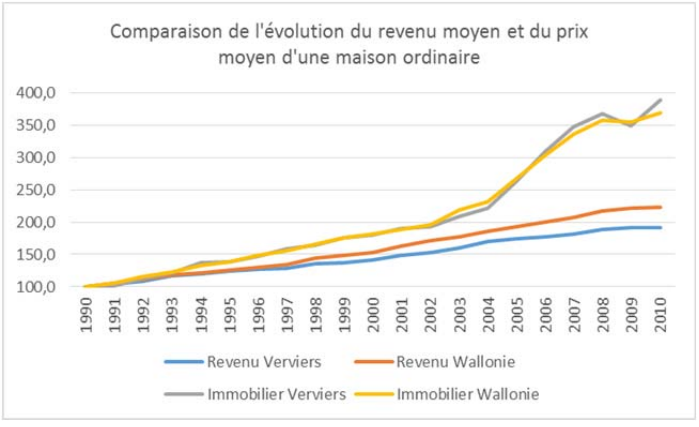
Le prix moyen des appartements par contre est inférieur d'environ 20.000 euros à la moyenne wallonne, et cela depuis le milieu des années 2000. En 2012, le prix moyen d'un appartement était de 140.000 euros, celui d'une maison ordinaire de 151.000 euros.



Sources : Cytise communes, Statbel DGSIE

4.1.6 REVENUS



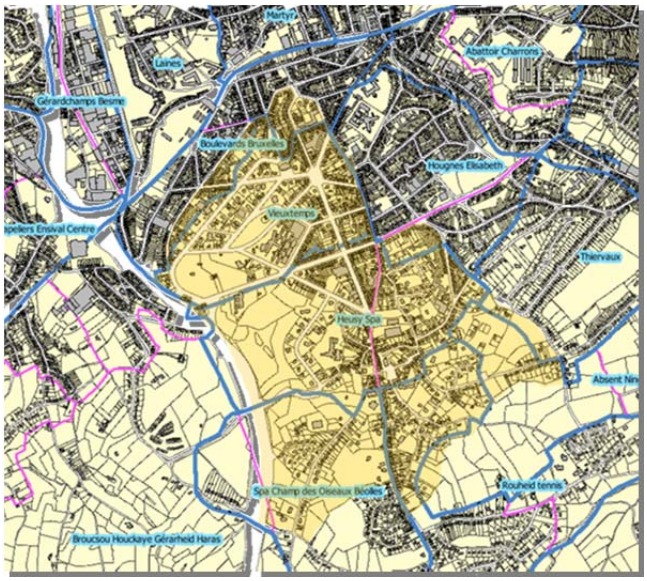


Sources : Cytise communes

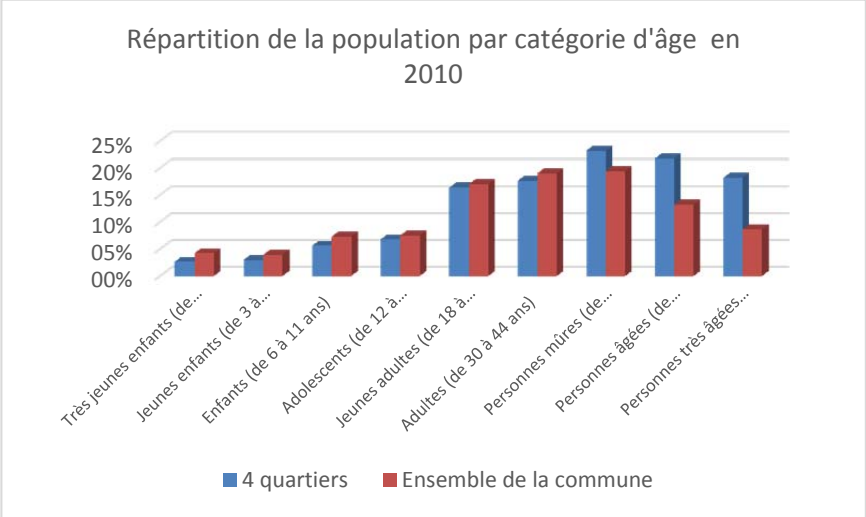
La commune s'est paupérisée en termes relatifs au cours des dernières années. Le revenu moyen par habitant est resté sensiblement identique à la moyenne régionale jusqu'au milieu des années 1990. Depuis lors l'écart se creuse de plus en plus et la différence atteint 2.000 euros pour les revenus de 2009.
Le deuxième graphique montre que l'écart se creuse entre le revenu moyen et le prix moyen des maisons ordinaires.

4.2 LE QUARTIER

Le périmètre d'étude ne correspond pas aux limites des unités géographiques pour lesquelles on dispose de données statistiques : secteurs statistiques (lignes mauves) et quartiers Cytise (lignes bleues) qui sont des regroupements de secteurs. Comme on le voit sur la carte, pas moins de huit quartiers Cytise sont concernés par le périmètre : Vieuxtemps et « Heusy Spa » en entier, « Spa champ des Oiseaux Béolles », « Rouheid Tennis », « Absent Ningloheid », Thiervaux, « Hougnes Elisabeth » et « Boulevards Bruxelles » en partie. Seuls les quatre premiers quartiers feront l'objet de l'analyse qui suit car ils représentent une part significative de la population du périmètre.



Le quartier est très âgé : les personnes âgées de 45 ans et plus sont proportionnellement bien plus nombreuses que dans l'ensemble de la commune ; les 60 ans et plus représentent 40% de la population, soit deux fois la moyenne communale.

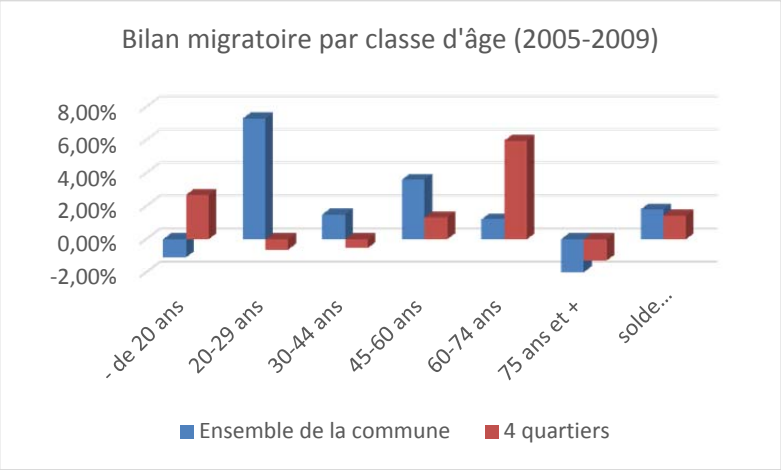


Sources : Cytise quartiers (http://cytisequartiers.gedap.be/)

Quartiers	Population total en début 2001	Population total en début 2005	Population total en fin 2009	Nombre de naissances	Nombre de décès	Immigrations de la population totale	Emigrations de la population totale	Solde naturel	Solde migratoire	Taux de croissance
Ensemble de la commune	52760	52820	55253	3781	2911	17232	16231	0,3%	0,4%	0,7%
Heusy Spa	1954	1972	1739	68	173	887	864	-1,1%	0,2%	-0,9%
Rouheid tennis	1217	1192	1111	27	69	408	390	-0,7%	0,3%	-0,4%
Spa Champ des Oiseaux Béolles	429	401	551	13	16	187	196	-0,1%	-0,4%	-0,5%
Vieuxtemps	1465	1449	1350	84	136	971	933	-0,7%	0,5%	-0,2%
4 quartiers	**5065**	**5014**	**4751**	**192**	**394**	**2453**	**2383**	**-0,9%**	**0,3%**	**-0,6%**

Contrairement au reste de la commune, le **solde naturel est très négatif** : le taux de natalité est très faible et le taux de mortalité très élevé. Le solde migratoire légèrement positif ne parvient toutefois pas à compenser ce bilan naturel : au final, **la population a diminué** de plus de 250 unités (0,6%) entre début 2005 et fin 2009, soit une diminution moyenne de **50 unités par an**.

Le **quartier continue à attirer des personnes âgées, surtout de 60 à 74 ans**. Par contre, le mouvement de départ des 75 ans et plus qui caractérise la commune s'observe également à cette échelle. De l'autre côté de la pyramide des âges, on observe également un bilan positif chez les moins de 20 ans.



Sources : Cytise quartiers (http://cytisequartiers.gedap.be/)

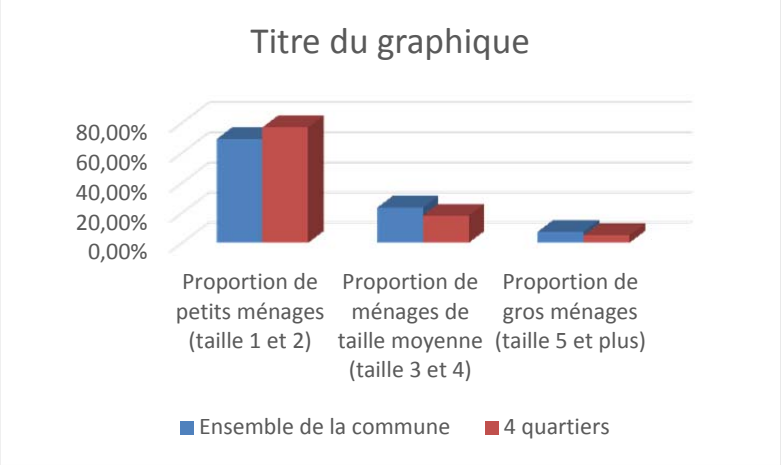
La population est très majoritairement de nationalité belge : les étrangers représentent moins de 4% et sont issus pour la plupart de pays de l'Union européenne.

	PROPORTION DE BELGES	PROPORTION D'ETRANGERS UE	PROPORTION D'ETRANGERS HORS UE
ENSEMBLE DE LA COMMUNE	89,50%	4,40%	6,10%
4 QUARTIERS	96,11%	2,37%	1,52%

Sources : Cytise quartiers (http://cytisequartiers.gedap.be/)

MENAGES :

Alors que la commune se caractérise déjà par une proportion très importante de petits ménages, celle-ci est encore nettement supérieure dans le quartier : **près de 3/4 des ménages sont constitués d'une ou deux personnes**.



Sources : Cytise quartiers

(http://cytisequartiers.gedap.be/)

REVENUS

Les données sur les revenus sont disponibles à l'échelle des secteurs statistiques. Tous les secteurs faisant partie du périmètre ont un revenu médian **supérieur à la moyenne communale** (16.788 euros par déclaration), compris entre 20.000 et 30.000 euros. La zone d'étude se caractérise par des niveaux de revenus assez aisés - malgré l'âge élevé de ses habitants – qui tranchent très nettement avec les quartiers du centre ville.

PROJECTIONS

Les dynamiques actuelles du quartier sont très négatives. Entre 2000 et 2010, le poids de cet ensemble dans la population communale est passé de 9,6% à 8,6%. Si on prolonge cette tendance, même avec l'accroissement attendu de la population totale, on arrive à une diminution de plusieurs centaines d'unités en 2026 avec une population de l'ordre de 4.000 à 4.200 habitants. Ces chiffres bien sûr ne sont pas réalistes et ne tiennent notamment pas compte des réalités foncières ni des projets en cours, mais ils démontrent la tendance très nette au déclin et la nécessité de mener une réflexion sur le futur de cette zone.

Les chiffres clés du tissu sociodémographique au niveau communal :

- plus de 3.000 habitants de 2006 à 2012 (500/an)
  augmentation liée à une forte fécondité et aux mouvements internationaux.
  départ très important de la population en place
  part importante de changements de domicile au sein même du territoire communal
- Verviers attractive pour les jeunes adultes (20-29) et adultes d'âge moyen (45-60)
  Verviers moins attractive pour les familles avec enfants (30-44) et les personnes très âgées (75 et +)
- Accroissement de la population de nationalité étrangère (Russie, Europe de l'Est, Afrique subsaharienne)
- +200 ménages/an durant décennie 2000-2010
  taille moyenne < moyenne régionale
  augmentation des personnes isolées
- Scénarios de projections de population 2013-2031:
  accroissement important et soutenu : de 5000 à 7000 habitants à l'horizon de 20 ans (~300-350/an)
  émergence progressive d'un papy-boom
  augmentation attendue de 2000 ménages sur la période 2000-2026= 125 ménages/an
  (chiffre < période 2000-2010 liée à l'accroissement attendu des ménages familiaux et de grande taille liée au fort taux de fécondité)
- Production annuelle de logements largement inférieure à la demande estimée (73 nouveaux logements/an sur période 2009-2012)
  60% des nouveaux logements sont des appartements
  part importante de rénovations
- Paupérisation de la population,
  écart se creuse de + en +entre revenu moyen et prix des maisons ordinaires

Les chiffres clés du tissu sociodémographique au niveau du quartier :

- Le quartier est très âgé
  les 60 ans et + représentent 40% de la population, soit deux fois la moyenne communale
- Solde naturel négatif : taux de natalité faible et fort taux de mortalité
- La population a diminué de ~50 personnes/an entre 2005 et 2009
- Le quartier attire des personnes âgées (surtout 60-74 ans), mais aussi les enfants (0-20 ans)
- Population majoritairement belge
- ¾ des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes
- Zone d'étude caractérisée par des revenus assez aisés

5 PROSPECTION DE TERRAIN ET REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE
























CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Les TISSUS ET ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES
















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Les TYPOLOGIES ARCHITECTURALES 1

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES























CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Les TYPOLOGIES ARCHITECTURALES 2

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES




















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Les RUPTURES DE STYLE ET DE GABARIT

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES



















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - LES FORMES DE LA DENSITE

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES
























CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - MIXITE ET MUTATION FONCTIONNELLE

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES











































REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - LE RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC, ZONE DE RECUL , CLOTURES

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES
















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Le PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES



















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Les INTERVENTIONS ARCHITECTURALES

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - Les EXTENSIONS DE BATIMENT

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES














CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES



















REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - L'ESPACE PUBLIC: AMENAGEMENT, SECURITE (1)

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES










Cabane



























CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - L'ESPACE PUBLIC: le MOBILIER

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES
















CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - L'ESPACE PUBLIC: les AMBIANCES 1

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES














CREAT

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - L'ESPACE PUBLIC: les AMBIANCES 2

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES














VERVIERS
Rue de L'UNION

















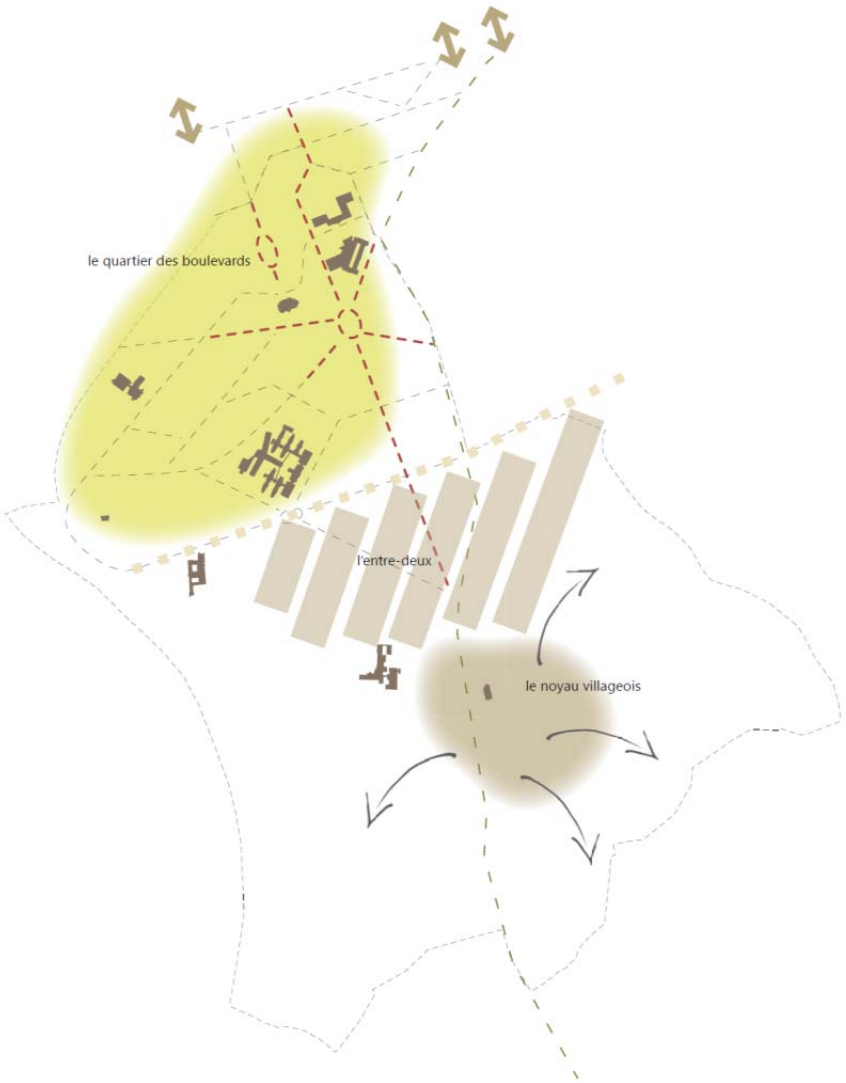






6 PRÉCISONS SUR LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le périmètre proposé pour cette étude s'étend sur des zones présentant des histoires, des ambiances, des identités et des défis territoriaux assez divers.
On peut globalement distinguer les quartiers de la première couronne, au nord du ring qui sont à forte dominante patrimoniale et paysagère et la partie au sud du ring dominé par le noyau ancien d'Heusy et ses extensions. Le triangle Theux/Nicolaï se lit comme une zone d'entre-deux, quelque peu « hybride » ; cela s'explique notamment par l'historique de ce quartier et les développements commerciaux de grande taille qui ont fortement « bousculé » la physionomie de cette zone qui formait auparavant un trait d'union entre le noyau et les développements du 19ème siècle.



LECTURE SYNTHETIQUE DU PERIMETRE.

La question posée au travers de cette étude porte sur la préservation des villas remarquables, tant en ce qui concerne le bâti en tant que tel que les aménagements paysagers sur la parcelle.
Le devenir de cet **héritage est mis en péril** par :

- un **abandon** de sa « population traditionnelle » ; celle-ci préfère notamment s'exiler davantage vers les espaces ouverts et campagnards plus lointains des centres,
- la difficulté de gestion et **d'entretien** liée à la taille des logements et des parcelles (frais d'énergie, entretien du bâtiment et des espaces extérieurs…),
- le caractère non/peu adapté des **logements** par rapport à la population vieillissante (logements trop grands, peu pratique)
- plus généralement la **dépréciation**, sinon le '*manque d'intérêt*' observée par rapport à ce patrimoine.

Cette problématique, même si elle est prégnante et préoccupante pour cette partie de la Ville de Verviers, reste une généralité de nombreuses bourgs et villes wallonnes : l'attrait des campagnes et des paysages ruraux et la dépréciation du milieu urbain en général par certaines catégories de la population sont 2 faits qui contribuent à la mutation sociodémographique et urbanistiques des quartiers urbains
La plupart des villas remarquables ne sont cependant pas vides ou inhabitées ! Elles ont par contre pour un certain nombre connu des transformations : division, reconversion fonctionnelle.

Le devenir de cet héritage est également mis en péril par la promotion immobilière très active sur la zone, attestant de l'intérêt pour les produits immobiliers de type appartements.
En effet, parallèlement à un certain abandon des villas remarquables, de nombreux projets de transformation de villas et démolition / reconstruction en immeubles à appartements -avec densification- sont soumis à la Commune.

Les enjeux qui sous-tendent cette étude concernent l'attractivité de cette zone à calibrer au regard :

- de la richesse patrimoniale de ces biens qui constitue un héritage commun à gérer avec intelligence, pragmatisme et durabilité,
- des objectifs de cohérence urbanistique et paysagère à rencontrer pour chaque quartier repris dans le périmètre ; ceux-ci contribuant au projet communal,
- une mixité fonctionnelle à gérer,
- une offre en logements à doser en fonction des besoins, en nombre et en type,
- des enjeux de mixité générationnelle et sociale.

Il est également important que les enjeux, objectifs et moyens qui seront énumérés dans cette étude pour contribuer activement à la préservation d ces propriétés bourgeoises et faire évoluer ces quartiers en cohérence puissent être communiqués et partagés avec les habitants et acteurs immobiliers intéressés par le développement de ces quartiers.

QU'EN EST-IL DE LA PERTINENCE DU PERIMETRE PROPOSE ?

Le périmètre est vaste et couvre des morphologies urbaines diverses ; les questions y sont sensiblement différentes, tant en terme de patrimoine, de morphologie et de paysage, de vocation fonctionnelle voire même, sans doute, de population concernée.
Entendu que la question centrale de cette étude porte sur les villas remarquables et leur parcelle et qu'elle est destinée à produire un outil de stratégie de mutation urbanistique assorti de recommandations ; cet 'outil' étant amené à être utilisé par la suite pour toute autre situation similaire dans la commune, il est proposé de réduire le périmètre et se concentrer sur :

- les quartiers du 19ème siècle des *boulevards* où se concentre la grande majorité de villas et,
- le cœur d'Heusy et les extensions où se situe une série de vastes propriétés soumises à pression immobilière.

Le périmètre se voit donc réduit au niveau des extensions sud-est et partiellement sud-ouest de Heusy ; la problématique urbanistique centrale y est en effet le développement résidentiel (typologie de logements, intégration urbanistique du nouveau bâti) et le patrimoine rural et bien moins le devenir de villas remarquables.


Périmètre d'étude CSC
Périmètre d'étude recalé

Ville de Verviers



ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

PHASE 2 :

CARTOGRAPHIE ANALYTIQUE
CLASSIFICATION DES ENTITES REMARQUABLES EN CATEGORIES,
IDENTIFICATION DES MUTATIONS URBANISTIQUES ENVISAGEABLES
ET RECOMMANDATIONS

janvier 2018

-version modifiée suite aux remarques et ajustements du service Aménagement du Territoire de la Ville de Verviers-

CREAT
CENTRE DE RECHERCHES ET D'ETUDES POUR L'ACTION TERRITORIALE - UCL

Ville de Verviers

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

PHASE 2 :
CARTOGRAPHIE ANALYTIQUE
CLASSIFICATION DES ENTITES REMARQUABLES EN CATEGORIES, IDENTIFICATION DES MUTATIONS URBANISTIQUES ENVISAGEABLES ET RECOMMANDATIONS

janvier 2018

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

CREAT

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –

Courriel: info-creat@uclouvain.be - URL : www.creat-uclouvain.be

Directeur du CREAT : Pr Yves HANIN

Auteur : Bénédicte DAWANCE

Cartographie : Bénédicte DAWANCE, Jean-François PAQUAY

table des matières

1 INTRODUCTION : OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE 4

1.1 Les objectifs de l'étude 4

1.2 La méthodologie 5

2 CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE 7

2.1 typologie des tissus urbanisés 7

2.2 patrimoine bâti, patrimoine paysager et végétal et espace public 11

2.3 typologie et valeur architecturale du bâti 13

2.4 potentiel foncier, dynamique immobilière et contraintes à l'urbanisation 14

2.5 densités 16

3 CLASSIFICATION DES ENTITÉS REMARQUABLES EN CATÉGORIES 20

4 IDENTIFICATION DES MUTATIONS URBANISTIQUES ENVISAGEABLES A PRIORI 23

5 RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES 25

5.1 6 catégories 25

5.1.1 catégorie B0 25
5.1.2 catégorie B+ 25
5.1.3 catégorie B++ 25
5.1.4 catégorie NB0 26
5.1.5 catégorie NB+ 26
5.1.6 catégorie NB++ 26

5.2 Inventaire des recommandations 27

5.3 Recommandations portant sur le bâti 27

5.4 Recommandations liées au non bati 31

6 ANNEXES 35

6.1 glossaire 35

1 INTRODUCTION : OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE

1.1 LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

Les quartiers des boulevards et le noyau villageois de Heusy constituent un territoire d'une diversité et d'une grande richesse architecturale, patrimoniale et paysagère. Ces quartiers renferment de nombreux témoins de l'époque florissante de la bourgeoisie industrielle verviétoise. Ils possèdent une identité forte, remarquable à l'échelle de la commune. Ce territoire possède en effet un 'standing' reconnu lié à plusieurs facteurs : une architecture et un patrimoine remarquable, un paysage urbain de grande qualité tant au niveau de l'espace public que des parcelles, mais aussi à la présence de professions libérales liées pour bon nombre aux centres hospitaliers.

Toutefois, ce territoire connaît des EVOLUTIONS et est exposé à une série de RISQUES qui pourraient mettre à mal son caractère remarquable. Notons à cet effet les enjeux suivants :

- Un patrimoine de demeures bourgeoises imposantes :
    - délaissé par sa 'population d'origine' attirée par des localisations résidentielles plus périphériques,
    - couteux en entretien et utilisation (notamment en termes de chauffage et entretien des parcs),
    - peu, voire inadapté aux modes de vie contemporains (espace trop vaste, hauteur sous plafond imposante…),
    - onéreux à rénover et à transformer,
    - susceptible d'être divisé et transformé de façon non appropriée avec pour conséquence une moins-value patrimoniale et paysagère,
    - susceptible de se voir abandonné avec pour conséquences une détérioration rapide, une dévalorisation immobilière, une dévalorisation pour le quartier avec moins-value paysagère et sociale.

- A contrario, un intérêt du secteur immobilier pour ce territoire jouissant à l'heure actuelle d'un 'bon standing' qui y voit l'opportunité de développement d'opérations d'urbanisations neuves sur des parcelles aujourd'hui non bâties et sur des parcelles divisibles, ainsi que des opérations visant la démolition–reconstruction de biens avec le risque de disparition du patrimoine historique et de spéculation foncière. Le risque d'une disparition patrimoniale est d'autant plus fort que, à l'exception de l'église St Julienne et son presbytère, aucun bâtiment n'est classé.

Face à ces constats, la Commune désire se donner une ligne de conduite en vue de gérer la problématique du devenir et de la préservation de ce patrimoine remarquable et d'accompagner au mieux son évolution.
Dès lors, l'étude poursuit les OBJECTIFS suivants :

- Répertorier et identifier les patrimoines de ce territoire et pointer leurs caractéristiques ; ce travail d'inventaire étant indispensable pour identifier le patrimoine à préserver, et donner les possibilités de transformation et de densification,
- Pointer les caractéristiques paysagères comme facteurs identitaires et qualitatifs majeurs de ce territoire,
- En complément du SSC, guider la Commune dans la réflexion sur les mutations urbanistiques de ce territoire vis-à-vis de la densification/dédensification des îlots,
- Donner une série d'éléments pour guider l'urbanisation (ou non) du potentiel foncier en visant à la fois les terrains non bâtis, et les parcelles bâties potentiellement divisibles en cohérence avec les caractéristiques urbanistiques du tissu,
- Elaborer une série de recommandations pour guider la transformation des biens et leur réaffectation, au regard

d'objectifs de diversité et de qualité de logement, au regard des valeurs patrimoniales du bien et de la question énergétique,

- L'étude vise également à donner une série de recommandations pour promouvoir la qualité les interventions architecturales,
- Plus largement, l'étude vise enfin à contribuer à la mixité générationnelle de ce territoire qui constitue un enjeu important au regard de la situation actuelle. En effet, ce territoire est aujourd'hui très attractif pour la population âgée. Cela s'explique notamment par les services et équipements médicaux présents en nombre. Le renouvellement de cette population, idéalement par une population plus jeune apte à assurer une mixité générationnelle et sociale est un défi auquel cette étude peut contribuer.

1.2 LA METHODOLOGIE

Le périmètre a été défini, commenté et ajusté dans la première phase de cette étude.

Cette deuxième phase de l'étude vise à classer les '*villas remarquables'* en différentes catégories et décrire pour chacune d'entre elles, une série de recommandations urbanistiques guidant les actes et travaux admis.
A noter que la notion de 'villa remarquable' est ici étendue et peut comprendre des biens bâtis isolés, des biens bâtis mitoyens ou encore des parcelles non bâties. On peut parler plus largement d'entité remarquable.

A la lecture des enjeux et des objectifs énoncés ci-avant, il apparait certain que la définition des catégories se base sur une appréciation des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du tissu urbanistique bâti et non bâti présent dans le périmètre. De même, les aptitudes des catégories face aux mutations urbanistiques (démolition transformation…) se définissent au regard d'objectifs en matière de préservation patrimoniale, de plus-value paysagère, de qualité architecturale, d'habitabilité des logements et de mixité des quartiers.

Cette phase de l'étude vise à donner à la Commune un outil d'aide à la décision en apportant pour chaque catégorie définie une série d'éléments pertinents pour guider la mutation urbanistique acceptable en ce lieu particulier.

Un important travail de cartographie thématique a été réalisé en vue de définir les catégories.
Cinq cartes thématiques ont été établies, sur base d'inventaires, de données existantes et d'un important travail de terrain. Ces cartes sont commentées ci-après.

Carte 1 : typologie des tissus urbanisés
Carte 2 : patrimoine bâti, patrimoine paysager et végétal et espace public
Carte 3 : typologie et valeur architecturale du bâti
Carte 4 : potentiel foncier, dynamique immobilière et contraintes à l'urbanisation
Carte 5 : densités

La méthodologie de cette phase de l'étude se définit en 4 étapes.

ETAPE 1 : ELABORER LA CARTOGRAPHIE ANALYTIQUE PREALABLE A LA DEFINITION DES CATEGORIES

Les 3 premières cartes analytiques élaborées permettent de classer le tissu urbanistique bâti et non bâti selon des critères qualitatifs architecturaux, patrimoniaux et paysagers:

- la carte de typologie des tissus urbanisés,
- la carte du patrimoine bâti, patrimoine paysager et végétal et de l'espace public,
- la carte des typologies architecturales

Cette analyse cartographique permet de distinguer des critères liés à la qualité du bâti d'une part et la qualité du non bâti d'autre part. Cette distinction nous guide dans la définition des catégories.

ETAPE 2 : CLASSIFICATION DES ENTITES REMARQUABLES EN CATEGORIES

Les catégories sont ensuite définies en distinguant des valeurs qualitatives du tissu bâti et du tissu non bâti sur base d'un niveau d'appréciation allant du « 0 »NEUTRE, « + » INTERESSANT et « ++ » TRES INTERESSANT. Les critères qualitatifs retenus sont précisés dans le chapitre 3.

Ces différents niveaux permettent de définir 6 catégories.

	0	+	++
BATI	B0	B+	B++
NON-BATI	NB0	NB+	NB++

Il est important de noter que la méthode repose en partie sur des données subjectives dans la classification de certains biens et liées à l'appréciation que l'on donne aux différents critères. Il est important de garder en tête cette remarque méthodologique dans la mesure où des recommandations +/- strictes sont édictées pour chacune des catégories.

L'identification des 6 catégories fait l'objet d'une cartographie (phase3). Cette carte reprend également une série d'éléments du contexte à prendre en compte pour l'examen des projets.

ETAPE 3 : EXPOSER LES TYPES DE MUTATIONS URBANISTIQUES ENVISAGEABLES A PRIORI

La troisième étape est d'exposer 3 types de mutations urbanistiques envisageables a priori sur un bien (parcelle et bâti) : la démolition, le maintien et la densification. Chaque type est décliné.
Ces 3 types de mutations définissent des actions possibles sur un bien et permettent de déduire un ensemble de recommandations encadrant les transformations futures envisageables dans ce périmètre.

ETAPE 4 : DRESSER UNE SERIE DE RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

L'étape suivante consiste à identifier les aptitudes de l'espace bâti et de l'espace non bâti face aux mutations urbanistiques. Il s'agit de définir les mutations à exclure et celles qui peuvent être permises sous conditions selon la qualité de l'espace étudié.

Une liste exhaustive de recommandations portant sur l'espace bâti et sur l'espace non bâti est ensuite dressée.

Pour la définition de ces recommandations, on se réfèrera notamment à la cartographie du potentiel foncier qui permet d'identifier les parcelles potentiellement divisibles, la cartographie des contraintes à l'urbanisation et la cartographie des densités qui donne le dépassement ou non des densités nettes de chaque îlot par rapport à la norme du SSC.

2 CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE

La cartographie aborde les thématiques suivantes :

- La typologie des tissus urbanisés
- Le patrimoine bâti, le patrimoine paysager et végétal et l'espace public
- La typologie et la valeur architecturale du bâti
- Le potentiel foncier, les dynamiques immobilières et les contraintes à l'urbanisation
- Les densités

Cette cartographie permet d'analyser différentes caractéristiques urbanistiques, architecturales, patrimoniales et paysagères des espaces bâtis et non bâtis. Elle permet de qualifier un bien ou en ensemble (approche qualitative) et constitue de ce fait une base essentielle à la définition des catégories. La cartographie thématique permet également de pointer une série de données guidant les mutations urbanistiques.

Source des données :
La cartographie est établie sur base des données du CADMAP, IGN, de données disponibles au SPW DGO4, des inventaires patrimoniaux (IPM-IPW), du PCDN de Verviers, de l'étude sur le karst à Heusy et de relevés de terrain. Les relevés et la cartographie a été établie en 2014.

2.1 TYPOLOGIE DES TISSUS URBANISÉS

Objectif recherché :

Cette première carte définit la morphologie des tissus urbanisés du périmètre.
Elle permet entre autres une identification des « villas remarquables » existantes sous la forme de villas implantées dans un parc paysager, et ici reprises sous le vocable « tissu isolé ancien patrimonial et paysager ». Elle permet également de montrer la diversité de formes d'urbanisation dans le périmètre étudié inscrites par juxtaposition et par insertion au tissu pré existant.

Conception de la carte

La légende de la carte s'inspire de la recherche CPDT, « La densification des tissus urbanisés en Wallonie-Analyse des configurations du bâti »[1]. La légende a toutefois été adaptée pour correspondre aux caractéristiques du tissu verviétois.

Pour chaque tissu, une série de caractéristiques urbanistiques sont énoncées.

[1] *CPDT Note de Recherche n°40, novembre 2013* http://cpdt.wallonie.be

La légende de la carte propose :

TISSU CONTINU ANCIEN :

- localisation de référence : quartiers urbains et centres de village. Il s'agit généralement d'une configuration en ilot fermé dans les quartiers urbains ou d'un bâti en ordre continu et semi-continu dans les centres villageois. Cette configuration donne au tissu une perception homogène, une valeur d'ensemble.
- période d'urbanisation : majoritairement avant 1930
- mitoyenneté : mitoyenneté bilatérale majoritaire
- largeur à rue de la parcelle : de 5 à 10 mètres, parfois plus en cas de bâtiments 'bourgeois' ou au sein du noyau villageois.
- profondeur de la parcelle : majoritairement au-delà de 30 mètres, parcelles particulières en coin d'ilots
- taille de la parcelle : variable, généralement au-delà de 2,5 ares
- implantation du bâti : à l'alignement ou en faible recul continu. Un front de bâtisse est identifiable.
- gabarit du bâti : généralement R+1+T ou R+2+T



TISSU CONTINU D'EXTENSION ET/OU PLUS RECENT

- localisation de référence : le long des voies structurantes aux portes de l'agglomération ou davantage au cœur des quartiers. Ce tissu est plus diversifié et comporte des architectures plus récentes. La perception de ce tissu est généralement moins homogène que celle du précédent, même si le front de bâtisse défini permet de garder une valeur d'ensemble à ce tissu. Le caractère moins homogène est davantage lié à la diversité d'architectures.
  Cette catégorie est relativement peu présente dans le périmètre.
- période d'urbanisation : urbanisation après 1900, après la seconde guerre pour bon nombre.
- mitoyenneté : mitoyenneté bilatérale courante, si non mitoyenneté unilatérale
- largeur à rue de la parcelle : généralement entre 7 et 15 mètres
- profondeur de la parcelle : majoritairement entre 30 et 50 mètres
- taille de la parcelle : généralement entre 3 et 5 ares
- implantation du bâti : en faible recul continu, ou à l'alignement. Un front de bâtisse est identifiable.
- gabarit du bâti : mixte R+1+T et R+2+T



TISSU CONTINU HAUT



- localisation de référence : bâtiments type immeubles à appartements insérés dans le tissu continu ou discontinu.
- période d'urbanisation : urbanisation postérieure aux années 1960.
- mitoyenneté : mitoyenneté bilatérale courante, si non mitoyenneté unilatérale
- largeur à rue de la parcelle : généralement entre 14 et 20 mètres
- profondeur de la parcelle : majoritairement entre 30 et 40 mètres
- taille de la parcelle : généralement entre 4 et 6,5 ares
- implantation du bâti : en faible recul continu, ou à l'alignement, en respect du front de bâtisse pré existant.
- gabarit du bâti : R+3 à R+6

TISSU SEMI CONTINU A DISCONTINU



- localisation de référence : en marge des quartiers urbains et des centres et quartiers villageois
- période d'urbanisation : urbanisation mixte couramment datée avant 1930
- mitoyenneté : mitoyenneté unilatérale rencontrée
- largeur à rue de la parcelle : généralement au-delà de 10 mètres
- profondeur de la parcelle : majoritairement entre 40 et 60 mètres
- taille de la parcelle : généralement entre 5 et 12 ares
- implantation du bâti : généralement en recul, front de bâtisse parfois peu identifiable
- gabarit du bâti : généralement R+1+T, parfois R+2+T

TISSU ISOLE ANCIEN PATRIMONIAL ET PAYSAGER

C'est le tissu où l'on retrouve, par excellence, les villas remarquables.



- localisation de référence : urbanisation planifiée du quartier des boulevards, des avenues des Tilleuls, du Chêne et Hanlet principalement
- période d'urbanisation : avant 1930
- mitoyenneté : non
- largeur à rue de la parcelle : variable, rarement moins de 15 mètres, au-delà de 30 mètres pour un certain nombre
- profondeur de la parcelle : majoritairement au-delà de 50 mètres
- taille de la parcelle : majoritairement au-delà de 15 ares, plusieurs grandes parcelles de + de 80 ares, voire de plus de 1ha
- implantation du bâti : libre sur la parcelle, en large recul
- gabarit du bâti : grande emprise au sol et hauteur pouvant être imposante (7 mètres et plus), les bâtiments sont généralement de gabarit R+1+T ou R+2+T
- caractéristiques supplémentaires : bâti de valeur patrimoniale, caractère boisé de la parcelle donnant une valeur paysagère

TISSU ISOLE EN ENSEMBLE



- localisation de référence : lotissement de plusieurs parcelles similaires en bordure ou en extension des quartiers
- période d'urbanisation : après 1945
- mitoyenneté : non
- largeur à rue de la parcelle : généralement entre 12 et 25 mètres
- profondeur de la parcelle : généralement entre 30 et 50 mètres
- taille de la parcelle : généralement entre 3.5 et 12 ares
- implantation du bâti : parallèle à l'alignement, en recul, pas de front de bâtisse identifiable
- gabarit du bâti : généralement R+1 (+T)

TISSU ISOLE PAVILLONNAIRE



- localisation de référence : construction isolée sur la parcelle sous forme de pavillon. Cette urbanisation se retrouve de manière éparse sur l'ensemble du périmètre
- période d'urbanisation : dès les années 30', après 1945 jusque aujourd'hui
- mitoyenneté : non
- largeur à rue de la parcelle : généralement entre 20 et 35 mètres, parfois au-delà
- profondeur de la parcelle : généralement entre 30 et 50 mètres
- taille de la parcelle : généralement entre 5 et 18 ares
- implantation du bâti : en recul, parallèle à l'alignement ou libre, pas de front de bâtisse identifiable
- gabarit du bâti : généralement R+1+T
- caractéristiques supplémentaires : bâti de moindre intérêt patrimonial et architectural, aménagement de la parcelle généralement de moindre qualité paysagère

TISSU ISOLE HAUT

- localisation de référence : construction isolée sur la parcelle sous forme d'immeuble à appartements. Cette urbanisation se retrouve de manière éparse sur l'ensemble du périmètre.
- période d'urbanisation : 1960 et plus tard
- mitoyenneté : non
- largeur à rue de la parcelle : variable, de 30 à 50 mètres, voire au-delà
- profondeur de la parcelle : variable, généralement 50 mètres et au-delà
- taille de la parcelle : variable
- implantation du bâti : généralement parallèle à l'alignement en recul, parfois libre sur la parcelle
- gabarit du bâti : de R+3 à R+7



EQUIPEMENT



- localisation de référence : le périmètre regroupe une série de grands équipements urbains tels que les hôpitaux et écoles. Certains équipements occupent une partie importante de l'îlot.
- période d'urbanisation : variable
- mitoyenneté : généralement non
- largeur à rue de la parcelle : variable
- profondeur de la parcelle : variable
- taille de la parcelle : variable
- implantation du bâti : variable, inséré dans le tissu continu ou libre sur la parcelle
- gabarit du bâti : variable, généralement imposant

La carte reprend également une catégorie « autres » qui concernent des tissus urbanisés divers et peu représentatifs. Ils se rencontrent rarement et ne constituent dès lors pas une typologie caractéristique dans le périmètre.

2.2 PATRIMOINE BÂTI, PATRIMOINE PAYSAGER ET VÉGÉTAL ET ESPACE PUBLIC

Objectif recherché :

Cette carte regroupe une série d'éléments qualitatifs du bâti, du parcellaire et de l'espace public. Elle constitue une étape déterminante dans l'identification des *CATEGORIES* (étape2).

Conception de la carte

Les données du patrimoine sont issues des inventaires de l'IPM et de l'inventaire complémentaire récemment effectué par l'IPW.
Pour ce qui est du patrimoine paysager et végétal, outre les données du fond de plan reprenant les arbres remarquables ou d'intérêt -isolés ou en alignement-, la carte pointe une série d'ensembles architecturaux et urbanistiques d'intérêt, ainsi qu'une série de perspectives urbaines, de repères urbanistiques et paysagers et des éléments en rupture. Ces éléments sont identifiés sur base de visites de terrain.
Un ensemble architectural et urbanistique d'intérêt concerne un groupement bâti présentant une valeur d'ensemble, même si les éléments pris isolément peuvent revêtir un intérêt plus ou moins fort.

En ce qui concerne l'espace public, l'objectif recherché est de qualifier ses limites en partant de l'observation, que même en présence d'une diversité forte de tissus urbanisés et notamment d'implantations, la présence d'un élément bâti, d'une clôture ou d'un front végétal à l'alignement, permet de cadrer et de délimiter et caractériser l'espace public. Un front bâti ou une clôture continue à l'alignement sont des éléments unificateurs et qualifiants de l'espace public. A contrario, l'absence « d'élément physique » à l'alignement peut rendre un espace public diffus. Il est donc intéressant de qualifier le rapport entre la parcelle et l'espace public en pointant les parcelles pourvues de clôture, grille ou front végétal implanté à l'alignement en distinguant un dispositif continu ou un dispositif discontinu ou encore à mi-hauteur. Un dispositif continu induit une fermeture assez forte, pouvant aller jusqu'à l'imperméabilité visuelle, entre la parcelle et l'espace public. A contrario, un dispositif discontinu ou à mi-hauteur exprime une perméabilité entre la parcelle et l'espace public (tout en marquant la limite). Notons toutefois que ces données n'induisent pas nécessairement un traitement qualitatif de la clôture (même si c'est souvent le cas).
Et enfin, la carte pointe les fronts bâtis commerciaux ; ceux-ci qualifient l'espace public.

La légende de la carte propose :

PATRIMOINE BÂTI

Inventaire du patrimoine monumental de Belgique

- Bâtiments et sites classés
- Bâtiment repris à l'IPM méritant classement
- Autre bâtiment repris à l'IPM

Inventaire complémentaire de l'IPW (IC)

- Bâtiment repris à l' IC méritant protection/attention
- Bâtiment repris à l' IC à valeur d'accompagnement

PATRIMOINE PAYSAGER ET VÉGÉTAL

Périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur

Points de vue et perspectives

- Perspective paysagère urbaine

Repère urbanistique et paysager

- Bâtiments et monuments
- Place, placette, parc

Bâtiment en rupture urbanistique et paysagère

- Bâtiment dont la largeur de la façade principale et/ou la hauteur est/sont nettement supérieures à celle(s) des autres bâtiments de la rue

Couvert végétal sur le domaine privé

- Parcelle répertoriée dans la carte de typologie des tissus urbanisés en « tissu isolé ancien patrimonial et paysager »
- Parcelle possédant un ou plusieurs arbre(s), groupe(s), alignements d'arbres ou haies remarquables ou proposé(s) remarquable(s) par l'étude sur le maillage écologique

Couvert végétal sur le domaine public

- Parc public

ESPACE PUBLIC

- Clôture, grille, front végétal continu à l'alignement (1)
- Clôture, grille, front végétal discontinu à l'alignement ou à mi-hauteur (2)
- Front bâti commercial (3)







2.3 TYPOLOGIE ET VALEUR ARCHITECTURALE DU BÂTI

Objectif recherché :

Cette carte identifie les différentes typologies architecturales et servira, tout comme la carte précédente, à l'identification des *CATEGORIES* (étape2).

Conception de la carte

La classification en différentes typologies est réalisée au départ d'observations de terrain et est effectuée en vue de pouvoir identifier les typologies présentant un intérêt architectural et, à contrario, celles qui présentent un faible ou moyen intérêt. Remarquons que, ce type d'exercice sous-entend une certaine subjectivité et que la légende ne rentre pas dans des considérations stylistiques étant donné la grande diversité de styles en présence. On considère par ailleurs que le style à lui seul n'est pas un indicateur de qualité architecturale.

La légende de la carte propose :

TYPOLOGIE ET VALEUR ARCHITECTURALE

- Édifice religieux
- Architecture civile (école, hôpital…)
- Architecture commerciale
- Architectures résidentielles en ordre continu ou semi-continu :
  - Architecture urbaine d'intérêt architectural et patrimonial (1) (généralement de style néoclassique ou éclectique)
  - Architecture urbaine présentant un intérêt architectural moyen à faible (2)
- Villa résidentielle isolée bourgeoise de grand intérêt architectural et patrimonial (de style éclectique, cottage) (3)
- Architecture résidentielle en immeuble collectif de style « moderniste » ou apparenté (4)
- Architecture résidentielle 'contemporaine' en immeuble collectif (5) (de 'type promotion immobilière' (1960-2014))
- Pavillonnaire 1930-1980 d'intérêt architectural (6)
- Pavillonnaire 1930-1980 d'intérêt architectural moyen à faible
- Pavillonnaire 1980-2014
- Autres d'intérêt
- Autres sans intérêt













2.4 POTENTIEL FONCIER, DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE ET CONTRAINTES À L'URBANISATION

Objectif recherché :

Dans cette carte, on cherche à localiser le foncier encore disponible, soit sous forme de parcelle non bâtie, soit de parcelle divisible. Cette donnée est très utile dans la définition des recommandations pour une possible densification. (Étape 4)
A noter que l'on ne tient pas compte ici du potentiel de densification sur une parcelle déjà construite, par extension ou par démolition-reconstruction.

On cherche aussi dans cette carte à donner un aperçu de la dynamique immobilière en localisant les projets ayant fait l'objet d'une instruction au service urbanisme[2]. A noter que la carte n'est pas illustrative des transactions immobilières (achat-vente) opérées dans le quartier.

Et enfin, cette carte reprend également une série de contraintes à l'urbanisation qui, elles aussi, seront utiles pour définir les conditions de mise en œuvre des mutations urbanistiques.

Conception de la carte

Cette carte localise le potentiel foncier en distinguant, dans les différentes zones urbanisables du plan de secteur, les parcelles non bâties, ainsi que les parcelles potentiellement divisibles. Le critère pour définir la possibilité de diviser une parcelle est la marge de recul latérale entre le bâtiment existant sur la parcelle et la limite parcellaire latérale. Une largeur minimale est définie selon le type de tissu dans lequel se situe la parcelle concernée. Cette largeur minimale est estimée selon les largeurs moyennes rencontrées dans le tissu continu ou semi-continu d'une part et isolé d'autre part. Il existe aussi une série de cas particuliers où le critère précédent n'est pas pertinent. Ces parcelles, pourtant divisibles a priori, sont pointées.

Les données relatives à la dynamique immobilière sont issues du Service urbanisme de la Ville de Verviers.

Quant aux données sur les contraintes à l'urbanisation, elles sont issues des bases de données SPW-DGO4, de l'étude du karst de Heusy, de l'étude sur le maillage écologique, de l'IGN et du schéma de structure.

La légende de la carte propose :

POTENTIEL FONCIER

- Parcelles non bâties
  - parcelle non bâtie en zone d'habitat (ZH et ZHR)
  - parcelle non bâtie en zone de service public et équipement communautaire (ZSPEC)
  - parcelle non bâtie en zone de parc (ZP)[3]

[2] *Les projets (résidentiels et non résidentiels) délivrés depuis 2009 et ceux en cours d'instruction en 2014 sont repris*

[3] *La zone de parc est une zone non urbanisable. La zone est toutefois considérée ici dans le potentiel foncier car : 1/ en vertu de l'art 39 du CWATUPE, une zone de parc de plus de 5 ha peut faire l'objet d'actes et travaux définis dans et cadrés dans un PCA ;*
2/ un projet dérogatoire ou une révision du plan de secteur sont des hypothèses qui pourraient s'envisager.

- Parcelles bâties en zone d'habitat (ZH et ZHR), potentiellement divisibles
  - parcelle reprise en tissu continu ou semi-continu présentant une marge de recul latérale[4] ≥4 mètres
  - parcelle reprise en tissu isolé présentant une marge de recul latérale ≥6 mètres
  - parcelle reprise en tissu isolé présentant une marge de recul latérale ≥20 mètres
  - cas particulier
- Parcelles bâties en zone de service public et équipement communautaire, potentiellement divisible
- Parcelles bâties en zone de parc, potentiellement divisible[5]

DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

- Projets résidentiels depuis 2009
  - construction neuve
  - transformation (visant une division)
  - autre
- Projet résidentiel en cours d'instruction en 2014
- Projets non résidentiels depuis 2009
  - projet lié à une affectation en équipements
  - projet lié à une affectation en bureaux
  - projet lié à une affectation commerciale
- Projets non-résidentiels en cours d'instruction en2014

CONTRAINTES À L'URBANISATION

- Limites de zones du plan de secteur
- Périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur
- Limites des PCA
- Limites des zones d'affectations du SSC
- Bâtiments classés
- Éléments du maillage écologique
  - Arbres isolés, groupes et alignements d'arbres et haies remarquables
  - Autres arbres isolés, groupes et alignements d'arbres (étude sur le maillage écologique)
  - Zone centrale (étude sur le maillage écologique)
  - Zone de développement (étude sur le maillage écologique)
- Aléa d'inondation
- Zones humides, sources et écoulements
- Sites karstiques
- Pentes>20%

---

[4] La marge de recul latérale est la plus petite distance entre le bâtiment et la limite parcellaire latérale la plus proche. La distance est mesurée perpendiculairement à la limite parcellaire.

[5] La zone de parc est une zone non urbanisable. La zone est toutefois considérée ici dans le potentiel foncier car : 1/ en vertu de l'art 39 du CWATUPE, une zone de parc de plus de 5 ha peut faire l'objet d'actes et travaux définis dans et cadrés dans un PCA ;
2/ un projet dérogatoire ou une révision du plan de secteur sont des hypothèses qui pourraient s'envisager

2.5 DENSITÉS

Objectif recherché :

La carte des densités a pour objectif de permettre à la Commune de pouvoir mieux apprécier la densité d'un projet donné vis-à-vis des chiffres de référence inscrits au SSC.
A noter qu'en ce qui concerne les ensembles constitués, les densités du SSC sont exprimées en termes de continuité morphologique et non en références chiffrées. Seules les opérations d'ensemble de type lotissement sont guidées par un chiffre de densité au SSC.
Le critère de la densité nous sert toutefois de référence chiffrée sur laquelle la présente étude s'appuie, en cohérence avec le SSC.
En matière de densité, la difficulté est l'échelle à laquelle on applique/calcule cette densité. L'approche du SSC implique une densité globale par zone, alors que la réalité des projets amène souvent une application à la parcelle. Or, en effet, à l'échelle de la parcelle, des écarts peuvent se justifier, d'autant plus en milieu construit (d'où le recours à une logique d'intégration morphologique plutôt qu'à une norme chiffrée)… Il est donc apparu opportun de définir plus précisément les densités du périmètre sur des zones plus restreintes et ainsi donner une donnée plus fine à la Commune pour appréhender ce critère.
A noter cependant que la limite des données disponibles ne nous permet qu'une estimation de la densité et n'exclut pas des écarts par rapport à la réalité. Une vérification de terrain n'était pas ici envisageable.

L'estimation des densités est utile dans la définition des conditions d'une possible densification. (Étape 4)

Conception de la carte

Dans le SSC, un chiffre de densité est cité en cas de projets de lotissements. Nous nous baserons sur ces valeurs de référence que nous extrapolerons à l'ensemble des zones.
La carte est construite au départ d'une estimation des densités nettes des ilots résidentiels effectuée sur base du CADMAP. C'est donc ici à l'ilot que la densité est estimée. L'îlot constitue l'échelle intermédiaire entre l'approche globale du SSC et l'approche du projet exprimée à l'échelle de la parcelle. La carte montre la densité actuelle estimée des îlots par rapport à la valeur de référence du SSC. Elle permet de montrer en quelque sorte le degré de saturation d'un îlot en termes de densité.

Une numérotation des îlots est inscrite sur la carte. Cette numérotation est reprise dans le tableau ci-après. Celui-ci montre une série de données chiffrées pour chaque îlot.

La légende de la carte propose :

DENSITES NETTES DE LA PREMIERE COURONNE DU SSC

- Ilots dont la densité nette est inférieure à la référence du SSC de 20 à 40 log/ha
- Ilots dont la densité nette est comprise dans la fourchette de référence du SSC de 20 à 40 log/ha
- Ilots dont la densité nette est supérieure à la référence du SSC de 20 à 40 log/ha

DENSITES NETTES DE LA DEUXIEME COURONNE DU SSC

- Noyaux villageois
  - Ilots dont la densité nette est inférieure à la moyenne estimée[6]
  - Ilots dont la densité nette est supérieure à la moyenne estimée
- Extensions résidentielles
  - Ilots dont la densité nette est inférieure à la référence du SSC de 15 à 30 log/ha
  - Ilots dont la densité nette est comprise dans la fourchette de référence du SSC de 15 à 30 log/ha

6 Moyenne calculée sur les ilots estimés comme faisant partie du 'noyaux villageois' et hors ilots particuliers atteignant des valeurs extrêmes et non significatives

Les tableaux ci-après indiquent une série de données pour différents périmètres.
La densité brute est calculée sur l'ensemble d'un périmètre donné ; parcelles en toute zone et espace public.
La densité nette est calculée sur l'îlot ou partie d'ilot selon les cas (se référer à la carte). Ces périmètres ne contiennent que des parcelles cadastrées (espaces publics non compris).
Le coefficient d'emprise au sol de l'ilot est la surface bâtie sur l'ilot divisée sur la surface de l'îlot.
La densité de population est calculée sur base de la taille moyenne de ménages des secteurs statistiques du périmètre et équivaut à 1.92 personnes/ménage.

		SURFACE (HA)	NBRE LOG	DENSITE BRUTE	DENSITE NETTE	SURFACE BATIE	CES ILOT	ESTIMATION POP	DENSITE DE POP°
		CADMAP	*CADMAP*	*LOG/HA*	*LOG/HA*	*SOMME BAT (HA)*			*HAB/HA*
TOTAL PERIMETRE		147,5	2094	14,2					
PREMIERE COURONNE		50,7	1344	26,5	39,8				
ILOT	1	0,88	13		14,8	0,17	0,197	25	28
	2	2,37	175		73,9	1,06	0,449	336	142
	3	3,54	152		42,9	1,10	0,310	292	82
	4	0,79	8		10,1	0,11	0,142	15	19
	5	0,95	67		70,7	0,36	0,379	129	136
	6	0,50	41		82,0	0,25	0,498	79	157
	7	0,24	23		97,4	0,11	0,466	44	187
	8	2,04	52		25,5	0,57	0,280	100	49
	9	1,22	32		26,3	0,24	0,194	61	51
	10	1,76	59		33,5	0,45	0,255	113	64
	11	1,94	62		31,9	0,59	0,306	119	61
	12	2,65	83		31,3	0,64	0,242	159	60
	13	2,22	78		35,2	0,74	0,334	150	68
	14	0,62	45		73,0	0,27	0,444	86	140
	15	0,95	67		70,7	0,38	0,403	129	136
	16	1,69	55		32,5	0,45	0,265	106	62
	17	3,31	70		21,2	0,65	0,196	134	41
	18	1,15	35		30,5	0,23	0,198	67	58
	19	1,50	57		37,9	0,42	0,278	109	73
	20	1,12	30		26,7	0,36	0,316	58	51
	21	2,32	140		60,3	0,89	0,385	269	116
TOTAL		33,76						2580	
MOYENNE							0,311		85

Valeur inférieure à la référence SSC 20 à 40 log/ha
Valeur comprise dans la référence SSC 20 à 40 log/ha
Valeur supérieure à la référence SSC 20 à 40 log/ha

Coefficient d'emprise au sol inférieur à la moyenne
Coefficient d'emprise au sol supérieur à la moyenne

			SURFACE (HA)	NBRE LOG	DENSITE BRUTE	DENSITE NETTE	SURFACE BATIE	CES ILOT	ESTIMATION POP	DENSITE DE POP°
			CADMAP	CADMAP	LOG/HA	LOG/HA	SOMME BAT (HA)			HAB/HA
TOTAL PERIMETRE			147,5	2094	14,2					
PREMIERE COURONNE			50,7	1344	26,5	39,8				
DEUXIEME COURONNE			62,30	750	12,0	19,2				
ER	ILOT	22	3,66	57		15,6	0,47	0,127	109	30
ER		23	2,74	16		5,8	0,37	0,137	31	11
NV		*24*	*1,99*	*125*		*62,8*	*0,49*	*0,248*	*240*	*121*
NV		*25*	*1,17*	*39*		*33,3*	*0,27*	*0,234*	*75*	*64*
ER		26	4,19	11		2,6	0,15	0,035	21	5
NV		*27*	*0,36*	*27*		*76,0*	*0,02*	*0,057*	*52*	*146*
NV		*28*	*0,23*	*21*		*90,9*	*0,11*	*0,489*	*40*	*174*
NV		*29*	*0,20*	*14*		*69,8*	*0,10*	*0,489*	*27*	*134*
ER		30	2,32	23		9,9	0,19	0,082	44	19
ER		31	3,00	42		14,0	0,42	0,141	81	27
NV		*32*	*1,17*	*62*		*53,0*	*0,31*	*0,263*	*119*	*102*
NV		*33*	*4,64*	*57*		*12,3*	*0,68*	*0,146*	*109*	*24*
NV		*34*	*1,18*	*27*		*22,8*	*0,28*	*0,239*	*52*	*44*
NV		*35*	*0,70*	*10*		*14,4*	*0,12*	*0,174*	*19*	*28*
NV		*36*	*2,28*	*17*		*7,5*	*0,27*	*0,120*	*33*	*14*
NV		*37*	*3,72*	*70*		*18,8*	*0,54*	*0,145*	*134*	*36*
NV		*38*	*1,08*	*29*		*26,9*	*0,24*	*0,224*	*56*	*52*
NV		*39*	*0,14*	*14*		*96,8*	*0,11*	*0,759*	*27*	*186*
ER		*40*	*3,68*	*89*		*24,2*	*0,76*	*0,207*	*171*	*46*
	TOTAL		38,44						1440	
	MOYENNE							0,227		66

NOYAUX VILLAGEOIS (NV)
Valeur inférieure à la densité moyenne (36.1) des noyaux villageois
Valeur supérieure à la densité moyenne (36.1) des noyaux villageois
EXTENSIONS RESIDENTIELLES (ER)
Valeur inférieure à la référence SSC 15 à 30 log/ha
Valeur comprise dans la référence SSC 15 à 30 log/ha

Coefficient d'emprise au sol inférieur à la moyenne
Coefficient d'emprise au sol supérieur à la moyenne

3 CLASSIFICATION DES ENTITÉS REMARQUABLES EN CATÉGORIES

La notion de 'villa remarquable' est étendue et comprend des biens bâtis isolés, des biens bâtis mitoyens ou encore des parcelles non bâties. On peut parler plus largement d'entité remarquable.
On définit une entité remarquable comme une entité –parcelle et/ou bâtiment(s)- présentant au moins une valeur qualitative se rapportant au bâti ou au non-bâti.

Les 3 premières cartes analytiques élaborées permettent de classer le périmètre d'étude selon des critères qualitatifs architecturaux, patrimoniaux et paysagers liés à la qualité du bâti d'une part et la qualité du non bâti d'autre part.

- la carte de typologie des tissus urbanisés,
- la carte du patrimoine bâti, patrimoine paysager et végétal et de l'espace public,
- la carte des typologies architecturales

Les catégories sont définies sur base des valeurs qualitatives du tissu bâti et du tissu non bâti.

Trois niveaux d'appréciation sont définis :



Les valeurs qualitatives sont définies comme suit :

VALEURS QUALITATIVES DU BATI	
0	/ (tous les autres par défaut)
+	VALEUR PATRIMONIALE : Bâtiment repris à l'inventaire complémentaire IPW à valeur d'accompagnement VALEUR ARCHITECTURALE : architecture pavillonnaire 1930-1980 d'intérêt architectural autres d'intérêt
++	VALEUR PATRIMONIALE : Bâtiment et site classé Bâtiment repris à l'IPM méritant classement Bâtiment repris à l'inventaire complémentaire IPW méritant protection/attention VALEUR ARCHITECTURALE : architecture urbaine d'intérêt architectural et patrimonial villa résidentielle isolée bourgeoise de grand intérêt architectural et patrimonial

VALEURS QUALITATIVES DU NON-BATI	
	/ (tous les autres par défaut)
	Parcelle reprise en 'tissu isolé ancien patrimonial et paysager' Parcelle reprise dans le périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur Parcelle possédant un ou plusieurs arbre(s), groupe(s), alignement(s) d'arbres ou haies proposé(s) remarquable(s) par l'étude sur le maillage écologique +relevé CREAT Parcelle couverte par une zone de développement dans l'étude sur le maillage écologique
	Parcelle possédant un ou plusieurs arbre(s), groupe(s), alignement(s) d'arbres ou haires remarquables Parcelle couverte par une zone centrale (donnée issue de l'étude sur le maillage écologique) Parcelle comprenant une zone humide, source ou écoulement (donnée issue étude sur le maillage écologique)

Six catégories sont définies sur base de ces niveaux:

			
BATI	B0	B+	B++
NON-BATI	NB0	NB+	NB++

L'identification des 6 catégories fait l'objet d'une cartographie (phase 3). Cette carte reprend également une série d'éléments du contexte à prendre en compte pour l'examen des projets.

- Ensembles aux caractéristiques urbanistiques similaires
- Limites juridiques PdS, PCA, limites zones du SSC
- Contraintes à l'urbanisation : sites karstiques, aléa d'inondation, pente >20%
- Perspective paysagère urbaine
- Repère urbanistique et paysager : bâtiment, monument, place, placette, parc
- Clôture, grille, front végétal continu ou discontinu à l'alignement ou à mi-hauteur

Catégorie B0



Catégorie B+





Catégorie B++

Catégorie NB0



Catégorie NB+



Catégorie NB++

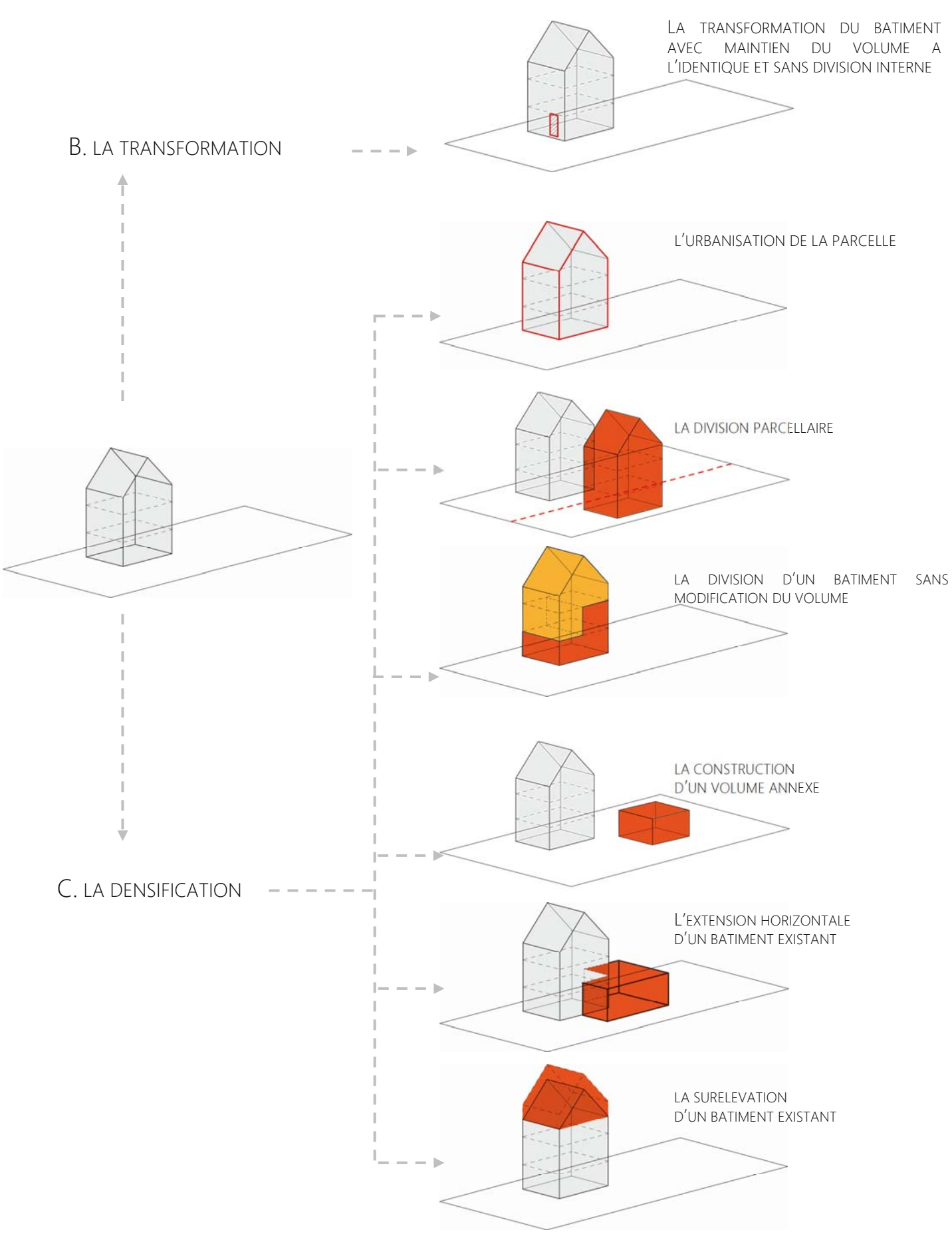


Crédits photos : CREAT et google maps

4 IDENTIFICATION DES MUTATIONS URBANISTIQUES ENVISAGEABLES A PRIORI

On entend par mutation urbanistique les transformations possibles a priori qu'un bien –parcelle et/ou bâti- est susceptible de connaître et pouvant avoir un impact sur la qualité paysagère, architecturale et / ou patrimoniale de ce bien.
On distingue 3 types de mutations urbanistiques envisageables a priori sur tout bien : la démolition, la transformation et la densification. Chaque type peut être décliné et plusieurs mutations peuvent se combiner. Il en résulte que les recommandations à imposer aux transformations futures du périmètre étudié doivent encadrer les différentes combinaisons possibles de mutations.

TYPES DE MUTATIONS URBANISTIQUES	
DEMOLITION	Démolition partielle ou totale
TRANSFORMATION	LA TRANSFORMATION DU BATIMENT AVEC MAINTIEN DU VOLUME A L'IDENTIQUE ET SANS DIVISION INTERNE on entend par volume « à l'identique » un volume avec variation admise de l'emprise au sol +/- 5% par rapport à l'emprise initiale et une variation de hauteur admise de +/-30 cm
DENSIFICATION	L'URBANISATION DE LA PARCELLE au départ d'une parcelle non bâtie ou construction d'un volume annexe (non attenant) au bâtiment existant
	LA DIVISION PARCELLAIRE (en vue d'une urbanisation)
	LA DIVISION D'UN BATIMENT SANS MODIFICATION DU VOLUME différents types de division peuvent s'envisager : division horizontale, division verticale ou division mixte on considère par « volume non modifié » une variation admise de l'emprise au sol +/- 5% par rapport à l'emprise initiale et une variation admise de hauteur de +/-30 cm
	LA CONSTRUCTION D'UN VOLUME ANNEXE (NON ATTENANT) AU BATIMENT EXISTANT
	L'EXTENSION HORIZONTALE D'UN BATIMENT EXISTANT L'EXTENSION HORIZONTALE CONSTITUE UN VOLUME SECONDAIRE ATTENANT AU BATIMENT EXISTANT.
	LA SURELEVATION D'UN BATIMENT EXISTANT


B. LA TRANSFORMATION
LA TRANSFORMATION DU BATIMENT AVEC MAINTIEN DU VOLUME A L'IDENTIQUE ET SANS DIVISION INTERNE
L'URBANISATION DE LA PARCELLE
LA DIVISION PARCELLAIRE
LA DIVISION D'UN BATIMENT SANS MODIFICATION DU VOLUME
LA CONSTRUCTION D'UN VOLUME ANNEXE
C. LA DENSIFICATION
L'EXTENSION HORIZONTALE D'UN BATIMENT EXISTANT
LA SURELEVATION D'UN BATIMENT EXISTANT

5 RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

5.1 6 CATEGORIES

5.1.1 CATÉGORIE B0

La catégorie B0 concerne les biens caractérisés par un bâti de peu ou moindre intérêt (neutre).

Parmi ces biens, certains pourraient être concernés par une démolition-reconstruction car ces bâtiments ont peu d'intérêt et sont difficiles à convertir en cas de changement d'affectation (supermarché par ex).

En termes de bâti, la liberté est ici la plus grande ; le respect de certains principes généraux d'intégration urbanistique étant toutefois requis, notamment en matière de gabarit et de teintes.

5.1.2 CATÉGORIE B+

La catégorie B+ concerne les biens bâtis possédant un intérêt en matière de patrimoine et d'architecture. Cette qualité accordée au bâti est essentiellement liée à une typologie architecturale considérée d'intérêt. Pour cette catégorie, si le bien est situé sur un terrain qualitatif, on restera attentif à la densification du bâti, par extension ou surélévation car l'impact paysager y est potentiellement important.

L'objectif général pour cette catégorie est de tenir compte, dans les transformations, des caractéristiques intéressantes de l'architecture de ces bâtiments.

Une plus grande souplesse, comparativement à la catégorie B++, est donnée pour les interventions sur le bâtiment (surélévation, intervention sur l'architecture…), tout en veillant à garder les lignes directrices de composition et à l'intégration paysagère.

5.1.3 CATÉGORIE B++

La catégorie B++ concerne les biens bâtis possédant les valeurs qualitatives les plus élevées. Ces biens consistent en un ou plusieurs bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial reconnu (classé ou repris aux inventaires). Il s'agit en bonne partie de bâtiments identifiés en architecture urbaine d'intérêt architectural et patrimonial' qui représente la typologie typique d'un bâti urbain mitoyen(ou semi mitoyen) de style néoclassique de la fin du 19ème, ainsi que le bâti de grand intérêt présent dans le noyau villageois ancien de Heusy, présents aussi dans ses extensions.

L'objectif général pour ces biens est de garantir la préservation du bâti. La transformation du bien pour une adaptation aux modes de vie contemporains et une réaffectation du bâtiment ne sont pas exclus d'office, mais doivent respecter scrupuleusement l'objectif de préservation et de valorisation de ces entités.

Les principales mesures de protection retenue pour la catégorie B++ sont : l'interdiction de construction de volume non attenant au bâtiment principal, un gabarit de bâtiment limité, une possibilité d'extension du bâtiment limitée en emprise, en gabarit, un maintien des caractéristiques architecturales des façades et de l'organisation interne du bâtiment, une surface minimale requise pour permettre la division d'un plateau en vue de la création de plusieurs logements. La démolition doit y être évitée.

5.1.4 CATÉGORIE NB0

La catégorie NB0] concerne les biens dont les espaces non-bâtis ne sont dotés d'aucune valeur qualitative telle qu'elles ont été définies dans cette méthodologie. Cela ne veut pourtant pas dire que ces biens ne possèdent aucune qualité bien entendu. Les interventions sur ces biens suivent toutefois une série de règles générales d'intégration urbanistique.

5.1.5 CATÉGORIE NB+

La catégorie NB+ concerne les parcelles dont l'espace non-bâti revêt des caractéristiques estimées intéressantes.

Cette catégorie regroupe un nombre important de biens lié principalement au fait qu'une localisation dans le périmètre d'intérêt paysagers du plan de secteur est ici un critère.

Les principales mesures de protection retenues pour la catégorie NB+ sont une possibilité d'extension du bâtiment limitée en emprise.

La zone de recul, particulièrement en tissu continu est ouverte sur l'espace public et est aménagée pour créer, renforcer une valeur urbanistique d'ensemble. La zone de cour et jardin est préservée comme espace de quiétude résidentielle. La végétation d'intérêt écologique et paysager est préservée La zone de cour et jardin n'est pas divisée en plusieurs jardins privatifs et n'est pas destinée au stationnement.

5.1.6 CATÉGORIE NB++

La catégorie NB++ concerne les parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées. Il s'agit donc de parcelles possédant un patrimoine végétal et/ou un grand intérêt écologique qu'il s'agit de préserver et valoriser.

L'objectif général pour ces propriétés est de garantir leur écrin verdoyant.

Les principales mesures de protection retenue pour la catégorie NB++ sont : une emprise au sol du bâti restreinte, des conditions sévères quant à la division d'une parcelle et l'implantation de nouveaux bâtiments.

Un grand respect de la zone de cour et jardin est requis au travers de la préservation des éléments paysagers et de valeur écologique, des mesures strictes d'implantation du bâti par rapport à ces éléments ou encore l'interdiction de division de la zone en jardins privatifs.

5.2 INVENTAIRE DES RECOMMANDATIONS

Les différentes mutations urbanistiques que l'on peut anticiper dans le périmètre d'étude permettent d'identifier différentes recommandations urbanistiques. Ces dernières constituent un ensemble d'indications applicables lors de la conception, l'analyse et l'autorisation d'un projet situé dans le périmètre d'étude.

RECOMMANDATIONS PORTANT SUR LE BATI
A. démolition
B. Affectation – Mixité fonctionnelle
C. Volumétrie - gabarit
D. Aspects architecturaux
RECOMMANDATIONS PORTANT SUR LE NON BATI
E. Division parcellaire
F. Emprise au sol - densité
G. Implantation
H. Aménagement zone de recul, zone de cours et jardin, plantations

5.3 RECOMMANDATIONS PORTANT SUR LE BATI

légende : ✓ *signifie que la recommandation s'applique*
✗ *signifie que la recommandation ne s'applique pas*

A. DÉMOLITION

	B0	B+	B++
rec. 1 La démolition du bâtiment est interdite.	✗	✗	✓
rec. 2 Des travaux de démolition partielle sont autorisés pour autant qu'ils n'affectent pas substantiellement les caractéristiques du bien et pour autant qu'ils soient la conséquence d'un projet de réaffectation, de consolidation, de restauration ou de mise en valeur.	✓	✓	✗
rec. 3 La démolition est autorisée.	✓	✗	✗

B. AFFECTATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE

	B0	B+	B++
rec. 4 Un volume annexe ne peut pas être destiné au logement.	✗ sans objet si NB++	✗ sans objet si NB++	✓ sans objet si NB++

C. VOLUMÉTRIE GABARIT

	B0	B+	B++
VOLUME PRINCIPAL			
rec. 5 La surélévation du volume principal est interdite.	✗	✗	✓
rec. 6 La surélévation du volume principal est autorisée moyennant le respect des conditions suivantes : §1. En tissu continu et semi-continu, la différence de hauteur entre 2 volumes principaux contigus est de maximum 1,50 m. §2. En tissu isolé, un niveau supplémentaire maximal est autorisé.	✓ ✓	✓ ✓	✗ ✗
rec. 7 La différence de hauteur entre 2 volumes principaux contigus est de maximum 1,50 m.	✓	✓	✓
rec. 8 Le gabarit maximal du volume principal est de R+2+T.	✓	✓	✓
VOLUME SECONDAIRE			
rec. 9 La hauteur du volume secondaire est inférieure à la hauteur du volume principal. Le volume secondaire comporte maximum 2 niveaux et au moins un niveau en moins que le volume principal.	✓	✓	✓
rec. 10 L'emprise au sol du volume secondaire totalise maximum 30% de l'emprise au sol de volume principal.	✗ ✓ si NB++	✓ ✗ si NB0	✓
VOLUME ANNEXE			
rec. 11 La hauteur du volume annexe est inférieure à la hauteur du volume principal.	✓ sans objet si NB++	✓ sans objet si NB++	✓ sans objet si NB++
rec. 12 Le volume annexe ne comporte qu'un seul niveau.	✓ sans objet si NB++	✓ sans objet si NB++	✓ sans objet si NB++

D. ASPECTS ARCHITECTURAUX

	B0	B+	B++
COMPOSITION DES FAÇADES			
rec. 13 Les actes et travaux n'ont pas pour conséquence de modifier les façades des volumes principaux et secondaires.	✗	✗	✓
rec. 14 Les actes et travaux respectent le rythme des travées et la composition générale des façades.	✗	✓	✓
rec. 15 La composition des façades respecte le principe de verticalité.	✓	✓	✓
rec. 16 En cas de transformation d'un volume liée à un changement d'affectation, le rythme de la façade principale est maintenu.	✗	✓	✓
rec. 17 Le petit patrimoine des façades est préservé : balcons, perrons, ferronnerie, moulures, corniches, menuiseries, châssis bois, …	sans objet	✓	✓
rec. 18 La création de nouveaux balcons est interdite.	✗	✗	✓
TOITURE			
rec. 19 Les volumes principaux localisés en tissu continu et semi continu ont une toiture double pente avec faitage parallèle à l'alignement.	✓	✓	✓
rec. 20 L'intégrité de la toiture est maintenue : les lucarnes (dans ou hors plan de la toiture), chien assis, débordement, …sont interdits.	✗	✗	✓
rec. 21 En cas de bâtiments accueillant plusieurs affectations, une entrée séparée desservant les étages est requise.	✓	✓	✓
MATERIAUX			
rec. 22 Le bardage métallique, le bois couleur naturelle, le verre sont des matériaux neufs autorisés pour l'ensemble des façades.	✓	✓	uniquement VS
rec. 23 Les matériaux autorisés pour l'ensemble des façades respectent la teinte des matériaux existants : blanc, gris, beige, rouge-brun.	✓	✓	✓
ASPECTS LIEES A LA DIVISION			
rec. 24 Le maintien des planchers existants, des hauteurs sous-plafond et des cages d'escaliers est obligatoire.	✗	✗	✓
rec. 25 Le maintien des ouvrages d'art (cheminées, escaliers, portes…) est obligatoire.	✗	✗	✓

rec. 26 Un niveau de surface inférieure à 125m² net (hors circulation commune) ne peut être divisé en plusieurs logements.			
rec. 27 Une homogénéité de l'ensemble des châssis d'un immeuble collectif est garantie (même type, matériau, couleur).			
rec. 28 Chaque logement dispose au minimum d'une baie orientée vers l'espace public.			 si NB++
rec. 29 Une division d'un immeuble (verticale ou horizontale) n'est pas visible au droit des baies.			
rec. 30 Aucune baie de la façade principale n'est obturée.			
rec. 31 Chaque logement dispose d'un espace de stockage et de rangement.			
rec. 32 Au sein des immeubles de min 3 logements, un local 2 roues et un local poubelles est mis à disposition des occupants.			

5.4 RECOMMANDATIONS LIEES AU NON BATI

E. DIVISION PARCELLAIRE

	NB0	NB+	NB++
rec. 33 La division parcellaire n'a pas pour conséquence la création de lot de fond.	√	√	√
rec. 34 Une parcelle ne disposant pas d'un accès à rue n'est pas divisible.	√	√	√
rec. 35 Une parcelle urbanisée est divisible si elle remplit les conditions suivantes : §1. en tissu continu et semi-continu, la marge de recul latérale entre le bâtiment existant et la nouvelle limite parcellaire est : §2. en tissu isolé, la marge de recul latérale entre le bâtiment existant et la nouvelle limite parcellaire est :	0 ou min 4m min 6m	0 ou min 4m min 6m	min 8m, min 20m si B++ min 20m
rec. 36 La division d'une parcelle localisée en 1ère couronne remplit les conditions suivantes §1. en tissu continu et semi-continu, la largeur parcellaire est comprise entre 6 m et 15 m §2. en tissu isolé, la largeur parcellaire est supérieure ou égale à 20 m.	√	√	√
rec. 37 La division d'une parcelle localisée en 2ème couronne remplit les conditions suivantes §1. au sein du noyau villageois[1], la largeur parcellaire est comprise entre 6 m et 15 m §2. au sein des extensions résidentielles, la largeur parcellaire est supérieure ou égale à 20 m.	√	√	√ rue de l'Usine et site Athénée compris en ER

F. EMPRISE AU SOL – DENSITE

	NB0	NB+	NB++
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL			
rec. 38 Le coefficient d'emprise au sol (CES) d'une parcelle située en tissu continu ou semi continu :	P<3 ares: CES 40% 3<P<8ares: CES 30% P>8ares: CES 25%	P<3 ares: CES 40% 3<P<8ares: CES 30% P>8ares: CES 25%	P<3 ares: CES 35% 3<P<8ares: CES 25% P>8ares: CES 20%
rec. 39 Le coefficient d'emprise au sol (CES) d'une parcelle située en tissu isolé :	P<8ares: CES 25% 8<P<25 ares: CES 18% 25<P<80 ares: CES 15% P>80 ares: CES 5%	P<8ares: CES 25% 8<P<25 ares: CES 18% 25<P<80 ares: CES 15% P>80 ares: CES 5%	P<8ares: CES 20% 8<P<25 ares: CES 15% 25<P<80 ares: CES 10% P>80 ares: CES 5%

[1] *Les ilots repris en noyau villageois et en extension résidentielle sont repérés sur la carte 5 : DENSITES*

DENSITE RESIDENTIELLE			
rec. 40 La densité résidentielle d'un projet est définie comme suit[2] : §1. en 1ère couronne et dans les extensions résidentielles de 2ème couronne, au sein des ilots dont la densité estimée est inférieure à la densité du SSC : la densité maximale du projet est la densité maximale référencée au SSC majorée de 10% de logements supplémentaires §2. en 1ère couronne et dans les extensions résidentielles de 2ème couronne, en cas de densité estimée supérieure à la densité du SSC : la densité du projet est proche de la fourchette inférieure référencée au SSC (20log/ha pour 1ere couronne, 15log/ha pour2ème couronne) §3. en 2ème couronne au sein des ilots repris en noyau villageois : la densité du projet est inférieure à la densité moyenne de l'ilot	√	√	(non/peu applicable, critères de volumétrie et architecturaux plus contraignants)

G. IMPLANTATION

	NB0	NB+	NB++
GENERALITES			
rec. 41 En tissu continu et semi-continu, l'implantation du volume principal et secondaire respecte le front bâti existant.	√	√	√
rec. 42 En tissu isolé, l'implantation du volume principal et secondaire respecte un recul par rapport à l'alignement de maximum 8 m	√	√	√
rec. 43 Le volume principal n'est pas implanté au milieu de la parcelle.	√	√	√
rec. 44 Un volume bâti s'implante, au minimum, à l'aplomb de la couronne d'un arbre remarquable ou proposé remarquable.	sans objet	√	√
rec. 45 Un volume bâti ne peut être implanté au sein d'une zone centrale repérée dans l'étude du maillage écologique.	sans objet	sans objet	√
rec. 46 L'implantation du volume bâti respecte un recul par rapport à une source ou une mare. La distance pertinente est justifiée dans étude référentielle ou spécifique	sans objet	sans objet	√

[2] *Se référer à la carte 5 : DENSITES*

RECUL LATERAL

rec. 47 L'implantation du volume bâti respecte un recul latéral minimum tel que : §1. En tissu continu et semi-continu : §2. En tissu isolé :	0 ou min 4m min 6 m	0 ou min 4m min 6 m	min 8m min 20 m

IMPLANTATION DU VOLUME SECONDAIRE :			
rec. 48 Le volume secondaire est attenant au volume principal	√	√	√
rec. 49 Le volume secondaire est implanté à l'arrière et/ou au droit de la façade latérale du volume principal.	recommandation applicable en B++	Recommandation applicable en B++	Recommandation applicable en B++
rec. 50 Le volume secondaire est implanté de manière libre par rapport au volume principal.	recommandation applicable en BO et B+	recommandation applicable en BO et B+	recommandation applicable en BO et B+

IMPLANTATION DU VOLUME ANNEXE			
rec. 51 Le volume annexe est implanté à l'arrière du volume principal.	√	√	X
rec. 52 La construction d'un volume annexe est interdite.	X	X	√ volume annexe permis dans le respect strict du patrimoine non bâti paysager

H. AMENAGEMENT ZONE DE RECUL, ZONE DE COURS ET JARDIN, PLANTATIONS

	NB0	NB+	NB++
STATIONNEMENT			
rec. 53 Le stationnement est interdit dans la zone de cour et jardin du côté latéral et arrière du volume principal.	Interdiction limitée à la zone C&J arrière VP	Interdiction limitée à la zone C&J arrière VP	√
rec. 54 En tissu continu et semi-continu, un seul emplacement de stationnement est autorisé dans la zone de recul.	√	√	√
ZONE DE RECUL			
rec. 55 La zone de recul est obligatoirement ouverte sur l'espace public. La hauteur d'un muret érigé dans la zone de recul est limitée à 60 cm.	√	√ en tissu continu et semiC	X

rec. 56 Les matériaux utilisés pour le revêtement de sol des zones de recul contiguës ouvertes sur l'espace public sont de teinte similaire.	√	√	√
rec. 57 Les matériaux perméables et semi perméables utilisés pour le revêtement de sol des zones de recul sont limités aux chemins d'accès.	√	√	√
rec. 58 L'enlèvement des grilles de clôture à rue en fer forgé et muret de clôture est interdit.	√	√	√
ZONE DE COUR ET JARDIN			
rec. 59 La zone de cour et jardin n'est pas divisée en jardins privatifs.	X	√	√
rec. 60 Les volumes annexes et les petites constructions (abri de jardin, petit élevage) et les piscines sont interdites.	X	X	√ volume annexe permis dans le respect strict du patrimoine non bâti paysager
PATRIMOINE VEGETAL			
rec. 61 L'abattage du patrimoine végétal est interdit (arbre remarquable et estimé remarquable)	sans objet	√	√
rec. 62 Le petit patrimoine végétal et les autres éléments paysagers significatifs sont maintenus.	X	√	√
rec. 63 Le caractère humide, les sources, mares et écoulements sont maintenus et mis en valeur.	sans objet	sans objet	√
rec. 64 Le maillage écologique est renforcé au travers de plantations d'essences régionales.	√	√	√

6 ANNEXES

6.1 GLOSSAIRE

ALIGNEMENT	Limite séparative du domaine public et des propriétés riveraines.
BAIE	Ouverture dans un mur ou un toit, servant au passage ou à l'éclairage des locaux.
BALCON	Un balcon est une surface horizontale faisant partie intégrante du bâtiment mais à l'air libre, non abritée des intempéries et prolongeant un des niveaux du bâtiment. Il est localisé devant une ou plusieurs baies et est protégé par un garde-corps. Le balcon a une largeur de maximum 1mètre. Il est généralement suspendu ou posé sur consoles.
FAÇADE PRINCIPALE (OU FAÇADE A RUE)	Elévation ou ensemble des élévations d'un volume orientées) vers l'espace public, généralement la voirie). NB : une façade non principale peut toutefois être visible depuis l'espace public
FRONT DE BATISSE	Plan vertical défini par au moins deux élévations situées dans un même plan continu et sur deux parcelles contiguës. Le front de bâtisse pris en considération pour l'implantation de toute nouvelle construction est celui constitué par les façades des deux volumes principaux voisins établis sur les parcelles les plus proches du terrain concerné et du même côté de la voirie. Les volumes principaux voisins sont ceux situés soit de part et d'autre, soit d'un seul côté du bâtiment projeté selon les constructions existantes. Dans le cas où il n'existe qu'un volume principal voisin, c'est celui-ci qui définit le front de bâtisse.
HAUTEUR DU VOLUME PRINCIPAL	La hauteur du volume principal est mesurée au droit de la façade principale depuis le niveau moyen de l'espace de cheminements des piétons jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de la façade et de la toiture ou l'acrotère.
HAUTEUR DU VOLUME SECONDAIRE OU ANNEXE	La hauteur du volume secondaire ou annexe est mesurée depuis le niveau du terrain naturel au centre de la façade jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de la façade et de la toiture ou l'acrotère.
IMPLANTATION D'UN VOLUME SUR LE FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE / A L'ALIGNEMENT	Implantation d'un volume de manière à ce que la façade principale s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire / au droit de l'alignement.
VOLUME ANNEXE	Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières –ou acrotère- respectivement inférieurs à ceux du volume principal et secondaire.
VOLUME PRINCIPAL	Toute construction constituant le volume le plus important et possédant un faîte de toiture à un même niveau. Les volumes particuliers tels que bâtiment en « L », en « U » ou en carré possédant un faîte continu à même hauteur, sont considérés comme formant un seul volume principal. La profondeur du volume principal se mesure perpendiculairement à la façade

	principale. En cas de construction comportant un débordement des sous-sols par rapport à une élévation, la profondeur du volume principal se mesure hors sol.
VOLUME SECONDAIRE	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières –ou acrotère- respectivement inférieurs à ceux du volume principal. La profondeur du volume secondaire se mesure perpendiculairement à l'élévation jointive au volume principal.
ZONE DE RECUL	Au sein d'une parcelle, espace compris entre l'alignement et la(les) construction(s) implantée(s) à proximité du domaine public de la voirie.
ZONE DE RECUL LATERALE	Au sein d'une parcelle, espace compris entre la limite mitoyenne latérale et la(les) construction(s) implantée(s) sur la parcelle.

Ville de Verviers

ÉLABORATION D'UNE ÉTUDE URBANISTIQUE SUR LA PRÉSERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

PHASE 3 :

MISE EN APPLICATION

Juillet 2018

CENTRE DE RECHERCHES ET D'ETUDES
POUR L'ACTION TERRITORIALE
UCL

INTRODUCTION

Au travers de l'étude sur la préservation des villas remarquables, la volonté de la Commune est de se donner une ligne de conduite en vue de gérer la problématique du devenir des quartiers possédant cette richesse historique, patrimoniale, paysagère et identitaire ; fruit de l'époque industrielle florissante. Cette ligne de conduite se formalise au travers d'une série des recommandations qui font l'objet de la phase 2 de l'étude. L'objectif de cette troisième phase est d'illustrer les possibilités de mutations urbanistiques pour différentes catégories-type en mettant en application les recommandations.

Une ligne de conduite : pourquoi ?

Les enjeux qui pèsent sur les villas remarquables sont nombreux et de taille : la protection d'un patrimoine tantôt délaissé, tantôt soumis à une forte densification ou encore le maintien d'un caractère végétal d'exception sont les défis à relever pour préserver l'identité de ces quartiers.
La Commune désire assurer un avenir durable à cet héritage et garantir son adéquation aux modes de vies contemporains.
Le constat posé aujourd'hui par les gestionnaires communaux tente à montrer un manque de méthode et d'outil pour aborder la question des mutations de ces biens et mener les discussions qui s'imposent avec les acteurs de ces transformations dans le cadre des permis d'urbanisme notamment. L'étude vise dès lors à fournir aux services techniques et aux autorités communales un outil d'aide à la décision et un appui pour une réflexion partagée et innovante sur ces biens d'exception.
Au travers de sa diffusion dans une version synthétique et vulgarisée, la Commune désire rendre l'outil appropriable par tous les acteurs susceptibles de prendre part aux transformations de ce territoire : architectes, développeurs et particuliers. Plus globalement, elle entend aussi sensibiliser la population à la valeur et à la qualité exceptionnelle de ce territoire.

Une ligne de conduite : comment la définir ?

L'élaboration de cette ligne de conduite a nécessité plusieurs étapes de travail. Une première phase d'analyse et de relevés a permis de caractériser le territoire fixé et vérifier la pertinence de son périmètre. Cette analyse a traité des aspects urbanistiques, patrimoniaux, architecturaux, paysagers et juridiques. Elle a fait l'objet d'un rapport et de cartes d'analyse thématiques. Ce travail de connaissance permet de dégager les enjeux spécifiques de ce territoire et des mutations qu'il subit et de définir les critères pertinents pour identifier des catégories de biens. Ainsi, deux clefs d'entrée ont servi à cette fin : la valeur qualitative du bâti d'une part (B0 à B++) et la valeur qualitative du non bâti d'autre part (NB0 à NB++). La combinaison de ces valeurs a permis de fixer neuf catégories de biens. Ces neuf catégories font l'objet d'une cartographie.

La deuxième phase de l'étude a consisté à établir les mesures pour guider les transformations sur ces biens, à la fois sur l'aménagement de la parcelle, sur les aspects de volumétrie et d'implantation du bâti et sur les aspects architecturaux. Le caractère applicable ou non de ces mesures pour les neuf catégories de biens permet dès lors de constituer les recommandations spécifiques à une catégorie donnée.

Une ligne de conduite : comment l'appliquer ?

Les mesures et recommandations n'ont pas de caractère contraignant au sens 'règlement', mais constituent davantage des principes ou indications que la Commune se fixe pour gérer une problématique donnée. L'énoncé des recommandations ne prétend pas suffire pour juger le caractère adéquat de l'ensemble des actes à poser sur un bien. En effet, l'approche se veut éminemment contextuelle. Ainsi, le respect ou non d'une recommandation devra faire l'objet d'une justification du bien-fondé eu égard aux spécificités de la parcelle et du bien questionnés. En tout état de cause, les objectifs donnés au préalable de chaque catégorie constituent l'ambition supérieure que tout acte doit respecter et traduire de manière réfléchie et concertée.

Notons encore que la volonté de la Commune est que cet outil puisse être applicable dans d'autres parties du territoire, là où cette problématique se pose dans des termes similaires.

Phase3 : mise en application

La phase 3 de cette étude vise une mise en application des recommandations élaborées préalablement.

Pour effectuer ce travail exploratoire, nous avons opté pour un choix de cas représentatifs des cinq catégories présentant les qualités sur le bâti et non bâti les plus élevées et les enjeux les plus prégnants.
Les cas ont été schématisés et présentés sous forme de fiche-projet présentées ci-après. Les illustrations sont réalisées dans une optique pédagogique avec appuis photographiques, montages 3D, plans et coupes de principe.

- B++ – NB0
- B++ – NB+
- B++ – NB++
- B0 – NB++
- B+ – NB++

Les quatre catégories n'ayant pas fait l'objet du présent travail exploratoire correspondent aux cas moins représentatifs de qualités et comportant des patrimoines bâti et végétal neutres (0) ou estimés intéressants (+) [B0 –NB0], [B0- NB+], [B+-NB0], [B+ – NB+].

LEGENDE

Les schémas présentés dans le présent document adoptent une légende simple :

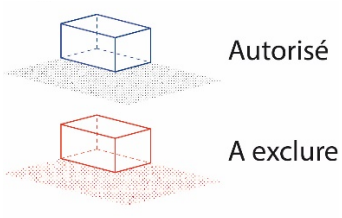
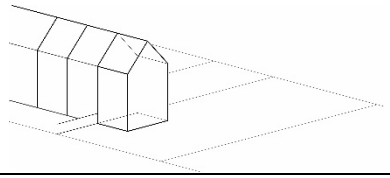


TABLEAU DE SYNTHESE

B++ – NB0

Page 6

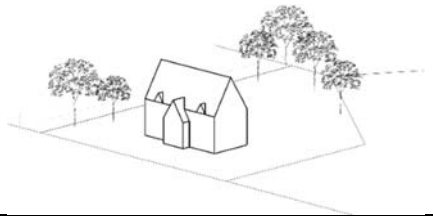
BÂTI ++ - Biens bâtis possédant des valeurs qualitatives élevées.
Non-bâti 0 - Biens dont les espaces non-bâtis ne sont dotés d'aucune valeur qualitative



B++ – NB+

Page 14

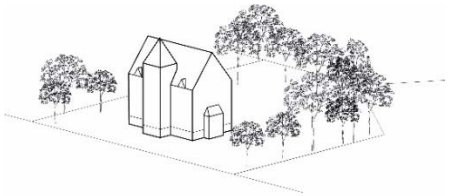
Bâti ++ - Biens bâtis possédant des valeurs qualitatives élevées.
Non-bâti + - Parcelles dont l'espace non-bâti revêt des caractéristiques estimées intéressantes.



B++ – NB++

Page 21

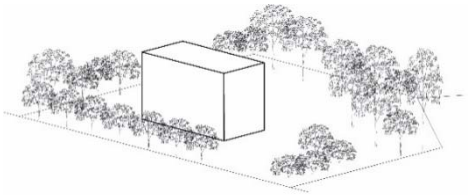
Bâti ++ - Biens bâtis possédant des valeurs qualitatives élevées.
Non-bâti ++ - Parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées.



B0 – NB++

Page 30

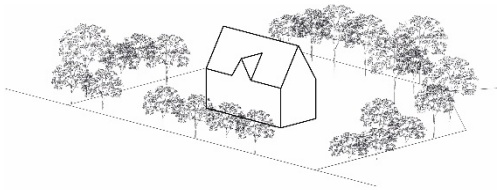
Bâti 0 - Bâti de peu ou moindre intérêt (neutre).
Non-bâti ++ - Parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées



B+ – NB++

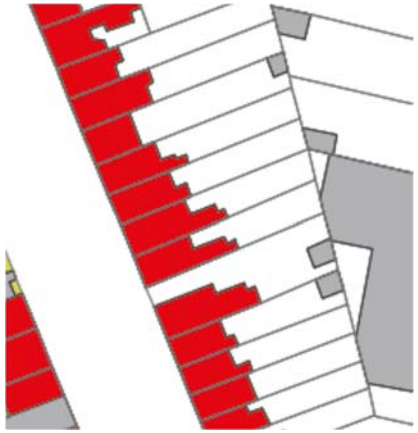
Page 38

Bâti + - Biens bâtis possédant un intérêt en matière de patrimoine et d'architecture.
Non-bâti ++ - Parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées



1. B++ – NB0

Un bâti d'exception



DEFINITION

BÂTI ++ - **Biens bâtis possédant des valeurs qualitatives élevées.**
Cette catégorie est représentative du bâti urbain mitoyen (ou semi mitoyen) de style néoclassique de la fin du 19ème, ainsi que du bâti de grand intérêt présent dans le noyau villageois ancien de Heusy et dans ses extensions.

NON-BÂTI 0 - Biens dont les **espaces non-bâtis ne sont dotés d'aucune valeur qualitative** (telle qu'elles ont été définies dans la méthodologie). Cela ne veut pourtant pas dire que ces biens ne possèdent aucune qualité.

OBJECTIFS GENERAUX recherchés pour ces biens

BÂTI ++ **Garantir la préservation du bâti.**
Pour cette catégorie de biens, la priorité est de garantir la préservation de ce bâti d'exception.
Ainsi, la transformation du bien en vue d'une adaptation aux modes de vie contemporains ou la réaffectation du bâtiment ne sont pas exclus, mais doivent s'effectuer dans un cadre strict assurant le respect et la valorisation du bien.

NON-BÂTI 0 – Bien que les parcelles concernées ne soient pas dotées d'une valeur paysagère significative, les **interventions suivent des règles générales d'intégration urbanistique garantissant la qualité des intérieurs d'ilots** en tant qu'espace privatif et maillon de la trame écologique.

MESURES

Les mesures de protection retenues pour la catégorie **B++-NB0** sont :

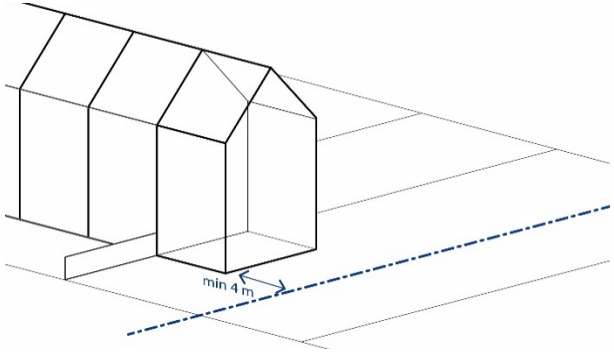
1. Division parcellaire

B++ - NB0

Marge de recul latéral en cas de division d'une parcelle urbanisée

- Tissu continu semi-continu : 0 ou min 4m
- Tissu isolé : min 6m

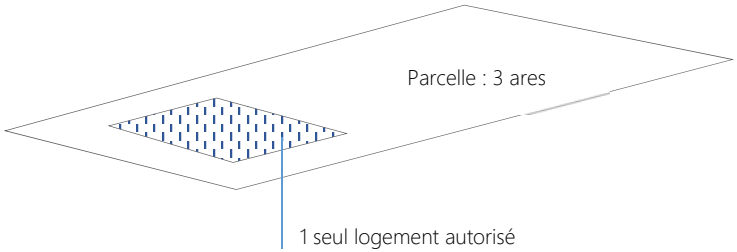
La division de la parcelle permet, en cas de construction non mitoyenne, un recul latéral suffisamment large pour ménager des vues, organiser un passage ou prévoir la construction d'un volume secondaire.



2. Emprise au sol / densité

B++ - NB0

Parcelle située en 1ere couronne, densité de l'îlot > SSC
→ Densité du projet proche de la fourchette inférieure (20log/ha)

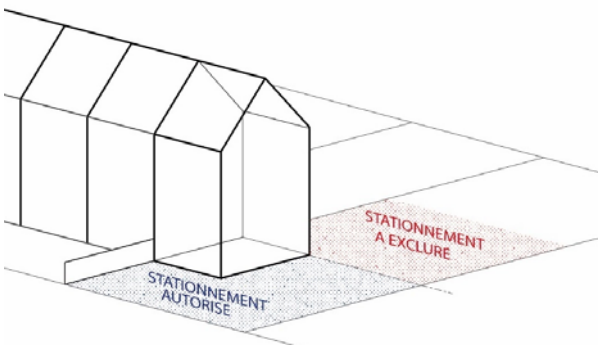


Stationnement :

- Stationnement interdit dans la zone de cour et jardin, à l'arrière du volume principal.
- Une seule place de stationnement par parcelle.

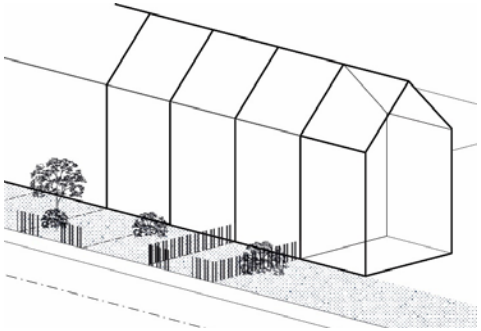
La zone de cour et jardin n'est pas destinée à être occupée par le stationnement.
Celui-ci se limite à la zone avant ou latérale.

En tissu continu et semi-continu, une seule place de stationnement par parcelle est aménagée.



Zone de recul :

- Obligatoirement ouverte sur l'espace public (limiter les obstacles visuels, les différences de niveaux, ...) et végétalisée (végétation à préserver et renforcer).
- Similitude de teintes des matériaux de revêtement de sol sur les zones de recul contiguës.
- Surfaces imperméabilisées / minéralisées à limiter.

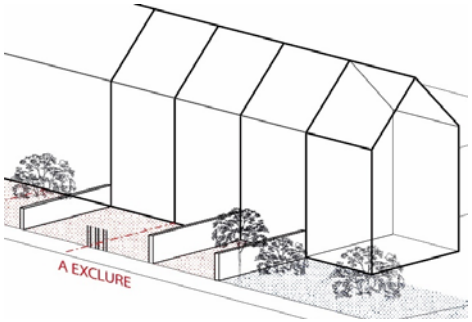




Source : CREAT

- Interdiction d'enlever les grilles de clôture à rue en fer forgé et murets de clôture d'intérêt.

Les zones de recul participent à l'espace public. L'homogénéité de traitement des zones contigües, l'ouverture visuelle sur l'espace public, la végétalisation et les éléments de patrimoine que constituent les clôtures sont à maintenir afin de garantir une harmonie d'ensemble.
La perméabilité du sol y est optimisée.





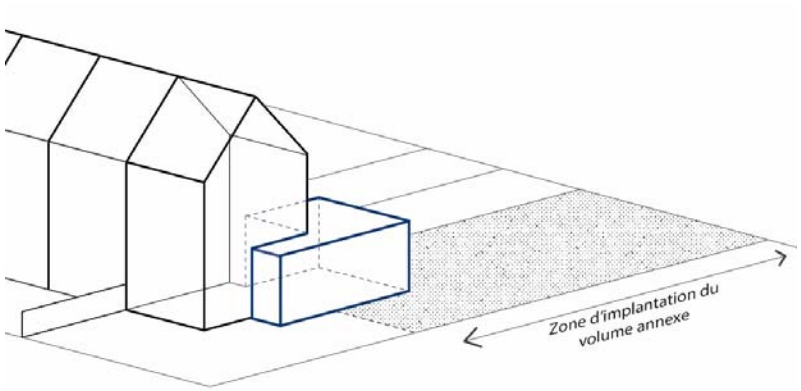
Source : CREAT

4. Implantation des volumes (principal / secondaire / annexe)

B++ - NB0

- Volume secondaire implanté à l'arrière ou latéralement au volume principal
- Volume annexe implanté à l'arrière du volume principal

Implanter le volume secondaire et le volume annexe à l'arrière ou latéralement au volume principal permet de préserver la façade à rue du volume principal qui possède de belles qualités architecturales et patrimoniales.





Source : Architecten Debruyn

5. Démolition

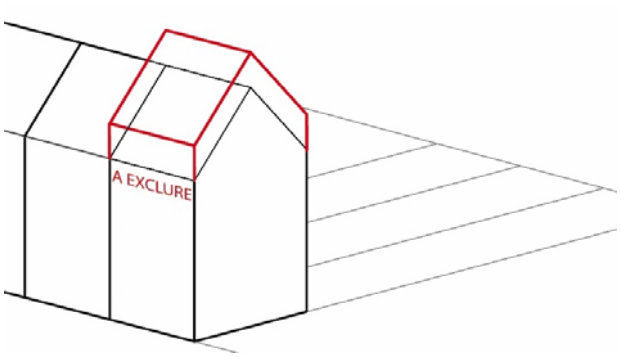
B++ - NB0

Démolition du bâtiment interdite.

Le grand intérêt architectural et patrimonial du bâtiment justifie que sa démolition soit évitée.

Surélévation interdite.

Le maintien de la continuité de gabarit ou d'une corniche filante d'un ensemble bâti, témoigne d'une homogénéité et garantit la qualité d'ensemble.



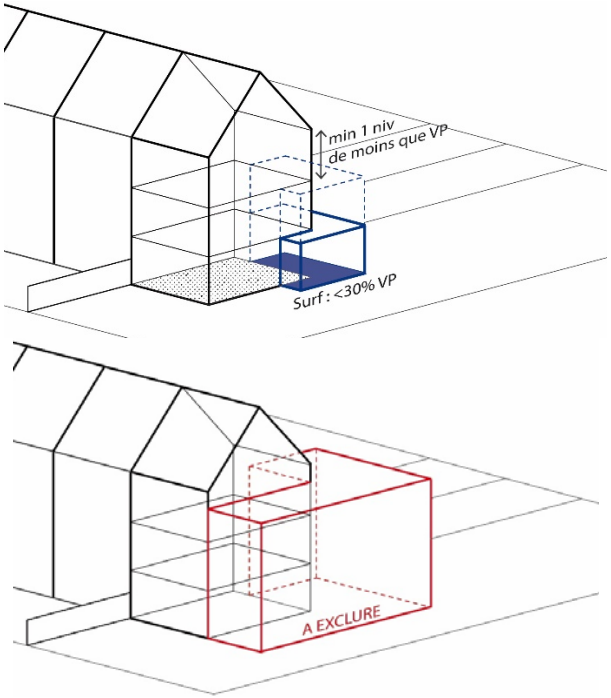


Source : Batay-Csorba Architects

Volume secondaire :

- Hauteur inférieure à la hauteur du volume principal, min 1 niveau de moins que VP.
- Emprise au sol vs : max 30% du volume principal

Le volume secondaire est conçu de sorte à garantir une hiérarchie lisible et non équivoque entre le volume principal et le volume secondaire.



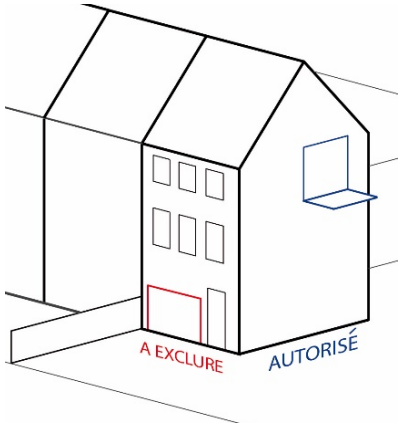


Source : Atelier Zündel Cristea

Façades :

Aucune modification des façades des volumes principal et secondaire n'est autorisée

La composition des façades, les éléments de patrimoine des baies, linteaux, moulures… participent à la qualité, l'homogénéité, voire à l'originalité, d'un bien ou d'un ensemble qu'il est essentiel de maintenir.



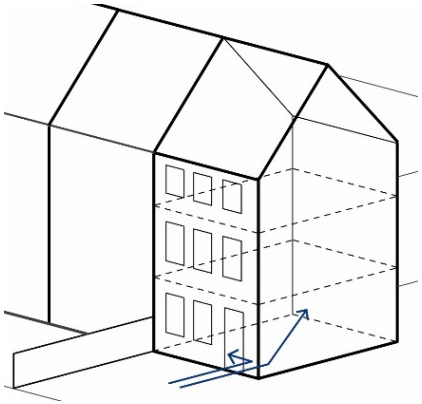
La création d'un balcon est autorisée en façade latérale (pignon) et arrière.

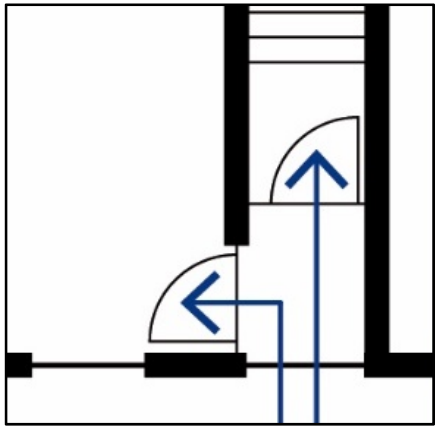
Une liberté d'intervention sur les façades arrière et latérales présentant moins d'intérêt est toutefois accordée.



Source : CREAT

Si une transformation de la façade liée à un changement d'affectation est à réaliser, la composition de la façade principale est maintenue et un accès aux étage séparé est créé.





Préservation petit patrimoine façade: balcons, perrons, ferronnerie, moulures, corniches, châssis bois, colombage

Matériaux neufs autorisés pour le volume secondaire : bardage métallique, bois (teinte naturelle), verre.

L'emploi des matériaux mis en œuvre dans le volume principal existant garantit la préservation architecturale et patrimoniale du bien.
Des matériaux contemporains peuvent toutefois être employés pour le volume secondaire (bardage métallique, bois de teinte naturelle), verre).



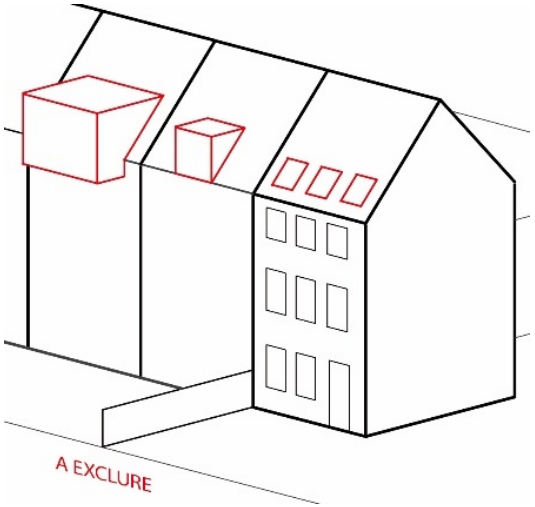
Source : CREAT



Source : CREAT

<u>Toiture :</u>
Aucune modification de la toiture (lucarne, chien assis, débordement…) n'est autorisée.

La toiture fait partie intégrante de la qualité architecturale du bien.
Elle doit être préservée dans ses caractéristiques d'origine



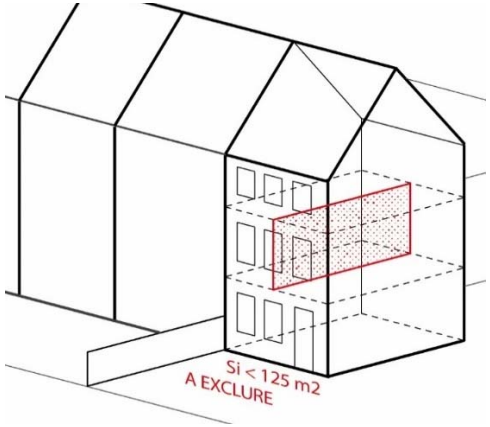


Source : CREAT

8. Divisions intérieures

B++ - NB0

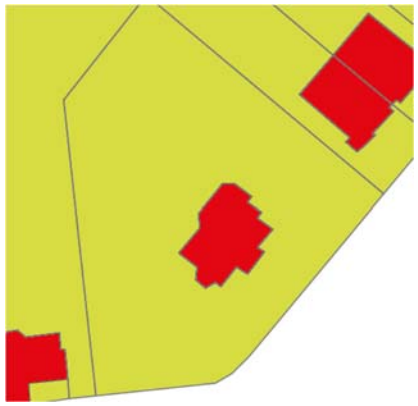
- Obligation de maintien des planchers, hauteurs sous plafonds et cage d'escalier existants.
- Obligation de maintien des ouvrages d'art existants (cheminées, escaliers, portes, châssis ,...).
- Si le surface d'un niveau est inférieure à 125m² net (hors circulation commune) → non divisible en plusieurs logements
- Par logement, minimum une baie orientée sur l'espace public
- Pas de division visible au droit des baies
- Pas d'obturation de baie



Imposer une surface minimum en-dessous de laquelle il est interdit de diviser un étage en plusieurs logements, imposer le maintien des circulations internes, des hauteurs sous plafond et des ouvrages d'art permet de garantir la création de logements de surface suffisante et de diminuer les risques de dégradation du bien. Edifier une cloison devant une baie ou obturer une baie nuit à la qualité et l'esthétique du bâtiment.

2. B++ – NB+

Un bâti d'exception implanté sur une parcelle d'intérêt



DEFINITION

Bâti ++ - **Biens bâtis possédant des valeurs qualitatives élevées**. Ils consistent en un ou plusieurs bâtiments de grand intérêt présent dans des contextes assez divers (bâti en tissu mitoyen, en tissu ouvert ou encore au sein des extensions villageoises).
.

Non-bâti + - **Parcelles dont l'espace non-bâti revêt des caractéristiques estimées intéressantes.**

OBJECTIFS GENERAUX recherchés pour ces biens

Bâti ++ **Garantir la préservation du bâti.**
Pour cette catégorie de biens, la priorité est de garantir la préservation de ce bâti d'exception. Ainsi, la transformation du bien en vue d'une adaptation aux modes de vie contemporains ou la réaffectation du bâtiment ne sont pas exclus, mais doivent s'effectuer dans un cadre strict assurant le respect et la valorisation du bien.

Non-bâti + – **renforcer les valeurs paysagères et écologiques.**
Les interventions sur la parcelle suivent des règles d'intégration urbanistique et paysagère permettant de maintenir et valoriser les qualités reconnues. Le caractère privatif de la parcelle et son rôle dans le maillage écologique constituent également des points d'attention.

MESURES

Les principales mesures de protection retenues pour la catégorie **B++-NB+** concernent :

1. Division parcellaire

B++ - NB+

Marge de recul latéral en cas de division d'une parcelle urbanisée

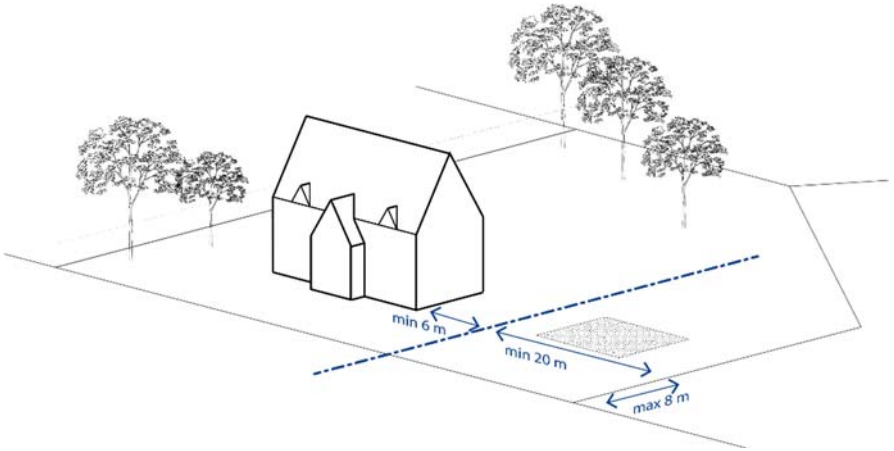
- Tissu continu / semi-continu : 0 ou min 4m
- Tissu isolé : min 6m

Largeur minimale de la parcelle non-urbanisée : min 20m

Recul bâti par rapport à l'alignement : max 8 m

La division de la parcelle respecte les caractéristiques dimensionnelles du tissu existant et permet, en cas de construction non mitoyenne, un recul latéral suffisamment large pour ménager des vues, organiser un passage ou prévoir la construction d'un volume secondaire.

.

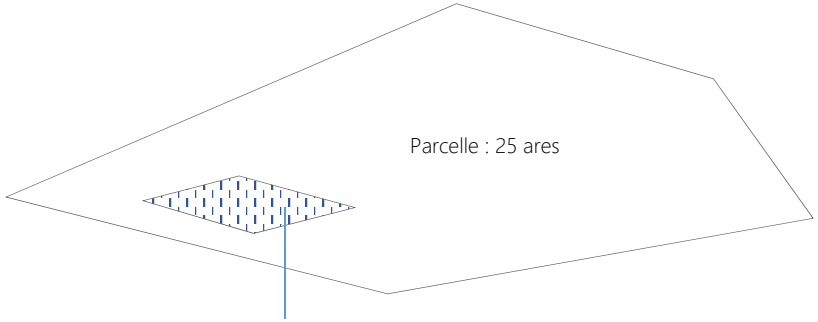


2. Emprise au sol / densité

B++ - NB+

Parcelle située en 1ere couronne, densité de l'îlot > SSC
→ Densité du projet proche de la fourchette inférieure (20log/ha)

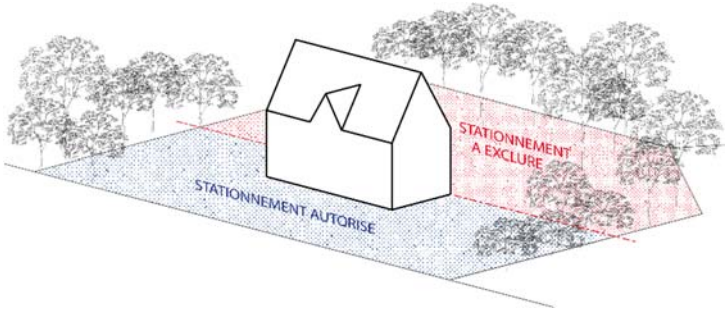
Parcelle de 25 ares – 0.25 hectare
→ 5 logements



Stationnement :

Stationnement interdit dans la zone de cour et jardin, à l'arrière et latéralement au volume principal.

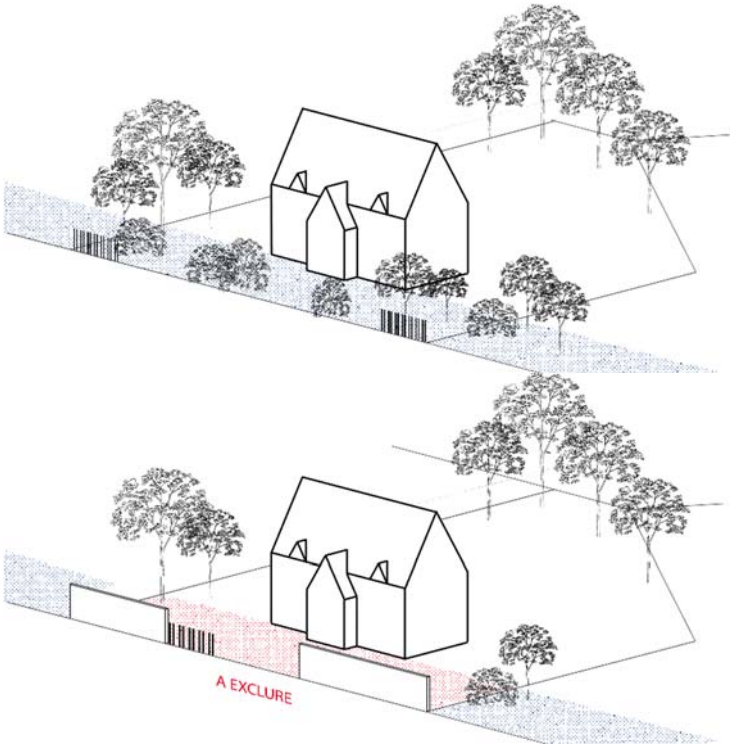
La zone de cour et jardin n'est pas destinée à être occupée par le stationnement.
Celui-ci se limite à la zone avant ou latérale.
En tissu continu et semi-continu, une seule place de stationnement par parcelle est aménagée.



Zone de recul

- Obligatoirement ouverte sur l'espace public (limiter les obstacles visuels, les différences de niveaux, ...) et végétalisée
- Minéralisation à éviter / limiter
- Même teinte de matériaux pour les zones de recul ouvertes contiguës
- Interdiction d'enlever les grilles de clôture à rue en fer forgé et murets de clôture d'intérêt

En tissu continu et semi-continu, les zones de recul participent à l'espace public.
L'homogénéité de traitement des zones contigües, l'ouverture visuelle sur l'espace public, la végétalisation et les éléments de patrimoine que constituent les clôtures y sont maintenus afin de garantir une harmonie d'ensemble.
La perméabilité du sol y est optimisée.





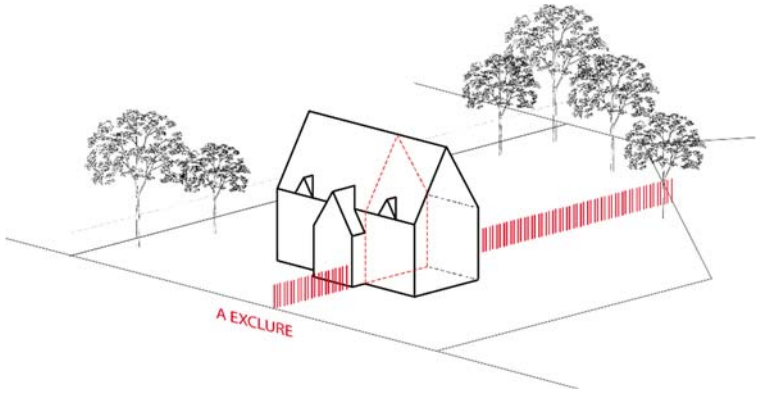
Source : CREAT



Source : CREAT

Zone de cour et jardin non divisée en jardins privatifs

La zone de cour et jardin doit rester un ensemble homogène. En cas d'occupation multiples, les clôtures sont végétales, participent à une composition d'ensemble et renforcent le maillage écologique. Le patrimoine végétal et les autres éléments paysagers significatifs sont maintenus durablement.



Patrimoine végétal :

- Abattage interdit du patrimoine végétal 'Ah rmq ou reconnu' (étude maillage + CREAT)
- Maintien du patrimoine végétal et autres éléments significatifs paysagers

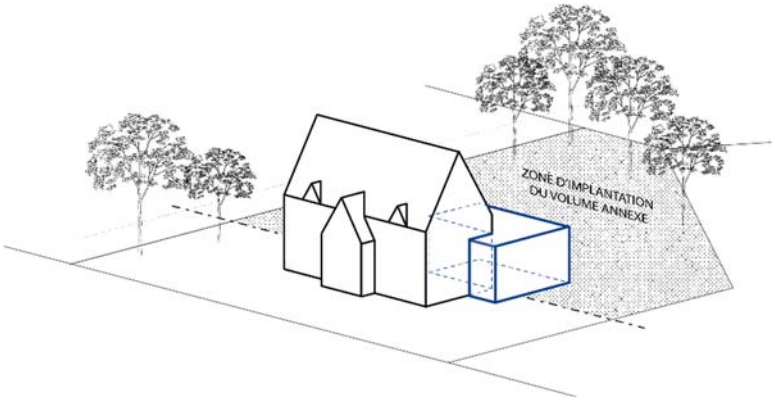
4. Implantation des volumes (principal / secondaire / annexe)

B++ - NB+

Volume secondaire

- Volume secondaire attenant au volume principal, implanté à l'arrière ou latéralement à celui-ci
- Volume annexe implanté à l'arrière du volume principal
-

Implanter le volume secondaire et le volume annexe à l'arrière ou latéralement au volume principal constitue un garant pour préserver la façade à rue du volume principal qui possède des qualités architecturales et patrimoniales d'exception.





Source : CREAT

5. Démolition

B++ - NB+

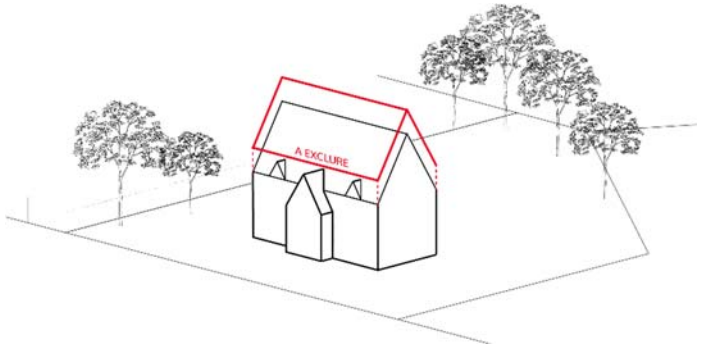
Démolition du bâtiment interdite. *Le grand intérêt architectural et patrimonial du bâtiment justifie que sa démolition soit évitée.*

6. Volumétrie des volume principal / secondaire / annexe

B++ - NB+

Volume principal : Surélévation interdite

Le maintien de la toiture existante permet de préserver le volume bâti et garantit la préservation du caractère d'exception de ce patrimoine.





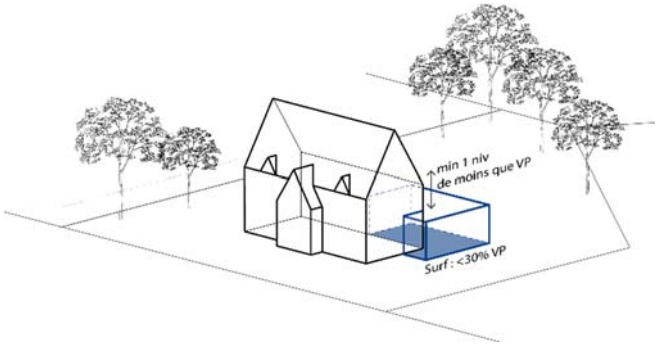
Source : Buro 5

Volume secondaire

Hauteur volume secondaire inférieure à la hauteur du volume principal : min 1 niveau de moins que le volume principal.

Emprise au sol du volume secondaire : max 30% du volume principal

Le volume secondaire est conçu de sorte à garantir une hiérarchie lisible et non équivoque entre le volume principal et le volume secondaire.

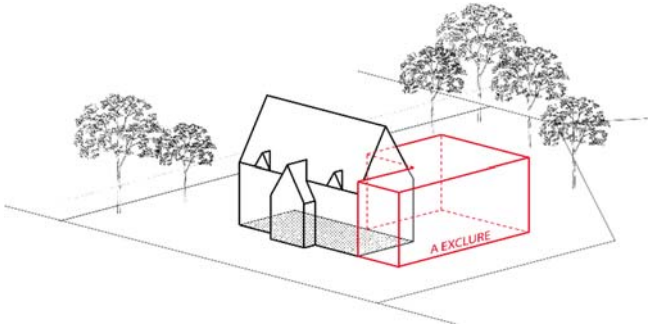




Source : Atelier 1.1
https://latelier1point1.com/

Volume annexe :

Hauteur du volume annexe inférieure à celle du volume principal, max 1 niveau





Source : http://www.19-degres.fr/

Façades :

Aucune modification des façades des volumes principal et secondaire n'est autorisée, sauf,

- Si transformation de la façade liée à un changement d'affectation, la composition de la façade principale est maintenue et un accès aux étage séparé est créé.





Source : CREAT

Préservation du petit patrimoine des façades : balcons, perrons, ferronnerie, moulures, corniches, châssis bois, colombage

La composition des façades, les éléments de patrimoine des baies, linteaux, moulures... participent à la qualité, l'homogénéité, voire à l'originalité, d'un bien ou d'un ensemble qu'il est essentiel de maintenir.
Une liberté d'intervention sur les façades arrière et latérales présentant moins d'intérêt est toutefois accordée.

Matériaux neufs autorisés pour le volume secondaire : bardage métallique, bois (teinte naturelle), verre.

L'emploi des matériaux mis en œuvre dans le volume principal existant garantit la préservation architecturale et patrimoniale du bien.
Des matériaux contemporains peuvent toutefois être employés pour le volume secondaire (bardage métallique, bois de teinte naturelle), verre).



Source : CREAT

Toiture : Aucune modification de la toiture n'est autorisée (lucarne, chien assis, débordement…)

La toiture fait partie intégrante de la qualité architecturale du bien.
Elle doit être préservée dans ses caractéristiques d'origine.



Source : http://cargocollective.com

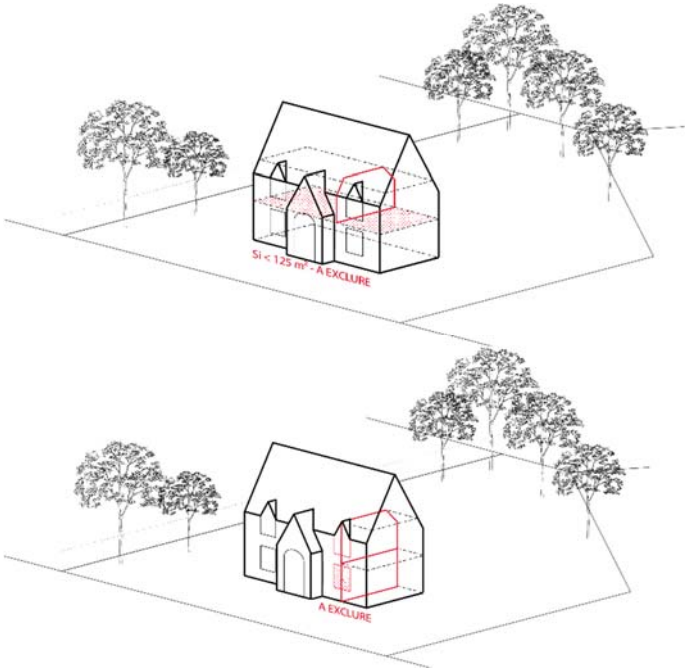
8. Divisions intérieures

B++ - NB+

- Obligation de maintien des planchers, hauteurs sous plafonds et cages d'escalier existants.
- Obligation de maintien des ouvrages d'art existants (cheminées, escaliers, portes, châssis ,…).
- Si plateau < 125m² net (hors circulation commune) → non divisible en plusieurs logements
- Par logement, minimum une baie orientée sur l'espace public
- Pas de division visible au droit des baies
- Pas d'obturation de baie

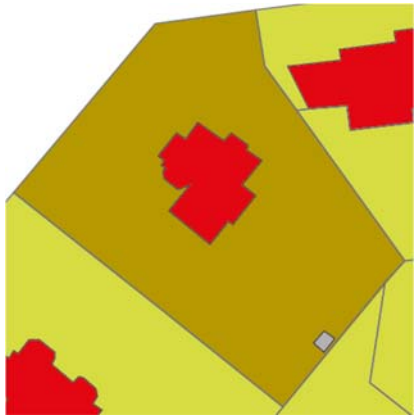
Imposer une surface minimum en-dessous de laquelle il est interdit de diviser un étage en plusieurs logements, imposer le maintien des circulations internes, des hauteurs sous plafond et des ouvrages d'art permet de garantir la création de logements de surface suffisante et de diminuer les risques de dégradation du bien.

Edifier une cloison devant une baie ou obturer une baie nuit à la qualité et l'esthétique du bâtiment.



3. B++ – NB++

Un bâti et une parcelle d'exception



DEFINITION

Bâti ++ - **Biens bâtis possédant des valeurs qualitatives élevées.** Ils consistent en un ou plusieurs bâtiments de grand intérêt présent dans des contextes assez divers.

Non-bâti ++ - **Parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées.** Il s'agit de parcelles généralement de taille importante, possédant un patrimoine végétal et/ou un grand intérêt écologique, plus urbain ou plus ouvert selon les cas, qu'il s'agit de préserver et valoriser.

OBJECTIS GENERAUX recherchés pour ces biens

Bâti ++ **Garantir la préservation du bâti.**

Pour cette catégorie de biens, les priorités vont dans les choix garantissant la préservation patrimoniale de ce bâti d'exception. La préservation patrimoniale n'exclut cependant pas la transformation du bien en vue d'une adaptation aux modes de vie contemporains ou sa réaffectation. Ces interventions s'effectuent dans un cadre strict assurant le respect et la valorisation du bien.

Non-bâti ++ – L'objectif recherché pour l'aménagement des parcelles est de **garantir et préserver cet écrin verdoyant.** Toute mesure mettant à mal le patrimoine végétal y est proscrite. Toute intervention valorise et renforce l'intérêt écologique de la parcelle et assure son caractère privatif.

MESURES

Les mesures de protection retenues pour la catégorie **B++-NB+** concernent :

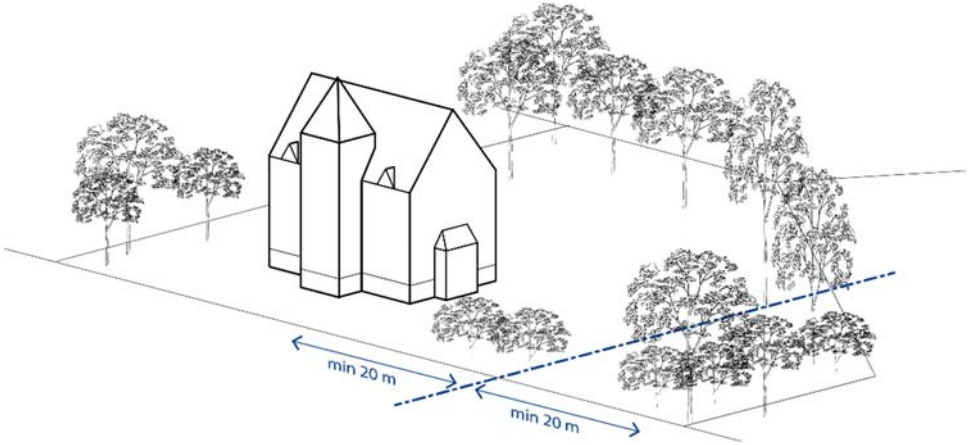
1. Division parcellaire

B++ - NB++

Marge de recul latéral en cas de division d'une parcelle urbanisée : minimum 20 m
Largeur minimale de la parcelle non-urbanisée : min 20m

La division de la parcelle respecte le caractère aéré spécifique de cette urbanisation. Un recul latéral suffisamment large est garanti pour ménager des vues, organiser un passage ou prévoir la construction d'un volume secondaire.

.



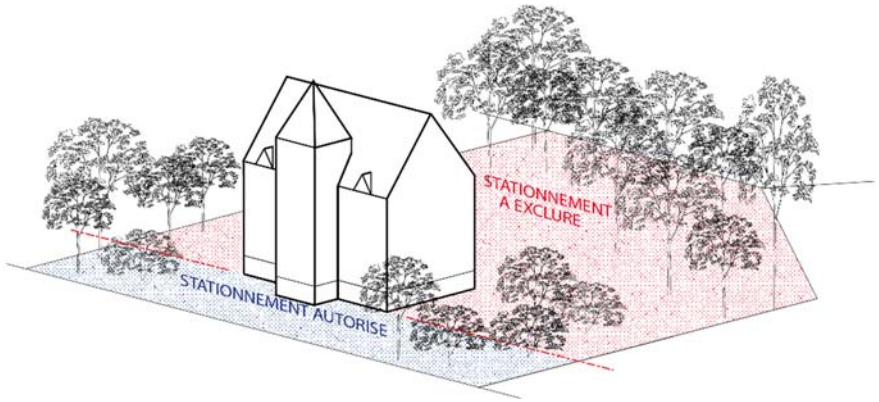
Stationnement :

Stationnement interdit dans la zone de cour et jardin, à l'arrière et latéralement au volume principal.

En tissu continu et semi-continu, un seul emplacement de stationnement en zone de recul.

La zone de cour et jardin n'est pas destinée à être occupée par le stationnement. Celui-ci se limite à la zone avant.

.



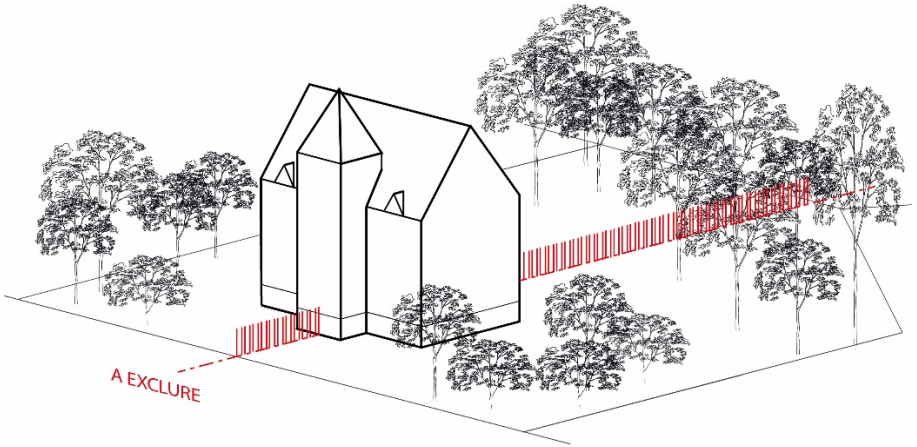
Zone de recul

- Même teinte de matériaux pour les zones de recul ouvertes contiguës
- Interdiction d'enlèvement des grilles de clôture à rue en fer forgé et muret de clôture d'intérêt

La qualité de traitement des zones de recul, le maintien de l'ouverture visuelle sur l'espace public si elle préexistait, la végétalisation et les éléments de patrimoine que constituent les clôtures sont maintenus afin de garantir la qualité paysagère de la parcelle et l' harmonie d'ensemble depuis l'espace public. La perméabilité du sol y est optimisée.

Zone de cour et jardin non divisée en jardins privatifs

L'espace non-bâti doit rester un ensemble homogène et non morcelé. Au sein des tissus isolés, les clôtures végétales sont encouragées dans le respect des caractéristiques paysagères de la parcelle. Elles renforcent le maillage écologique.



Patrimoine végétal :

- Abattage interdit du patrimoine végétal 'Ah rmq ou reconnu' (étude maillage + CREAT)
- Maintien du patrimoine végétal et autres éléments significatifs paysagers
- Maintien et valorisation du caractère humide, mares, écoulements
- Renforcement du maillage écologique : plantations régionales

3. Implantation des volumes (principal / secondaire / annexe)

B++ - NB++

Volumes principal / secondaire / annexe

- En tissu isolé, recul par rapport à l'alignement : 8 m max
- Recul latéral
  - Tissu continu / semi-continu : min 8 m
  - Tissu isolé : min 20 m
- Pas d'implantation en milieu de terrain
- Pas de bâtiment neuf à l'aplomb de la couronne d'un arbre remarquable ou reconnu (étude maillage + CREAT)
- Pas de construction en zone centrale (étude maillage écologique)
- Pas de construction autour d'une source ou mare (distance à justifier)

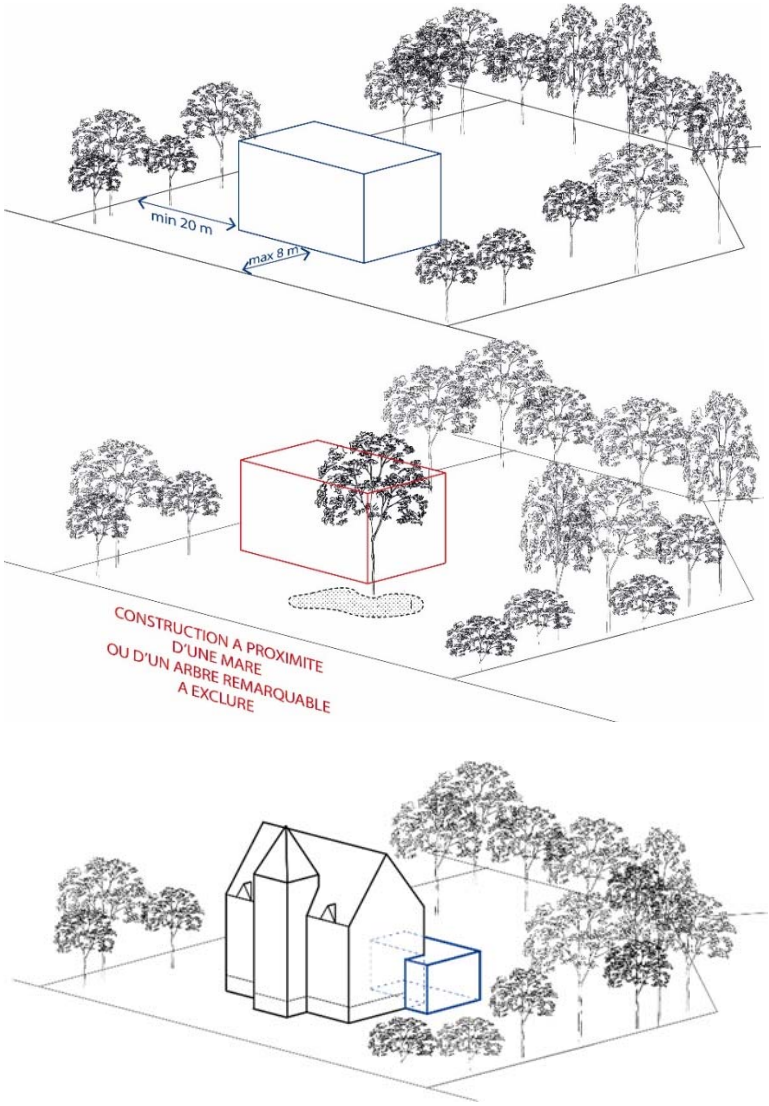
En tissu isolé, implanter le bâti en retrait par rapport à l'alignement permet de préserver le patrimoine végétal visible depuis l'espace public et spécifique de cette urbanisation.

Implanter le bâti à distance des arbres remarques, des sources et mares permet de préserver ces éléments naturels de grande valeur écologique et paysagère.

Volume secondaire

Volume secondaire attenant au volume principal, implanté à l'arrière ou latéralement à celui-ci.

Implanter le volume secondaire à l'arrière ou latéralement au volume principal constitue un garant pour préserver la façade à rue du volume principal qui possède des qualités architecturales et patrimoniales d'exception.

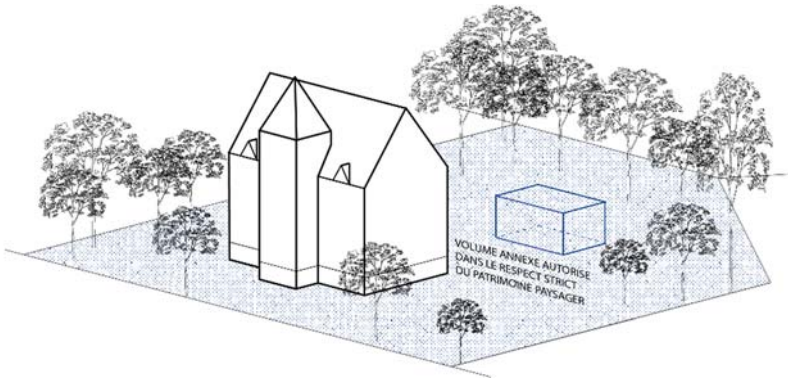


Volume annexe : A exclure

Interdiction d'implanter des petites constructions (abri de jardin et petit élevage) ou piscine sur la parcelle.

CEPENDANT, volume annexe permis dans le respect strict du patrimoine paysager.

Le cadre vert d'exception de la parcelle incite à exclure l'implantation de volume annexe pouvant porter préjudice à cette valeur paysagère.
Toutefois, un volume annexe peut être autorisé dans la mesure où il respecte strictement le patrimoine paysager de la parcelle.





Source : http://www.aa-ar.be

4. Démolition

B++ - NB++

Démolition du bâtiment interdite.

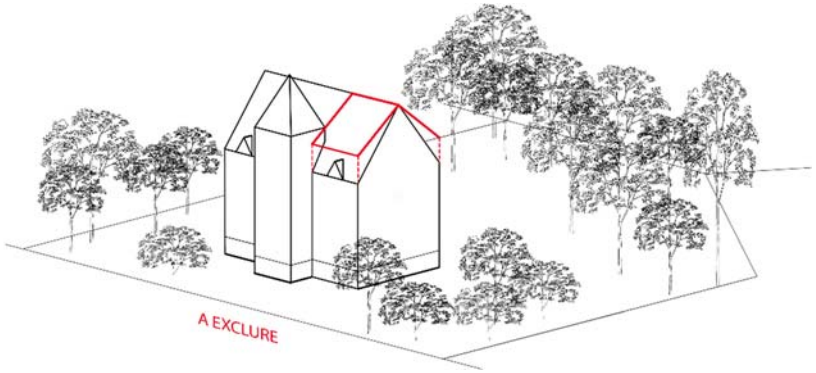
Le grand intérêt architectural et patrimonial du bâtiment justifie que sa démolition soit évitée.

5. Volumétrie des volume principal / secondaire / annexe

B++ - NB++

Volume principal : Surélévation interdite

Le maintien de la toiture existante permet de préserver le volume bâti et garantit la préservation du caractère d'exception de ce patrimoine.

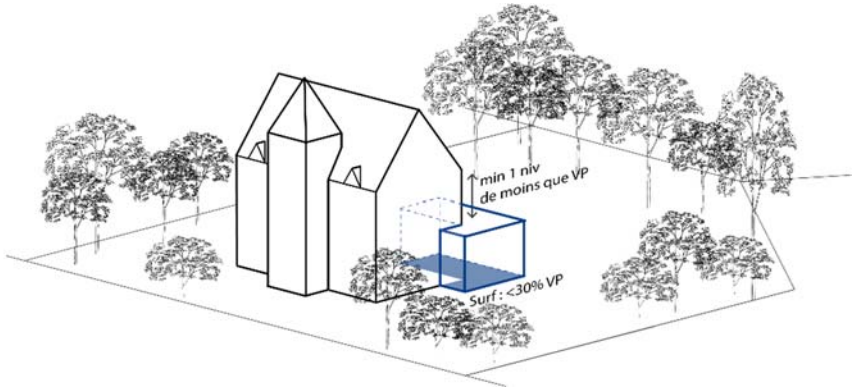


Volume secondaire

Hauteur volume secondaire inférieure à la hauteur du volume principal : min 1 niveau de moins que le volume principal.

Emprise au sol du volume secondaire : max 30% du volume principal

Le volume secondaire est conçu de sorte à garantir une hiérarchie lisible et non équivoque entre le volume principal et le volume secondaire.





Source : http://zonearchitects.co.uk



Source : Barc architects

Façades :

- Aucune modification des façades, sauf, si transformation de la façade liée à un changement d'affectation, la composition de la façade principale est maintenue et un accès séparé aux étages est créé.
- Respect du rythme des travées, composition générale et principe de verticalité des façades
- Préservation du petit patrimoine des façades : balcons, perrons, ferronnerie, moulures, corniches, châssis bois, colombage
- Pas de création de balcon

La composition des façades, les éléments de patrimoine des baies, linteaux, moulures... participent à la qualité, l'homogénéité, voire à l'originalité, d'un bien ou d'un ensemble qu'il est essentiel de maintenir.



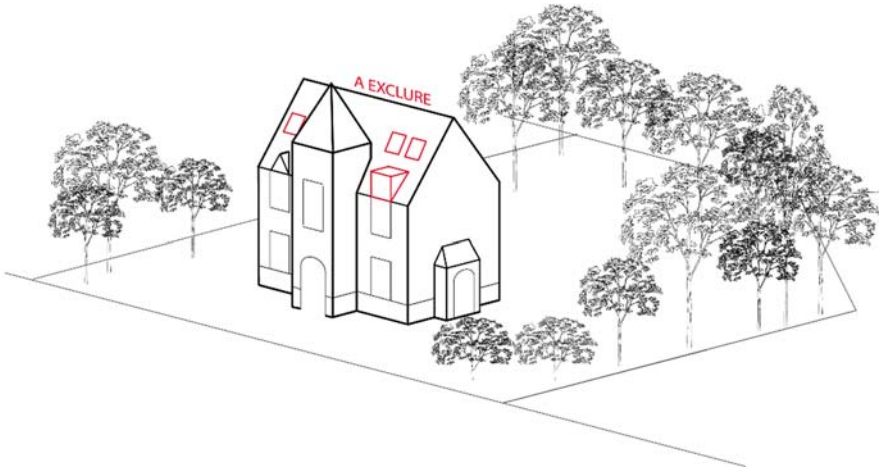
- Matériaux neufs autorisés pour le volume secondaire : bardage métallique, bois (teinte naturelle), verre.

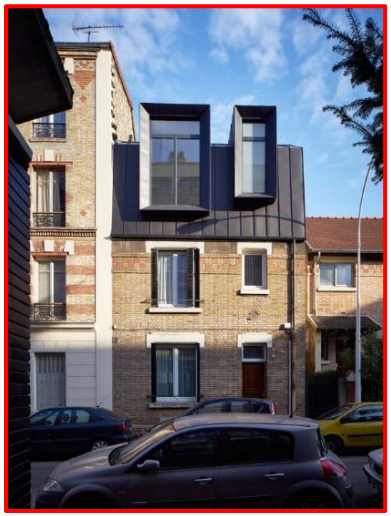
L'emploi des matériaux mis en œuvre dans le volume principal existant garantit la préservation architecturale et patrimoniale du bien.
Des matériaux contemporains peuvent toutefois être employés pour le volume secondaire (bardage métallique, bois de teinte naturelle), verre).

Toiture :

Aucune modification de la toiture n'est autorisée (lucarne, chien assis, débordement…)

La toiture fait partie intégrante de la qualité architecturale du bien. Elle doit être préservée dans ses caractéristiques d'origine.





Source http://cargocollective.com

7. Divisions intérieures

B++-NB++

- Obligation de maintien des planchers, hauteurs sous plafonds et cages d'escalier existants.
- Obligation de maintien des ouvrages d'art existants (cheminées, escaliers, portes, châssis ,…).
- Si plateau < 125m² net (hors circulation commune) → non divisible en plusieurs logements
- Pas de division visible au droit des baies
- Pas d'obturation de baie

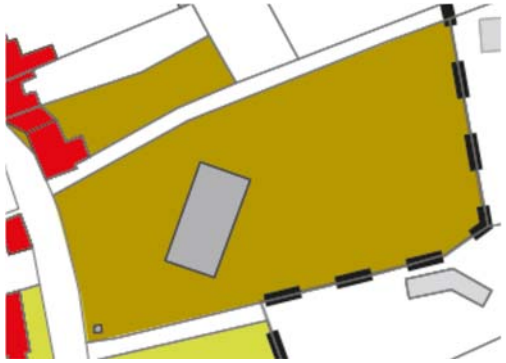
Imposer une surface minimum en-dessous de laquelle il est interdit de diviser un étage en plusieurs logements, imposer le maintien des circulations internes, des hauteurs sous plafond et des ouvrages d'art permet de garantir la création de logements de surface suffisante et de diminuer les risques de dégradation du bien.

Edifier une cloison devant une baie ou obturer une baie nuit à la qualité et l'esthétique du bâtiment.



4. B0 – NB++

Une parcelle d'exception



DEFINITION

Bâti 0 - **Bâti de peu ou de moindre intérêt (neutre).**
Le bâti rencontré dans cette catégorie ne rencontre pas les critères de qualité définis pour qualifier le bâti.

Non-bâti ++ - **Parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées.**
Cette catégorie concerne les biens fonciers possédant un patrimoine végétal de grand intérêt paysager et écologique. Les parcelles concernées sont généralement de taille importante et témoignent du contexte paysager de grand intérêt, plus urbain ou plus ouvert selon les cas.

OBJECTIS GENERAUX recherchés pour ces biens

Bâti 0 – **Grande liberté d'intervention sur ce type de bâti.**
Un liberté d'intervention est accordée pour ce type de bâti. Le respect de certains principes généraux d'intégration urbanistique est toutefois requis, notamment en matière de gabarit et de teintes.

.

Non-bâti ++ Pour cette catégorie de biens, la priorité est de **garantir la protection des valeurs paysagères de cet écrin verdoyant**. Toute mesure mettant à mal le patrimoine végétal y est proscrite. Les interventions valorisent et renforcent l'intérêt écologique de la parcelle et assure son caractère privatif.

MESURES

Les principales mesures de protection retenues pour la catégorie **B0-NB++** sont :

1. Division parcellaire

B0 - NB++

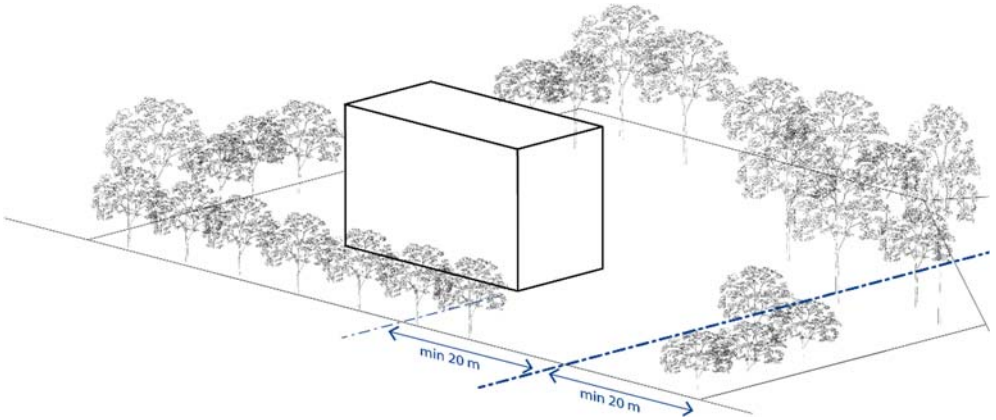
Marge de recul latéral en cas de division d'une parcelle urbanisée

- Tissu continu / semi-continu : min 8 m
- Tissu isolé : min 20 m

Largeur minimale de la parcelle non-urbanisée : min 20m

La division de la parcelle respecte le caractère aéré spécifique de cette urbanisation Un recul latéral suffisamment large est garanti pour ménager des vues, organiser un passage ou prévoir la construction d'un volume secondaire.

.



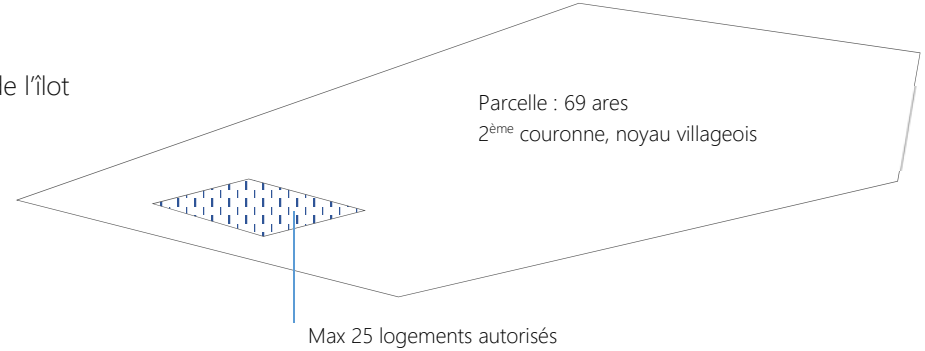
2. Emprise au sol / densité

B0 - NB++

Surface parcelle : 69 ares - 0.69 ha
Coefficient d'emprise au sol en tissu isolé : 10 %
Densité :

Parcelle située en 2e couronne, noyau villageois

- ➔ Densité de la parcelle inférieure à la densité moyenne de l'îlot
- ➔ Densité moyenne de l'îlot = 36,1 logements / ha
- ➔ 25 logements

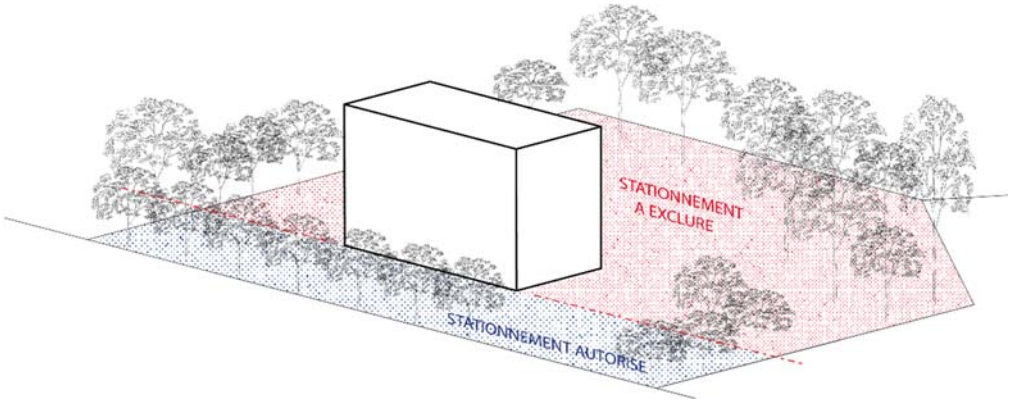


Stationnement :

Stationnement interdit dans la zone de cour et jardin, à l'arrière et latéralement au volume principal.

En tissu continu et semi-continu, un seul emplacement de stationnement en zone de recul.

La zone de cour et jardin n'est pas destinée à être occupée par le stationnement. Celui-ci se limite à la zone avant.



Zone de recul

- Même teinte de matériaux pour les zones de recul ouvertes contiguës
- Interdiction d'enlèvement des grilles de clôture à rue en fer forgé et muret de clôture d'intérêt

La qualité de traitement des zones de recul, le maintien de l'ouverture visuelle sur l'espace public si elle préexistait, la végétalisation et les éléments de patrimoine que constituent les clôtures sont maintenus afin de garantir la qualité paysagère de la parcelle et l'harmonie d'ensemble depuis l'espace public. La perméabilité du sol y est optimisée.

Zone de cour et jardin non divisée en jardins privatifs

L'espace non-bâti doit rester un ensemble homogène et non morcelé.
Au sein des tissus isolés, les clôtures végétales sont encouragées dans le respect des caractéristiques paysagères de la parcelle. Elles renforcent le maillage écologique.

Patrimoine végétal :

- Abattage interdit du patrimoine végétal 'Ah rmq ou reconnu' (étude maillage + CREAT)
- Maintien du patrimoine végétal et autres éléments significatifs paysagers
- Maintien et valorisation du caractère humide, mares, écoulements
- Renforcement du maillage écologique : plantations régionales (d'espèces indigènes)

4. Implantation des volumes (principal / secondaire / annexe)

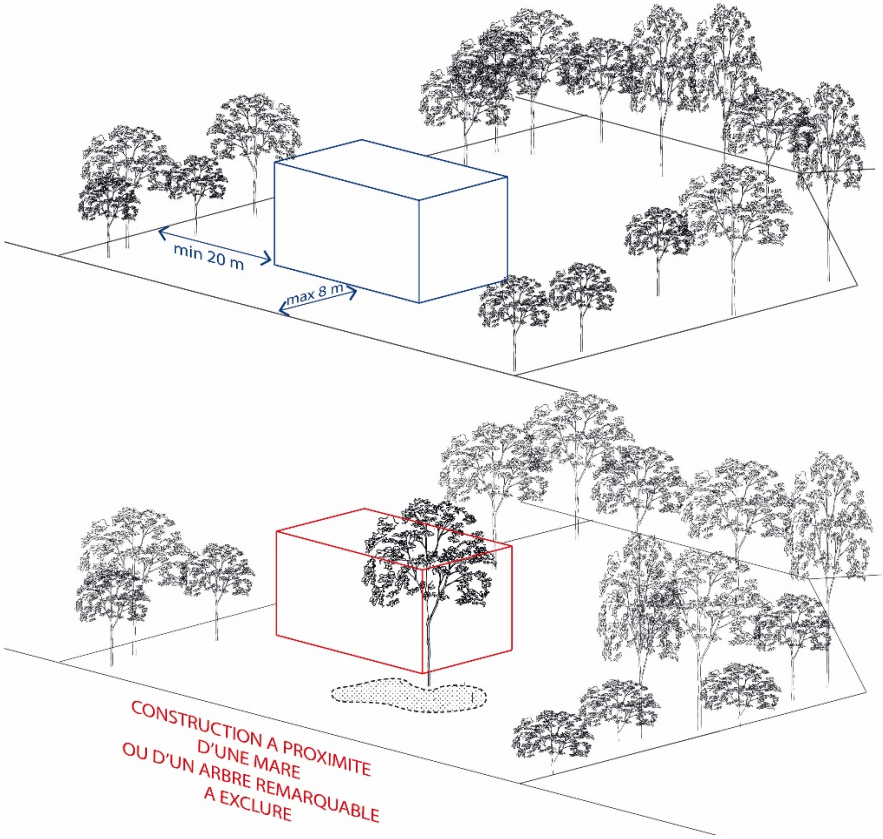
B0 - NB++

Volumes principal / secondaire / annexe

- Recul par rapport à l'alignement :
  - En tissu isolé : 8 m max
  - En tissu continu / semi-continu : respect du front de bâtisse existant
- Recul latéral
  - Tissu continu / semi-continu : min 8 m
  - Tissu isolé : min 20 m
- Pas d'implantation en milieu de terrain
- Pas de bâtiment neuf à l'aplomb de la couronne d'un arbre remarquable ou reconnu (étude maillage + CREAT)
- Pas de construction en zone centrale (étude maillage écologique)
- Pas de construction autour d'une source ou mare (distance à justifier)

En tissu isolé, implanter le bâti en retrait par rapport à l'alignement permet de préserver le patrimoine végétal visible depuis l'espace public et spécifique de cette urbanisation.

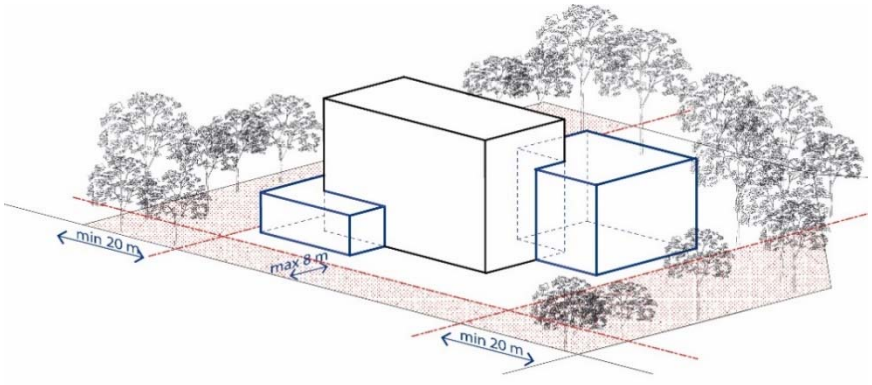
Implanter le bâti à distance des arbres remarques, des sources et mares permet de préserver ces éléments naturels de grande valeur écologique et paysagère.



Volume secondaire

Volume secondaire attenant au volume principal, implanté à l'avant, à l'arrière ou latéralement à celui-ci.

Le bâti existant ne justifie pas qu'une limitation dans le choix d'implantation du volume secondaire soit imposée.

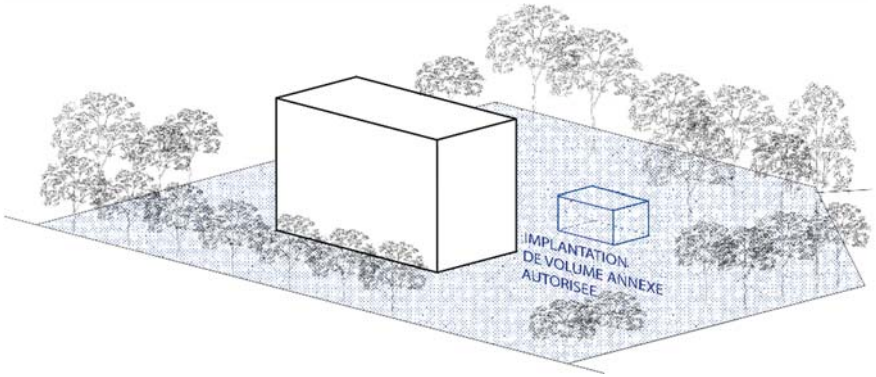


Volume annexe : A exclure

Interdiction d'implanter des petites constructions (abri de jardin et petit élevage) ou piscine sur la parcelle.

CEPENDANT, volume annexe permis dans le respect strict du patrimoine paysager.

Le cadre vert d'exception de la parcelle incite à exclure l'implantation de volume annexe pouvant porter préjudice à cette valeur paysagère. Toutefois, un volume annexe peut être autorisé dans la mesure où il respecte strictement le patrimoine paysager de la parcelle.



5. Démolition

B0 - NB++

Démolition totale ou partielle du bâtiment autorisée.

La faible valeur architecturale du bâtiment justifie que sa démolition totale ou partielle soit permise dans le cas d'un projet de réaffectation, consolidation, restauration ou reconstruction.

6. Volumétrie des volumes principal / secondaire / annexe

B0 - NB++

Volume principal :

Surélévation autorisée moyennant :

Différence de hauteur entre 2 volumes principaux contigus :

- En tissu continu et semi-continu : max 1,50 m
- En tissu isolé : max 1 niveau supplémentaire.

NB : pas d'imposition de respect de la composition de façade

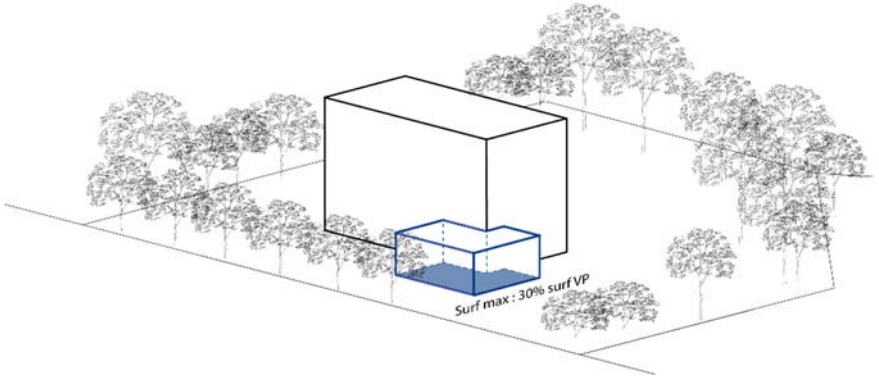
Hauteur maximale (nouvelle construction) : R+2+T

La faible valeur architecturale du bâtiment justifie que sa surélévation soit permise., moyennant le respect de certaines règles d'intégration.

Volume secondaire

- Hauteur du volume secondaire inférieure à la hauteur du volume principal : min 1 niveau de moins que le volume principal.
- Emprise au sol du volume secondaire :
  - max 30% du volume principal

Le volume secondaire est conçu de sorte à garantir une hiérarchie lisible et non équivoque entre le volume principal et le volume secondaire.



Façades :

- Modifications de façades autorisées, à condition de respecter le principe de verticalité des façades.
- Dans le cas de nouvelle construction de volume principal en tissu continu ou semi-continu : toiture double pente, faîtage parallèle à l'alignement
- Matériaux neufs autorisés pour le volume secondaire : bardage métallique, bois (teinte naturelle), verre.

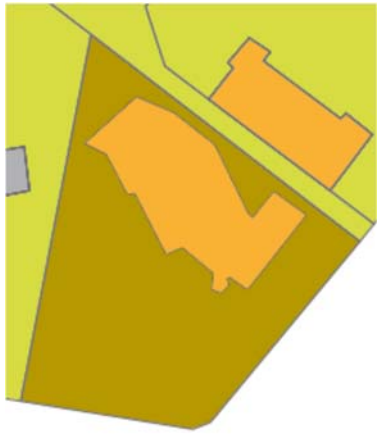
Pour les biens visés dans cette catégorie, une liberté d'intervention est accordée dans le respect des règles générales d'intégration architecturale dont la composition verticale des façades et le respect des teintes de matériaux présents dans le quartier.
Des interventions sur la toiture (de type chien assis, débordement, lucarne…) sont autorisées, moyennant le respect des principes de composition des façades.



Source : CREAT

5. B+ – NB++

Un bâti d'intérêt implanté sur une parcelle d'exception



DEFINITION

Bâti + - Le bâti rencontré dans cette catégorie présente **un intérêt en matière de patrimoine et d'architecture.**

Non-bâti ++ - Cette catégorie concerne les **biens fonciers possédant un patrimoine végétal de grand intérêt paysager et écologique.** Les parcelles concernées sont généralement de taille importante et témoignent du contexte paysager de grand intérêt, plus urbain ou plus ouvert selon les cas.

OBJECTIS GENERAUX recherchés pour ces biens

Bâti + – Les **interventions sur le bâti existant tiennent compte des caractéristiques architecturales d'intérêt**. Un point d'attention est porté à la densification du bâti, par extension ou surélévation car l'impact paysager y est potentiellement important.

Non-bâti ++ - Pour cette catégorie de biens, la priorité est de **garantir la protection des valeurs paysagères de cet écrin verdoyant.** Toute mesure mettant à mal le patrimoine végétal y est proscrite. Les interventions valorisent et renforcent l'intérêt écologique de la parcelle et assure son caractère privatif.

MESURES

Les principales mesures de protection retenues pour la catégorie **B+ - NB++** concernent :

1. Division parcellaire

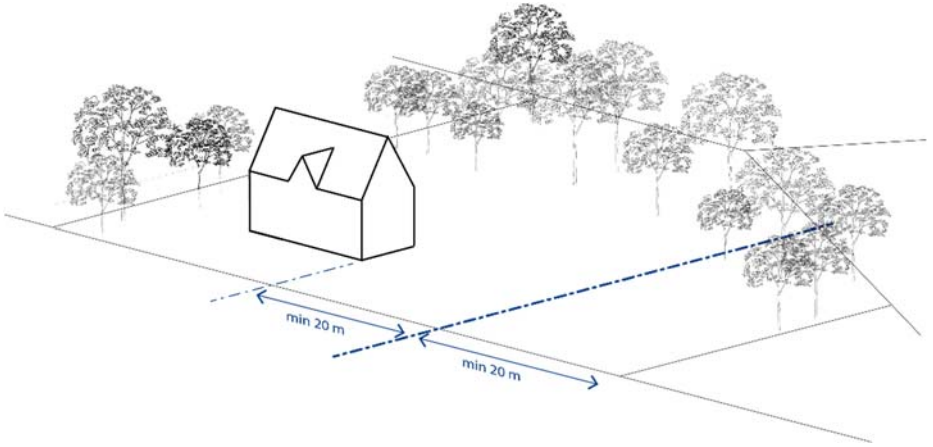
B+-NB++

Marge de recul latéral en cas de division d'une parcelle urbanisée

- Tissu continu / semi-continu : min 8 m
- Tissu isolé : min 20 m

Largeur minimale de la parcelle non-urbanisée : min 20m

La division de la parcelle respecte le caractère aéré spécifique de cette urbanisation. Un recul latéral suffisamment large est garanti pour ménager des vues, organiser un passage ou prévoir la construction d'un volume secondaire.



Stationnement :

Stationnement interdit dans la zone de cour et jardin, à l'arrière et latéralement au volume principal.

En tissu continu et semi-continu, un seul emplacement de stationnement en zone de recul.

La zone de cour et jardin n'est pas destinée à être occupée par le stationnement. Celui-ci se limite à la zone avant.

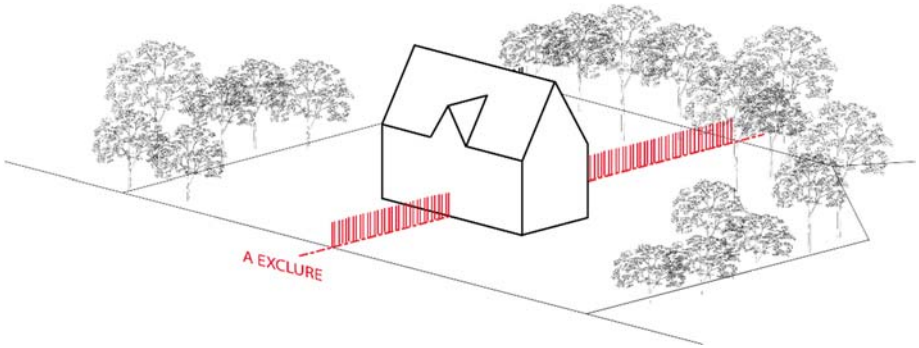
Zone de recul

- Même teinte de matériaux pour les zones de recul ouvertes contiguës
- Interdiction d'enlèvement des grilles de clôture à rue en fer forgé et muret de clôture d'intérêt

La qualité de traitement des zones de recul, le maintien de l'ouverture visuelle sur l'espace public si elle préexistait, la végétalisation et les éléments de patrimoine que constituent les clôtures sont maintenus afin de garantir la qualité paysagère de la parcelle et l' harmonie d'ensemble depuis l'espace public. La perméabilité du sol y est optimisée.

Zone de cour et jardin non divisée en jardins privatifs

L'espace non-bâti doit rester un ensemble homogène et non morcelé. Au sein des tissus isolés, les clôtures végétales sont encouragées dans le respect des caractéristiques paysagères de la parcelle. Elles renforcent le maillage écologique.



Patrimoine végétal :

- Abattage interdit du patrimoine végétal 'Ah rmq ou reconnu' (étude maillage + CREAT)
- Maintien du patrimoine végétal et autres éléments significatifs paysagers
- Maintien et valorisation du caractère humide, mares, écoulements
- Renforcement du maillage écologique : plantations régionales (d'espèces indigènes)

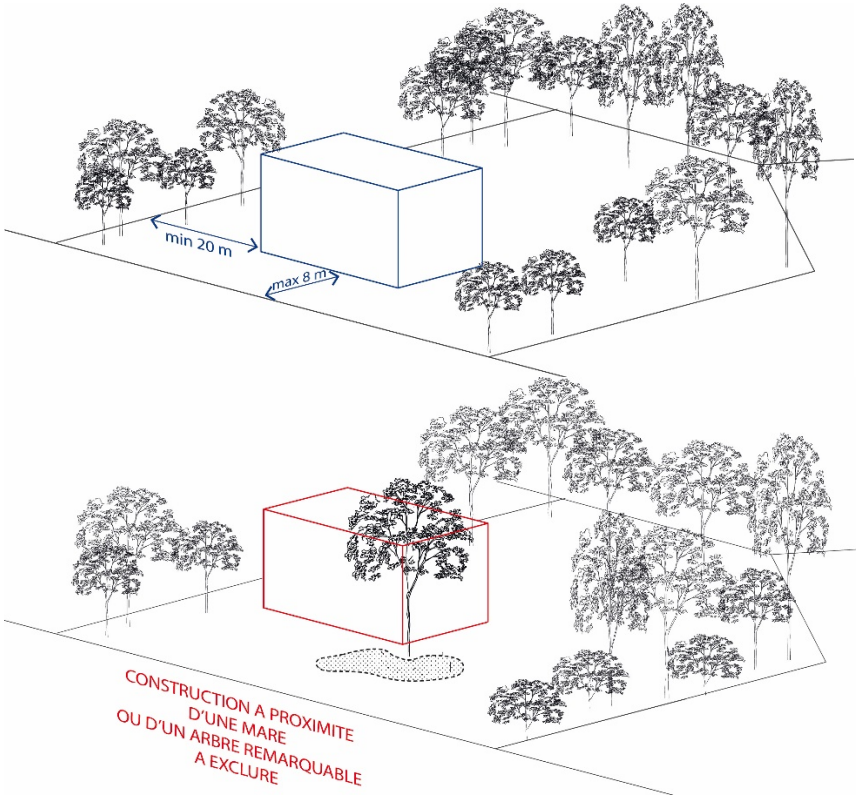
3. Implantation des volumes (principal / secondaire / annexe) B+-NB++

Volumes principal / secondaire / annexe

- Recul par rapport à l'alignement :
  - En tissu isolé : 8 m max
  - En tissu continu / semi-continu : respect du front de bâtisse existant
- Recul latéral
  - Tissu continu / semi-continu : min 8 m
  - Tissu isolé : min 20 m
- Pas d'implantation en milieu de terrain
- Pas de bâtiment neuf à l'aplomb de la couronne d'un arbre remarquable ou reconnu (étude maillage + CREAT)
- Pas de construction en zone centrale (étude maillage écologique)
- Pas de construction autour d'une source ou mare (distance à justifier)

Implanter le bâti en retrait par rapport à l'alignement permet de préserver le patrimoine végétal visible depuis la rue et le caractère planté de celle-ci.

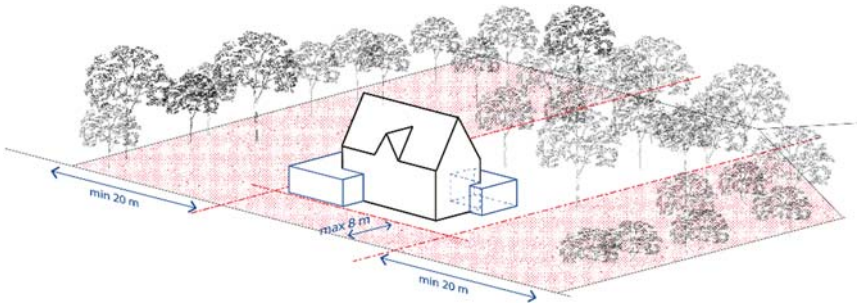
Implanter le bâti à distance des arbres remarques et des sources et mares permet de préserver ces éléments naturels de grande valeur.



Volume secondaire

Volume secondaire attenant au volume principal, implanté à l'avant, à l'arrière ou latéralement à celui-ci.

Le bâti existant ne justifie pas qu'une limitation dans le choix d'implantation du volume secondaire soit imposée.





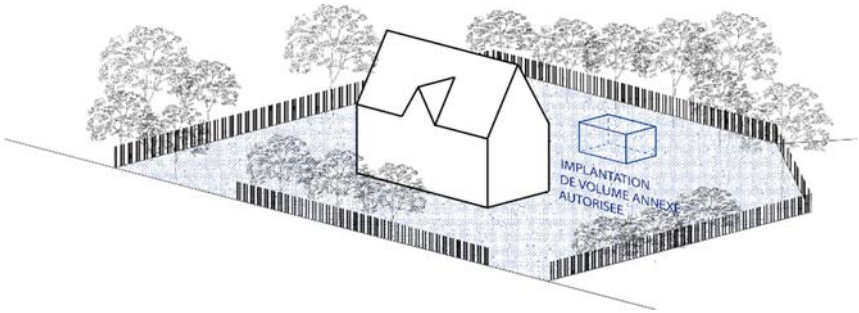
Source : Jonathan Tuckey Design

Volume annexe : A exclure
Interdiction d'implanter des petites constructions (abri de jardin et petit élevage) ou piscine sur la parcelle.

CEPENDANT, volume annexe permis dans le respect strict du patrimoine paysager.

Le cadre vert d'exception de la parcelle incite à exclure l'implantation de volume annexe pouvant porter préjudice à cette valeur paysagère.

Toutefois, un volume annexe peut être autorisé dans la mesure où il respecte strictement le patrimoine paysager de la parcelle.



4. Démolition

B+-NB++

Démolition totale ou partielle du bâtiment autorisée.

L'intérêt architectural du bâti existant justifie que sa démolition totale ou partielle soit permise dans le cas d'un projet de réaffectation, consolidation, restauration ou reconstruction.

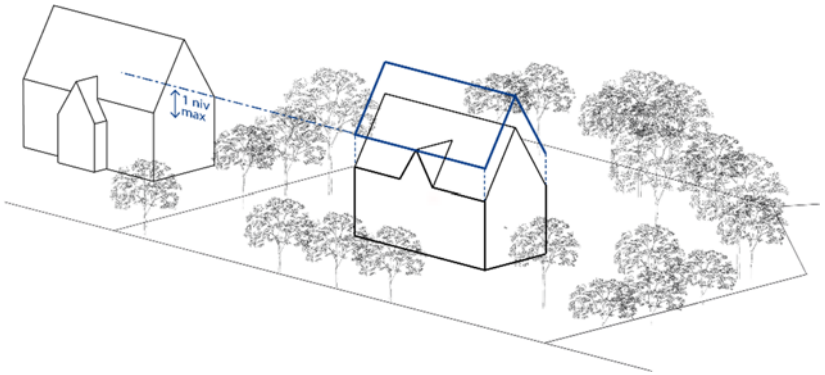
5. Volumétrie des volumes principal / secondaire / annexe B+-NB++

Volume principal :

Surélévation autorisée moyennant :

- Différence de hauteur entre 2 volumes principaux contigus :
  - En tissu continu et semi-continu : max 1,50 m
  - En tissu isolé : max 1 niveau supplémentaire.

NB : pas d'imposition de respect de la composition de façade



Hauteur maximale (nouvelle construction) : R+2+T

La surélévation du volume principal est permise pour autant que l'intérêt architectural ne soit pas mis à mal et moyennant le respect de certaines règles d'intégration.

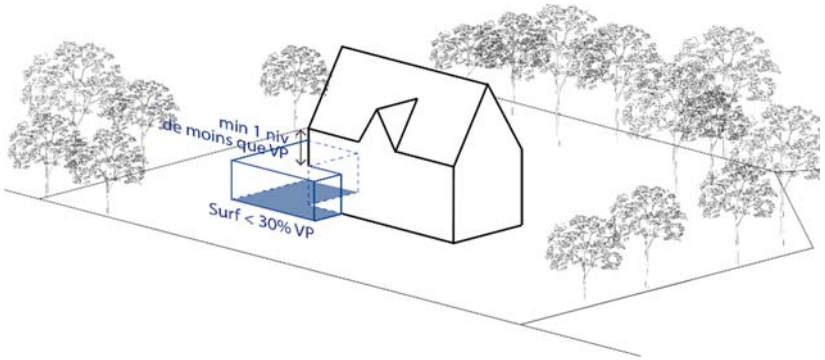
Volume secondaire

- Hauteur du volume secondaire inférieure à la hauteur du volume principal : min 1 niveau de moins que le volume principal.

Emprise au sol du volume secondaire :

- max 30% du volume principal

Le volume secondaire est conçu de sorte à garantir une hiérarchie lisible et non équivoque entre le volume principal et le volume secondaire.





Source : CREAT

Façades :

- Modifications de façades autorisées,
  - à condition de respecter le rythme des travées, le principe de verticalité et la composition générale des façades
  - de maintenir composition de la façade principale en cas de transformation de la façade liée à un changement d'affectation et de créer un accès séparé aux étages
- Préservation du petit patrimoine de la façade : balcons, perrons, ferronneries, moulures, corniches, châssis bois, colombage,…
- Dans le cas de nouvelle construction du volume principal en tissu continu ou semi-continu : toiture double pente, faîtage parallèle à l'alignement
- Matériaux neufs autorisés pour le volume secondaire : bardage métallique, bois (teinte naturelle), verre.

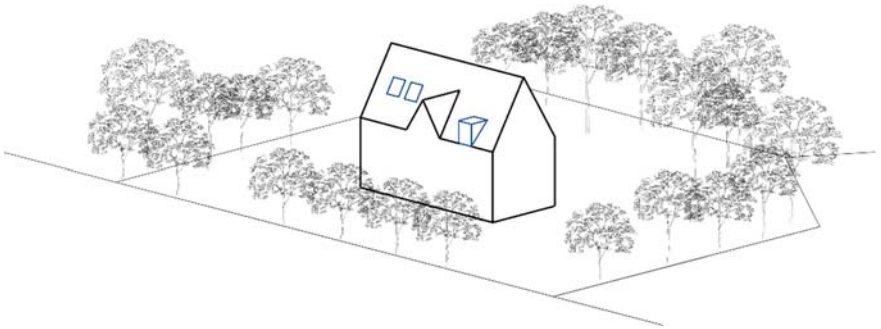
Pour les biens visés dans cette catégorie, une liberté d'intervention est accordée dans le respect des caractéristiques architecturales du bien et des règles générales d'intégration architecturale dont la composition verticale des façades et le respect des teintes de matériaux présents dans le quartier.

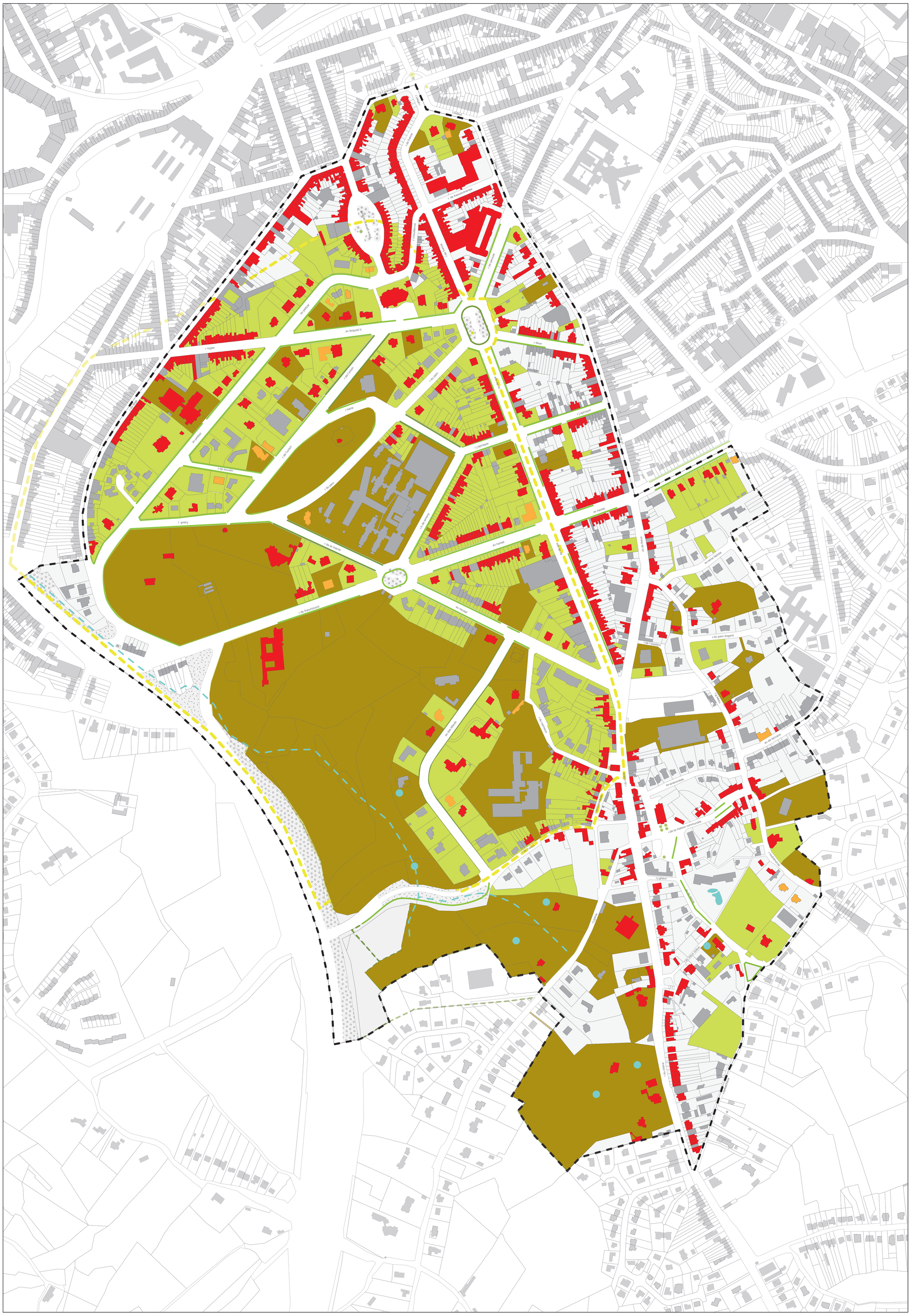


Source : CREAT

Toiture : Modification de la toiture autorisée (lucarne, chien assis, débordement…)

Des interventions sur la toiture (de type chien assis, débordement, lucarne…) sont autorisées, moyennant le respect des principes de composition des façades.





CATEGORIES
BÂTI ET NON-BÂTI

NON-BÂTI
- NB0
- NB+
- NB++

BÂTI
- B0
- B+
- B++

FOND DE PLAN - légende

- périmètre d'étude
- bâtiments (PLIV10 avec mises à jour)
- parcelles cadastrales (PLI V10 avec mises à jour)
- courbes de niveau (équidistance 1m, MNT picc)
- éléments de voiries
- chemin de fer

occupation du sol:
- plan d'eau
- cour et jardin
- prairie
- zone boisée
- divers

maillage vert
- site concentrant des arbres remarquables
- alignement d'arbres remarquables
- haies remarquables
- autres éléments linéaires
- arbres et groupes d'arbres remarquables
- arbres proposés comme remarquables par le PCDN

0 50 100 150 200 250 Mètres

N

Ville de VERVIERS

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

CARTE des CATEGORIES - BATI et NON BATI-

avril 2019

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –
Courriel: info_creat@uclouvain.be URL : www.creat uclouvain.be



TYPOLOGIE DES TISSUS URBANISES - légende

- tissu continu ancien
- tissu continu d'extension et/ou plus récent
- tissu continu haut
- tissu semi-continu
- tissu isolé ancien patrimonial et paysager
- tissu isolé en ensemble
- tissu isolé pavillonnaire
- tissu isolé haut
- équipement
- autres

FOND DE PLAN - légende

- périmètre d'étude
- bâtiments (PLIV10 avec mises à jour)
- parcelles cadastrales (PLI V10 avec mises à jour)
- courbes de niveau (équidistance 1m, MNT picc)
- éléments de voiries
- chemin de fer

occupation du sol:

- plan d'eau
- cour et jardin
- prairie
- zone boisée
- divers

maillage vert

- site concentrant des arbres remarquables
- alignement d'arbres remarquables
- haies remarquables
- autres éléments linéaires
- arbres et groupes d'arbres remarquables
- arbres proposés comme remarquables par le PCDN

0 50 100 150 200 250 Mètres

N

Ville de VERVIERS

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

CARTE 1: TYPOLOGIE DES TISSUS URBANISES

avril 2019

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du .... au ....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

CREAT

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –
Courriel: info creat@uclouvain.be URL : www.creat uclouvain.be

PATRIMOINE BATI, PATRIMOINE PAYSAGER ET VEGETAL ET ESPACE PUBLIC - légende

PATRIMOINE BATI
- bâtiments et sites classés
- autres bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine monumental
- bâtiments repris à l'inventaire complémentaire IPW méritant protection/attention
- bâtiments repris à l'inventaire complémentaire IPW à valeur d'accompagnement

PATRIMOINE PAYSAGER ET VEGETAL
- périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur
- perspective paysagère urbaine
- repère urbanistique et paysager:
  - bâtiments et monuments
  - place, placette, parc
- bâtiment en rupture urbanistique et paysagère:
  - bâtiment dont la largeur de la façade principale et/ou la hauteur est/sont nettement supérieures à celle(s) des bâtiments de la rue
- parcelle répertoriée au sein du tissu isolé patrimonial et paysager
- parcelle possédant un ou plusieurs arbre(s), groupe(s), alignements d'arbres ou haies remarquables ou proposé(s) remarquable(s) (repérage PCDN)
- parc public

ESPACE PUBLIC
- clôture, grille, front végétal continu à l'alignement
- clôture, grille, front végétal discontinu à l'alignement ou à mi hauteur
- front bâti commercial

FOND DE PLAN - légende

- périmètre d'étude
- bâtiments (PLIV10 avec mises à jour)
- parcelles cadastrales (PLI V10 avec mises à jour)
- courbes de niveau (équidistance 1m, MNT picc)
- éléments de voiries
- chemin de fer

occupation du sol:
- plan d'eau
- cour et jardin
- prairie
- zone boisée
- divers

maillage vert
- site concentrant des arbres remarquables
- alignement d'arbres remarquables
- haies remarquables
- autres éléments linéaires
- arbres et groupes d'arbres remarquables
- arbres proposés comme remarquables par le PCDN

0 50 100 150 200 250 Mètres

N



TYPOLOGIE ET VALEUR ARCHITECTURALE DU BATI - légende

- édifice religieux
- architecture civile
- architecture commerciale
- architectures résidentielles en ordre continu et semi-continu:
  - architecture urbaine d'intérêt architectural et patrimonial
  - architecture urbaine présentant un intérêt architectural moyen à faible
- villa résidentielle isolée bourgeoise de grand intérêt architectural et patrimonial (style cottage, éclectique)
- architecture résidentielle en immeuble collectif de style moderniste ou apparenté
- architecture résidentielle contemporaine en immeuble collectif (type «promotion immobilière»)
- pavillonnaire 1930-1980 d'intérêt architectural
- pavillonnaire 1930-1980 d'intérêt architectural moyen à faible
- pavillonnaire 1980-2014
- autre d'intérêt
- autre sans intérêt

FOND DE PLAN - légende

- périmètre d'étude
- bâtiments (PLIV10 avec mises à jour)
- parcelles cadastrales (PLI V10 avec mises à jour)
- courbes de niveau (équidistance 1m, MNT picc)
- éléments de voiries
- chemin de fer

occupation du sol:

- plan d'eau
- cour et jardin
- prairie
- zone boisée
- divers

maillage vert

- site concentrant des arbres remarquables
- alignement d'arbres remarquables
- haies remarquables
- autres éléments linéaires
- arbres et groupes d'arbres remarquables
- arbres proposés comme remarquables par le PCDN

0 50 100 150 200 250 Mètres

N

Ville de VERVIERS

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

CARTE 3: TYPOLOGIE ET VALEUR ARCHITECTURALE DU BATI

avril 2019

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du .... au ....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

CREAT

Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1, Bât. Vinci L5.05.03 - B-1348 Louvain-la-Neuve
Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –
Courriel: info creat@uclouvain.be URL : www.creat uclouvain.be

POTENTIEL FONCIER, DYNAMIQUE IMMOBILIERE ET CONTRAINTES A L'URBANISATION - légende

POTENTIEL FONCIER
Parcelles non bâties
- parcelle non bâtie en zone d'habitat (ZH et ZHR)
- parcelle non bâtie en zone de service public et équipement communautaire (ZSPEC)
- parcelle non bâtie en zone de parc (ZP)

Parcelles bâties en ZH et ZHR, potentiellement divisibles
- parcelle reprise en tissu continu ou semi-continu présentant une marge de recul latérale ≥ 4 mètres
- parcelle reprise en tissu isolé présentant une marge de recul latérale ≥ 6 mètres
- parcelle reprise en tissu isolé présentant une marge de recul latérale ≥ 20 mètres
- cas particulier

Parcelle bâtie en ZSPEC, potentiellement divisible
Parcelle bâtie en ZP, potentiellement divisible

DYNAMIQUE IMMOBILIERE
projets résidentiels depuis 2009
- construction neuve
- transformation (visant une division)
- autre

projet résidentiel en cours d'instruction (2014)

projets non résidentiels depuis 2009
- projet lié à une affectation équipements
- projet lié à una affectation bureaux
- projet lié à une affectation commerciale

projet non-résidentiel en cours d'instruction (2014)

CONTRAINTES A L'URBANISATION
limites de zones du plan de secteur
périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur
limite des PCA
limite des zones d'affectations du SSC
bâtiment et sites classés

Eléments du maillage écologique (outre données du fond de plan)
zone centrale (PCDN)
zone de développement (PCDN)
sources, mares, écoulements
aléa d'inondation -faible-
sites karstiques
zone de contraintes karstiques fortes
zone de contraintes karstiques modérées
pentes>20%

FOND DE PLAN - légende

périmètre d'étude

bâtiments (PLIV10 avec mises à jour)
parcelles cadastrales (PLI V10 avec mises à jour)
courbes de niveau (équidistance 1m, MNT picc)
éléments de voiries
chemin de fer

occupation du sol:
plan d'eau
cour et jardin
prairie
zone boisée
divers

maillage vert
site concentrant des arbres remarquables
alignement d'arbres remarquables
haies remarquables
autres éléments linéaires
arbres et groupes d'arbres remarquables
arbres proposés comme remarquables par le PCDN

0 50 100 150 200 250 Mètres

N

Ville de VERVIERS

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

CARTE 4: POTENTIEL FONCIER, DYNAMIQUE IMMOBILIERE ET CONTRAINTES A L'URBANISATION

avril 2019

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

DENSITES - légende

PREMIERE COURONNE
- densité inférieure à la norme SSC 20 à 40 log/ha
- densité comprise dans la norme 20 à 40 log/ha
- densité supérieure à la norme SSC 20 à 40 log/ha

DEUXIEME COURONNE

noyaux villageois
- densité inférieure à la moyenne estimée
- densité supérieure à la moyenne estimée

extensions résidentielles
- densité inférieure à la norme SSC 15 à 30 log/ha
- densité comprise dans la norme 15 à 30 log/ha

ZONAGE SSC
- zone d'habitat de première couronne
- zone d'habitat de deuxième couronne
- dont les îlots repris en 'noyau villageois' (CREAT)
- zone de service public et équipement communautaire
- zone de parc

40 numérotation des îlots

FOND DE PLAN - légende

- périmètre d'étude
- bâtiments (PLIV10 avec mises à jour)
- parcelles cadastrales (PLI V10 avec mises à jour)
- courbes de niveau (équidistance 1m, MNT picc)
- éléments de voiries
- chemin de fer

occupation du sol:
- plan d'eau
- cour et jardin
- prairie
- zone boisée
- divers

maillage vert
- site concentrant des arbres remarquables
- alignement d'arbres remarquables
- haies remarquables
- autres éléments linéaires
- arbres et groupes d'arbres remarquables
- arbres proposés comme remarquables par le PCDN

0 50 100 150 200 250 Mètres

N

Ville de VERVIERS

ELABORATION D'UNE ETUDE URBANISTIQUE SUR LA PRESERVATION DES VILLAS REMARQUABLES

CARTE 5: DENSITES

avril 2019

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du ..... au .....

Par le Collège,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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

Par ordonnance,

Le Directeur Général *Le Bourgmestre*

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