



Schéma de Cohérence Territoriale communal

Commune de Flémalle - Province de Liège

INTRODUCTION

Créer une ambition territoriale à l'échelle de l'ensemble de la commune pour les 10 à 15 prochaines années, tel est le défi du SCoT communal.

Depuis plusieurs années, Flémalle réfléchit à l'avenir de son territoire communal. Suite à de nombreuses réflexions et rencontres, le Collège a décidé en décembre 2010 de lancer un marché pour la réalisation d'une étude de prospective territoriale.

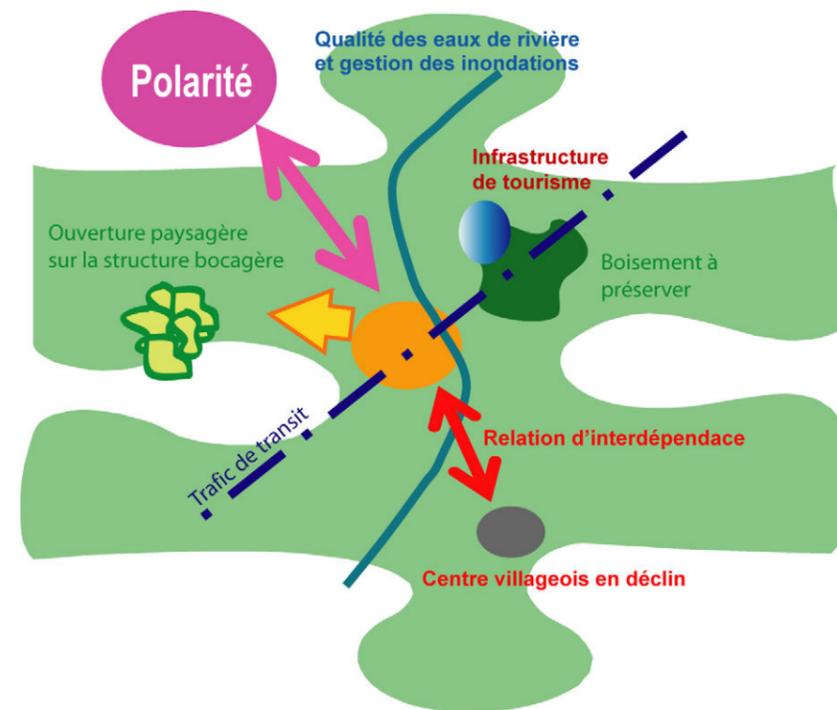
Les préoccupations territoriales et environnementales occupent aujourd'hui, une place fondamentale, et sans cesse croissante, dans la gestion communale. Les implications nombreuses et variées des décisions relatives à ces aspects sont un défi quotidien pour les acteurs communaux. Quelles décisions prendre, quelles conséquences à moyen ou long terme ? Parfois, le moindre petit projet peut engendrer des effets considérables... positifs ou négatifs.

Depuis 2000, la France s'est dotée d'un outil appelé schéma de cohérence territoriale (SCoT) ayant pour but de fixer les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones bâties et non bâties, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Il fixe les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Il propose une vision transversale du territoire au départ d'une véritable stratégie de gestion du territoire. Bien évidemment, le document français est élaboré à une échelle qui dépasse le cadre communal.

Ainsi, le principe de schéma de cohérence territoriale communal nous est apparu comme une solution pilote très intéressante.

Flémalle est une commune particulièrement étendue et diversifiée. Résultante de la fusion des anciennes communes d'avant 1978, les quartiers et villages se méconnaissent, parfois s'ignorent encore.

Une ambition concrète, opérationnelle, ancrée dans le contexte local et supra-local, mais, aussi, dans la vie des citoyens de la Commune, pour offrir une plus grande qualité de vie à chacun, à chaque âge et que les différentes fonctions trouvent, chacune, un espace d'expression.



Phase 1 Diagnostic prospectif

INTRODUCTION

Phase 1 DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

- 1.1. Contexte et dynamiques territoriales
- 1.2. Socio-démographie
 - 1.2.1. La population
 - 1.2.2. Les ménages
 - 1.2.3. La structure par âges
 - 1.2.4. Les revenus
 - 1.2.5. Les logements
 - 1.2.6. Les valeurs foncières et immobilières
 - 1.2.7. L'occupation du sol
- 1.3. La population active et l'emploi
 - 1.3.1. La population active
 - 1.3.2. L'emploi
- 1.4. Socio-démographie à l'échelle des secteurs statistiques
- 1.5. Les activités
 - 1.5.1. Les entreprises
 - 1.5.2. Le commerce
 - 1.5.3. L'enseignement
 - 1.5.4. Les attractions touristiques

2. ETUDES EXISTANTES

- 2.1. Plan Urbain de Mobilité de l'Agglomération Liégeoise, 2009
- 2.2. Schéma de Développement Commercial, (SEGEFA-ULg, 2007-2008)
- 2.3. Projet pilote sur la gestion locale des reconversions industrielles de la commune de Flémalle, (SEGEFA-ULg, 2009)

3. CARTE DE FERRARIS – 1777

4. SITUATION DE DROIT

- 4.1. Plan de secteur
- 4.2. Autres

5. CONTRAINTES PHYSIQUES

6. RESEAU ECOLOGIQUE

7. EVALUATION PAYSAGERE

8. STRUCTURE TERRITORIALE

9. POTENTIEL FONCIER

10. ACCESSIBILITE

11. CARTE DE SYNTHESE

Phase 2. AFOM

- 1. SYNTHESE
- 2. ENTITES

Phase 3. ENJEUX & OBJECTIFS

- 1. SYNTHESE
- 2. LES NOYAUX D'HABITAT – LA VILLE ET LE VILLAGE A PIED

Phase 4. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE COMMUNAL

- 1. PRINCIPES TERRITORIAUX
- 2. AFFECTATIONS ET DENSITE
- 3. OPTIONS D'AFFECTATIONS
 - 3.1. Zone urbaine de centre-ville de grande mixité : min. 50 log./ha.
 - 3.2. Zone urbaine : de 40 à 60 log./ha.
 - 3.3. Zone de village et/ou péri-urbaine : de 20 à 40 log./ha.
 - 3.4. Zone résidentielle : de 12 à 20 log./ha.
 - 3.5. Zone paysagère de très faible densité : max 5 log./ha.
 - 3.6. Activité économique mixte
 - 3.7. Activité économique industrielle
 - 3.8. Zone écologique
 - 3.9. Périmètre de protection paysagère
 - 3.10. Les ZACC
 - 3.11. Carte des ZACC

Phase 5. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET MISE EN ŒUVRE

1. PERIMETRES D'INTERVENTIONS

2. MONS-LEZ-LIEGE - RENOVATION URBAINE

3. LES TRIXHES

- 3.1. Potentiel foncier
- 3.2. Carte d'intentions

4. LA GRAND'ROUTE

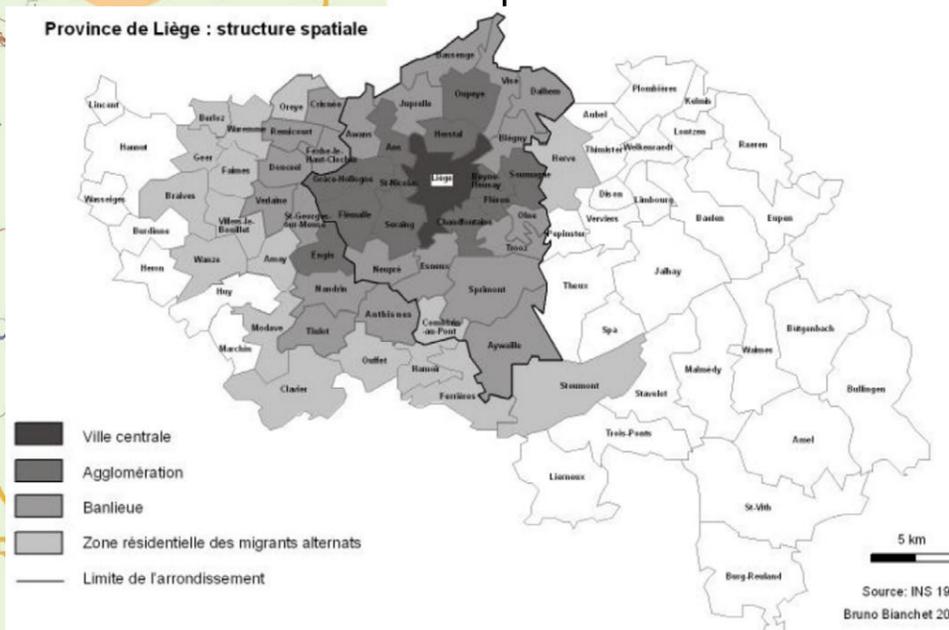
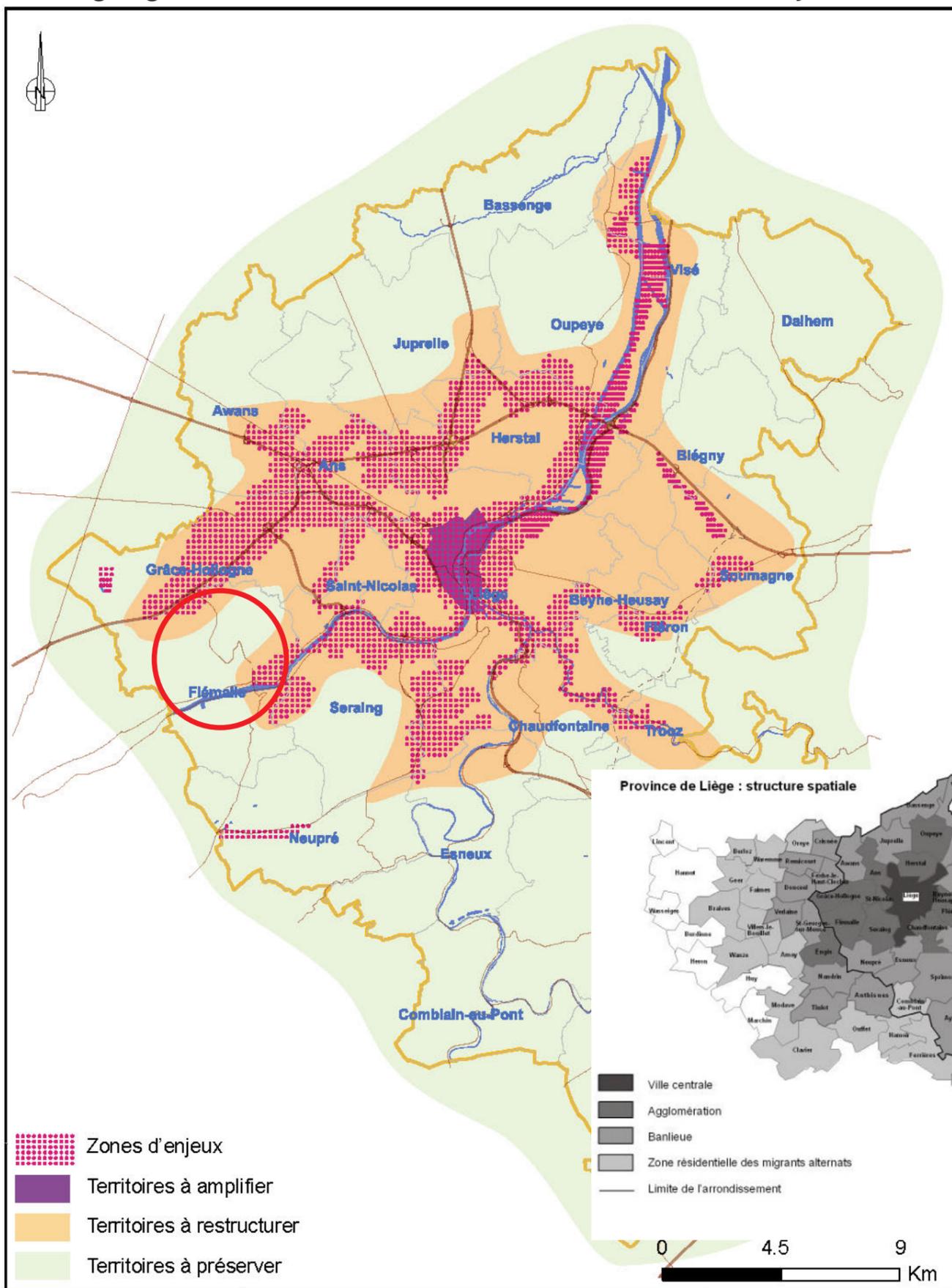
- 4.1. Valorisation des transports en commun
- 4.2. Occupation du sol
- 4.3. Potentiel foncier
- 4.4. Zone d'influence et séquençage
- 4.5. Carte d'intentions

5. LES AWIRS

ANNEXES

1. LA DENSITE - DEFINITION ET EXEMPLES

Source: Plan Urbain de Mobilité de l'Agglomération Liégeoise, (PUM) - Transitec, Pluris, STIB et B. Blanchet - SPW - 2009



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.1. Contexte et dynamiques territoriales

Une situation d'«interface»

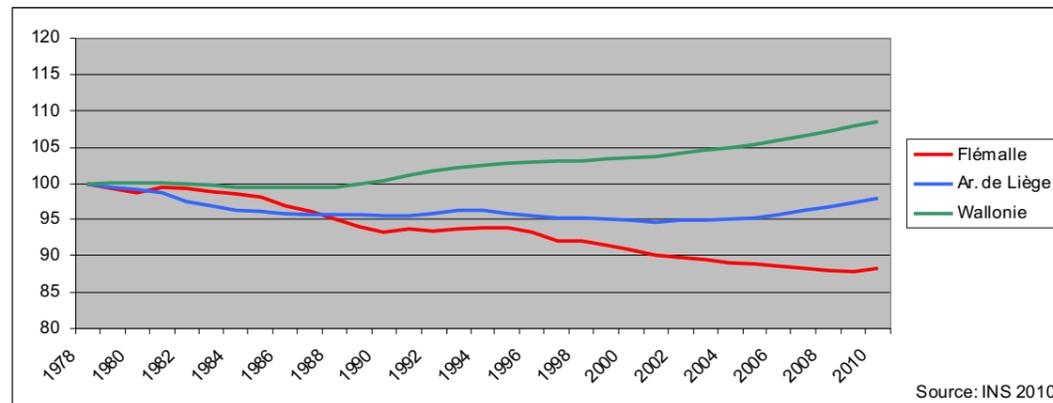
La commune de Flémalle est reprise dans la première couronne de la région urbaine liégeoise, en l'occurrence l'agglomération (483.000 habitants).

A la limite sud-ouest de la zone densément urbanisée, elle s'étend sur les deux rives de la Meuse, tant dans la vallée qu'en amorce des plateaux hesbignonnais et condrusien. Elle comprend ainsi des territoires aux paysages et à l'histoire très différenciés avec, notamment, la limite sud de la vallée d'ancienne industrialisation, la bordure de la zone aéroportuaire et, entre les deux, la péri-urbanisation résidentielle. Ainsi, à cette trame paysagère sont volontiers associées les notions de diversité, contraste, voire de déstructuration et d'absence de polarité. Ces éléments furent mis en évidence par l'analyse AFOM menée par le SEGEFA dans le cadre de sa réflexion économique. C'est aussi ce que met en évidence la carte relative à la stratégie de développement territorial proposée par le Plan urbain de mobilité (PUM)

Outre ce déficit de polarité centrale structurante et rayonnante, ce qui n'exclut pas l'identification d'un centre fonctionnel, la situation de Flémalle se caractérise par cette position d'interfaces multiples entre l'ancienne vallée industrielle et les nouvelles zones d'activités économiques sur le plateau, mais également entre le territoire urbain et les zones rurales.

TABLEAU 1
Importance et évolution de la population
Source: INS

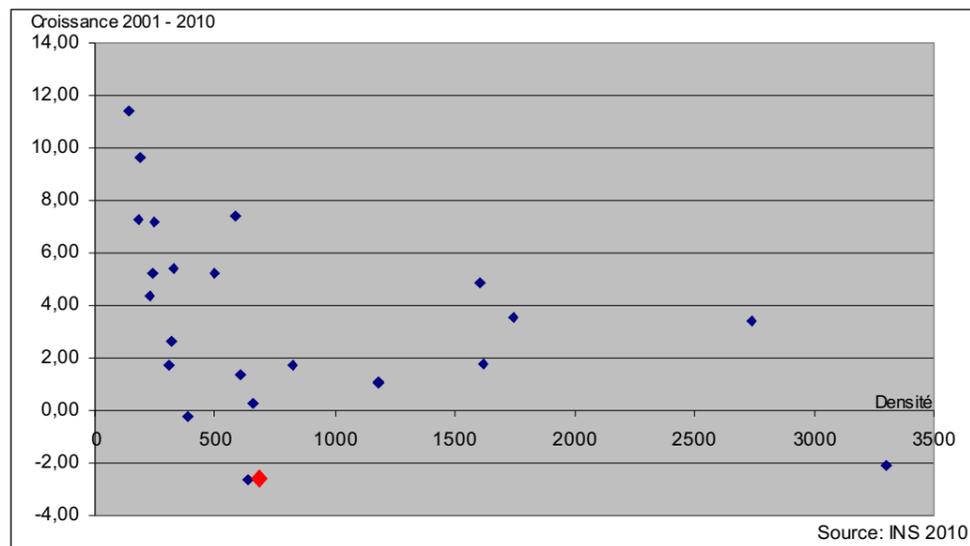
	Population 2010	Densité en hab/ha	Evo pop 78 - 10 en %	Solde pop 78 - 10	Evo pop 91 - 10 en %	Evo pop 01 - 10 en %	Solde pop 01 - 10
Flémalle	25.016	682	-11,8	-3.340	-5,6	-2,1	-534
Ar. de Liège	604.062	758	-2,2	-13.528	2,6	3,4	19.664
Wallonie	3.498.384	208	8,5	274.448	7,5	4,5	151.927



GRAPHIQUE 1
Evolution relative de la population

TABLEAU 3
Perspectives démographiques
source : Bureau Fédéral du Plan

	2010	5 ans	10 ans	25 ans	50 ans
<i>Suivant le Bureau fédéral du Plan</i>					
Pop estimée	25.016	25.774	26.575	28.273	30.180
Evo en valeur	0	758	1.559	3.257	5.164
Evo en %	100	103	106	113	121
<i>Suivant la tendance 2001 - 2010</i>					
Pop estimée	25.016	24.726	24.435	23.564	22.111
Evo en valeur	0	-290	-581	-1.452	-2.905
Evo en %	100	99	98	94	88



GRAPHIQUE 2
Croisement croissance démographique – densité pour les communes de l'arrondissement de Liège

TABLEAU 5
Solde migratoire par groupes de générations
Source: GEDEAP

	Flémalle 1996-2000			Flémalle 2001-2006		
	Entrées	Sorties	Solde	Entrées	Sorties	Solde
0-4 ans	378	327	51	359	328	31
5-9 ans	512	529	-17	551	497	54
10-14 ans	392	447	-55	392	399	-7
15-19 ans	370	414	-44	461	479	-18
20-24 ans	633	729	-96	672	769	-97
25-29 ans	1080	1179	-99	968	968	0
30-34 ans	910	952	-42	955	860	95
35-39 ans	579	635	-56	680	701	-21
40-44 ans	428	503	-75	494	500	-6
45-49 ans	346	388	-42	332	379	-47
50-54 ans	245	250	-5	264	311	-47
55-59 ans	125	153	-28	218	239	-21
60-64 ans	115	132	-17	107	150	-43
65-69 ans	106	138	-32	86	135	-49
70-74 ans	66	102	-36	75	84	-9
75-79 ans	83	108	-25	78	93	-15
80-84 ans	56	49	7	94	91	3
85-89 ans	59	59	0	50	56	-6
90-94 ans	35	28	7	32	35	-3
95-99 ans	8	11	-3	9	12	-3
100 ans et plus	0	0	0	2	0	2
Total	6526	7133	-607	6879	7086	-207

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.2. Socio-démographie - Constats

1.2.1. La population

Suite à l'examen des tableaux et cartes, nous émettons les principaux constats suivants:

- Une érosion continue du potentiel démographique depuis la fusion des communes (pertes de pratiquement 1.500 habitants).
- Un nombre d'habitants qui, ces dernières années, stagne autour des 25.000 unités.
- Un potentiel démographique représentant actuellement 5,2 % de l'agglomération liégeoise et 3,9 % de la banlieue (voire carte de la structure spatiale).
- Tout comme Grâce-Hollogne et Saint-Nicolas, Flémalle affiche, à la fois, une forte densité de population et un déclin démographique.
- Une réelle perspective de croissance démographique (sur base des prévisions du Bureau du Plan élaborée à l'échelle de l'arrondissement) à condition d'inverser la tendance actuelle.
- Un bilan migratoire qui s'avère négatif parmi, d'une part, les jeunes adultes et, d'autre part, la tranche 45 – 70 ans.

	0-17 ans	18-64 ans	65 ans et +
Flémalle	20,6	60,2	19,2
Ar. de Liège	20,1	62,3	17,7
Wallonie	21,6	61,9	16,4

TABLEAU 5
Structure par âges de la population (en %)
Source: INS 2008

	Nbre ménages 08	Taille ménages 08	Evo taille 1991 - 2008	% Isolés
Flémalle	11.065	2,26	-4,8	33,7
Ar. de Liège	278.554	2,14	-5,9	41,4
Wallonie	1.487.348	2,32	-6,7	34,7

TABLEAU 4
Les ménages
Source: INS

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.2. Socio-démographie - Constats

1.2.2. Les ménages

Les principaux constats sont:

- Avec 2,26 personnes par ménage, une taille moyenne plus proche de celle de la région wallonne (2,32) que de la valeur de l'arrondissement (2,34)
- Une part relative des isolés nettement inférieure à la moyenne de l'arrondissement.

Cela témoigne de la vocation «familiale» de l'entité

1.2.3. La structure par âges de la population

L'examen de la répartition par tranches d'âges témoigne:

- De l'importance des aînés par rapport aux territoires de référence
- Mais, concomitamment, d'une part de jeunes néanmoins supérieure à la moyenne de l'arrondissement (confirmant la vocation familiale).

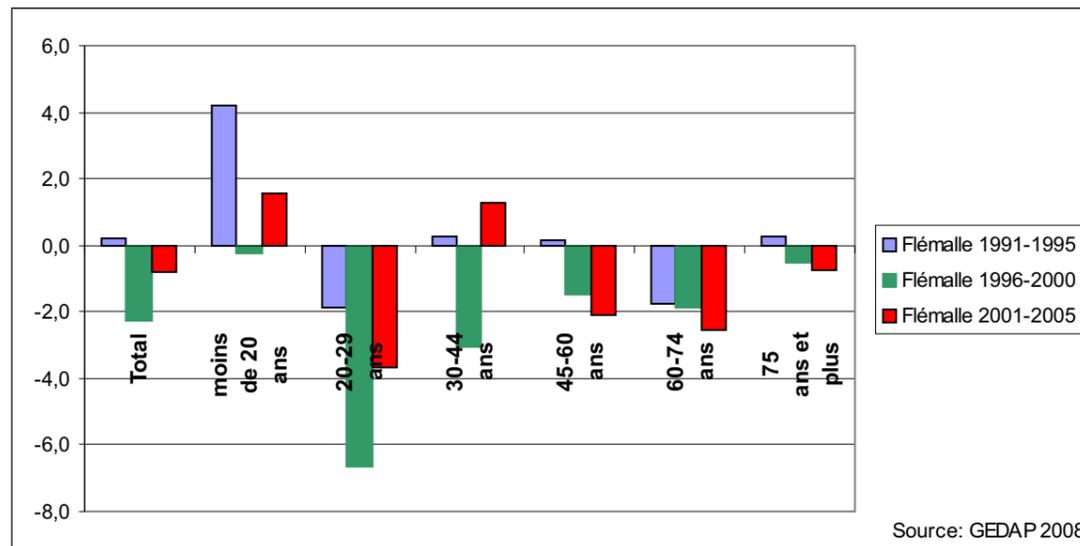
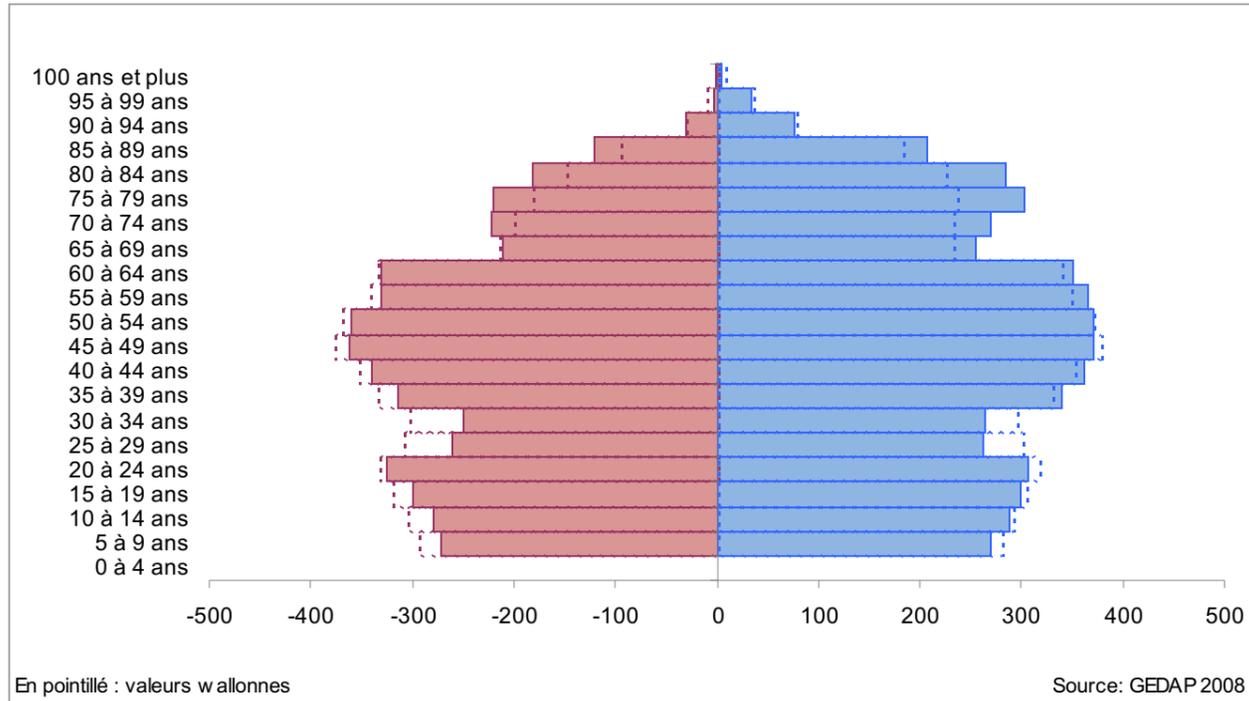
- D'un déficit majeur chez les jeunes adultes

1.2.4. Les revenus

D'une manière générale, nous retiendrons:

- Un niveau moyen de revenu nettement en deçà de la référence wallonne et légèrement inférieur à la moyenne de l'arrondissement
- Une croissance du revenu moyen légèrement supérieure à celle de l'arrondissement (légère dynamique de rattrapage) mais conforme à la tendance wallonne

GRAPHIQUE 3
Pyramide des âges

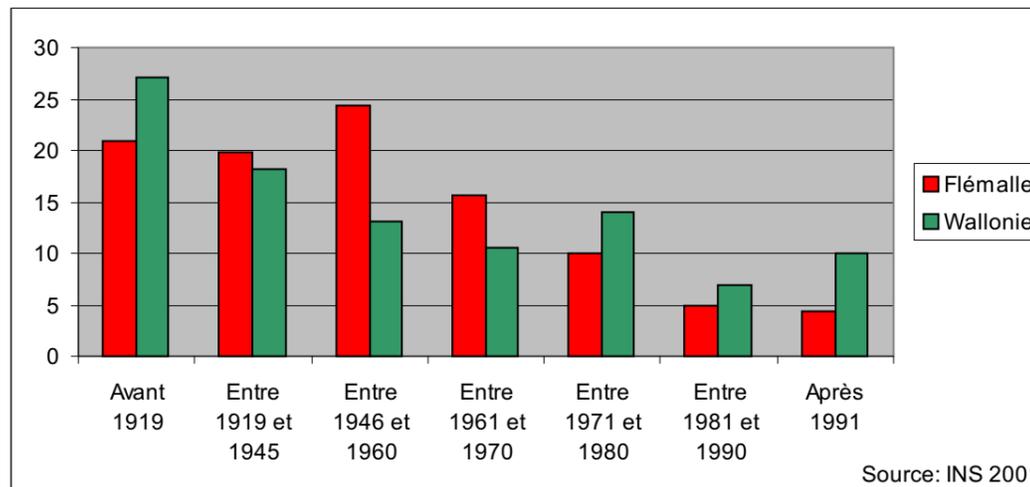


GRAPHIQUE 4
Solde migratoire par tranches d'âges

TABLEAU 6
Niveau moyen de revenu
Source: INS 2008

	Revenu moyen par déclaration	Indice de richesse (moyenne nationale = 100)	Revenu moyen par habitant	Evo revenu moyen / hab 01 - 08 (en %)
Flémalle	23.410	90	13.738	33,3
Ar. de Liège	23.829	92	13.996	31,5
Wallonie	25.159	94	14.377	33,3

GRAPHIQUE 5
Année de construction des logements



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

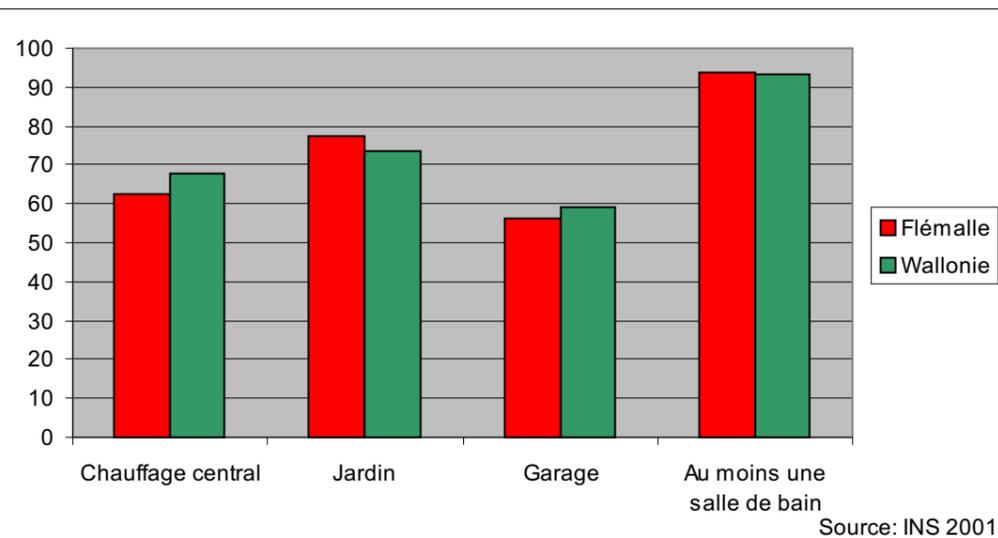
1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.2. Socio-démographie - Constats

1.2.5. Les logements

De manière générale, nous retiendrons :

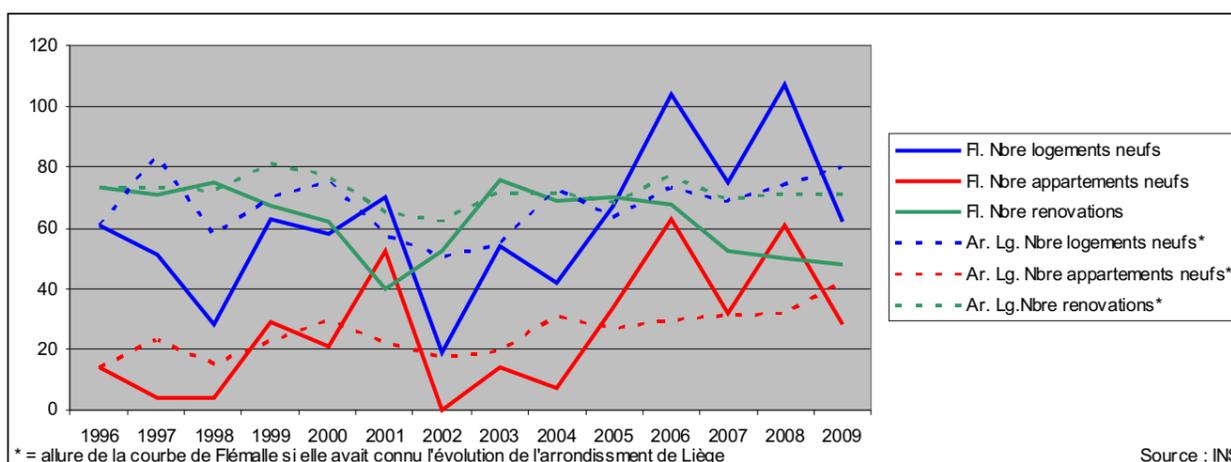
- Un parc de logements relativement ancien.
- Un niveau de confort apparemment inférieur à la moyenne wallonne.
- Un relatif déficit par rapport à l'arrondissement de construction de nouveaux logements (à mettre en lien avec la stagnation démographique).
- Un relatif déficit par rapport à l'arrondissement de construction d'appartements (à mettre en lien avec la faible part des jeunes adultes au sein de la structure par âges).
- Une propension supérieure à celle de l'arrondissement à transformer les logements existants.



GRAPHIQUE 6
Equipement des logements

TABLEAU 7
Importance des permis de bâtir octroyés
Source: INS

	Moyenne 1999 - 2009	En %	Nbre / 10.000 hab.	2009	En %	Nbre / 10.000 hab.
Fl. Nbre logements neufs	66	100	26	62	100	25
Fl. Nbre appartements neufs	31	47	12	28	45	11
Fl. Nbre rénovations	59	91	24	48	77	19
Ar. Lg. Nbre logements neufs	1.747	100	29	2.079	100	34
Ar. Lg. Nbre appartements neufs	853	49	14	1.297	62	21
Ar. Lg. Nbre rénovations	1.349	77	22	1.337	64	22



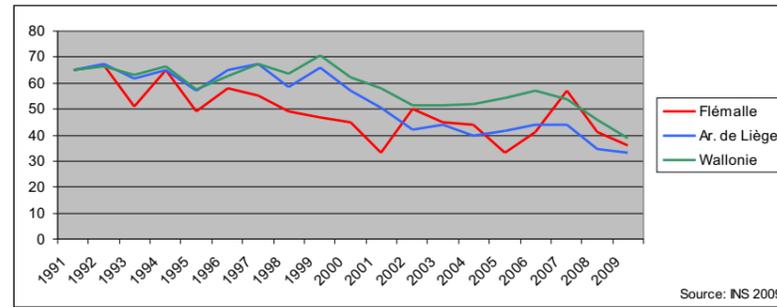
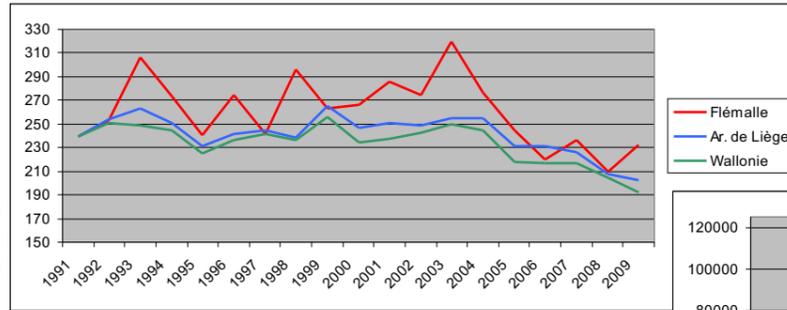
GRAPHIQUE 7
Evolution du nombre de permis de bâtir octroyés

	Maisons ordinaires	Villas	Appartements	Terrains à bâtir (en €/m ²)
Flémalle	114.310	157.790	103.750	37
Ar. de Liège	126.769	213.128	117.347	49
Wallonie	134.223	254.812	138.344	45

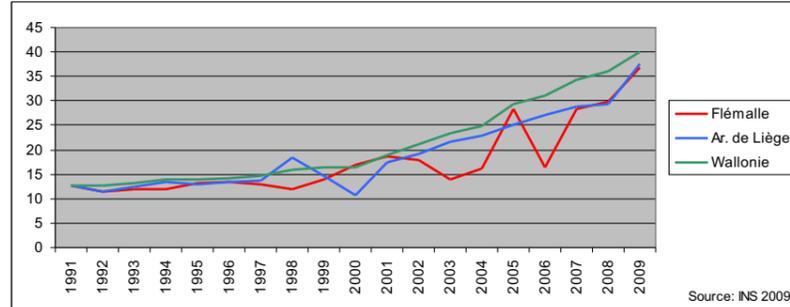
TABLEAU 8 Prix fonciers et immobiliers (valeurs moyennes)
Source: INS 2009

TABLEAU 9 Evolution des prix fonciers et immobiliers (en%)
Source: INS 2001-2009

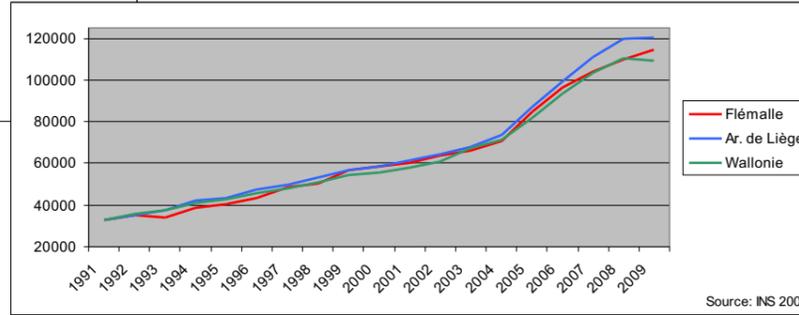
GRAPHIQUE 8
Maisons ordinaires: évolution relative du nombre de vente



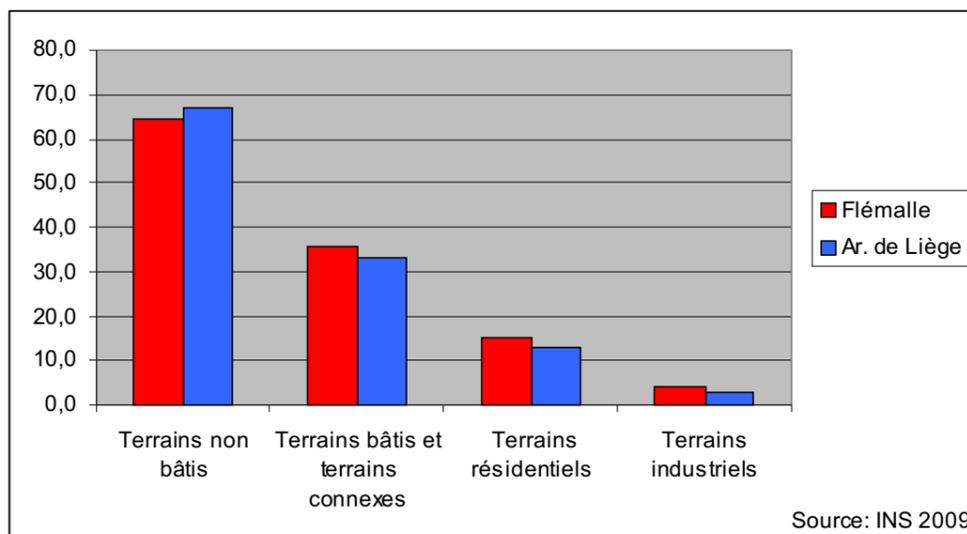
GRAPHIQUE 10
Terrains à bâtir: évolution relative du nombre de vente



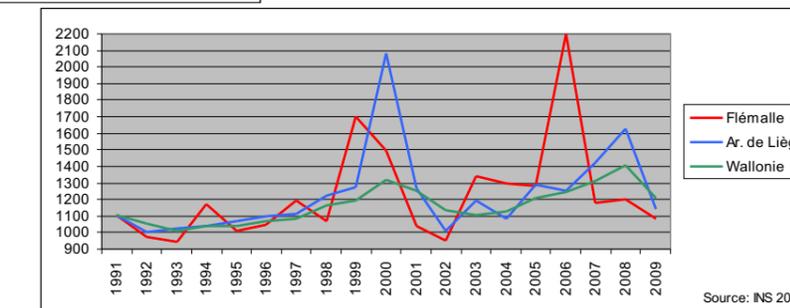
GRAPHIQUE 11
Terrains à bâtir: évolution relative du prix moyen



GRAPHIQUE 9
Maisons ordinaires: évolution relative du prix moyen



GRAPHIQUE 13 Occupation du sol en %



GRAPHIQUE 12
Terrains à bâtir: évolution relative de la surface moyenne

	Terrains non bâtis	Terrains bâtis et terrains connexes	Terrains résidentiels	Terrains industriels
Flémalle	-1,4	2,6	3,2	0,2
Ar. de Liège	-1,9	4,0	7,4	1,8

TABLEAU 10 Evolution de l'occupation du sol en %
Source: INS 2001-2009

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.2. Socio-démographie - Constats

1.2.6. Valeurs foncières et immobilières

L'examen des valeurs moyennes des différents biens témoignent :

- Des valeurs foncières et immobilières systématiquement sous les références wallonnes et de l'arrondissement.
- Des évolutions plutôt conformes à celles des valeurs de référence, sans effet de rattrapage, voire inférieures à celles enregistrées pour les territoires de référence au niveau des prix appartements et des terrains à bâtir.

1.2.7. L'occupation du sol

Par comparaison à l'arrondissement de Liège, on constate :

- La relative importance des affectations résidentielles et industrielles.
- La stagnation de la croissance des terrains affectés à la résidence et à l'industrie.

TABLEAU 11
Population active en 2008 (valeurs moyennes)
Source: WSE et ONEM

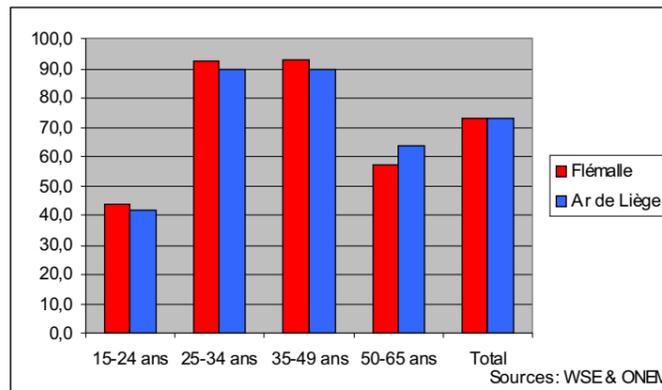
	Population active occupée	Population active inoccupée	Taux d'activité ¹	Taux d'emploi ²	Taux de chômage ³
Flémalle	8.789	1.843	66,6	55,0	17,3
Ar. de Liège	213.107	52.139	67,3	54,1	19,7
Wallonie	1.303.748	243.799	67,9	57,2	15,8

¹ Population active / population en âge de travailler

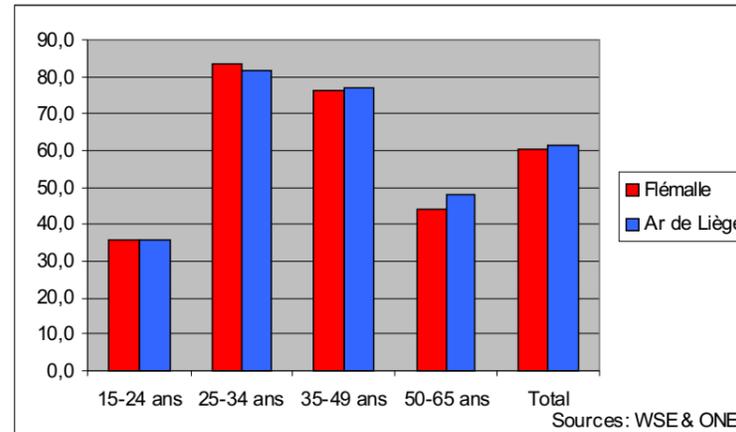
² Population active occupée / population active

³ Rappelons qu'il existe différents modes de calcul du taux de chômage. Ainsi, suivant le Bureau fédéral du Plan, le taux wallon est de 18,1 % et suivant la méthode du BIT, il est de 11,2 %.

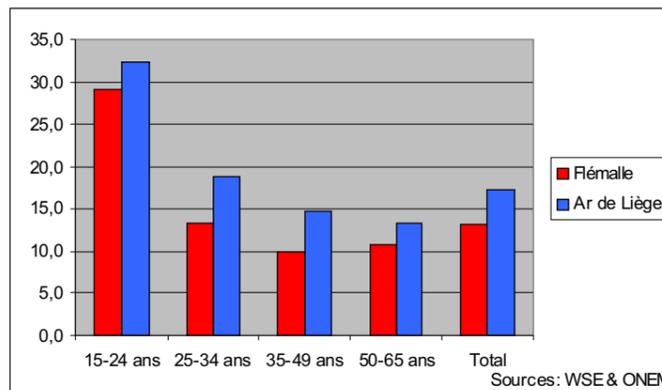
GRAPHIQUE 14
Taux d'activité par tranche d'âges Homme 2008



GRAPHIQUE 15
Taux d'activité par tranche d'âges Femme 2008



GRAPHIQUE 16
Taux de chômage par tranche d'âges Homme 2008



GRAPHIQUE 17
Taux de chômage par tranche d'âges Femme 2008

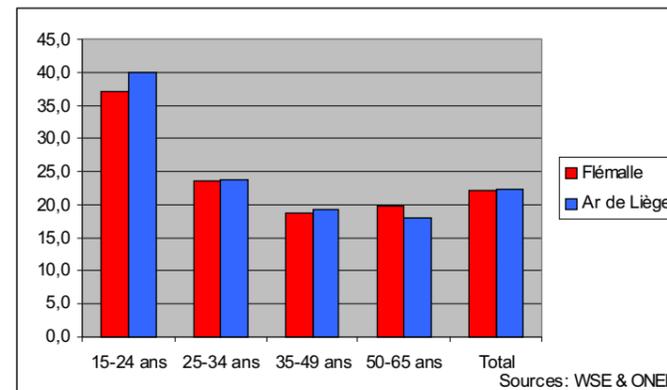
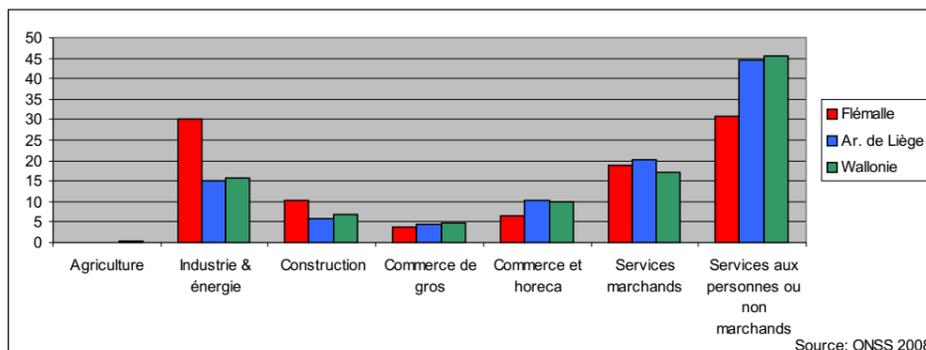
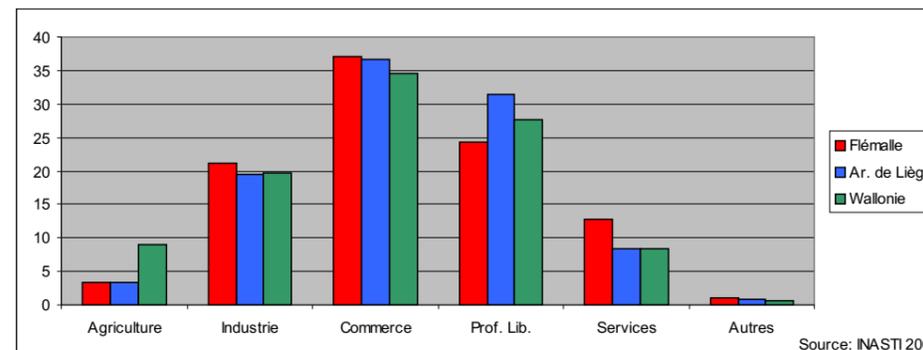


TABLEAU 12
Importance de l'emploi
Source: ONSS et INASTI

	Salariés 2008	Indépendants 2009	Nbre emplois / 100 habitants	Evo salariés 01 - 08	Evo indépendants 01 - 09
Flémalle	6.776	1.144	32	20,3	4,9
Ar. de Liège	198.264	36.410	39	7,8	5,5
Wallonie	993.699	243.016	36	10,1	8,9



GRAPHIQUE 18
Emploi salarié par secteurs d'activités (en %)



GRAPHIQUE 19
Emploi indépendant par secteurs d'activités (en %)

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.3. La population active et l'emploi - Constats

1.3.1. La population active

L'examen des données relatives à la population active, c'est-à-dire la situation de la population résidente en âge de travailler par rapport à l'emploi, témoigne :

- D'un taux de chômage qui se situe entre la moyenne wallonne, inférieure, et celle de l'arrondissement, supérieure.
- D'un taux d'activité moyen supérieur à celui de l'arrondissement sauf parmi les plus de 50 ans.
- D'un taux de chômage en moyenne plus limité que celui de l'arrondissement parmi la population masculine.

1.3.2. L'emploi

Au niveau de l'emploi présent sur la commune, on constate :

- Malgré la présence de grandes entreprises, un léger déficit du ratio « emplois / habitants » par rapport aux références.
- Une forte croissance de l'emploi salarié.
- La relative importance du secteur industriel dans l'emploi salarié
- La relative importance des secteurs des services et de l'industrie dans l'emploi indépendant

TABLEAU 13
Importance de la population par section
Source: INS

Nom	Population 2008	Evolution de la population 2001 - 2008	Taille moyenne ménage
Flémalle-Haute & Flémalle-Grande	12.829	-5,3	2,14
Ivoz-Ramet	5.453	-0,3	2,35
Awirs & partie Horion-Hozemont	2.428	3,1	2,51
Mons & partie Horion-Hozemont	4.220	1,2	2,40

Phase 1.
DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.4. Socio-démographie à l'échelle des secteurs statistiques

A l'échelle des secteurs statistiques, nous pouvons émettre différents constats :

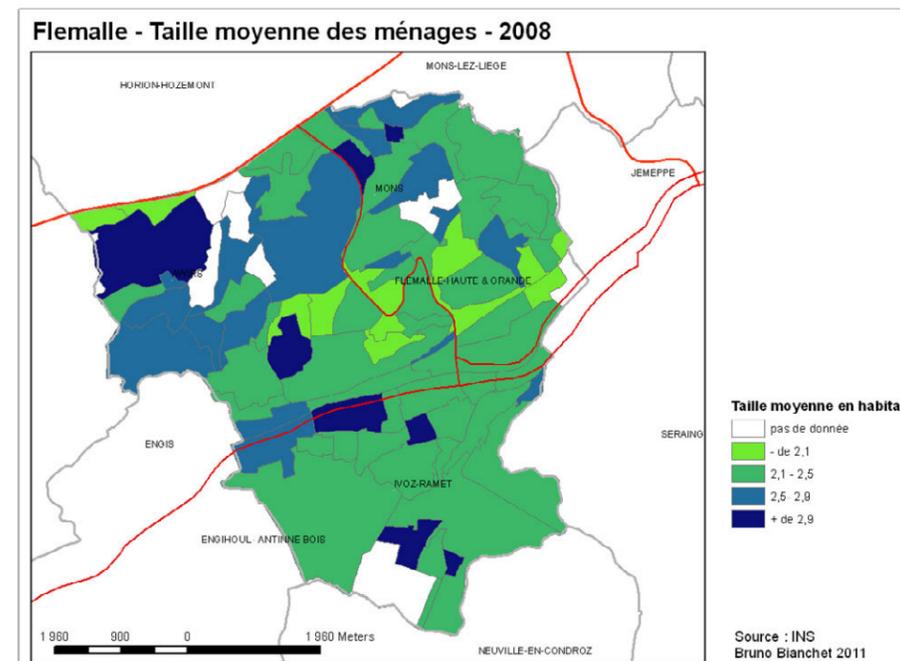
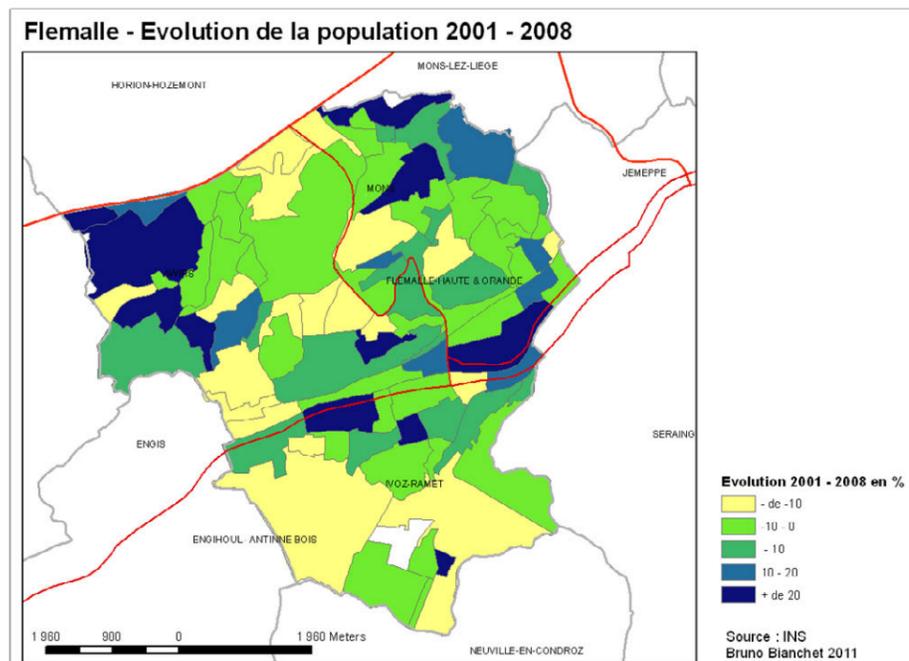
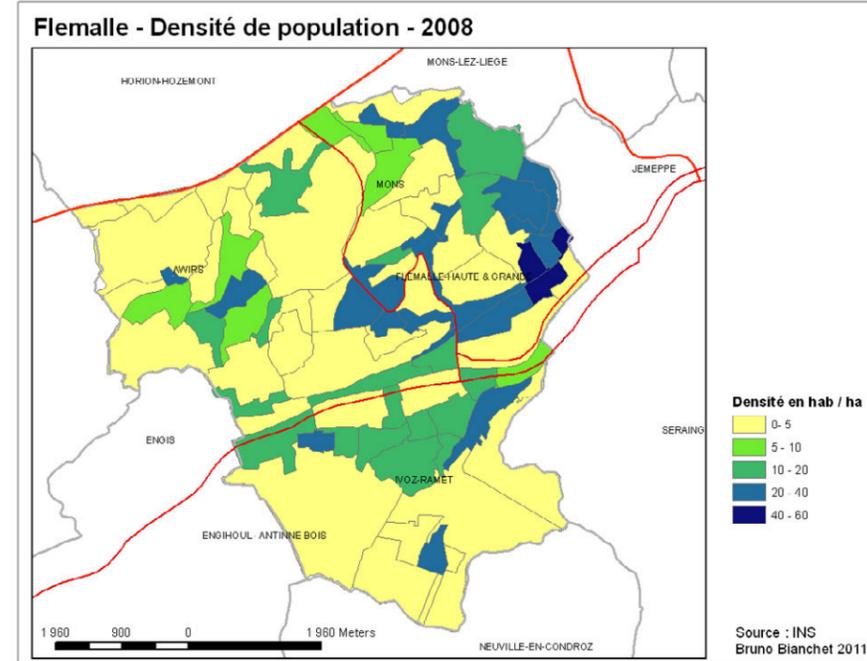
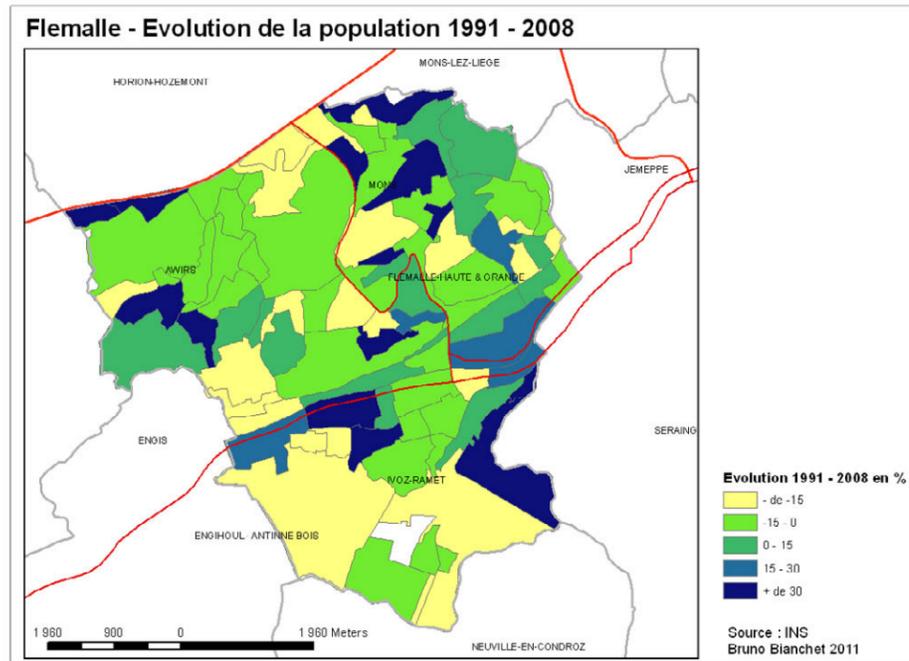
De manière générale, le territoire communal apparaît extrêmement contrasté, avec de véritables clivages. Ainsi, Flémalle Grande et Haute et les Trixhes totalisent 51 % de la population sur 29 % du territoire communal, ce qui correspond à une densité moyenne de 12 habitants / ha, pratiquement le double de la valeur communale, sachant que, pour la majorité des secteurs statistiques de ces trois entités, on dépasse généralement le seuil de 20 habitants.

Toutefois, ces zones les plus densément peuplées affichent un déclin démographique avec une perte moyenne de 5,3 % entre 2001 et 2008.

Flémalle Grande se distingue cependant car témoigne d'une très légère croissance.

Les gains récents de populations se concentrent essentiellement au niveau de certains secteurs de Mons-lez-Liège et des Awirs.

Dans la vallée, les secteurs en croissance apparaissent très peu peuplés. Les secteurs affichant un gain de population sont également ceux présentant une taille des ménages supérieure à la moyenne communale.



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.4. Socio-démographie à l'échelle des secteurs statistiques - Constats

A nouveau, on constate que les zones où la part des jeunes (moins de 18 ans) est relativement importante correspondent aux espaces moins densément peuplés, en croissance.

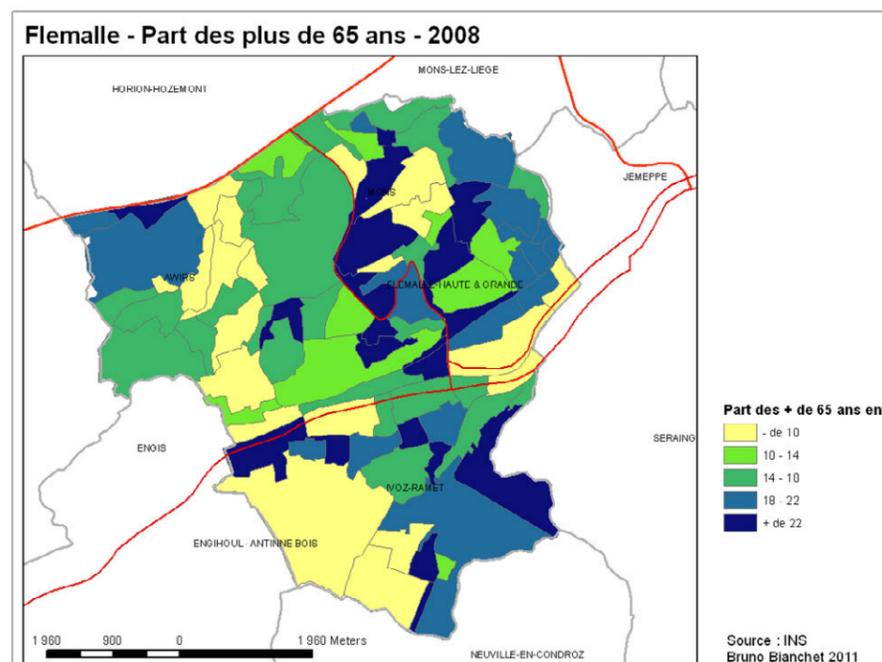
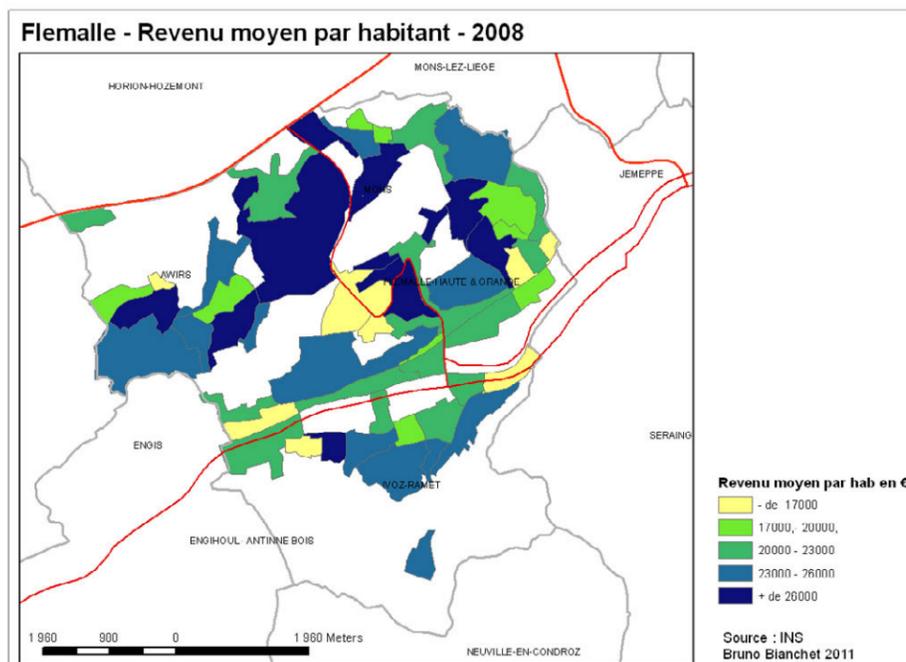
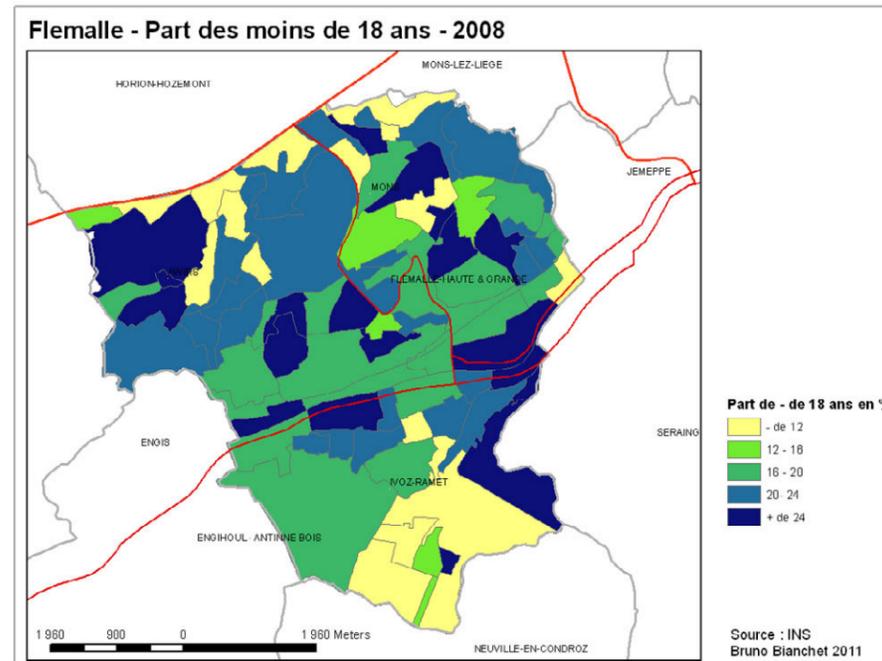
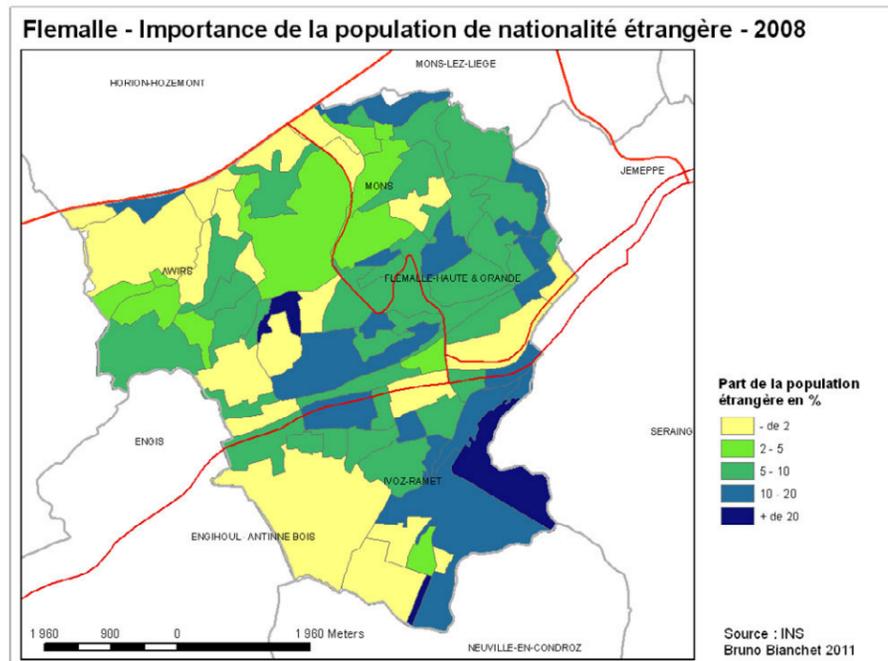
A noter que le secteur des Trixhes constitue une exception.

A contrario, c'est à Flémalle Haute et Grande que l'on trouve, en part relative, davantage de seniors.

Précisons que si l'extrême sud-est de la commune (La Neuville) est mis en exergue, il s'agit d'une partie quasi vide d'habitants.

Les espaces densément peuplés correspondent également aux niveaux de revenus les plus faibles et ce n'est que lorsque l'on quitte la vallée, tant vers Mons que vers Ivoz que les niveaux moyens de revenus augmentent.

De manière générale, on constate que les territoires centraux, plus densément peuplés, de Flémalle Haute et Grande, présentent un profil comparable à celui des centres urbains, à savoir une population en stagnation, composée de ménages de petites tailles, une part relative importante de seniors et un niveau de revenus plutôt modeste. (quoique ce dernier paramètre soit plus variable).



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.5. Les activités - Constats

1.5.1. Les entreprises

Une partie non négligeable du territoire communal est dédiée à l'accueil des entreprises. Schématiquement, celui-ci présente deux grands «couloirs» à vocation économique : celui de la vallée, en lien avec la sidérurgie, et celui du plateau, en lien avec le pôle aéroportuaire.

Actuellement, la commune compte 5 parcs d'activité pour un total de 93 ha dont 11 disponibles, accueillant 1.529 emplois. Toutefois, soulignons que la plupart des sites sidérurgiques de la vallée ne sont pas considérés comme parcs d'activités (mais bien évidemment, inscrits comme zone industrielle au plan de secteur). Or, ceux-ci occupent 172 ha, ce qui porte le total à 265 ha (mais nous n'avons pas le chiffre de l'emploi occupé).

Au sein des parcs d'activités, avec une moyenne de 18 emplois/ha, la densité, conforme à la moyenne wallonne, est assez faible.

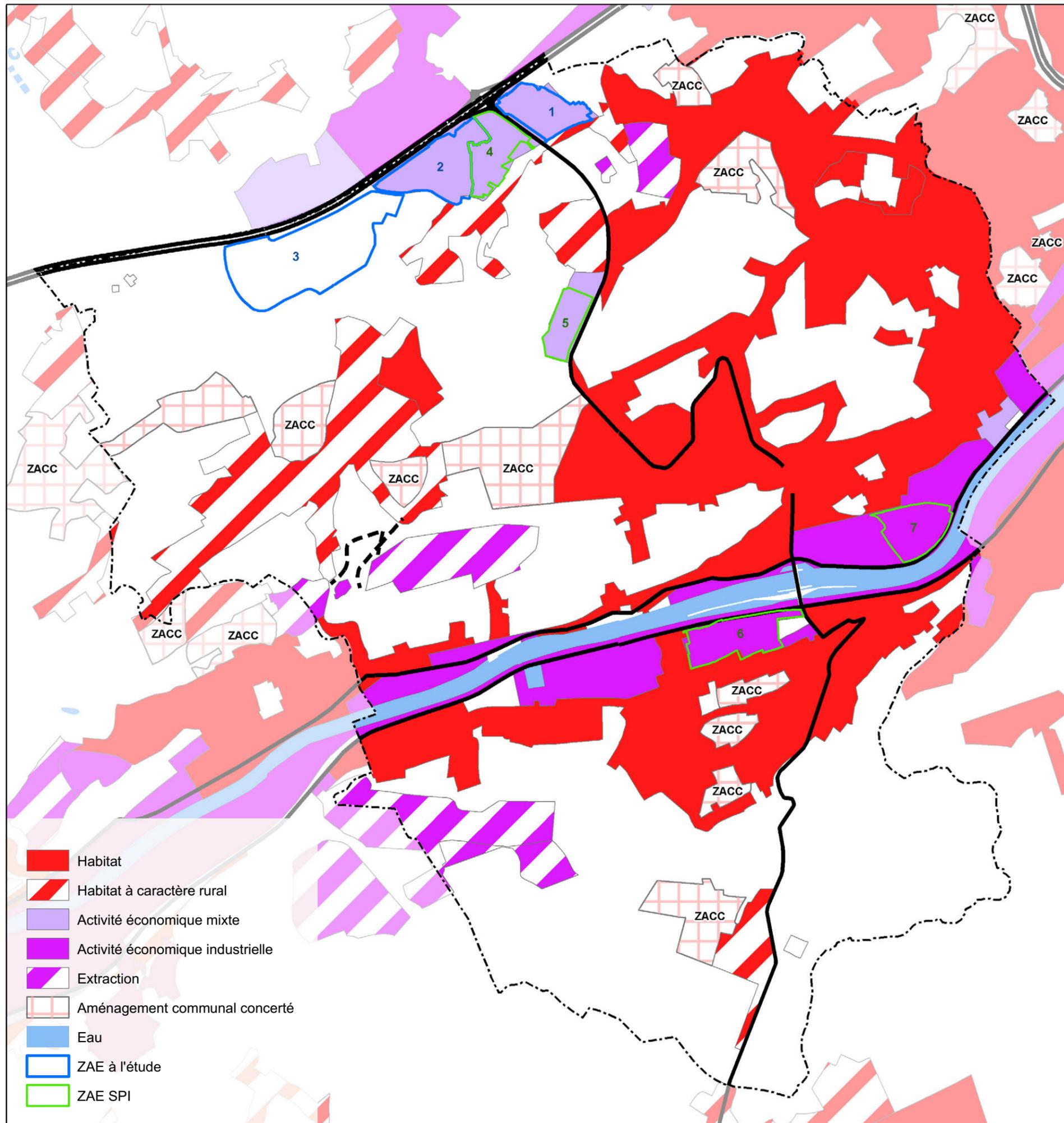
Si les disponibilités s'avèrent, à la lecture du tableau, limitées, rappelons, d'une part, qu'il existe un projet approuvé d'extension des Cahottes (2 phases pour un total de 57 ha) et, d'autre part, la présence de quelques « dents creuses » au sein du tissu industriel de la vallée.

Rappelons la présence d'une partie de la filière sidérurgique liégeoise, le finishing, d'Arcelor Mittal à savoir :

- Le centre administratif et de recherche ;
- Les deux lignes de galvanisation de Flémalle ;
- Les deux lignes de galvanisation et de revêtement de Ramet ;

TABEAU 14
Les parcs d'activités
Source: SPI+

	Surface totale (en ha)	Surface disponible (en ha)	Emploi
1 Rossart	16,8	0	0
2 Cahottes 2	25,7	0	0
3 Cowa	59,2	0	0
4 Les Cahottes (Flémalle)	15,8	0	531
5 Arbre Saint-Michel (Flémalle)	11,3	6,9	168
6 Ivoz-Ramet	20,7	0	826
7 Espace Phenix (Flémalle)	16,9	4	270
Total	149,5	6,9	1.525



- Habitat
- Habitat à caractère rural
- Activité économique mixte
- Activité économique industrielle
- Extraction
- Aménagement communal concerté
- Eau
- ZAE à l'étude
- ZAE SPI

Nodules		Alimentation		Equipement personne		Entretien de la personne		Equipement de la maison		Equipement de loisirs		Horeca		Magasins à rayons multiples		Services à caractère commercial		Total points de vente (sans cellules vides)	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Traditionnels	Flémalle-Grande	9	20,5	2	4,5	4	9,1	5	11,4	3	6,8	7	15,9	0	0,0	14	31,8	44	100,0
	Flémalle-Haute Centre	2	8,3	1	4,2	2	8,3	1	4,2	2	8,3	7	29,2	0	0,0	9	37,5	24	100,0
	Flémalle-Haute Gare	2	10,5	0	0,0	1	5,3	0	0,0	1	5,3	5	26,3	0	0,0	10	52,6	19	100,0
	Ivoz-Ramet	2	11,8	0	0,0	3	17,6	3	17,6	1	5,9	5	29,4	0	0,0	3	17,6	17	100,0
	Trixhes	3	30,0	0	0,0	1	10,0	0	0,0	1	10,0	4	40,0	0	0,0	1	10,0	10	100,0
	Profondval	1	11,1	0	0,0	1	11,1	1	11,1	0	0,0	3	33,3	0	0,0	3	33,3	9	100,0
	Mons	4	50,0	0	0,0	1	12,5	0	0,0	1	12,5	0	0,0	0	0,0	2	25,0	8	100,0
	Flémalle-Haute Place du Village	1	12,5	0	0,0	0	0,0	1	12,5	1	12,5	2	25,0	0	0,0	3	37,5	8	100,0
Awirs	0	0,0	0	0,0	2	28,6	2	28,6	1	14,3	2	28,6	0	0,0	0	0,0	7	100,0	
Récents	Carrefour	0	0,0	1	12,5	0	0,0	0	0,0	1	12,5	2	25,0	2	25,0	2	25,0	8	100,0
	Aldi	1	14,3	3	42,9	0	0,0	1	14,3	0	0,0	1	14,3	0	0,0	0	14,3	7	100,0
	Lidl	1	25,0	0	0,0	0	0,0	1	25,0	1	25,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	4	100,0
Commerces isolés		2	15,4	0	0,0	0	0,0	4		1	7,7	4	30,8	0	0,0	2	15,4	13	100,0

TABLEAU 15
Structure commerciale des nodules de Flémalle (nombre de points de vente)
Source: Relevé SEGEFA-ULg, juillet 2008

Nodules		Alimentation		Equipement personne		Entretien de la personne		Équipement de la maison		Équipement de loisirs		Horeca		Magasins à rayons multiples		Services à caractère commercial		Total points de vente (sans cellules vides)	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Traditionnels	Ivoz-Ramet	1 040	32,5	0	0,0	140	4,4	1 320	41,3	50	1,6	370	11,6	0	0,0	280	8,8	3 200	100,0
	Flémalle-Grande	645	28,0	55	2,4	130	5,7	330	14,3	240	10,4	360	15,7	0	0,0	540	23,5	2 300	100,0
	Flémalle-Haute Centre	730	43,5	40	2,4	110	6,5	40	2,4	70	4,2	315	18,8	0	0,0	375	22,3	1 680	100,0
	Flémalle-Haute Gare	50	6,0	0	0,0	25	3,0	0	0,0	50	6,0	280	33,3	0	0,0	435	51,8	840	100,0
	Trixhes	250	38,8	0	0,0	25	3,9	0	0,0	30	4,7	240	37,2	0	0,0	100	15,5	645	100,0
	Profondval	30	4,8	0	0,0	30	4,8	300	48,0	0	0,0	65	10,4	0	0,0	200	32,0	625	100,0
	Flémalle-Haute Place du Village	35	6,2	0	0,0	0	0,0	60	10,6	100	17,7	130	23,0	0	0,0	240	42,5	565	100,0
	Mons	120	50,0	0	0,0	30	12,5	0	0,0	30	12,5	0	0,0	0	0,0	60	25,0	240	100,0
Awirs	0	0,0	0	0,0	60	28,6	60	28,6	30	14,3	60	28,6	0	0,0	0	0,0	210	100,0	
Récents	Carrefour	0	0,0	80	1,2	0	0,0	0	0,0	50	0,7	460	6,8	6 000	88,6	180	2,7	6 770	100,0
	Aldi	600	31,7	750	39,7	0	0,0	400	21,2	0	0,0	80	4,2	0	0,0	60	3,2	1 890	100,0
	Lidl	600	66,7	0	0,0	0	0,0	200	22,2	50	5,6	50	5,6	0	0,0	0	0,0	950	100,0
Commerces isolés		90	8,9	0	0,0	0	0,0	560	55,4	30	3,0	240	23,8	0	0,0	90	8,9	1 010	100,0

TABLEAU 16
Structure commerciale des nodules de Flémalle (surface de vente)
Source: Relevé SEGEFA-ULg, juillet 2008

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.5. Les activités

1.5.2. Le commerce

Nous reprenons ici les principaux enseignements de l'étude menée par le SEGEFA en 2008.

On retient effectivement que si la fonction commerciale couvre les besoins de proximité, elle n'est pas déterminante du point de vue de l'attractivité de l'entité. Cela est dû à l'absence d'une polarité structurante à vocation supra-locale. Pourtant, avec plus de 90.000 habitants, la zone de chalandise potentielle est loin d'être négligeable.

	FORCES	FAIBLESSES
Aspects quantitatifs	<ul style="list-style-type: none"> • Offre en matière de biens et services d'achats courants. • Présence de « Carrefour » comme locomotive commerciale. • Tissu d'indépendants au sein des différents noyaux d'habitat de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre globale (moins de 180 points de vente actifs). • Offre en matière de biens de consommation semi-courante (type vêtement) voire exceptionnelle (type meuble) → limite fortement le rayonnement de Flémalle • Déclin de plusieurs nodules (profondval, Ivoz-Ramet – Mons) → Disparition progressive du commerce au sein de ces noyaux.
Structure	<ul style="list-style-type: none"> • Services de proximité. • Alimentaire et autres de biens de consommation courante. • Hypermarchés et supermarchés • Horeca 	<ul style="list-style-type: none"> • Offre réduite aux seuls secteurs des services et biens de proximité → rayonnement limité (voir point suivant) • Secteur de l'équipement de la personne
Niveaux qualitatifs	<ul style="list-style-type: none"> • Standing faible mais adapté au profil des populations desservies • Quelques commerces de qualité notamment dans le secteur de l'horeca 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité globale du commerce faible à très faible • Modernisme particulièrement faible reflet d'un appareil commercial vieillissant voire obsolète • Nombreux espaces commerçants dégradés • Standing global faible → ne concerne qu'un secteur de la population flémaloise. La polarisation des populations plus aisées résidant sur les plateaux est notamment faible voire nulle.
Organisation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> • Dispersion de l'offre au sein des différents noyaux d'habitat composant la commune → desserte des populations locales en matière de biens d'achats courants = rôle social du commerce de détail 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispersion de l'offre commerciale déjà faible → Flémalle n'est pas vraiment une polarité commerciale • Les nodules Carrefour et Aldi fonctionnent indépendamment du reste du pôle → ils ne remplissent pas leur rôle de soutien pour Flémalle • Coupure commerciale entre le centre de Flémalle-Haute et la place du Village → danger de disparition du commerce sur la place
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Capacité globale de stationnement (1 370 places) • Gratuité de la majorité des espaces de stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Disposition des espaces de stationnement • Manque de rotation dans l'occupation des places au cœur des nodules commerciaux principaux • Statut privé de l'aire de stationnement de l'AD Delhaize

TABLEAU 17
Forces et faiblesses du commerce flémalois
Source: SEGEFA-ULg, juillet 2008

Indicateurs socio-économiques	Zone de chalandise			Province de Liège
	Primaire	Secondaire	Total	
Superficie (km²)	36,7	103,2	139,9	3 862
Population	Volume 2006	25 140	64 878	90 018
	Volume 2000	25 777	64 915	90 692
	Densité 2006 (hab/km²)	682	629	643
	Évolution 2000 - 2006 (%)	-2,93	-0,05	-0,74
Ménages	Nombre de ménages 2006	11 114	29 490	40 604
	Taille moyenne des ménages 2006	2,26	2,20	2,21
Age	% 0-20 ans	23,3	23,6	23,5
	% 20-65 ans	57,3	58,6	58,4
	% + 65 ans	19,4	17,8	18,1
Activité	Population active	10 338	26 678	37 016
	Taux d'activité	64,9	65,6	65,5
	Taux d'emploi (%)	51,6	50,5	50,7
	Taux de chômage (%)	20,5	23,1	22,5
% Ménages motorisés	73,7	70,4	71,3	74,3
Revenu moyen 2005 (€/hab)	12 303	12 075	12 119	12 707

TABLEAU 18
Profil socio-démographique des populations de la zone de chalandise
Source: SEGEFA-ULg, juillet 2008

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.5. Les activités

1.5.2. Le commerce

Au final, la réflexion menée par le SEGEFA a identifié 5 enjeux majeurs:

- Maintenir voire renforcer l'activité commerciale existante,
- Développer la dimension sociale du commerce de détail,
- Renforcer l'identité de Flémalle,
- Intégrer le commerce de détail dans une réflexion plus large de développement économique,
- Valoriser les atouts flémallois.

Ces recommandations sont structurées selon les trois parties distinctes suivantes:

1. Agir sur les espaces forts de Flémalle : l'étude met en évidence 4 espaces clés sur lesquels il convient de concentrer les forces disponibles.
2. Equiper les noyaux d'habitat périphériques : l'idée est d'exploiter la dimension sociale du commerce de détail afin de desservir en produits et services de proximité l'ensemble de la population flémaloise.
3. Prendre une série d'autres mesures de moindre importance en matière notamment d'aménagement et d'animation.

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

1. VOLET SOCIO-ECONOMIQUE

1.5. Les activités

1.5.3. L'enseignement

On constate l'importance de l'offre pour les niveaux maternel et primaire. Par contre, l'offre dans le secondaire se limite à un seul établissement et le supérieur n'est pas présent.

1.5.4. Les attractions touristiques

Flémalle compte 4 équipements touristiques majeurs :

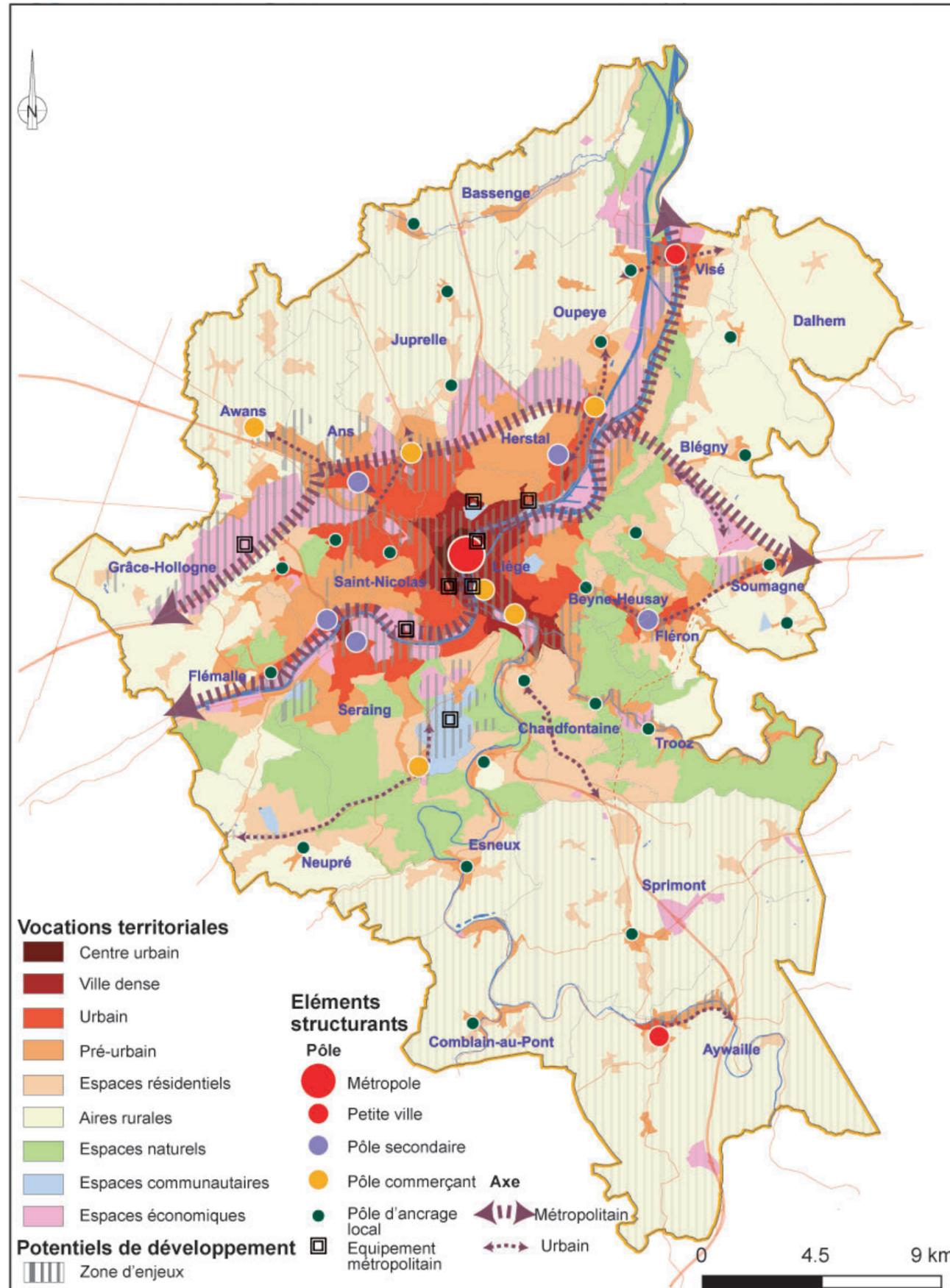
- Le Préhistorite de Ramioul (grotte, caverne et musée) qui joue un rôle moteur dans l'attractivité touristique,
- Le clos de Chokier (parc et jardin),
- Le fort de Flémalle ((ancien fort et musée)
- Le château d'Aigremont (patrimoine).

Par contre, l'entité ne dispose pas d'infrastructure d'hébergement.

PO	Nom	Maternel	Primaire	Secondaire	Spécial
Communal	Gros Chêne	1	1		
	Ramioul	1	1		
	Ramet	1	1		
	Ivoz	1	1		
	Sart d'Avette IV	1	0,5		
	Genaux	1	1		
	Ermitage	1	1		
	Parc	1	1		
	La Fontaine	1	0,5		
	Sart d'Avette 1&2	1	0,5		
	Quinze Bonniers	1	0,5		
	Vinck	1	0		
	Profondval	1	1		
	Mons	1	1		
	Cahottes	1	1		
	Beulers	1	0		
	Libre	Siante-Thérèse	1	1	
Notre-Dame		1	1		
Sacré-Cœur		1	1		
Saint Jean-Baptiste		1	1		
Saint-Louis de Gonzague		1	1		
Provincial	Saint-Joseph	1	1		
	Athénée Guy Lang	0		1	
Communauté	Enseignement secondaire spécial				1
	Institut médico-pédagogique				1

TABLEAU 19
Les établissements d'enseignement





Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

2. ETUDES EXISTANTES

2.1. Plan Urbain de Mobilité de l'Agglomération Liégeoise, 2009

Dans le cadre du PUM, Flémalle a été située à la limite de la zone dite de l'«entre-deux», qui correspond à une «couronne tentaculaire» située entre la ville centrale et la périphérie et qui apparaît comme peu structurée car composée de poches de croissances péri-urbaines.

Cette notion d'«entre-deux» peut également s'appliquer en regard du site de Flémalle qui fait le lien entre la vallée mosane et la bordure du plateau hesbignon, inscrit entre deux véritables couloirs de développements. Le premier correspond à l'ancienne vallée industrielle en cours de reconversion et le second, à la zone aéroportuaire, récemment mise en place le long de l'E42. Ces deux couloirs constituent un eurocorridor suivant le SDER.

Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

2. ETUDES EXISTANTES

2.2. Schéma de Développement Commercial, (SEGEFA-ULg, 2007-2008)

Les recommandations proposent les modalités d'interventions suivantes :

1. Agir sur les espaces forts de Flémalle : l'étude met en évidence 4 espaces clés sur lesquels il convient de concentrer les forces disponibles.
2. Equiper les noyaux d'habitat périphériques : l'idée est d'exploiter la dimension sociale du commerce de détail afin de desservir en produits et services de proximité l'ensemble de la population flémalloise.
3. Prendre une série d'autres mesures de moindre importance en matière notamment d'aménagements et d'animations.

De nombreuses autres propositions d'actions qui touchent de près ou de loin l'activité commerciale peuvent encore être énoncées. Celles-ci ne sont parfois que la confirmation de mesures (partielles ou complètes) déjà prévues dans les projets futurs de la Ville.

- Réaménager le terminal de bus à proximité du nodule Aldi.
- Transformer l'avenue Th. Gonda en boulevard urbain depuis l'entrée des Trixhes jusqu'au Pont Barrage.
- Améliorer la visibilité du centre-ville via une meilleure signalétique.
- Conserver la gratuité du stationnement (peut-être instaurer une zone bleue dans le centre de Flémalle-Haute).
- Aménager des pistes cyclables Grand'Route et en bords de Meuse (RaVEL).
- Maintenir un agenda d'animations et d'évènements.
- Valoriser le patrimoine architectural de la Ville (circuit des châteaux – promenade aménagée ...).
- Développer un partenariat en matière de tourisme avec les communes voisines via la création d'une maison du tourisme commune.
- Créer des d'entrées de Ville (Trixhes et Pont Barrage).

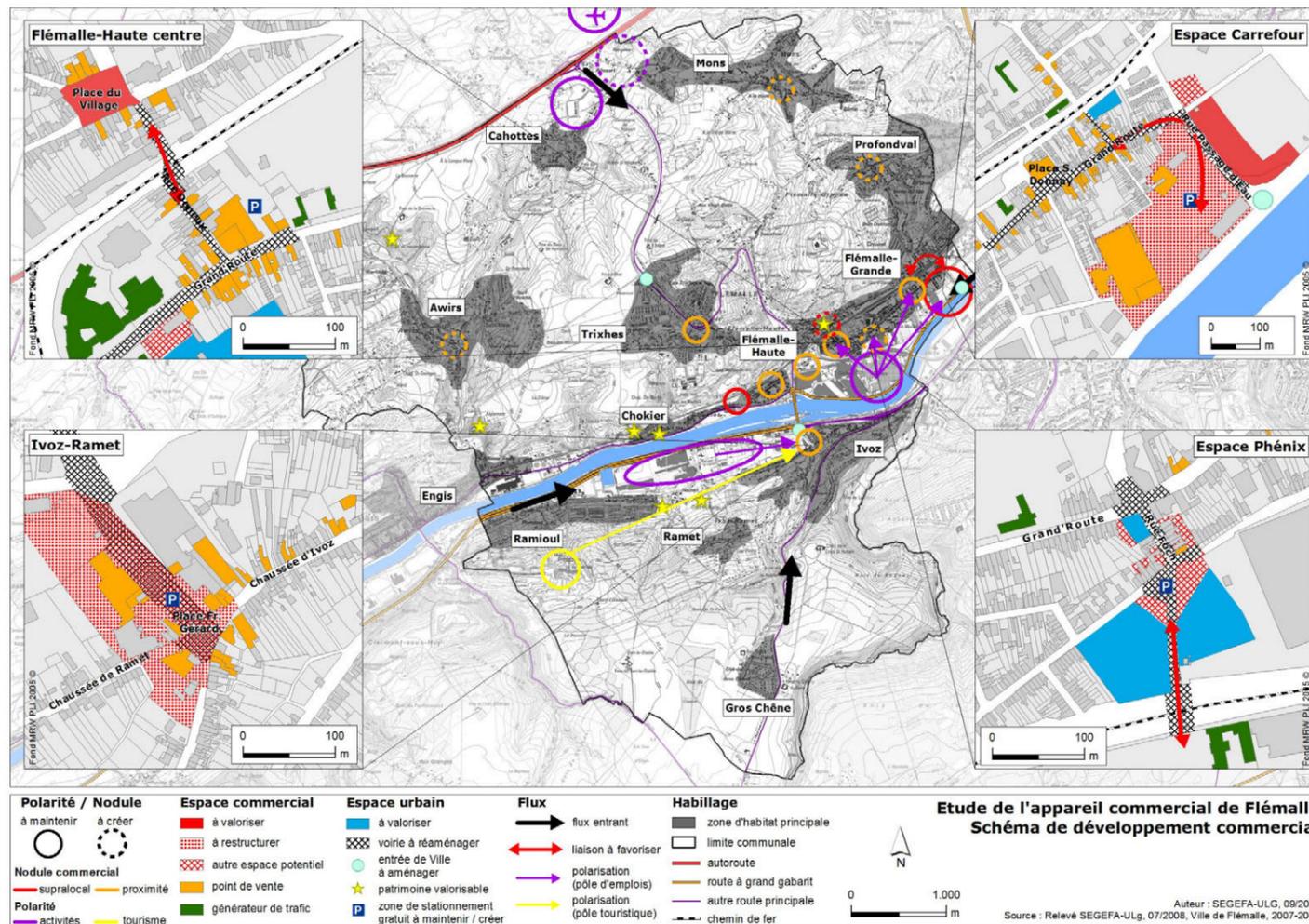
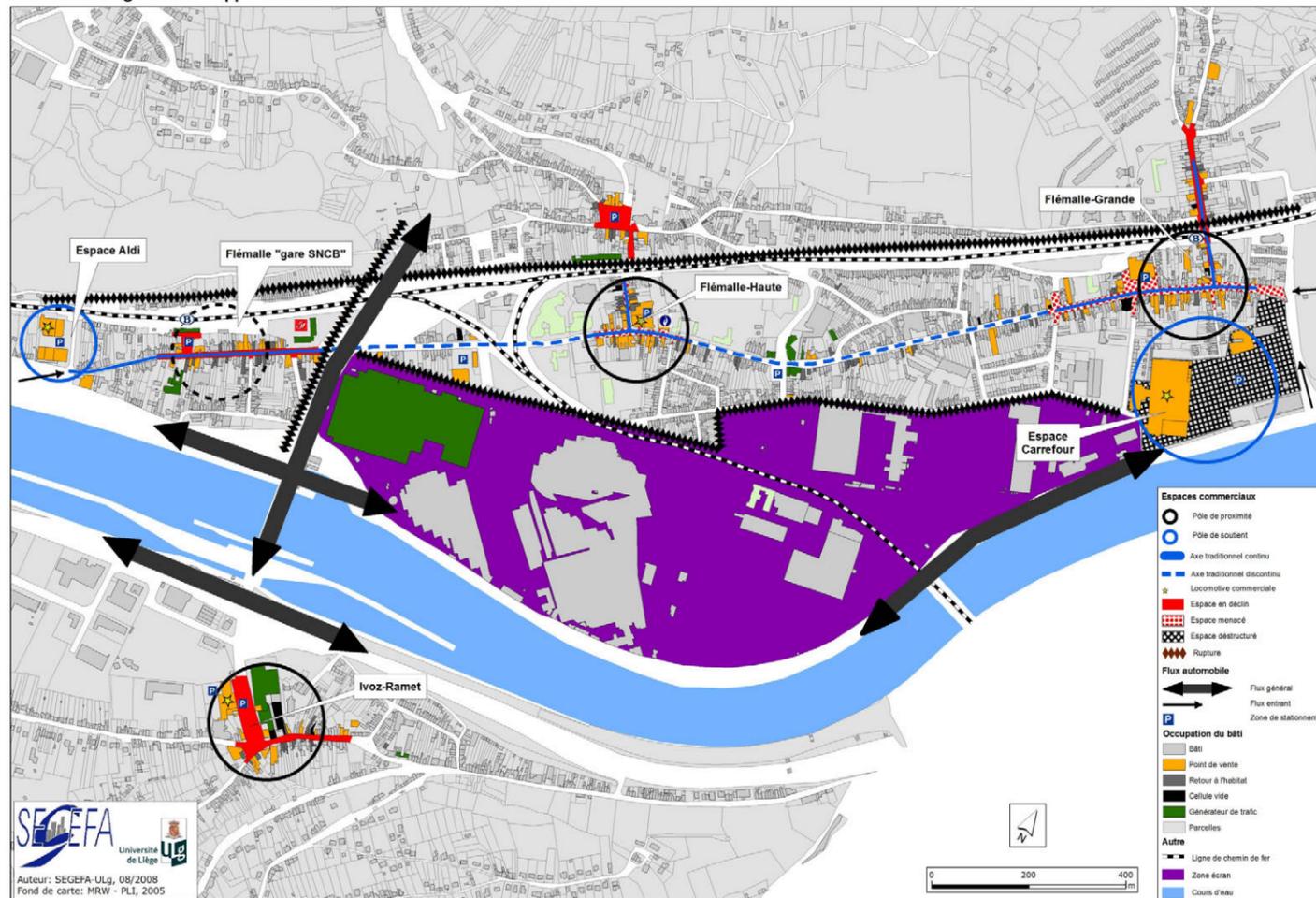


Planche 4 : Diagnostic de l'appareil commercial de Flémalle



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

2. ETUDES EXISTANTES

2.3. Projet pilote sur la gestion locale des reconversions industrielles de la commune de Flémalle, SEGEFA-ULg, 2009

L'étude menée par le SEGEFA en 2009 avait pour objectifs de proposer une stratégie de développement économique avec un programme d'actions prioritaires.

Les orientations stratégiques par thème sont synthétisées à travers les schémas ci-après.

Parmi les actions proposées, celles considérées comme prioritaires sont (SEGEFA 2009) :

- (Re)créer un site internet communal,
- Adopter le plan stratégique de développement,
- Restructurer prioritairement certaines zones de la commune,
- Réaliser des plans d'aménagement,
- Créer une offre de transport en commun flexible,
- Valoriser l'offre touristique locale,
- Pérenniser la participation dans les logiques supra-communales,
- La gestion des zones commerciales,
- L'accueil et l'accompagnement des investisseurs,
- Une mise en réseau plus efficace des acteurs socio-économiques.



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

3. CARTE DE FERRARIS - 1777

On constate que l'organisation du territoire est identique à aujourd'hui:

- Structure du relief très présente
- Villages identifiables
- Etalement de l'urbanisation le long des axes



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

4. SITUATION DE DROIT

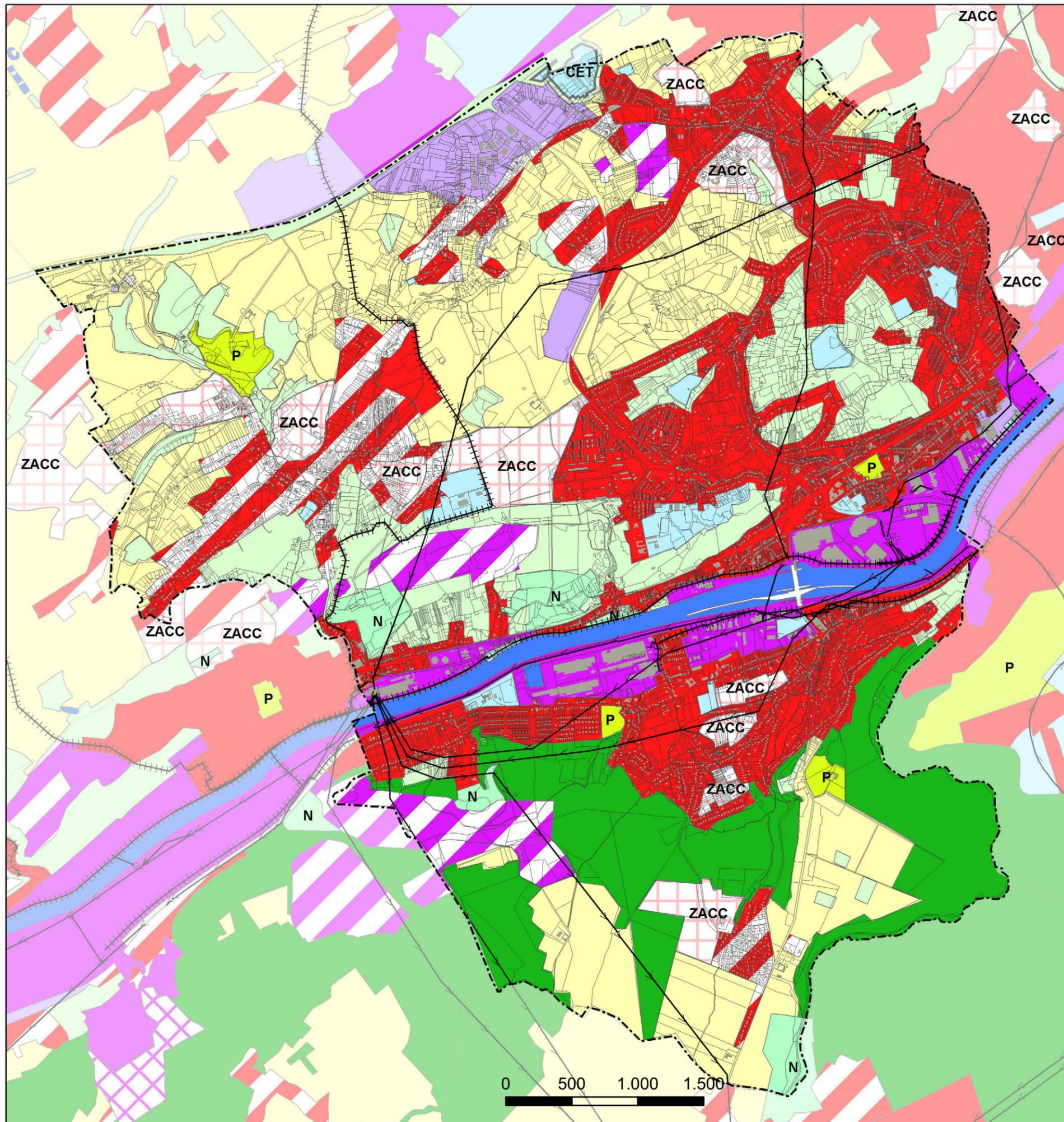
4.1. Plan de secteur

Un territoire de 3673 ha :

- ▣ 41% en zone constructible
- ▣ 54% en zone non-constructible
- ▣ 5% en ZACC

- ▣ 31% en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural
- ▣ 8% en zone d'activité économique
- ▣ 23% de zone agricole
- ▣ 15% de parc, zone naturelle et espaces verts
- ▣ 11% de zone forestière
- ▣ 4% en zone d'extraction
- ▣ 2% d'eau

10 ZACC dont 2 font l'objet d'un RUE et une est mise en oeuvre (Mons-lez-Liège)



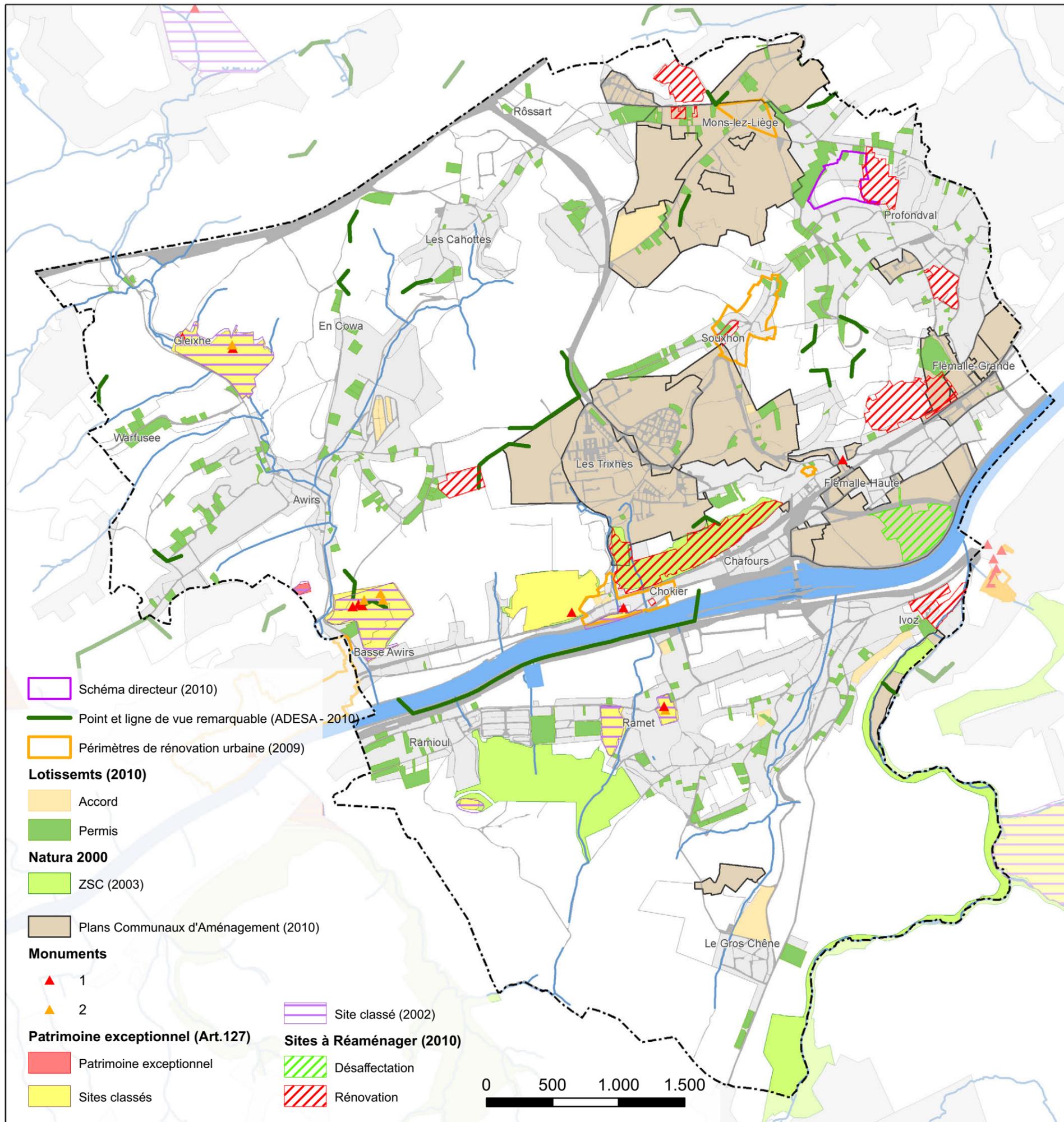
Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

4. SITUATION DE DROIT

4.2. Autres

source : SPW

- 30 PCA datant pour la plupart des années 50 à 70:
 - 6 pourraient être abrogés
 - 2 sont en révision à Mons-lez-Liège
 - nombreux concernent des ensembles de logements sociaux homogènes et garantissent leur cohérence
- 280 lotissements en vigueur
- 4 périmètres de Rénovation Urbaine
- 10 SAR
- Des sites Natura 2000
- Des éléments majeurs du patrimoine classé



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

5. CONTRAINTES PHYSIQUES

Les contraintes du milieu physique et divers risques pour l'urbanisation ou la santé humaine affectent le territoire flémallois.

Leur inventaire et cartographie permettent surtout leur confrontation aux nouveaux projets d'infrastructures ou d'urbanisation.

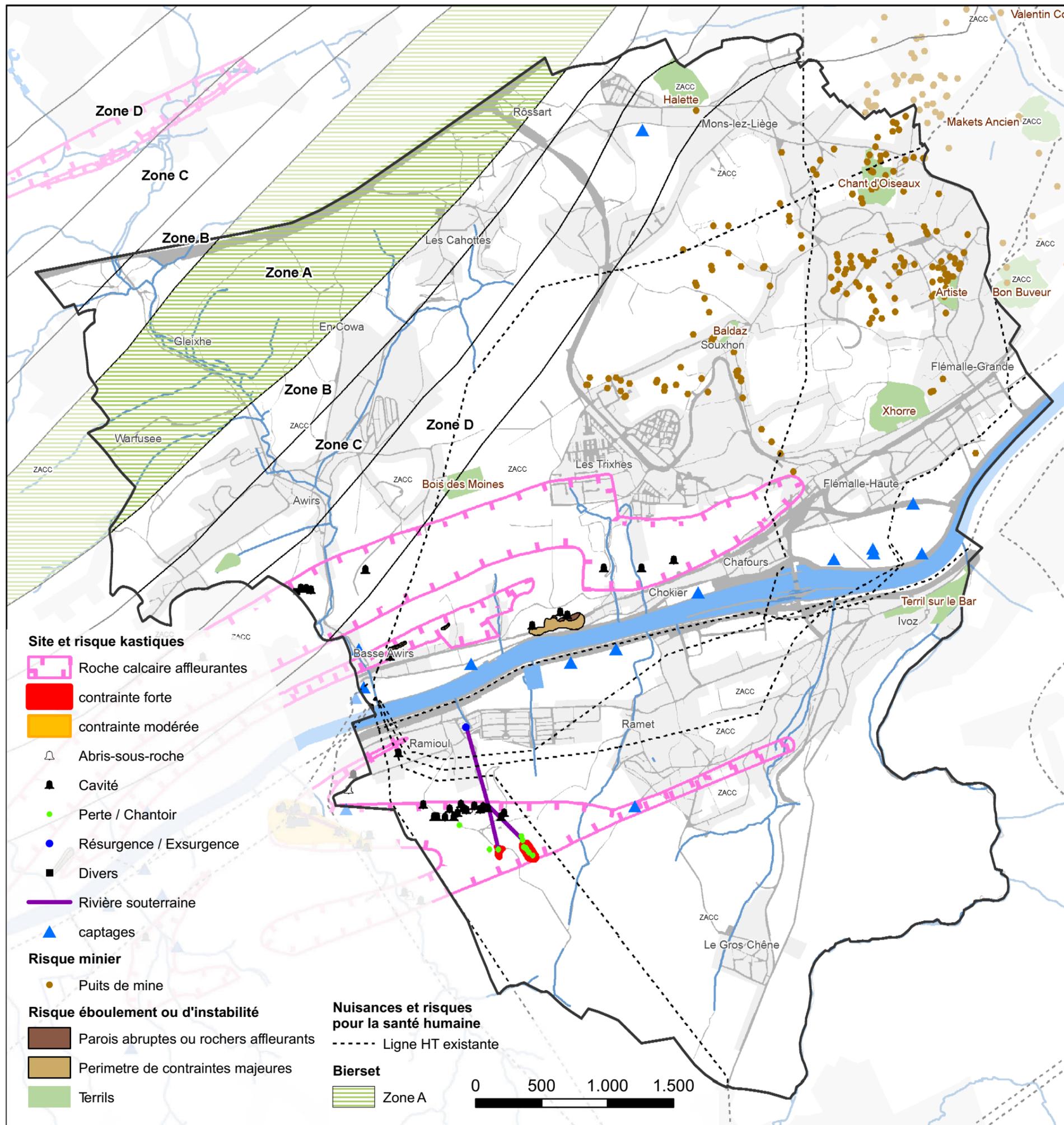
Les puits de mine, les nuisances dues au bruit et aux lignes à haute tension apparaissent comme les plus importantes contraintes.

Au Sud-Ouest de la carte figure le Grand chantoir du Champ des Oiseaux précédé d'une zone de contrainte karstique forte interdisant toute élévation de construction.

Le maintien et la préservation de ce site ainsi que du « staud », bande calcaire de quelque 40 m de large s'allongeant en aval, en élévation par rapport aux fosses Est et Ouest de la carrière Carmeuse, constituent un enjeu essentiel de la commune de Flémalle au niveau écologique.

En effet, cette perte alimente la grotte classée de Ramioul, le staud abritant le conduit karstique souterrain qui mène à celle-ci.

La protection de ces éléments détermine la survie du réseau actif de la grotte et des espèces troglodytes exceptionnelles qui y sont liées (conditions thermiques et hygrométriques).



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

6. RESEAU ECOLOGIQUE et SITES CLASSES

Le réseau écologique rassemble :

- ▣ Les zones centrales caractéristiques qui recèlent des populations d'espèces et des habitats naturels à grande valeur patrimoniale et en bon état de conservation ;
- ▣ Les zones centrales restaurables où les espèces et/ou les habitats sont encore plus ou moins présents (reliques) mais où une restauration est toujours envisageable, l'objectif à terme étant de ne plus se retrouver qu'en présence de zones centrales caractéristiques ;
- ▣ Les zones de développement dans lesquelles les activités humaines y sont moins intenses qu'ailleurs mais permettent de garantir un certain équilibre entre conservation de la nature et revenus économiques.

Le réseau écologique est surtout aligné sur les versants mosans escarpés et du ruisseau du Fond du Bois de l'abbaye, la partie amont de la vallée des Awirs et l'amphithéâtre des Cahottes. Il est essentiellement forestier, à l'exception de quelques lambeaux de pelouses et de prés de fauche gérés extensivement.

De petits espaces bocagers (= maillage écologique) bien conservés émaillent certains vallons hesbignons. Se référer à ce sujet aux ensembles valorisant de l'évaluation paysagère.

N.B. : les liaisons écologiques (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, etc.) ne peuvent être représentés à cette échelle

-  Zones centrales caractéristiques, zones centrales restaurables et zones de développement
-  Périmètre Natura 2000
-  Site classé

0 500 1.000 1.500



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

7. EVALUATION PAYSAGERE

Qu'en retenir ...

Un territoire montueux disséqué par de profondes vallées offrant un haut potentiel de paysages diversifiés et de vues panoramiques très profondes

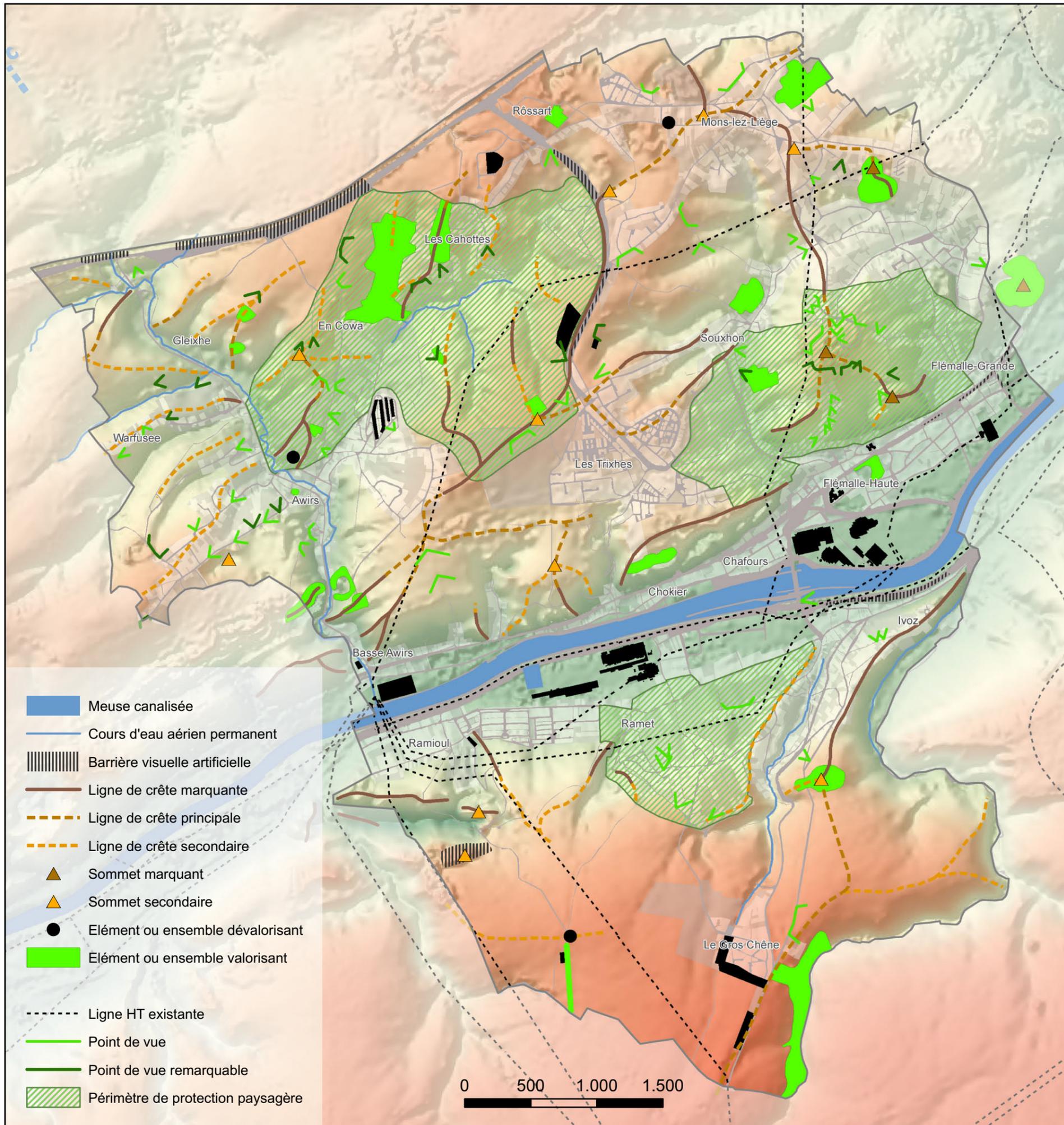
De nombreuses lignes de vue refermées ou réduites à quelques fenêtres par le développement d'écrans bâtis, héritage d'un plan de secteur perfectible (urbanisation en « ruban », zones d'habitat étendues et/ou en ligne de crête...)

Des faire-valoir : flancs escarpés, terrils et crêtes boisées, falaises rocheuses, demeures historiques, espaces bocagers nichés dans les vallons, noyau villageois des Cahottes

Un axe mosan souvent dévalorisé par l'industrialisation mais gardant un potentiel intéressant non mis en valeur

Prégnance des lignes à haute tension et des bâtiments industriels comme éléments dévalorisant

Bonne préservation des paysages dans les zones non constructibles du plan de secteur et dans 3 périmètres de protection paysagère : « amphithéâtre » des Cahottes, Thier de Ramet, Ancien fort et alentours

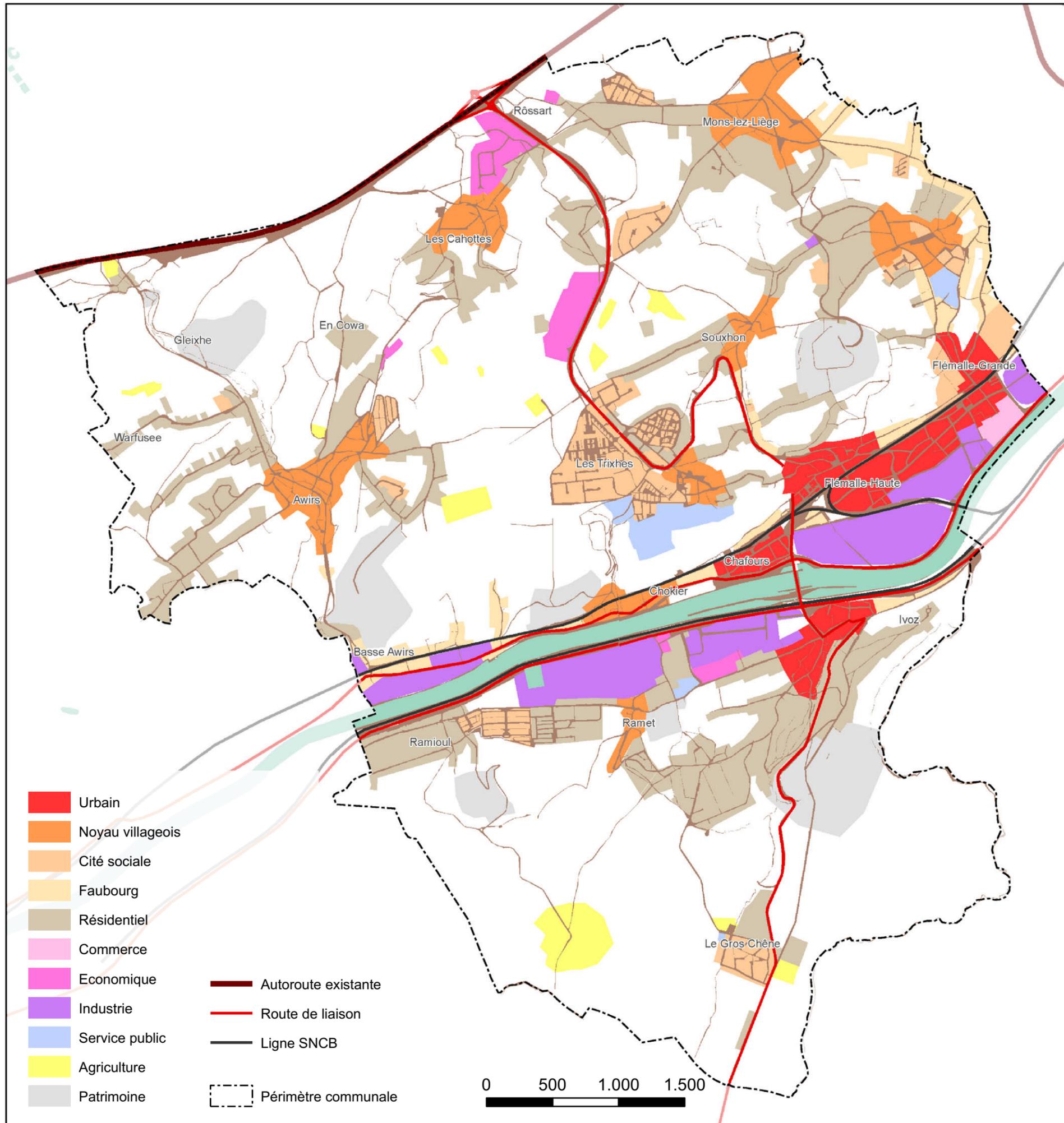


Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

8. STRUCTURE TERRITORIALE

Un territoire hétérogène composé de:

- ▣ une longue zone urbaine densément urbanisée de Flémalle-Haute à Flémalle-Grande
- ▣ deux "poches" urbaines de part et d'autre du Pont-Barrage : les Chaffours et Ivoz
- ▣ 9 noyaux villageois: Mons-lez-Liège, Les Cahottes, Souxhon, Les Awirs, Les Trixhes, Chokier, Ivoz, Ramet, et Ramioul
- ▣ des grands ensembles de logements sociaux
- ▣ des faubourgs le long des axes de communication anciens (rue Harkay)
- ▣ des développements résidentiels datant des 20 dernières années
- ▣ des grands ensembles à caractère patrimonial
- ▣ des industries dans la vallée et des activités économiques contemporaines sur le plateau
- ▣ des exploitations agricoles



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

9. POTENTIEL FONCIER

Sur base des chiffres INS et du PLI 2008

Densité réelle calculée sur les surfaces des parcelles hors voiries existantes :

- ▣ 25.000 habitants - 11.000 ménages
- ▣ 1.142 ha en ZH+ZHR+ZACC
- ▣ **638 ha bâti**
- ▣ densité moyenne : 39 habitants/ha soit **17 log/ha**
- ▣ 424 ha non bâti (retenons 50%)

Potentiel de population à densité égale :

7.000 habitants soit environ **3.000 logements**

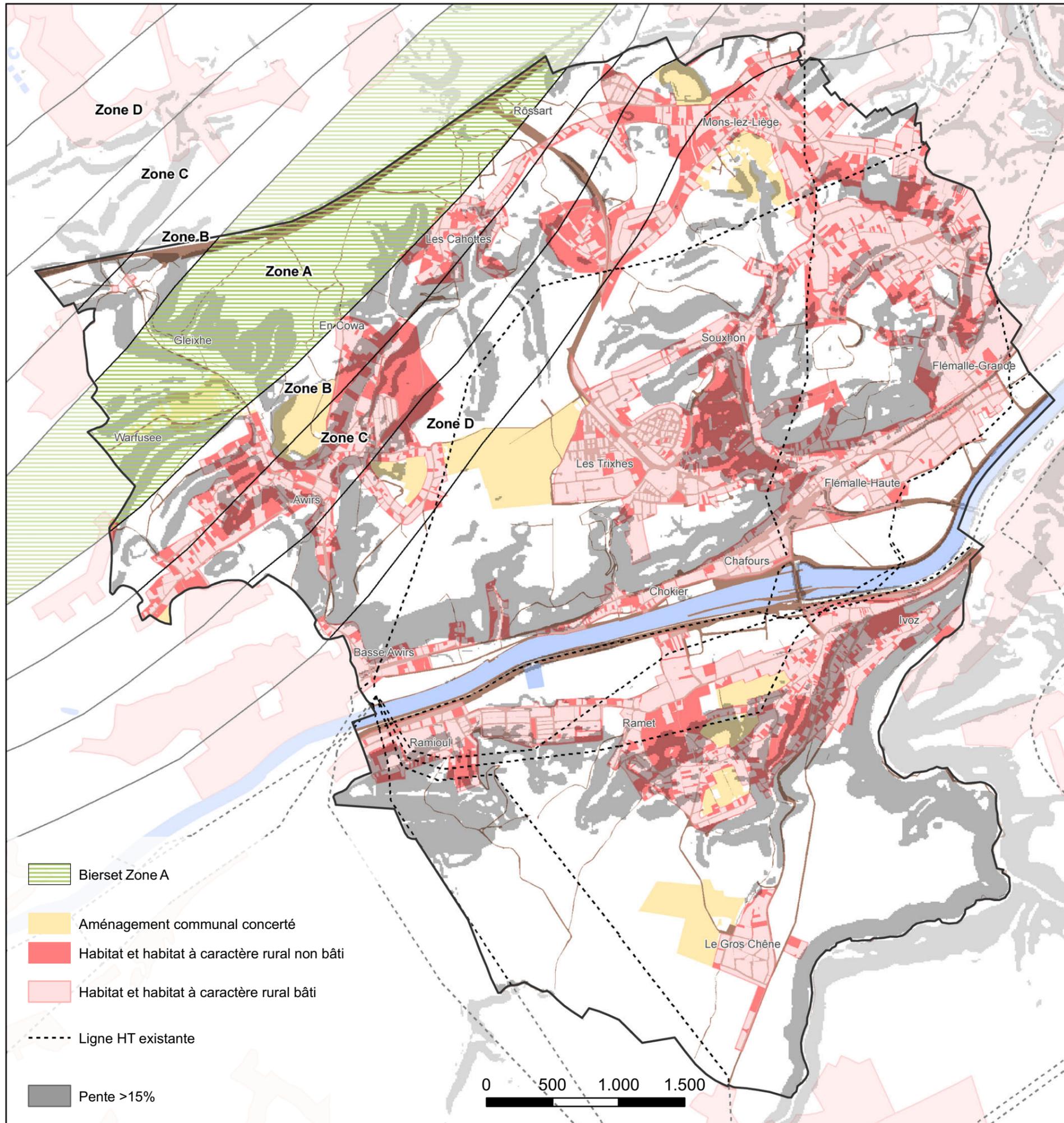
+ env 100 ha de ZACC non activée

Le territoire communal présente un étalement urbain assez diffus depuis les noyaux et le long des axes les reliant.

De nombreux terrains non bâtis sont encore disponibles dans tous les villages. Par contre, le centre de Flémalle, autour de la Grand'Route ne présente pratiquement plus de disponibilité foncière.

Parmi les grands terrains disponibles, certains sont en forte pente et présentent de gros problèmes d'égouttabilité.

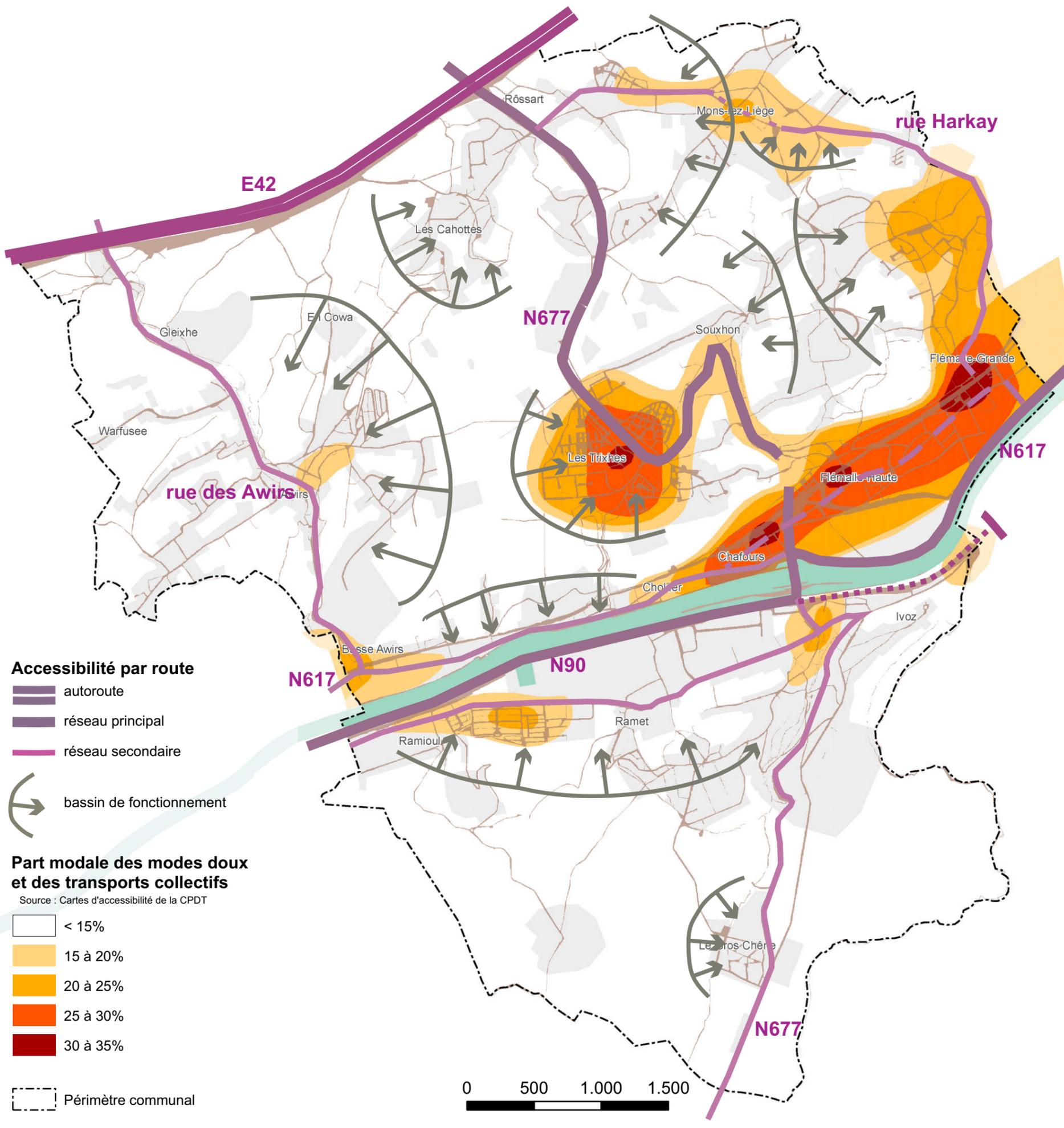
Rappelons également que le développement de l'aéroport de Bierset a engendré un déclassement de rues entières en zone d'habitat autour des Cahottes et de Warfusee.



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

10. ACCESSIBILITE

- Accessibilité en "rateau" suivant les axes descendant des plateaux
- Nécessité de se rabattre sur ces axes pour rejoindre d'autres quartiers
- Mobilité inter-quartier illisible et conflictuelle avec les fonctions résidentielles
- Mobilité très contrainte par le relief
- Axe rapide vers Seraing depuis Ivoz à atténuer selon le PCM de Seraing
- Trois gares ferroviaires en vallée mais d'accès très confidentiel
- Desserte en transport en commun focalisée sur Flémalle Haute et Grande et sur les Trixhes + quelques noeuds secondaires...
- Modes doux : sentier des loisirs mais aucune infrastructure pour usagers quotidiens



Phase 1. DIAGNOSTIC PROSPECTIF

11. CARTE DE SYNTHÈSE

Le territoire de Flémalle présente une grande hétérogénéité.

Coupé en deux par la Meuse, deux versants s'opposent, l'un vers le Condroz, l'autre vers la Hesbaye. Sillonés par des vallées, ces coteaux présentent un relief parfois impressionnant dégageant des vues exceptionnelles.

Le centre de Flémalle est relativement peu identifiable. Une longue zone urbaine se développe en vallée entre la Meuse et le pied des coteaux nord, entre la voie de chemin de fer et la voie rapide du quai, le long de la Grand'Route, en bordure de la zone industrielle. Cette zone comprend de nombreuses fonctions urbaines telle que commerces, écoles (primaires et secondaire), polyclinique, administrations et services publics, mais ces fonctions sont étalées le long de l'axe sans réelle centralité publique. Son accessibilité est excellente aussi bien en transports en commun (bus et trains - 3 gares sur l'axe) que en véhicule motorisé.

De part et d'autre du pont-barrage d'Ivoz, on peut observer une prolongation du tissu urbain vers Chafours et le centre de Ivoz. Ces zones sont déstructurées, composées d'habitats et de commerces de moyennes surfaces implantés dans des espaces résiduels. L'activité économique s'imbrique également dans ces tissus. Ces zones sont traversées par des noeuds routiers imposants.

Un autre ensemble de type urbain est constitué, par le plateau des Trixhes. Il s'agit d'un quartier composé à 99% de logements sociaux organisé selon les principes fonctionnalistes de l'après-guerre. On y trouve de grands équipements sportifs et collectifs. Bien que bénéficiant d'une excellente accessibilité en bus et en voiture, le quartier est replié sur lui-même et souffre énormément de son manque de mixité sociale. Les espaces publics souvent peu définis sont très dégradés et contribuent au sentiment d'insécurité qui y règne.

Autour de ces zones, les anciens noyaux villageois sont encore identifiables: Profondval, Mons-lez-Liège, Souxhon, les Cahottes, les Awirs, Chokier, Ramet et de façon moins claire, Ramioul.

L'axe vallée-plateau sud-nord le long de la rue Harkay se développe en faubourg de Flémalle-Grande en traversant Profondval et Mons-lez-Liège. Ces deux noyaux villageois présentent des typologies plus urbaines. Mons-lez-Liège bénéficie d'un développement important de sa périphérie immédiate dû notamment à la proximité de Bierset et de l'autoroute E42. De nombreux lotissements ont été créés et continuent de s'étendre. Mons-lez-Liège dispose d'un petit centre autour de la place Mottard comprenant quelques commerces de proximité qu'il est important de revaloriser.

Souxhon est très encaissé dans son relief et ne présente pratiquement plus de possibilité de développement.

Les Cahottes a subi de plein fouet les effets négatifs du développement de l'aéroport. Certaines rues sont désertées. La zone économique vient butter dans le fond des jardins sans précautions pour les habitants et sans respect des zones tampons normalement exigées. La place des Sports présente un certain intérêt de renforcement de la centralité.

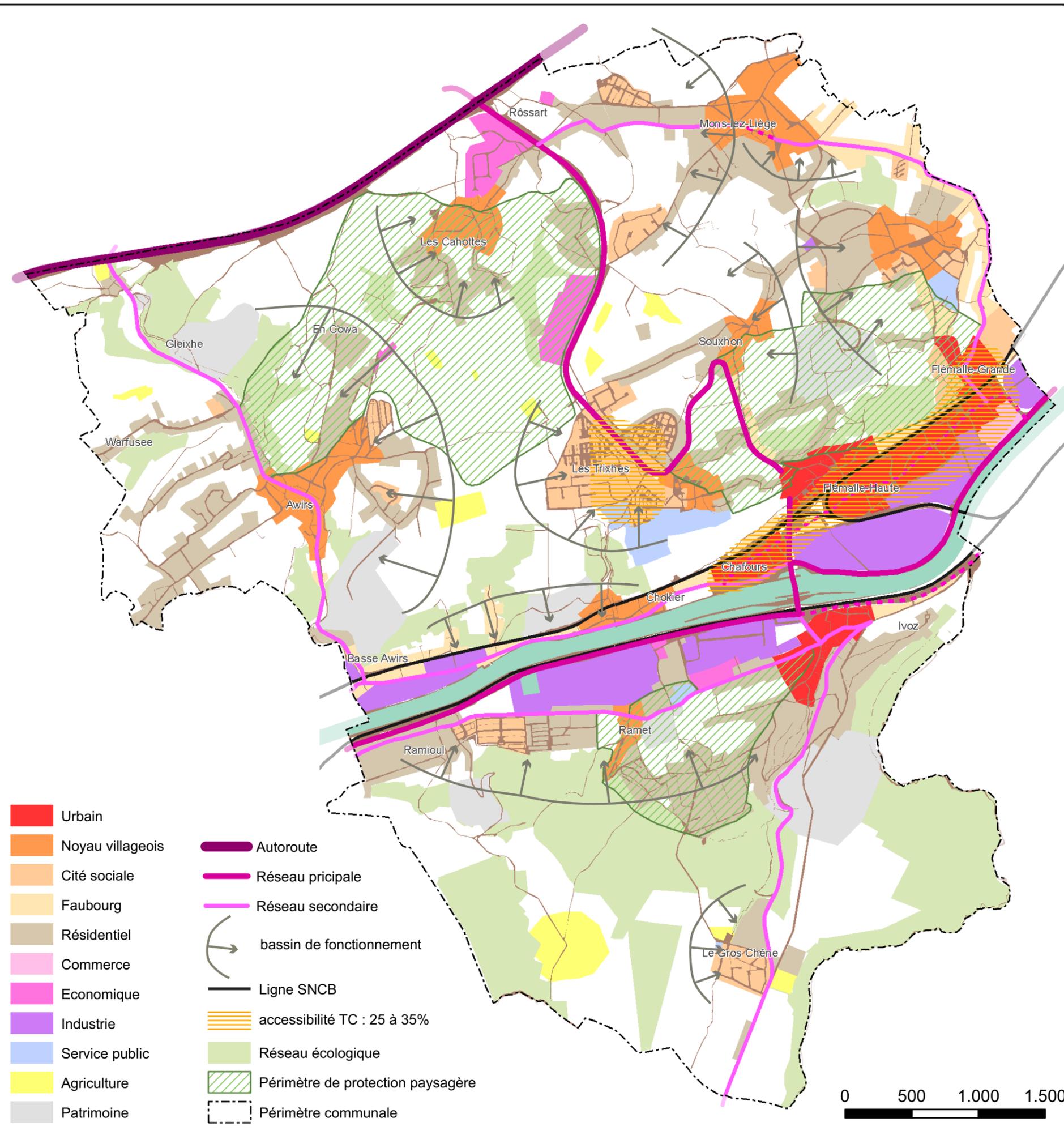
Le village des Awirs représente sans aucun doute ce qui reste de caractère rural de la commune. Implanté dans un vallon encadré par de grandes zones paysagères de grande qualité environnementale, il pâtit d'une accessibilité TC très faible. Ce village est relativement étalé le long des routes. Il dispose de grandes réserves foncières dont l'urbanisation anarchique risque de modifier considérablement son caractère rural.

Le sud de la commune est caractérisé par un développement d'habitat individuel de type pavillonnaire le long de la chaussée de Ramet et de Ramioul et sur le coteau. Ce coteau présente un atout paysager important qu'il convient de préserver en freinant l'urbanisation.

De très nombreux ensembles de logements sociaux ponctuent le territoire communal.

Les industries et l'activité économique sont omniprésentes en vallée. Leur développement tend à remonter sur le plateau nord, sur l'axe E 42 et le long de la rue Gonda en lien avec l'aéroport.

Un autre aspect important du territoire réside dans la multitude de sites de grand intérêt patrimonial caractérisés par de nombreux châteaux et corps de ferme dans des sites de grande qualité paysagère et environnementale.

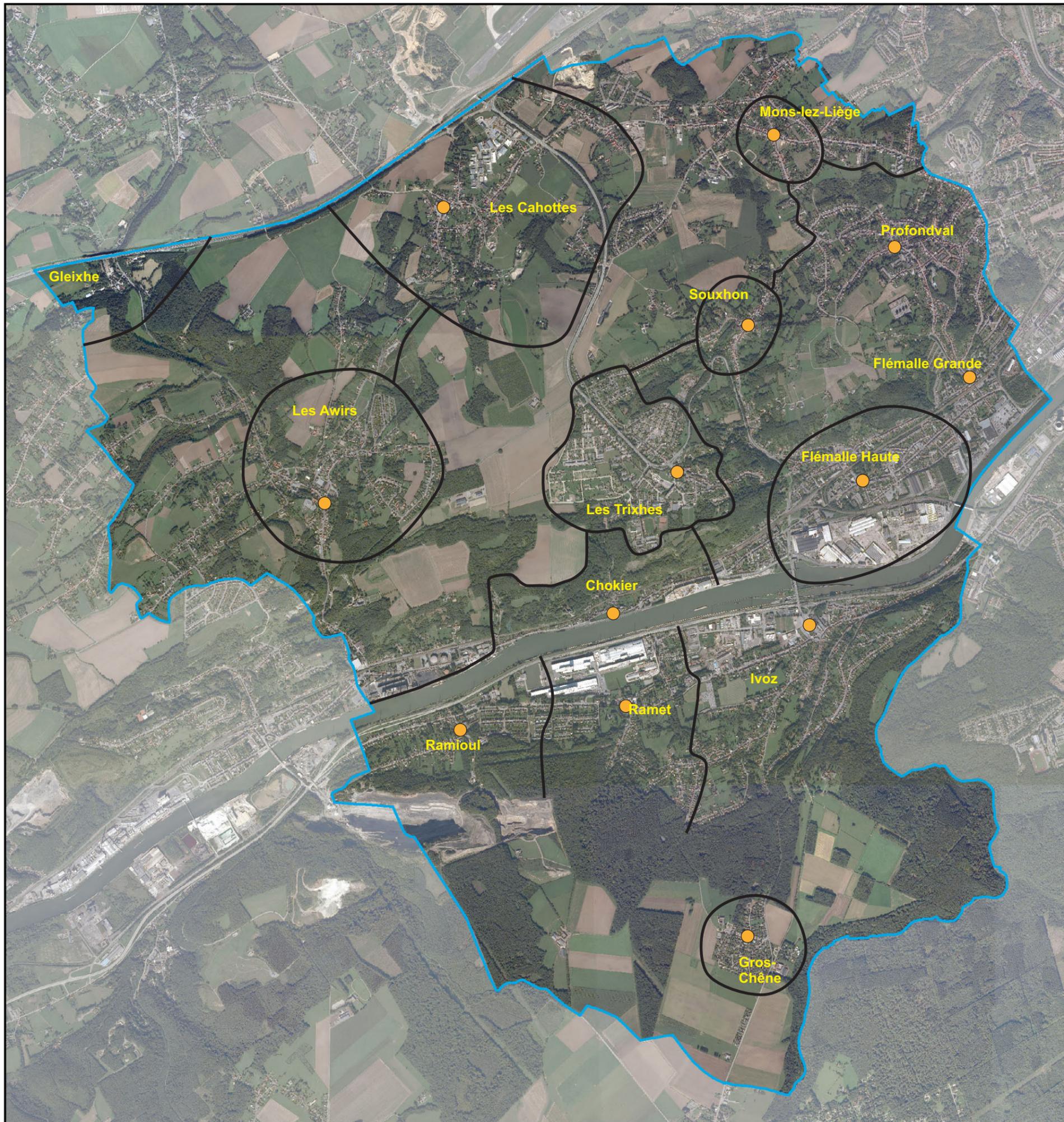


Phase2 AFOM

	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Contexte général				
Positionnement	Inclus dans l'agglomération liégeoise	Image économique associée au déclin industriel de la vallée sidérurgique liégeoise	Développer une polarité propre à l'entité	Image et positionnement flous
Dynamiques territoriales	Comprend une partie de la zone aéroportuaire de Bierset Présence de la voie d'eau et de ses perspectives de développement	Position marginale au sein de l'agglomération Méconnaissance du territoire par les acteurs extérieurs + Manque d'identification du territoire par ses habitants	Situation de double « entre-deux » (deux dynamiques de développement- plateau/vallée) Accessibilité et multimodalité (route, eau, ferré et aérien)	Situation de double « entre-deux » (territoire fractionné et clivages)
Contexte Socio-économique				
Socio-démographie	Taille moyenne des ménages élevée et vocation « familiale » Relative importance de la population de jeunes	Déclin démographique constant depuis fusion des communes Vieillesse de la population et déficit de jeunes adultes Faiblesse du niveau socio-économique moyen Présence importante de population fragilisée dans certains quartiers due à la concentration de logements sociaux	Mettre à profit la perspective de croissance démographique de l'arrondissement Tendance au « rattrapage » de la relative faiblesse du niveau socio-économique Maintenir/attirer les jeunes ménages sur le territoire	Accélération de la tendance qu'ont les jeunes ménages à quitter la commune Déclin démographique de la partie centrale de l'entité (Flémalle Hte et Gde) Disparités et contrastes locaux du niveau socio-économique
Logement	Diversité de l'offre Stagnation de la croissance des terrains occupés par la résidence et l'industrie (en quoi l'un et l'autre sont-ils des atouts ?)	Parc de logements vieillissant Faiblesse du renouvellement du parc de logements Apparemment, déficit dans l'offre d'appartements	Développer l'offre en logements Relative faiblesse des prix fonciers et immobilier ? Renforce l'attractivité	Image peu valorisante de l'offre en logements Relative faiblesse des prix fonciers et immobilier ? Limite la rentabilité
Population active	Taux de chômage < à la moyenne de l'arrondissement mais ... Taux de chômage davantage maîtrisé parmi la population masculinemais > à la moyenne wallonne		Relative faiblesse du taux d'activité parmi les + de 50 ans (dit comme cela, c'est une autre faiblesse, la menace étant la diminution ou l'effondrement du taux d'activité des + de 50 ans)
L'emploi	Forte croissance de l'emploi salarié	Déficit du ratio « emplois / habitants » Déclin des filières liées à la sidérurgie	Spécialisation de l'emploi dans le secteur industriel Potentiel R&D dans les secteurs industriels	Remise en cause des bassins sidérurgiques traditionnels

	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Les activités économiques	Présence de plusieurs parcs d'activités tant dans la vallée que sur la plateau Présence d'activités de base (sidérurgie) avec un rôle moteur (sous-traitance) Présence de la zone aéroportuaire et accessibilité multimodale (route, eau, ferré et aérien) Présence de structures d'animation économique locales (Flémalle Initiatives, ADL,...)	Saturation des zones d'activités économiques actuelles	Mise en œuvre de nouvelles zones d'activités (57 ha) dans le prolongement de la zone aéroportuaire Filière sidérurgique aux incidences environnementales limitées Perspectives économiques croissantes en lien avec les voies d'eau et ferrée Potentiel foncier Définition d'un programme de développement économique (Etude SEGEFA)	Absence de maîtrise du devenir de la filière sidérurgique liégeoise (globalisation) Concurrence croissante en matière d'implantations d'activités Vocation et identité économiques peu affirmées
Les activités commerciales	Bonne couverture des besoins de proximité	Niveau qualitatif de l'offre en général très moyen Relative faiblesse de certains secteurs et déficit d'attractivité de l'offre <u>Absence d'une polarité structurante</u>	Déficit de l'offre sur certains hameaux (faiblesse ou opportunité ?) Existence d'un schéma de développement commercial proposant une vision stratégique Développement de nouveaux sites d'activités économiques ?	Renforcement des concurrences externes
L'enseignement	Importance des réseaux maternel et primaire	Offre dans le secondaire limitée		
Le tourisme	Rôle moteur du Préhistosite de Ramioul Diversité et richesse du patrimoine Route du Feu	Pas d'hébergement Faible valorisation (promotion sur internet) Absence de signalétique performante	Démultiplication du potentiel vu la présence de plusieurs sites touristiques Présence de la maison du tourisme Promotion des initiatives transcommunales Attractivité croissante du tourisme fluvial	Forte concurrence locale et eurégionale
Urbanisme & environnement				
Structure urbaine	Diversité des lieux de vie	Territoire hétéroclite très difficile à appréhender Absence de centre polarisant Manque de repères et de liens Conflit d'usage entre les fonctions peu ou non compatibles	Développement d'une structure territoriale multipolaire Restauration des chancres	Accentuation des contrastes et clivages Poursuite de la périurbanisation et du morcellement (gaspillage foncier)
Paysages	Relief accentué et diversité des régions naturelles Multiplicité des vues et profondeur de celles-ci Espaces avec bâti ayant conservés des qualités paysagères indéniables	Fermeture des lignes de vue due à l'urbanisation en ruban Densité des lignes à haute tension Paysage industrialisé et nombreux éléments hors gabarits	Potentiel de valorisation, de restauration et de maintien des ressources paysagères	Disparition et privatisation des dernières fenêtres sur le paysage Développement de l'urbanisation en ligne de crête Développement de bâtis mal intégrés en zone arborée et/ou escarpée
Milieux naturels	Maillage écologique bien conservés dans certains vallons hesbignons Réseau écologique aligné sur les versants mosans	Barrières écologiques Discontinuité du maillage écologique Intensification agricole du plateau condrusien	Abandon / restructuration des carrières du versant mosan condrusien Développement des liaisons écologiques associés aux nouveaux projets d'urbanisation	Développement de l'urbanisation sur les pentes boisées ou bocagères

	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Le Bâti	Richesse patrimoniale Grands ensembles homogènes de qualité (cités sociales)	Viellissement des ensemble sociaux Confrontation des typologies et des fonctions Dents creuses, chancres et coupures Développement bâti en « faubourgs » lâches sur certains axes Densité floue Dégradation des ensembles architecturaux Nombreux îlots d'habitat enserrés dans le tissu industriel ancien. Bâti industriel ancien abandonné ou dégradé dans les îlots d'habitats.	Nombreux projets de logements à l'étude à orienter qualitativement	Présence de l'aéroport et de quartiers « sinistrés » ou déstructurés. Pression foncière relative dans certains quartiers Difficultés à requalifier l'habitat enclavé entre les voies rapides et des friches industrielles
La Meuse	Présence de 4 ports fluviaux	Manque de lien avec le fleuve	Requalifier certains quartiers en lien avec la Meuse	Risque d'accentuer le rôle de la Meuse comme barrière
Espaces verts	Perception d'une commune très « verte » renforcée par les ouvertures paysagères	Manque de lien entre les quartiers Abandon de certains accès ou sentiers		
Gestion des eaux	La plupart des rues sont égouttées... Peu de zones inondables	... mais il manque un certain nombre de collecteurs		
Mobilité				
Route	Bonne macro accessibilité, tant par la vallée que par le plateau hesbignon	Micro accessibilité difficile Topographie rendant la structuration du réseau difficile Déficit de la signalétique Difficulté d'appréhender la problématique mobilité sur le seul territoire communal Multiplication des cul-de-sac	S'intégrer, le cas échéant, à une éventuelle révision du PICM de Seraing	Nuisances des grands axes routiers vis à vis des quartiers
TC et chemin de fer	Présence des gares	Faible mise en valeur des gares - Accès aux gares illisibles Positionnement des gares non adapté au fonctionnement réel des quartiers	Rôle croissant du train S'intégrer à l'option prise par Seraing sur le tram/train – prolonger la ligne venant du Val Saint-Lambert	Déficit d'investissement relatif à la valorisation de la voie ferrée Marginalisation par rapport au projet de tram
Modes doux	Existence d'un réseau de promenades touristiques Ravel de Huy jusqu'à Ivoz		Axes cyclables de vallée à créer dans les centres de villages	



Phase 2. AFOM

2. ENTITES

- FLÉMALLE-GRANDE : zone urbaine sans identité, axe commercial
- FLÉMALLE-HAUTE : centre urbain de la commune, importance des fonctions administratives (gare, écoles, polyclinique, bibliothèque, commerces, entreprises, ..)
- MONS-LEZ-LIÈGE : village rural, esprit local, autonome
- SOUXHON : hameau très dense
- LES CAHOTTES : village hesbignon en mutation dû au développement des activités aéroportuaires → vocation économique, cité dortoir à l'abandon (place des sports)
- GLEIXHE : fonctionne avec le village de Horion
- LES AWIRS : localité repliée sur elle-même, ensemble de hameaux isolés (trame historique), vie associative importante (fêtes villageoises)
- CHOKIER : la référence touristique de la commune
- LES TRIXHES : cité sociale et pôle sport
- YVOZ : mixité fonctionnelle conflictuelle, déficit d'identité
- RAMET : village introverti mais animé
- RAMIOUL : cités et Préhistosite (rôle locomoteur vecteur de rayonnement)
- GROS CHÊNE : Cité terrienne et Moulin chantant

Phase3 Enjeux & objectifs

Enjeux	Objectifs opérationnels
ORGANISATION URBAINE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	
Affirmer l'identité de Flémalle	<p>Promouvoir l'émergence d'une centralité locale structurante et urbaine</p> <p>Assurer la cohérence territoriale en précisant les contours de chaque entité et en les différenciant</p> <p>Construire une « image flémalloise » plurielle</p>
ENJEUX ECONOMIQUES	
Renforcer et diversifier le tissu économique (emploi)	<p>Requalifier les friches</p> <p>Densifier les zones économiques existantes</p> <p>Valoriser au mieux les nouveaux parcs d'activité d'activités (Tube Meuse, Cahottes, Arbre St-Michel, Pechiney à Yvoz, Cokerie)</p> <p>Développer le lien entre les zones économiques de la vallée et du plateau</p> <p>Accroître l'emploi local par la valorisation des disponibilités foncières</p> <p>Valoriser les nombreuses ressources du territoire</p> <p>Promouvoir l'émergence de filière technologique – centre Arcelor</p>
ENJEUX EN MATIERES DE DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS	
Stabiliser et sédentariser la population	<p>Développer l'offre en logements qualitatifs afin d'attirer de nouveaux résidents</p> <p>Implanter les nouveaux projets selon les pentes et l'orientation pertinente</p> <p>Diversifier l'offre</p> <p>Améliorer le niveau qualitatif du parc existant</p> <p>Travailler sur les espaces publics et sur l'espace rue</p> <p>Moderniser et développer les équipements culturels et, plus particulièrement le centre culturel</p>
ENJEUX EN MATIERE DE MOBILITE	
Améliorer la mobilité interne à la commune	<p>Valoriser la très bonne accessibilité</p> <p>Promouvoir la multimodalité</p> <p>Valoriser la présence de la gare</p>
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX	
Améliorer la qualité de vie de la population	<p>Retrouver le fleuve</p> <p>Assurer l'intégration urbanistique et paysagère des différentes composantes du territoire</p> <p>Protéger et valoriser le patrimoine naturel</p> <p>Préserver les grands paysages : coteaux depuis les Cahottes jusqu'aux Awirs, le fort de Flémalle, les coteaux boisés de la rive droite de la Meuse</p> <p>Gérer les nuisances de l'aéroport</p> <p>Intégration des zones d'activités économiques (charte)</p>

Phase 3. ENJEUX & OBJECTIFS

2. LES NOYAUX D'HABITAT LA VILLE ET LE VILLAGE A PIED

Sur base de la politique du Gouvernement Wallon dans sa "Politique d'Aménagement du territoire pour le 21ème siècle - Lignes de Force", à partir des noyaux d'habitat identifiés avec le comité d'accompagnement du SCoTc, des périmètres d'accessibilité à pied sont définis.

Ces périmètres identifient la zone accessible en 15 minutes à pied depuis le centre du noyau dans le sens le plus long (selon les pentes).

Les périmètres en orange et rouge représentent le pourcentage de population utilisant les Transports en Commun selon les données de la CPDT.

Le croisement des données à pied et en transport en commun permet d'identifier des zones de noyaux d'habitat plus ou moins denses selon leur accessibilité aux TC et aux services (commerces, écoles, services publics, loisirs et sports).

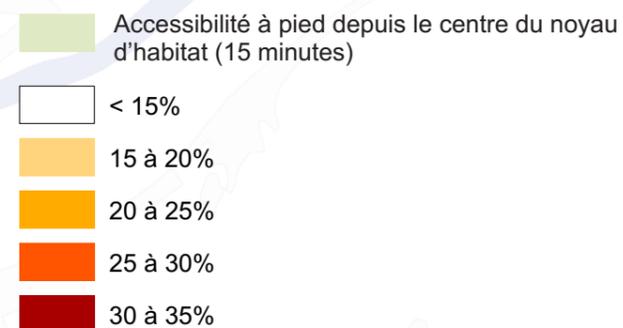
On peut observer que le centre composé de Chafour, Flémalle-Haute, Flémalle-Grande présente une excellente accessibilité. Les trois gares sont identifiables.

Le plateau des Trixhes présente également une accessibilité optimale.

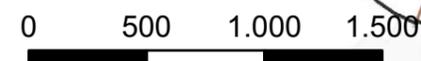
Ensuite, l'axe de la rue Harkay jusqu'à Mons-lez-Liège dispose d'une certaine accessibilité.

Part modale des modes doux et des transports collectifs

Source : Cartes d'accessibilité de la CPDT



 Périmètre communal



Phase 4 Schéma de cohérence territoriale communal

Phase 4. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE COMMUNAL

1. PRINCIPES TERRITORIAUX



-  Noyau urbain à densifier
+ renforcer la mixité fonctionnelle
-  Noyau d'habitat à densifier
-  Zones de développement économique
-  Place à créer et/ou à renforcer
-  Connecter le centre urbain avec les emplois de la zone économique et relier la ville à son fleuve
-  Grands paysages à préserver (nouvelles constructions à éviter)
-  Zone patrimoniale à valoriser
-  Renforcement des dessertes bus vers le centre et les gares
-  Valorisation et intégration dans un réseau ferré global d'agglomération
-  Bassin de fonctionnement automobile à encourager afin d'éviter la circulation de transit
-  Voirie à pacifier

Phase 4.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE COMMUNAL

2. AFFECTATIONS ET DENSITE

Afin de définir le territoire et permettre concrètement les prises de décision, une carte d'affectation est établie.

Le découpage s'appuie sur le plan de secteur, deux zones s'en sont écartées : le centre de Ivoz qui fait l'objet d'une réflexion spécifique, et la zone industrielle entre la Grand'Route et la Meuse, à l'est de la ligne ferrée.

Les densités proposées sont considérées comme nettes - sans voiries ni espace public.

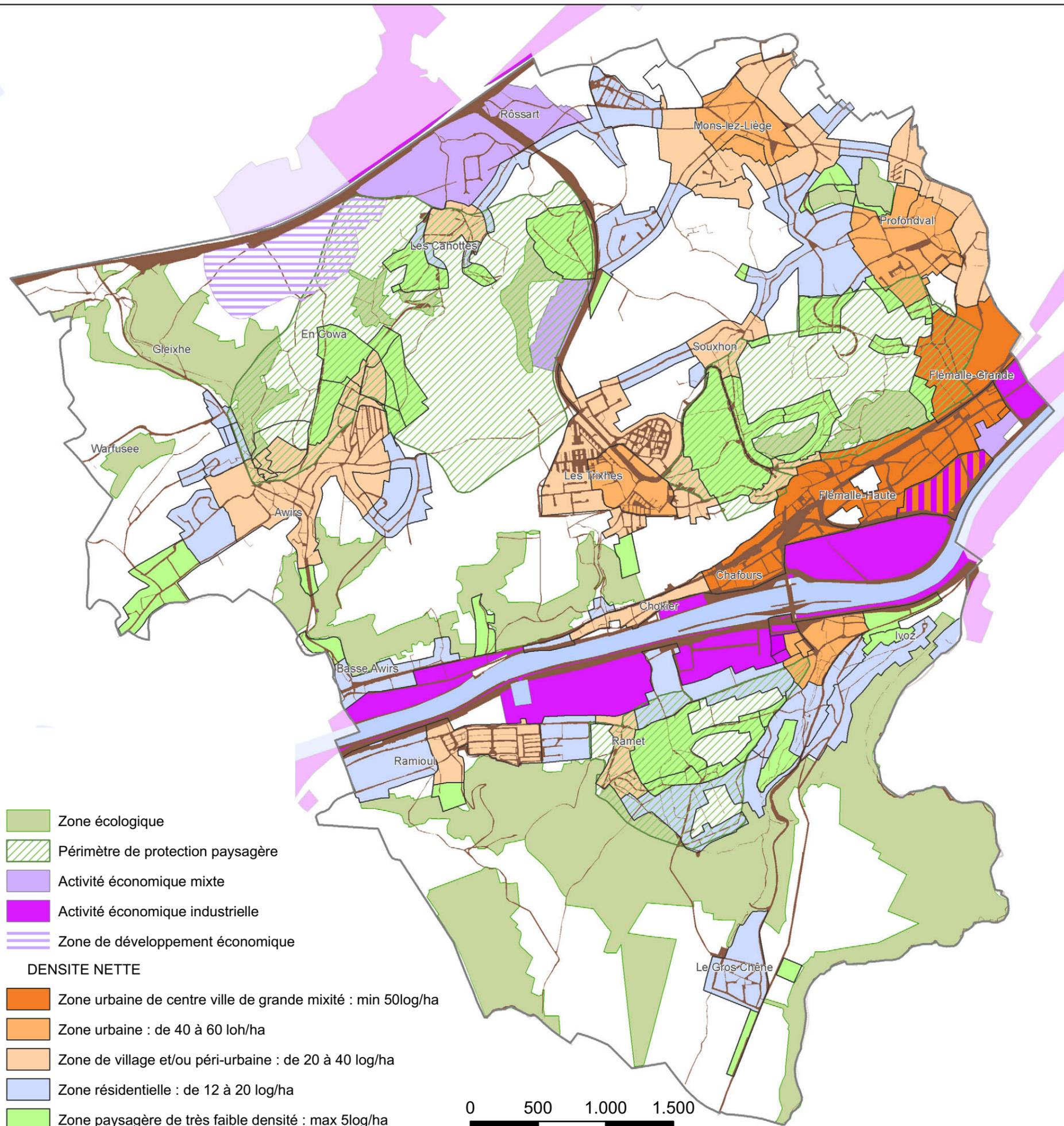
L'objectif de cette carte est de permettre de faire un choix conscient d'implantation des fonctions et de définir des densités raisonnées en lien avec les capacités d'accessibilité du territoire et l'offre en services et équipements.

Il importe également de limiter tant que possible l'étalement urbain. Les différents villages doivent se différencier les uns des autres en renforçant leur identité et leurs spécificités afin de permettre à tout un chacun de faire un choix raisonné en termes de logement et de lieu de vie.

La complémentarité entre les zones doit être au centre des attentions de choix des projets afin de rationaliser les équipements publics et les transports.

Les mixités sociales doivent être encouragées en lien avec les zones d'emplois.

Les paysages de très grandes qualités dont bénéficie le territoire de Flémalle doivent être préservés et l'urbanisation de ces périmètres est à décourager.



1. ZONE URBAINE DE CENTRE VILLE DE GRANDE MIXITÉ : MIN 50 LOG/HA

Ce noyau urbain, comme sa dénomination l'indique doit être affirmé comme le **centre multi-fonctionnel de Flémalle**.

Pour assurer l'avenir du centre ville, et pour contrer l'étalement de ce dernier, il est important de délimiter celui-ci afin de l'affirmer et y appliquer une politique urbaine qui, par exemple, encouragerait les jeunes à vivre plutôt au centre et aux visiteurs à déambuler au sein d'un périmètre commerçant davantage amène. Il faut rendre ce centre de Flémalle de plus en plus habitable et pas seulement circulaire.

Ce noyau doit être le lieu de travail, d'échanges sociaux, de commerces, de culture, d'enseignement, de résidence, et de représentativité du pouvoir communal. Il s'agira donc de maintenir et de renforcer la mixité des fonctions et l'aire d'influence que Flémalle connaît aujourd'hui. De manière générale, une densité accrue en logements par hectare sera souhaitée ainsi qu'une mixité dans les types de résidence (collectifs, sociaux, uni familiaux, standing).

□ Délimitation et caractéristiques de la zone

La zone de centre urbain est comprise totalement en zone d'habitat au Plan de secteur.

Articulée sur l'axe de la Grand'Route depuis la rue du Passage d'Eau jusqu'aux Chafours, rue de la Fabrique d'est en ouest et depuis la rue Vielle Fosse au sud et la rue Elva au nord et jusqu'à la rue Joseph Hasoppe sur Flémalle-Grande, cette zone est caractérisée par une très grande mixité de fonctions mais également par une convergence des flux de circulation.

Ce noyau urbain est marqué par un tissu bâti continu dense disposé sur l'alignement, en mitoyenneté et, sur un parcellaire étroit. Les intérieurs d'îlots sont composés de jardins privés et de hangars et zones de dépôt.

□ Principe territorial

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

Les objectifs prioritaires sont la régénération du tissu bâti vers une densification de l'habitat en passant par une réorganisation des intérieurs d'îlots dégradés.

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

De plus, cette zone est le miroir de la commune, elle doit être composée d'espaces publics accueillants, sécurisants, verdoyants et piétonniers. Cette zone doit être le théâtre d'un renouvellement urbain au travers d'une politique d'aménagement qui ne se limite pas à l'espace « marchand » mais qui développe des lieux de concentration de la vie sociale et culturelle.

□ Recommandations

Etant majoritairement construite, la zone de centre urbain sera concernée par de la réhabilitation, de la rénovation voire de la reconstruction de bâtiments. Les prescriptions qui accompagnent ces travaux seront axées sur l'harmonisation des gabarits vers une plus grande densification, de la multi-fonctionnalité raisonnée et sur l'intégration des futures réalisations dans le tissu urbain existant.

La destination de cette zone se base sur le regroupement, sur un espace déterminé, d'une mixité de fonctions (habitat, équipements, services, commerces et HORECA), dont la densité est supérieure à 50log/Ha. Nous favoriserons dans ce périmètre les activités augmentant l'attractivité du centre, notamment le commerce de détail (1). Des équipements communautaires qui encouragent les échanges sociaux, culturels seront également les bienvenus. Les commerces et services s'intègrent dans le tissu existant et comprennent toujours des logements à l'étage.

Les bâtiments seront conçus ou entretenus dans un esprit de centre ville. Les constructions seront édifiées en mitoyenneté dans le respect des gabarits existants. Les commerces et services s'intégreront dans le tissu existant.

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

La zone de centre urbain doit entamer un processus de déminéralisation par la plantation d'arbres hautes tiges, de haies basses, de parterres.

Les intérieurs d'îlots verts seront préservés. Les hangars abandonnés seront démolis et les sites assainis.

Les modes doux seront privilégiés notamment au travers des îlots en régénération.

Les liens avec les gares et les lignes de bus seront amplifiés. Une plus grande lisibilité des réseaux de transports en commun doit être développée.

2. ZONE URBAINE : de 40 à 60 LOG/HA

La zone urbaine concerne les noyaux urbains péri-centraux des Trixhes, Profondval et Mons-lez-Liège..

Elle présente une grande hétérogénéité des gabarits, des formes, des matériaux, des styles architecturaux et des âges de construction. Ces zones résidentielles sont caractérisées par une forte densité d'habitants qui se répartissent dans des logements mitoyens ou des immeubles à appartements.

▣ Principe territorial

L'objectif pour ces zones est de renforcer leur rôle de noyau secondaire en appui au centre de Flémalle..

Essentiellement dédiée à l'habitat, une mixité urbaine est de rigueur. Des commerces et des services de proximité doivent permettre aux habitants de ces noyaux de fonctionner sans déplacement automobile obligatoire.

Ces noyaux devront être renforcés et densifiés. Les espaces publics souvent dégradés ou inexistant seront prioritairement revalorisés.

La régénération de ces noyaux doit engendrer une mixité socio-économique des habitants.

▣ Recommandations

Les autorités communales seront vigilantes afin que les activités commerciales prévues dans cette zone soient complémentaires aux secteurs économiques du centre de Flémalle et conformes à une vocation de proximité..

Etant majoritairement construite, la zone de centre urbain sera concernée par de la réhabilitation, de la rénovation voire de la reconstruction de bâtiments. Les prescriptions qui accompagnent ces travaux seront axées sur l'harmonisation des gabarits vers une plus grande densification.

Les espaces oubliés ou dégradés permettront des opérations de remembrement foncier afin de dégager des possibilités de densification.

La mobilité de ces noyaux sera reconsidérée dans un esprit de pacification afin de remettre la circulation motorisée à sa juste place. Les modes doux seront étudiés afin de créer un réseau d'accessibilité efficace entre toutes les fonctions du noyau et vers le centre de Flémalle. Les transports en communs seront renforcés vers le centre.

La zone de centre urbain doit entamer un processus de déminéralisation par la plantation d'arbres hautes tiges, de haies basses, de parterres.

3. ZONE DE VILLAGE et/ou PERI-URBAIN : de 20 à 40 log/ha

Ces zones représentent 6 noyaux de village répartis sur l'ensemble du territoire communal, à savoir **Souxhon, les Cahottes, Les Awirs, Chokier, Ramioul et Ramet.**

Cette définition couvre également **la couronne des Trixhes, de Mons-lez-Liège et de Profondval**, zones de faubourg. Ces noyaux ruraux anciens et ces faubourgs participent à l'identité et l'attractivité de la commune. Nous pensons que ces noyaux primitifs, par leurs caractéristiques propres, doivent s'affirmer davantage au sein du territoire de la commune. Le centre commercial de la commune ne doit pas être la seule référence.

Ce maillage territorial est un moyen de préserver l'aspect campagnard de la commune.

Pour assurer le maintien de la campagne et garder l'esprit originel des villages, il est important de délimiter ces noyaux anciens pour les affirmer et y appliquer une politique différente que dans le centre. Des mesures d'aménagement devront également prendre en compte l'espace non bâti qui participe également à la sauvegarde des paysages ruraux.

▣ Principe territorial

L'objectif de cette zone est pour les noyaux villageois d'affirmer leur position centrale dans le territoire avoisinant. Ils constituent l'image de la ruralité dans la commune.

La zone accueillera principalement des logements. D'autres fonctions de proximité sont les bienvenues (équipements publics, services, commerces, activités artisanales) dans la mesure où ces activités sont :

- incluses dans les immeubles dont la fonction principale est le logement ;
- intégrées morphologiquement et architecturalement au tissu existant ;
- fonctionnellement compatibles avec la vocation et l'identité des lieux.

Ces activités ne généreront pas de trafic non adaptés aux voiries existantes et aux voisinages résidentiels.

▣ Recommandations

Cette zone est destinée principalement à recevoir des logements. Toutefois, elle est susceptible d'accueillir des activités commerçantes de proximité, de service, d'artisanat, d'équipements publics et communautaires. Ces diverses activités devront s'intégrer au tissu rural existant. Des exploitations agricoles existent dans la zone. Elles pourront être rénovées ou réhabilitées en vue d'améliorer l'activité existante ou, à défaut, pour créer des logements. La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes ainsi que la conservation de la végétation existante, et notamment des vergers traditionnels, sont encouragées. Les sentiers et chemins existants sont maintenus et valorisés. Les espaces publics, et principalement la place centrale, sont aménagés en lieux de convivialité et sécurisés.

4. ZONE RESIDENTIELLE : de 12 à 20 LOG/HA

Entre les noyaux bâtis, décrits précédemment, des zones intermédiaires se sont urbanisées au fil du temps, et particulièrement après la deuxième moitié du XXème siècle.

Plusieurs affectations sont représentées. La plus courante, la fonction résidentielle est caractérisée principalement par une urbanisation en lotissements.

Le principe d'aménagement de cette zone est qu'elle joue un rôle tampon et de liaison entre les autres typologies.

Ces références urbanistiques touchent les constructions futures mais également les espaces non-bâtis puisque la majeure partie de la zone intermédiaire est urbanisée.

L'urbanisation le long des voiries existantes a provoqué la liaison bâtie entre les localités, ce qui rend difficile la lecture des limites du territoire et fragilise les espaces naturels et l'activité agricole.

□ Principe territorial

L'espace étant déjà majoritairement bâti, la marge de manœuvre sur les constructions est relativement faible. Par contre, sur l'espace non bâti, les moyens de structurer cette zone sont importants : ralentir la vitesse des automobilistes par des aménagements spécifiques, créer des alignements d'arbres et organiser des zones de stationnements alternatifs sont des mesures qui caractériseraient ces zones.

□ Recommandations

Cette zone est principalement destinée à la résidence, toutefois d'autres fonctions ne provoquant pas de nuisances sur le voisinage, et dont la polarisation est petite, sont tolérées et intégrées au bâti résidentiel.

Afin de ne pas augmenter les problèmes de mobilité et ne pas déformer la lecture bâtie des noyaux centraux, les immeubles collectifs seront proscrits.

Une attention particulière sera portée à l'espace-rue afin de réduire la vitesse souvent excessive sur ces voiries de liaison et à sécuriser les déplacements des usagers faibles. Des plantations d'arbres hautes-tiges le long des voiries et des prescriptions strictes de haies et arbustes sur les limites privées permettront de resserrer l'espace et de donner un caractère intime à ces voiries.

5. PERIMETRE de PROTECTION PAYSAGERE

L'objectif est de préserver les grands paysages agricoles ou ouverts de la commune et les principaux éléments qui les structurent. L'élimination des haies indigènes, des bosquets ainsi que l'abattage et la modification de silhouette des arbres de haut jet, en alignement ou isolés, y sont soumis à permis d'urbanisme.

6. ZONE PAYSAGERE de TRES FAIBLE DENSITE : max 5 LOG/HA

L'urbanisation, principalement résidentielle et isolée de ces dernières décennies s'est implantée dans un paysage remarquable qu'il est souhaitable de préserver. Nous insistons sur la perception visuelle de l'urbanisation depuis l'extérieur car cette dernière est dans la plupart des cas implantée à limite de la ligne de crête ou dans de vastes paysages ouverts et est donc particulièrement visible.

□ Principe territorial

Au contraire des autres zones, majoritairement bâties, celle-ci présente un taux d'urbanisation relativement faible qu'il est indispensable de préserver au maximum car ces lieux sont les garants des espaces ouverts et naturels qui font la qualité de Flémalle. C'est ainsi que nous recommandons une densité de logements très faible.

□ Recommandations

Cette zone est destinée à la résidence avec de faibles gabarits.

Les voiries, étroites et au caractère rural, seront préservées dans leur état actuel. C'est-à-dire sans trottoirs, sans aménagements particuliers de manière à ce que tous les usagers, qu'ils soient faibles ou forts se respectent mutuellement.

L'implantation des bâtiments mais également l'installation de clôtures, de haies et autres écrans végétaux veilleront à préserver les vues vers les paysages ouverts avoisinants.

A une densité plus faible doit être associée une obligation de regroupement du bâti en petits ensembles structurés, laissant de larges ouvertures paysagères entre ceux-ci. En effet, la densité faible à elle seule risque de promouvoir un échelonnement régulier et monotone des constructions le long des voiries.

Des alignements d'arbres doivent être créés et encouragés.

7. ZONE ECOLOGIQUE

L'objectif est de préserver les principaux axes de liaison écologique présents sur la commune et de maintenir, au sein des zones agricoles, des bosquets, haies libres, arbres taillés en têtards, fourrés, talus en friche, galeries rivulaires d'arbres ou tout autre élément biologique participant au maillage écologique et ayant valeur de refuge pour la faune. La fonction anti-érosive de ces éléments est aussi prise en compte.

Le drainage, l'élimination de la végétation ligneuse indigène, la destruction de la végétation des pelouses sèches, l'abattage et la modification de silhouette des arbres de haut jet, en alignement ou isolés, y sont soumis à permis d'urbanisme. Par ailleurs, la plantation d'essences résineuses y est proscrite.

8. ZONE d'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE ET INDUSTRIELLE

L'architecture des bâtiments sera particulièrement soignée afin de s'intégrer au cadre bâti existant. Les projets seront accompagnés d'une charte urbanistique relative à l'intégration à l'intégration paysagère des bâtiments et le profil des activités ciblées. L'insertion des constructions dans le paysage doit être de qualité.

Une zone tampon de verdure sur le pourtour de la zone est obligatoire. Cette espace aura une profondeur suffisante pour protéger efficacement les zones contiguës. Il accueillera des essences végétales indigènes.

□ L'espace PHENIX

Il s'agit d'une petite zone d'activité récemment développée par la SPI le long de la N617, en bord de Meuse.

Elle est insérée dans le tissu industriel traditionnel de Flémalle Haute, à côté du nouveau Centre acier d'Arcelor – Mittal, ce qui confère toute son identité au site qui présente une typologie, certes industriel, mais contemporaine et, dès lors, une image plutôt valorisante. La surface, toujours libre d'occupation, totalise 8 ha. Rappelons la présence d'une ligne de chemin de fer dédiée aux marchandises.

Compte tenu de son environnement, cet espace est davantage adapté à l'accueil d'activités de type industrielles, ou, du moins de production. Mais l'espace disponible y est cependant limité. Les nuisances de voisinage peuvent y être tolérées, moyennant le respect des règles en la matière. Bien évidemment des activités en lien avec la sidérurgie serait particulièrement opportunes.

□ IVOZ-RAMET

Si l'ensemble des zones économiques d'Ivoz-Ramet est occupée par les activités industrielles, on note la présence de deux terrains de football enclavés ainsi qu'une zone de stockage de véhicules qui sont amenés à disparaître. Dès lors, on pourrait ainsi disposer d'une surface de 3 ha, située en bordure de la N677 qui pourrait parfaitement convenir pour l'accueil d'activités économiques, ce qui permettrait de reconstituer un îlot cohérent et de réaliser une nouvelle façade le long de l'avenue Théodule Gonda.

Compte tenu des caractéristiques de l'environnement, le site conviendrait davantage pour des activités artisanales, voire du commerce de gros ou de produits pondéreux. Sur la façade le long de l'avenue Théodule Gonda, une activité de vente au détail n'est pas à exclure.

□ L'ARBRE SAINT-MICHEL

Il s'agit d'un petit parc d'activité développée par la SPI le long de la N677, bénéficiant ainsi d'un accès direct à l'E42. Il est inscrit dans un environnement de type rural et ne présente pratiquement pas de contact direct avec l'habitat (à l'exception de l'une ou l'autre bâtisse isolée). Ce parc totalise 14 ha dont la moitié est déjà occupée (source : SPI). L'accès se fait par une voirie de desserte, rue de l'Arbre Saint-Michel, parallèle à l'autoroute. Il dispose d'un bâtiment relais de la SPI.

Cette zone s'apparente davantage à un parc de type artisanal, c'est-à-dire dédié essentiellement aux TPE (très petites entreprises de moins de 10 emplois suivant la norme wallonne et 20 suivant la définition française) qui pratiquent le « B to B » ou le « B to C », c'est-à-dire qui s'adressent directement le consommateur.

Nous excluons toutefois de cette catégorie le commerce de détail. La mise en oeuvre devra répondre à un objectif de densité, tant au niveau du bâti, que de l'emploi (au moins 25 emplois / ha). Compte tenu du contexte, les activités générant des nuisances sont à proscrire.

□ LES CAHOTTES

L'extension du parc d'activité des Cahottes sur 57 ha s'inscrit dans le cadre du développement de la zone aéroportuaire de Bierset assurée par la Sowaer. Une fois mise en oeuvre, elle constituera, hormis le Trilogiport, un des plus importants potentiels fonciers dédiés aux entreprises, le principal du plateau nord-ouest de l'agglomération. Ce développement constitue une réponse à la saturation des zones à vocation économique situées autour de l'aéroport. Bien évidemment, elle bénéficie d'atouts majeurs comme la bimodalité, le potentiel socio-économique eurégional et une image de marque positive.

Ce type de zone, vu sa localisation et son importance, tend aujourd'hui à se raréfier singulièrement et sa valorisation doit intégrer un souci d'efficacité économique. Elle doit être réservée à des activités de type « B to B », de préférence en lien avec la dynamique aéroportuaire. La mise en oeuvre devra répondre à un objectif de densité, tant au niveau du bâti, que de l'emploi (au moins 25 emplois / ha). Si le relatif isolement et le contexte aéroportuaire permet de tolérer certaines nuisances liées au bruit ou au charroi, il s'agira de protéger les hameaux résidentiels voisins et d'organiser les accès au départ de la façade nord.

10. ZACC

La commune de Flémalle compte 10 ZACC au plan de secteur.

Deux sont mises en œuvre (n°1 et 2) à Mons-lez-Liège, une pour de l'économique et l'autre pour du logement.

Une fait l'objet d'un RUE aux AWIRS (n°5) à destination de logement.

La ZACC des Trixhes (n°6) pourrait accueillir au nord, une école de football.

Le sud de la ZACC du centre des Awirs pourrait être partiellement urbanisée à long terme.

Les autres ZACC ou parties de ZACC sont fortement déconseillées à l'urbanisation.

N°	Localisation	Dénomination	Superficie	Description	Contraintes de mise en œuvre	Priorité
1	Mons	Site de la Halette	8,9 ha	Projet de centre de formation de type FOREM	Nécessité d'un assainissement des sols	-1- RUE approuvé
2	Mons-lez-Liège	A la Xhavée	22 ha	Implantation de la nouvelle école de Mons-lez-Liège Développement de logements par promoteur privé.	Pentes supérieure à 15% par endroit Liens modes doux à créer depuis l'école vers le centre de Mons-lez-Liège	-1- mise en œuvre via PCA avant le plan de secteur
3	Awirs	Warfusée	25,65 ha	Zone d'habitat expropriée dans le plan de l'aéroport de Bierset	reprise en Zone A de Bierset Eloignement des noyaux de vie.	déconseillé à l'urbanisation
4	Awirs	Centre	19,90 ha	Le sud de la ZACC est très proche du centre des Awirs et pourrait permettre d'étendre le noyau d'habitat existant pour autant que toutes les zones soient saturées	Partie nord reprise en Zone B de Bierset Partie sud reprise en zone C de Bierset Pentes supérieure à 15% sur la partie sud et est	Partie nord déconseillée à l'urbanisation Partie sud : priorité -3-
5	Awirs	Voie des Normes	10,5 ha	Située à proximité du centre des Awirs et endavée dans la zone d'habitat, la mise en œuvre de cte ZACC peut permettre de densifier le noyau d'habitat.	reprise en Zone D de Bierset Pentes supérieure à 15% sur la partie ouest	-2- RUE en cours
6	Les Trixhes	Bois des Moines	46,5 ha	Cette très grande ZACC doit être envisagée en 2 parties distinctes : - la partie nord entre la rue d'Othet et les Quinze Bonniers - le solde à l'ouest et au sud entre la rue Fiorbino et la rue Bois des Moines	Zone d'intérêt paysager du plateau à la vallée. Vaste zone non-urbanisée dissociant physiquement les Trixhes des Awirs	-2- partie nord est à destination de terrains de sport solde déconseillé à l'urbanisation
7	Ivoz-Pamet	Chaussée Pamet - Rue de la Colline	7,8 ha	Aucune mise en œuvre prévue ou connue.	Zone d'intérêt paysager du Thiers de Pamet Zone non-urbanisée séparant Ivoz et Pamet Eloignement des noyaux de vie.	déconseillé à l'urbanisation
8	Ivoz-Pamet	Rue Colline - Rue Warhaxe	7,7 ha	Aucune mise en œuvre prévue ou connue.	Zone d'intérêt paysager du Thiers de Pamet Pentes supérieure à 15% Eloignement des noyaux de vie.	déconseillé à l'urbanisation
9	Ivoz-Pamet	Les Tiers	7,5 ha	Commune propriétaire mais rien de concret.	Zone d'intérêt paysager du Thiers de Pamet Eloignement des noyaux de vie.	déconseillé à l'urbanisation
10	Ivoz-Pamet	Cité du Gros chêne	27,5 ha	Partiellement reprise en PCA destiné à une cité sociale. Aucune mise en œuvre prévue.	Eloignement des noyaux de vie.	déconseillé à l'urbanisation

Phase 4.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE COMMUNAL

3. OPTIONS D'AFFECTATIONS

11. Carte des ZACC

1. Mons-lez-Liège - Site de la Halette - 8,9 ha.
2. Mons-lez-Liège - A la Xhavée - 22 ha.
3. Les Awirs - Warfusée - 25,65 ha.
4. Les Awirs - Centre - 19,9 ha.
5. Les Awirs - Voie des Nonnes - 10,5 ha.
6. Les Trixhes - Bois des Moines - 46,5 ha.
7. Ivoz-Ramet - Chaussée Ramet / Rue de la Colline - 7,8 ha.
8. Ivoz-Ramet - Rue Colline / Rue Warhaxe - 7,7 ha.
9. Ivoz-Ramet - Les Tiers - 7,5 ha.
10. Cité du Gros Chêne - 27,5 ha.



Phase 5 Stratégie de développement et mise en oeuvre

Phase 5. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET MISE EN OEUVRE

1. PERIMETRES D'INTERVENTIONS

Des périmètres nécessitant une intervention prioritaire sont identifiés.

Il y a 2 types de périmètres: les périmètres urbains nécessitant une restructuration profonde tant physique que socio-économique, et les périmètres de centralité villageoise où l'attention sera portée sur la question de l'identité du village en relation avec les espaces publics centraux.

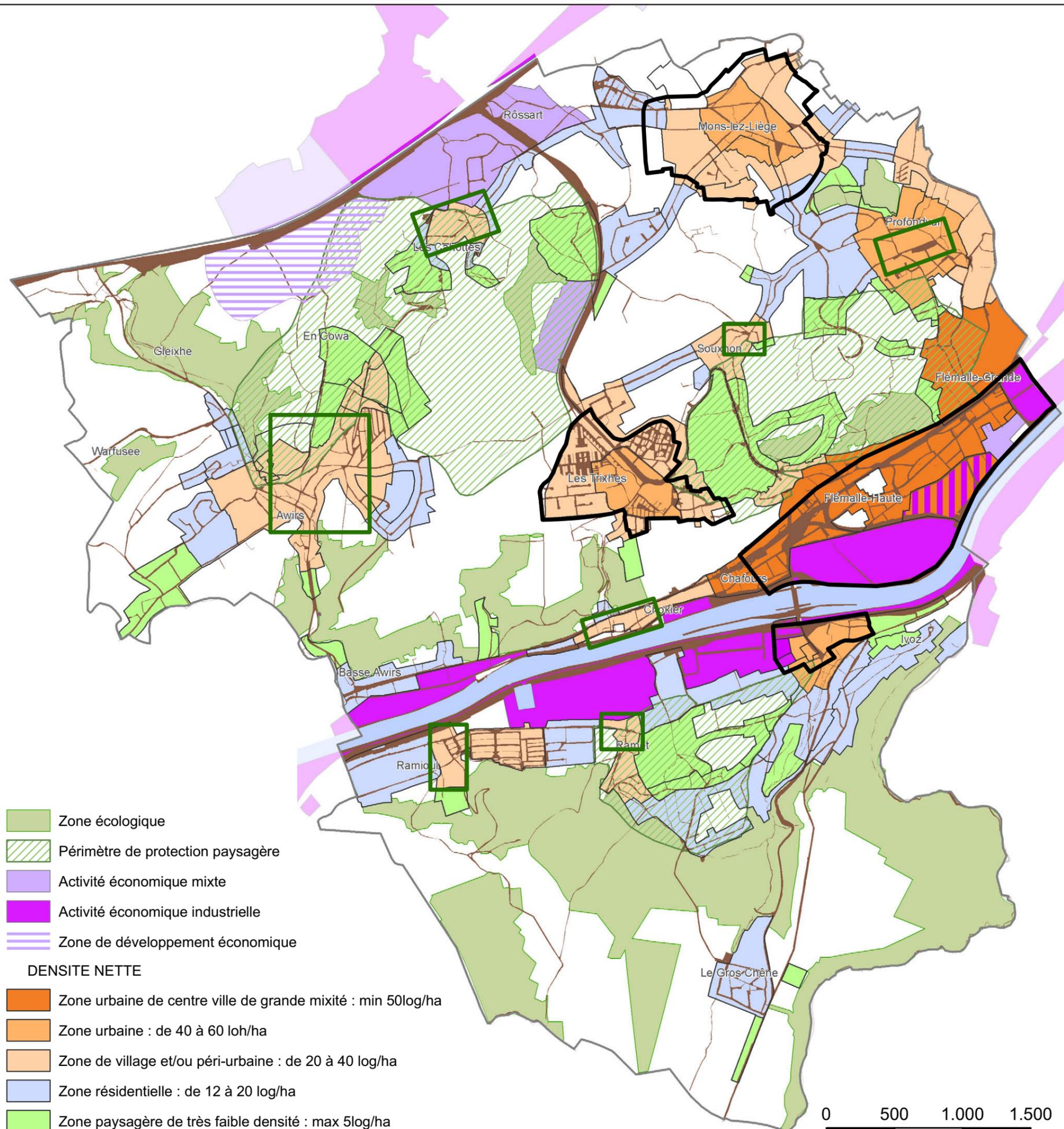
Parmi ces périmètres, certains ont déjà fait l'objet d'une étude spécifique, d'autres sont en négociations.

□ Périmètre de restructuration urbaine:

- **Mons-lez-Liege** : schéma directeur de rénovation urbaine approuvé en 2011, mise en oeuvre programmée.
- **Le plateau des Trixhes** : une étude est programmée, une approche transversale entre les différents acteurs est en cours.
- **Le centre autour de la Grand'Route de Flémalle-Grande à Chaffours depuis le pied du coteau jusqu'à la Meuse** : un schéma directeur et un plan de mobilité ont démarré début 2013.
- **Le centre d'Ivoz** : une étude et des propositions sont à l'examen. La SPI a par ailleurs programmé une démarche de revamping sur la zone économique.

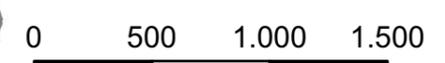
□ Périmètre de centralité villageoise:

- **Les Cahottes**
Le développement considérable des zones d'activités économiques autour du village va accentuer l'isolement du noyau d'habitat. Les études liées au développement de ces zones devront veiller à garantir la qualité de vie de ces habitants.
- **Les Awirs**
Le village dispose de grandes disponibilités foncières et plus particulièrement vers le nord le long du Sart d'Avette. Il importe d'organiser tout nouveau développement en lien direct et immédiat avec le centre du village. Ce centre aujourd'hui peu défini pourra notamment trouver sa place sur une partie des terrains de football communaux. Tout développement doit être conditionné par la réalisation d'un schéma directeur ou d'un RUE sur le centre des Awirs en englobant les terrains disponibles en zone d'habitat.
- **Souxhon** a fait l'objet d'une Rénovation Urbaine. Certains projets ont déjà été mis en oeuvre. Le reste du programme se poursuit.
- **Profondval** présente des caractéristiques à la fois urbaine et rurale. La place Joseph Wauters doit être valorisée.
- **Chokier** a fait l'objet d'une Rénovation Urbaine. Certains projets ont déjà été mis en oeuvre. Le reste du programme se poursuit.
- **Ramet et Ramioul**
Ces deux villages disposent d'espaces publics déstructurés peu identifiables. Un traitement de la chaussée de Ramet et de Ramioul est nécessaire.



- Zone écologique
- Périmètre de protection paysagère
- Activité économique mixte
- Activité économique industrielle
- Zone de développement économique

- DENSITE NETTE**
- Zone urbaine de centre ville de grande mixité : min 50log/ha
 - Zone urbaine : de 40 à 60 loh/ha
 - Zone de village et/ou péri-urbaine : de 20 à 40 log/ha
 - Zone résidentielle : de 12 à 20 log/ha
 - Zone paysagère de très faible densité : max 5log/ha



SCHEMA DIRECTEUR - PLAN D'ENSEMBLE - Avril 2011

Objectif général: Recréer une identité et requalifier Mons-lez-Liège comme lieu de vie.

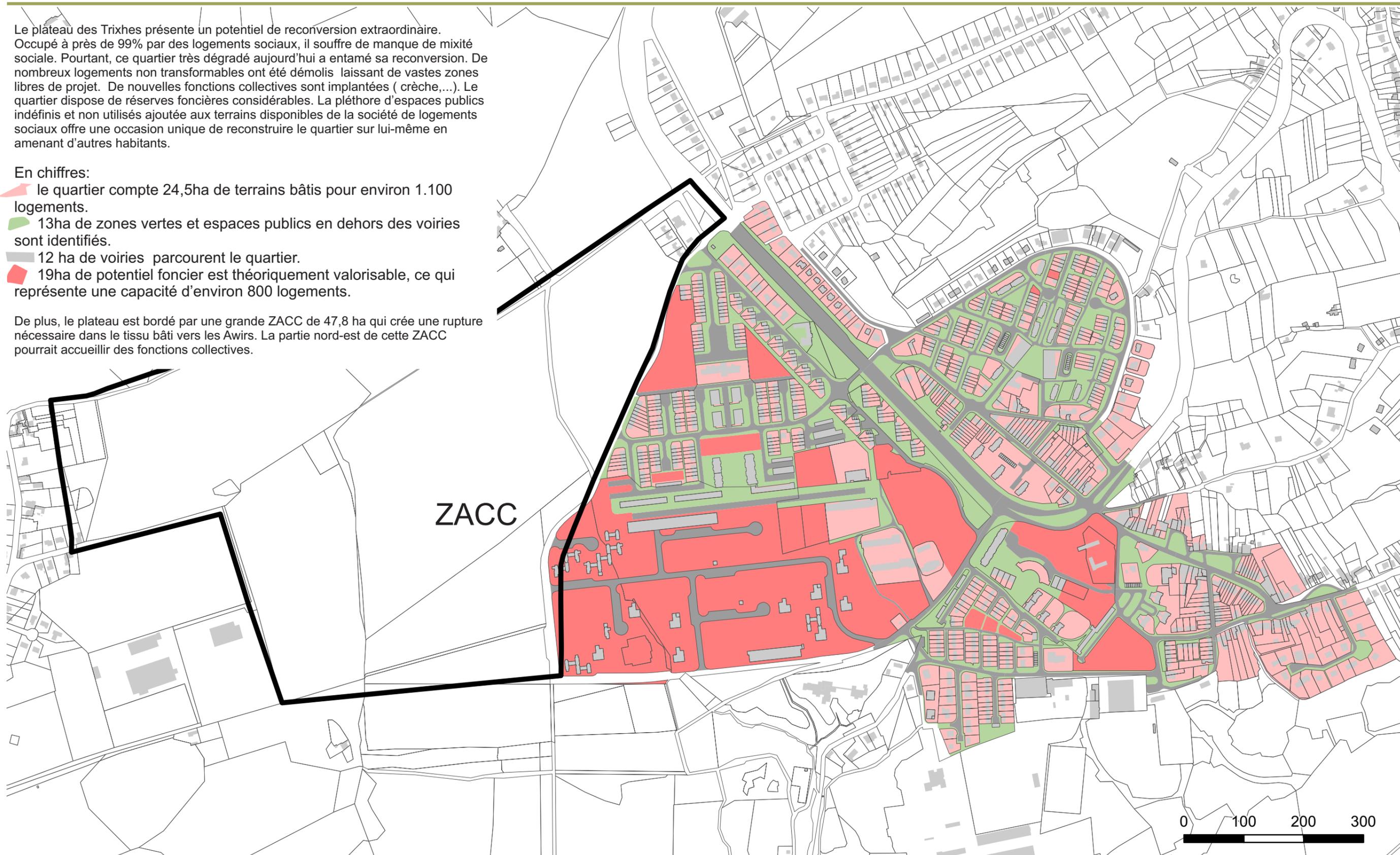


Le plateau des Trixhes présente un potentiel de reconversion extraordinaire. Occupé à près de 99% par des logements sociaux, il souffre de manque de mixité sociale. Pourtant, ce quartier très dégradé aujourd'hui a entamé sa reconversion. De nombreux logements non transformables ont été démolis laissant de vastes zones libres de projet. De nouvelles fonctions collectives sont implantées (crèche,...). Le quartier dispose de réserves foncières considérables. La pléthore d'espaces publics indéfinis et non utilisés ajoutée aux terrains disponibles de la société de logements sociaux offre une occasion unique de reconstruire le quartier sur lui-même en amenant d'autres habitants.

En chiffres:

- le quartier compte 24,5ha de terrains bâtis pour environ 1.100 logements.
- 13ha de zones vertes et espaces publics en dehors des voiries sont identifiés.
- 12 ha de voiries parcourent le quartier.
- 19ha de potentiel foncier est théoriquement valorisable, ce qui représente une capacité d'environ 800 logements.

De plus, le plateau est bordé par une grande ZACC de 47,8 ha qui crée une rupture nécessaire dans le tissu bâti vers les Awirs. La partie nord-est de cette ZACC pourrait accueillir des fonctions collectives.



L'objectif de reconstruction du quartier sur lui-même peut être atteint par la mise en place d'un schéma directeur complet intégrant les différentes potentialités foncières.

Le quartier est aujourd'hui coupé en deux par l'avenue Gonda, "autoroute urbaine" reliant le plateau et la E42 à la vallée. Il s'agit d'un axe important de desserte des entreprises de vallée. Cependant, la configuration actuelle crée une rupture traumatisante dans le tissu du plateau. Il serait possible d'envisager une "pacification" de cette voirie en la rendant plus urbaine et moins omniprésente. La seule possibilité actuelle de traverser est d'emprunter des passages souterrains très insécurisants.

Dans le coude formé par l'avenue, à hauteur de la place de la Liberté, l'emprise routière pourrait être réduite et un traitement particulier du sol pourrait permettre un ralentissement de la vitesse. Des fronts bâtis sont susceptibles d'être recréés afin d'affirmer la traversée d'un centre identifiable. La place pourrait alors se déployer comme un vrai centre du quartier.

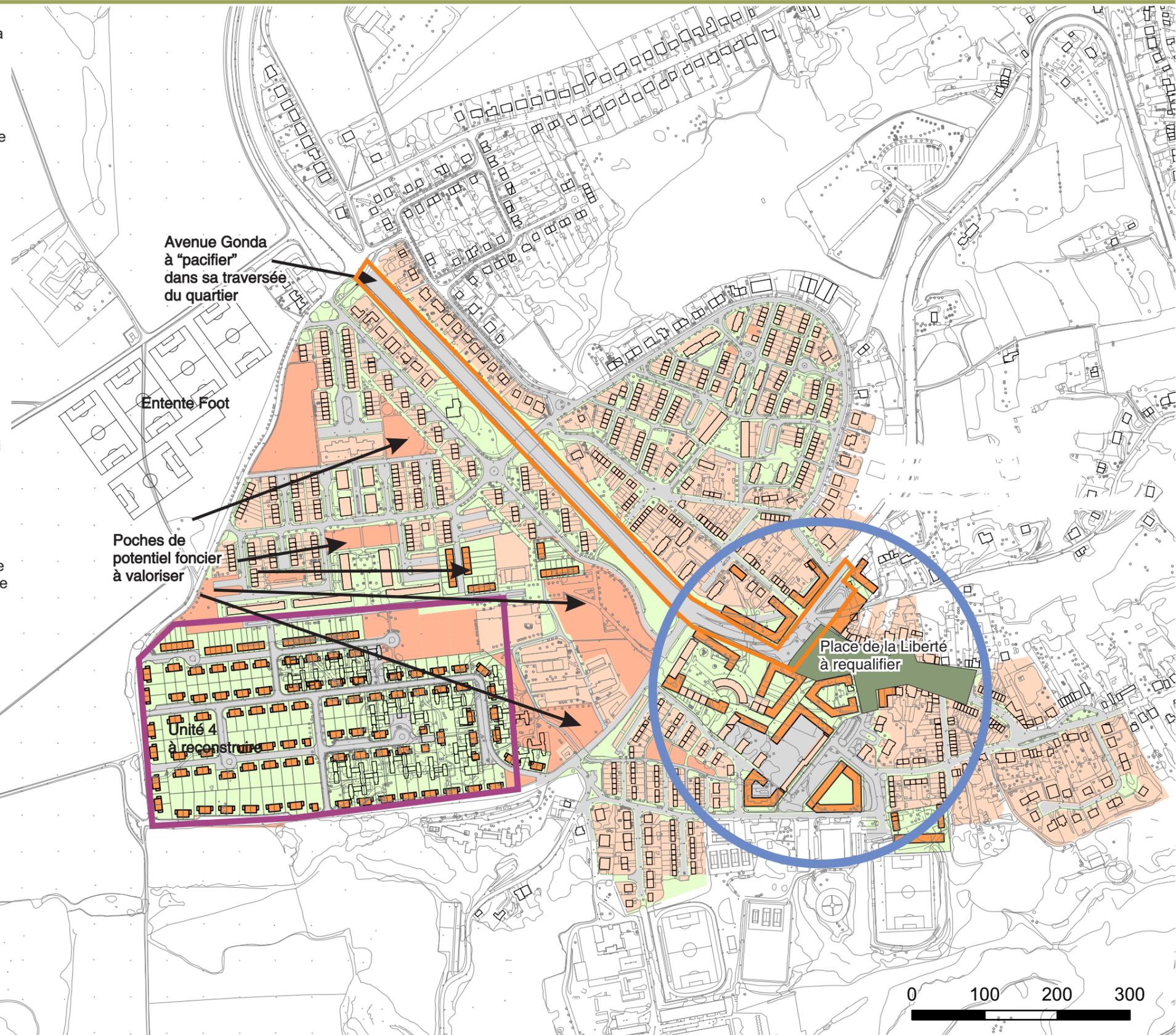
Le bâti actuel est implanté de façon anarchique sur des espaces non-définis. Des îlots pourraient être recréés via un remembrement du parcellaire.

Le nouveau centre pourrait accueillir des fonctions collectives et commerciales manquantes dans le quartier. L'objectif de ces nouvelles constructions est d'amener la mixité sociale qui fait défaut aujourd'hui et de densifier un des quartiers les mieux desservis en transports en commun de la commune.

Les espaces publics doivent faire l'objet d'une revalorisation paysagère ambitieuse permettant le changement d'image du quartier.

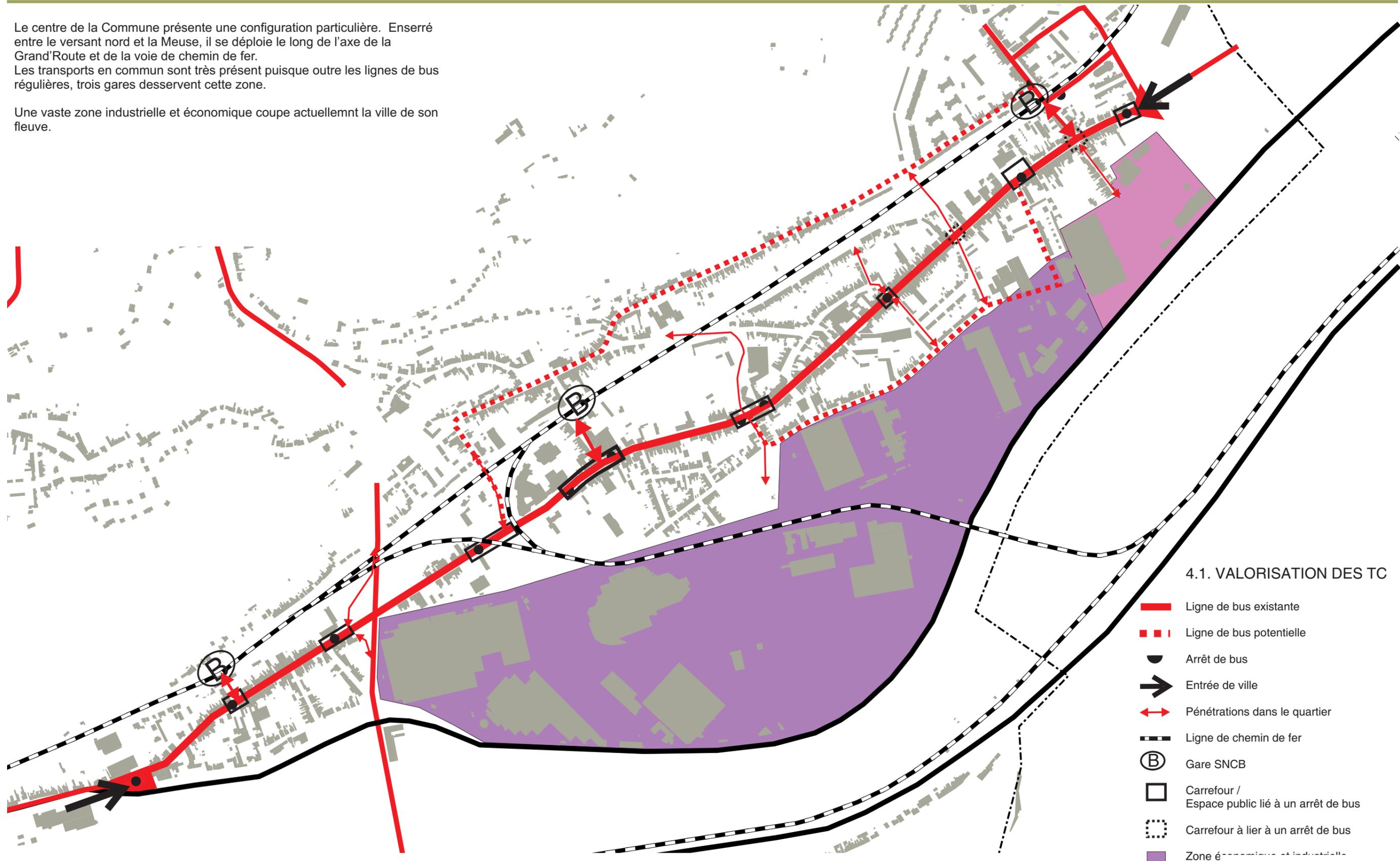
La reconstruction de l'unité 4 doit être conditionnée à un projet global sur le quartier intégrant la réalisation d'un espace central au niveau de la place de la Liberté afin d'offrir une mixité sociale mais aussi typologique (maisons unifamiliales, appartements, commerces, fonctions collectives,...)

Le schéma ci-présenté donne une idée indicative des objectifs, il n'a pas pour but d'être figé.



Le centre de la Commune présente une configuration particulière. En serré entre le versant nord et la Meuse, il se déploie le long de l'axe de la Grand'Route et de la voie de chemin de fer. Les transports en commun sont très présents puisque outre les lignes de bus régulières, trois gares desservent cette zone.

Une vaste zone industrielle et économique coupe actuellement la ville de son fleuve.



4.1. VALORISATION DES TC

- Ligne de bus existante
- - - Ligne de bus potentielle
- Arrêt de bus
- Entrée de ville
- Pénétrations dans le quartier
- Ligne de chemin de fer
- Gare SNCB
- Carrefour / Espace public lié à un arrêt de bus
- Carrefour à lier à un arrêt de bus
- Zone économique et industrielle

Un grand nombre de fonctions jalonne le centre de la Commune. Celles-ci sont éparpillées sur le quartier. Seul le parc communal avec la maison communale permet d'identifier une certaine centralité.

Les gares sont peu identifiables.

Un certain nombre de terrains à vocation économique ou industrielle est inoccupé.

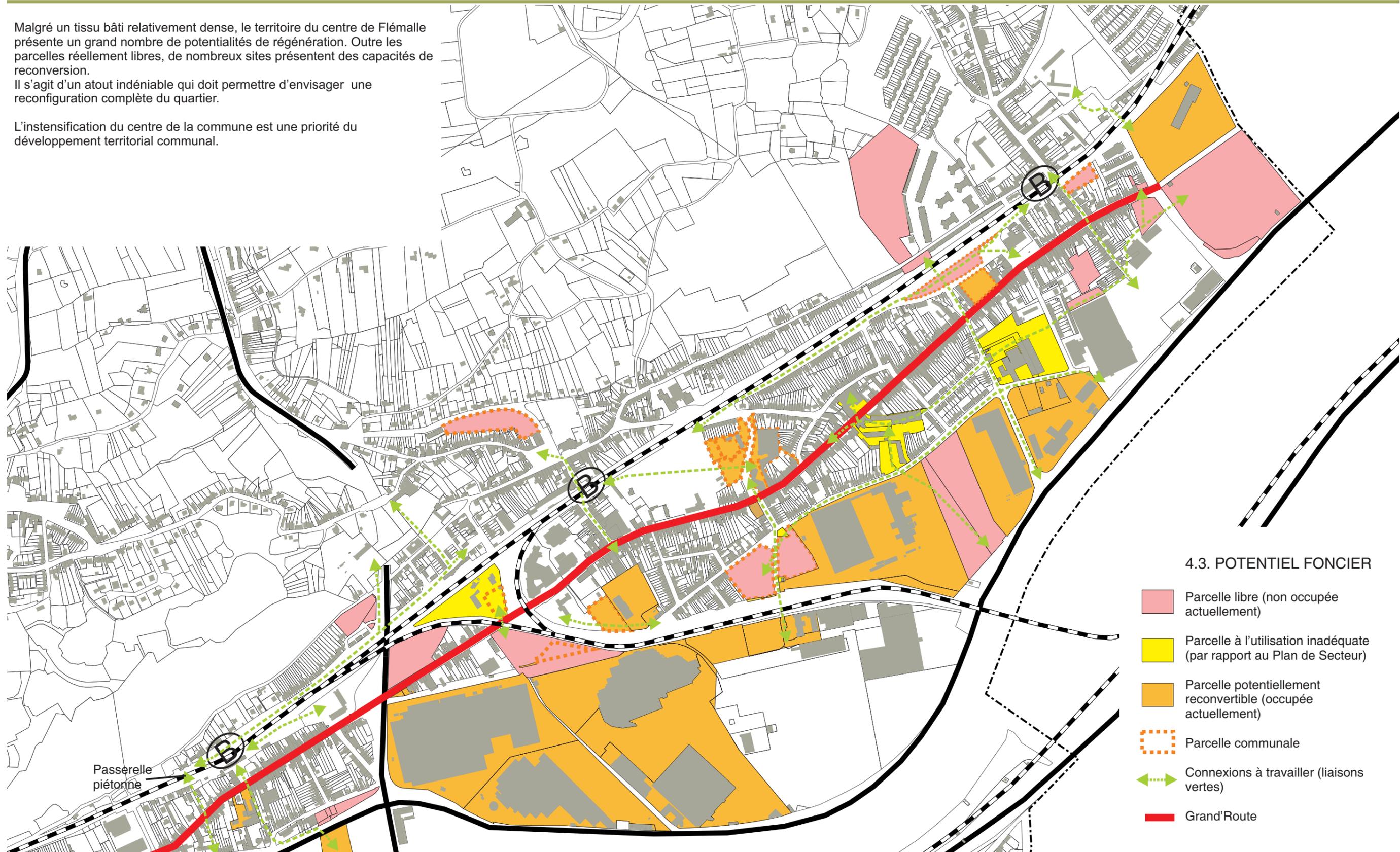


4.2. OCCUPATION DU SOL

- Zone d'habitat (urbain)
- Espaces verts
- Services
- Zone d'activité économique
- Zone industrielle à reconsidérer
- Zone industrielle ou économique inutilisée

Malgré un tissu bâti relativement dense, le territoire du centre de Flémalle présente un grand nombre de potentialités de régénération. Outre les parcelles réellement libres, de nombreux sites présentent des capacités de reconversion.
Il s'agit d'un atout indéniable qui doit permettre d'envisager une reconfiguration complète du quartier.

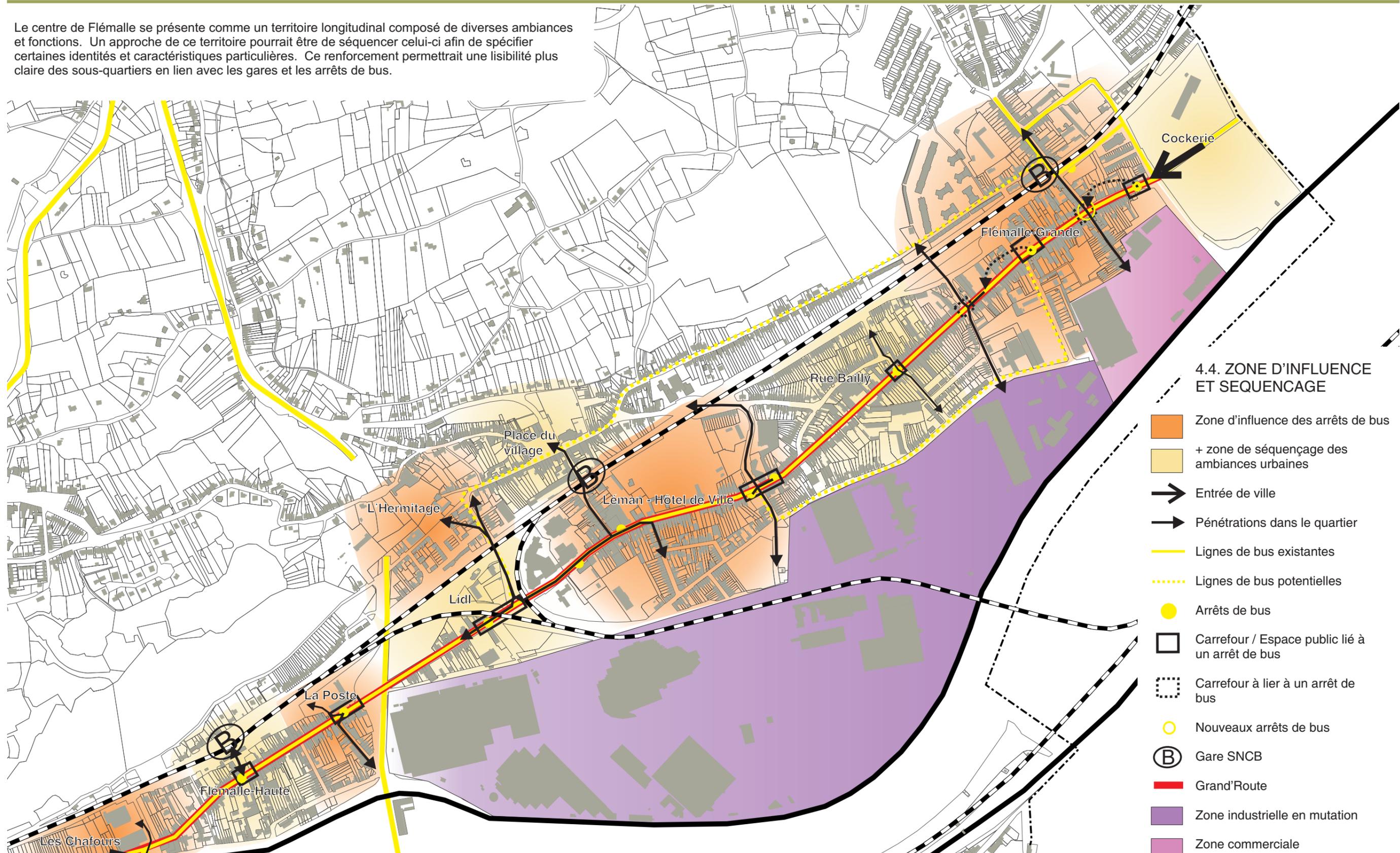
L'intensification du centre de la commune est une priorité du développement territorial communal.



4.3. POTENTIEL FONCIER

- Parcelle libre (non occupée actuellement)
- Parcelle à l'utilisation inadéquate (par rapport au Plan de Secteur)
- Parcelle potentiellement reconvertible (occupée actuellement)
- Parcelle communale
- Connexions à travailler (liaisons vertes)
- Grand'Route

Le centre de Flémalle se présente comme un territoire longitudinal composé de diverses ambiances et fonctions. Un approche de ce territoire pourrait être de séquencer celui-ci afin de spécifier certaines identités et caractéristiques particulières. Ce renforcement permettrait une lisibilité plus claire des sous-quartiers en lien avec les gares et les arrêts de bus.



Comme expliqué antérieurement, les Awirs présente des caractéristiques uniques au sein de la commune.
Il s'agit de la zone ayant le mieux préservé son caractère rural et ses qualités paysagères.
C'est aussi la partie de Flémalle la moins bien desservie en transports en commun.

Le village attire de nouveaux habitants et de grandes disponibilités foncières sont encore présentes en zone d'habitat au plan de secteur.

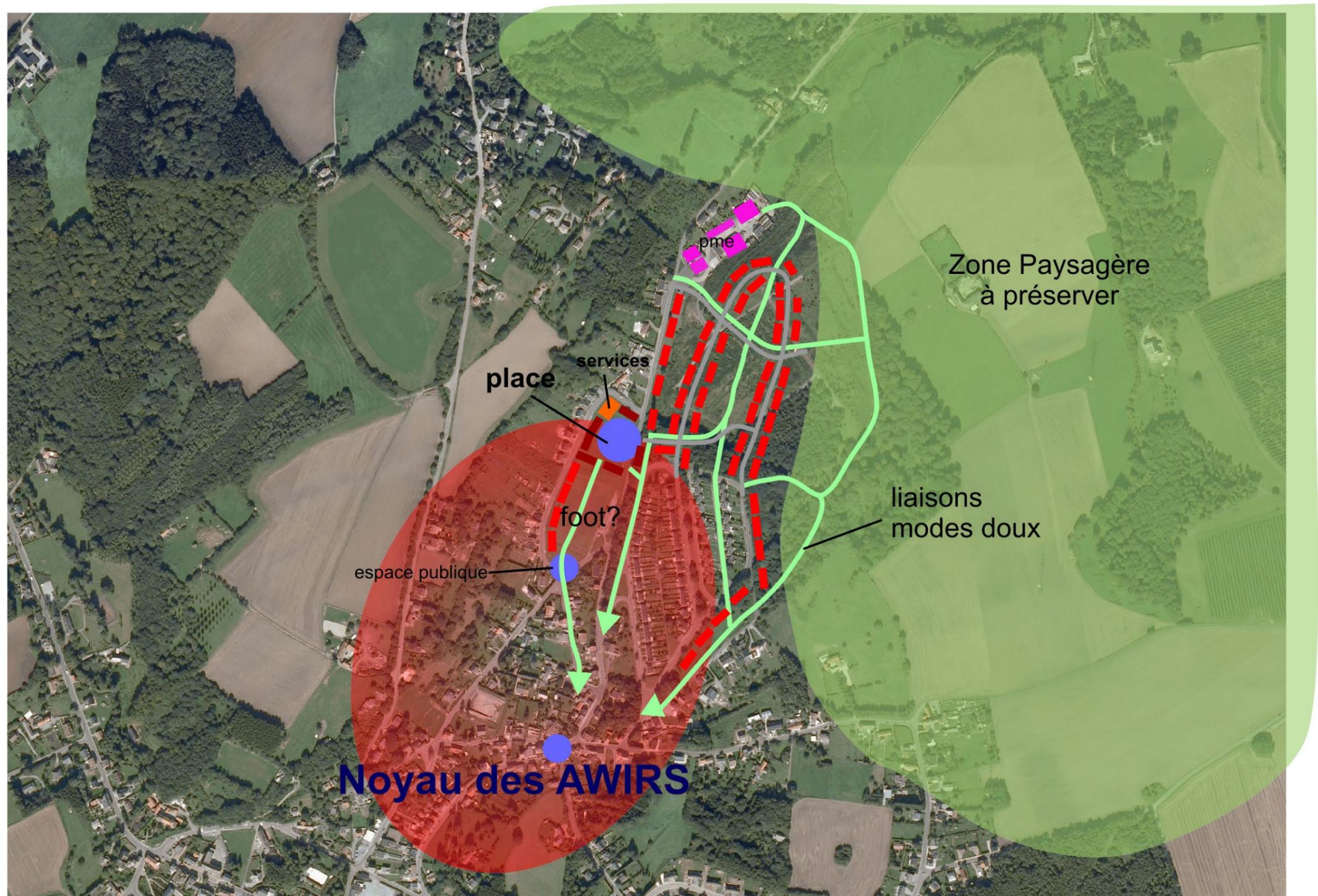
Par contre, la mobilité douce y est peu développée et, certains sous-quartiers, comme la cité blanche, sont isolés du reste du village.

Aucune place ni espace public n'est identifié. Deux terrains de football sont implantés en périphérie nord du centre en limite de la cité blanche et des réserves foncières.

Le schéma présenté à pour but d'exprimer les critères de développement de cette partie du village. Le dessin est purement indicatif.

Objectifs:

- Préserver la qualité des paysages et plus particulièrement de la grande zone paysagère identifiée dans le diagnostic depuis le plateau de la Hesbaye vers la Meuse.
- Relier les différentes parties des Awirs avec un réseau modes doux efficace et abondant basé sur les chemins existants.
- Développer un espace public central entouré de fonctions collectives et de logements au niveau des terrains de football.
- Créer des espaces publics de qualité sur le centre du village.
- Conditionner l'urbanisation des terrains disponibles à la réalisation d'un schéma d'ensemble ou d'un RUE intégrant le centre du village.



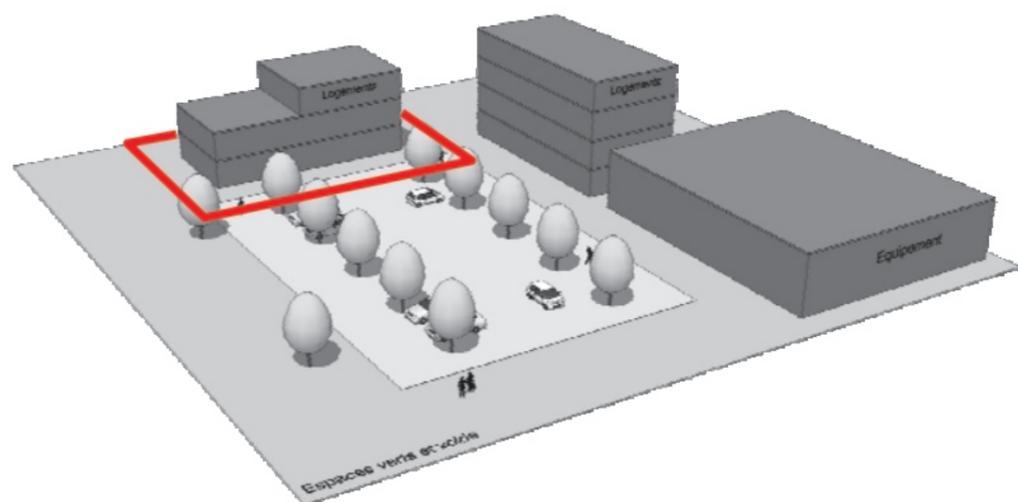


Annexes

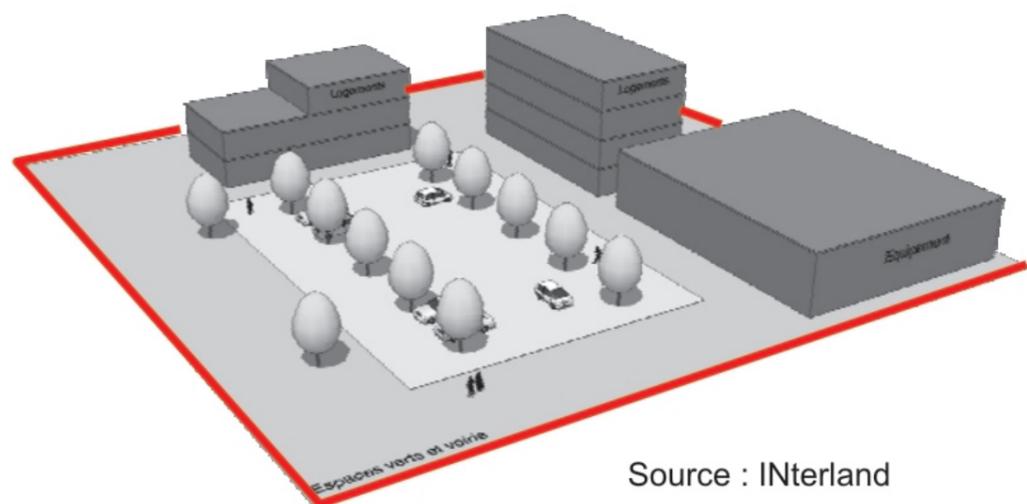
DENSITE | Définition

Rapport entre un indicateur statistique (population, logement, emploi, ...) et une surface.

Densité nette



Densité brute



Source : Interland

Densité nette (DN) :

Elle est mesurée à l'échelle de l'îlot. Les espaces publics sont écartés de ce calcul.

Densité brute (DB) :

Elle prend en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics.

Densité de population :

Nombre d'habitants par km² ou par hectare

Densité résidentielle :

Nombre de logements par hectare

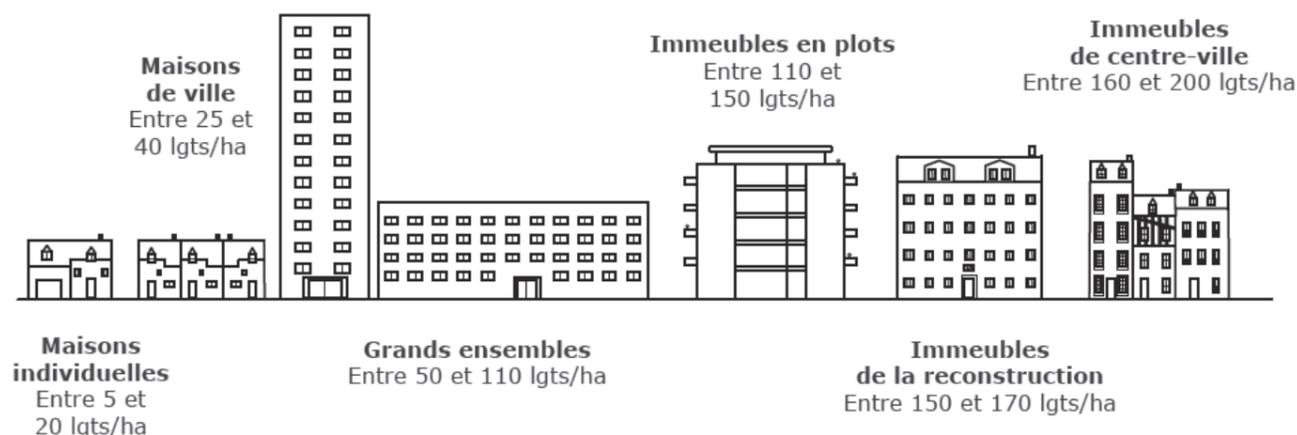
Densité d'emplois :

Nombre d'emplois par hectare

Densité d'activité humaine :

Nombre d'habitants + nombre d'emplois par hectare

1 ha = 10 000 m² (100 m x 100 m)

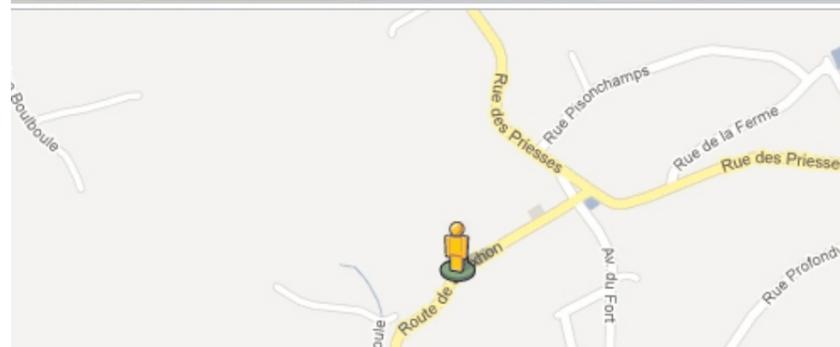


Rue de Souxhon

Souxhon - Flémalle

Secteur statistique A 611
Surface moyenne des parcelles :
1000 m²

Habitat individuel
peu dense



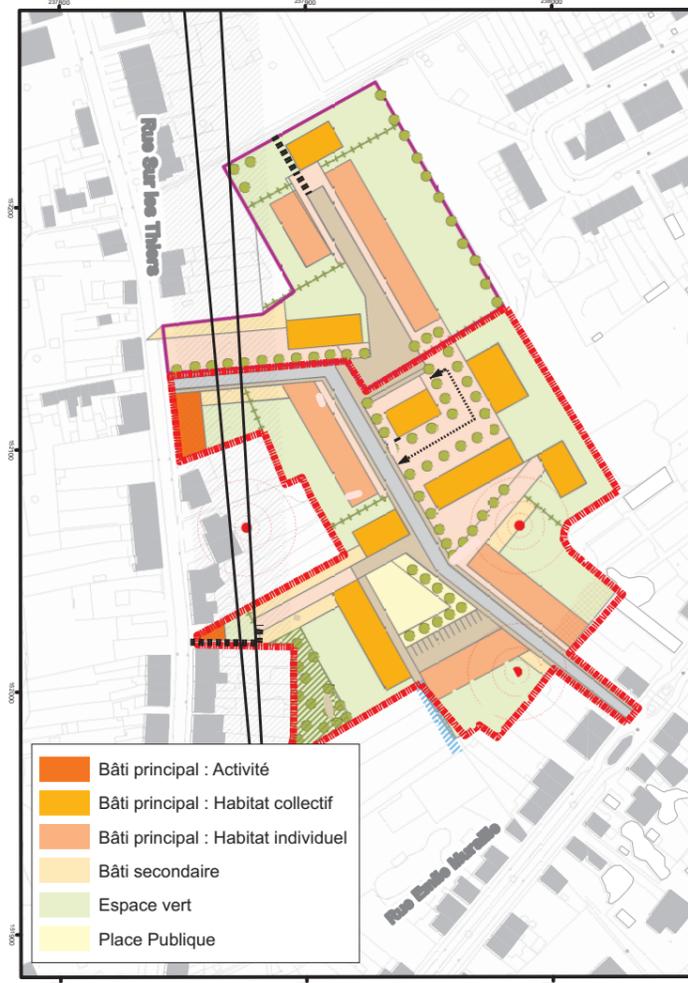
10 logements/ha.

Rue Emile Muraille

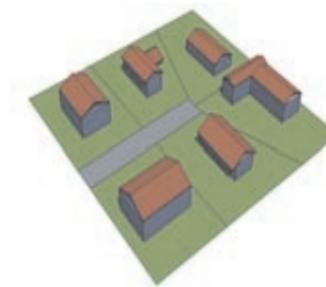
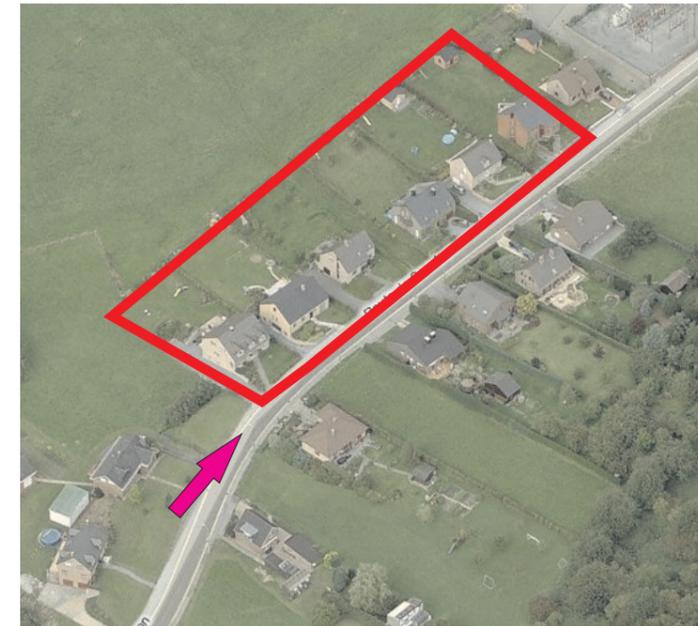
Herstal - Liège

Programme mixte

Habitat individuel
et collectif



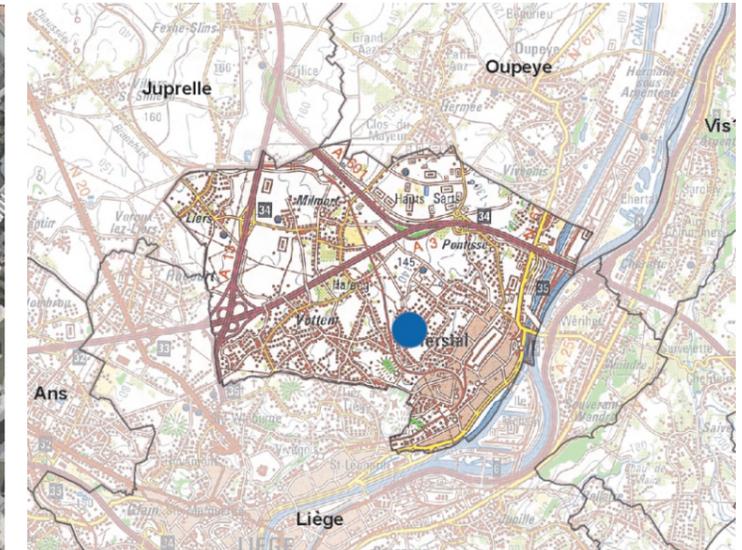
30 logements/ha.



10 logements à l'hectare

Cette densité de tissu urbain correspond aux constructions en ruban se développant le long des voiries publiques existantes (ou les lotissements 4 façades) sans lien avec le reste de la commune. Elles se caractérisent par:

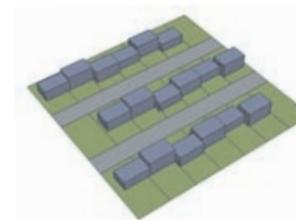
- un manque d'espaces publics
- une consommation foncière importante
- une uniformité dans les formes urbaines



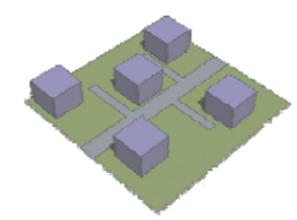
Terrain d'une superficie de : 2,8 ha.

Nombre de logements créés :

78 logements en collectif
34 logements individuels
soit un total de 100 logements

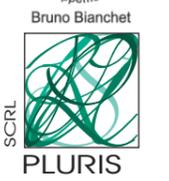


+



Une densité brute moyenne de :

- 31 à 37 logements/ha. en partie Sud
- 20 logements/ha. en partie Nord
- une moyenne de **27 à 31** logements sur l'ensemble du site

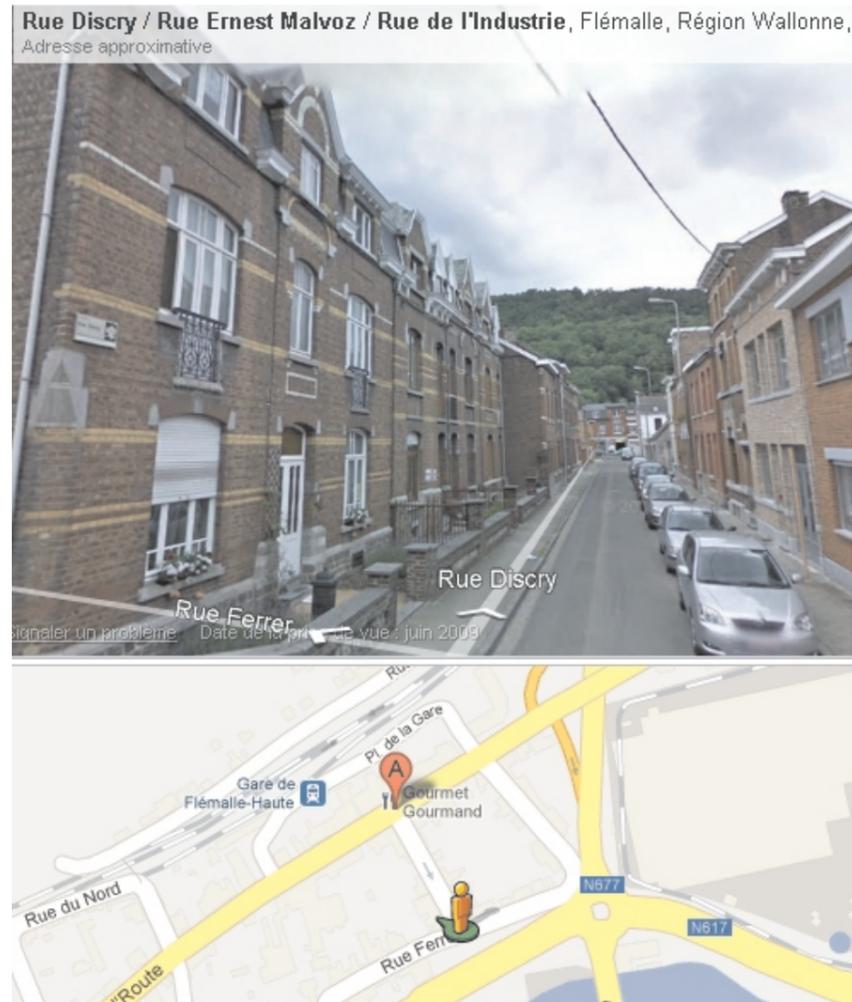


Rue Discry

Flémalle-Haute

Secteur statistique A 001
Surface moyenne des parcelles :
250 m²

Habitat individuel
mitoyen



40 logements/ha.

Rue Bregotte

Les Trixhes

Secteur statistique A 200
Superficie des terrains entre 130
et 150 m²

Habitat individuel
mitoyen ou semi-
mitoyen

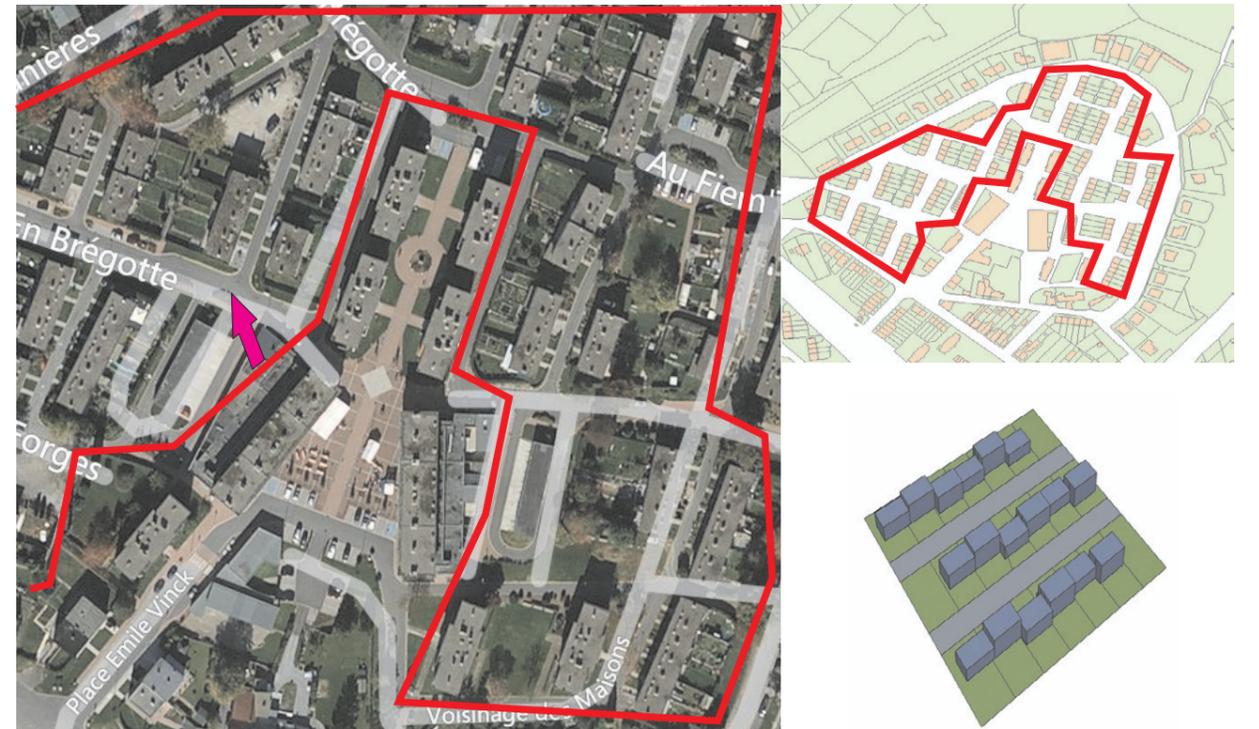


de 60 à 80 logements/ha.



40 logements à l'hectare

Ce type de densité se retrouve dans des quartiers d'habitat individuel de plus grande densité. La rationalisation du foncier y est meilleure tout en offrant la possibilité d'espaces privatifs en coeur d'îlot.



De 60 à 80 logements à l'hectare - densité nette

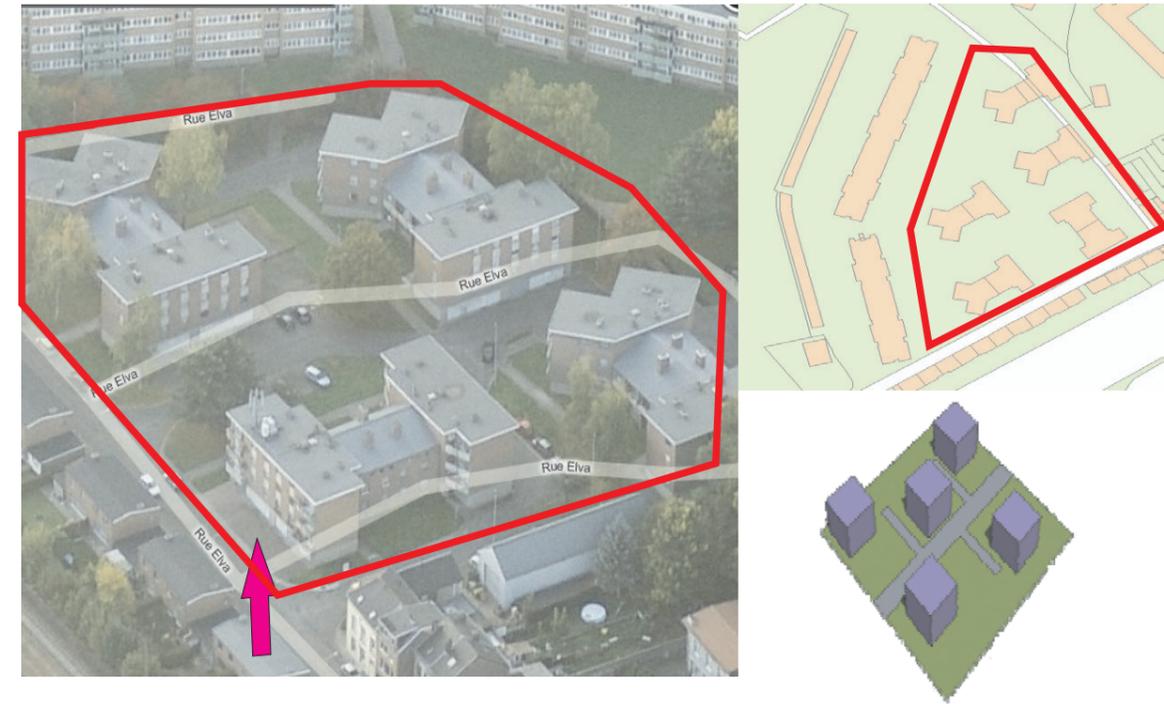
Ce tissu urbain se caractérise par :

- un processus de construction collectif et organisé
- une rationalisation du foncier
- des espaces collectifs extérieurs

Rue Elva

Flémalle-Grande
Secteur statistique A 822
Parcelle d'environ 10 000 m²

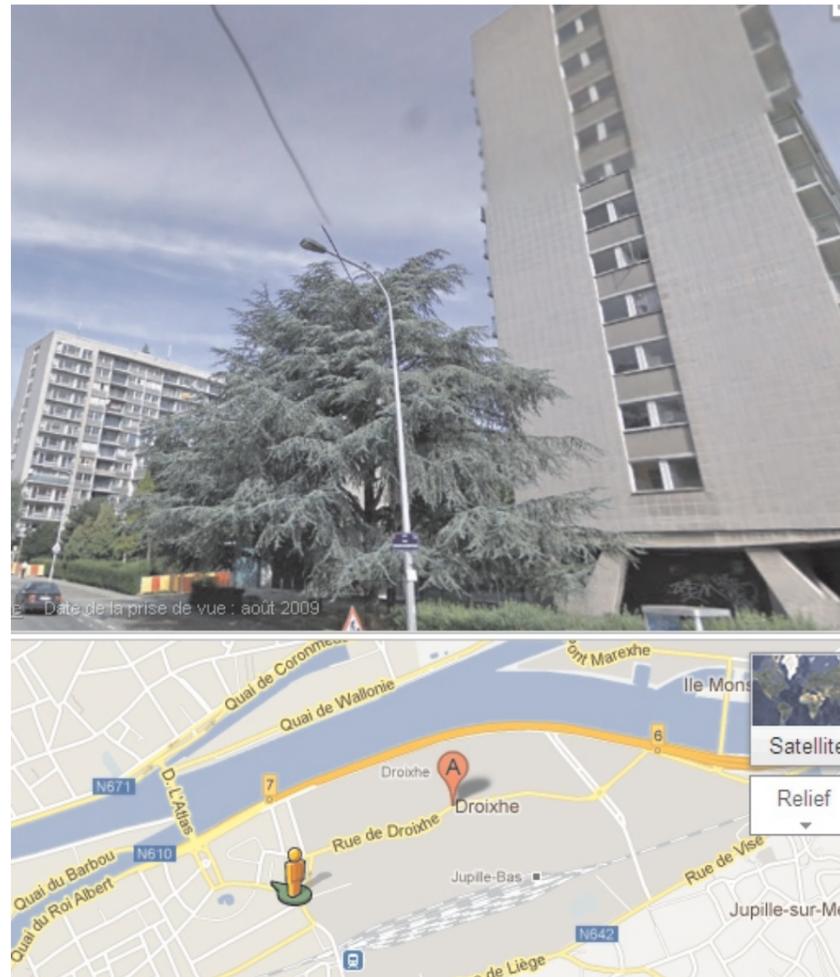
Habitat collectif



Rue Armand Rassenfosse

Droixhe - Liège
avant travaux de rénovation

Ensemble
d'habitat collectif



Rue de Fétille, 85
4020 Liège
tél : 04 342 01 50
fax : 04 344 32 36
info@pluris.be

