

COMMUNE DE OLNÉ

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL

EVALUATION ET SYNTHÈSE DE LA SITUATION EXISTANTE

Août 2005

S.A. PISSART
VAN DER STRICHT

Contenu du document

Introduction

CONTEXTE GENERAL	texte et carte	p. 01
HISTORIQUE	texte	p. 02
SITUATION DE DROIT	texte et carte	p. 03
DEMOGRAPHIE ET SOCIO-ECONOMIE	texte	p. 05
PAYSAGE	texte et carte	p. 06
MILIEU NATUREL	texte et carte	p. 07
SYNTHESE GENERALE ET FONDEMENTS DES OBJECTIFS	texte et carte	p. 08

Introduction.

Ce document fait suite à l'analyse de la situation existante.

Il exprime la synthèse et l'évaluation sous forme de textes et de cartes s'y rapportant.

Il indique les particularités de la commune dans le but d'ensuite formuler un projet précis et particulier.

CONTEXTE GENERAL

Voir carte : Contexte général.

La commune d'Olné s'étend sur près de 16 km².
Au 01/01/2005, elle accueillait 3 793 habitants.

Sa localisation lui confère le rôle d'une articulation entre, d'une part, deux entités urbaines et, d'autre part, deux régions géographiques :

- Entités urbaines : l'agglomération de Liège et la ville de Verviers
- Région géographiques : le Pays de Herve et la vallée de la Vesdre / l'Ardenne.

Pour cette raison, les principales caractéristiques de la commune sont celles d'un territoire rural auquel vient se superposer une urbanisation induite par la proximité des villes.

HISTORIQUE

Un passé marquant une identité territoriale

La naissance du village de Olne (Aulne) remonte aux environs de l'an 1000.

Au cours des siècles, ses habitants sont confrontés à des occupations successives (Germanie, Brabant, Provinces Unies).

Outre les invasions, ils connaissent de fortes tensions internes induites par la coexistence soit de deux pouvoirs (religieux et civil), soit deux religions (catholique et protestante).

A la création de la Belgique, ils trouvent la tranquillité. Ils subissent ensuite difficilement les deux guerres du XXème siècle puis retrouvent la paix.

Deux éléments du relevé historique sont particulièrement significatifs car ils distinguent le territoire olnois par rapport à ceux qui l'entourent :

- La carte de Ferraris (fin XVIIIè s.) : elle reprend un périmètre très proche de celui de la commune actuelle et y indique « Enclave Hollandais ».
- Le fait que lors de la fusion des communes, en 1976, Olne reste indépendante.

Olne a donc connu un passé particulier par rapport aux communes voisines.

Des traces du passé marquent le territoire :

- Les voies anciennes.
- Le bâti ancien témoigne des matériaux disponibles dans les environs et des techniques de l'époque. Il fait actuellement l'objet d'un souci de préservation et inscrit ainsi la mémoire dans le territoire.
- Certains bâtiments témoignent des activités économiques d'autrefois : les fermes, les clouteries, le château, ...



Extrait de la carte de Ferraris

SITUATION DE DROIT

Voir carte : Contraintes juridiques et affectations

L'agriculture est l'affectation dominante au plan de secteur.

Elle est parsemée de zones d'habitat à caractère rural, mais les zones agricoles restent suffisamment étendues pour répondre aux exigences de l'agriculture d'aujourd'hui.

Quasi toutes les parties urbanisables sont des zones d'habitat à caractère rural au plan de secteur mais leurs positions et leurs formes les particularisent.

- au nord, une excroissance de l'agglomération sur les communes de Fléron, Olne et Soumagne.
- au sud, une partie de Nessonvaux, ramification de la zone urbanisable de la vallée de la Vesdre.
- les autres zones d'habitat à caractère rural prennent une forme allongée distribuée de voies de circulation existantes et sont dispersées dans la zone agricole. Parmi elles, seule la zone urbanisable de Olne-village, est de taille supérieure et s'articule autour d'un noyau remarquable par son intérêt culturel, historique et esthétique.

La valeur patrimoniale est un des facteurs juridiques les plus importants.

Cette valeur se marque par la forte proportion du territoire couverte par des contraintes légales :

- Au nord, autour de la vallée de la Magne, une zone relativement étendue combine plusieurs modes de protection : périmètre d'intérêt paysager, site classé et zone Natura 2000.
- Quasi tout le sud de la commune, hormis les parties urbanisables, est protégé par un périmètre d'intérêt paysager.

Les voies de circulation régionales occupent une position stratégique.

- Au nord, la N621, localisée sur la commune de Soumagne, et au sud, la N61 permettent les échanges entre Olne et l'agglomération liégeoise.
- La N604 relie ces deux voies, traversant la commune du nord au sud . Son tracé permet le transit entre le plateau de Herve et la vallée de la Vesdre. Cette voie traverse la partie du village de Olne protégée patrimonielement.
- A l'ouest de Olne, sur les communes de Fléron et Trooz, le plan de secteur réserve une emprise pour la liaison Cerexhe-Heuseux / Beaufays qui délesterait probablement la traversée de Olne-village d'une partie du transit.
Cette voie faciliterait également l'accès à la commune depuis l'agglomération liégeoise et depuis l'Allemagne et les Pays-Bas.

Deux carrières occupent des superficies importantes.

Elles sont situées en bordure ouest de la commune (Fléron et Trooz). Toutes deux jouxtent un périmètre d'intérêt paysager.

L'analyse aboutit à identifier quatre parties dans la commune.

- L'espace de frange de l'agglomération.
Il s'agit d'une partie d'une zone d'habitat à caractère rural qui s'étend également sur le territoire de Fléron.
- L'ensemble de la vallée de la Magne.
Au nord-ouest de la commune, il s'articule sur le tracé de la rivière et combine plusieurs affectations : zones d'habitat à caractère rural, agricoles et d'extraction. (carrière du Bay Bonnet). Une forte proportion de la superficie est protégée pour sa valeur patrimoniale (site classé et intérêt paysager) ce qui rend cet ensemble particulier.
Au sud de la carrière, à la fois sur Trooz et Fléron, une zone forestière pourrait constituer le prolongement de cette ensemble.
- L'espace agricole et les hameaux.
Les limites communales est et ouest délimitent cet espace. Il est inclus dans une zone principalement agricole bien plus étendue constituant une extrémité du plateau de Herve. Cette zone est donc de niveau supracommunal.
De petites zones d'habitat à caractère rural généralement allongées et en ruban s'y localisent.

- L'entité de Olne.
Localisée dans l'espace agricole décrit ci-avant, elle se particularise par sa forme plus compacte que les autres zones en ruban. De plus, elle s'articule autour d'un noyau protégé par un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.
Les espaces agricoles qui entourent la zone urbanisable doivent être prises en compte également pour assurer la cohérence d'ensemble.
- L'espace à dominance agricole et forestière, à haute valeur paysagère.
Il compose toute la partie sud de la commune et se rattache à une zone du même type mais beaucoup plus vaste qui s'étend de l'autre côté de la vallée de la Vesdre. Ces zones sont incluses dans un périmètre d'intérêt paysager de niveau supracommunal.

On constate que les quatre parties distinguées dans la commune sont raccordées à des zones ou ensembles du même type qui s'étendent au-delà des limites communales. Ceci inclut la gestion du territoire communal de Olne dans une dynamique dépassant ce niveau de territorialité.

DEMOGRAPHIE ET SOCIO-ECONOMIE

Une population aisée de plus en plus nombreuse dans une commune essentiellement résidentielle.

Peu d'emplois dans la commune.

L'activité d'élevage occupant pas loin de 50 % du territoire.

La population comparée à celles des communes voisines.

- La plus forte baisse de population entre le début du vingtième siècle et la fin des années 60. Ensuite, une croissance qui s'accélère et, proportionnellement, dépasse même celle de Fléron ces dernières années.
- Au 1/1/2005, la population s'élève à 3 793 habitants.
- Entre 60 et 30 nouveaux habitants par an qui forment majoritairement de jeunes familles quittant la ville pour habiter un espace rural. Cette tendance n'a rien d'exceptionnel. Il semble que le taux de motorisation des ménages soit une signe expliquant l'accroissement puisqu'il leur donne la possibilité d'installation dans des lieux mal desservis par les transports en commun.
- Une population étrangère très peu nombreuse (3,7% en 2003 contre 11% à Fléron) et composée très majoritairement d'européens (87% en 2003 dont environ la moitié d'italiens).
- Un niveau d'instruction plus élevé que dans les communes voisines. Seul des écoles de niveau primaire sont localisées dans la commune. En 1991, 598 élèves se déplaçaient quotidiennement vers d'autres communes.
- Les revenus moyens sont nettement plus élevés que dans les autres communes.
- Si les personnes âgées sont relativement peu nombreuses, cette tendance se modifiera dans les années à venir étant donné la forte proportion d'adultes.

La population active et les activités.

- L'emploi local, essentiellement composé d'indépendants, devrait rester peu développé par rapport à l'importance de la fonction résidentielle.
- Un projet de mini-zone (services et artisanat) est mené avec l'aide de la SPI à Belle Maison.
- La commune ne comporte pas d'entreprise de grande taille génératrice d'emploi.
- L'emploi local est essentiellement composé d'indépendants et le principal pourvoyeur d'emploi salarié est le pouvoir public.
- L'agriculture suit la tendance générale avec une diminution du nombre de fermes (moins de 40) et de personnes employées dans l'agriculture. Les prés et prairies couvrent 90% de la surface agricole et l'activité est quasi entièrement orientée vers l'élevage de bétail.

L'appartenance à la commune.

- Comme dans la plupart des communes rurales proches des agglomérations urbaines, la population se distingue par les « anciens » et les « nouveaux ». parmi les anciens, les agriculteurs sont souvent originaire du Pays de Herve que la génération précédente a quitté pour trouver à Olne des terres alors disponibles

PAYSAGE

Voir cartes : Paysage – Structure du bâti

La croisée de régions paysagères différentes.

La commune est entourée de trois régions :

- au nord-ouest : la frange de l'agglomération liégeoise
- au nord et à l'est : le Pays de Herve.
- Au sud : la vallée de la Vesdre et l'amorce de l'Ardenne.

Le paysage oinois se rattache donc à ces régions, raison pour laquelle il est diversifié et intéressant.

Un territoire diversifié composé d'unités paysagères bien typées.

Dix-sept unités paysagères composent le territoire oinois. On les classe en trois catégories (voir carte).

- Le paysage rural traditionnel en transformation.
Ces sept unités ont en commun les caractéristiques du Pays de Herve (relief vallonné, structure bocagère). Elle se différencie les unes des autres par le type de bâti ou l'absence de bâti ainsi que par l'évolution qui a modifié les caractéristiques originales : maintien ou suppression des haies, cultures ou prairies, présence ou absence de vergers, présence de bâti récent, etc..
- Les ensembles paysagers particuliers.
Chacune de ces huit unités forme un tout et renforce l'intérêt du territoire oinois qui n'est pas très étendu. On trouve donc, sur une superficie réduite, une diversité relativement importante de paysages remarquables.
Les carrières sont reprises dans cette catégorie et constituent des paysages en transformation.
- Les paysages influencés par l'agglomération.
Ils se rattachent à la zone suburbaine de l'agglomération (Fléron) ou à la Vallée de la Vesdre partiellement occupée par l'urbanisation induite par le couloir de circulation de fond de vallée.

Le développement du bâti récent : soit sous forme d'ensembles, soit dispersé dans le tissu ancien.

L'urbanisation récente, toujours en cours, introduit une structure nouvelle dans le paysage. Les maisons unifamiliales de type « quatre façades » sont installées sur des parcelles dessinées le long de voies existantes sans tenir compte de la trame parcellaire originale. L'implantation du bâti par rapport à la voie confère un caractère régulier et orthogonal qui tranche avec la structure ancienne bien plus nuancée.

Cette urbanisation récente s'est produite à de nombreux endroits dans la commune, souvent en prolongement des noyaux anciens et nuit à la cohérence.

Oine, seule entité villageoise.

La densité du bâti et la configuration des voies lui confèrent un caractère ancien remarquable. Il est le seul village de la commune et constitue le noyau principal.

Les autres groupements de bâti sont soit des hameaux peu denses, souvent longitudinaux, soit une partie de la frange urbaine.

Les ensembles bâtis particuliers.

Ils présentent chacun une cohérence due soit au type de bâti, soit à la combinaison du bâti et du site.

MILIEU NATUREL

Les zones de très grande valeur écologique réparties dans des milieux différents.

L'analyse du milieu naturel a mis en évidence différents éléments, dont certains sont remarquables. Il s'agit notamment des boisements situés sur le versant d'adret de la vallée de la Vesdre, d'ensembles caractéristiques des milieux calcaires, des vallées (Haziennes et Magne) et de l'ensemble formé par les rus de Riessonsart.

Ces zones forment des ensembles relativement continus.

Les zones centrales ouvertes (prairies) sont très réduites et localisées au sud, enclavées dans des zones forestières.

Des incompatibilités entre l'intérêt écologique et l'affectation au plan de secteur.

- Les zones liées aux vallées et leurs versants.
L'affectation en zone d'habitat à caractère rural est une importante source de conflit, principalement dans la vallée de la Haziennes, mais également dans les vallées de la Magne (Saint-Hadelin) et de la Vesdre, ainsi qu'au niveau des ruisseaux de Riessonsart.
Des conflits peuvent également apparaître au niveau des boisements (sur les versants) situés en zone agricole par exemple.
- Les zones périphériques d'Oline et d'Ayeneux.
Constituées notamment d'anciens vergers, de haies, de bandes boisées, elles sont affectées en zone agricole et d'habitat à caractère rural.
- Les zones d'extraction.
Des zones centrales forestières se trouvent à leur périphérie. Rappelons toutefois que ces espaces seront réaffectés en zone d'espaces verts au terme de l'exploitation et constituent donc un potentiel intéressant.
- Les éléments dispersés.
De nombreux petits éléments se trouvent en zone agricole, notamment la mare d'En Gelivaux, proposée pour le réseau Natura 2000.

Une double menace, provenant d'une part de l'urbanisation, et d'autre part, de l'activité agricole.

L'urbanisation pourrait compromettre gravement le rôle de liaison rempli par certains espaces. C'est notamment le cas de la vallée de la Haziennes, mais également des autres vallons et vallées de la commune.

Comme l'activité agricole, elle est également à l'origine de la disparition de nombreux éléments bocagers, souvent riches sur le plan écologique. Quelques zones ont conservé un caractère bocager encore marqué (vallée de la Haziennes, Froidbermont – Bouteille, Belle-Maison – Faweux) qu'il conviendrait de protéger. La commune a soutenu un projet de proposition de classement comme site du vallon de Froidbermont et de la Haziennes qui a reçu un avis favorable de la CRMSF, et est proposé actuellement à la signature ministérielle, celle-ci principalement développée suite à l'adoption du plan de secteur (novembre 1987) qui limite fortement les moyens d'action de la commune.

Peu de mares existent dans la commune mais deux d'entre elles présentent un intérêt particulier découlant de la présence du triton crêté, espèce d'intérêt communautaire Natura 2000. Elles ont été proposées pour le réseau Natura 2000 et devraient, de ce fait, bénéficier d'une protection légale. Elles sont situées en zone agricole (Gelivaux) et en zone d'habitat (Hansez).

SYNTHESE GENERALE ET FONDEMENTS DES OBJECTIFS

Voir carte : Synthèse générale

Le texte qui suit reprend, en premier lieu, la légende de la carte et l'explicite.

Le territoire oinois, de type « rural » se localise à la rencontre du Pays de Herve et des Ardennes. Il se transforme sous l'influence de deux phénomènes :

- L'évolution de l'agriculture
- La poussée de l'urbanisation.

Un espace agricole en transformation.

L'agriculture à Olne n'échappe pas à la tendance générale :

- Une diminution du nombre de fermes, leur transformation en logements et l'occupation des terrains voisins en pâtures d'agrément.
- L'augmentation de la taille des exploitations.
- Les pratiques risquant d'augmenter la pollution du sol.
- La tendance vers la monoculture (maïs).

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *La réduction du nombre d'emplois (une trentaine de personnes en 2004). Leur activité occupe cependant 50% du territoire.*
- *Les nuisances dues à la taille toujours croissante des entreprises, des élevages, des engins.*
- *La pollution du sol suite aux usages d'engrais, de pesticides et autres épandages.*
- *La transformation du paysage : disparition progressive des haies et vergers, cultures de maïs remplaçant les pâturages, etc..*

La diversité de l'urbanisation.

Le plan de secteur inscrit la quasi totalité des zones éventuellement constructibles en zones d'habitat à caractère rural. L'effet est double :

- La transformation de zones agricoles en zones construites.
- Le prolongement des hameaux par des rubans qui, dans beaucoup de cas, les relie entre eux ou presque.
- L'accroissement du village ancien de Olne triplant quasi sa superficie.

Les modes d'urbanisations nouveaux sont en rupture avec le mode ancien traditionnel :

- Le dessin des parcelles ne tient presque jamais compte de la trame parcellaire originale.
- L'implantation du bâti est différente : maisons quatre façades implantées en recul et avec régularité en contact avec l'urbanisation ancienne beaucoup plus nuancée.
- Ce type d'urbanisation récente s'inscrit soit dans un tissu bâti déjà existant et peu dense, soit dans des zones du plan de secteur non construites.

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *L'établissement de la cohérence entre les parties bâties anciennes et les nouvelles.*
- *La gestion de l'accroissement du village de Olne.*
- *Les éléments à contrôler lors de l'établissement de nouvelles constructions individuelles ou de lotissements.*

Les contraintes dues à l'automobile.

La commune est desservie au nord et au sud par des voies régionales. Elles sont reliées par la N604 qui traverse le centre du village de Olne et perturbe l'espace public.

Les autres effets sont ceux que l'on rencontre habituellement dans ce type de milieu.

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *L'expression de la hiérarchie des voies et la lisibilité.*
- *La traversée du village de Olne par un trafic de transit et la réduction des nuisances.*
- *L'influence probable du projet autoroutier de liaison Cerexhe-Heuseux / Beaufays.*

L'importance de la qualité paysagère et écologique.

La poussée de l'urbanisation et l'évolution de l'agriculture modifient le paysage.

La haute valeur paysagère est une caractéristique fondamentale de la commune.

Le plan de secteur reprend en zone d'habitat à caractère rural des zones écologiquement intéressantes ou dont le paysage est remarquable.

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *Les priorités en matière de protection de paysage.*
- *Les prises de position dans les différents cas d'incompatibilité entre l'affectation attribuée par le plan de secteur et la nécessité de protéger les sites.*

Les ensembles paysagers signifiants.

Ils constituent les parties de la commune qui la particularisent le plus.

Il s'agit des ensembles suivants :

- *Olne village : noyau principal de la commune, il comporte deux parties : l'une traditionnelle ancienne remarquable, l'autre en extension type « lotissement ».*
- *Vallée de la Magne : tout au long de la traversée de la commune par ce cours d'eau, combinaison d'espaces bâtis installés dans un site très particulier par le relief, la qualité paysagère et écologique.*
- *Vallée de la Hazienne : en partie affectée à l'habitat à caractère rural au plan de secteur, cette vallée est remarquable par son paysage végétal et présente une zone inondable étendue.*

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *Le respect du paysage villageois, le rattachement de la zone récemment construite, la gestion des espaces constructibles qui sont ceux de taille la plus importante dans la commune.*

Les contraintes du sol et du sous-sol.

Les zones de forte pente sont intéressantes du point de vue écologique et paysager. Elles marquent la présence de la vallée de la Vesdre et délimitent la commune.

Les carrières sont des espaces d'activité économique et sont appelés à être réaménagés à moyen et long terme.

Les contraintes karstiques sont localisées sur la carte, mais elles sont parfois difficiles à localiser sur le terrain. La zone d'habitat à caractère rural de la vallée de la Hazienne est concernée.

Les zones inondables sont problématiques lorsque des constructions s'y localisent (à La Neuville) mais présentent également un intérêt paysager et écologique (Vallée de la Hazienne)

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *La protection des espaces à haute valeur écologique : vallée de la Hazienne, zones de forte pente, etc..*
- *La reconversion des sites de carrières : paysage, écologie et tourisme.*
- *La prise de position face aux problèmes d'inondation et de contraintes karstiques.*

Un accroissement constant de la population.

- Une population en constante augmentation, constituée de ménages aisés et relativement jeunes.
- Une forte population d'adultes mais un faible pourcentage de personnes âgées. Un vieillissement de la population à prévoir.

- Une difficulté, pour les jeunes, de rester dans la commune.
- Peu d'emplois localisés dans la commune.
- Une population composée par les « anciens » et les « nouveaux ».

Les facteurs à gérer dans le projet sont les suivants :

- *La satisfaction des besoins d'une population de plus en plus nombreuse, relativement aisée, principalement des familles.*
 - *La prévision à moyen terme pour satisfaire une population âgée.*
 - *La possibilité pour les jeunes de rester à Olne.*
-

ELEMENTS POUR L' ELABORATION DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

L'évaluation de la situation existante a permis de dégager des pistes de réflexion. Celles-ci sont abordées avec les représentants du pouvoir communal et la CCAT.

Les résultats des échanges permettront la définition des objectifs et des mesures qui en découlent.

Quatre axes sont définis, reprenant chacun une série de thèmes à aborder.

- **Olne dans son contexte : le statut de commune rurale à la frange de l'agglomération liégeoise.**
- **Un équilibre entre l'identité olnoise et le respect des spécificités de chaque partie de commune.**
- **La maîtrise l'évolution du territoire : compatibilité entre l'agriculture et la résidence ; préservation des qualités écologiques et paysagères.**
- **La réponse à la demande des habitants.**

1. Olne dans son contexte : le statut de commune rurale à la frange de l'agglomération liégeoise.

1. Une image positive et novatrice de la commune.
2. Des activités de rayonnement supracommunal dans le respect du caractère rural olnois.
3. La vocation touristique.
4. La position face à la demande d'inscription de nouveaux habitants.
5. La marque de la transition entre le milieu périurbain et le milieu rural.

2. Un équilibre entre l'identité olnoise et le respect des spécificités de chaque partie de commune.

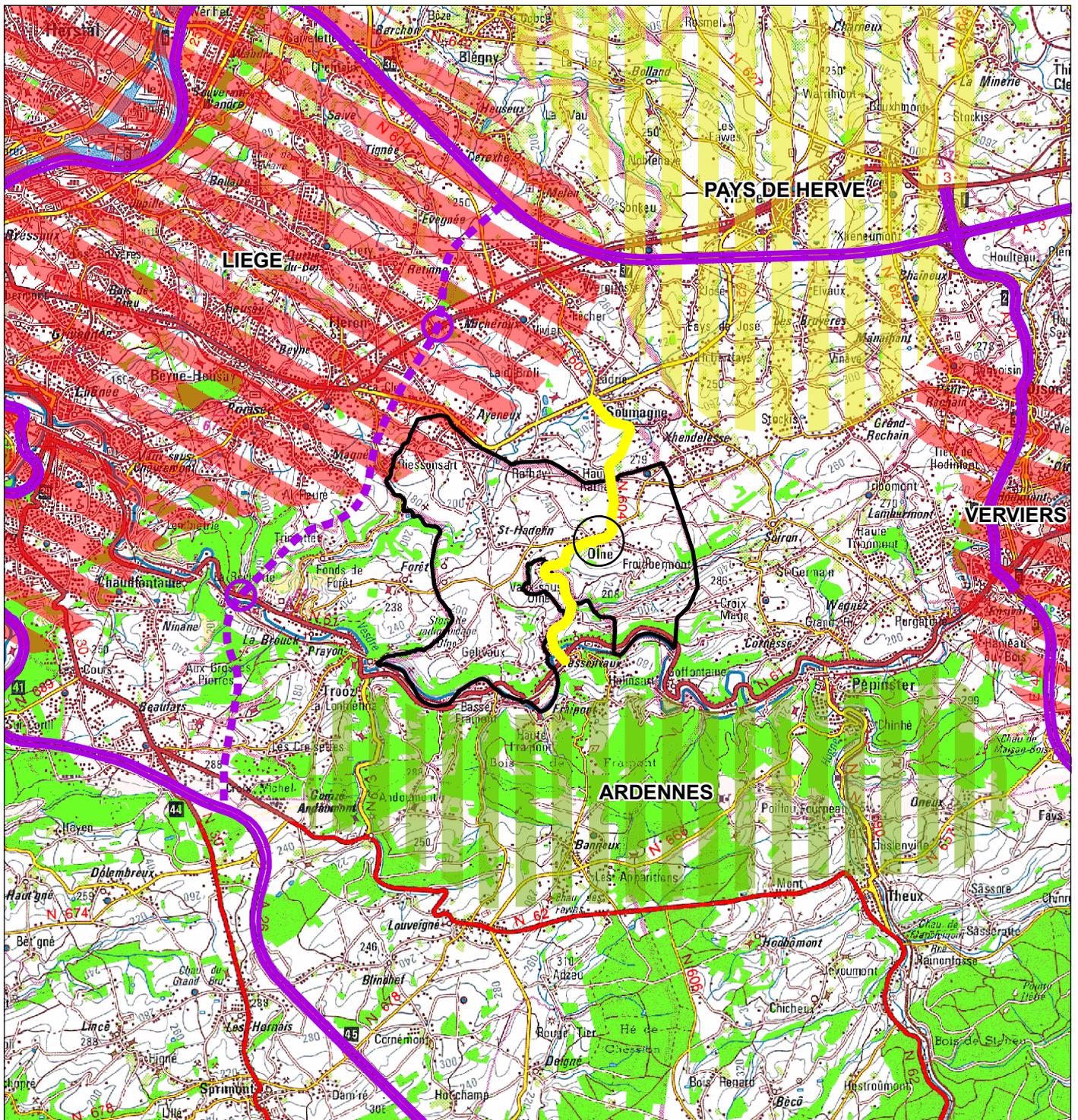
1. Le développement d'une identité communale.
2. Le respect des unités paysagères.
3. Le développement d'un esprit novateur tout en respectant la mémoire.

3. La maîtrise l'évolution du territoire : - compatibilité entre l'agriculture et la résidence - préservation des qualités écologiques et paysagères

1. Une agriculture répondant à la politique actuelle tout en respectant le paysage et la vocation résidentielle de la commune.
2. La maîtrise de la poussée de l'urbanisation induite par la proximité de l'agglomération.
3. Une politique écologique régionale à la fois dans les pratiques agricoles et dans le mode d'urbanisation.

4. La réponse à la demande des habitants.

1. L'installation des services et autres fonctions manquants, par rapport à la population actuelle mais en tenant compte aussi de son vieillissement.
 2. L'organisation et l'affirmation des unités de vie (villages et hameaux) par les aménagements du territoire et les équipements collectifs.
 3. L'aménagement des voies de circulation, tenant compte des liaisons intercommunales et régionales mais dans le respect d'une qualité de vie de la collectivité.
 4. L'amélioration de la desserte par les transports en commun.
 5. La poursuite de l'installation des équipements techniques (égouttage, etc.) dans le respect de la protection du paysage et de l'écologie.
-



**PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE D'OLNE**

Place Léopold Servais, 40
4877 Olne

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL
Evaluation et synthèse de la situation existante

CONTEXTE GENERAL

Plan n° 1

Echelle : 1/100 000ème

Date : 25 août 2005

**S.A. PISSART
VAN DER STRICHT**

Avenue Iris Crahay, 3 Tél. : 04/380.41.04
4130 - Esneux Fax : 04/380.41.05
e-mail : info@pissart.be