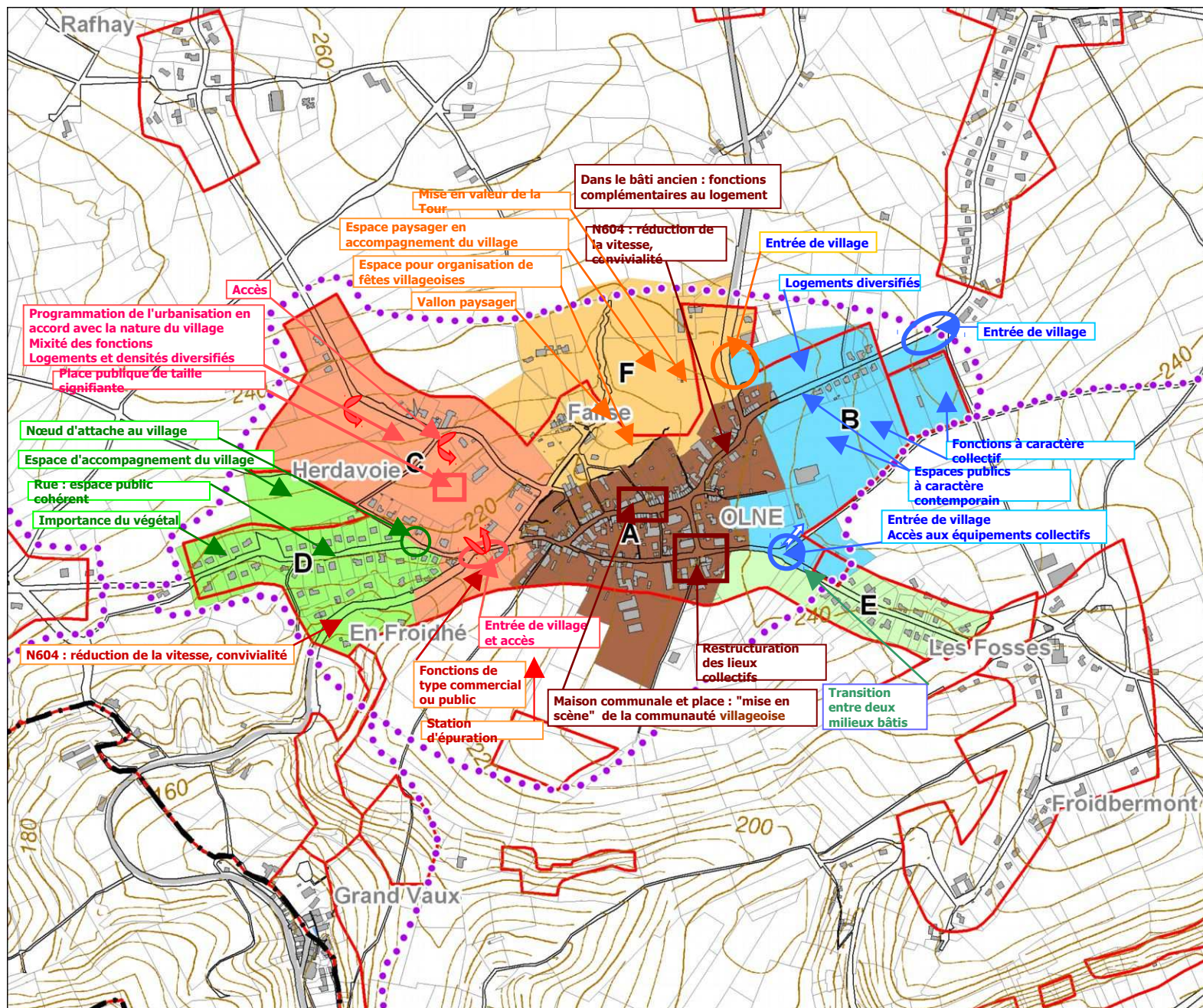




LEGENDE

- ● ● Limites des entités paysagères
- A - Espace à caractère ancien
- B - Espace à caractère collectif
- C - Espace à destination mixte
- D - Espace à destination essentiellement résidentielle
- E - Espace de transition
- F - Espaces agricoles et espaces paysagers

Août 2012

Commune d'Olne

Schéma de structure communal
Options

Planche E1.1.

Olne village : structure et développement

OLNE EN "ZONE 30" – 2 voies à sens unique Proposition 1

Avantages

- Maintien de la structure du village.
- Dissuasion et sécurité accrue par le ralentissement du trafic ; possibilité d'interdiction des camions.
- Bonne visibilité "touristique" et commerciale du centre villageois.
- Coût modéré : travaux de voirie possibles au moment de la pose des impétrants (égouts, gaz, électricité, ...)

Inconvénients

- Pas de garantie de réduction de trafic sauf si interdiction des camions.
- Chantier perturbateur pour la vie du village (mais pour impétrants aussi).
- Double sens dans la rue du Presbytère, non prévue à cet effet, trouble pour ses habitants.
- Pas de solution alternative confortable pour le trafic lors des fêtes dans le village.

DEVIATION NORD / OLNE EN "ZONE 30" et DOUBLE SENS Proposition 2

Avantages

- Suppression du trafic de transit garantie dans le village.
- Itinéraire minimum : courte distance de nouvelle voirie (coût réduit) et voirie existante à transformer pour meilleure convivialité et fêtes de village.
- Maintien de toutes les rues du village à double sens étant donné le faible volume de trafic.
- Opportunité de réaliser des entrées de village de bonne qualité.
- Possibilité de réserver le centre du village aux piétons lors des festivités ou pour raisons techniques.

Inconvénients

- Difficultés techniques pour réalisation du contournement : importante différences de niveau aux raccordements nord et sud de la voie, zone humide et ruisseau à canaliser.
- Impact paysager important à proximité immédiate du village.
- Destruction d'une partie du vallon boisé, lit du ruisseau : écologie et paysage.

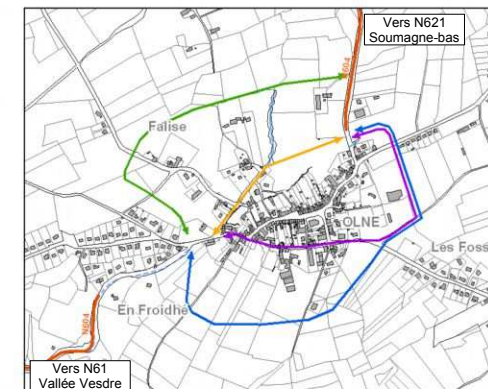
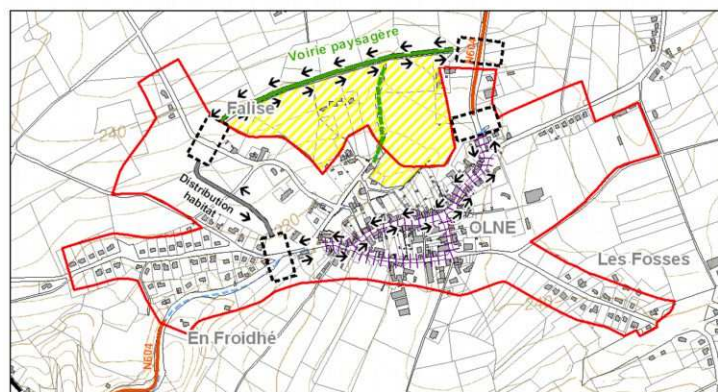
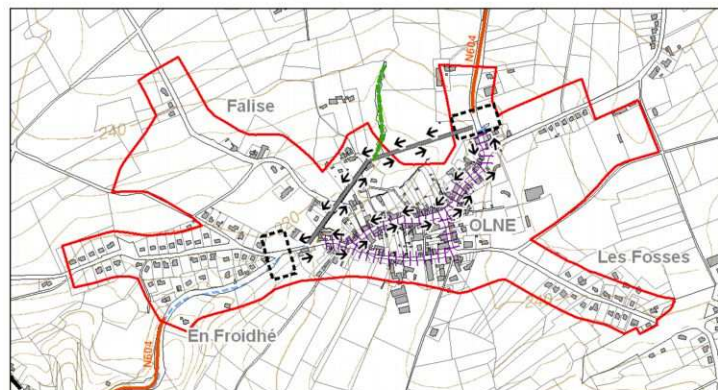
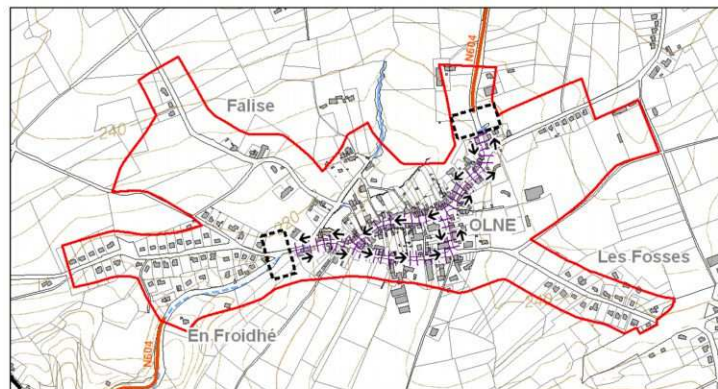
VOIRIE PAYSAGERE NORD /OLNE EN "ZONE 30" et DOUBLE SENS Proposition 3

Avantages

- Suppression du trafic de transit garantie dans le village.
- Opportunité de réaliser des entrées de village de bonne qualité.
- Maintien de toutes les rues du village à double sens car faible volume de trafic.
- Voirie existante à transformer pour une meilleure convivialité.
- Possibilité de réserver le centre du village aux piétons lors des festivités ou pour raisons techniques.
- Voirie nouvelle : pas de difficultés techniques de réalisation (niveau, nature du sol) ; desserte de la zone urbanisable (Falaise) ; voirie paysagère offrant des vues de bonne qualité sur le village ; opportunité d'aménagements paysagers et touristiques le long de la voie et entre celle-ci et le village ; pas d'impact paysager pour le village.

Inconvénients

- Nouvelle voirie d'une plus grande longueur mais pas de difficultés techniques (coût).
- Perte de la visibilité touristique et commerciale du centre du village (mais incitants à mettre en place).
- Nécessité d'un tracé et de la mise en place de dispositifs pour éviter la vitesse excessive des véhicules.



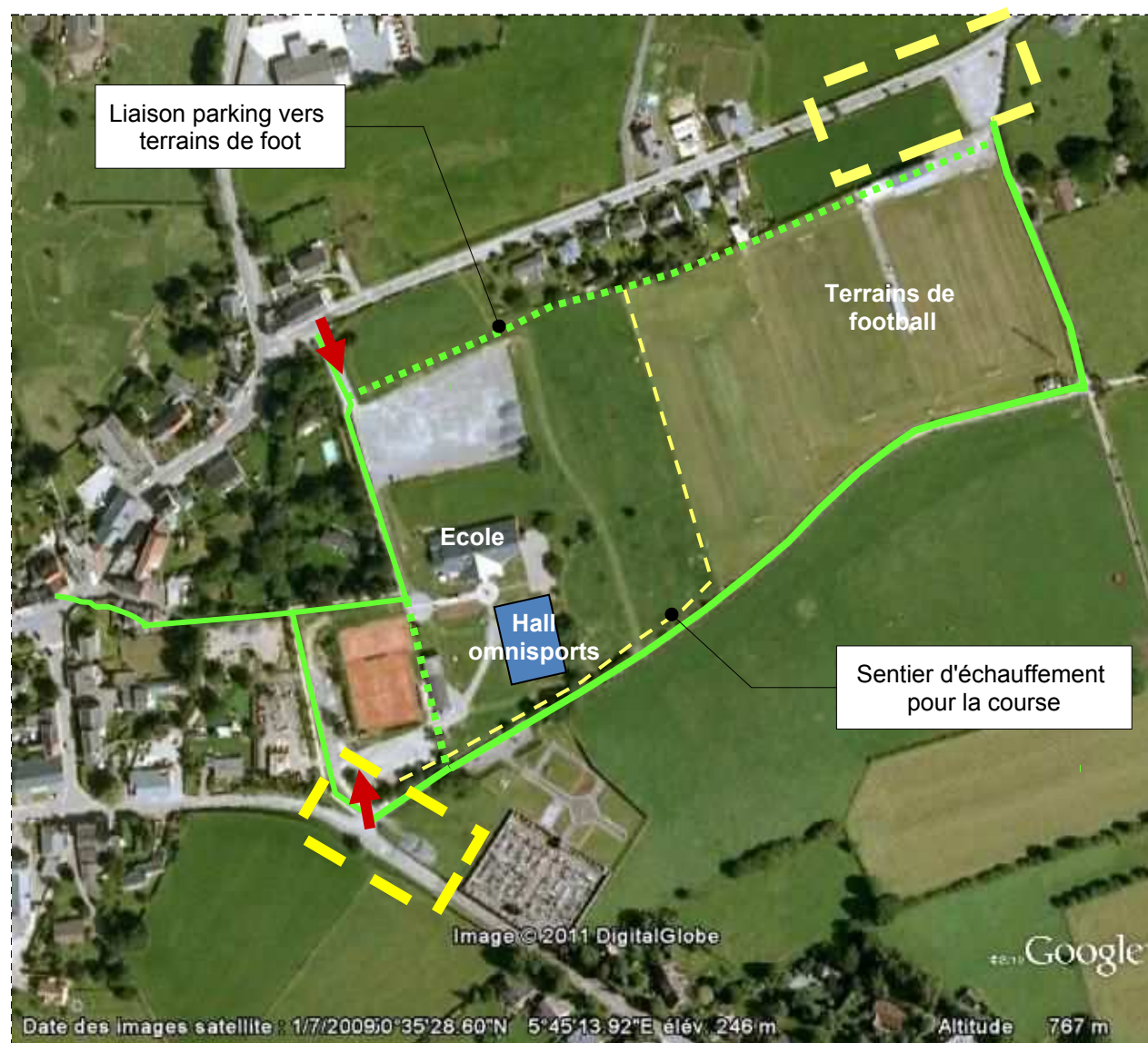
HYPOTHESES POUR LE CONTOURNEMENT DU VILLAGE

LA N604 ET LE VILLAGE D'OLNE
HYPOTHESES
POUR UNE AMELIORATION DES
CONDITIONS DE VIE DU VILLAGE

LEGENDE

- N604
- Zone 30
- Sens de circulation
- Entrée de village à traiter
- Nouvelle voirie éventuelle
- Ravin boisé
- Espace paysager villageois

-  Chemins existants
-  Entrées vers école et hall omnisports
-  Chemins à créer
-  Espace public à réaménager



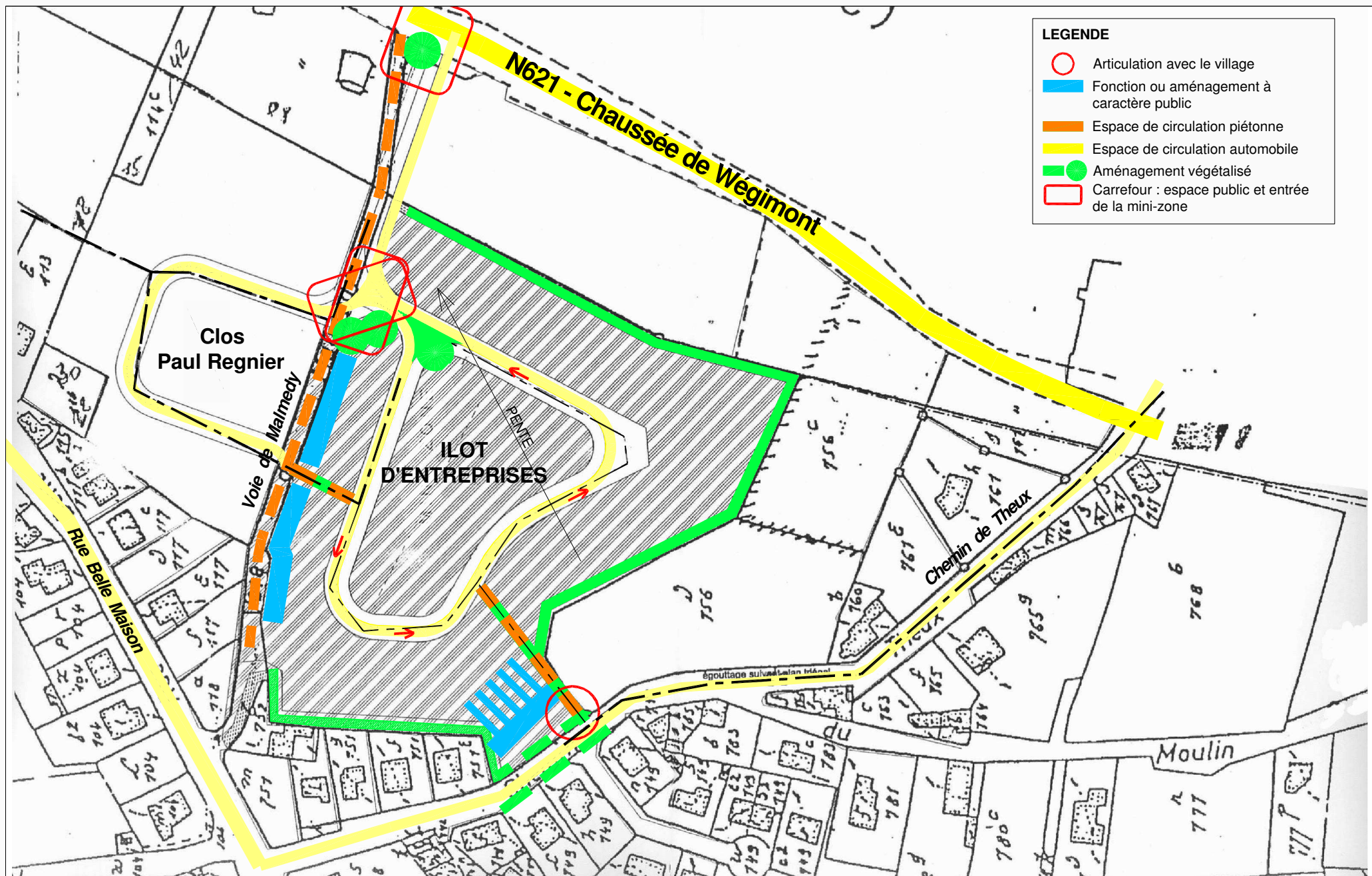
Août 2012

Commune d'Olné

Schéma de structure communal
Options

Planche E1.3.

Projet de venelles : Un réseau complété, des liens établis



Août 2012

OLNE / ILOT D'ENTREPRISES RURAL

Un espace contemporain particulier de très bonne qualité au sein d'une commune sensible au patrimoine.

La création d'un îlot d'entreprises rural de bonne qualité induit une image novatrice de la commune d'Olne. C'est un complément indispensable à la volonté de mise en valeur du patrimoine ancien. Ce concept d'îlot développé par la SPI+ constitue une nette amélioration par rapport aux parcs artisanaux implantés jusqu'à présent dans les milieux ruraux. Il permet de créer une image de marque attractive pour des entreprises qui s'y installent à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat dans lequel s'insère l'îlot.

A. OBJECTIFS

L'INTEGRATION AU VILLAGE

- Proximité des espaces habités.
- Implantations de fonctions à caractère public, de services ou équipements publics en front de la rue de Theux.
- Espaces publics d'articulation avec le village : liaisons piétonnes village-Clos P. Regnier-Rue des Artisans (desserte de l'îlot).
- Le long de la voie de Malmédy (liaison vers le quartier Belle-Maison) : préférence pour l'implantation d'activités fréquentées par le public et les habitants, aspect soigné et convivial des bâtiments en contact avec les piétonniers (pas de zones de stockage).
- Encouragement à établir un logement dans les entreprises.
- Réservation du terrain en contact direct avec la Rue de Theux pour une activité à caractère collectif destinée au public.

EFFET VITRINE POUR LA COMMUNE

- *Qualité de l'ensemble de la zone et son originalité.*
- Qualité des espaces publics : voie d'entrée, contact avec le Clos Paul Renier, Rue des Artisans (desserte de l'îlot).
- Aspect contemporain de l'architecture, sans prôner l'aspect « tradition » mais en veillant aux gabarits par rapport aux bâtiments des environs.
- Aspect contemporain des aménagements végétaux.

OFFRE PARTICULARISEE AUX ENTREPRISES : CIBLEE ET DE QUALITE

- Choix d'entreprises « propres » permettant et souhaitant un aménagement de qualité.
- Configuration des terrains attirant un type d'entreprises nécessitant peu d'espace de stockage.
- Possibilité d'installation d'entreprises type « services », éventuellement complémentaires pour créer une synergie.

CONTROLLER L'IMPACT VISUEL - EVITER LES NUISANCES

- Sélectionner les entreprises : pas de nuisances sonores ni autre forme de pollution.
- Adapter les localisations des entreprises aux caractéristiques du site : les grands volumes écartés des habitations, le trafic lourd à proximité de la sortie.
- Contrôler l'impact visuel des constructions implantées sur la partie haute du terrain.
- Imperméabiliser le moins possible le sol.

VEILLER AU CARACTERE VEGETAL DES ESPACES PRIVES ET PUBLICS

- Aménagement végétal soigné exigé et contrôlé sur les terrains privés, caractère contemporain (effet vitrine).
- Structurer les espaces publics par la végétation, plantation de hautes tiges à grandes couronnes.
- Veiller à la bonne réalisation des écrans végétaux (zone tampon) d'une épaisseur suffisante.

B. MISE EN ŒUVRE

Un espace contemporain particulier de très bonne qualité au sein d'une commune sensible au patrimoine.

CHARTER URBANISTIQUE

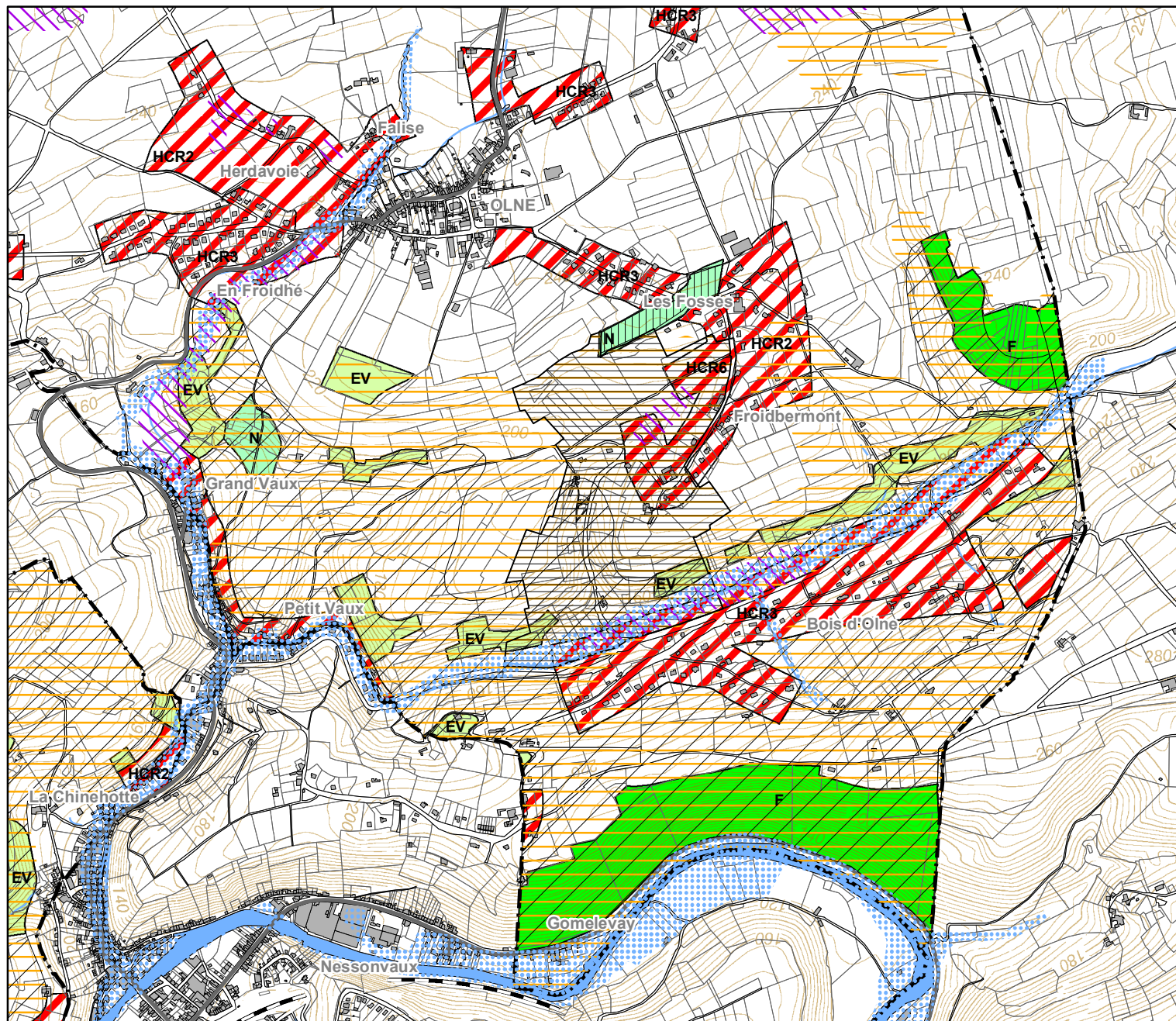
Une Charte urbanistique (bureau AEP-J. Antoine) finalisée le 2 juillet 2009 constitue la base de tout projet de construction et d'aménagement. Elle est l'initiative de la SPI+ en accord avec la commune d'Olne qui l'a contresignée. La DGO4 (Région wallonne) a été consultée et son avis a été suivi. La démarche s'inscrit dans une recherche de qualité tant sur le plan architectural que sur le plan environnemental : recherche d'une certaine cohérence de l'architecture et du bon aménagement des abords et des plantations. Complémentairement aux prescriptions en vigueur pour la vente des terrains par la SPI+, les règles et dispositions définies dans cette charte devront être prises en compte par l'auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments ainsi que pour l'aménagement des abords.

PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

La SPI+, la Commune d'Olne et l'administration de l'urbanisme de la Région wallonne (DGO4) s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte urbanistique.

La mise en œuvre s'opère comme suit :

- demande de l'entreprise ;
- réservation d'un terrain ;
- demande d'acquisition d'une parcelle accompagnée d'une esquisse ;
- avis de la SPI+ et de la commune d'Olne ;
- sous réserve d'un avis favorable de la commune, examen par le Bureau Exécutif de la SPI+.



LEGENDE

Affectation au Plan de secteur

- Zones forestières
- Zones d'espaces verts
- Zones naturelles
- Zones d'habitat à caractère rural

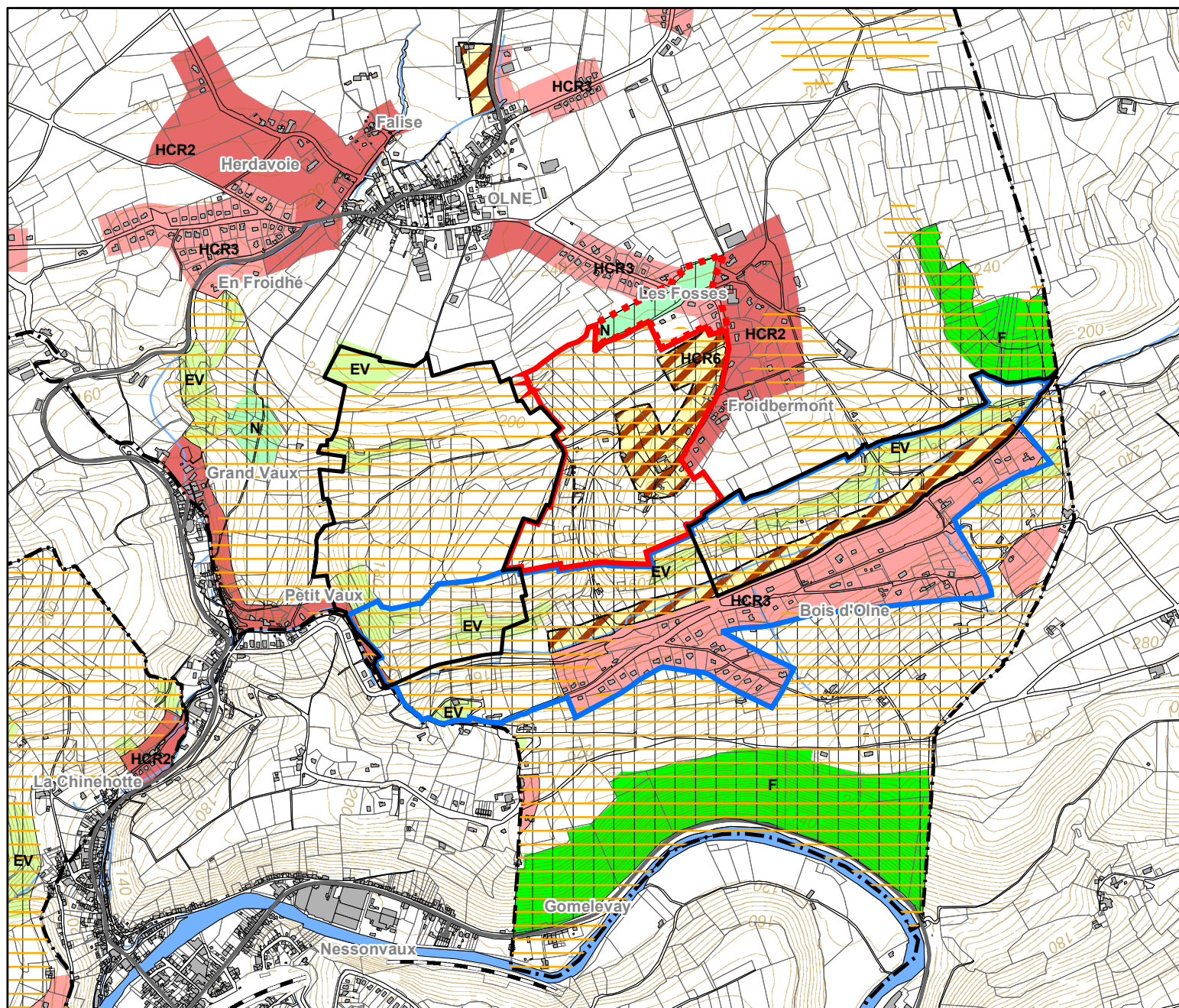
Sites de haute qualité paysagère

- Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur
- Site classé au Plan de secteur
- Site classé (arrêté du 27/08/2005)
- Espace d'intérêt paysager à protéger

Contraintes techniques

- Zones inondables
- Contraintes karstiques (fortes et modérées)

août 2012



LEGENDE

Affectation au Plan de secteur (P.S.) précisées par le Schéma de structure

- ZONES FORESTIERES au P.S.
- ZONES D'ESPACES VERTS au P.S.
- ZONES NATURELLES au P.S.

ZONES D'HABITAT A CARACTERE RURAL au P.S.

- HCR2 - Espaces destinés à l'habitat rural à caractère villageois au Schéma de structure
- HCR3 - Espaces à caractère paysager destinés à la résidence au Schéma de structure
- HCR6 - Espaces fortement déconseillés à l'urbanisation en raison des contraintes au Schéma de structure

Périmètres de projets de PCA

- PCA n°1 - Vallon de Froidbermont
- Extension éventuelle du périmètre
- PCA n°2 - Vallée de la Hazienne
- Périmètre proposition de classement (Conseil com. 14/02/2001)

Sites de haute qualité paysagère

- Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur
- Espace d'intérêt paysager à protéger

août 2012