

7. Synthèse des Potentialités et Contraintes

Remarque préalable

Pour une raison de cohérence, cette synthèse reprend l'ensemble des permis de 1978 et de 1990.

Localisation géographique – Offre en mobilité et services

Le village de Biron compte environ 200 habitants et se situe à l'extrémité Ouest de la commune d'Erezée. Cette dernière est située au Nord de la province de Luxembourg et à l'Ouest de la vallée de l'Aisne.

Le principal mode de déplacement est la voiture. Le site est situé à 10 min en voiture de Hotton et de Barvaux (via la N86), qui concentrent de nombreux commerces et services. Biron est également à 20 min en voiture du chef-lieu d'arrondissement de Marche-en-Famenne qui est un pôle économique majeur.

Il s'agit d'une importante zone de loisirs couverte par plusieurs lotissements anciens. Le périmètre reprend la zone A de ces lotissements.

Situation

- Hotton à 5 km, Barvaux à 8km, Erezée à 10 km, Marche-en-Famenne à 15 km, La Roche-en-Ardenne à 20 km, Rochefort à 25 km, Namur et Liège à 60 km.
- Site comprenant le chemin des Fontaines, la rue des Stoqueux et la rue Birondai, à environ 2 km du centre du village de Biron.

Mobilité

Voiture :

- N86 à 1 km reliant l'E411, Rochefort, Marche-en-Famenne, la N4, Hotton, Barvaux et Aywaille.
- E25 à 25 km (sortie Werbomont 48) vers Liège et Baraque de Fraiture (sortie 50).

Gare :

- Gare secondaire de Melreux-Hotton à 5 km (Ligne 43 Marloie-Liège).
- Gare de Bomal à 8 km sur la même ligne

TEC :

- Une ligne TEC uniquement scolaire (ligne 12/2) avec un arrêt dans la partie centrale du site.

Mobilité douce :

- Aucune liaison lente spécifique.
- Toutefois tracé d'un circuit balisé du Pays de Famenne le long de la rue Biron dai et G.R. à proximité.

Stationnement :

- Très difficile le long des voiries, car routes très étroites, accotements non stabilisés et fossés.

Services – Equipements communautaires

Aucune activité à Biron (sauf une maison de village). Quelques services dans le centre d'Erezée. Proximité de Hotton, Barvaux, Durbuy et Marche.

Densités

Le site comprend environ 145 constructions, soit une densité nette de 4 habitations / ha. Il s'agit exclusivement de bâti isolé.

Situation existante de fait

Superficie

- Environ 37 ha 85 ares.

Topographie

Relief assez régulier :

- Relativement plat entre la rue Biron dai et le chemin des Fontaines. Pente Ouest – Est d'environ 6%
- Pente régulière Est-Ouest d'environ 4% le long du chemin des Fontaines (vers la rue des Stoqueux).
- Montée régulière Ouest-Est d'environ 5% le long de la rue des Stoqueux vers le chemin des Fontaines.
- Dans la partie Sud, pente régulière d'environ 4%.
- Parties non construites présentant un relief régulier avec des pentes maximum de 3% à 8%.
- Pas de talus entre les voiries et les terrains, mais présence partielle de fossés.

Hydrographie

- Pas de zone humide, pas de fossé à l'intérieur des parcelles.
- Pas de problématique importante au niveau du ruissellement.
- Présence partielle de fossés le long des voiries.

Occupation du sol

- Habitations de vacance (environ 145).
- Présence d'un taillis (principalement feuillu avec un peu de résineux).
- Partie Est non boisée comprenant des prairies et pâtures.
- Sols limono-caillouteux à charge calcaire et à drainage naturel quasi-exclusivement favorable.

Éléments paysagers

- Pas de problématique majeure.
- L'ensemble du site (hormis la partie Est) a conservé son caractère boisé qui le rend très peu perceptible depuis le village, la N86 ou les voiries périphériques vers Ny.

Éléments écologiques

- Taillis feuillu très intéressant.
- Belles haies feuillues le long des voiries surtout au Sud.

Couvert boisé

- La situation a peu évolué depuis l'élaboration du PCA (devenu SOL).
- Le nombre de parcelles déboisées (partiellement ou presque totalement) a pourtant légèrement augmenté.
- Pour la partie Sud, malgré le non boisement, la présence de haies et d'arbres permettent une intégration paysagère mais qui doit toutefois être renforcée.

Cadre bâti

L'ensemble du site est constitué d'habitations de vacance (bungalow, chalet, quelques caravanes). La structure générale est très hétéroclite avec des implantations légèrement ou fortement en recul par rapport à la voirie. Ces bâtiments sont toutefois bien intégrés grâce au caractère boisé du site. Attention toutefois à certaines parcelles déboisées et des gabarits trop hauts (2 niveaux).

- Affectations : presque exclusivement des habitations de vacances et des chalets (certaines avec domiciliation – voir situation juridique), quelques caravanes et quelques ruines.
- Gabarits : principalement 1 niveau (78%).
- Matériaux d'élévation : assez homogène avec principalement le bois (67%), suivi de la brique (19%).
- Matériaux de toiture : très homogènes avec prédominance de la tonalité foncée gris anthracite (tuile 76%, ardoise 15%).

Equipements

- Voiries : communales asphaltée d'une largeur de 3 mètres sans bordure ni filet-d'eau, ni trottoir.
- Egouttage : réseau inexistant.

- Eau : réseau existant le long des voiries (PVC diamètre 90, 110 ou 160). Sept bornes incendie sur le site.
Pas de réseau le long de la voirie qui va vers Ny à partir de la rue des Stoqueux (au Sud).
- Electricité : réseau aérien existant le long des voiries. Deux cabines électriques. Ligne haute tension le long de la rue qui part de la N86 vers Ny, puis dans le début de la rue des Stoqueux.
- Téléphone, télédistribution : réseaux existants, sauf le long de la rue qui va vers Ny à partir de la rue des Stoqueux (au Sud).
- Gaz : réseau inexistant.

Situation existante de droit

Schéma de Développement du Territoire – SDT

- Pas de rôle pour Biron ni Erezée, mais proximité immédiate des zones touristiques de Durbuy et d'Hotton.

Plan de secteur

- Principalement zone de loisir.
- Partie au Nord en zone d'espace vert (zone tampon avec le village).

Schéma d'Orientation Local (ancien PCAR)

- Le site est repris dans le S.O.L. « Zones de loisirs à Biron (ancien PCAR) » approuvé le 9 juillet 1919 avec comme affectation principale : zone de loisirs avec hébergements (programme individuel avec maintien du couvert boisé) + zone tampon arborée le long des voiries + zone d'espace vert au Nord (séparation avec la zone d'habitat à caractère rural) + voiries de circulation et de desserte locale. Egalement modification du plan de secteur pour être plus conforme à la situation existante (principalement pour la zone A, agrandissement de la zone de loisirs).

Permis de lotir

- Permis de lotir initial du 17 juillet 1978 pour un ensemble d'habitations de week-end (110 lots), avec une modification le 22 février 1982 (149 lots).
- Autre permis du 29 octobre 1990 pour des habitations unifamiliales ou secondes résidences (18 lots), avec une modification le 19 janvier 2004 (lot 16).
- Ces permis de lotir comprennent des zones 500 sans affectation, des zones vertes... sans raison apparente et justifiée.

Domiciliations*

- Le nombre de personnes domiciliées a peu évolué depuis la réalisation du SOL, avec une légère diminution : actuellement 57 ménages (114 personnes) contre 63 ménages auparavant (139 personnes).

Permis de bâtir*

- Actuellement, 13 constructions ne sont pas couvertes par un permis.

PASH

- Régime d'assainissement autonome.

Autres éléments

- Plusieurs axes de ruissellement faible (Lidaxes) le long de la voirie, un axe moyen et un axe fort au Sud.
- Deux sites Natura 200 à proximité à 150 mètres au Nord-Ouest et à 100 mètres au Sud-Ouest (site des massifs forestiers famenniens entre Hotton et Barvaux – BE340004).
- Servitude de passage au Sud (pas de voirie communale) – anciens lots 94, 95, 119, 120, 121, 122 et 123.

* *Sur base des informations fournies par la commune.*

Synthèse des potentialités et contraintes

Potentialités

- Proximité de Barvaux, Hotton, Durbuy, La Roche et Marche-en-Famenne.
- Densité d'habitations relativement faible (4 constructions / ha).
- Pas de réelle problématique au niveau du relief ni de l'hydrographie.
- Drainage naturel du sol assez favorable.
- Aucune problématique paysagère majeure, car taillis feuillu bien conservé dans la grande majorité du site. Toutefois quelques déboisements ponctuels plus récents à surveiller.
- Zone de loisir au plan de secteur.
- Domiciliations en baisse depuis l'élaboration du SOL.
- Présence d'un SOL récent qui fixe les lignes directrices de l'urbanisation.

Contraintes

- Mobilité axée principalement sur la voiture (pas de gare proche, pas de ligne structurante de bus).
- Peu de services à proximité.
- Stationnement difficile le long des voiries.
- Partie Est non boisée.
- Cadre bâti assez hétéroclite en termes d'implantation.
- Anciens permis de lotir avec des zones non constructibles sans raison justifiée.
- Une petite quinzaine de constructions sans permis d'urbanisme.
- Assainissement autonome.
- Quelques axes de ruissellement principalement faible (Lidaxes).
- Servitude de passage au Sud (pas de domaine public).