# 7. Synthèse des Potentialités et Contraintes

## 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 un ancien permis de lotir plusieurs fois modifié. Le périmètre reprend la zone B de ces lotissements.

**Situation**

- Hotton à 4 km, Barvaux à 7km, 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 la route Terre-Telle, la rue des Chênes, la rue des Sapins, l'Allée des Chênes, la rue des Mésanges, la rue des Faisans, la rue des Chevreuils, la rue Vivier del Hale, la rue des Pinsons, la rue des Sangliers, la rue des Ronds Chênes, la rue des Bouvreuils et la rue des Merles, à environ 3 km du centre du village de Biron.

**Mobilité**

Voiture :

- N86, le long du périmètre, reliant l'E411, Rochefort, Marche-en-Famenne, la N4, Hotton, Barvaux et Aywaille.
- E25 à 27 km (sortie Werbomont 48) vers Liège et Baraque de Fraiture (sortie 50).

Gare :

- Gare secondaire de Melreux-Hotton à 4 km (Ligne 43 Marloie-Liège).
- Gare de Bomal à 8 km sur la même ligne.

TEC :

- Une ligne TEC uniquement scolaire, mais aucun arrêt dans les environs proches du périmètre. L'arrêt le plus proche se situe rue des Stoqueux, à 1.5 km du périmètre.

Mobilité douce :

- Aucune liaison lente spécifique.
- Toutefois tracé d'un circuit balisé du Pays de Famenne le long de la rue Birondai, à l'Est du périmètre.

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.

## Densité

Le site comprend environ 290 constructions, soit une densité nette de 4 habitations / ha. Il s'agit exclusivement de bâti isolé.

## Situation existante de fait

**Superficie**

- Environ 73 ha.

**Topographie**

Relief assez régulier :

- Relativement plat entre la rue des Sangliers, la rue des Chevreuils et une partie le long de la rue des Chênes, avec une pente d'environ 3%.
- Pente régulière mais plus importante, de l'ordre de 9%, pour la partie Sud du périmètre, au niveau des rues des Chênes, des Sapins et des Faisans.
- Parties non construites présentant un relief régulier avec des pentes maximum de 3% à 8%.
- Présence d'une alternance de zone de fossés et de talus au niveau de la N86.
- Présence partielle de fossés au niveau des voiries présentes au sein du périmètre.

**Hydrographie**

- Pas d'importante zone humide, pas de problématique de ruissellement.
- Axe de ruissellement présent à l'Ouest de la rue des Chênes et orienté vers le Nord-Ouest. Un autre axe drainant une superficie en amont de 3 à 10 ha est présent au Nord du périmètre et a une orientation générale Est-Ouest. Il draine tout d'abord une superficie de 10 à 20 ha au niveau de la rue des Bouvreuils mais draine par la suite une surface de 20 à 50 ha à l'approche de la N86 et se prolonge vers l'Ouest.
- Présence partielle de fossés le long des voiries, mais aussi à l'intérieur des parcelles.
- L'ensemble des eaux de ruissellement transitent vers l'Ouest, vers le ruisseau de Senne.

**Occupation du sol**

- Habitations de vacances (environ 270), principalement des chalets (environ 70%), mais également des habitations unifamiliales (17%), et quelques gîtes de faible capacité.
- Présence marquée d'un taillis (principalement feuillu avec un peu de résineux : épicéas et pins).
- Sols argileux à drainage naturel favorable à imparfait ; Sols limono-caillouteux à charge calcaire ou contenant du calcaire et à drainage naturel quasi-exclusivement favorable.

**Eléments paysagers**

- Pas de problématique majeure.
- De manière générale, 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.

**Eléments écologiques**

- Taillis feuillu très intéressant.
- Présence de pins
- Belles haies feuillues le long de certaines voiries et le long de la N86.

**Couvert boisé**

- La situation a sensiblement évolué depuis l'élaboration du PCA (devenu SOL) en 2018, le nombre de parcelles déboisées (partiellement ou presque totalement) a en effet augmenté d'environ 11%.
- Par contre, toujours par rapport à 2018, certaines parcelles sont déboisées, mais suffisamment végétalisées.

**Cadre bâti**

L'ensemble du site est constitué d'habitations de vacance (bungalow, chalet, quelques caravanes, quelques gîtes). 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 lorsque le couvert boisé est maintenu. Attention toutefois à certaines parcelles déboisées et des gabarits trop hauts (2 niveaux).

- Affectations : presqu'exclusivement des habitations de vacances et des chalets (certaines avec domiciliation – voir situation juridique), quelques caravanes et quelques ruines.
- Gabarits : principalement 1 niveau (84%).
- Matériaux d'élévation : très homogène avec principalement le bois (86%), suivi de la brique (11%).
- Matériaux de toiture : très homogènes avec prédominance de la tonalité foncée gris anthracite (tuile 73%, ardoise 21%).

**Equipements**

- Voiries : communales bétonnées d'une largeur de 3 mètres sans bordure ni filet-d'eau, ni trottoir.
- Egouttage : réseau inexistant.
- Eau : réseau existant le long des voiries, avec nombreuses bornes incendie sur le site.
- Electricité : réseau aérien existant le long des voiries, avec plusieurs cabines électriques.
- Téléphone, télédistribution : réseaux existants le long des voiries
- 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**

- Zone de loisir.

**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 + périmètre de réservation de voirie de desserte locale + accès à réserver + zone d'espace vert + zone de loisirs avec hébergement (programme collectif avec maintien du couvert boisé).

**Permis de lotir**

- Permis de lotir initial du 13 septembre 1978 pour une régularisation d'un ensemble d'habitations de week-end (110 lots), modifié le 22 février1982, le 6 septembre 1999 (extension de 149 lots) et le 2 août 2004.
- Ces permis de lotir comprennent des zones 500 sans affectation, des zones vertes… sans raison apparente et justifiée.

**Domiciliations***

- La situation s'est dégradée entre 2005 (dossier de révision du plan de secteur) et 2018 (approbation du S.O.L.), avec une augmentation de 49 constructions avec domiciliation.
- En 2018, on dénombrait 95 constructions pour 204 résidents.
- Entre 2018 et 2024, les chiffres ont encore évolué à la hausse, mais de manière moins importante, à savoir une augmentation de 12 constructions avec domiciliation pour 211 résidents (augmentation de 7).

**Permis de bâtir***

- Entre 2005 et 2018, la situation a peu évolué, on dénombrait 24 constructions sans permis.
- Actuellement, ce chiffre a nettement diminué, puisqu'il ne subsiste que 7 constructions non couvertes par un permis.

**PASH**

- Régime d'assainissement autonome.

**Autres éléments**

- Plusieurs axes de ruissellement drainant une superficie en amont de 3 à 10 ha (Lidaxes), un axe drainant une superficie de 10 à 50 ha au Nord.
- Site Natura 2000 « Massifs forestiers famenniens entre Hotton et Barvaux » BE340004 encerclant le périmètre hormis à l'Est.
- Site SGIB (Terretelle – Plome Mohon – 1248) au sein de la zone Natura 2000
- Servitude de passage à l'Est (pas de voirie communale) – parcelles 817 M4, 817 L4…
- Servitude de passage au Nord (pas de voirie communale) – parcelle 1341 H

* *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 modérée (4 constructions / ha).
- Pas de réelle problématique au niveau du relief.
- Drainage naturel du sol assez favorable.
- Aucune problématique paysagère majeure, car taillis feuillu bien conservé dans la grande majorité du site.
- Zone de loisir au plan de secteur.
- Présence d'un SOL récent qui fixe les lignes directrices de l'urbanisation.
- Légère augmentation des domiciliations depuis 2018 (S.O.L.), mais progression beaucoup moins rapide qu'entre 2005 et 2018.
- Diminution des constructions sans permis.

## 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.
- Augmentation du déboisement observé depuis l'élaboration du S.O.L.
- Cadre bâti assez hétéroclite en termes d'implantation.
- Anciens permis de lotir avec des zones non constructibles sans raison justifiée.
- Assainissement autonome.
- Quelques axes de ruissellement situé à l'Ouest de la rue des Chênes ainsi qu'au Nord de la rue des Pinsons. Présence également de fossés le long de certaines voiries et à l'intérieur du site. Problématique du ruissellement à bien appréhender.
- Deux servitudes de passage pour l'accès aux constructions (pas de domaine public).