

Les Fiches-conseils du GAL Pays de Herve



Fiches-conseils

POURQUOI ?

Pour doter les communes du GAL d'outils **d'aide à la décision**, de **dialogue** et de **sensibilisation** adapté aux spécificités du territoire

Objectifs poursuivis :

- sensibiliser, illustrer, informer, conscientiser
- expliquer le contexte d'une problématique (également utile pour les élus ou les services communaux)
- aider les porteurs de projets dans leurs réflexions et leurs démarches
- avoir un support de discussion et de dialogue entre la commune et le demandeur



Fiches-conseils

COMMENT ?

- Réunion des Ateliers du territoire du GAL Pays de Herve
- Avec les Échevins, CATU, Présidents de CCATM
- Organisation de groupes de travail et de validations en réunions plénières
- Communication régulière et validations par la Direction Extérieure Liège 2
- Une dizaine de réunions réparties sur 2 années



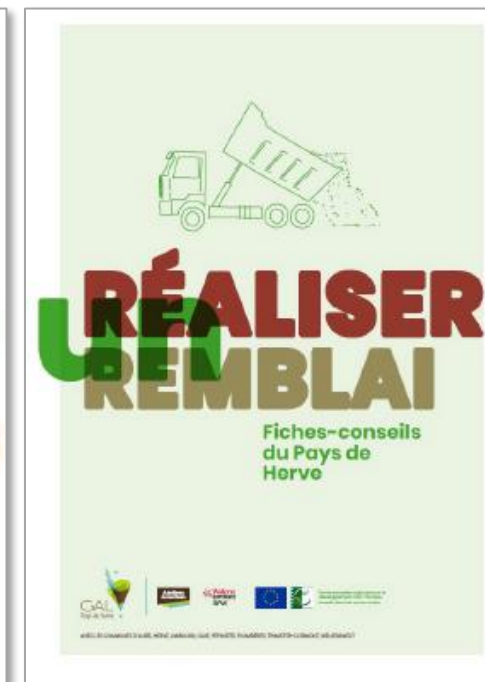
Fiches-conseils

QUOI ?

- 3 séries de fiches-conseils

Propos :

- Fiches-conseils indépendantes
- Fiches-conseils intemporelles
- Rester positif
- Ne pas alerter à tout prix
- Montrer que le Pays de Herve est une terre d'accueil
- Montrer que le service public est au service du citoyen et le reçoit positivement
- Illustrer de schémas
- Respecter l'autonomie communale



Fiches-conseils

DIFFUSION

Début janvier 2021, chaque commune du GAL a reçu brochures et affiches

Par ailleurs, les fiches sont déclinées en format pdf cliquable, mis en téléchargement sur le site internet du GAL et mis à disposition des communes.

Dans le cadre de la pérennisation de cette action, les communes ont reçu l'ensemble des fichiers, pour favoriser l'utilisation de l'information et permettre une réimpression ultérieure notamment.

La Direction Extérieure Liège 2 a également reçu les brochures.

LE PRINCIPE MAJEUR : RESPECTER LA VALEUR COLLECTIVE DU LIEU

Habiter à la campagne, c'est accepter quelques contraintes liées à la vie rurale et respecter les spécificités locales.

www.galpaysdeherve.be

consultez le service Urbanisme

FICHES conseils
du Pays de Herve

AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PÉPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

CONSTRUIRE ET HABITER

Le rêve du candidat bâtisseur

La réalité, les contraintes du territoire...

Ce qui compte, c'est l'intégration par rapport au contexte

DIVISER UNE HABITATION EN PLUSIEURS LOGEMENTS

RÉALISER UN REMBLAI

GAL
Pays de Herve

Ateliers du territoire
Wallonie

Europe

AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PÉPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

Fiches-conseils

PUBLICITÉ

Par le GAL (janvier 2021) :

- site internet
- communiqué de presse,
- annonce facebook,
- ordre des architectes,
- Direction extérieure Liège 2

Ce qui a été convenu pour les communes :

- bulletin communal,
- site internet,
- page facebook,
- affichage
- distribution des affiches aux notaires

20 **RÉGION** MARDI 9 FÉVRIER 2021

PAYS DE HERVE

Des conseils du GAL pour anticiper certains problèmes d'urbanisme

Le GAL publie des fiches-conseils urbanistiques afin de guider les porteurs de projets, les candidats bâtisseurs et les architectes.

• **France FOURAGE**

« Construire et habiter », « diviser une habitation en plusieurs logements », « réaliser un remblai » : le Groupe d'Action Locale (GAL) du Pays de Herve partage trois fiches de conseils en matières urbanistiques « elles s'adressent à tout public. Tant le porteur de projet, que celui qui veut construire une maison ou encore l'architecte y trouvent des outils pour l'aider dans ses démarches avec des petites check-lists des choses auxquelles penser ou encore des principes d'urbanisme vulgarisés... », énumère France Goffin, chargée au GAL de mission Aménagement du territoire. Ces guides richement illustrés cherchent en effet à « expliquer ce qui se fait aujourd'hui en bonne logique pour

préservier les paysages et intégrer les bâtiments dans le territoire ».

Ces fiches sont le fruit d'un constat posé dès 2017 lors des Ateliers du Territoire regroupant autour du GAL les échevins de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, les services de l'urbanisme et les présidents des Commissions Consultatives Communales d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) des Communes d'Aubel, Herve,

Limbourg, Olne, Pepinster, Plombières, Thimister-Clermont et Welkenraedt.

Répondre à des questions concrètes

« Tout le monde était d'accord pour dire qu'il fallait des outils de sensibilisation, de dialogue pour les candidats bâtisseurs ou les porteurs de projets afin de répondre aux enjeux soulevés ces ateliers, notamment de ruralité », rappelle France Goffin.

Ces mêmes membres forment, dès 2018, des groupes de travail au cours desquels apparaissent des problèmes récurrents entre les différentes Communes lors des préparations de permis urbanistiques. « Ce sont ces points-là qui ont été retravaillés et mis en évidence dans ces fiches », explique Joseph Austen (OCP), échevin de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire à Plombières, avant de donner un exemple : « En ce qui concerne la division d'une habitation, tout le monde a tendance à croire que c'est très simple : on crée un deuxième logement

sans se tracasser de sa grandeur, des places de parkings liées... ».

Le dossier de ces fiches-conseils est donc d'anticiper, d'avancer la réflexion afin d'éviter certaines mauvaises surprises, voire des conflits au moment d'introduire une demande officielle auprès de l'administration communale. « Celui qui veut construire sa maison, il a un rêve, une maison idéale, mais parfois elle n'est pas faisable dans notre région au vu des contraintes techniques ou esthétiques. Cela permet que les personnes rêvent à des choses réalistes », es-compte France Goffin.

Joseph Austen confirme : « On développe un projet qui est très beau au niveau architectural, on fait rêver les gens et puis seulement on vient à la Commune où il y a pas mal de prescriptions et donc de la déception. »

Les trois fiches-conseils sont accessibles en ligne sur galpaysdeherve.be/ATFiches202008 ou en format papier dans les différentes administrations communales. ■

les fiches rédigées par le GAL s'adressent aux particuliers, aux architectes.

Un bon projet est un projet intégré

Un des fils d'Ariane de ces fiches-conseils élaborés par le GAL du Pays de Herve est l'intégration de la future construction dans son lieu d'implantation. « On rappelle qu'il faut implanter un bâtiment dans son contexte pour qu'il y ait une unité. Il faut respecter la valeur collective du lieu », souligne France Goffin.

Cette attention pour l'impact de son projet sur le quartier, sur l'environnement sur le paysage et sur le voisinage doit être portée tant lors de la conception du projet qu'en amont.

Dans cette veine, les modifications du relief du sol (avec des excavations et des remblais) sont trop souvent négligées selon Joseph Austen.

Finalement, il est bon de rappeler que ces fiches-conseils ne sont pas des règlements, mais bien un outil de réflexion sur les grands principes généraux de l'urbanisme.

France Goffin rappelle ainsi : « Il faut toujours cas par cas en fonction non pas uniquement des Communes, mais aussi des quartiers ! » ■ **J.F.**

Olne
Histoire d'avvenir

Accueil Administration Vie politique Vie pratique Vie économique Loisirs Agenda Location des salles RCA - Centre Sportif

Rechercher...

News / Articles / Administration / Services Communaux / Urbanisme / Urbanisme: découvrez les fiches-conseils du Pays de Herve

Urbanisme: découvrez les fiches-conseils du Pays de Herve

URBANISME : DÉCOUVREZ LES FICHES-CONSEILS DU PAYS DE HERVE

3 séries de fiches conseils ont été réalisées avec les membres des Ateliers du Territoire du GAL Pays de Herve (Échevins, Services de l'Urbanisme, Présidents des CCATM) pour aider les porteurs de projets dans leurs réflexions et leurs démarches :

- Construire et habiter
- Diviser une habitation en plusieurs logements
- Réaliser un remblai

Les fiches-conseils sont didactiques et richement illustrées. Elles présentent les principes d'urbanisme et proposent des conseils pour les porteurs et auteurs de projets.

C'est le résultat d'un travail mené en concertation avec les Échevins de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire, les responsables des Services de l'urbanisme et les Présidents des CCATM (Commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité) des 8 communes du GAL.

Que faut-il vérifier avant de concevoir le projet ? Comment intégrer le projet dans le paysage ? À quoi faut-il être attentif ? Quand faut-il s'adresser à la Commune ? ... Voici quelques-unes des questions auxquelles les fiches-conseils apportent des éclaircissements.

Les brochures sont :

- téléchargeables sur <https://galpaysdeherve.be/ATFiches202008>
- disponibles dans votre administration communale, rue Village 37, ou au service Urbanisme, rue des Combattants. Attention, en raison de la pandémie, nous sommes uniquement accessibles sur rdv au 087 56 02 72.

Inscription newsletter

Nom

Email

S'inscrire

Agenda

- Collecte de sang de la Croix-Rouge 16/07/2021
- Collecte de sang de la Croix-Rouge 15/10/2021

Syndiquer le flux RSS

CONSTRUIRE HABITER

DIVISER UNE HABITATION EN PLUSIEURS LOGEMENTS

RÉALISER UN REMBLAI

Fiches-conseils

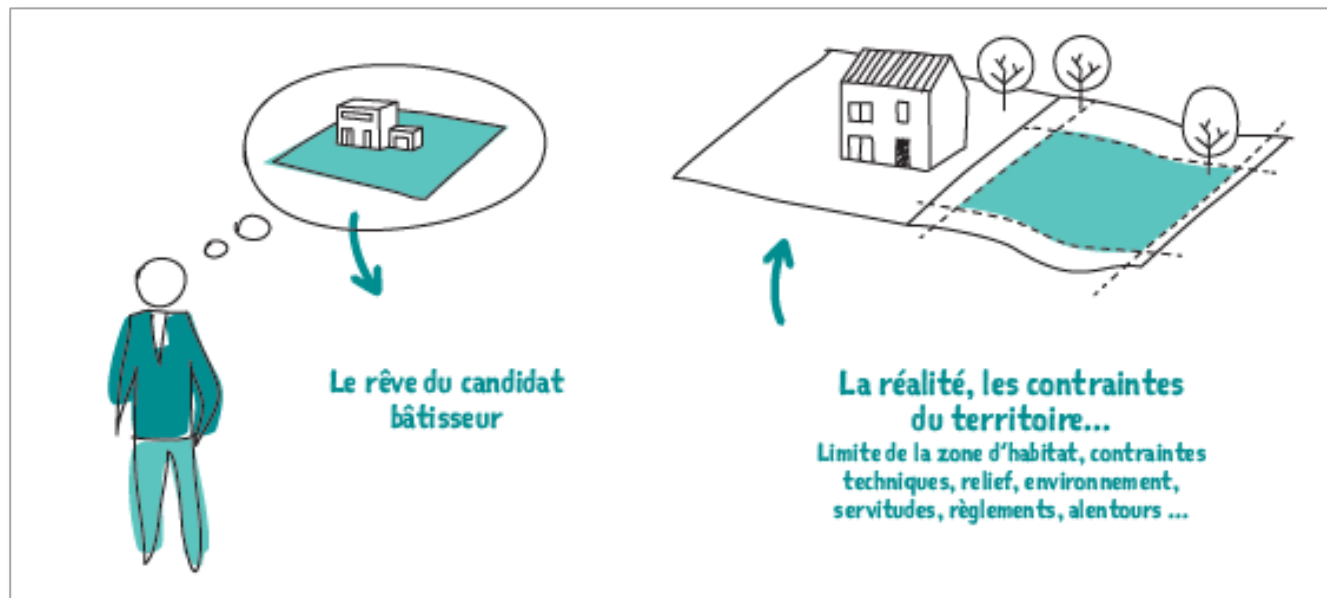
RÉSULTAT ATTENDU

- Un meilleur dialogue entre les demandeurs et les communes
- Des demandeurs qui consultent la commune en amont du projet
- Des demandeurs sensibilisés aux caractéristiques du Pays de Herve
- Une invitation à l'observation et à la compréhension du contexte
- Des demandeurs sensibilisés à la valeur collective du lieu
- Des documents sur lesquels se reposer lorsque les élus doivent se positionner



N'oublions pas qu'habiter à la campagne, c'est accepter quelques contraintes liées à la vie rurale et respecter les spécificités locales.

LE PRINCIPE MAJEUR :
« RESPECTER LA VALEUR COLLECTIVE DU LIEU »



Analyser le contexte du projet → Développer un projet intégré

*Pas de bonne intégration
sans une bonne observation !*

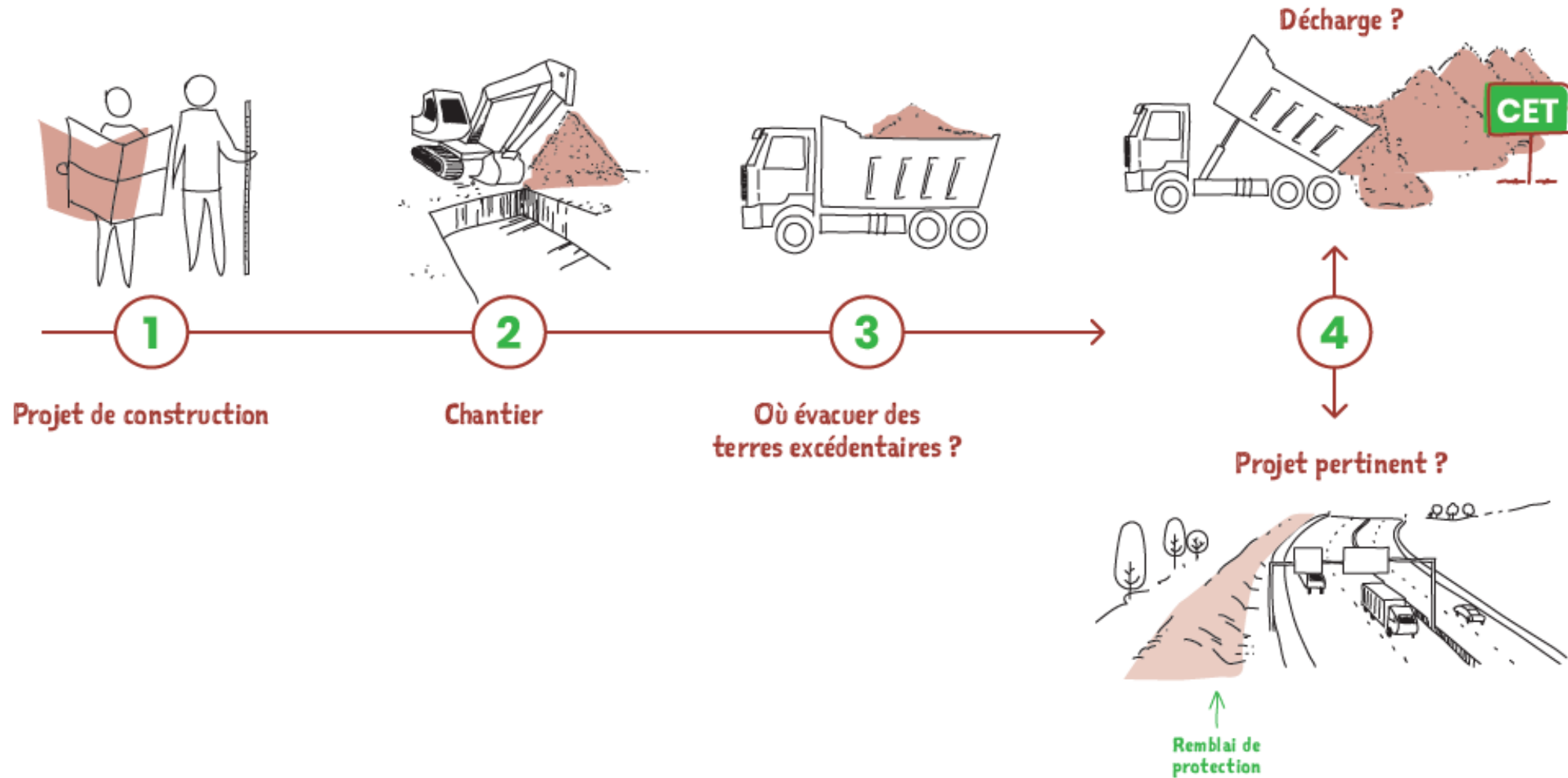
Le bon projet au bon endroit !

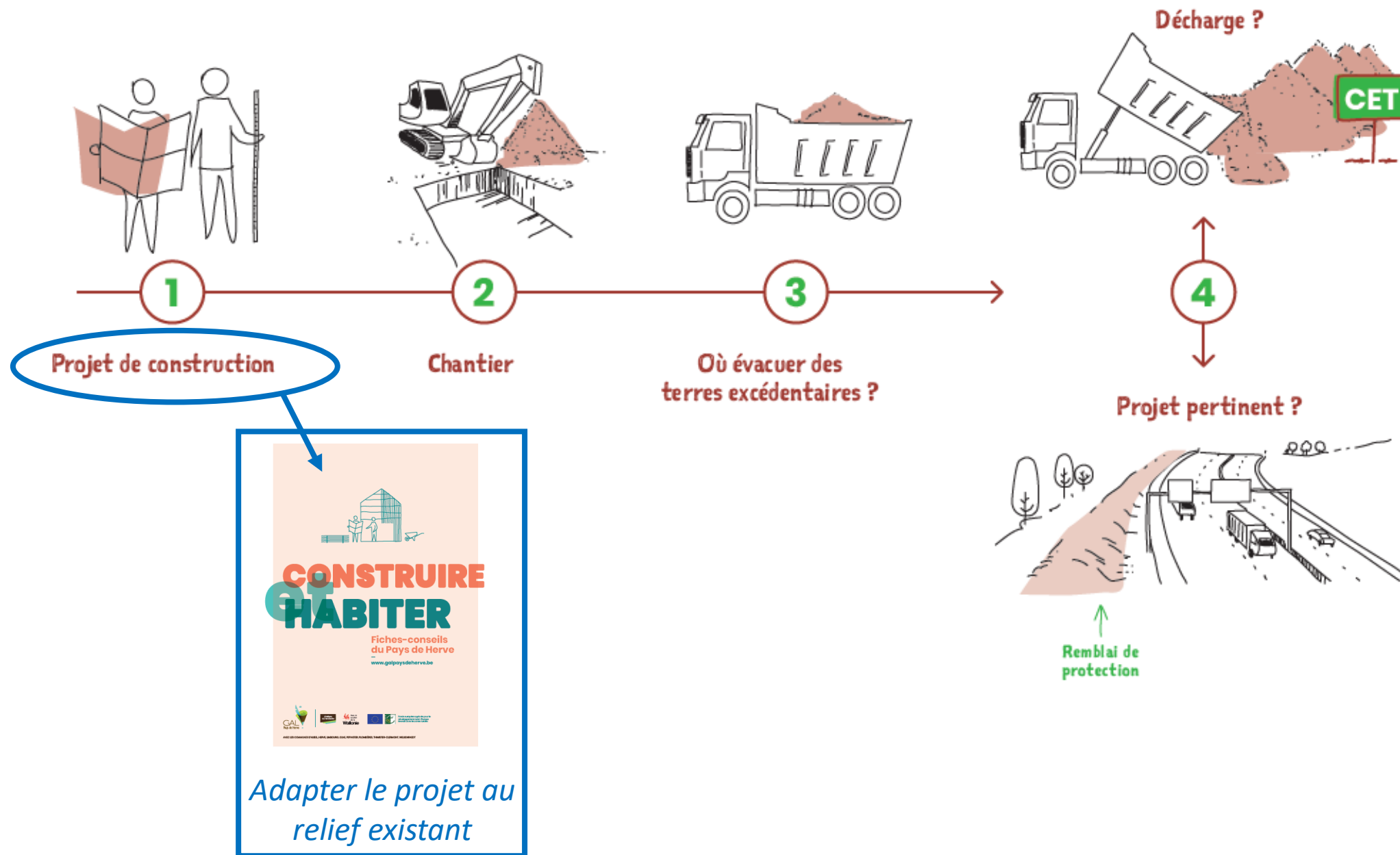
Fiches-conseils

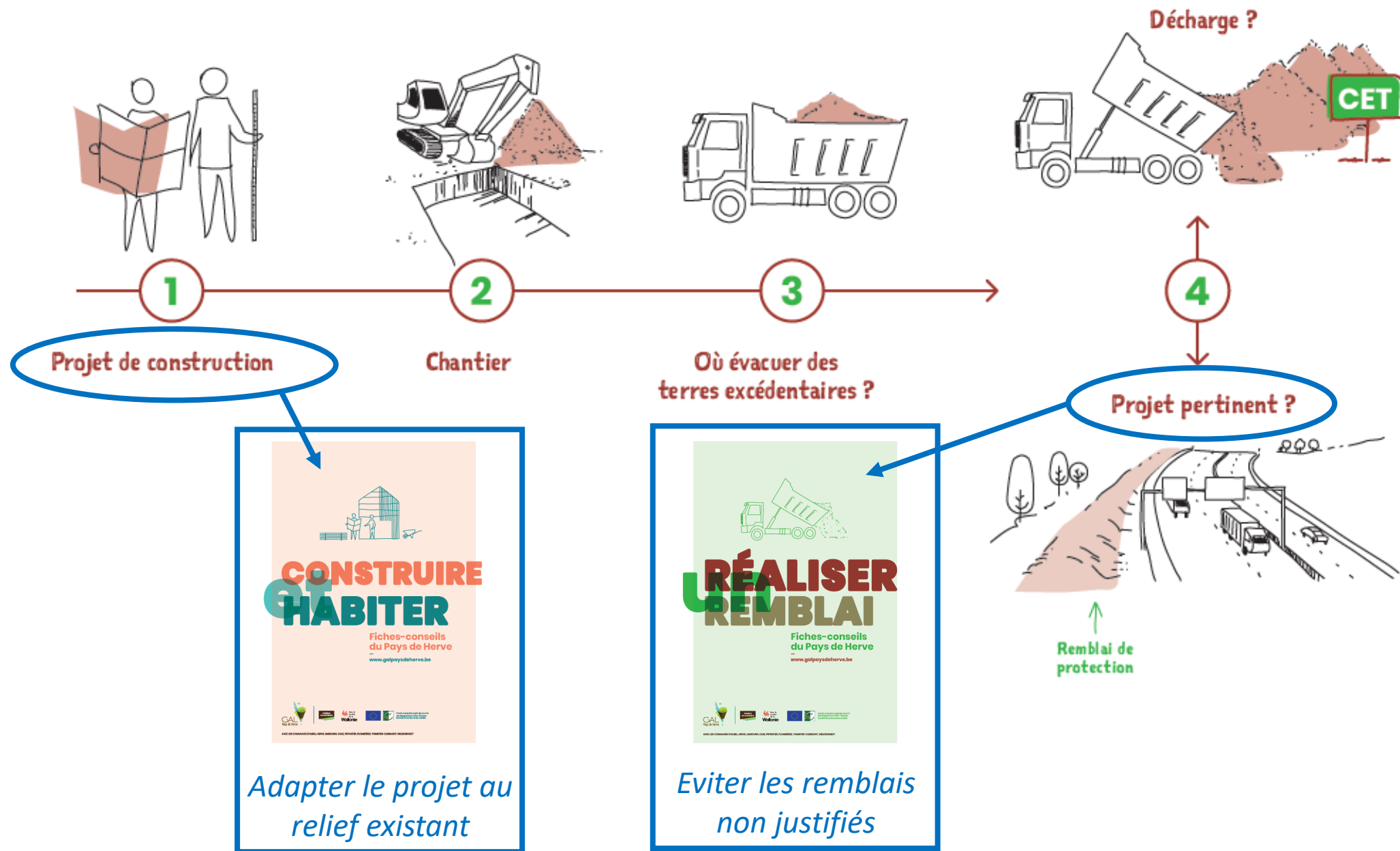
FOCUS SUR LA PROBLÉMATIQUE DES REMBLAIS

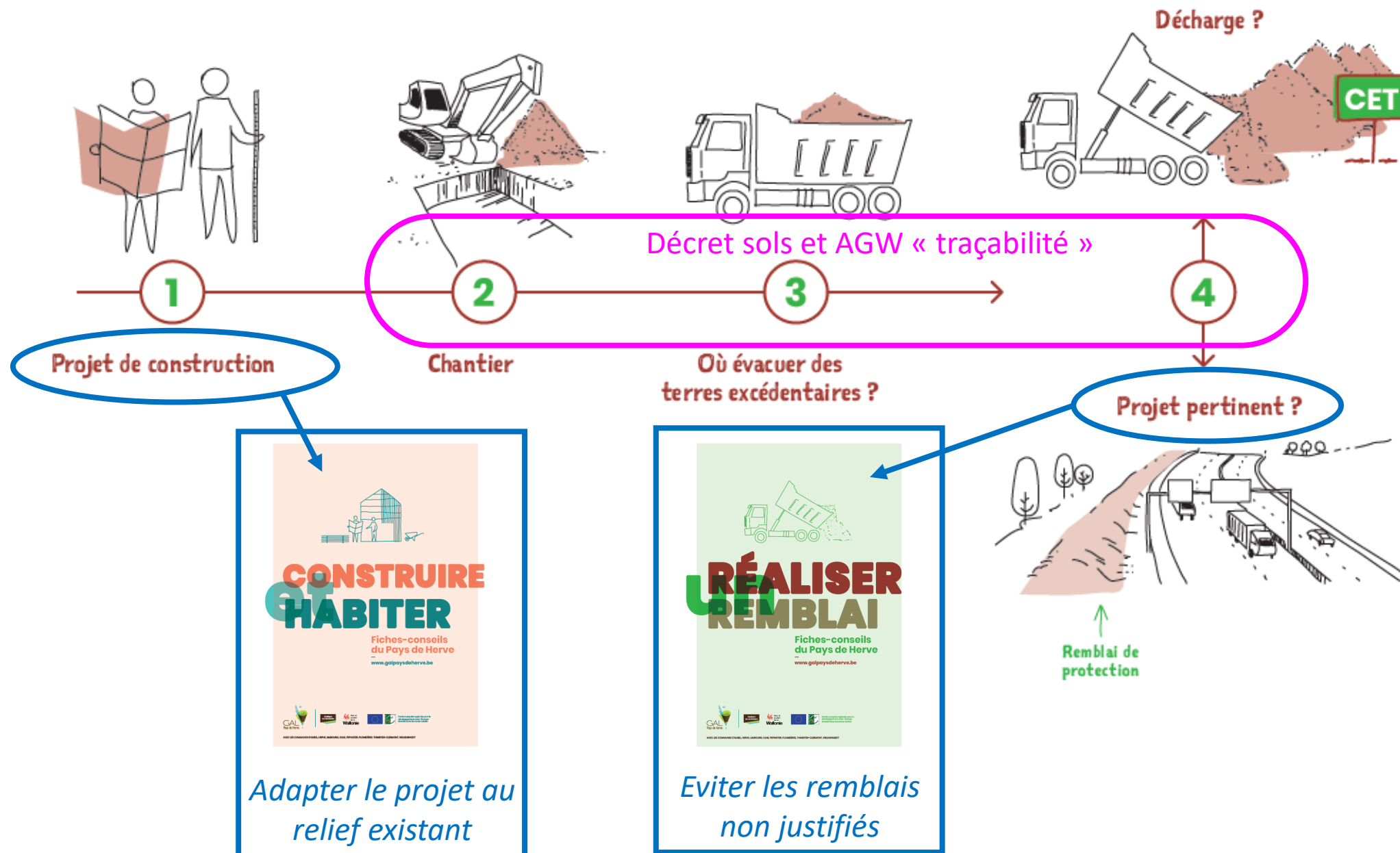


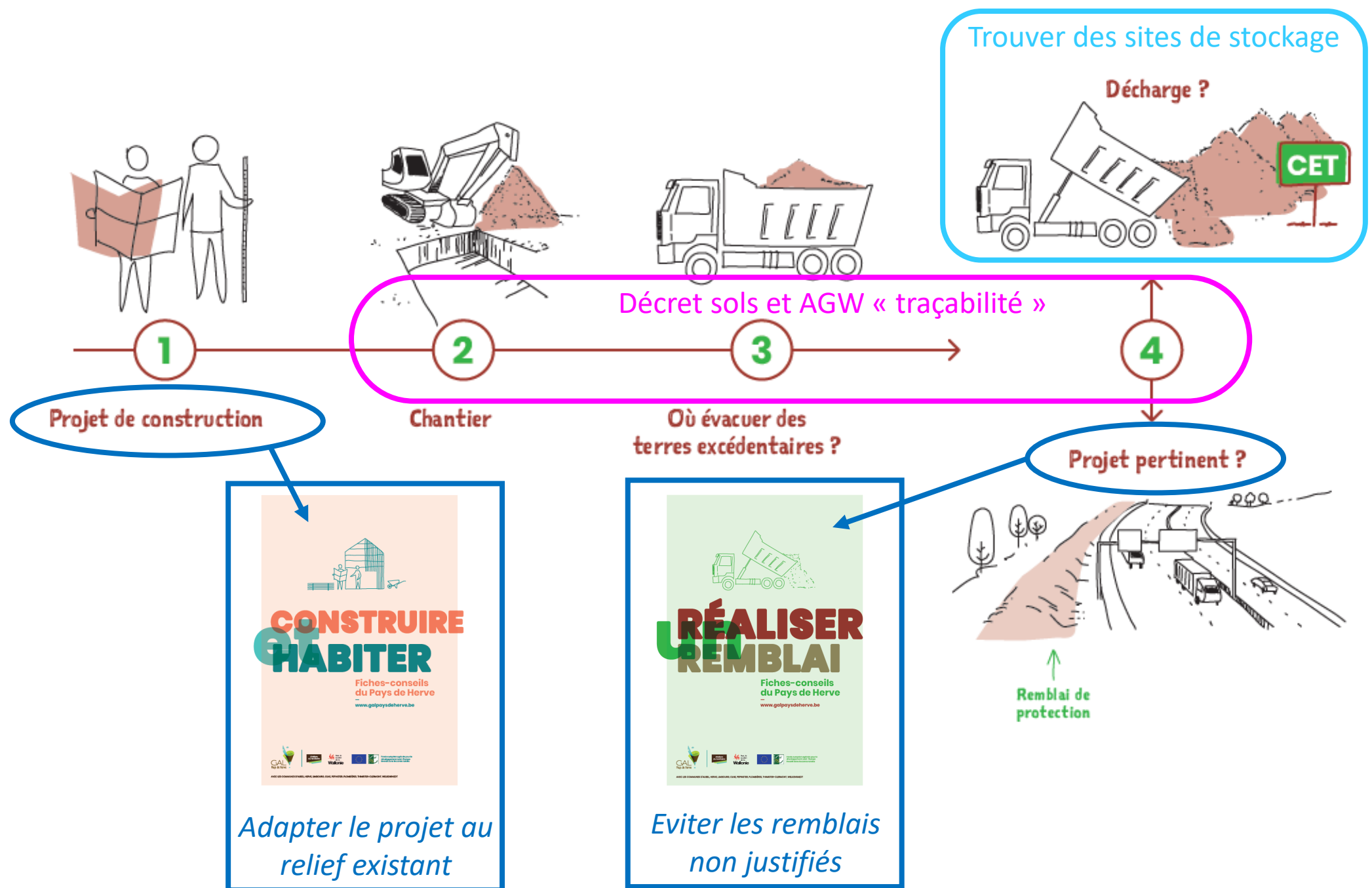
Le contenu des fiches-conseils, relatif à la problématique des terres

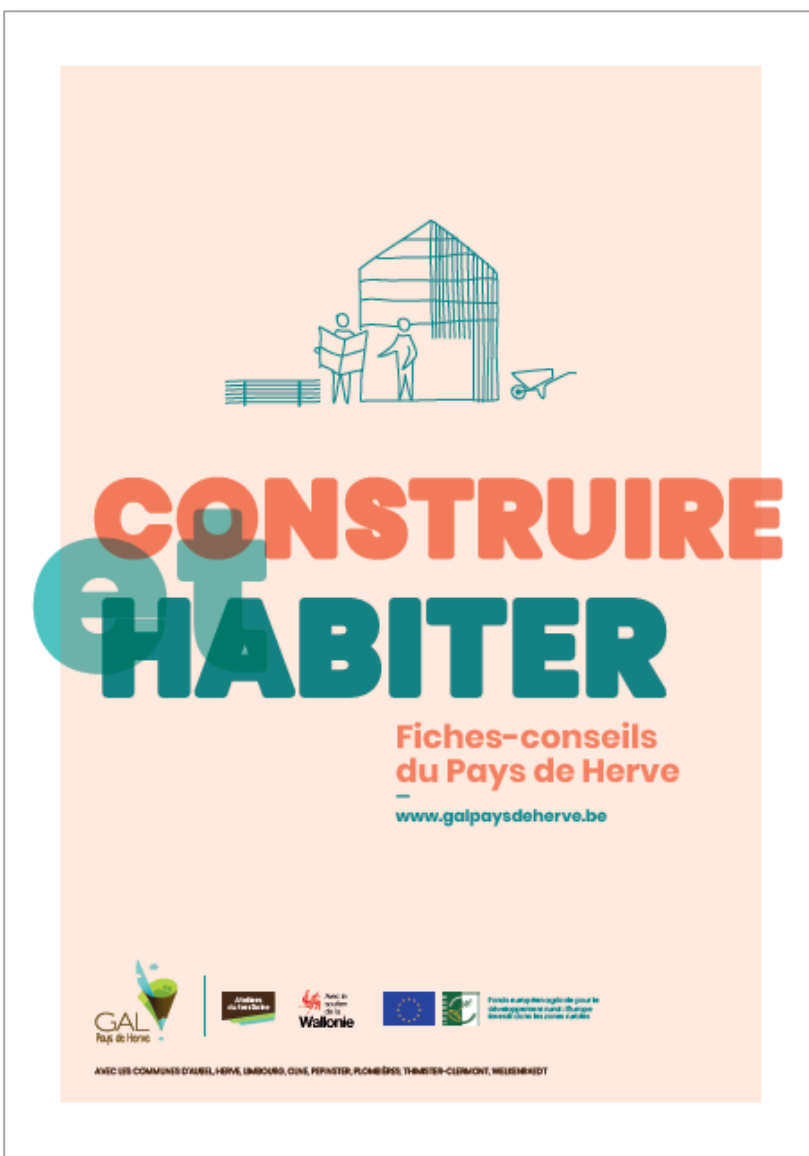












BIENVENUE DANS LE PAYS DE HERVE

Le Pays de Herve, un territoire rural

Le Pays de Herve, une identité forte

PAGE 4

PAGE 4

PAGE 4

RÉFLEXIONS À MENER AVANT DE DÉMARRER UN PROJET

Choisir son lieu de vie

Définir les besoins pour votre habitation

Choisir un architecte

Penser aux voisins

PAGE 6

PAGE 6

PAGE 8

PAGE 10

PAGE 11

DIALOGUE AVEC LA COMMUNE

Consulter le service de l'urbanisme et demander un permis

PAGE 12

PAGE 12

PRINCIPES DU BON AMÉNAGEMENT

Avant de concevoir votre projet

Lors de la conception du projet

Avant les travaux

Pendant les travaux

Une fois le projet réalisé

PAGE 14

PAGE 14

PAGE 16

PAGE 18

PAGE 19

PAGE 20

RECOMMANDATIONS POUR L'INTÉGRATION DU BÂTIMENT

Les lignes de crête

L'implantation par rapport au relief

L'implantation par rapport à la voirie et au voisinage

La volumétrie, la toiture, les façades

L'aménagement des abords

PAGE 21

PAGE 21

PAGE 22

PAGE 24

PAGE 26

PAGE 28

RESSOURCES À CONSULTER

PAGE 30

LEXIQUE

PAGE 32

Le contenu des fiches-conseils, relatif à la problématique des terres

Des recommandations,
notamment pour
l'intégration par
rapport au relief, afin
d'éviter les terres
excédentaires à
évacuer

RECOMMANDATIONS POUR L'INTÉGRATION DU BÂTIMENT

Fiches conseils du Pays de Herve – 2020
CONSTRUIRE ET HABITER DANS LE PAYS DE HERVE

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AU RELIEF

LES DÉBLAIS (excavation de terres) ET REMBLAIS (ajout de terres) À ÉVITER

UN PROJET ADAPTÉ AU RELIEF

Le Pays de Herve possède un relief vallonné participant à l'image de marque du territoire. Les modifications du relief du sol peuvent avoir des impacts non négligeables sur l'environnement, l'écoulement des eaux, la biodiversité, la qualité des terres, ...

En outre, ces modifications portent atteinte à la qualité de nos paysages tant appréciés.

La solution à privilégier pour tout projet est d'adapter le projet au relief existant et non le contraire. Respecter les caractéristiques du site permet de préserver les qualités paysagères du Pays de Herve.

PRINCIPES

Les déblais et remblais doivent en priorité être gérés au sein du projet pour autant que la réorganisation des terres reste harmonieuse par rapport aux parcelles voisines.

Dans le cas contraire, les terres excédentaires doivent être évacuées, cela engendre un surcoût non négligeable pour le candidat bâtisseur étant donné qu'il existe peu de sites de stockage des terres.

- S'ADAPTER AU RELIEF EXISTANT
- ÉQUILIBRER LES DÉBLAIS ET REMBLAIS POUR ÉVITER L'ÉVACUATION DE TERRES EXCÉDENTAIRES
- INTÉGRER L'ACCÈS AU GARAGE ET MAISON DE PLAIN-PIED PAR RAPPORT À LA VOIE

CONSEILS POUR LA DEMANDE DE PERMIS

Préciser les modalités de gestion des terres :

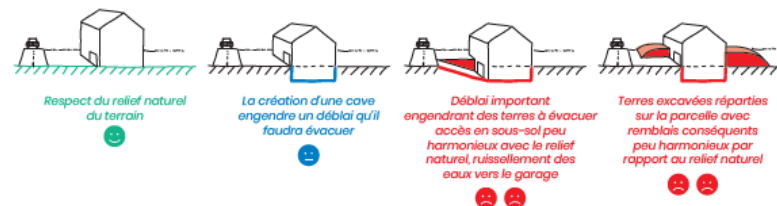
- ✓ Quels sont les volumes de déblais / remblais ?
- ✓ Quelle est la répartition des terres sur la parcelle ?
- ✓ Quelle est l'origine des terres amenées sur le site ?
- ✓ Quelle est la destination des terres excédentaires ?

Adapter son
projet au relief
existant permet
d'éviter les surcoûts
pour l'évacuation
des terres
excédentaires !

RECOMMANDATIONS POUR L'INTÉGRATION DU BÂTIMENT

Fiches conseils du Pays de Herve – 2020
CONSTRUIRE ET HABITER DANS LE PAYS DE HERVE

Exemples / Terrain plat

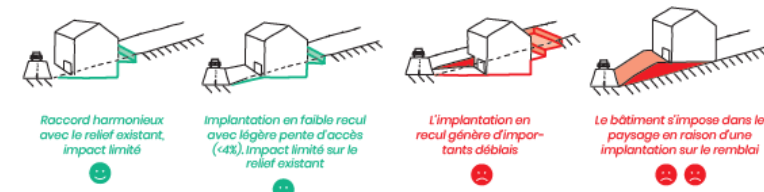


Exemples / Terrain en pente – descendant par rapport à la voirie



Exemples / Terrain en pente – ascendant par rapport à la voirie

Il n'y a pas de solution miracle pour implanter le bâtiment sur un terrain ascendant. L'idéal est de rapprocher la construction de la voirie afin de limiter l'impact paysager. Malgré tout, celle solution engendre des déblais qu'il faudra évacuer.



Le fait qu'un projet respecte les principes énoncés dans les FICHES CONSEILS ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. Les autorités communales se réservent le droit d'apprécier les qualités architecturales et urbanistiques du projet, ainsi que son intégration vis-à-vis du contexte local sur base du bon aménagement et d'un développement harmonieux des lieux.



SOMMAIRE

INTRODUCTION

PAGE 4

DEMARCHE A SUIVRE

PAGE 6

Le fait qu'un projet respecte les principes énoncés dans les FICHES CONSEILS ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. Les autorités communales se réservent le droit d'apprécier les qualités architecturales et urbanistiques du projet, ainsi que son intégration vis-à-vis du contexte local sur base du bon aménagement et d'un développement harmonieux des lieux.

Une introduction qui explique la problématique, les impacts d'un remblai, les sites déconseillés et les projets à éviter

INTRODUCTION

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

LE RELIEF VALLONNÉ PARTICIPE AU CHARME DU PAYS DE HERVE ET À SON IDENTITÉ. IL EST DONC IMPORTANT DE RESPECTER LE RELIEF NATUREL DU SOL !



LES AUTORITÉS VEILLENT POUR LE BIEN DE TOUS !



DES AUTORITÉS ATTENTIVES

Les autorités sont de plus en plus attentives aux motivations avancées par les demandeurs de permis pour des projets de remblaiement.

Les projets de remblaiement ne peuvent pas se justifier par l'unique besoin d'évacuer des terres excédentaires de chantier. Celles-ci doivent être mises dans des décharges agréées ou réutilisées pour des projets pertinents.



Il est primordial de concevoir le projet en fonction du relief. Consultez les fiches conseils « Construire et habiter »



EN CAS DE PROJET DE REMBLAIEMENT, IL EST NÉCESSAIRE QUE LES IMPACTS POUR LA COLLECTIVITÉ SOIENT LIMITÉS, NOTAMMENT EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE COMPOSITION NATURELLE DU RELIEF.

Certains sites sont totalement déconseillés au remblaiement car cela risquerait d'engendrer des nuisances importantes pour la collectivité, en plus de porter atteinte aux caractéristiques paysagères du Pays de Herve : destruction des chemins, arrachage des racines de haies, dégâts sur les voiries, déviations du ruissellement des eaux, déplacement de zones inondables, propagation de plantes invasives...

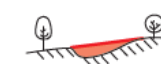
Sites déconseillés au remblaiement

- Axes de ruissellement
- Zones inondables
- Zones humides et mares
- Terrains à fortes pentes
- Sites Natura 2000 et Sites de Grand Intérêt Biologique (SGIB)
- Zones karstiques (zones au sous-sol calcaire risquant d'être affectées par des phénomènes de dissolution)
- Sites classés
- Zones forestières et zones naturelles du plan de secteur
- Périmètres d'intérêt paysager au Plan de secteur et dans l'étude ADESA
- Zones difficilement accessibles pour le charroi du chantier



Les projets à éviter / exclure

- Eboulement et glissement des terres de remblai
- Remblais non justifiés (paysage identique mais surface du sol déstructurée)
- Pas de plus-value ni d'amélioration des caractéristiques écologiques, biologiques, agronomiques, ...



- Comblement total et excessif
- Remblai linéaire



- Remblai trop proche de la limite de propriété / d'un arbre / d'un cours d'eau
- Profil du talus trop pentu



- Remblai non justifié, car le profil du terrain est identique (avant/après)
- L'évacuation des terres de chantier excédentaires ne peut pas être considérée comme une justification

Une explication de la démarche à suivre

Avec des conseils pratiques pour la demande de permis, notamment la nécessité que le projet de remblaiement soit justifié

Et un focus sur la zone agricole qui doit rester agricole et qui peut bénéficier de MAEC

DÉMARCHE À SUIVRE

Si, malgré le principe général visant à éviter les modifications de relief du sol, vous estimez que votre projet de remblaiement est justifié, voici un récapitulatif de la démarche administrative à suivre :

SE LANÇER DANS UN PROJET DE REMBLAIEMENT N'EST PAS UNE DÉMARCHE ANODINE.

Demande d'avis préalable



Établissement du projet par un géomètre



Demande de permis

DEMANDER UN AVIS PRÉALABLE À LA COMMUNE

Avant d'élaborer votre dossier de demande de permis et de demander l'intervention d'un géomètre, il est nécessaire de demander un avis préalable au Service de l'Urbanisme de votre Commune. Cela vous évitera de mauvaises surprises, facilitera vos démarches ultérieures et permettra de pointer certains éléments à prendre en compte dans la procédure et la mise en oeuvre du projet.

Pour remettre son avis préalable, la Commune pourra procéder à une visite de terrain et sollicitera, si besoin, différents services spécialisés dans la thématique.

Liste des informations à fournir pour demander l'avis préalable

- ✓ Localisation du site du projet
 - Adresse ou n° de parcelle cadastrale
 - Carte de localisation du site du projet, avec contour du périmètre à remblayer et inscription de l'accès envisagé pour les engins de chantier
- ✓ Description du projet et de son ampleur
 - Objectif du projet
 - Justification du projet par rapport aux alternatives possibles
 - Superficie du périmètre à remblayer
 - Hauteur envisagée du remblai
 - Provenance et nature des terres
- ✓ Délai de réalisation du chantier
- ✓ Mesures envisagées pour limiter les impacts du projet

DEMANDER LE PERMIS

Si l'avis préalable est positif, vous pourrez préciser le projet et procéder à la demande de permis.

Néanmoins, gardez à l'esprit qu'il existe plusieurs législations contraignantes :

- Justifier la pertinence du projet : expliquer la situation avant/après remblaiement et démontrer qu'il n'existe pas d'alternative possible au projet.
- Préciser les quantités de terre, les délais des travaux (et le phasage éventuel) et l'accessibilité au site pour les engins de chantier.
- Décrire la procédure de contrôle de la qualité des terres qui seront amenées.
- Préciser le réaménagement envisagé du site.
- Fournir un plan de géomètre.

RECOMMANDATION POUR LES TRAVAUX

Un géomètre sera chargé de **vérifier la topographie** avant et après les travaux.

N'oubliez pas que le demandeur peut être tenu pour **responsable en cas de dommages** créés par le chantier (pollution, problèmes de ruissellement des eaux, etc.) !



Dans les zones agricoles, il est indispensable que la vocation agricole du site soit maintenue au terme du chantier de remblaiement.

Rappelons-le, les terrains agricoles ne sont pas des décharges. Les zones agricoles sont destinées à la production agricole et non au stockage de terres excédentaires.

En outre, selon la législation, elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Les remblais en zones agricoles ne sont dès lors autorisés qu'à titre exceptionnel et compte tenu d'une motivation circonstanciée.

En cas de projet de remblaiement, il est recommandé de mettre en place un acte contractuel entre le propriétaire du site, l'exploitant agricole et le gestionnaire du chantier qui effectue le remblai.

Savez-vous qu'il existe une alternative au remblaiement pour les terrains en pente au faible rendement agricole ?

En effet, si vous optez pour une gestion naturelle, vous pourrez obtenir des compensations financières dans le cadre des Mesures agro-environnementales et Climatiques (MAEC).

SURTOUT, NE PRENEZ PAS LE RISQUE DE VOUS LANÇER DANS LES TRAVAUX SANS AVOIR OBTENU DE PERMIS.

LES AUTORITÉS COMMUNALES ET RÉGIONALES SONT ATTENTIVES. LE CONSTAT D'INFRACTION AUX RÈGLES URBANISTIQUES POURRAIT VOUS COÛTER CHER !

Vous pouvez télécharger les documents ici :

<https://galpaysdeherve.be/?RessourcesGAL202008>

Merci pour votre attention

Des questions ?