CONSTRUIRE et HABITER

Fiches-conseils du Pays de Herve

www.galpaysdeherve.be

GAL Pays de Herve

Ateliers du territoire

Avec le soutien de la Wallonie

Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

SOMMAIRE

cliquez pour accéder directement à la page

BIENVENUE DANS LE PAYS DE HERVE — PAGE 3

Le Pays de Herve, un territoire rural — PAGE 3

Le Pays de Herve, une identité forte — PAGE 3

RÉFLEXIONS À MENER AVANT DE DÉMARRER UN PROJET — PAGE 5

Choisir son lieu de vie — PAGE 5

Définir les besoins pour votre habitation — PAGE 7

Choisir un architecte — PAGE 9

Penser aux voisins — PAGE 11

DIALOGUE AVEC LA COMMUNE — PAGE 13

Consulter le service de l'urbanisme et demander un permis — PAGE 13

PRINCIPES DU BON AMÉNAGEMENT — PAGE 15

Avant de concevoir votre projet — PAGE 15

Lors de la conception du projet — PAGE 17

Avant les travaux — PAGE 19

Pendant les travaux — PAGE 21

Une fois le projet réalisé — PAGE 23

RECOMMANDATIONS POUR L'INTÉGRATION DU BÂTIMENT — PAGE 25

Les lignes de crête — PAGE 25

L'implantation par rapport au relief — PAGE 27

L'implantation par rapport à la voirie et au voisinage — PAGE 29

La volumétrie, la toiture, les façades — PAGE 31

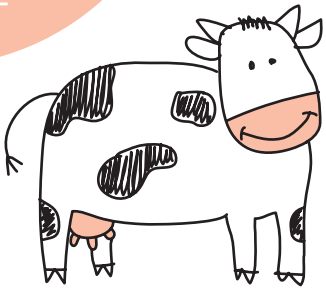
L'aménagement des abords — PAGE 33

RESSOURCES À CONSULTER — PAGE 35

LEXIQUE — PAGE 37

BIENVENUE DANS LE PAYS DE HERVE !

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



LE PAYS DE HERVE, UN TERRITOIRE RURAL

Le Pays de Herve est le territoire herbager de l'Est de la Belgique, dont les paysages au charme bucolique ont été façonnés par des générations d'agriculteurs.

La région attire de nombreux nouveaux habitants séduits par les paysages verdoyants, le calme, la nature, la localisation intéressante, ...

J' ♥ le Pays de Herve

LE PAYS DE HERVE, UNE IDENTITÉ FORTE

LE PAYSAGE DE BOCAGE : DES PRAIRIES ET DES HAIES

Formé à partir du 16ème siècle, lorsque l'agriculture s'est spécialisée dans l'élevage laitier, le bocage reste aujourd'hui fort présent dans le paysage et porte l'identité du Pays de Herve.

Le bocage s'est développé lorsque les paysans ont quitté les villages (jadis entourés de champs de céréales et de maraîchage) pour rejoindre les terrains plus éloignés et y développer une activité d'élevage.

L'habitat s'est dispersé dans des petits hameaux. Les prairies se sont développés et un maillage de haies défensives (aubépine, houx, prunellier, ...) a été planté afin de servir de clôture pour le bétail.

Tout cela a donné lieu aux paysages verdoyants que nous connaissons encore aujourd'hui et qui marquent le Pays de Herve de leur empreinte.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

LE PATRIMOINE NATUREL

Photo : F. Creuen.

DES PAYSAGES VERDOYANTS LIÉS À L'AGRICULTURE HERBAGÈRE

Les prairies, haies, alignements d'arbres, vergers et arbres têtards forment des éléments emblématiques du paysage et jouent de nombreux rôles en termes de biodiversité, de protection des sols contre l'érosion ou de régulation climatique …

LE PATRIMOINE BÂTI

Photo : R. Rapaille

UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE PRÉSERVÉE DANS LES VILLAGES ET HAMEAUX

L'organisation en villages et petits hameaux est typique du Pays de Herve. L'habitat traditionnel a été construit en moellons de calcaire, de grès ou en briques, avec une toiture ocre ou noire. Les gabarits traditionnels du Pays de Herve correspondent à des volumes simples, allongés et relativement haut (2 niveaux + toit) avec toiture en pente forte.

LE RELIEF

Photo : F. Creuen.

UN RELIEF VALLONNÉ

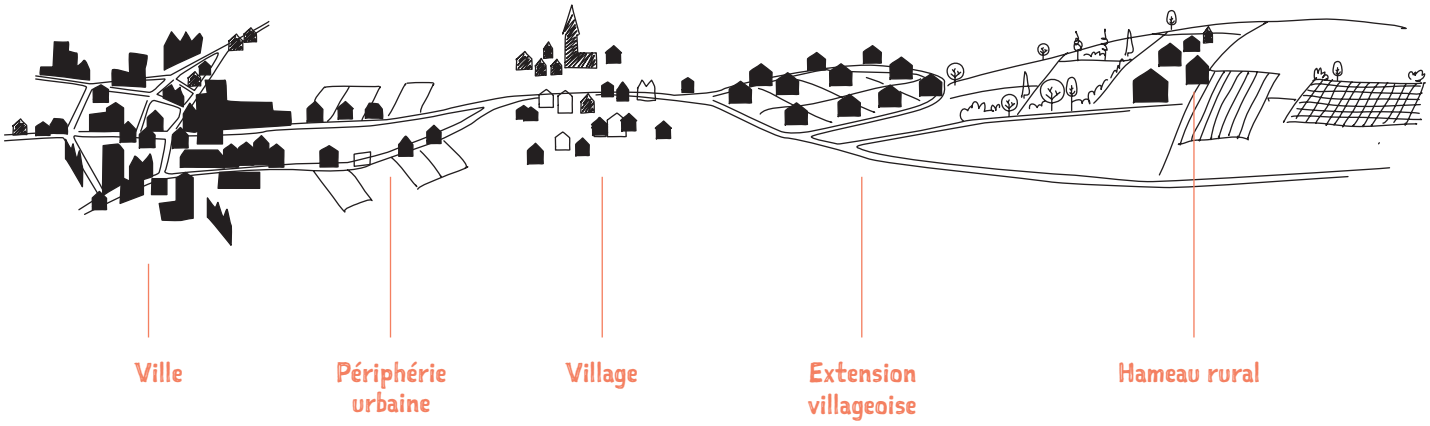
Le Pays de Herve possède un relief vallonné façonné par des rivières aux berges naturelles. Cela participe à l'image de marque du territoire au même titre que les herbages, bocages, vergers, réseaux de haies, villages et hameaux traditionnels.

IL EST IMPORTANT DE PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET LE CHARME TANT APPRÉCIÉ DE LA RÉGION.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

RÉFLEXIONS À MENER AVANT DE DÉMARRER UN PROJET



CHOISIR SON LIEU DE VIE

VILLE, VILLAGE OU CAMPAGNE ?

Le choix du lieu impactera votre quotidien quant au cadre de vie, aux déplacements, services publics, commerces locaux, etc.

Vivre au coeur d'un village permet une proximité avec les autres habitants et offre généralement quelques services (transports en commun, commerces, écoles, etc.).

Choisir d'habiter un logement isolé à la campagne, c'est opter pour un cadre verdoyant et tranquille. C'est aussi accepter les contraintes liées au travail des agriculteurs et à l'éloignement par rapport aux services et équipements.

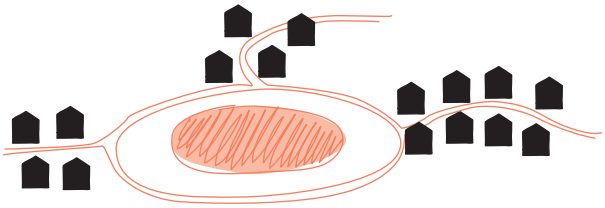
RÉNOVER OU CONSTRUIRE ?

Rénover, c'est participer à la redynamisation d'un village ou d'un hameau. C'est investir un bâtiment qui a déjà une histoire et une âme, en s'accommodant des contraintes liées à sa structure.

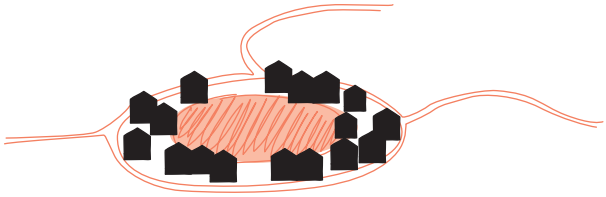
Construire permet une plus grande flexibilité d'organisation et une conception efficace en matière d'énergie. Toutefois, construire signifie souvent grignoter de l'espace vert ou de l'espace agricole dont les surfaces diminuent d'année en année.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

Urbanisation en ruban
le long des voiries



Urbanisation concentrée
dans les villages et les pôles



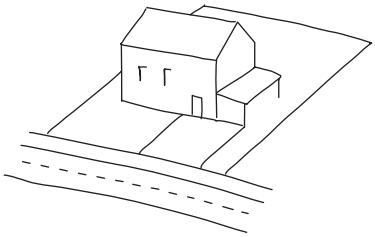
QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?

De nos jours, la tendance en urbanisme se tourne vers des alternatives aux maisons isolées sur la parcelle (appelées « 4 façades »). Fort consommateur d'espace, ce type d'habitat a grignoté de nombreuses zones rurales ces dernières décennies, impactant les paysages de nos campagnes et les besoins en mobilité.

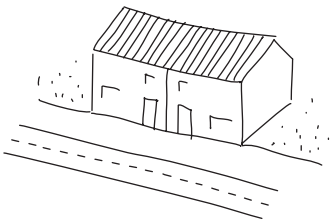
Par ailleurs, le développement de l'habitat « 4 façades » s'est souvent fait de manière standardisée : de nombreuses maisons ont été construites en ruban le long des voiries existantes, ce qui a banalisé les paysages et refermé les vues depuis les voiries.

C'est pourquoi les politiques actuelles visent plutôt à lutter contre l'étalement de l'urbanisation et à concentrer l'habitat aux abords des centres villageois et dans les pôles, en prônant une architecture plus compacte (maisons mitoyennes ou jumelées) et inspirée des caractéristiques traditionnelles du bâti local.

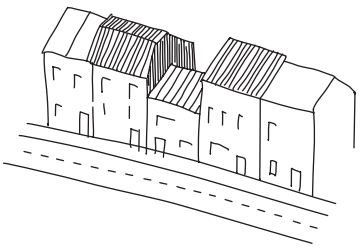
Par ailleurs, pour répondre aux défis sociétaux et démographiques, la recherche d'un équilibre entre maisons unifamiliales, plurifamiliales et appartements est nécessaire, de même qu'une mixité entre logement locatif et logement acquisitif.



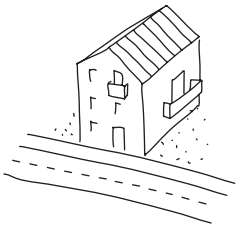
Habitation « 4 façades »,
isolée sur la parcelle



Habitations jumelées



Habitations
mitoyennes



Appartements

DÉFINIR LES BESOINS POUR VOTRE HABITATION

L'évolution de la société (vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles recomposées et de personnes seules, évolution du numérique, développement du télétravail, mobilité professionnelle …) a fait naître de nouveaux besoins en matière de logement.

La tendance est de regrouper différentes fonctions au sein de l'habitation (espace de vie, de travail, de loisirs) et de permettre une flexibilité dans l'organisation des espaces.

Pensez à anticiper la possibilité d'ajouter une chambre, de transformer une pièce en bureau pour le télétravail, d'adapter les pièces de vie à une mobilité réduite avec l'âge, de louer une partie de la maison, d'en transformer une partie en chambre d'hôtes, etc.

Gardez toutefois à l'esprit que la transformation future de votre habitation nécessitera probablement une demande de permis et que l'intégration du projet par rapport au quartier sera vérifiée.

La division d'un bâtiment existant en plusieurs logements par exemple n'est pas envisageable partout.

(cf. FICHE-CONSEILS « Diviser une habitation en plusieurs logements »).

Réfléchissez à vos besoins actuels et futurs en fonction de vos habitudes de vie.

Envisagez-vous de rester dans votre habitation un maximum de temps ou préférez-vous déménager au gré des besoins ?

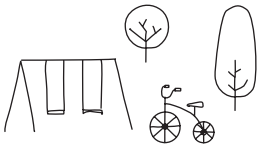
Prévoyez-vous de travailler à domicile ? Comptez-vous privilégier l'usage du vélo par rapport à la voiture ?

Préférez-vous vivre dans un lieu animé ou un lieu isolé ?

Jeune couple, couple avec enfants, famille recomposée, personne seule, parent seul avec enfant, couple âgé … tentez d'anticiper vos besoins.

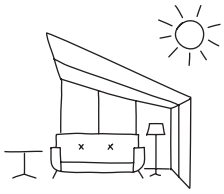
LES ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

- ✔ Localisation (cadre de vie, proximité du lieu de travail, proximité avec les transports en commun, les commerces, les équipements publics)
- ✔ Besoins sociaux, proximité avec le voisinage, espaces partagés (potager, aire de jeux ...)
- ✔ Nombre d'habitants, de chambres, de personnes dans chaque chambre
- ✔ Nombre de salles de bain, de toilettes
- ✔ Nombre d'étages
- ✔ Nombre de places de stationnement pour les habitants et les visiteurs, garage, car-port, local vélos ...
- ✔ Taille des pièces : grandes et ouvertes (style loft) / intimes
- ✔ Espaces de stockage, local poubelles, cellier, cave, débarras ...
- ✔ Pièces spéciales ou pièce multifonctions (chambre d'ami, bureau, bibliothèque, salle de jeu, salon TV, dressing, atelier, salle de sport ...)
- ✔ Dimension des meubles
- ✔ Taille du jardin, espace de rangement des outils de jardin, du mobilier et des jeux
- ✔ Espace professionnel (bureau, atelier ...)
- ✔ Budget



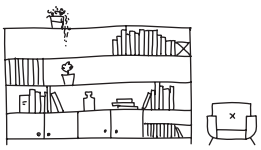
Un jardin et des jeux pour enfants ?

Un cadre spacieux pour une famille recomposée ?



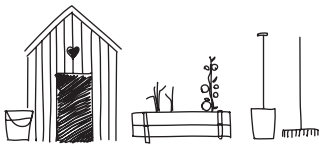
Une pièce lumineuse et confortable pour les vieux jours ?

Un espace pour travailler à domicile ?



Une ancienne chambre convertie en bibliothèque ?

Un usage quotidien du vélo et un espace de rangement adéquat ?



Un jardin potager et un espace de rangement pour les outils ?

Une partie de la maison aménagée en chambre d'hôtes ?

CHOISIR UN ARCHITECTE

LES RÔLES DE L'ARCHITECTE

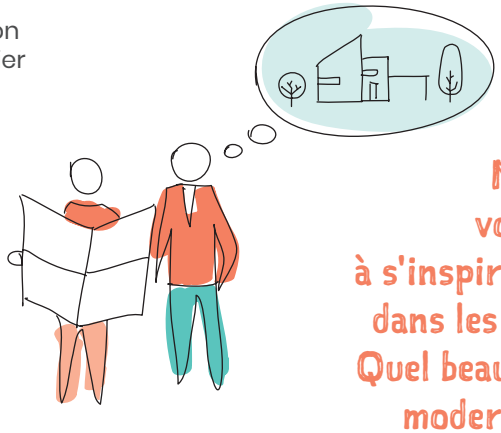
L'architecte prend en charge la conception du projet en tenant compte de vos besoins, votre budget et la législation.

Son rôle est de vous aiguiller dans vos choix et de proposer une conception sur mesure, adaptée à votre situation et aux caractéristiques du terrain.

Il vous accompagne dans les démarches administratives auprès des autorités compétentes et vous aide dans le choix de l'intervention des différents corps de métier durant le chantier.

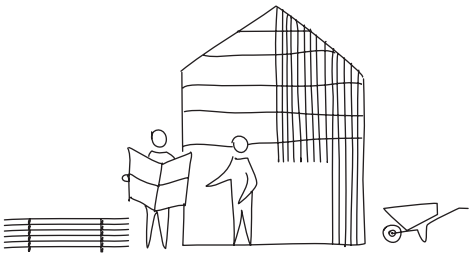
Il est important pour l'architecte et le candidat bâtisseur de rester en contact avec le Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire tout au long du processus.

Les agents communaux connaissent leur territoire. Ils vous donneront des conseils précieux pour la bonne intégration de votre projet dans son contexte.



Nous invitons votre architecte à s'inspirer des éléments repris dans les FICHES CONSEILS. Quel beau challenge de concilier modernité et intégration paysagère dans un territoire chargé d'histoire !

CAS PARTICULIERS



1 / L'autoconstruction

Vous pouvez vous impliquer dans le projet en participant à la construction de votre habitation. Vous êtes alors accompagnés et encadrés soit par votre architecte ou une entreprise spécialisée dans l'autoconstruction. Cela permet de diminuer les coûts et personnaliser votre maison.

2 / La maison « clé sur porte »

La conception et la construction sont prises en charge par une même entreprise qui est votre unique interlocuteur. Généralement, le choix de la maison se fait parmi plusieurs modèles de base proposés.

Quelques adaptations restent possibles selon les besoins. Cependant, il convient de rester attentifs car certains modèles proposés ne s'intègrent pas toujours aux caractéristiques paysagères du Pays de Herve.

PENSER AUX VOISINS

CRÉER UN CLIMAT CONVIVIAL

Créer un climat convivial entre voisins est important. Ayez à l'esprit que vos voisins directs subiront certainement les nuisances liées au chantier.

Pensez à vous présenter rapidement et communiquez avec sympathie et respect dès la première rencontre pour favoriser les bonnes relations à l'avenir.

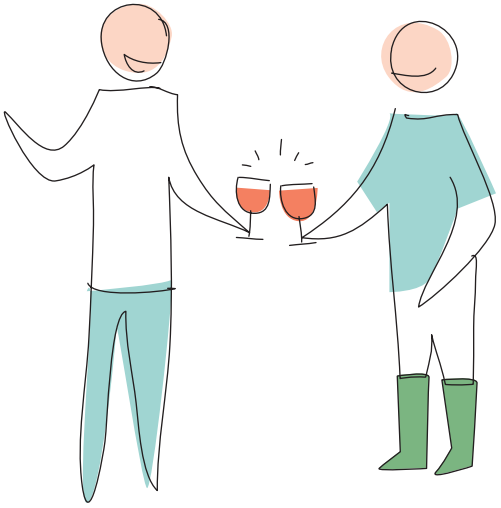
PRÉVENIR LES PROBLÈMES

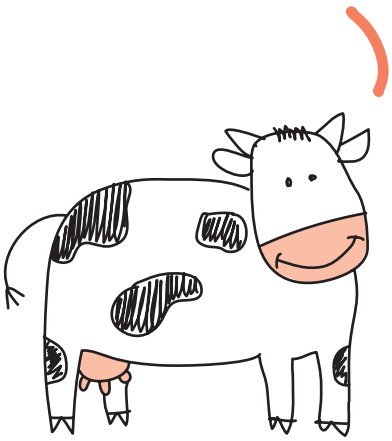
Il est important que votre projet de construction s'intègre dans le contexte existant et que l'intimité de vos voisins soit préservée (vues, bruit, luminosité, etc.).

Discuter avec vos voisins permet de **prévenir d'éventuels problèmes** ultérieurs. C'est également un bon moyen pour **récolter des informations** sur des problèmes existants dans le quartier dont il est important d'avoir connaissance (par exemple : problèmes d'égouttage, d'inondations, etc.).

Nouveaux venus à la campagne ? faites connaissance avec vos voisins les agriculteurs au travers de la brochure « Un brin de convivialité, ça vous botte ? », disponible dans votre commune !

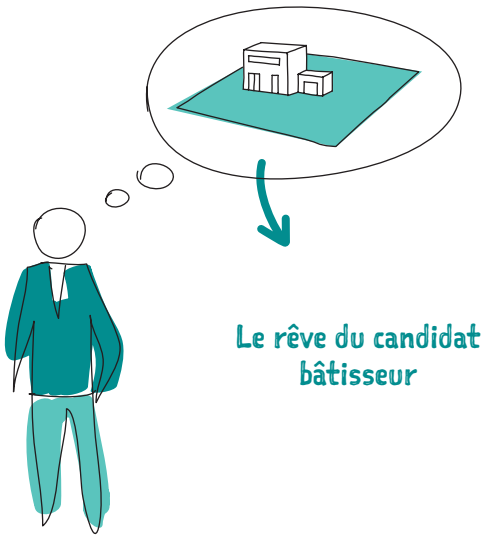
et sur le site www.galpaysdeherve.be

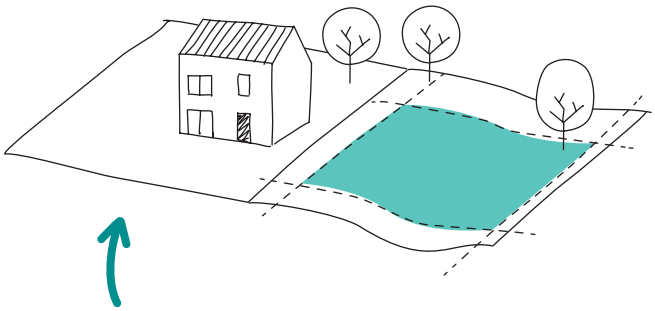




DIALOGUE AVEC LA COMMUNE

CONSULTER LE SERVICE DE L'URBANISME ET DEMANDER UN PERMIS





SE RENSEIGNER AVANT D'ACHETER

N'hésitez pas à consulter le Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire de la commune concernée avant d'acheter un terrain ou un bâtiment. Vous pourrez ainsi obtenir les informations sur les **prescriptions urbanistiques et les obligations qui portent sur le bien concerné.**

SE RENSEIGNER AVANT DE CONCEVOIR VOTRE PROJET

Il n'est pas essentiel d'avoir un projet abouti pour se rendre au Service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Au contraire, mieux vaut **demander conseil en amont du projet**.

Les agents communaux sont là pour dialoguer avec vous et vous aider dans l'aboutissement de votre projet de construction ou de rénovation.

Ils pourront vous **conseiller sur les procédures légales** à suivre et vous informeront au sujet des **aspects techniques et esthétiques à prendre en compte lors de la conception du projet.**

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

DEMANDER UN AVIS DE PRINCIPE SUR UN AVANT-PROJET

La demande d'un avis de principe au Collège communal n'est pas une étape obligatoire.

Toutefois, cela peut grandement **faciliter l'avancement de votre dossier** lorsque vous introduirez la demande officielle de permis. La sollicitation de l'avis de principe se fait sur base d'un avant-projet.

Cette démarche permet d'**évaluer l'avant-projet** avant d'aller plus loin dans la conception du projet (calculs de stabilité, de performance énergétique, réalisation de plans détaillés, etc.).

Il s'agit d'**anticiper les éventuelles modifications du projet** en amont de la demande de permis afin de déposer cette dernière dans de meilleures conditions.

Sachez cependant qu'un avis de principe favorable ne dispense pas de la demande de permis.

INFORMATIONS NÉCESSAIRES POUR DEMANDER UN AVIS DE PRINCIPE

- ✔ Nom et coordonnées du demandeur et de l'architecte
- ✔ Localisation du projet
- ✔ Situation juridique (localisation au plan de secteur, prescriptions urbanistiques, servitudes ...)
- ✔ Photos de la situation existante (+ contexte si nécessaire)
- ✔ Vues en plan de l'implantation, du bâtiment, des façades, croquis...
- ✔ Toutes les cotes sont indiquées
- ✔ Lettre explicative adressée au Collège communal, avec présentation du projet

DEMANDER UN PERMIS

*« **Le respect des règles** n'est pas le seul élément de décision. L'autorité qui délivre un permis doit aussi juger de **l'opportunité de votre projet** et du respect du "**bon aménagement des lieux**".*

Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol. »

(SPW, CoDT Petits travaux et permis d'urbanisme).

Adressez-vous au Service de l'Urbanisme pour de plus amples informations sur les procédures légales !

CE QUI COMPTE AUSSI :

- ✔ La motivation du projet : expliquer pourquoi il s'inscrit bien dans son environnement
- ✔ L'implantation dans le contexte : le rapport à la rue, le bâti environnant, l'adaptation au relief (pas de remblais), l'orientation (vues et apports solaires), les raccordements (égouts, électricité, eau, gaz, ...)
  LIEN VERS PAGE 25, 27, 29
- ✔ Les formes : les gabarits, la volumétrie (y compris pentes de toiture), les baies (portes et fenêtres)
  LIEN VERS PAGE 31
- ✔ Les matériaux : les teintes et les textures
  LIEN VERS PAGE 31
- ✔ L'autonomie énergétique du bâtiment
- ✔ La gestion des eaux
- ✔ Les aménagements extérieurs en accord avec l'environnement et la végétation (plantations)
  LIEN VERS PAGE 33

GAL Pays de Herve · Ateliers du territoire · Avec le soutien de la Wallonie · Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

PRINCIPES DU BON AMÉNAGEMENT

AVANT DE CONCEVOIR LE PROJET

DEMANDEZ CONSEIL À VOTRE ARCHITECTE ET VÉRIFIEZ LES ASPECTS SUIVANTS :

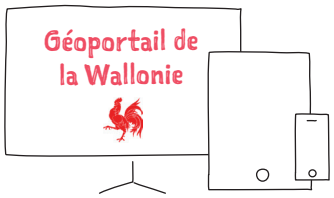
1) VÉRIFIER LES ASPECTS LÉGAUX

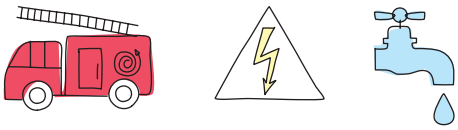
Le plan de secteur, les schémas et guides existants, les permis en cours, les servitudes, etc. sont des éléments à prendre en compte car ils déterminent la possibilité de construire et baliseront la conception de votre projet (densité de logements, gabarit, matériaux, etc.).

Le géoportail de la Wallonie, Walonmap, constitue une source de données intéressantes fournissant un aperçu de la situation avant de demander les renseignements à la commune.

https://geoportail.wallonie.be/home.html

Consultez également la FICHE-CONSEILS consacrée aux ressources disponibles en ligne
LIEN VERS PAGE 35





2) VÉRIFIER LE POTENTIEL DE VIABILISATION DU TERRAIN

Il est nécessaire que :

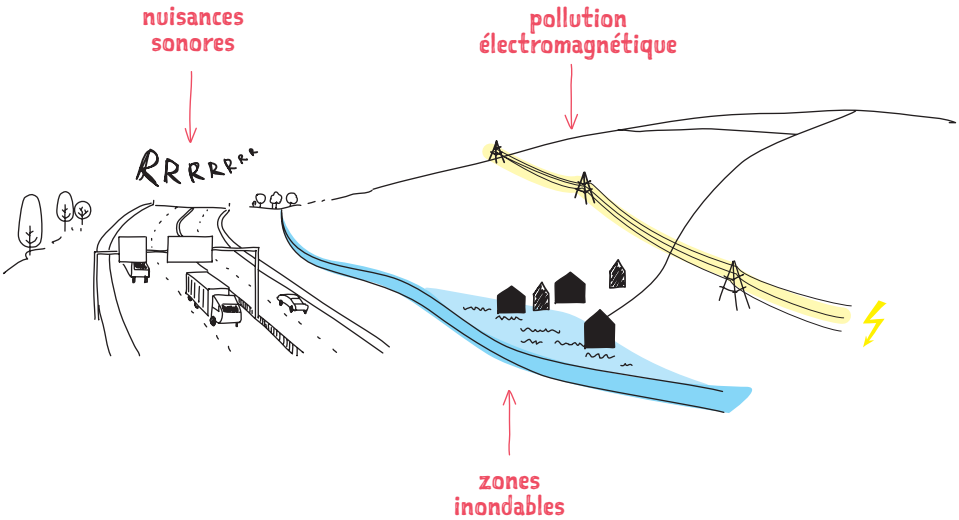
- le projet soit accessible par une voie carrossable d'une largeur suffisante afin de permettre l'accès aux services de secours et la collecte des immondices ;
- la voie soit équipée au minimum en eau et en électricité et que la capacité des réseaux de distribution soit suffisante pour assurer un raccordement aux équipements de base.

Par ailleurs, il est utile de se renseigner sur les possibilités d'égouttage et de gestion des eaux usées.

En plus de la consultation des portails d'informations disponibles en ligne, il est conseillé de s'adresser directement aux gestionnaires des réseaux de distribution et d'égouttage. Vous obtiendrez des renseignements plus précis sur ces sujets.

Une demande préalable peut également être faite auprès de la SWDE, RESA, ORES, AIDE, … pour savoir si les infrastructures existantes sont suffisantes pour raccorder le nouveau bâtiment envisagé ou si cela va générer des frais importants.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT



3) VÉRIFIER LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le relief et les pentes, les aléas d'inondations, les axes de ruissellement, la qualité et la portance des sols, les phénomènes karstiques (dissolution des calcaires du sous-sol), le radon, les nuisances sonores, olfactives, électromagnétiques, les pollutions, etc. peuvent influencer la faisabilité d'un projet.

Selon leur ampleur, il sera éventuellement possible de s'affranchir des contraintes environnementales en proposant une conception adéquate du bâtiment et de l'aménagement de ses abords. Dans certains cas, la construction ne sera pas possible, même si le terrain est situé en zone d'habitat sur les documents légaux.

- Le géoportail de la Wallonie regroupe un grand nombre de données sur les contraintes environnementales. Demandez également conseil à votre architecte. Il vous aiguillera sur les éventuelles études à réaliser selon les caractéristiques de votre terrain (études de sols, etc.).
- Consultez également la FICHE-CONSEILS consacrée aux ressources disponibles en ligne.

LIEN VERS PAGE 35

Sachez que la Commune vérifiera bon nombre de ces aspects et consultera différents organismes dans le cadre de l'analyse de votre demande de permis.

Mais il est préférable de vous renseigner en amont de la conception du projet afin d'éviter les mauvaises surprises.

LORS DE LA CONCEPTION DU PROJET

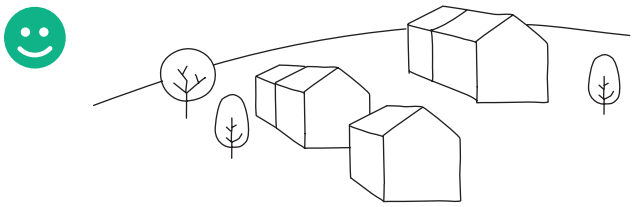
Un projet de construction n'est pas seulement un projet individuel. Le bâtiment et l'aménagement des abords ont des répercussions sur le cadre de vie général et sur la valeur collective d'un lieu.

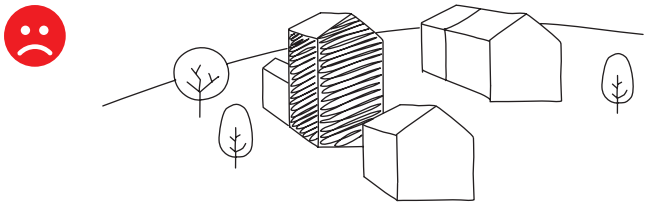
C'est pourquoi tout projet de construction doit être conçu en vue de développer une urbanisation harmonieuse qui améliore la valeur d'ensemble du cadre de vie.

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

ANTICIPER LES IMPACTS SUR LE QUARTIER

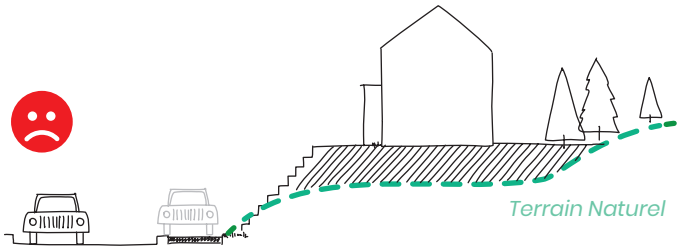
- Améliorer la qualité du cadre de vie
- Préserver une densité raisonnée de logements dans le quartier
- Maintenir une mixité raisonnée des fonctions dans le quartier
- Préserver une mixité en termes de logements et de fonctions
- Mettre en valeur l'espace public, rendre la rue conviviale





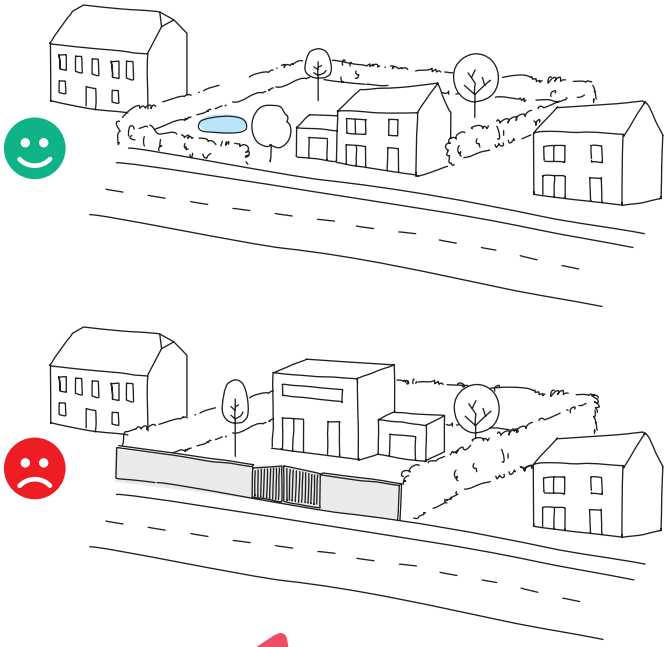
ANTICIPER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

- Intégrer le projet au relief et non le contraire
- Prévoir la gestion des eaux usées (raccordement à l'égouttage, lagunage, fosse septique, station d'épuration individuelle ...)
- Prévoir la gestion des eaux de pluies (revêtements perméables, infiltration, citernes de stockage, création de fossés ou mares, ...)
- Tenir compte de la mobilité dans le quartier, prévoir du stationnement en suffisance sur la parcelle (pour éviter autant que possible le report sur la voirie), favoriser les déplacements doux et prévoir des rangements pour vélos
- Prévoir des plantations cohérentes avec le contexte du Pays de Herve
- Limiter les consommations énergétiques, penser à la possibilité d'utiliser l'énergie solaire dans la conception du projet



ANTICIPER LES IMPACTS SUR LE PAYSAGE

- Préserver des ouvertures paysagères depuis l'espace public de la voirie en choisissant une implantation adéquate de la construction et un aménagement adapté des abords
- Soigner les vues vers la parcelle, gardez à l'esprit que l'arrière de la parcelle peut aussi être visible depuis le voisinage, l'espace public (voirie, chemin ...), ou un point de vue
- S'inspirer des caractéristiques des constructions traditionnelles (volumes, teintes)
- S'inspirer des caractéristiques des constructions voisines proches (recul, alignement, gabarit)
- Préserver les éléments intéressants existants sur le site
- Prévoir des plantations d'intégration paysagère



Quelle que soit la qualité du projet, ce qui compte c'est l'intégration par rapport au contexte

Votre projet se situe sur une ligne de crête ou un sommet ? Attention car il aura un impact paysager important ! La commune sera d'autant plus attentive par rapport aux choix en matière d'implantation, de volumétrie, de matériaux et de plantations !

ANTICIPER LES IMPACTS SUR LE VOISINAGE

- Porter une attention à l'esthétique du projet
- Préserver l'intimité visuelle des voisins
- Préserver l'ensoleillement des propriétés voisines
- Éviter les nuisances sonores, vérifier le positionnement des infrastructures bruyantes (appareils de ventilation, pompes à chaleur, etc.)
- Éviter les nuisances olfactives (localisation du rangement pour les poubelles, compost, etc.)

En résumé : Prévoir un projet cohérent avec le contexte dans lequel il s'implante !

Analyser le contexte du projet → **Développer un projet intégré**

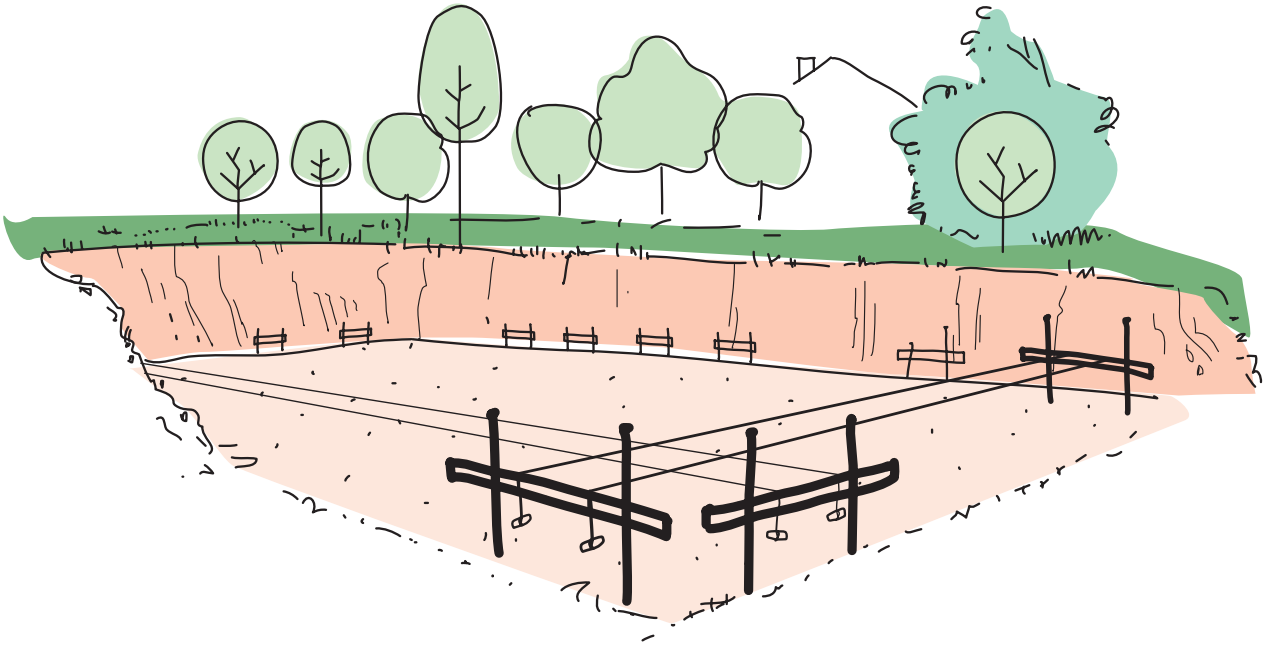
Pas de bonne intégration sans une bonne observation !

Le bon projet au bon endroit !

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

AVANT LES TRAVAUX



VÉRIFIER L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT

Un plan d'implantation doit être réalisé pour repérer quelle sera l'implantation du bâtiment sur le terrain. Des points de repères devront être placés sur le terrain au moyen de piquets, planches et ficelles.

Cette étape, appelée la « pose des chaises », doit être validée par la commune avant de pouvoir démarrer les travaux.

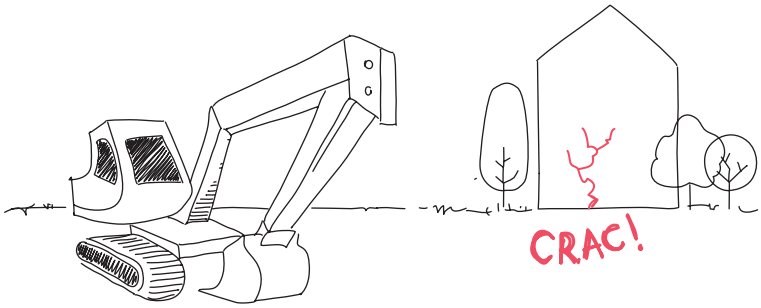
Renseignez-vous auprès du Service de l'Urbanisme sur les procédures à suivre à ce sujet.

PROCÉDER À UN ÉTAT DES LIEUX

Il est recommandé de réaliser un état des lieux de votre bien, de la voirie et du voisinage avant les travaux. Ainsi, en cas de constat de dégradations sur une partie de votre bien, sur la voirie ou dans le voisinage, il sera plus aisé de démontrer si ces dégradations sont dues au chantier ou non.

L'idéal est de mandater un bureau d'experts externe pour réaliser cet état des lieux.

Un constat après travaux sera réalisé pour comparaison avec la situation initiale.



PENDANT LES TRAVAUX

SUIVRE LE CHANTIER DE CONSTRUCTION

L'architecte, est chargé de coordonner le chantier. **L'entrepreneur** dirige et exécute les travaux. L'intervention d'un **coordinateur de sécurité** est nécessaire.

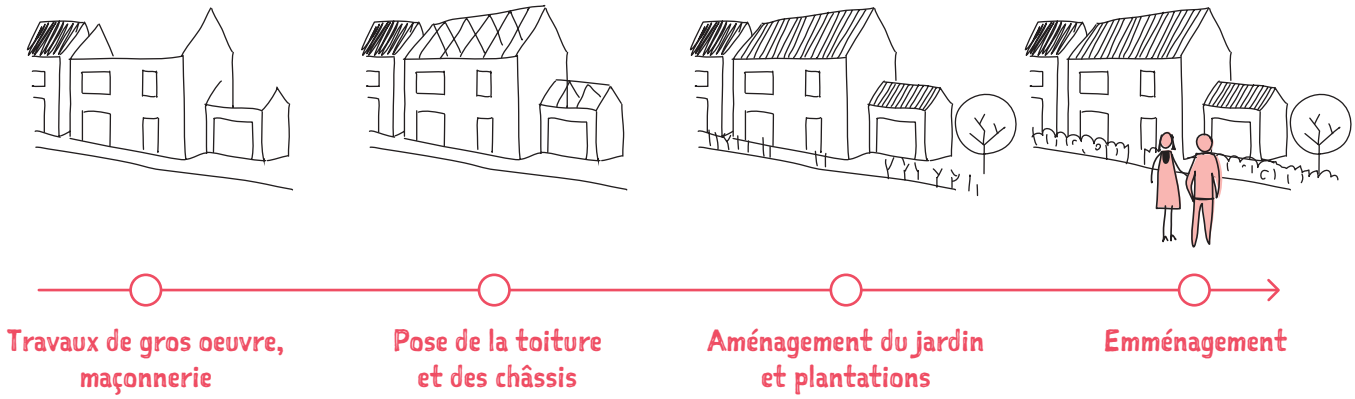
Certains maîtres d'ouvrage choisissent de participer au chantier. On parle alors d'**autoconstruction**. Dans ce cas, l'aspect participatif du chantier est pris en compte dès la phase de conception du projet.

Pour une nouvelle construction, la première phase du chantier concerne le **gros oeuvre** : terrassement, fondations, maçonnerie. La seconde phase concerne la **toiture et les châssis**.

La troisième phase concerne les **travaux techniques et le parachèvement** (isolation, électricité, chauffage, sanitaires, revêtements de sols, menuiseries, ...). N'oubliez pas que **l'aménagement du jardin** fait partie intégrante de votre projet d'habitation !

Veillez à ce que les impacts du chantier soient limités pour le **voisinage** (stationnement des véhicules, nettoyage des voiries, horaires de travail raisonnables, etc.)

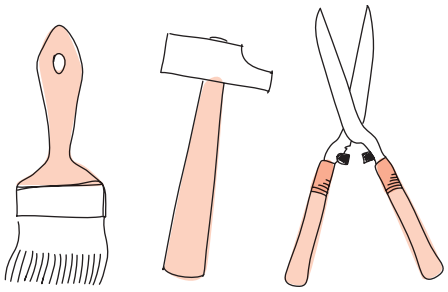
Lorsque le chantier est terminé il est nécessaire d'acter la **« réception provisoire »**, qui marque la fin des travaux. La **« réception définitive »** sera quant à elle actée 1 an plus tard.



UNE FOIS LE PROJET RÉALISÉ

MAINTENIR LA QUALITÉ DU PROJET EST UNE PRIORITÉ

Choisir des matériaux durables (matériaux nobles tels que briques, moellons, etc.) et ne nécessitant que peu d'entretien permet de garantir la qualité du projet ... et votre tranquillité.



Il est nécessaire de prévoir un budget pour l'entretien du bâtiment 5 à 10 ans après sa construction. L'idéal est de réserver, chaque année, un budget pour l'entretien.

ENTRETENIR LE BÂTIMENT ET LES ABORDS

Humidité, infiltration, usure, mousse, rouille, fissure, fuite, salissure, croissance des végétaux, etc. peuvent avoir des impacts importants. Tous ces aspects sont à prendre en compte pour maintenir un bon état du bâtiment et de ses abords (accès et jardin).

Tailler les arbres et haies, repeindre les boiseries, réparer les fissures, nettoyer la mousse, changer les fenêtres, refaire la couverture du toit, etc. sont des travaux plus ou moins conséquents à prendre en compte au fil du temps.

Pourquoi entretenir ?

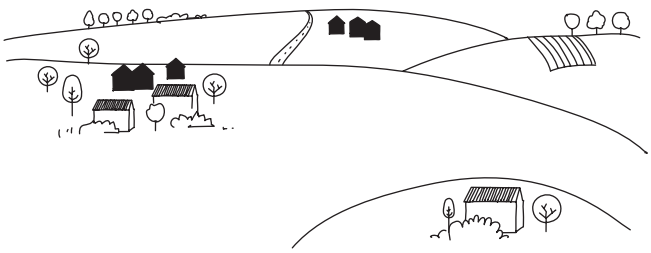
- Préserver le confort et le bien-être dans le logement
- Préserver / améliorer l'esthétique
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Préserver de bonnes relations de voisinage
- Remédier à l'usure naturelle des matériaux
- Prolonger la durée de vie des matériaux
- Réparer les dégâts du temps
- Éviter des dégâts plus importants
- Éviter les réparations plus coûteuses
- Maintenir / augmenter la valeur du bien

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

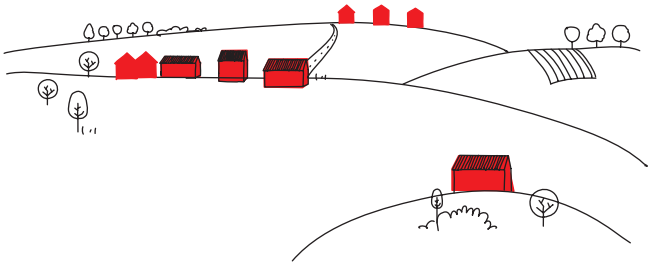
RECOMMANDATIONS POUR L'INTÉGRATION DU BÂTIMENT

LES LIGNES DE CRÊTE

Habitat regroupé en contrebas des lignes de crête. Vues lointaines préservées



Habitat linéaire sur les lignes de crête Vues lointaines altérées



PRÉSERVER LA SILHOUETTE DU PAYSAGE NATUREL

Le relief vallonné participe à l'identité du Pays de Herve. Une attention particulière doit être portée à la préservation des lignes de crête. Celles-ci marquent les sommets du relief. Elles doivent être considérées comme éléments du patrimoine au même titre que les haies bocagères ou les vergers.

Les lignes de crête dessinent la silhouette générale du paysage et sont visibles de loin.

Construire sur une ligne de crête risque de rompre l'harmonie de la silhouette naturelle du paysage. C'est pourquoi il est vivement déconseillé d'implanter un projet sur un sommet ou sur une ligne de crête.

VOTRE TERRAIN SE SITUE SUR LA LIGNE DE CRÊTE, QUE FAIRE ?

Plusieurs solutions sont envisageables afin de limiter l'impact paysager d'une construction et respecter au mieux la silhouette formée par le relief naturel.

Tout dépend de la situation de votre terrain, de la localisation de la voirie et des équipements, des accès possibles, des normes en vigueur, etc.

N'hésitez donc pas à demander conseil auprès du Service de l'Urbanisme car chaque cas est particulier !

L'idéal est de privilégier une implantation dans le bas de la parcelle, sur le versant. Des plantations d'intégration peuvent également être recommandées.

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.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

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

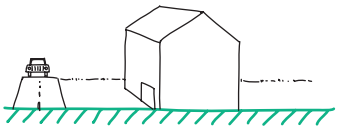
Préciser les modalités de gestion des terres :

- ✔ 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 ?

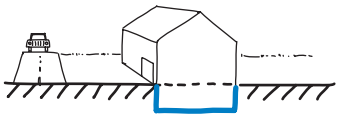
Adapter son projet au relief existant permet d'éviter les surcoûts pour l'évacuation des terres excédentaires !

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

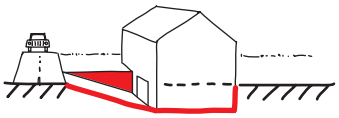
Exemples / Terrain plat



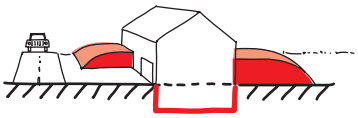
Respect du relief naturel du terrain



La création d'une cave engendre un déblai qu'il faudra évacuer

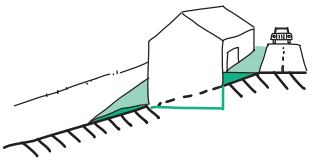


Déblai important engendrant des terres à évacuer accès en sous-sol peu harmonieux avec le relief naturel, ruissellement des eaux vers le garage

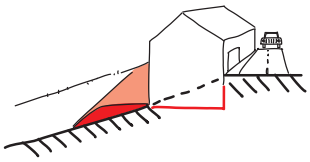


Terres excavées réparties sur la parcelle avec remblais conséquents peu harmonieux par rapport au relief naturel

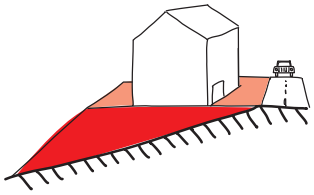
Exemples / Terrain en pente – descendant par rapport à la voirie



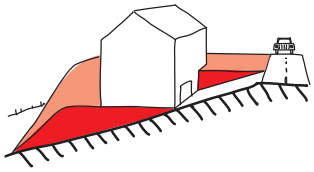
Équilibre des déblais et des remblais, raccord harmonieux au relief existant



Équilibre des déblais et des remblais, mais remblai visible dans le paysage et pas de parcage



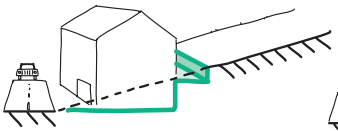
Remblai disproportionné, au fort impact par rapport au relief existant



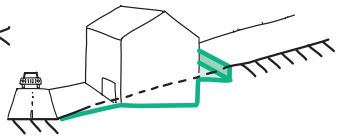
Remblai important et accès en sous-sol peu harmonieux par rapport à la voirie

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

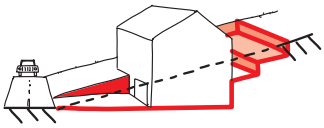
Il n'y a pas de solution miracle pour implanter le bâtiment sur un terrain ascendant. L'idéal est de rapprocher la construction de la voirie afin de limiter l'impact paysager. Malgré tout, celle solution engendre des déblais qu'il faudra évacuer.



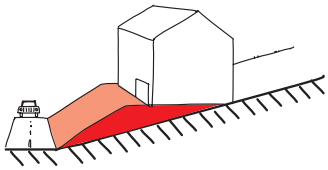
Raccord harmonieux avec le relief existant, impact limité



Implantation en faible recul avec légère pente d'accès (<4%). Impact limité sur le relief existant



L'implantation en recul génère d'importants déblais



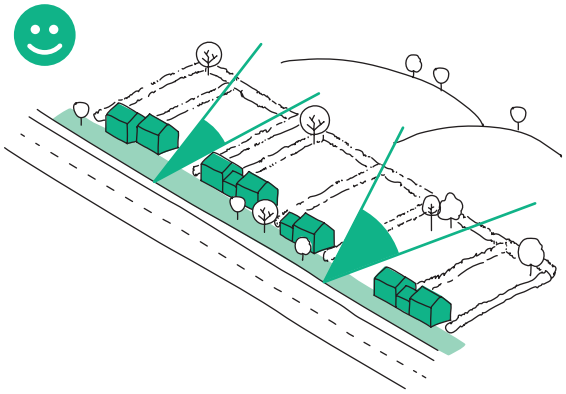
Le bâtiment s'impose dans le paysage en raison d'une implantation sur le remblai

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.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE ET AU VOISINAGE

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA VOIRIE



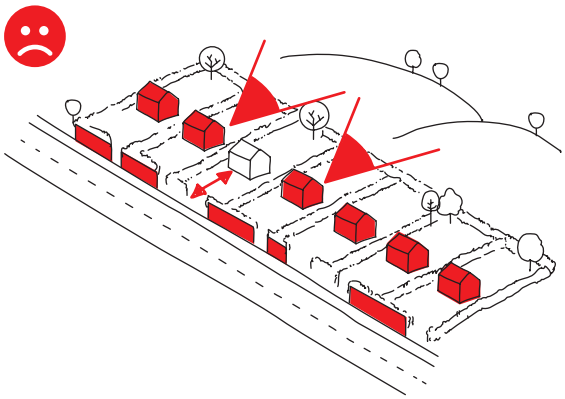
- *Bâtiments proches de la rue, permettant de mettre en valeur l'espace public et d'assurer un contrôle social et la convivialité*
- *Organisation légèrement variée du bâti qui donne une identité à la rue*
- *Taille du parcellaire diversifiée permettant de créer des ouvertures paysagères depuis l'espace public dont peuvent profiter les passants*
- *Mitoyenneté rappelant les ambiances villageoises, permettant de réduire les consommations énergétiques et utilisant moins de terrain par habitation*
- *Végétation qui permet les vues*

LES PRINCIPES D'URBANISME :

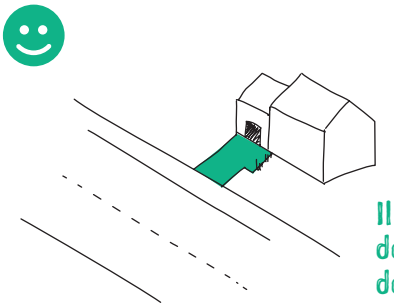
ÉVITER DE REFERMER ET DE BANALISER LE PAYSAGE DEPUIS LA RUE

METTRE EN VALEUR L'ESPACE PUBLIC

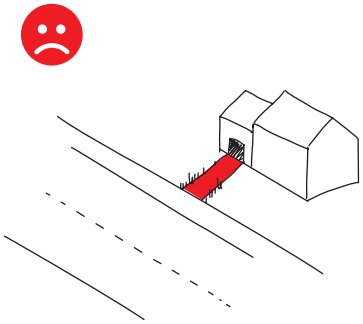
PENSER AUX ACCÈS



- *Bâtiments fort reculés par rapport à la voirie, ce qui favorise les vitesses excessives des véhicules (sentiment de voirie large)*
- *Organisation systématique du bâti qui rend le paysage monotone depuis la rue*
- *Paysage refermé depuis la rue, seuls les habitants ont une vue vers le paysage*



Il est nécessaire de prévoir une zone de manoeuvre



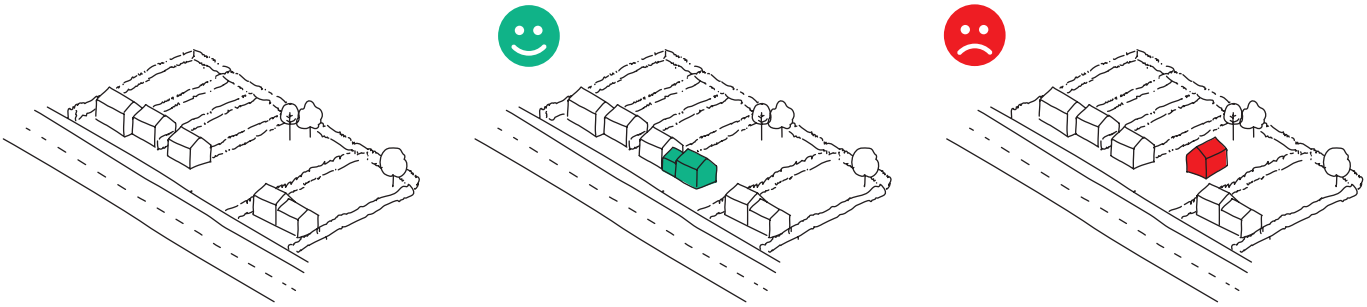
... sinon l'insertion du véhicule dans la circulation peut être dangereuse

L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AU VOISINAGE

LES PRINCIPES D'URBANISME :

RESPECTER LE TISSU BÂTI EXISTANT ET L'AMÉLIORER

SUIVRE L'ALIGNEMENT ET L'ORIENTATION GÉNÉRALE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



PENSEZ AUSSI ...

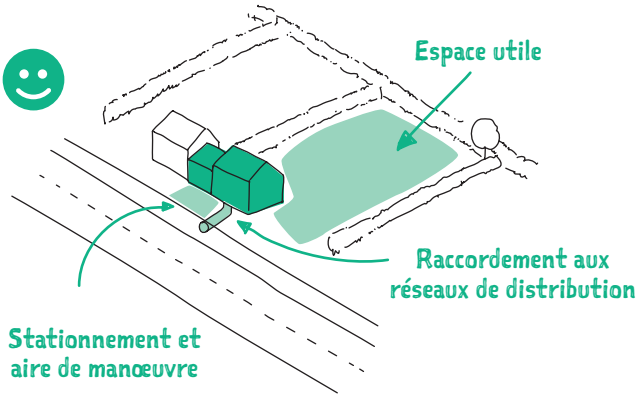
AUX ACCÈS ET AIRES DE MANOEUVRE

AUX RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

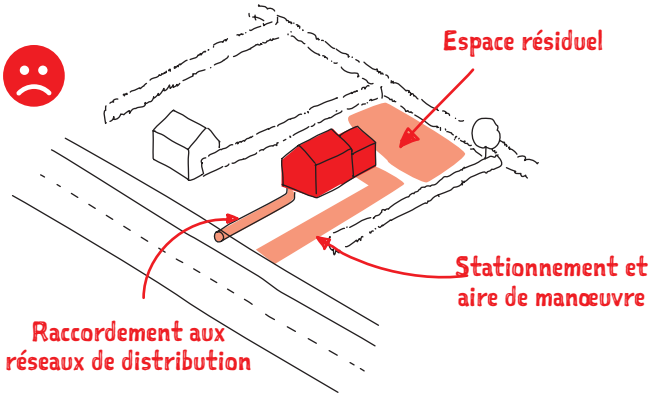
AUX « GAINS » / « PERTES » D'ESPACE

AU SOLEIL ET AUX VENTS DOMINANTS

...



- *Implantation sur le côté de la parcelle, à proximité de la rue*
- *Stationnement à l'avant de la maison, en lien direct avec la rue*
- *Courte distance de raccordement aux réseaux de distribution*



- *Implantation au milieu de la parcelle*
- *Stationnement à l'arrière de la maison*
- *Emprise trop importante de l'accès carrossable, « perte » d'espace dans le jardin*
- *longue distance de raccordement aux réseaux de distribution*

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.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

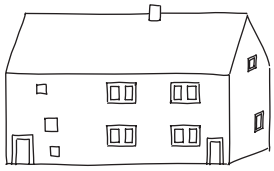
AVEC LES COMMUNES D'AUBEL, HERVE, LIMBOURG, OLNE, PEPINSTER, PLOMBIÈRES, THIMISTER-CLERMONT, WELKENRAEDT

LA VOLUMÉTRIE, LA TOITURE, LES FAÇADES

CONSEIL PRIMORDIAL : Concevoir le bâtiment en s'inspirant des caractéristiques traditionnelles du bâti, afin de s'intégrer dans le contexte du Pays de Herve et respecter l'identité du paysage.

LA VOLUMÉTRIE TRADITIONNELLE DU PAYS DE HERVE

LE GABARIT DES FERMES DU BOCAGE DU PAYS DE HERVE SE DISTINGUE DE CELUI DES AUTRES RÉGIONS



Pays de Herve

Bâtiment haut, toiture à versants pentus, corps de logis accolé à l'étable.

Ardenne

Hesbaye

Condroz

LE GABARIT TYPIQUE DES MAISONS VILLAGEOISES MITOYENNES DANS LE PAYS DE HERVE :

Hauteur : 2 à 2,5 niveaux + toit (et parfois 3 niveaux + toit)
Profondeur : 6 à 12 m
Largeur : 5 à 12 m
Toiture : à deux versants de même longueur et de même pente

LES MATÉRIAUX TRADITIONNELS DE COUVERTURES

Tuiles de couleur ocre ou noire et ardoises
(Photo : F. CREUEN)

LES MATÉRIAUX TRADITIONNELS DES FAÇADES

Moellons calcaires
(Photo : F. CREUEN)

Moellons de grès
(Photo : F. CREUEN)

Briques
(Photo : F. CREUEN)

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

CONSEILS POUR L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- ✔ Développer une architecture permettant de s'intégrer au contexte du Pays de Herve, respecter les atouts du paysage général et du site du projet.
- ✔ Privilégier un gabarit, des teintes et des matériaux s'intégrant dans le paysage naturel ou urbain proche et cohérents par rapport aux bâtiments proches, afin de participer à la création d'un ensemble bâti harmonieux.
- ✔ Rechercher une simplicité dans la composition des volumes, y compris les volumes annexes et prévoir une articulation harmonieuse entre les différents volumes.
- ✔ S'inspirer du gabarit traditionnel du bâti pour la composition du volume principal (bâtiment haut et toiture à deux versants).
- ✔ Rechercher des proportions harmonieuses pour toutes les façades. Traiter l'ensemble des façades avec soin.
- ✔ Se limiter à deux matériaux de parement. Privilégier les matériaux durables, faciles d'entretien.
- ✔ Éviter les teintes criardes, insolites ou brillantes, très visibles dans le paysage. Préférez des matériaux et des teintes mates rappelant le bâti traditionnel et s'insérant discrètement dans le paysage.
- ✔ Prévoir une dominante verticale pour l'ensemble des baies.
- ✔ Prévoir des fenêtres et la porte d'entrée sur la façade principale donnant sur la rue (convivialité).

- Architecture inspirée du contexte
- Architecture contemporaine intégrée
- Volumes et choix des matériaux cohérents
- Teintes harmonieuses

- Manque de simplicité et de discrétion
- Trop de matériaux et teintes différentes

- Gabarit peu adapté au contexte, manque de verticalité et de convivialité
- Teinte criarde

Quelle que soit la qualité du projet, ce qui compte c'est l'intégration par rapport au contexte. La sobriété doit être recherchée pour les bâtiments privés.

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.

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS

PRÉVOIR DES PLANTATIONS COHÉRENTES AVEC LE CONTEXTE DU PAYS DE HERVE

- ✔ Préservez la végétation structurante existant sur le site (arbres isolés, arbres fruitiers, haies, etc.).
- ✔ Plantez des essences typiques et indigènes qui rappellent les haies champêtres du Pays de Herve (Aubépines, Bourdaine, Charme, Chêne, Cornouiller, Églantier, Érable,Framboisier, Frêne, Fusain, Groseillier, Hêtre, Houx, Merisier, Néflier, Noisetier, Prunellier, Saule, Sureau, Troène, Viorne, ...).
- ✔ Plantez des haies comprenant quelques essences variées afin de favoriser la biodiversité, vous pouvez même planter des haies sur plusieurs rangs.
- ✔ Évitez de planter des haies de Thuyas, Lauriers-cerises, Cyprès qui ne sont pas caractéristiques de notre région.
- ✔ Attention : évitez à tout prix l'installation de plantes invasives, notamment, l'Arbre aux papillons (Buddleja), la Balsamine de l'Himalaya , la Renouée du Japon.
- ✔ Si le terrain est grand, pensez à planter l'un ou l'autre arbre fruitier haute-tige, vous participerez ainsi à leur préservation et pourrez consommer d'excellents fruits.

Essences les plus courantes dans les haies champêtres du Pays de Herve
(liste non exhaustive)

Aubépine

Charme

Houx

Noisetier

Prunellier

Sureau

Essences à éviter
(liste non exhaustive)

Essences à proscrire
(liste non exhaustive)

Laurier-cerise

Cyprès

Arbre aux papillons

Balsamine de l'Himalaya

Renouée du Japon

Thuya

Genévrier Sabina

Crédits photos : Crataegus monogyna Jacq. par Hervé GOËAU, Carpinus betulus L. par Jean-Marc STEPHAN, Ilex aquifolium L. par Michel POURCHET, Corylus avellana L. par Hervé GOËAU, Prunus spinosa L. par Marc Peyroux, Sambucus nigra L. par govert, Prunus laurocerasus L. par Bastien ZANETTE, Cupressus sempervirens L. par Claire TISSEYRE, Buddleja davidii Franch. par Pascal Mingeot, Impatiens glandulifera Royle par Jean-Marc STEPHAN, Fallopia japonica par Raoul Gressiervia, thuya par Christine QUENAON, Juniperus sabina L. (bdtfx) par Sylvain Piry - Tela Botanica https://www.tela-botanica.org, licence CC BY-SA 2.0 https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/fr/

RENSEIGNEZ-VOUS AUPRÈS DE VOTRE COMMUNE POUR CONNAITRE LA LISTE DES ESSENCES

GAL Pays de Herve
Ateliers du territoire
Avec le soutien de la Wallonie
Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

PRÉVOIR DU STATIONNEMENT EN SUFFISANCE SUR LA PARCELLE

Afin d'éviter de reporter la problématique du stationnement sur la voirie et d'impacter la qualité paysagère de l'espace-rue, veillez à prévoir du stationnement en suffisance sur la parcelle, pour y accueillir les véhicules des habitants et visiteurs.

LIMITER LE RUISSELLEMENT DES EAUX DE PLUIE

Votre jardin doit être destiné principalement aux plantations et à l'engazonnement. Les abords de la construction ne seront minéralisés qu'au strict minimum pour limiter l'imperméabilisation des sols. Pour l'aménagement des accès, choisissez de préférence des revêtements perméables (graviers, klinkers, dalles béton gazon, etc.) et évitez l'asphalte ou le béton.

Pensez à installer une citerne de récupération de l'eau de pluie. Vous pouvez également créer des noues (légers fossés) ou une mare qui constitueront des zones tampon en cas de fortes pluies.

INTÉGRER LES ABRIS ET AUTRES INFRASTRUCTURES DE JARDIN

Veillez à ce que les infrastructures de jardin restent discrètes dans le paysage vu depuis l'espace public (voirie, chemins, sentiers, etc.). Pensez à planter une haie pour masquer les vues vers les infrastructures de jardin.

PRIVILÉGIER UN ÉCLAIRAGE JUSTE

Si vous installez un éclairage extérieur, évitez les nuisances pour les voisins et la faune nocturne, en adaptant la puissance et les horaires d'éclairage, en privilégiant une lumière dirigée vers le bas et concentrée sur la surface à éclairer et en évitant une lumière diffuse.

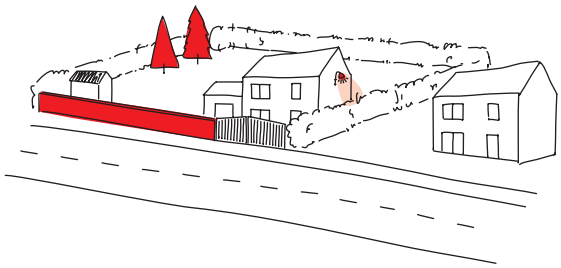
ÉVITER DE REFERMER L'ESPACE PUBLIC DE LA RUE

La partie avant de la parcelle, située le long de la rue, participe au caractère accueillant de la maison, mais permet également de rendre l'espace public agréable.

Veillez donc à soigner les vues et à préserver une ouverture vers l'espace-rue. Si vous souhaitez préserver une intimité, la plantation d'une haie de clôture rappelant le cadre champêtre du Pays de Herve sera préférée à l'installation de murs, gabions ou palissades.

Dans ce cas, la hauteur de la haie jouxtant le domaine public sera limitée de manière à éviter de refermer le paysage.

La haie basse taillée est à privilégier le long de l'espace-rue.



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.

GAL Pays de Herve · Ateliers du territoire · Avec le soutien de la Wallonie · Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales

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

RESSOURCES À CONSULTER

LE GÉOPORTAIL DE LA RÉGION WALLONNE : WALONMAP

http://geoportail.wallonie.be

On peut y trouver les informations relatives :

- aux limites administratives (arrondissements, communes, cadastre)
- à la topographie (modèle numérique de terrain)
- aux cartes anciennes
- au plan de secteur (document réglementaire qui définit les affectations du sol en Wallonie)
- aux schémas communaux ou locaux qui balisent l'urbanisation du site
- aux lotissements
- aux sites, monuments classés et au patrimoine
- aux arbres et haies remarquables cartographiés
- aux sites Natura 2000
- aux aléas d'inondations
- aux captages et zones de prévention
- aux antennes gsm
- aux axes de ruissellement
- à la nature du sol et du sous-sol
- aux risques miniers
- aux contraintes karstiques (phénomène de dissolution des calcaires du sous-sol)
- aux voiries vicinales
- à la mobilité
- au bruit
- ...

LE GÉOPORTAIL DU CADASTRE : CADGIS

https://galpaysdeherve.be

On peut y trouver les informations relatives :

- au cadastre

LE GÉOPORTAIL DE LA SPGE (SOCIÉTÉ PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU)

www.spge.be

On peut y trouver les informations relatives :

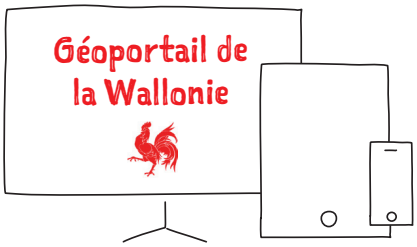
- à la cartographie de l'assainissement (PASH : Plan d'Assainissement par sous-bassin hydrographique)

LE PORTAIL DE L'INSTITUT GÉOGRAPHIQUE NATIONAL

http://topomapviewer.ngi.be

On peut y trouver les informations relatives :

- aux cartes topographiques



LE PORTAIL WALSTAT

https://walstat.iweps.be/

On peut y trouver les informations relatives :

- aux statistiques concernant la population, le logement, le territoire, etc.

LE PORTAIL CARTESIUS

http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/

On peut y trouver les informations relatives :

- aux cartes historiques et anciennes photographies aériennes

LE PORTAIL SUNCALC

http://www.suncalc.net

On peut y trouver les informations relatives :

- à l'ensoleillement

PUBLICATIONS À CONSULTER SUR LE SITE DU GAL PAYS DE HERVE

https://galpaysdeherve.be

- « Comprendre, savourer protéger les paysages du Pays de Herve », Maison du Tourisme et GAL Pays de Herve, 2019
- « Diagnostic du territoire », GAL Pays de Herve, 2018
- « Atlas des Paysages de Wallonie L'Entre-Vesdre-et-Meuse », CPDT, 2007
- « RGBSR Pays de Herve », DGATLP, 2001
- Inventaire des périmètres d'intérêt paysager et des points de vue ADESA
- « Un brin de convivialité, ça vous botte? » GAL Pays de Herve, 2019

LEXIQUE

LES DIFFÉRENTS ACTEURS

LE PORTEUR DE PROJET

Maître d'ouvrage / Commanditaire / Demandeur : Il s'agit de la personne physique ou morale (particulier ou promoteur immobilier) qui commande les travaux. Il s'agit bien souvent de la personne qui demande le permis.

LES SERVICES PUBLICS ET AUTORITÉS

Services communaux : Les Services communaux travaillent au service de la population (notion de service public). Ils constituent le premier contact entre le citoyen et la commune. Leurs rôles sont de :

- renseigner les citoyens ;
- informer les demandeurs dans la démarche des demandes de permis ;
- vérifier le respect de la légalité dans les démarches ;
- relayer les informations auprès des différents acteurs (notamment le Collège communal, la Région wallonne) ;
- rendre un avis objectif au Collège communal sur les dossiers, cet avis étant basé sur l'analyse des projets par rapport à leur contexte et à la législation, ainsi que sur l'avis des différents organismes consultés (notamment les différents départements de la Région wallonne, le service incendie, le gestionnaire de l'égouttage, etc.).

Collège communal (Bourgmestre, Échevins, Président du CPAS) : Il s'agit de l'organe politique qui est chargé de l'exécution des décisions du Conseil communal et de la gestion journalière de la Commune. En ce qui concerne l'urbanisme et l'aménagement du territoire, le Collège communal est l'organe compétent pour la délivrance des permis (sauf certains pour lesquels l'autorité compétente est le Fonctionnaire Délégué de la Région Wallonne). Dans ses décisions, le Collège communal veille à ce que l'intérêt particulier ne prime pas sur l'intérêt général et que ce dernier soit bien respecté. Par ailleurs, les décisions reflètent la politique wallonne exprimée dans le CoDT (Code du Développement Territorial).

Conseil communal : Il se prononce sur les décisions qui sont d'intérêt communal, mais n'intervient pas dans la délivrance des permis d'urbanisme sauf en cas de mofification du domaine public. Par contre, l'approbation du Conseil communal est nécessaire pour la réalisation d'outils d'aménagement du territoire tels que des schémas d'aménagement, guides d'urbanisme, etc. Le Conseil communal statue donc sur les documents visant à planifier l'aménagement du territoire de manière à anticiper les besoins futurs et mieux baliser l'urbanisation.

CCATM (Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité) : La CCATM regroupe un échantillon représentatif de la population et est chargée de remettre un avis citoyen sur les demandes de permis, lorsque le Collège communal la sollicite. Elle peut aussi agir d'initiative (par exemple recensement paysager, réalisation d'un nuancier, etc.)

Région Wallonne – SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie (anciennement DGO4) : C'est le département du Service Public de Wallonie (SPW) en charge notamment de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Les « Directions extérieures » permettent de faire le relais entre la politique wallonne et les communes. Ces Directions extérieures (en l'occurrence la Direction extérieure « Liège 1 » ou « Liège 2 » pour les communes du Pays de Herve) sont dirigées par un **« Fonctionnaire Délégué ».** Celui-ci peut intervenir à titre de conseil (volets administratif, juridique et technique) en amont des projets. Dans de nombreux cas, le Fonctionnaire Délégué est sollicité par la commune pour remettre un avis sur la demande de permis. À noter que d'autres organismes publics peuvent également être consultés dans le cas d'une demande de permis : Service Régional d'Incendie, gestionnaire du réseau d'égouttage, Département de la Nature et des Forêts, Service Technique Provincial, ...

LES CORPS DE MÉTIERS

Maître d'oeuvre / Auteur de projet : Il s'agit de la personne ou de l'entreprise chargée de concevoir le projet et coordonner les travaux. L'auteur de projet ou maître d'oeuvre est souvent un architecte.

Architecte : Il conçoit le projet en fonction des besoins du client, qu'il aiguille dans ses choix. Il accompagne le demandeur dans les démarches administratives. Il coordonne le chantier.

Géomètre : Il est chargé de réaliser des relevés et bornages de terrains. Il fixe la superficie finale du terrain et vérifie l'implantation des bâtiments, selon les cas il s'agit d'un géomètre désigné par la commune, d'un géomètre indépendant ou du géomètre du projet.

Certificateur PEB (Performance Énergétique du Bâtiment) : Il analyse les bâtiments existants et identifie quelle est leur performance énergétique. Il remet un « Certificat PEB » au propriétaire. **Responsable PEB (Performance Énergétique du Bâtiment)** : Il intervient dans la construction d'un nouveau bâtiment ou d'une rénovation importante. Il vérifie la bonne exécution des travaux (isolation, ventilation, production de chaleur, consommation énergétique) par rapport aux normes énergétiques en vigueur.

Coordinateur de sécurité : Lorsque plusieurs entrepreneurs interviennent sur un chantier, il est nécessaire d'avoir un coordinateur de sécurité.

Entrepreneur : Il dirige et exécute les travaux. Certains entrepreneurs sont spécialisés (gros oeuvre, électricité, pavage, etc.), d'autres s'occupent du chantier de A à Z (entreprise générale de construction). Certains maîtres d'ouvrage choisissent également de mettre la « main à la pâte » et s'orientent vers l'autoconstruction, souvent guidée par un entrepreneur spécialisé dans le domaine.

LES CITOYENS

Propriétaire : Il s'agit de la personne physique ou morale à qui appartient le bien. En cas de location d'un bâtiment, le propriétaire est tenu de maintenir ce dernier en bon état en prenant en charge les travaux importants de réparation et d'entretien.

Locataire : Il est tenu de procéder à un entretien régulier du bâtiment et prendre à sa charge les travaux de réparations liées à l'usage quotidien du bâtiment. L'entretien des abords tels que la taille des haies incombe également au locataire.

Voisins directs / Riverains : Même si vous souhaitez développer un projet sur un terrain privé, il est important que celui-ci soit intégré par rapport au voisinage. Favoriser un cadre de vie de qualité et développer de bonnes relations de voisinage sont des objectifs primordiaux. C'est pour cela que, lors de l'examen des demandes de permis, les autorités compétentes veillent à ce que l'intérêt particulier ne prime pas sur l'intérêt général et que ce dernier soit bien respecté.

LES PERMIS

PERMIS

Permis d'urbanisation : Autorisation nécessaire pour diviser un terrain en plusieurs lots, les constructions ultérieures devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Permis d'urbanisme : Autorisation nécessaire pour un projet de construction, de transformation, de démolition, de modification du relief du sol, d'abattage d'arbre / de haie, d'installation d'un habitat léger, de placement d'une enseigne … .

Permis d'environnement : Autorisation nécessaire pour l'exploitation de certaines activités qu'elles soient industrielles, artisanales, agricoles ou commerciales, dans le but d'en gérer les impacts sur l'environnement.

Permis unique : Combinaison du permis d'urbanisme et du permis d'environnement.

Permis socio-économique : Autorisation nécessaire pour l'installation de certaines activités commerciales.

CERTIFICATS

Certificat d'urbanisme n°1 (CU 1) : Document reprenant les contraintes et prescriptions réglementaires qui s'appliquent au bien.

Certificat d'urbanisme n°2 (CU 2) : Avis de l'autorité compétente sur un avant-projet, permettant de vérifier sa faisabilité.