



Charte d'urbanisme

Introduction

Genèse du document

Ce document a été réalisé par la CCATM en 2017-2018 lors de ses réunions mensuelles, avec le bagage acquis lors des analyses de dossiers en commission mais aussi avec la sensibilité et l'expérience du citoyen fier de sa commune et passionné par son village.

Cette charte, destinée au candidat bâtisseur/rénovateur et à son architecte, a été approuvée par le Collège en date du 15 juin 2018 et par le Conseil, par une délibération du 25 juin 2018. Elle s'inscrit d'une part dans la ligne de conduite établie par le Plan communal de Développement rural (PCDR) et d'autre part dans un contexte particulier de modification de la législation en matière d'urbanisme.

En effet, dans son travail d'élaboration du PCDR, la commission locale a défini (en 2016), parmi ses défis pour le développement communal l'« amélioration durable du cadre de vie tout en préservant le caractère rural de la commune et en valorisant son patrimoine naturel et bâti ». Ceci se traduit par différents objectifs dont l'intégration des nouvelles constructions de manière intelligente et raisonnée dans les différents cadres villageois.

L'arrivée du CoDT (Code de Développement Territorial), qui a remplacé le CWATUP le 1^{er} juin 2017, est une opportunité pour la rédaction d'une telle charte : il est ainsi possible de repartir sur de toutes nouvelles bases. L'établissement d'un tel document permettra d'assurer un certain fondement aux motivations des décisions du Collège communal en matière d'urbanisme, là où le nouveau Code laisse une plus grande place aux outils d'orientation qu'aux outils règlementaires. Cet outil est également un moyen d'accompagner les intentions du Gouvernement wallon visant à limiter l'artificialisation des terres.

Même si cette charte n'a pas de valeur règlementaire, sa rédaction par les citoyens et son approbation par les instances communales l'érige en ligne de conduite à forte valeur.

Les objectifs de la charte

Avant d'exposer les recommandations, il est intéressant de définir les objectifs suivis par le document.

1. Accueillir les nouveaux habitants en les guidant plus efficacement dans leur démarche ;
2. Permettre aux futurs Orétois de mieux comprendre le contexte dans lequel ils vont s'établir ;
3. Intégrer le nouveau bâti dans l'environnement existant ;
4. Conserver le caractère rural de la commune, notamment en alliant les constructions et les zones de verdure ;

5. Promouvoir une qualité de vie dans les habitations en parallèle à un bon aménagement des lieux ;
6. Favoriser la convivialité entre les habitants ;
7. Maintenir une distinction nette entre nos villages et la ville.

Structure du document

La présente charte se compose de deux « livres ». Le premier rassemble les recommandations classées selon différentes thématiques. Le deuxième est un vade-mecum qui permet au candidat bâtisseur de mieux comprendre les procédures liées à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Cette partie sera rédigée lors du renouvellement de la CCATM, après les élections communales d'octobre 2018.

Recommandations

La découpe de ce chapitre en thématiques est artificielle mais néanmoins nécessaire pour une lecture aisée. Les limites entre les différents sont diffuses et les redondances inévitables.

Au fil des réflexions de la CCATM, une notion qui nous a paru essentielle et transversale s'est très vite dégagée : **l'intégration**. En effet, cette expression est apparue dans tous les débats, quelle que soit la thématique abordée. Ce n'est pas un hasard.

En effet, chaque bâtiment fait partie d'un ensemble, d'une rue, d'un village. Un observateur ne perçoit pas un bâtiment unique, il voit un ensemble composé de plusieurs bâtiments, des voiries, des trottoirs, bref un espace-rue. C'est la qualité de celui-ci qui détermine une urbanisation réussie. C'est pourquoi le candidat bâtisseur ne doit pas uniquement prendre en compte son projet personnel mais plus largement le contexte dans lequel il s'insère.

Les cœurs historiques des villages n'ont jamais été figés ; de tout temps de nouvelles constructions se sont insérées dans un maillage pré-existant. Et, à l'heure actuelle, de plus en plus, d'anciennes fermes et autres bâtiments de grande dimension sont divisés en plusieurs logements. Il en résulte que nos villages n'ont pas l'homogénéité de certaines bourgades de la Province du Luxembourg ou de l'Alsace par exemple.

Ainsi, puisque nos villages ont cette particularité de juxtaposer d'anciens et de nouveaux bâtiments, il est particulièrement important de veiller à l'intégration des constructions afin de garantir un espace-rue de qualité là où l'homogénéité historique n'existe pas. **L'ensemble prime sur le particulier.**

C'est pourquoi, lorsqu'on choisit un terrain pour y construire un bâtiment ou lorsqu'on acquiert un bâtiment pour y créer des logements ou lui donner une nouvelle fonction, il convient de se poser les questions suivantes : pourquoi ce terrain ? Qu'est-ce qui me plaît dans ce lieu ? Mon projet s'intégrera-t-il dans le contexte existant ?

Se poser la question du contexte est particulièrement judicieux. Ainsi, habiter à proximité d'une salle des fêtes implique qu'il peut y avoir du bruit en soirée, de la circulation lors d'événements. S'installer

à côté d'une école, c'est être confronté à des difficultés de circulation aux heures de début et de fin des classes, entendre des cris d'enfants... La proximité d'une ferme, d'un commerce, d'une entreprise a également des conséquences.

Ainsi, pour résumer, **on adapte un projet au lieu et non un lieu au projet.**

En d'autres mots et pour caricaturer, on ne choisit pas une maison dans un catalogue pour ensuite chercher un bout de terrain où la poser mais, au départ d'un lieu qu'on choisit, on crée un projet qui s'y adapte.

1. Gabarit/Densité

Contexte :

Le bâti existant sur la commune d'Oreye est assez diversifié. On y rencontre des successions de « 4 façades », des alignements d'habitations mitoyennes, des fermes plutôt isolées...

Cette diversité répond au besoin accru de logements qu'on prévoit dans les années à venir, en conséquence de l'accroissement de la population, de la hausse de familles monoparentales, du vieillissement de la population...

Recommandations générales

La densité bâtie est une notion relative. En effet, des bâtiments en hauteur avec logements multiples sur un grand espace vert représentent la même densité en nombre de logements à l'hectare que de nombreuses petites habitations ne laissant que peu de place aux espaces végétalisés.

C'est pourquoi, dans ce document, aucune densité chiffrée n'est conseillée. Mais des limites en termes de hauteur de bâtiment et d'occupation au sol sont proposées, induisant automatiquement une certaine densité.

D'une manière générale, la CCATM privilégie les habitations unifamiliales plutôt que les appartements.

Dimension des parcelles

Les parcelles issues d'une division seront suffisamment grandes pour permettre d'associer un jardin au bâtiment.

La superficie des terrains nouvellement créés sera similaire à la moyenne des parcelles situées dans un rayon de 50 mètres et la largeur à rue de ladite parcelle sera au minimum de 8 mètres.

Occupation des parcelles

Chaque bâtiment disposera sur sa parcelle d'une surface non urbanisée d'au moins la moitié de la superficie bâtie. La division d'une propriété qui mènerait à la création d'une habitation sans jardin n'est pas souhaitée.

Si tous les appartements créés ne disposent pas d'un jardin privatif, ils doivent tous bénéficier d'un espace extérieur agréable.

Superficie des logements

La superficie des logements, qu'ils proviennent de la division de bâtiments existants ou qu'ils soient proposés dans des immeubles neufs répondront aux mêmes prescrits. De manière générale, la qualité de vie plus que la rentabilité immobilière guidera le projet. Les critères de rentabilité ne pourront en aucun cas intervenir dans le processus de décision lié à l'octroi d'un permis d'urbanisme.

Il peut paraître arbitraire de fixer une superficie minimale par logement. Des balises doivent pourtant être définies afin d'éviter que le profit ne prime sur la qualité de vie. Elles permettent aussi de lutter contre la spéculation immobilière. Il est *a contrario* crucial, pour répondre aux besoins d'une société qui évolue, de proposer différents types de logements. C'est pour répondre à ces objectifs antinomiques, que seul un projet de quatre logements au minimum pourra proposer un studio. Ce studio devra avoir une superficie minimale de 60 m² et être destiné à une personne vivant seule. De plus, lorsque plusieurs logements seront créés, ils seront diversifiés afin d'induire une certaine mixité sociale (PMR, jeunes couples, famille, personnes âgées...).

Les superficies **minimales** à respecter pour les logements ont été définies au départ des normes fixées par le Code du logement et de l'habitat durable.

Pour les logements 1 chambre :

- Chambre : 15 m²
- Séjour : 30 m² ou 35 m² si la cuisine est intégrée dans la pièce
- Espace de rangement, buanderie/arrière cuisine
- Pièce d'eau
- Minimum 70 m²

Pour les logements 2 chambres :

- Chambre 1 : 15m²
- Chambre 2 : 10 m²
- Séjour : 42 m² ou 47 m² si la cuisine est intégrée dans la pièce
- Pièce d'eau
- Espace de rangement, buanderie/arrière cuisine
- Minimum 90 m²

Au-delà de deux chambres, les superficies proposées ci-dessus seront adaptées pour assurer un logement de qualité, pratique, convivial et lumineux.

Chaque logement disposera d'un moins un espace de rangement destiné aux vélos, poussettes, poubelles... N'oublions pas que chaque ménage orétois dispose de trois containers différents !

Rappelons qu'un espace de respiration extérieur doit être prévu par logement.

Dès qu'un immeuble réunit quatre logements, un espace collectif favorisant la convivialité sera aménagé.

En plus du respect légal des conditions émises par le Code wallon du Logement, les logements aménagés dans les combles seront interdits, tout comme les logements uniquement éclairés par des fenêtres de toit sans vue directe sur l'extérieur.

Gabarit

L'habitat traditionnel hesbignon se caractérise par un rapport façade/pignon de 1,5 à 2. Les volumes sont simples et les toitures à deux versants de longueur identiques ont une pente comprise entre 40 et 45°.

Cela ne signifie pas que tous les nouveaux bâtiments doivent absolument présenter ces caractéristiques. Des gabarits complètement différents et des architectures innovantes pourraient tout à fait être adaptés à un terrain pourvu qu'il s'intègre judicieusement à l'environnement existant, bâti et non bâti. Ainsi, si l'harmonie d'une rue se concrétise par une végétation dense à l'avant des parcelles, une maison à toiture plate pourrait parfaitement s'intégrer si elle est également végétalisée dans sa zone de recul.

En cas de constructions groupées, il faudra veiller à ce que l'architecture proposée évite la monotonie.

Autre exemple : si un terrain présente un talus important, il est parfois avantageux de prévoir une toiture plate de manière à répondre aux hauteurs des bâtiments environnants, construits sur des terrains plats.

La hauteur des bâtiments a des implications visuelles évidentes mais peut également avoir des conséquences sur l'ensoleillement et donc la qualité de vie des riverains. Ces facteurs doivent être pris en compte lors de l'élaboration d'un projet.

En règle générale, les immeubles dans les villages se limiteront à deux étages dont l'un est partiellement engagé dans la toiture tandis que le long des routes régionales, trois étages dont l'un est intégré dans la toiture pourront être admis. Une tolérance par rapport à ces gabarits est admise en fonction de l'environnement immédiat, pour autant que l'intégration soit réelle et puisse être justifiée.

Le rapport hauteur des murs/hauteur de la toiture sera harmonieux.

Le Code Civil impose certaines règles en matière de vue. La plus connue impose un recul d'1m90 entre une ouverture et la limite de propriété. Rappelons que les fenêtres apportent de la lumière naturelle, de la chaleur, de la bonne humeur !

Implantation

L'implantation des nouvelles constructions doit respecter les bâtiments existants. Ainsi, l'alignement privilégié sera dicté par les constructions situées sur les terrains voisins. Une attention particulière sera portée aux vues qu'induit le projet sur les propriétés voisines.

On évitera au maximum les constructions en arrière-zone qui, d'une part, sont source de conflit de voisinage et d'autre part, empêchent souvent l'aménagement d'une zone plus importante.

Au niveau de la parcelle, il est intéressant, dès le projet d'une nouvelle construction, de s'interroger sur l'aménagement des zones de cours et jardins en fonction des affectations futures. Ainsi, les espaces latéraux étroits sont souvent inutilisables et synonymes de contraintes d'entretien (tonte, clôture...). Il paraît cependant judicieux de prévoir un accès à l'arrière de la parcelle afin de faciliter l'entretien du terrain et les aménagements futurs en permettant par exemple le passage d'une remorque ou d'engins de chantier.

Un projet sur la mitoyenneté nécessite l'accord du voisin. De plus, lorsqu'une nouvelle construction est implantée sur la mitoyenneté, il est tentant de réaliser un mur d'attente sans finition particulière. Or, cette solution a un impact visuel négatif important. Dès lors, en absence de projet commun, tous les murs d'attente seront revêtus d'un bardage esthétique.

Même si votre projet ne nécessite pas l'accord officiel du voisin, il est conseillé de le lui présenter. En effet, un projet connu est toujours mieux accepté.

Outre les éléments explicités ci-dessus, l'implantation d'un bâtiment tirera profit de l'orientation du terrain. Il convient par exemple de favoriser les terrasses bien exposées, de limiter les ouvertures au nord etc.

2. Matériaux

Contexte

Au fil du temps, une grande diversité de matériaux et de teintes est apparue sur le territoire communal. Pourtant, historiquement, seuls quelques matériaux étaient mis en œuvre. Ainsi, les fermes les plus anciennes sont en briques d'un ton brun rouge foncé non nuancé, avec un sous-bassement de pierre. Certains bâtiments étaient également revêtus d'un badigeon de teinte blanche.

Les toitures étaient traditionnellement faites de tuiles (gris ou rouge) ou d'ardoises.

Recommandations

Tout comme les gabarits des constructions, les matériaux précités ne doivent pas être imposés d'office. En effet, les innovations techniques, architecturales ou stylistiques sont bien accueillies pour autant qu'elles s'intègrent dans l'environnement. L'harmonie du champ visuel est importante. Ainsi, par exemple, du crépi blanc pourrait s'intégrer à certains endroits mais dénoter à d'autres.

Les toitures vertes représentent un choix qui peut s'avérer particulièrement esthétique dans certaines situations, notamment lorsque le relief du terrain amène des vues plongeantes sur ces toits depuis les propriétés voisines.

Lorsqu'on choisit un parement, outre l'aspect esthétique du matériau, il importe d'envisager son côté pratique. Nos villages vivent ; le charroi agricole, tout comme la circulation des camions, les travaux des champs, l'usine etc. provoquent de la poussière. Le crépi et la peinture devront donc s'entretenir très régulièrement, contrairement à la brique traditionnelle. C'est un coût dont il faut tenir compte.

Dans une même construction, on évitera une trop grande diversité de matériaux. Un seul prédominera.

Pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, on veillera à mettre en valeur les qualités historiques et esthétiques du bâtiment. Ainsi, les matériaux d'origine seront conservés au maximum.

3. Mobilité

Contexte :

La commune d'Oreye est idéalement située entre Liège, Waremme et Tongres. La circulation motorisée est aisée puisque deux voiries régionales permettent de rejoindre ces principaux pôles ainsi que l'axe reliant Liège à Bruxelles, à un jet de l'échangeur de Loncin. La commune est également bien desservie par les transports en commun puisqu'un dépôt TEC est implanté Grand'Route et qu'une gare d'une certaine importance se trouve à Waremme.

D'un point de vue intracommunal, les cinq villages s'organisent le long du Geer, reliés par l'épine dorsale que constituent la rue L. Maréchal de Bergilers à Oreye et la rue des Combattants d'Oreye à Otrange.

Certaines voiries communales font l'objet de restrictions de circulation telles qu'interdiction aux poids lourds, sens uniques limités etc.

Peu d'aménagements sont uniquement dédiés aux mobilités douces même si les voiries régionales possèdent des pistes cyclables et que les sens uniques limités sont développés. La commune possède aussi de nombreux chemins de remembrement.

L'urbanisation de ces dernières années et nos modes de vie actuels qui accordent encore une place prépondérante aux déplacements en voiture individuels ont des impacts concrets sur la mobilité dans la commune. Ainsi, certaines rues connaissent aujourd'hui des problèmes de stationnement puisque, bien souvent, un ménage possède deux véhicules. Cette hausse du nombre de voitures conduit souvent à un sentiment d'insécurité lié à la vitesse (ressentie ou réelle) des véhicules.

Recommandations générales

D'une manière générale, deux places de stationnement sur domaine privé seront prévues par logement, lors de la construction d'un nouvel immeuble ou lors d'une rénovation importante. Un bâtiment commercial, un immeuble de bureaux ou une profession libérale ont des besoins différents en fonction desquels le nombre d'emplacements sera défini. Un justificatif permettant de comprendre l'adéquation entre les places proposées et l'usage du bâtiment sera joint à la demande de permis d'urbanisme.

La création de ces places de parking suivra quelques règles. Les emplacements seront pratiques ; on évitera par exemple le stationnement en enfilade dans une allée. Lorsque de nombreuses places sont nécessaires, un accompagnement paysager permettra d'éviter l'aspect « mur de voitures ». Le stationnement tiendra compte des particularités de la voirie afin de permettre des manœuvres en toute sécurité. Prévoir un seul débouché sur le domaine public pour plusieurs places de stationnement permet parfois d'atteindre ces objectifs.

Le stationnement à l'arrière des bâtiments ne peut être admis que dans certains cas très particuliers, lorsque le contexte le permet et qu'il ne porte préjudice à personne.

En cas d'impossibilité technique justifiée, la règle des deux places par logement pourrait connaître des exceptions. Cependant, aucune tolérance ne sera permise dans les rues qui connaissent déjà des problèmes de stationnement ou dans les axes de grand trafic.

Il paraît logique de spécifier qu'aucun projet ne peut nuire à la circulation des piétons. Il est nécessaire d'attirer l'attention sur le fait que les trottoirs leur sont réservés et qu'y garer sa voiture est interdit.

Dès qu'un immeuble compte trois logements et pour tous les immeubles commerciaux et de bureaux, un stationnement dédié aux vélos sera prévu. Associés aux logements, ces emplacements seront couverts. Pour rappel, on estime l'encombrement d'un vélo à 60/180 cm.

Rappelons que pour tout bâtiment accessible au public ou à usage collectif, le respect de règles en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) est imposé par la loi.

4. Aménagements extérieurs

Contexte

Les aménagements extérieurs ne peuvent être négligés, ils peuvent avoir des conséquences importantes d'un point de vue visuel pour l'espace-rue ou sur les propriétés voisines. Même si la tendance naturelle vise à privilégier les finitions du bâtiment principal, il est important de se soucier rapidement des aménagements extérieurs.

Depuis l'entrée en vigueur du CoDT le 1^{er} juin 2017, bon nombre d'actes et travaux liés aux aménagements extérieurs sont dispensés de permis d'urbanisme. Il convient cependant de se renseigner pour connaître les conditions à respecter comme, par exemple, les distances par rapport aux limites du terrain, les matériaux...

Recommandations

Végétation

La végétation sur les parcelles doit être maintenue au maximum. Si ce n'est pas possible, un justificatif sera joint à la demande de permis. Une attention particulière sera portée à la conservation des haies.

Pour les plantations, on privilégie les essences indigènes et on pense à l'entretien. Ainsi, une essence qui pousse vite est intéressante dans un premier temps mais demande un entretien fréquent ! Il faut rappeler que bien évidemment, on évite les plantes invasives telles que la berce du Caucase, la balsamine de l'Himalaya, la renouée du Japon... En effet, ces essences ont un impact négatif sur la biodiversité puisqu'elles empêchent les espèces indigènes de se développer.

N'oubliez pas qu'Oreye s'est inscrit dans la dynamique « Commune Maya » qui vise à améliorer le quotidien des abeilles. On privilégiera donc des essences mellifères. Les fruitiers sont un bon moyen de joindre l'utile à l'agréable. Le site biodiversité.wallonie.be fournit de nombreuses informations à ce sujet.

Le compost est pratique, écologique mais il faut songer à bien le placer pour ne pas nuire au voisinage.

Clôtures

On pense souvent à conserver son intimité par le placement de palissades mais ces aménagements ne doivent pas être faits aux dépens des propriétés voisines. Pour éviter les problèmes, on présentera le projet au voisin. Et rappelons qu'une clôture posée sur la mitoyenneté en projet commun avec celui-ci permet de partager les frais.

On privilégiera au maximum les haies végétales, indispensables à la biodiversité et au maintien du maillage écologique.

A l'avant des parcelles, les aménagements ne peuvent nuire à la visibilité en cas de manœuvres des véhicules.

Petites constructions

Un abri de jardin est souvent bien utile pour ranger le matériel nécessaire à l'entretien de sa parcelle, pour remiser le mobilier d'extérieur l'hiver etc. Ces constructions isolées ne doivent cependant pas changer de fonction et devenir incompatibles avec l'environnement : pas de commerce, ni de logement dans ces annexes. Leur superficie doit rester cohérente avec celle du bâtiment principal et être évidemment plus petite. On veillera également à garantir une harmonie par rapport à la dimension du terrain.

Pour le respect des propriétés voisines, une bande autour de la parcelle sera régulièrement tondue tandis que le solde du terrain suivra les impératifs du règlement de police.

5. Gestion de l'eau/relief

Contexte

La commune d'Oreye, par la présence du Geer et de ses affluents, est concernée par les aléas d'inondation. Son caractère agricole la rend également sujette aux axes de ruissellement.

Recommandations

Bien que la gestion de ces questions soit réglée par la législation, on peut rappeler plusieurs règles simples en ces matières. Il importe de

- favoriser la perméabilité des sols en privilégiant par exemple les graviers au tarmac pour les zones de cours ;
- limiter au maximum les modifications du relief du sol. Ainsi, les nouvelles constructions devront respecter au maximum le relief existant ;
- ne pas empêcher l'écoulement naturel des eaux ou prévoir des solutions compensatoires tel qu'un drain ;
- ne pas rejeter les eaux vers les parcelles voisines ;
- équiper les nouvelles constructions de citernes d'eau de pluie, correctement dimensionnées.

6. Un bien situé le long du Geer

Contexte

Le Geer est un ruisseau qui prend ses sources à Blehen, Abolens et Lens-Saint-Remy et se jette dans la Meuse à Maastricht après un parcours de 74 kilomètres. Il traverse la commune de part en part. Dans le passé, son importance était grande, notamment par la présence de moulins. Il a été dévalorisé ensuite, mais aujourd'hui, beaucoup d'efforts sont réalisés tant par les communes que par la Région pour améliorer la qualité de ses eaux. Le Contrat rivière joue à ce titre un rôle très important. Il accompagne les communes dans le suivi des ruisseaux, suit des actions annuelles avec un volet de sensibilisation...

Recommandations

S'installer à proximité du Geer n'est pas anodin. Si le riverain peut profiter du paysage bucolique, la rivière ne lui appartient pas et il est soumis à diverses contraintes. Ainsi, une servitude de 6 m à partir des berges du cours d'eau est prévue pour son entretien. Dans cette zone, aucun élément ne peut être fixe : pas d'abri de jardin, de clôture bétonnée ou autre. En effet, la Région wallonne, responsable de la gestion du cours d'eau, doit pouvoir faire passer des engins pour retirer les embâcles, intervenir lorsqu'un arbre est tombé, tailler les saules...

Il est également judicieux de rappeler qu'il est interdit de jeter quoi que ce soit dans le Geer ou de toucher aux berges sans autorisation de la Région. Sachez aussi que les tontes de pelouse et autres « déchets verts » sont nocifs pour le cours d'eau !

Conclusion

Ces recommandations, définies par la CCATM, n'ont pas pour volonté de devenir des freins aux projets urbanistiques mais plutôt d'être une base pour entamer un dialogue constructif à l'occasion des projets menés sur le territoire orétois.

On retiendra trois idées transversales qui sous-tendent toute cette réflexion.

- Principe d'intégration
 - o le projet s'adapte au lieu et non l'inverse
 - o l'ensemble prime sur le particulier ;
- Qualité plutôt que rentabilité ;
- Respect des riverains.

La CCATM a également souhaité que ce texte ne soit pas figé mais qu'il puisse évoluer en fonction du développement du territoire, des modifications législatives... Elle s'est donc fixé comme mission de faire vivre ce texte afin qu'il continue de répondre au mieux aux souhaits du citoyen pour contribuer à façonner la commune d'Oreye de demain.