



Faymonville, le 08 juin 2022

Opération de Développement Rural – Aubel
Compte rendu du GT Logement – 07/06/22
Tri et affinement des projets

Présents :

Citoyens			
BECKERS Francis	P	Houben Teddy	P
BECKERS Albert		Hupperts Céline	
BIET Anne-Françoise		Kalavassiss Isabelle	
BOVY Nicolas	P	Lohr Philippe	
CALIFICE Jean-Philippe	P	Mathieu Patrick	
DONOLO Rosana		Meeckers Justine	
DUBOIS Jean-Rémy	P	Pesser Pierre	
EL BOUJALLOUKI Brahim		Piron Jean-Marc	
ERNENS Anne		Sabatier Adrien	
GALOPIN Jean-François		Stassen Béatrice	
GILLIQUET Mickaël		Stassen Jean-Pierre	
GIROUL Chantal		Steffens Brigitte	
GOUVARS Bernard	P	Taeter Cynthia	P
HICK Anne-Françoise		Weusten Martine	P
¼ communal			
DEBOUNY Frédéric	P	Perée Kathleen	P
DORTHU Benoît	P	Meurens Martine	P
LEUTHER Benoît	P	Stassen Léon	

Personnes ressources invitées : Mr Francis GERON (échevin), Mme Céline HUBIN (présidente du CPAS), Mme Catherine SCHERER (assistante sociale au CPAS d'Aubel), Mme Christiane ROHEN (CATU), Mme Aurélie LAHAYE (GAL Pays de Herve), MM. Nicolas BOVY & Jean-Philippe CALIFICE (Qualité-Village Saint-Jean-Sart)

Pour le Bureau Lacasse – Monfort : Valentin LABOREY, Auteur de programme.

Pour la FRW : Florence SCHMITZ et Mathilde PAUQUE, agents de développement.



Vous êtes invité à participer au tri et à l'élaboration de projets traitant de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

MARDI 07 JUIN 2022 À 20H
ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUBEL
PLACE NICOLAÏ, 1



Inscription par retour de mail :
m.pauque@frw.be



www.aubeljeparticipe.info



1. ACCUEIL DES PARTICIPANTS

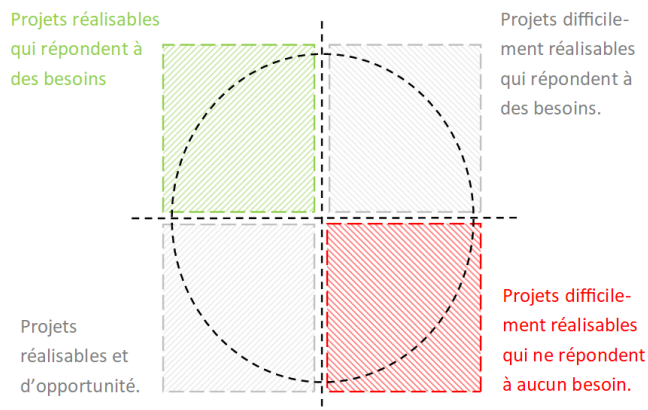
Florence Schmitz démarre la réunion à 20h05 et remercie les personnes présentes pour leur participation. Elle rappelle l'objectif principal de cette réunion qui est le tri des projets cités lors des consultations citoyennes ayant trait à la thématique du logement.

Plusieurs personnes ressources ont pour ce faire été invitées à participer à la réunion, afin d'apporter leur expertise aux membres de la CLDR lors du tri des projets, en terme de faisabilité et de connaissance des projets en cours ou terminés. Chaque personne ressource est invitée à se présenter en quelques mots ainsi que sa structure, afin de pouvoir être identifiée par les membres CLDR (ndlr : les noms et fonctions des personnes présentes sont listées ci-dessus).

2. PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

La méthodologie utilisée pour le tri et l'approfondissement est ensuite expliquée aux participants. Dans un premier temps, ils seront invités à trier les projets (en plénière). Ensuite, 2 groupes seront formés (un par objectif opérationnel) afin d'approfondir et d'affiner les différents projets.

Le tri de ces projets est effectué grâce à un cercle de répartition selon 2 critères : le projet est-il facilement réalisable ? Le projet répond-il à des besoins ? Le croisement de ces 2 critères donne le cercle de répartition ci-dessous :

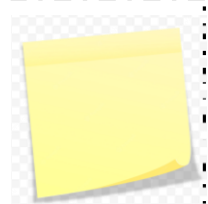


Les intitulés de projets sont retranscrits sous forme de post-its, et doivent être placés (après discussion) sur le cercle de répartition. Chaque objectif de développement fait l'objet d'un groupe de travail, et dans chaque groupe de travail, il y aura un cercle de répartition de projets par objectif opérationnel.

À côté de ce cercle de répartition, il y a également un tableau « projets LOT 0 » dans lequel peuvent être classés les projets. Les projets LOT 0 sont des projets qui sont déjà en cours ou qui vont l'être pendant l'élaboration du programme.

Si le timing le permet, l'affinage des projets se fait par tables thématiques (logement + patrimoine), dans lesquelles les participants sont répartis. Ils sont invités à traiter en priorité des projets placés dans les zones vertes et grises du cercle de répartition. L'objectif est qu'ils complètent les fiches projets vierges en y collant le post-it et en répondant aux questions y figurant. Ils peuvent s'aider du symbole # pour affiner et ajouter des détails sous les projets, à l'aide du listing projets leur ayant été remis.

Voici un exemple de la fiche projet :

Intitulé du projet:	
	Nouvel intitulé (si pertinent):
	Objectif auquel répond le projet:
Courte description du projet:	
Liste d'idées d'actions:	
Porteur(s):	Lieu(x):

3. PHASE 1 : TRI DES PROJETS

Sur base des critères prédéfinis dans le cercle de répartition, les participants classent les projets dans celui-ci sur base de leur faisabilité, de leur lien avec la stratégie et des besoins formulés par les habitants.

« Aménager notre territoire et répondre à nos besoins en logement tout en conservant notre caractère rural »		
Intitulé du projet	Position dans le cercle de répartition	Commentaires
Construction d'appartements pour aînés dans le centre d'Aubel	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	Plusieurs projets sont déjà en cours.
Densification du logement dans le centre des villages	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	C'est déjà une imposition actuellement (voir projets en cours).
Mise en œuvre du solde de la ZACC de la Driesch	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	Le projet est en cours, et la Commune espère une concrétisation de ce projet pour la fin de cette année.
Etude de projets d'aménagement du territoire dans des communes comparables à Aubel	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	On pourrait aller visiter des exemples de logements tremplin (Waimes) / Community landtrust avec la CLDR. ➔ Mise en LOT 0 car sera effectué avec la CLDR.
Lancement d'un appel à projets innovant pour le site de l'ancien Bailou	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	Les projets peuvent être sélectionnés parmi les projets de cette liste-ci. On a beaucoup de possibilités. Les visites de terrain de la CLDR permettront aussi de s'inspirer de projets innovants.
Création de résidences-services	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	La réflexion est en cours pour transformer certains bungalows du Clos Fleuri en résidences services. Les loyers des bungalows sont actuellement intéressants (500€) et sont idéaux pour des petits revenus. Le problème des résidences-services c'est que l'ajout des services rend le loyer plus cher (1500€). Il faut savoir ce que l'on recherche...

		Note FRW : si toujours en débat, ne pas laisser en lot 0 ?
Encourager les propriétaires et investisseurs à construire du semi-mitoyen	<ul style="list-style-type: none"> • Lot 0 	<p>C'est déjà le cas : lot 0.</p> <p>Note FRW : exemples concrets ? Si c'est juste une tendance changer d'emplacement.</p>
Intégration adaptée du bâti dans les paysages	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	<p>Il y a une fiche du GAL, ok, mais comment les conseils sont-ils cascades vers les candidats bâtisseurs ? ↪ La fiche a une vocation informative, il est impossible de la rendre réglementaire, mais il y a quand même une sensibilisation qui est faite au niveau des services urbanisme, afin de s'assurer que l'info soit correctement transmise.</p> <p>Le problème dans le service urbanisme, c'est que nous savons que les architectes ont déjà reçu cette fiche et la connaissent. Donc on ne réaborde pas systématiquement la procédure avec les architectes. Dans le cadre des demandes de permis, c'est les architectes qu'on rencontre, pas les gens.</p> <p>Pour Mr et Mme Toutlemonde, c'est plus intéressant d'avoir connaissance de la fiche en amont, pas au moment de leur projet et de la demande de permis.</p> <p>→ L'idée serait d'axer cette fiche sur la <u>communication</u> de l'outil du GAL, le faire connaître aux personnes qui arrivent à Aubel et/ou qui souhaitent construire.</p>
Encouragement de la rénovation	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	Difficile car initiatives privées mais la mise en place de primes ou un travail de communication pourrait être mené.
Création de logements réservés aux jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	
Création de logements publics/sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	<p>Noscités a beaucoup de demandes d'Aubelois qui en auraient besoin.</p> <p>La SWL a du terrain sur Aubel mais n'a plus les moyens de construire des logements. Ils</p>

		<p>pourraient lever des fonds pour créer un community landtrust !</p> <p>La Commune pourrait racheter les terrains pour y faire du community landtrust.</p>
Information et sensibilisation à la création de logements kangourou	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	
Développement de la maîtrise foncière communale	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et répond à un besoin 	<p>L'idée du community landtrust est une bonne idée.</p> <p>À Tintigny, le principe du community landtrust a été adopté, mais ce sont des yourtes qui ont été installées sur les terrains, à la place de maisons. Le GAL est allé les visiter (Mr Piedboeuf, bourgmestre, est une personne ressource intéressante à ce sujet).</p>
Limitation de la création ou requalification d'appartements dans le centre d'Aubel	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et répond à un besoin 	<p>On peut densifier le centre avec pour objectif d'offrir des appartements aux aînés ou aux personnes isolées, mais quid de la pyramide des âges ? Et les écoles ? Et la vie villageoise ?</p> <p>C'est bizarre de limiter le pourcentage d'appartements alors qu'on a besoin de logements...je ne comprends pas.</p> <p>☞ On veut du logement de qualité (garder des maisons unifamiliales et 2 façades), et pas des cages à poules qui sont souvent précaires ou inadaptées.</p> <p>Le problème, ce sont les logements de mauvaise qualité et les projets menés par intérêt financier (« cages à poules »). On interdit donc autant que possible la division de logements mais nous ne nous opposons pas à la création d'appartements de qualité et de façon raisonnée (intégration, places de parking ...).</p> <p>Les prévisions pour l'évolution du logement sont difficiles à faire.</p> <p>Il faut des logements pour personnes seules, pour personnes âgées, pour familles monoparentales, ...</p> <p>Certaines communes ont instauré une taxe sur les places de parking manquantes lors de nouveaux projets.</p>

		<p>↳ À Aubel, on porte déjà attention à cette problématique. Dans une demande de permis, s'il n'y a pas de stationnement prévu, c'est non.</p> <p>C'est une position politique forte de décider de limiter les appartements.</p>
Construction de logements pour personnes seules à loyers abordables	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et répond à un besoin 	<p>Il y a l'A.I.S. mais tous les propriétaires n'en ont pas connaissance, cela reste le choix des gens.</p> <p>➔ L'idée dans ce projet serait de plutôt mettre l'accent sur la communication et faire connaître l'A.I.S. aux propriétaires aubelois.</p>
Création d'habitats groupés	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et d'opportunité 	<p>On a déjà le projet Enersol, mais qui touche plutôt à l'intergénérationnel.</p> <p>L'idée ici est d'avoir des espaces communs, mais avec chacun sa partie « privée ».</p>
Limitation des gîtes au profit du logement des familles	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et d'opportunité 	<p>C'est un gros souci que beaucoup de Communes rencontrent. La Commune n'a aucun pouvoir là-dessus, mais la législation est en train de changer, va évoluer. On attend un projet d'ici fin d'année pour cadrer les gîtes.</p>
Création de logements intergénérationnels	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et d'opportunité 	<p>On a le projet Enersol qui rentre dans ce cadre. Cela peut être un premier test.</p> <p>Cela pourrait être plus développé à l'avenir.</p>
Construction d'un parc de pavillons pour les aînés	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et répond à un besoin • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	<p>Le problème, c'est que cette construction de pavillons va mobiliser une grande surface.</p> <p>Les résidences-services dans les villages vont créer des problèmes de mobilité. Des personnes âgées isolées n'auront accès à aucun service.</p> <p>Pas adapté ➔ rouge.</p> <p>Note FRW : débat, certaines personnes estiment que des pavillons ne sont pas adaptés aux besoins des aînés.</p>
Actualisation du SDC et du GCU	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	<p>Le GCU date de 1995 et on se base sur cet outil pour rendre des avis sur des projets. Il y a beaucoup de demandes de dérogations par les architectes pour les permis (nouveaux matériaux), mais cela nous permet de suivre une ligne directrice.</p>

		<p>On ne peut pas actualiser partiellement le GCU, si on y touche, il faut le rédiger entièrement. D'expériences partagées par les communes voisines, 6 années sont nécessaires à la rédaction. Sachant que les grands principes repris dans la version actuelle resteront les mêmes, ce n'est peut-être pas judicieux de revoir l'outil.</p> <p>Il faut aussi savoir qu'étant donné que la rédaction dure 6 ans, l'outil sera déjà partiellement obsolète lors de sa publication...</p> <p>Le GCU a maintenant une valeur indicative. Il est cadré par le CoDT et le plan de secteur dont la Commune ne peut s'écarter.</p> <p>Il y a une grosse demande des architectes pour éviter les enquêtes publiques. En effet, si un projet déroge au GCU, il est nécessaire de faire une enquête publique.</p>
Réduction de la taille des terrains à bâtir	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	<p>Même réflexion que le projet précédent, nous n'avons pas vraiment de prise sur cette proposition. De plus, c'est une tendance vers laquelle la Région semble vouloir se diriger.</p> <p>Cela répond tout de même aux besoins des jeunes ménages.</p>
Création d'un guide du logement	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	<p>Même réflexion que pour le projet d'actualisation du GCU.</p>
Expérimentation d'une taxe sur les terrains non-bâties pour inciter à les vendre	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	<p>On pourrait l'instaurer après 10 ans de non-utilisation par exemple.</p> <p>Souvent il y a des parcelles qui ont été transformées en beaux grands jardins – Bizarre de commencer à taxer un jardin...</p> <p>Est-ce que cela va changer les choses ? Les gens qui ont gardé des terrains pour leurs enfants paieront les taxes et cela ne changera rien.</p> <p>On a un système de taxes pour les logements non-occupés. Mais il y a des recours, et c'est très difficile de la toucher.</p> <p>Contentieux juridique, cela doit être laissé à la liberté de chacun. Les recours en justices coûtent énormément d'argent.</p>

Limitation du montant des loyers	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	La Commune n'a aucun pouvoir sur les loyers.
----------------------------------	--	--

« Protéger et valoriser notre patrimoine bâti et notre petit patrimoine »		
Intitulé du projet	Position dans le cercle de répartition	Commentaires
L'appropriation du petit patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	<p>Qualité-Village Saint-Jean-Sart mène déjà pas mal de projets à l'échelle du village (ils existent depuis 45 ans) : leur plus gros projet est la table d'orientation du Knuppelstock. Ils ont également rénové et repeint les échaliers du village ; installé des nichoirs (90 nichoirs dans le village qui sont entretenus et recensés), ...</p> <p>Il y a aussi la Chapelle Saint-Roch qui a été rénovée avec le Petit Patrimoine Wallon.</p> <p>La création de la réserve de Val-Dieu avec Natagora, ... la rénovation de la fontaine, l'installation d'un hôtel à insectes.</p> <p>Plus de 400 arbres plantés...</p> <p>Tout cela est centralisé dans le village de Saint-Jean-Sart. Qualité-Village est un modèle intéressant et compte une vingtaine de personnes.</p> <p>Il y a régulièrement des appels à projets pour le petit patrimoine wallon.</p> <p>La taille des arbres est un moment rassembleur dans le village.</p> <p>Si la commune a des idées, le groupe Qualité Village peut aider. Cela crée du lien dans le village, et c'est important.</p> <p>➔ Pourquoi ne pas transposer l'initiative à l'échelle de La Clouse et/ou d'Aubel.</p> <p>Oui, des échaliers à Aubel mériteraient aussi d'être rénovés...</p>
La remise en valeur de	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à 	Cela peut faire l'objet d'un beau projet

la locomotive	un besoin	collaboratif.
Création de points de géocaching	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et répond à un besoin 	<p>Il y a déjà plein de caches à Aubel qui ont été créées par un prof de gym du village. C'est une activité très chouette à faire avec des enfants.</p> <p>Ce serait bien de le faire dans le cadre du patrimoine, en effet.</p> <p>Ce serait un outil à développer avec l'Office du Tourisme.</p> <p>➔ En faire la pub et communiquer sur le sujet.</p>
Atténuation de l'impact paysager des infrastructures et installations énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et répond à un besoin 	<p>On impose un permis de bâtir qui impose de respecter un rideau végétal, mais on a affaire à du lobbying.</p> <p>Ce qui est mis en œuvre, ce sont les peupliers chez Detry.</p> <p>➔ Pas LOT 0 car pas en cours. Cela a été imposé mais n'est pas respecté.</p>
Protection et valorisation du bâti ancien	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisable et d'opportunité 	<p>On peut parler de la désacralisation des églises, on pourrait transformer l'église de Saint-Jean-Sart.</p> <p>On a quelques bâtiments classés repris à l'inventaire du patrimoine.</p> <p>Le projet est intéressant, mais comment faire ? Instauration des primes ?</p> <p>On a la maison du Notaire par exemple : on casse tout ?</p> <p>Dans le bâti ancien on a la Maison des Sœurs, le bâtiment au début de la rue de Gorhez, l'Hôtel du Nord, ...</p> <p>L'Office du Tourisme a déjà beaucoup travaillé là-dessus et propose des circuits patrimoine.</p> <p>☞ Ce qui manque, c'est des itinéraires patrimoine à faire à vélo. Passer par Val Dieu, ...</p>
Atténuation de l'impact paysager des infrastructures et des installations énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> • Difficilement réalisable et ne répond pas à un besoin 	<p>Ce n'est pas une fiche du GAL à proprement parler, mais la thématique d'action a déjà fait l'objet d'une réflexion (la réalité des uns diffère de la réalité des autres).</p> <p>➔ Il y a déjà une base de réflexion au</p>

		niveau du GAL mais c'est compliqué à mettre en œuvre.
--	--	---

4. PHASE 2 : APPROFONDISSEMENT DES PROJETS PAR TABLE DE TRAVAIL

Le tri des projets ayant pris plus de temps que prévu, leur approfondissement se fera lors d'une prochaine réunion, en septembre.

L'objectif principal de la réunion étant d'avoir trié les projets, celui-ci est atteint. Les riches échanges entre les participants lors de ce tri vont permettre au Bureau d'études de mettre au point un catalogue de projets d'ici septembre, qu'il conviendra d'approfondir par la suite.

Pour la Fondation Rurale de Wallonie

Florence Schmitz & Mathilde Pauqué

