



Faymonville, le 28 mars 2023

Opération de Développement Rural – LIMBOURG  
**Compte rendu du GT Logement – AT - Patrimoine du 22/03/23**  
**Tri et rédaction des fiches projets retenues**

Présents :

Citoyens			
AZIOUTOU Michel		MARIETTE Adèle	
BONHOMME Maria		MOBERS Martin	P
BOURGEOIS Marc		POLIS André	
BAUMANN Christiane		PYRE Stéphane	
CHARPENTIER François		RADOSEVIC Grégory	P
DAUVISTER Audric	P	REIP Didier	
DEL MESTRE Bruno		SACRE Christine	
DELFOSSÉ José		SIBERTZ Bernard	
DELHAUSSE Carine		SCHYNS Marie-Josée	
DENYS Oriane		THIRION Paul	
HENDRICK Fabrice		WUIDART Gustave	
LO PRESTI Ludovic		ZIMMERMANN Caroline	
BOLMAIN Stephen		GENTEN Sonia	
DE NARD Marc		SCHILS Alain	P
DOBBELSTEIN Frédéric			

**Pour les personnes ressources :** Sandrine Close, CATU – Ville de Limbourg, Cécile Romand, auteur du PCDR.

**Pour la FRW :** Marc De Tender & Vincent Legrand, agents de développement.

# Phase de travail collectif - Groupes de travail

2/23/2023

0 Commentaires



Les groupes de travail se dérouleront du mercredi 8 mars au mercredi 5 avril. Ils commenceront tous à 20h00'. Pour les GT des 22, 30/03 et 05/04, nous vous donnerons les informations sur le lieu d'ici quelques jours.

Vous êtes libres de participer à 1 ou plusieurs, voire tous les groupes de travail selon votre choix. L'inscription n'est pas demandée.

## 1. ACCUEIL DES PARTICIPANTS

Vincent Legrand démarre la réunion à 20h15' et remercie les personnes présentes pour leur participation. Il informe des objectifs de cette réunion sur les thèmes du Logement, de l'Aménagement du Territoire et du Patrimoine :

1. Trier (garder – écarter – regrouper) les propositions de projets voire en ajouter de nouveaux
2. Décrire les projets retenus
3. Valider la stratégie proposée

Plusieurs personnes ressources ont été invitées pour leur connaissance de la thématique et de l'actualité sur la Commune en la matière :

1. Mme. Sandrine Close, Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme à la Ville de Limbourg,
2. Cécile Romand, auteur du Programme Communal de Développement Rural de la Ville de Limbourg

Rappel de la stratégie en matière de Mobilité : un objectif stratégique et 2 objectifs opérationnels.

### OBJECTIF STRATEGIQUE :

**(Re)Concilier le futur et le passé tant en termes de patrimoine qu'en termes d'aménagement du territoire et de logement**

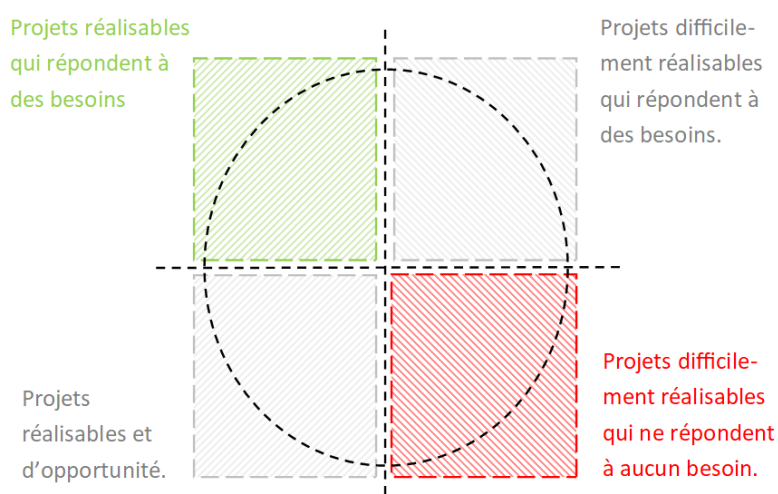
## OBJECTIFS OPERATIONNELS

Patrimoine	Aménagement du territoire et Logement
... en rénovant et en entretenant le bâti en général tout en valorisant le patrimoine industriel et le petit patrimoine en particulier	... en répondant aux besoins en logements spécifiques des Limbourgeois, tout en s'intégrant dans la « Stratégie résiliente de la vallée de la Vesdre »

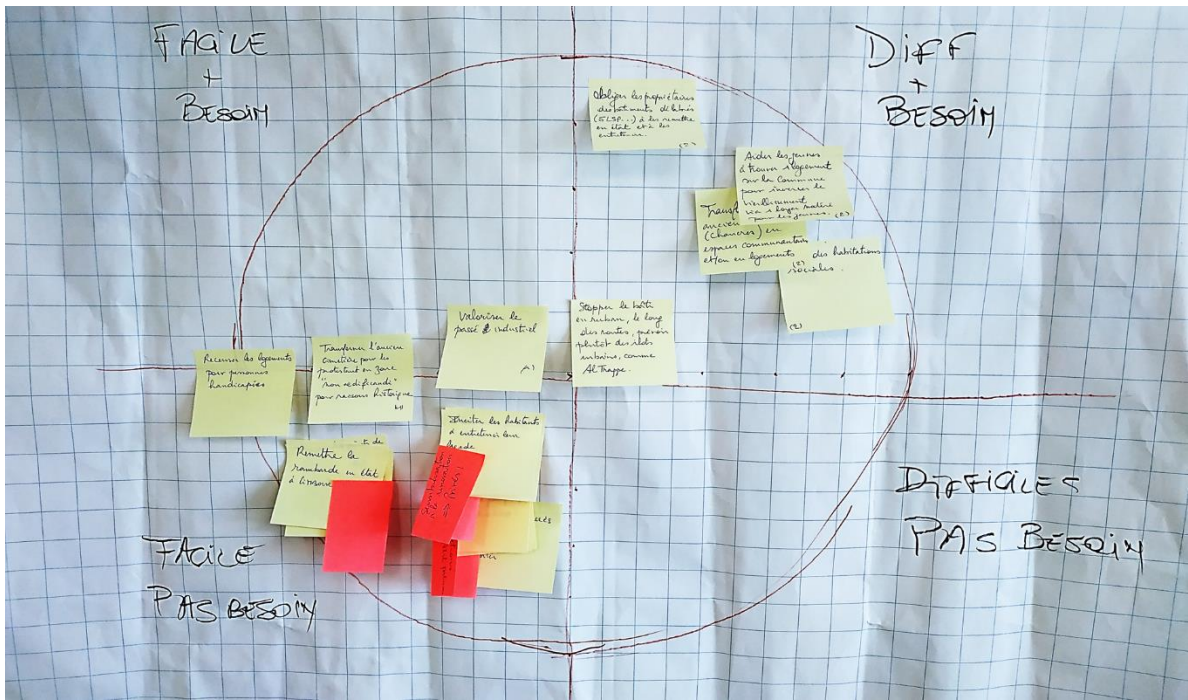
### 2. PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL

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, deux groupes seront formés afin d'approfondir et d'affiner les différents projets sur base des notes individuelles et des différents échanges lors du tri des 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 ont été retranscrits sous forme de post-its, et ont été placés (après compilation des résultats individuels reçus suite à l'envoi de « google formulaire » sur le cercle de répartition. Chacune des 5 thématiques fait l'objet d'un groupe de travail, et dans chaque groupe de travail, il y aura un cercle de répartition de projets. Certains projets pourront aussi être repris en « lot 0 », c'est-à-dire déjà en cours de réflexion voire de réalisation avant la fin de l'élaboration du PCDR.



Le tri consiste à soit garder le projet, soit l'écarter. Certaines propositions peuvent aussi être regroupées pour ne former plus qu'un seul projet cohérent.

Dans un deuxième temps, en sous groupe, les citoyens et personnes ressources rédigent les projets retenus avec l'aide d'une fiche projet type reprise ci-dessous :

Intitulé du ou des post it :		Nouvel intitulé (si pertinent) :	
<div style="background-color: #ff00ff; width: 100%; height: 100%;"></div>		.....	
		.....	
Description du projet et des besoins auxquels il répond :			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
A quel objectif opérationnel répond-il ?			
Porteurs :		Localisation :	
Partenaires :		Estimation coût :	
Ce qui va faciliter ...		Ce qui risque de freiner ...	

### 3. PHASE 1 : TRI DES PROJETS

Sur base du placement sur le cercle de répartition, les participants trient les projets :

Intitulé du projet	Commentaires
Recenser les logements pour personnes handicapées	<p>Ceci n'est pas vraiment réaliste. Les logements publics, voire l'immobilière sociale peut répondre à cette demande car ils connaissent leurs propres logements. Par contre, il serait fastidieux de faire ce type de relevé ; sachant que si quelqu'un a un logement de ce type et qu'il le met en vente ou location, ces caractéristiques sont d'office mises en avant.</p> <p><b>Proposition à écarter</b></p>
Transformer l'ancien cimetière protestant de Limbourg Ht en zone « non aedificandi » pour raisons historiques.	<p><b>Tout d'abord il s'agira de vérifier de quelle parcelle on parle.</b></p> <p>La Commune pense acquérir ce bien à des fins de zone didactique et naturelle qui pourrait exceptionnellement être utilisé à des fins de stationnement lors de quelques manifestations importantes sur Limbourg Ht.</p> <p>Des vestiges de différentes campagnes de fouilles pourraient y être mis en valeur sous forme d'exposition permanente.</p> <p>Des contacts via Notaire ont été initiés afin d'évaluer la valeur du bien (Notaire Guiot) – pas de nouvelle....</p> <p><b>Proposition à reprendre dans le lot 0 ou non selon l'avancement du dossier – à rédiger</b></p>
Valoriser le passé industriel  + Obliger les propriétaires et les SLSP (Logis Vesdre) à réparer leurs logements	<p>Cette intention est en partie acquise mais la proposition est plus un objectif qu'un projet concret.</p> <p>Différents projets concrets comme le dossier « Polyform » répondent à cet objectif en recréant du logement et du service (paramédical, ...) dans un quartier où de nombreux logements ont déjà disparus et vont encore disparaître. 44 logements vont disparaître et la Commune désirent les dispatcher dans l'ensemble des villages de l'entité plutôt que de recréer une « cité sociale ».</p> <p>En fait la Région suivie par la Commune ne veut plus voir des logements à cet endroit qui a été à maintes fois inondés (pas seulement en 2021 !). Des aménagements d'espaces publics remplaceront ces logements.</p> <p><b>Proposition à écarter</b></p>
Aider les jeunes à trouver un logement sur la Commune pour inverser le	<p>Dans le cadre des différents dossiers liés à la reconstruction du centre de Dolhain, le logement est un axe important des différents investissements prévus. Des projets de</p>

<p>vieillessement via un loyer modéré</p> <p>+ Transformer des anciens chancres en espaces communautaires ou en logements</p> <p>+ Créer des habitations sociales</p>	<p>bâtiments N+2, + 3 (9m. sous corniche) avec rez commerciaux sont prévus dans le centre (rénovation urbaine du Hoeck)</p> <p>Des projets privés (site polyform, site carbonisage, ...) dont beaucoup d'aménagements de logements.</p> <p>Pour ce qui est de logements à loyers modérés, une fiche PCDR pourrait donc être proposée afin de boucher les dents creuses du centre-ville et ainsi créer un type de logements en faveur des jeunes.</p> <p><b>Fiche à rédiger.</b></p>
<p>Stopper le bâti en ruban le long des routes ; prévoir plutôt des îlots urbains comme « Al Trappe »</p>	<p>Le plan de secteur empêche d'urbanisation entre les différents villages. La limite légale actuelle est le plan de secteur. Les zones inondables en sont une autre. Le « stop béton » wallon est une bonne intention ; mais cela reste difficile de refuser des projets au niveau local. La grosse difficulté étant le paiement de compensations aux personnes qui voient leurs propriétés perdre de la valeur en quittant le statut de zone d'habitat.</p> <p>A chaque proposition qui poursuive un objectif, des effets pervers peuvent apparaître : nous avons discuté de la récupération des eaux de pluies, les sécheresses peuvent alors provoquer des problèmes dans la stabilité du bâtiment.</p> <p><b>Proposition à écarter</b></p>
<p>Inciter les habitants à entretenir leur façade</p> <p>+ réaliser un guide pratique pour la rénovation des bâtiments à Limbourg</p>	<p>Il est vrai que la période demande de revoir les règles en matière de rénovations. Les dérogations sont de plus en plus nombreuses face au défi d'isoler les maisons privées (nouvelles techniques, nouveaux matériaux, énergie passive, ...).</p> <p>Il serait intéressant de refaire un nouveau guide d'urbanisme qui guiderait les privés et auteurs de projet en la matière.</p> <p>Ce serait aussi l'occasion de donner des informations sur les primes et autres aides de la Wallonie.</p> <p><b>Fiche à rédiger.</b></p>
<p>Entretenir le petit patrimoine lié à l'eau (anciennes pompes, lavoirs, moulins, ...)</p> <p>+ mettre davantage en valeur le patrimoine ancien</p>	<p>L'idée est de regrouper au sein d'une seule et même fiche la valorisation du petit patrimoine sur l'ensemble des villages de l'entité limbourgeoise.</p>

<p>(bâti, façade, petit patrimoine populaire, ...)</p> <p>+ sabler la chapelle d'Hèvremont</p>	<p><b>Fiche à rédiger.</b></p>
<p>Remettre la rambarde en état à Limbourg Ht.</p> <p>+ Remise en état de la fontaine à la vierge ainsi que le puit sur la place à Limbourg Ht.</p> <p>+ Dégager les points de vue des remparts vers le viaduc et derrière l'Eglise vers la Vesdre + colline (forteresse cachée par les arbres)</p> <p>+ Sécuriser l'accès aux casemates pour les faire visiter</p>	<p>Regrouper ces propositions autour d'une réhabilitation générale du Patrimoine à Limbourg Ht. Lier ces propositions à des objectifs touristiques.</p> <p><b>Fiche à rédiger.</b></p>

#### 4. PHASE 2 : APPROFONDISSEMENT DES PROJETS EN SOUS GROUPES

Les riches échanges entre les participants lors de ce tri et les notes individuelles sont reprises et discutées en sous-groupes pour rédiger une fiche projet type :

Intitulé du ou des post it :

**Transformer l'ancien cimetière protestant de Limbourg Ht en zone « non aedificandi » pour raisons historiques.**

Nouvel intitulé (si pertinent) :

**Acquisition et Aménagement du Cimetière protestant de Limbourg Ht. en espace vert de convivialité et de valorisation patrimoniale**

**Description du projet et des besoins auxquels il répond :**

La Commune serait désireuse d'acquérir ce bien pour en faire une zone didactique et naturelle où pourrait être exposés des vestiges liés à l'histoire de Limbourg

Cet espace pourrait à l'occasion servir de complément de zone de stationnement lors de grands événements sur Limbourg Ht.

Vu l'intitulé, une végétalisation importante du site s'impose.

Question : Vu que des démarches sont déjà en cours auprès du Notaire Guiot, est-ce une fiche à conserver dans le contexte de l'ODR ? Ne serait-ce pas un lot 0 à mettre en œuvre tout de suite ? Ou A-t-on besoin d'une convention DR pour aller chercher des subventions en dehors du CGT ?

**A quel objectif opérationnel répond-il ?**

En rénovant et en entretenant le bâti en général tout en valorisant le patrimoine industriel et le petit patrimoine en particulier

Porteurs : La Commune

Partenaires : CLDR (GT Patrimoine), riverains, historiens locaux, SPW-ATLPE, ...

Localisation : Limbourg Haut

Estimation coût : 600.000 € (dont 100.000 € : acquisition)

Ce qui risque de freiner ... :

La difficulté de l'acquisition



Intitulé du ou des post it :

- Aider les jeunes à trouver un logement sur la Commune pour inverser le vieillissement via un loyer modéré
- + Transformer des anciens chancre en espaces communautaires ou en logements
- + Créer des habitations sociales

Nouvel intitulé (si pertinent) :

**Construction de logements « tremplin » et d'espaces commerciaux ou de services au centre de Dolhain.**

**Description du projet et des besoins auxquels il répond :**

Ces projets répondent à la fois à la reconstruction du centre de Dolhain en aménageant les dents creuses laissées par le projet Dolhain en commun (nouvelle Administration Communale) et aux objectifs d'offrir des logements tremplins aux jeunes de la Commune pour qui se loger devient difficile face aux coûts de plus en plus importants du logement sur la Commune.

L'opportunité de créer des espaces de services ou commerciaux au rez de chaussée permettra de valoriser des emplacements de qualité pour le développement d'activités locales et par là d'emplois non délocalisables.

Voir les liens avec les autres fiches projet (Espace de transitions, tiers lieux, ...)

**A quel objectif opérationnel répond-il ?**

... en répondant aux besoins en logements spécifiques des Limbourgeois tout en s'intégrant dans la Stratégie de développement résilient de la Vallée de la Vesdre »

Porteurs : Commune

Partenaires : Immobilière sociale éventuellement

Localisation : Près de la future maison communale

Estimation coût : 800.000€

Ce qui risque de freiner ... :

Ce qui va faciliter ... :

Intitulé du ou des post it :

**Inciter les habitants à entretenir leur façade**

**+ réaliser un guide pratique pour la rénovation des bâtiments à Limbourg**

Nouvel intitulé (si pertinent) :

**Editer un nouveau guide urbanistique**

**Description du projet et des besoins auxquels il répond :**

Le schéma de développement local date de 1995. Depuis lors, les matériaux ont beaucoup évolué. Les enjeux climatiques nous demandent de revoir de fond en comble l'isolation de nos maisons. Il faut accompagner les porteurs de projet dans ce cheminement afin de garantir le respect de notre Patrimoine bâti.

La Commune pourrait en collaboration avec la CCATM s'engager dans un travail de rédaction d'un nouveau guide d'urbanisme.

D'autres actions de sensibilisation à la rénovation des façades pourraient aussi être menées.

Cette action pourrait aussi être accompagnée par de l'information sur primes de la Wallonie et sur les techniques d'isolation comme de production d'énergie durable.

**A quel objectif opérationnel répond-il ?**

- En rénovant et en entretenant le bâti en général tout en valorisant le patrimoine industriel et le petit patrimoine en particulier

Porteurs : La Commune

Partenaires : CCATM, CATU, POLLEC

Localisation : toute la commune avec un focus sur Dolhain.

Estimation coût : 15.000€ (frais d'auteur)

Ce qui va faciliter ...

Primes wallonnes,

Ce qui risque de freiner ...

Intitulé du ou des post it :

Entretien le petit patrimoine lié à l'eau (anciennes pompes, lavoirs, moulins, ...)

+ mettre davantage en valeur le patrimoine ancien (bâti, façade, petit patrimoine populaire, ...)

+ sabler la chapelle d'Hèvremont

Nouvel intitulé (si pertinent) :

**Mise en place d'un programme d'actions de valorisation du Patrimoine local**

### Description du projet et des besoins auxquels il répond :

Parmi les programmes d'actions qui peuvent être mis en place par la Ville de Limbourg, la valorisation du patrimoine est proposée. Un GT « Patrimoine » de la CLDR pourrait être créé à cette fin. Différentes actions peuvent être reprises dans ce programme :

- Inventaire du Patrimoine sur le territoire de l'entité (avec localisation, état sanitaire, accès au public ou non, ouverture des propriétaires à partager ce Patrimoine avec la Communauté (visites, vue de l'espace public, ...)
- Chantiers de rénovation (PPPW, ...)
- Dossiers de classement
- Organisation de conférences sur des sujets patrimoniaux
- Edition de plaquettes d'information sur les patrimoines rénovés et les plus intéressants
- Création de visites guidées (écoles, touristes, passionnés d'histoire, ...)

### A quel objectif opérationnel répond-il ?

- En rénovant et en entretenant le bâti en général tout en valorisant le patrimoine industriel et le petit patrimoine en particulier

Porteurs : Commune,

Partenaires : CLDR, Historiens locaux, les visiteurs du passé, IPW, bibliothèque, ...

Localisation : sur l'entité

Estimation coût : 1.000€ / an (fonctionnement du GT)

Ce qui va faciliter ...

Ce qui risque de freiner ...

Intitulé du ou des post it :

Remettre la rambarde en état à Limbourg Ht.

+ Remise en état de la fontaine à la vierge ainsi que le puit sur la place à Limbourg Ht.

+ Dégager les points de vue des remparts vers le viaduc et derrière l'Eglise vers la Vesdre + colline (forteresse cachée par les arbres)

+ Sécuriser l'accès aux casemates pour les faire visiter

Nouvel intitulé (si pertinent) :

**Rénovation d'éléments du Patrimoine sur Limbourg Haut**

### Description du projet et des besoins auxquels il répond :

Il s'agit de regrouper un ensemble de travaux sur le site de Limbourg Haut dans un but de valorisation patrimoniale et ainsi favoriser le développement d'un tourisme local.

Une série de travaux sont à faire à la fois pour favoriser et sécuriser les accès au public à certaines parties intéressantes de Limbourg Haut, comme :

L'accès aux casemates

La valorisation des remparts et le dégagement de différents points de vue sur la vallée

Rénovation et Remise en fonction de la fontaine à la vierge et rénovation du puit.

La sécurisation des différents cheminements permettant de faire le tour de la colline de Limbourg et d'y favoriser l'accès d'en bas (chemin des écureuils

Et autres ...

Les travaux de rénovation de l'Avro, de l'Eglise et le projet du cimetière protestant sont autant de dossiers à mettre en perspectives avec cette fiche projet.

Ceci devant se faire en bonne entente avec les riverains et autres acteurs présents sur Limbourg Haut. Le Syndicat d'initiative pourrait prendre le lead dans ce dossier.

Porteurs : Commune

Partenaires : CGT, Riverains, Historiens, Maison du tourisme, Syndicat d'initiative, GT Patrimoine de la CLDR, ...

Localisation : Village de Limbourg haut

Estimation coût : ???

Ce qui va faciliter ...

Ce qui risque de freiner ...