

# HABITAT LÉGER

Projet de ligne de conduite  
PNDO(03-06-21-21)



# Ligne de conduite?

- Document d'orientation : recommandations
- Outil d'aide à la décision pour les communes (octroi de permis)
- Document évolutif (non figé) : peut être modifié à posteriori



## Ligne de conduites existantes

- Elevages agro-industriels (2011)
- Suiveurs solaires (2012)
- Parcs éoliens (2013)
- Gîtes de grande capacité (2017)



Ici, l'innovation prend racine

## Démarche – Méthode

- Sollicitations communes / Problématique récurrente sur le territoire
- Prise en compte de législation existante + autres documents de références potentiels
- Recommandations propres au territoire du PNDO
- Reste assez général et ne pas rentre pas trop dans détails techniques (police, sécurité incendie,...) ou sociaux (médiation)  
→ *hors compétences PNDO*



## Démarche – Méthode



- Etape 1 : passage en revue des éléments à intégrer et la sélection de critères-recommandations
- Etape 2 : proposition d'une ébauche – modifications et corrections
- Etape 3 : soumission pour avis au SPW (direction compétente) et cellule paysagère du PNDO
- Etape 4 : adaptations et soumission à la Commission de Gestion du PNDO
- Etape 5 : envoi aux communes pour adoption (conseils communaux et CCATM)



# Projet de ligne de conduite HL

- Demande de la commune de Sainte-Ode
  - Prise de connaissance législations + Formations CPDT/UVCW
  - Rédaction d'un document de synthèse
- ➔ Ligne de conduite (en cours de finalisation) :
- Introduction – Contexte
  - Recommandations (générales et spécifiques)



# Introduction - Contexte

- Définition (CWDH)



- Listing (non exhaustif) et champs d'application : habitation + autres formes d'occupation : hébergement touristique, activité professionnelle
- Impacts écologiques, sur le cadre de vie, paysagers (évaluation des incidences potentielles)
- Focus sur le Parc naturel – spécificités du territoire

# Recommandations générales

## A. Implantation de l'HL tenant compte :

- Affectation au PdS

Zonage au PdS	Habitat léger : résidence principale	Habitat léger touristique ou de loisirs
Zone d'habitat	<b>AUTORISÉ</b> (uniquement avec permis à durée limitée)	En tant qu' <b>hébergement de loisir</b> (pour autant qu'il ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soit compatible avec le voisinage)
Zone d'habitat à caractère rural	<b>AUTORISÉ</b> (uniquement avec permis à durée limitée)	- En tant qu' <b>hébergement de loisir</b> (idem zone d'habitat) - En tant qu' <b>hébergement touristique à la ferme</b> s'il se trouve à proximité de bâtiments agricoles ou du logement de l'exploitant agricole.
Zone d'habitat d'espace vert	<b>AUTORISÉ SI :</b> a) Parcelle de min. 200 m <sup>2</sup> (nets) b) Entre 15 et 35 parcelles/ha ; c) C'est une construction (et non une installation comme les caravanes, roulottes, yourtes, etc.) ; d) de 60 m <sup>2</sup> max. sans étage (sauf permis existant contraire). + mettre en place un S.O.L. et PU /PU de constructions groupées.	En tant que « <b>constructions ou installations favorisant le tourisme alternatif</b> » et en tant que « résidence touristique » (caractère accessoire et complémentaire à la destination principale de la zone).
Zone de loisirs	- En tant que <b>logement de l'exploitant</b> , si l'activité de l'entreprise l'exige et s'il fait partie intégrante de l'exploitation (intégration à l'ensemble architectural). - <b>Sous 3 conditions :</b> a) zone contiguë à une ZH/ZHCR ou ZACC mise en œuvre (affectée tout en partie à la résidence) ; b) caractère accessoire et complémentaire à la destination principale de la zone ; c) zone de loisirs située dans un SOL.	En tant qu' <b>hébergement de loisirs</b> .
Zone agricole	En tant que <b>logement de l'exploitant(e)</b> dont l'agriculture est la profession <sup>1</sup> .	En tant qu' <b>hébergement touristique</b> à la ferme s'il est situé à proximité de bâtiments agricoles et du logement de l'exploitant agricole.
Zone forestière	<b>PAS AUTORISÉ</b>	En tant qu' <b>hébergement de loisirs</b> , seulement certains habitats légers (tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois, y compris sur pilotis) et si plusieurs conditions <sup>2</sup> sont satisfaites !



Parc naturel  
DES DEUX OURTHES

Ici, l'innovation prend racine



# Recommandations générales

## A. Implantation de l'HL tenant compte :

- Application d'éventuels guides/schémas
- Existence de permis d'urbanisation
- Viabilisation du terrain (équipements indispensables)
- Protection des biens, personnes et de l'environnement : critères de salubrité, zones protégées, risques naturels ou géotechniques,...

## B. Autorisations urbanistiques requises (PU, architecte?, procédure,...)



# Recommandations spécifiques Localisation du projet :

Vocation d'habitat léger	Logement permanent			Hébergement touristique		
Localisation	Noyaux bâtis (cœurs de village)	Hors noyaux bâtis (extensions linéaires)	Hors noyaux bâtis (contexte non bâti)	Villages de vacance / Parcs résidentiels de week-end	Noyaux bâtis	Hors noyaux bâtis (contexte non bâti)
<b>Cas autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement de chantier.</li> <li>- En tant qu'annexe non destinée à l'habitation (Garden office,...) mais permis nécessaires si équipements nécessaires (chauffage, électricité, eau).</li> <li>- Caractère exceptionnel si finalité « sociale » : habitat léger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement de chantier.</li> <li>- En tant qu'annexe non destinée à l'habitation (Garden office,...) mais permis nécessaires si équipements nécessaires (chauffage, électricité, eau).</li> <li>- HL lié à une construction existante avec un style architectural similaire à un garage ou une remise : autorisé sans demande de permis préalable en zone de cour et jardin, et avec une seule habitation par propriété de 5 ares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement de chantier.</li> <li>- HL sur terrain vierge et isolé de toute construction, le long de voiries équipées ou pouvant l'être, non-visibles depuis la voirie). Structure doit être légère sans fondations et en matériaux naturels.</li> </ul>	<p>Pas de restriction particulière pour autant que respect des critères édictés par le village de vacance ou parc résidentiel concerné.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractère exceptionnel en fonction du cadre bâti et de sa structure spatiale (risque de rupture).</li> <li>- Implantation potentiellement en appui d'un logement existant : en respect avec le voisinage (distances bâtiments voisins, végétation suffisante et vues en vis-à-vis à éviter) et en arrière du logement existant (non visible depuis l'espace public).</li> </ul>	<p>Implantation potentiellement en appui d'un logement existant : en respect avec le voisinage (distances bâtiments voisins, végétation suffisante et vues en vis-à-vis à éviter) –et en arrière du logement existant (non visible depuis l'espace public).</p>

# Recommandations spécifiques

## Localisation du projet :

Réversibilité garantie	✓	✓	✓	-	✓	✓
Cas d'habitat groupé <sup>1</sup>	Maîtrise foncière publique recommandée	Maîtrise foncière publique recommandée	Maîtrise foncière publique recommandée	Maîtrise foncière assurée au moins des espaces publics/communs pour éviter la transformation en habitat permanent.	Maîtrise foncière publique recommandée	Maîtrise foncière publique recommandée
Permis à durée limitée (max. 10 ans)	✓ <sup>2</sup> (indispensable si situé en zone de cours et jardins)	✓ (indispensable si situé en zone de cours et jardins)	✓ (indispensable si situé en zone de cours et jardins)	✓ Lié au permis unique (exploitation)	✓	✓
Respect des indications guides/schémas	✓	✓	✓ (respect des zones de mise en œuvre différée, etc.)	✓	✓	✓
Intégration paysagère (attentions particulières)	- Aspect extérieur du volume ; - Esthétique des abords (cours ouvertes et jardins)	- Aspect extérieur du volume ; - Esthétique des abords (cours ouvertes et jardins) - Accompagnement végétal très renforcé	Intégration au contexte végétal existant et en relation avec le relief naturel du sol.	- Aspect extérieur du volume ; - Esthétique des abords (cours ouvertes et jardins) - Végétation existante et à planter.	- Aspect extérieur du volume ; - Esthétique des abords (cours ouvertes et jardins)	- Aspect extérieur du volume ; - Esthétique des abords (cours ouvertes et jardins)

# Recommandations spécifiques Pour tout projet :

- **Focus sur l'intégration urbanistique avec une prise en compte des « spécificités urbanistiques locales » et du principe du « bon aménagement des lieux ».**
- **Design de l'HL :** style contemporain autorisé en évitant « l'exotisme » et en tenant compte de la localisation du projet....
- Les **structures sur pilotis** ainsi que les **cabanes perchées** sont envisageables au cas par cas (interdites cas d'implantation groupée).
- Les **kerterres** sont interdites.
- **Respect et intégration au relief existant** (minimiser remblais/déblais)
- **Importance accompagnement végétal**
- **Réversibilité indispensable**



Parc naturel  
DES DEUX OURTHES

Ici, l'innovation prend racine



# Recommandations spécifiques

**Autres points abordés :**

- **Implantation sur la parcelle**
- **Matériaux**
- **Abords, cours et jardins**
- **Charges d'urbanisme, domiciliation, critères PEB,...**
- **Certificat d'urbanisme n°2**



Parc naturel  
DES DEUX OURTHES

**Ici, l'innovation prend racine**

# Grille d'analyse pour services urbanisme

ANNEXE 2 : Grille d'analyse des projets d'habitat léger<sup>1</sup>

Éléments à analyser du dossier	Critères	Questions ?
Affectation	Plan de Secteur	<a href="#">Dans quelle zone du plan de secteur se trouve le projet ?</a>
		<a href="#">Destination de cette zone permet-elle d'accueillir de l'HL (sans dérogation) ?</a>
Contexte bâti et non bâti	Implantation	<a href="#">Où est localisé l'HL ?</a>
		Où est implanté l'HL sur la parcelle et par rapport au voisinage ?
		<a href="#">Eventuelles contraintes juridiques du terrain ou à proximité ? Application de guides et/ou schémas ?</a>
		<a href="#">Eventuelles contraintes environnementales et physiques du site ou dans les alentours (sites protégés, aléas d'inondation,...) ? Si oui, lesquels et quelles incidences potentielles ?</a>
		<a href="#">Accessibilité du terrain (mobilité, parking) ?</a>
		Proximité de services ?



Parc naturel  
DES DEUX OURTHES

Ici, l'innovation prend racine



**CERTAINES PERSONNES VEULENT UNE  
GRANDE MAISON, UNE VOITURE RAPIDE,  
ET BEAUCOUP D'ARGENT.**



**D'AUTRES VEULENT JUSTE UNE PETITE  
CABANE DANS LES BOIS LOIN DE CE  
GENRE DE PERSONNES.**