

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



Ici, l'innovation prend racine

Ligne de conduites existantes

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



Ici, l'innovation prend racine

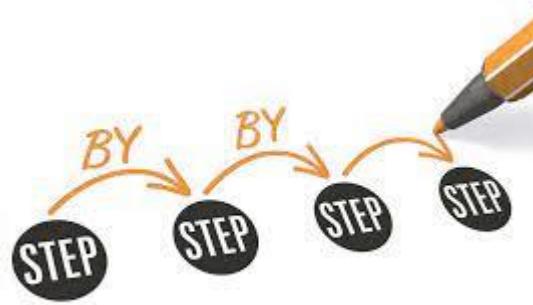
Démarche – Méthode

- 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 rentrer pas trop dans détails techniques (police, sécurité incendie,...) ou sociaux (médiation)
→ hors compétences PNDO



Ici, l'innovation prend racine

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 : adaptions et soumission à la Commission de Gestion du PNDO
- Etape 5 : envoi aux communes pour adoption (conseils communaux et CCATM)



Ici, l'innovation prend racine

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)



Ici, l'innovation prend racine

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



Ici, l'innovation prend racine

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



Ici, l'innovation prend racine

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)
Cas autorisés	<ul style="list-style-type: none"> - Logement de chantier. - En tant qu'annexe non destinée à l'habitation (Garden office,...) mais permis nécessaire si équipements nécessaires (chauffage, électricité, eau). - Caractère exceptionnel si finalité « sociale » : habitat léger 	<ul style="list-style-type: none"> - Logement de chantier. - En tant qu'annexe non destinée à l'habitation (Garden office,...) mais permis nécessaire si équipements nécessaires (chauffage, électricité, eau). - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Logement de chantier. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de restriction particulière pour autant que respect des critères édictés par le village de vacance ou parc résidentiel concerné. 	<ul style="list-style-type: none"> - Caractère exceptionnel en fonction du cadre bâti et de sa structure spatiale (risque de rupture). - 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). 	<ul style="list-style-type: none"> 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).

Recommandations spécifiques

Localisation du projet :

Réversibilité garantie	✓	✓	✓	-	✓	✓
Cas d'habitat groupé ¹	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)	✓ ² (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**



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 léger¹

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



**ACTE DE
CONSCIENCE**

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