



Maison de l'urbanisme
L O R R A I N E A R D E N N E

Présentation du travail pour la rédaction
d'une fiche de recommandations pour
l'intégration urbanistique de l'habitat léger au
sein du territoire

Hottois Marie

CPDT – 12.10.2021 / Nouveaux modes d'habiter léger
POUR UN HABITAT LÉGER QUALITATIF ET INTÉGRÉ !

www.murla.be → nos publications



➤ Mission de sensibilisation > fiches thématiques

C'EST RECOMMANDÉ PRÈS DE CHEZ VOUS !

- Recommandations sur une thématique
- Format court, illustré, allant à l'essentiel
- Pour différents publics

CPDT – 12.10.2021 / Nouveaux modes d'habiter léger

POUR UN HABITAT LÉGER, QUALITATIF ET INTÉGRÉ !

www.murla.be → nos publications



- Fiche 5 : Pour un habitat léger, qualitatif et intégré!
 - Sur les aspects urbanistiques
 - Recommandations
 - > implantation et intégration qualitative
- Résultat d'échanges
 - Services communaux
 - > séance sur la thématique
 - FRW > travail sur HL avec agents de terrain
 - CPDT > participation formation en 2020

CPDT – 12.10.2021 / Nouveaux modes d'habiter léger

POUR UN HABITAT LÉGER, QUALITATIF ET INTÉGRÉ !



Un seul terme pour une réalité plurielle

- Fonctions
- Habitants
- Typologies
- Agencements urbanistiques

Avantages et inconvénients différent selon le point de vue



➤ Recommandations pour tous

- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

➤ Recommandations pour les Communes

- Recommandations générales
- Recommandations spécifiques aux projets d'HL groupés portés en partie par les pouvoirs communaux

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- HL doit être appréhendé dans sa globalité
 - > en lien avec son contexte bâti, non bâti, social et humain
- HL, comme l'habitat conventionnel, doit faire l'objet d'une stratégie de gestion et d'intégration
 - > assurer son intégration / minimiser ses impacts

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

Localisation = premier critère pour l'intégration
Choix à faire selon la fonction prévue

- Noyaux bâtis avec forte identité
- Contextes bâtis plus lâches/ périphérie noyaux denses
- Zones non encore construites
- Zones non urbanisables
- Zones fragiles à protéger

En tant qu'objet unique ou habitat groupé

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Noyaux bâtis avec forte identité
 - > Rupture dans la structure spatiale et le cadre bâti
 - ✓ Objet unique : déconseillé / envisageable pour tourisme ou bureaux
 - ✓ Habitat groupé : envisageable pour du logement AVEC grande attention à l'intégration

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Contextes bâtis plus lâches / périphérie de noyaux denses
 - > Contexte plus hétérogène / varié MAIS ne pas amener plus d'incohérences et veiller au voisinage
 - ✓ Objet unique : implantation s'appuie sur le bâti + environnement naturel important
 - ✓ Habitat groupé : à envisager selon les services existants ou mobilité existante + cohérence avec structure bâtie et les densités > Nécessite une réflexion urbanistique

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Zones non encore construites
 - > Importance du contexte naturel proche et lointain + ne pas entraver le développement futur de certaines zones
 - ✓ Objet unique : pas recommandé
 - ✓ Habitat groupé : peu cohérent pour du logement sauf dans certains cas spécifiques (poursuite zone urbanisée, proximité services...). Eventuellement tourisme avec intégration paysagère

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Zones non urbanisables
 - > Pas souhaitable par rapport DD et « Stop béton » / limité par le CoDT
- Zones fragiles à protéger

RGBSR

Proche d'une zone de protection

Proche bien classé/bien à l'IPIIC

Intérêt paysager

Intérêt environnemental

- > HL toujours difficilement intégré

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- **S'intégrer dans le cadre bâti et paysager**
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Utiliser le contexte comme élément structurant
- Adapter la forme au contexte
- Choisir des teintes et des matériaux cohérents
- Utiliser la végétation adéquatement
- Concevoir un projet habitable sur du long terme

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- **S'intégrer dans le cadre bâti et paysager**
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Utiliser le contexte comme élément structurant

Pour pouvoir s'intégrer > vision globale du contexte via une analyse du cadre bâti et paysager

- Analyse situation existante de fait = caractéristiques du site et alentours (morphologie du bâti + relations aux accès + caractéristiques de l'environnement naturel)
- Analyse de la situation de droit

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- **S'intégrer dans le cadre bâti et paysager**
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Adapter la forme au contexte

HL = variété formes et modes constructifs

Certains HL > environnement bâti traditionnel
> environnement peu dense et végétal

Contexte bâti > forme sobre et épurée
Site naturel > plus grande liberté formelle

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- **S'intégrer dans le cadre bâti et paysager**
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Choisir des teintes et matériaux cohérents

Choix du matériau est souvent lié au choix forme/mode constructif MAIS également à faire selon les teintes dominantes du contexte

Contexte bâti > en relation des parements et toitures environnantes

Site moins construit > privilégier teintes foncées

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- **S'intégrer dans le cadre bâti et paysager**
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Utiliser la végétation adéquatement

Végétation = élément pouvant favoriser l'intégration Si elle est un élément d'accompagnement

Contexte végétalisé > végétation comme point de départ

Environnement ouvert > apport de végétation en visant la préservation des caractéristiques du lieu

Recommandations pour tous



- Choisir un terrain adéquat
- **S'intégrer dans le cadre bâti et paysager**
- Traiter la demande de permis avec rigueur

- Concevoir un projet habitable sur le long terme

HL = surface réduite

> envisager la viabilité fonctionnelle du projet

Prévoir des espaces de rangements adaptés
et suffisants pour ne pas perdre la cohérence du projet

Recommandations pour tous



Placer/construire un HL > souvent permis d'urbanisme

Nécessité d'un dossier clair et précis assurant une bonne compréhension du projet

- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

CPDT – 12.10.2021 / Nouveaux modes d'habiter léger
POUR UN HABITAT LÉGER, QUALITATIF ET INTÉGRÉ !

Recommandations les Communes



- **Recommandations générales**
- Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux

- Intégrer l'HL dans la stratégie territoriale communale

Volonté politique indispensable > HL = réponse cohérente « Stop béton » et soit intégré

Commune doit définir sa vision pour installation de l'HL sur son territoire (zones + conditions d'implantation)

Recommandations les Communes



- **Recommandations générales**
- Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux

- Traiter les demandes de permis avec équité

HL = demande particulière MAIS à traiter avec la même rigueur que tous permis

Recommandations les Communes



- Recommandations générales
- Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux

- Choisir les sites adéquats

> Nécessité d'une analyse préalable du territoire communal

Définir les sites et permettre des projets durables

Recommandations les Communes



- Recommandations générales
- **Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux**

- Réfléchir à l'organisation spatiale

Analyse préalable > définir les options à prendre pour l'urbanisme et l'architecture pour une bonne intégration / cohérence globale + respect D.D

Via une vision d'experts > définir

- La structure urbanistique
- La typologie de l'HL
- La densité à créer
- Les options pour contexte naturel et paysager
- Les choix relatifs à l'écologie et l'économie d'énergie

Recommandations les Communes



- Recommandations générales
- **Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux**

- Garder la maîtrise du terrain

> Plus grande pérennité du projet

Dissocier propriété du terrain et propriété du bâti

Recommandations les Communes



- Recommandations générales
- **Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux**

- Favoriser la fonction de logement

> Logement prépondérant dans ce type de projet

Possibilité d'y associer certains services
publics ou privés

Recherche d'une mixité sociale

Recommandations les Communes



- Recommandations générales
- **Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux**

- Informer et mobiliser les citoyens

Informer sur la stratégie communale

Communiquer sur les futurs projets

Co- construire les projets pour une meilleure acceptation + enrichissement du projet

CPDT – 12.10.2021 / Nouveaux modes d'habiter léger

POUR UN HABITAT LÉGER, QUALITATIF ET INTÉGRÉ !

Recommandations les Communes



- Recommandations générales
- **Recommandations spécifiques aux projets d'habitats légers groupés portés en partie par les pouvoirs communaux**

- Définir une charte de fonctionnement

Pérenniser et structurer le fonctionnement du projet > rédiger un règlement de vie communautaire

Co-construit éventuellement

Définit les clauses relatives à l'entretien, la gestion des espaces communs/privés, projets futurs...



Recommandations pour tous

- Choisir un terrain adéquat
- S'intégrer dans le cadre bâti et paysager
- Traiter la demande de permis avec rigueur

Recommandations pour les Communes

- Recommandations générales
- Recommandations spécifiques aux projets d'HL groupés portés en partie par les pouvoirs communaux

MERCI de votre attention

CPDT – 12.10.2021 / Nouveaux modes d'habiter léger
POUR UN HABITAT LÉGER, QUALITATIF ET INTÉGRÉ !