

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Atelier – Cas d'étude fictifs - Analyse d'une demande de permis pour un habitat léger

1. Cas d'étude fictifs

Quatre cas d'étude ont été créés sur base de cas réels qui ont été amendés pour les besoins de l'exercice.

GT 1	Deux yourtes résidentielles au sein d'un quartier résidentiel	GT 3	Chalet de seconde main locatif en périphérie d'un village
GT 2	Dômes touristiques en entrée d'un centre villageois	GT 4	Yourte comme logement d'urgence au sein d'un centre villageois

2. Déroulement

Partie 1 - Prise de contact préalable par les demandeurs	40 min	En groupe
Partie 2 - Analyse du permis déposé	65 min	En groupe
Partie 3 - Conseils pour les futurs demandeurs à afficher au service urbanisme de la commune	35 min	En groupe
Partie 4 - Présentation du dossier à l'échevin et exposé de l'avis proposé sur le projet	60 min	En plénière
Partie 5 - Le regard des Praticiens / Experts	50 min	En plénière

Etape 1- Prise de contact préalable par les demandeurs

Mise en situation : prise de contact préalable par les demandeurs

Documents fournis :

1. Infos terrains/contexte
2. Infos conditions techniques de l'HL

Timing : 40 min

Préalable : pise de connaissance rapide du cas d'étude

Questionnements :

1. A priori où et comment l'implanteriez-vous sur la parcelle, y compris en termes d'aménagement des abords ?
2. Quels conseils donneriez-vous :
 - En termes d'implantation sur la parcelle
 - En termes d'aménagement des abords

Délivrable : notes personnelles

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Atelier – Cas d'étude fictifs - Analyse d'une demande de permis pour un habitat léger

Etape 2- Analyse du permis déposé

Mise en situation : analyse du permis déposé

Documents fournis :

1. Info permis
2. NIE
3. Le cas échéant : extraits SDC, GCU...
4. Grille d'analyse de la CPDT/PN2O

Timing: 60 min

Préalable: lecture approfondie du cas d'étude et de ses caractéristiques. Identifiez déjà lors de votre lecture les enjeux associés au profil du demandeur et au contexte d'implantation.

Questionnements :

1. Quel avis proposez-vous au collège après analyse du dossier : favorable - défavorable - sous conditions
2. Quels arguments font mouche ? Quels arguments sont légaux ? Quels arguments sont à éviter ? Comment mobiliser les critères de salubrité ?
3. Quel est l'impact sur l'avis remis de la localisation du projet en termes de centralité ?
4. Réflexions outils : disposez-vous d'outils utiles pour encadrer ce type de demande ? Quels outils mettre éventuellement en place et avec quels contenus ? Comment encadrer l'habitation légère en fonction de la stratégie/position de sa commune ?

Délivrables:

1. Grille d'analyse
2. Note de présentation du cas
3. Proposition d'Avis

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Délivrable 1 - Grille d'analyse¹

Thématiques	Critères	Questionnement	<u>Cas d'étude n°</u>
Affectation	Localisation au plan de secteur de l'HL	Dans quelle zone du plan de secteur se trouve le projet d'HL ? ZH, ZHCR, ZL, ZHV, ZA, ZF, ZAE...	
		La destination de cette zone permet-elle d'accueillir de l'HL (sans dérogation) ?	
Contexte bâti et non-bâti	Contexte d'implantation de l'HL	Où est localisé l'HL ? En cœur de village/en cœur de quartier urbain/en périphérie/ à l'écart...	
		Où est implanté l'HL sur la parcelle et par rapport au voisinage ?	
		Existe-t-il des contraintes juridiques au niveau du site/du terrain de l'HL ou à proximité ? Y compris en termes d'outils de planification spatiale communaux ou infra-communaux (application de guides et/ou schémas).	
		Existe-t-il des contraintes environnementales / physiques au niveau du site de l'HL ou à proximité (site protégé, aléas d'inondation...) ? Lesquelles et avec quels impacts /quelles incidences potentielles?	
		Existe-t-il des contraintes patrimoniales au niveau du site de l'HL ou à proximité ? Lesquelles et avec quels impacts ?	

¹ Cette grille a été créée par la CPDT. Elle a été testée pour des projets HL isolés et amendée lors du module CPDT HL en 2020 et par le Parc naturel des deux Ourthes dans le cadre de la définition de sa ligne de conduit HL en 2021.

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Thématiques	Critères	Questionnement	<u>Cas d'étude n°</u>
		Le site d'implantation de l'HL est-il accessible (voiture, train, bus, vélo...) ? Quelles sont les possibilités de stationnement ?	
		Y-a-t-il des services à proximité ?	
	Type d'HL	Installations fixes: Cabanes, Chalets, Containers, Kerterre, Tentes, Tiny house, Tipis, Yourte, autre:	
		Installations mobiles: Caravanes, Roulottes, Mobil home, Tentes, (Vans aménagés), autre:	
		Auto-construite, clef sur porte, rénovation/ revamping/ réaffectation / reconditionnement ...	
	Intégration paysagère	Quels sont les impacts visuels du projet ? Quel est l'accompagnement végétal (existant ou à créer) ?	
		Quels sont les types et teintes des matériaux projetés ?	
		Comment se présente l'aménagement des abords, cours et jardins (terrasse, pergolas, abris,...) ?	
		Le projet prévoit-il une modification du relief du sol ?	
Caractère réversible	Réversibilité	Le site d'implantation de l'HL est-il équipé (impétrants/équipement (eau, électricité, téléphonie, ...)) ?	
		Des équipements techniques sont-ils prévus (gestion des eaux pluviales et des	

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Thématiques	Critères	Questionnement	<u>Cas d'étude n°</u>
		eaux usées, panneaux solaires, citerne, antenne, ...)?	
		Quel est l'impact du projet d'HL sur la biodiversité (végétation existante, sol,...) ?	
		Quel est le degré d'imperméabilisation du terrain?	
		Quel est degré d'évolutivité du site et du projet d'HL (agrandissement/réduction du ménage, partie professionnelle, annexes, potager,...)	
Spécificités de la demande	Fonction de l'HL	Quelle est la finalité du projet d'HL? Résidence principale, annexes/services (ex. Salle Yoga), résidence secondaire, touristes de passage/hébergement touristique, gens du voyage, chantier, autre:	
	Public- cible	Par qui est occupé l'HL ? Propriétaire, locataire, touristes autre :	
		Quel est le profil socio-économique des habitants ? isolé/famille, ...	
		Quelles sont les motivations des demandeurs ?	
	Voisinage	Le projet est-il compatible avec le voisinage (distances, végétation, vues en vis-à-vis, ...)?	
Energie	Profil énergétique	Qu'en est-il du chauffage, de l'isolation, ...?	

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Thématiques	Critères	Questionnement	<u>Cas d'étude n°</u>
	Autres		

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Délivrable 2 - Note de présentation du cas

Cas d'étude n°

« Vous avez 5 minutes pour expliquer le cas à votre échevin ».

Sur base des étapes précédentes, préparez les éléments-clés qui devraient être absolument abordés avec votre échevin dans un laps de temps court.

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Délivrable 3a – Proposition d’avis

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Délivrable 3b – Proposition d'avis

Cas d'étude n°		
Proposition d'avis :		
Défavorable	Favorable conditionnel	Favorable
Questionnements :		
1. Quel est l'impact de la localisation du projet en termes de centralité sur l'avis remis ?		
2. Réflexions outils : avez-vous les outils pour ? Quels outils mettre éventuellement en place et avec quels contenus. Comment encadrer l'habitation légère ? En fonction de la stratégie/position de sa commune ?		

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

Partie 3 - Conseils pour les futurs demandeurs à afficher au service urbanisme de la commune

Mise en situation : conseils pour les futurs demandeurs à afficher au service urbanisme de la commune

Documents fournis :

1. Modèle d'affiche vide
2. Documents iconographiques (photos HL, plan technique HL, cartes...)

Timing: 35 min

Questionnements :

1. Quels sont les informations pertinentes à communiquer à des candidats HL ?
2. Quels sont les questions à se poser en amont de l'élaboration du projet ?
3. Où trouvez de l'information ?
4. Quels documents sont attendus dans la demande de permis ? ...

Délivrable: une affiche

Partie 4 - Présentation du dossier à l'échevin et exposé de l'avis proposé sur le projet

Mise en situation : Présentation orale du dossier à l'échevin et exposé de l'avis proposé sur le projet

Timing : 60 min

Contenu :

1. Présentation du dossier à l'échevin (avec rappel des conseils d'implantation et abords et brève description du projet déposé) - 5 min (rapide, l'échevin est pressé)
2. Exposé de l'avis proposé : favorable - défavorable - sous conditions ? 10 min

Partie 5 - Le regard des Praticiens / Experts

Regards des praticiens et des experts

Timing: 40 à 55 min

Contenu: avis, remarques suggestions de chaque expert

1. Sur le projet
2. Sur l'avis rendu et les arguments utilisés