

# INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

RÉFÉRENTIEL  
À L'INTENTION  
DES COMMUNES  
ET PORTEUR.S.E.S  
DE PROJET



Centre culturel  
du Brabant wallon

Maison de l'urbanisme

# INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

Cette publication a bénéficié  
du financement de la Province  
du Brabant wallon

Date :  
Novembre 2023

Conception :  
Anaïs Angéras et Bénédicte Dawance  
Maison de l'urbanisme du Brabant wallon

Mise en page, graphisme et illustrations :  
Nina Pilon

Impression :  
SNEL

Nos remerciements à Cédric, Denis, Jérôme, Marie-Caroline,  
Michèle, Muriel, Nadège, Pierre, Simon et Vincent,  
représentants des institutions ou associations suivantes :  
la Province du Brabant wallon  
la Région wallonne (direction extérieure du BW)  
la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT)  
les GAL Pays des Tiges et Chavées et pays des Condruses  
La commune de Perwez  
le Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)  
le Collectif HaLé !

Éditeur responsable :  
Nicolas Van der Maren  
3, rue Belotte - 1490 Court-Saint-Etienne

RÉFÉRENTIEL  
À L'INTENTION  
DES COMMUNES  
ET PORTEUR.S.E.S  
DE PROJET

# TABLE DES MATIÈRES

## 4 INTRODUCTION

- p.5 **PRÉAMBULE**
- p.6 **OBJECTIFS**
- p.7 **MODE D'EMPLOI**

## 10 L'OPPORTUNITÉ DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

- p.11 **LIGNE DIRECTRICE 1 : POUR UN DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL DURABLE**
- p.12 **LIGNE DIRECTRICE 2 : POUR UNE INTÉGRATION  
À LA VIE DU QUARTIER**
- p.13 **LIGNE DIRECTRICE 3 : POUR UN RESPECT DES BESOINS  
FONDAMENTAUX DE LA PERSONNE**
- p.15 **LIGNE DIRECTRICE 4 : POUR LA PROTECTION DES BIENS,  
DES PERSONNES ET DE L'ENVIRONNEMENT**
- p.16 **LIGNE DIRECTRICE 5 : POUR UN LIEN ÉTROIT  
AVEC LE MILIEU NATUREL**

## 18 LA NATURE DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

- p.20 **L'ADÉQUATION DU PROJET AUX CRITÈRES  
DE DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE**
- p.24 **L'ADÉQUATION DU PROJET AU REGARD DU TYPE  
D'UTILISATION DU BIEN**
- p.25 **L'ADÉQUATION DU PROJET VIS-À-VIS  
DE SA LOCALISATION**

## 40 L'INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE DE L'HABITATION LÉGÈRE

- p.42 **LA GÉOGRAPHIE DU SITE**
- p.44 **L'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE**
- p.45 **LE BÂTI ET SES ABORDS**
- p.47 **L'HABITABILITÉ**
- p.48 **LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

## 50 ORGANISMES D'INFORMATIONS

# INTRODUCTION

## PRÉAMBULE

Face à l'intérêt grandissant de la population brabançonne pour d'autres manières d'habiter, la **Province du Brabant wallon** a confié à la **Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon** la mission de réaliser un document de référence concernant l'habitat « léger ».

Ce document fait partie d'une série de 3 livrets qui, ensemble, proposent une compréhension globale de ce que l'on peut entendre par habiter « léger » à l'heure actuelle :

- ▶ « **L'habitat léger : une quête de sens de l'habiter** », pour mieux saisir la démarche que représente habiter léger, et ainsi mieux l'accueillir sur le territoire ;
- ▶ « **Le cadre légal de l'habitat léger** », qui énonce les différentes législations concernant l'habitation légère ;
- ▶ « **Intégrer l'habitat léger dans le territoire** », qui fournit une série de balises pour penser l'intégration territoriale, urbanistique et paysagère de l'habitat léger, et ainsi faciliter l'accompagnement des porteur-se-s de projets d'habitations légères et l'évaluation des projets par les autorités délivrantes.

Étant donné le développement récent et progressif de l'habitat léger ces dernières années, ce référentiel est à considérer comme un **état des lieux** des connaissances particulières à ce sujet transversal, apte à aider les porteur.se.s de projets et décideur-se-s. Ce document est amené à évoluer au gré des expériences vécues et des savoirs cumulés (par les habitant-e-s, les services communaux, les riverain-e-s, etc.).

Ce projet, à l'instar des missions de la Maison de l'urbanisme dont l'objet est d'**informer**, de **former**, de **sensibiliser**, de **dialoguer**, de **mettre en débat** et de **communiquer**, est porté par la nécessité d'accompagner la transition des territoires, de modifier notre lien au monde et de porter une écoute attentive des besoins et aspirations des citoyen-ne-s et de tout un chacun.

## OBJECTIFS

Ce document a été souhaité par la **Province du Brabant wallon** en réponse aux nombreuses questions que se posent les communes. Il se veut un outil éclairant les prises de décisions relatives aux demandes d'installation ou de construction d'habitations légères sur leurs territoires.

Il est à destination :



- ▶ des **décideur-se-s concerné-e-s** par une demande de permis pour une habitation légère (Collèges communaux, Fonctionnaire délégué, etc.) ;



- ▶ des **services de l'Administration** (urbanisme, environnement, logement, etc.) qui renseignent les décideur.se.s avec qui les porteur-se-s de projet(s) d'habitation(s) légère(s) se trouvent en dialogue ;



- ▶ des **porteur-se-s de projet(s)** d'habitation(s) légère(s) ;



- ▶ de **tout-e riverain-e** souhaitant être renseigné-e sur ce sujet (qu'il soit porteur-se d'un projet d'habitation légère ou non,...)

Dans l'idée de documents facilement consultables, ceux-ci contribuent à :



- ▶ **apporter un certain nombre de connaissances** quant aux caractéristiques de l'habitat léger ;



- ▶ **mettre en évidence les droits et devoirs** des autorités, des services administratifs et des demandeur-se-s, ainsi que de **pointer les difficultés** engendrées par certains vides, voire contradictions juridiques ;



- ▶ **partager des lignes directrices et des balises méthodologiques** pour une évaluation circonstanciée d'un projet d'habitation légère sur le territoire donné ;



- ▶ donner aux différents services de l'Administration, aux autorités et aux demandeur-se-s, les moyens d'**instaurer les conditions d'un dialogue positif et mobilisateur**.

## MODE D'EMPLOI

Ce livret traite du volet territorial, urbanistique et paysager. Il vise à la fois à fournir un **cadre d'analyse** de l'habitation légère et à proposer une série de **lignes directrices éclairant la décision**. Ce livret ne se substitue pas à un règlement ou à un guide d'urbanisme existant ou à venir. Il est, tout au plus, un cadre sur lequel de tels documents pourraient s'appuyer. De même, il ne vient en aucun cas se substituer aux dispositions d'un document d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. Il peut, tout au plus, venir compléter celles-ci le cas échéant.

Ce livret est structuré de la manière suivante :

- ▶ **L'opportunité du projet d'habitation légère**. Celle-ci s'évalue sur base de sa capacité à rencontrer les défis territoriaux, urbanistiques et paysagers. Il s'agira ainsi de rappeler les objectifs de développement territorial sur lesquels s'appuie toute urbanisation en Région wallonne, y compris l'habitation légère. Il s'agira aussi de pointer les défis et opportunités que révèle l'habitat léger comme réponse possible à de nouvelles manières d'habiter, ou encore de révéler les atouts que suggère



# L'OPPORTUNITÉ DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

*> le projet d'habitation légère est-il opportun là où il est projeté ?*

*> le projet d'habitation légère est-il opportun au regard des aspirations sociétales et environnementales qu'il sous-tend, au regard des besoins auxquels il veut répondre ?*

Il s'agit dans un premier temps de poser la question de **L'OPPORTUNITÉ DU PROJET**, en dehors de toute considération de forme et de manière d'investir le lieu.

On notera que cette question n'est pas réservée exclusivement à l'habitat léger mais, la majeure partie des constructions et installations invite à poser cette question fondamentale.

Évaluer l'opportunité d'un projet est une vaste et complexe question, qui trouvera des **réponses différenciées selon le contexte communal, local** et sera dépendante des valeurs portées par le projet.

Pour organiser un schéma de pensée et **aider à la décision**, nous pointons ici 5 lignes directrices. Celles-ci sont susceptibles d'être précisées selon le contexte territorial, urbanistique et paysager, ou encore social et politique.

▶ **LIGNE DIRECTRICE 1 :**

**L'habitat léger doit contribuer au développement territorial durable de notre territoire et à la réduction de l'étalement urbain**

De la même manière que tout type d'urbanisation sur le sol wallon, tout projet d'habitation légère concourt, à la fois :

- ▶ À **réduire la consommation des sols**, en freinant drastiquement les implantations sur des sols non-artificialisés (sols dits « vierges », à entendre comme espace qui a maintenu son état agricole, forestier ou naturel) ;
- ▶ À la **réhabilitation des sites et parcelles artificialisées** (imperméabilisées en tout ou en partie, construites, occupées ou non) ;

- ▶ À **intensifier les centralités urbaines et villageoises**, en assurant une qualité résidentielle et paysagère. L'intensification des centralités permet opportunément une proximité des équipements, services et commerces.
- ▶ À promouvoir une **mobilité durable**, sobre en distances à parcourir et favorable à une mobilité alternative et partagée.



*Ex : Cette ligne directrice pourrait justifier un refus de permis pour un projet d'habitation(s) légère(s), groupé ou non, sur une parcelle vierge éloignée de la couronne urbanisée.*

*Ex : Refuser l'ouverture d'une nouvelle voirie, qu'elle soit publique ou privée en dehors des périmètres de centralités adoptés par la commune (ou, à défaut, la couronne urbanisée), se justifie en vertu de cette ligne directrice.*

### ▶ **LIGNE DIRECTRICE 2 :**

**De la même manière qu'un projet résidentiel dit « classique », et dans le respect des aspirations et histoires individuelles, l'habitat léger devrait s'inscrire dans une volonté de s'intégrer à la vie du quartier, du village, et contribuer au « vivre ensemble ».**

Il s'agit de **limiter le repli sur soi et une autosuffisance sociale** qui sont des freins à l'intégration dans un quartier ou un village. Ce pincipe se module selon les contextes urbanistique, paysager et social.»



*Ex : Un projet d'habitation légère proposé à la location et porté par un-e propriétaire non occupant-e, en habitat groupé ou non, sans garantie de domiciliation du locataire, pourrait se voir refusé ; l'incapacité d'assurer le respect de cette ligne directrice motivant ce choix.*

*Ex : Un refus d'habitation(s) légère(s) en résidence secondaire peut être justifié en vertu de cette ligne directrice.*

*Ex : Étant donné la difficulté d'évaluer cet aspect, le-la décideur.se pourrait imposer, pour toute habitation légère en location, un lien de parenté avec le-la propriétaire.*

*Ex : Une autre manière de rencontrer cette ligne directrice est le partenariat avec le secteur public ; le-la décideur.se pouvant conditionner la mise en œuvre d'un projet d'habitations légères à une implication publique.*

*Par exemple :*

- la maîtrise foncière du terrain destiné à l'accueil d'une ou plusieurs habitation(s) légère(s) par le public ;
- un partenariat public-privé ; les instances publiques étant alors parties prenantes de la gestion foncière, immobilière et/ou cosignataire d'une charte de vie commune.

*Ex : Limiter la taille des projets d'habitations légères groupées permet opportunément de limiter un repli sur soi et une autosuffisance sociale. Ainsi, en dehors de toute considération de la densité qui serait recommandée en ce lieu, il est intéressant de noter que des études sociologiques pointent qu'un groupement de plus de 12 unités constitue une limite de « bon fonctionnement ». Ce chiffre ne devrait pas pour autant devenir une limite absolue ; les conditions du vivre-ensemble et le contexte pouvant nuancer ce propos.*

### ▶ **LIGNE DIRECTRICE 3 :**

**L'habitat léger, comme réponse à une diversité de manières d'habiter, doit respecter les besoins fondamentaux de la personne.**

L'habitat léger nous invite à revoir notre rapport à « l'habiter » en général et à « l'habitation » en particulier, tant dans sa **matérialité** (son emprise au sol, ses matériaux, son empreinte énergétique...), sa **temporalité** ou encore **ses fonctionnalités** (se loger, travailler..., induisant la modularité et la flexibilité des espaces couverts et des abords). Il nous invite ainsi à accueillir une diversité de manières d'habiter comme autant de réponses aux enjeux

d'accès au logement, aux manières de vivre « en transition/ simplicité volontaire », à la solidarité intergénérationnelle, à certaines formes de vivre ensemble renouvelé, ou encore de nouvelles formes de travail à domicile.

Quelle que soit la nature du projet imaginé et des motivations vis-à-vis des besoins et des aspirations, en sus des normes de salubrité applicables, **les personnes - habitant-e-s et riverain-e-s - devront être respectées dans leur intégrité et leur intimité.**



*Ex : Un projet d'habitation(s) légère(s), groupé ou pas, qui ne garantit pas le respect de l'intimité résidentielle des riverain.e.s, compte tenu de la configuration des lieux, peut être refusé en évoquant cette ligne directrice (voir les balises d'intégration urbanistique et paysagère de l'habitation légère qui proposent des reculs minimums requis)*

L'accès à l'eau et à l'électricité constitue un besoin fondamental. Le CWHD et le CoDT traitent de ces aspects. Ainsi :

- ▶ en vertu des normes de salubrité, l'accès à un point d'eau par groupe d'habitants et l'accès à minimum à une prise électrique par habitation sont requis. Le CWHD n'en précise toutefois pas l'origine (réseau public ou installation personnelle).
- ▶ en vertu du CoDT, la viabilisation d'un terrain en vue d'accueillir une ou plusieurs habitation(s) légère(s) est un motif qui peut justifier le refus d'un permis ou son octroi conditionné à des travaux de viabilisation. Par viabilisation, est visé, au sens du D.IV.55 : « l'accès à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ».

#### ▶ **LIGNE DIRECTRICE 4 :** **L'habitat léger doit s'inscrire dans le respect et la protection des biens, des personnes et de l'environnement**

De par sa nature constructive, l'habitat léger est particulièrement **vulnérable à l'ingratitude de la géographie et aux aléas climatiques**. En dehors de toute considération liée à l'accès au logement, il est impératif de se référer au principe de précaution en général et appliquer la stratégie « éviter »<sup>1</sup>. Dès lors, l'implantation d'une habitation légère sur un terrain vulnérable devrait être évitée. Par vulnérabilité, on entend, a minima, les sites exposés à un risque naturel et/ou concernés par une contrainte géotechnique majeure visée par le CoDT.

- ▶ zones présentant une sensibilité aux inondations par débordement et/ou par ruissellement (quel que soit le degré de vulnérabilité),
- ▶ glissement de terrain,
- ▶ affaissement du sol,
- ▶ toutes autres contraintes susceptibles de mettre en danger les personnes et de porter atteinte aux biens et à l'environnement.  
> Art. D.IV.57 du CoDT

Rappelons qu'un projet qui ne peut satisfaire aux dispositions relatives à l'épuration des eaux usées peut se voir refusé ou assorti de conditions particulières.

> Art. D.IV.55 du CoDT



*Ex : Comme pour toute construction ou installation, le refus d'un permis d'urbanisme pour une habitation légère localisée en zone d'aléa d'inondation forte, moyenne, faible ou très faible et/ou sur un axe de ruissellement se justifie en vertu de cette ligne directrice.*

1. Le principe ou séquence ERC (éviter, réduire, compenser) est un principe du développement durable visant à réduire l'impact des aménagements sur l'environnement

La protection environnementale motive également à la plus grande prudence quant à l'implantation d'habitation(s) légère(s) - et de manière générale toute installation et construction - **au sein ou à proximité de zones qui présentent une qualité écologique**. La qualité écologique de ces zones est soit reconnue par la législation, les associations environnementales ou relevée dans des études environnementales et/ou d'aménagement du territoire.



*Ex : Un permis d'urbanisme pour une habitation légère localisée sur ou à proximité d'un site de grand intérêt biologique peut être refusé en application de cette ligne directrice.*

*Ex : Un permis peut aussi être assorti de mesures en faveur d'un maillage écologique renforcé sur un bien inscrit dans la structure écologique définie dans un schéma de développement communal ou tout autre document de planification.*

#### ► LIGNE DIRECTRICE 5

**L'habitat léger invite à la sobriété dans le rapport au sol, à l'environnement. Il doit nourrir un lien étroit avec le milieu naturel.**

Un atout majeur de l'habitation légère est d'avoir un **faible impact sur le sol**. Il doit avoir un impact limité sur son environnement. Ces atouts peuvent opportunément être garantis au niveau de la **construction/installation** de toute habitation légère, mais également pensés au niveau des **abords, des accès et des zones de parcage**.

Dès lors, les modifications de relief du sol sont fortement limitées. L'installation d'une habitation légère qui rentre dans les conditions de permis d'urbanisme à durée limitée, en respect des dispositions du CoDT D.IV.80 notamment, est conçue en garantissant la **remise en pristin état au terme de la durée du permis**.

De même, la cession d'une parcelle qui serait activée durant la durée de ce permis est soumise aux mêmes conditions de remise en pristin état.

Les impétrants sont localisés en **maximisant les usages actuels et futurs possibles de la parcelle** ; que ce soit l'installation d'autre(s) habitation(s) légère(s), la construction d'un futur bâtiment ou l'extension d'un bâtiment existant.

L'habitat léger invite à revoir le rapport au sol en libérant celui-ci au maximum.

Il invite également à nourrir un rapport étroit à la végétation où le respect de l'existant s'érige en principe et **l'accompagnement végétal s'énonce comme une mesure-clé de l'intégration paysagère**. Enfin, ce rapport à l'environnement se décline également dans la gestion des déchets, le recours encouragé à l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement et la circularité des matériaux (recyclage, récupération).



# LA NATURE DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

*> la nature du projet d'habitation légère amène-t-elle des restrictions ou des conditions à rencontrer ?*

Une fois l'opportunité du projet acquise et justifiée au regard des lignes directrices citées ci-avant, il s'agit pour le.la porteur.se de projet et le.la décideur.se de vérifier le caractère admissible du projet imaginé. On parlera ici de la **NATURE DU PROJET**. Cette analyse peut amener à écarter certains projets ou à les conditionner.

Trois points organisent cette analyse :

- ▶ L'adéquation du projet aux critères de définition de l'habitation légère : le projet proposé rencontre-t-il les caractéristiques de l'habitation légère ?
- ▶ L'adéquation du projet au regard du type d'utilisation du bien : le projet propose-t-il une autre fonction que de se loger ? Quelles limites accepter ?
- ▶ L'adéquation du projet vis-à-vis de sa localisation : le projet proposé est-il admis en ce lieu ? Et quelles en sont les conditions ?

## L'ADÉQUATION DU PROJET AUX CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE

Le Code Wallon de l'Habitation Durable donne la définition de l'habitation légère en précisant qu'il s'agit « d'une habitation qui ne répond pas à la définition de logement mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants ». Cette définition laisse délibérément un champ très ouvert aux typologies (aux formes) qui en découlent et aux modalités de mise en œuvre. Elle s'inscrit adéquatement dans une démarche d'innovation que l'habitat léger sous-tend.

S'inscrivant dans ce cadre général, il s'agit de voir quels sont les éléments qui peuvent peser sur le caractère admissible d'un projet donné. En d'autres termes : quels sont **les critères qui permettent d'évaluer ces différentes variables** et à partir de quel moment considère-t-on qu'un projet s'écarte de manière substantielle de la définition donnée ?

On notera que le livret « Le cadre légal de l'habitat léger » de ce référentiel fait état de la littérature existante quant à ces variables (les définitions et interprétations usuellement reconnues).

Le tableau ci-après brosse les 9 caractéristiques précitées et opère une **distinction selon leur capacité à orienter la décision**. Dans certains cas, des balises de décision sont proposées.

Le caractère admissible s'évalue en passant en revue ces différentes variables. Pour rappel, pour être admis comme « habitation légère », le projet doit satisfaire à un minimum de 3 de ces variables.

CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITATION LÉGÈRE AU SENS DU CWHD		COMMENTAIRES ET BALISES DE DÉCISION
Caractéristiques HL non-opérantes		> variables qui n'amènent pas de critère d'évaluation du projet
	<b>Autoconstruite</b>	S'agissant d'une modalité de mise en œuvre, l'autoconstruction n'est pas considérée ici comme relevant du caractère admissible d'un projet
	<b>D'un faible poids</b>	Cette variable est estimée non opérante, considérant l'incapacité de définir la limite à partir de laquelle on estimerait qu'un projet ne soit plus estimé de « faible poids » et considérant par ailleurs que cette variable est induite par les variables de forme et de mode constructif.
Caractéristiques HL opérantes		> variables qui induisent -a priori- des critères d'évaluation de projet
Caractéristiques HL opérantes liées à la forme et au mode constructif		
	<b>Sans fondations</b>	Seules sont admises les habitations légères posées à même le sol (ex : sur roues) ou sur des points d'appui/d'assise (ex : soubassements, plots, blocs empilés et remplis de graviers etc.) C'est la « non-déformation » du sol qui est ici visée. Cette caractéristique va de pair avec le respect du relief et est rendue possible par les volumétries et mode constructif des habitations légères.
	<b>Sans étage</b>	Le caractère binaire de cette variable amène une évidence dans l'évaluation: tout projet ne peut comporter qu'un seul étage « 0 ». Rappelons toutefois qu'une mezzanine n'est pas considérée comme un étage. Les normes de salubrité imposent des hauteurs minimales, mais aucun maximum n'est normé. Il est raisonnable de penser que la hauteur d'un HL n'est pas un critère d'exclusion en soi ; les volumétries étant par nature réduites. S'il devait toutefois s'avérer que la hauteur d'une HL devienne excessive, c'est en termes d'intégration paysagère que l'inadéquation réside.
	<b>D'un volume réduit</b>	Les normes de salubrité imposent un minimum de 18m <sup>3</sup> , mais aucun maximum n'est normé. Tout comme la variable « sans étage », il est raisonnable de penser que le « volume » ne devienne pas un critère d'exclusion en soi et qu'il soit particulièrement hasardeux de dresser un maximal. S'il devait toutefois s'avérer qu'un volume d'une HL soit excessif, c'est en termes d'intégration paysagère que l'inadéquation réside.



**Ayant une emprise limitée**

L'emprise au sol est ici considérée comme un critère qui peut devenir décisif, et ce, pour plusieurs raisons. Les pratiques d'urbanisme adoptent couramment (et se renforcent en ce sens) un mode de calcul en termes « d'emprise au sol » qui permet opportunément de pouvoir combiner des objectifs de perméabilité du sol, voire de pleine terre. Ainsi, l'emprise au sol d'une habitation légère, tout comme tout autre projet, doit permettre d'optimiser le sol perméable de la parcelle, et ce, en faveur de l'infiltration des eaux pluviales, de la qualité des sols ou encore d'une végétalisation accrue. Ménager l'emprise au sol induit par voie de conséquence la volumétrie, elle-même cadrée par la variable « sans étage ».

Une emprise au sol de l'habitation légère (sans les abords) de 50m<sup>2</sup> constitue dans les faits une valeur de référence étant donné qu'au-delà de cette valeur, les normes PEB sont d'application (ce qui induit une complexité constructive et technique qui peut ne plus correspondre aux fondements ou la capacité du projet). Cette valeur ne constitue pas pour autant une valeur maximale à ne pas dépasser.

L'emprise au sol maximale est appréciée sur base de critères suivants :

- minimum de 30% à 70% de la parcelle réservée à la pleine terre selon la localisation du bien ;
- une implantation qui ne met pas à mal les éléments paysagers existants (pas d'abattage d'arbres, etc.) ;
- une implantation qui respecte les reculs min. induits par la nécessité de préserver une intimité ;
- le cas échéant, le respect du principe de hiérarchie des volumes situés sur une même parcelle.

(Ces balises sont explicitées dans le chapitre traitant de l'intégration urbanistique et paysagère).

On notera également que le calcul de l'emprise au sol sur une parcelle devrait inclure, à tout le moins considérer :

- les abords de l'habitation légère (terrasses) ;
- l'ensemble des habitations légères s'il y en a plusieurs, en plus des bâtiments existants le cas échéant ;
- les extensions possibles (attachées ou non au volume initial), dont on cadrera le maximum admis. Ainsi, les extensions peuvent être limitées à 50% de l'emprise initiale.

Caractéristiques HL opérantes liées au caractère mobile ou démontable qui entraînent une réversibilité		
	<b>Déplaçable</b>	« Déplaçable » suppose que l'habitation légère puisse être déplacée à un autre endroit (tractée, transportée, etc.), soit en restant en l'état, soit après démontage. Cette variable aura un impact de manière substantielle sur l'analyse d'un projet puisque le législateur considère dans ce cas que le permis est délivré pour une durée limitée. > Art. D.IV.80, 9° du CoDT
	<b>Démontable</b>	La notion de démontable s'entend comme la capacité de démonter l'installation en vue de son déplacement et de sa réinstallation en un autre endroit. Même s'il s'agit avant tout d'une variable liée au mode constructif, on sera attentif au respect de ce critère car en dépend la réversibilité et la remise en état. > voir à cet effet la ligne directrice 5.
Caractéristique HL opérante liée à l'équipement		
	<b>Non raccordé aux impétrants</b>	Les dispositions non conformes au code de l'eau en matière d'eaux pluviales et d'eaux usées induisent un refus. À noter qu'un régime de dérogation existe.

## L'ADÉQUATION DU PROJET AU REGARD DU TYPE D'OCCUPATION DU BIEN

En tant qu'« habitation » au sens du CWHD, la fonction première d'une habitation légère est bien **la fonction de « résidence »**. Toute autre fonction qui s'y grefferait, dans le cadre d'une pratique professionnelle (par exemple) est considérée dès lors comme fonction complémentaire. À l'instar des projets résidentiels dits « classiques », cette **fonction complémentaire doit être compatible avec la fonction principale**.

Sans dispenser d'une analyse au cas par cas et d'une liberté d'interprétation, les balises suivantes sont proposées :

- ▶ les activités qui accueillent une **clientèle/patientèle sont abritées dans un espace distinct** (volume secondaire ou annexe) que celui destiné à la fonction résidentielle principale ;
- ▶ la surface au sol destinée à la fonction complémentaire, hormis pour les activités agricoles, **ne peut excéder 50% de la surface totale** couverte de l'habitation légère ;
- ▶ l'activité complémentaire est localisée de manière à garantir le **respect de l'intimité et de la quiétude** résidentielle au sein de la parcelle et des parcelles riveraines ;
- ▶ l'activité complémentaire doit être exercée par une **personne domiciliée** sur la parcelle.

## L'ADÉQUATION DU PROJET VIS-À-VIS DE SA LOCALISATION

En tant que fonction résidentielle, l'habitation légère est avant tout attendue dans les **zones destinées à l'urbanisation dévolue à la fonction résidentielle**, c'est-à-dire les zones d'habitat et zone d'habitat à caractère rural.

Le Code du Développement Territorial (CoDT) énonce aussi d'autres cas où l'habitation légère est juridiquement possible. On se référera à cet effet au livret 2 de ce référentiel qui détaille les aspects juridiques.

Outre les dispositions juridiques, liées entre autres au plan de secteur, ce référentiel s'inscrit dans la **vision stratégique d'aménagement du territoire de la Wallonie** en visant un développement territorial durable en général et la réduction de l'étalement urbain en particulier. On s'inspirera à cet effet de la première ligne directrice de ce livret.

Pour aborder la question de l'adéquation d'un projet d'habitation légère au lieu où il est projeté, nous sommes invité·e·s à **distinguer différentes situations qui suggèrent différentes stratégies de développement territorial** : intensifier, apaiser, protéger, etc.

Nous proposons ci-après de décliner 14 situations envisageables pour l'implantation d'une habitation légère. Cette catégorisation s'effectue au regard de différents paramètres qui conditionnent l'accueil d'une habitation légère dans un lieu donné :

- ▶ la localisation au **plan de secteur** ;
- ▶ le contexte/**l'espace urbanisé** ou non ;
- ▶ les **objectifs d'intensification** ou d'apaisement ;
- ▶ le **contexte paysager** des terrains situés dans les zones non urbanisables.

Le tableau suivant propose ensuite cette déclinaison en 14 situations.

Explicitons les différents paramètres qui conditionnent l'accueil d'une habitation légère dans un lieu donné :

### 1. la localisation au plan de secteur

Il s'agit de distinguer :

► **les zones urbanisables destinées à la résidence :**

> les habitations légères sont conformes à la destination de ces zones. Elles doivent néanmoins respecter certaines dispositions planologiques et s'inscrire dans la stratégie de développement territorial durable.



> le permis d'urbanisme est dans ce cas admissible dans le respect de principes de bon aménagement des lieux ; à comprendre donc ici comme « oui pour une habitation légère, si ... »

► **les zones urbanisables non destinées à la résidence :**

> les habitations légères ne peuvent y être envisagées que dans le respect de certaines conditions.



> le permis d'urbanisme n'est ici admissible que dans certains cas bien spécifiques cadrés par le CoDT ; à comprendre donc ici comme « oui pour une habitation légère, si et seulement si ... »

► **les zones non urbanisables :**

> les habitations légères ne sont pas conformes à la destination de ces zones. Un permis d'urbanisme ne peut y être octroyé que par dérogation en vertu du Code (> Art. D.IV6 et suivants du CoDT). La dérogation est une exception. Elle doit être dûment justifiée.



> le permis d'urbanisme n'est pas autorisé, sauf en sollicitant une dérogation ; à comprendre donc ici comme « non pour une habitation légère, sauf... »

### 2. le contexte/espace urbanisé ou non (tissu constitué ou non)

Au sein des zones urbanisables du plan de secteur destinées à la résidence, il s'agit de distinguer les contextes urbanisés de ceux qui ne le sont pas. On parlera de « **tissu constitué** » lorsque la grande majorité des parcelles est construite et qu'il n'y réside que quelques parcelles non bâties (appelées couramment « dents creuses »). Les contextes non urbanisés (non bâtis) sont souvent présents en lisière des bourgs et villages, mais pas uniquement : il peut aussi s'agir de poches urbanisables au cœur des couronnes urbanisées. Il s'agit alors de réserve foncière intercalaire.

### 3. les objectifs d'intensification ou d'apaisement

Dans les zones urbanisables destinées à la résidence, outre le contexte -urbanisé/constitué - ou non la réflexion invite à **distinguer les contextes à « intensifier » de ceux à « apaiser »**. Les contextes à intensifier font référence aux villages ou quartier(s) destinés à être densifiés et voir leur mixité fonctionnelle se renforcer en cohérence avec les objectifs régionaux et communaux en la matière. Les communes qui disposent d'un schéma de développement auront fait l'exercice d'identification des villages et quartiers ainsi définis. En cas contraire, les périmètres définies par l'IWEPS (repris dans le projet de SDT sous le vocable « centralité ») peuvent être pris comme référence.

### 4. le contexte paysager des terrains situés dans les zones non urbanisables

Sans remettre aucunement en cause le principe premier du Plan de secteur qui induit que ces zones ne sont pas destinées à être urbanisées, ni le principe selon lequel une dérogation ne peut être « cadrée » (logique d'exception analysée au cas par cas), il s'agit de proposer des **clés de lecture qui éclairent la justification d'une dérogation** dont la notion énoncée dans l'article D.IV.13 du CoDT « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Pourquoi ces distinctions sont-elles nécessaires ?

En respect des objectifs du Code de Développement Territorial, les habitations légères contribuent au bon aménagement des lieux, de la même manière que toute urbanisation résidentielle. Ainsi, une localisation qui s'inscrit dans la cohérence du plan de secteur, une urbanisation qui met en œuvre une stratégie d'intensification et une attitude différenciée selon une situation en contexte bâti ou non figurent parmi les objectifs généraux d'aménagement qu'il s'agira en toute circonstance de ne pas compromettre (permis, permis à durée limitée, écart, dérogation ...).

Cette **approche différenciée des situations de projet** est illustrée par le schéma suivant. Les 14 situations s'énoncent de A à N. Les figures suivantes énoncent les objectifs généraux d'aménagement qui s'imposent dans chacune de ces situations ; tout projet d'habitation légère doit être justifié au regard de ces derniers.

#### **Index des zones du Plan de secteur :**

**ZH** : zone d'habitat

**ZHR** : zone d'habitat à caractère rural

**ZHV** : zone d'habitat vert

**ZSPEC** : zone de services publics et d'équipements communautaires

**ZAE** : zone d'activités économiques

**ZL** : zone de loisirs

**ZACC** : zone d'aménagement communal concerté

**ZEC** : zone d'enjeu communal

**ZER** : zone d'enjeu régional

**ZP** : zone de parc

**ZA** : zone agricole

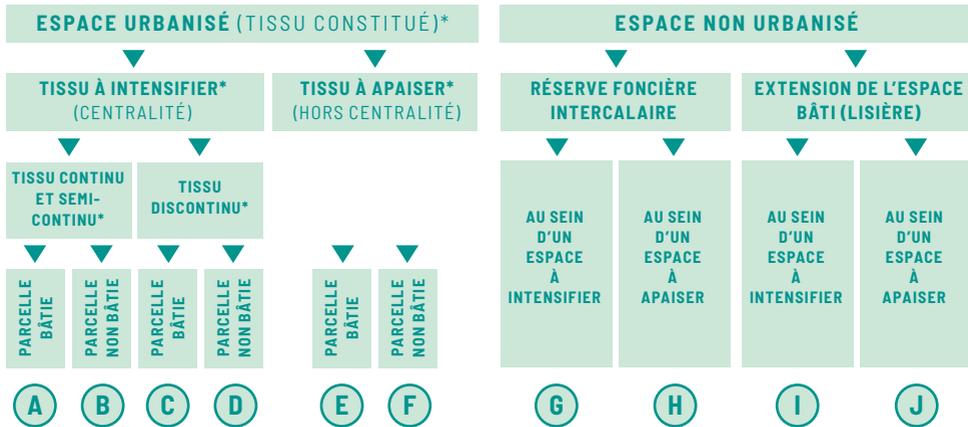
**ZF** : zone forestière

**ZEV** : zone d'espaces verts

**ZN** : zone naturelle

## ZONES URBANISABLES DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

(en destination principale ou admissible sous condition) :  
 ZH et ZHR, ZACC mise en œuvre et destinée à la résidence,  
 ZHV\*ZParc en espace à intensifier\*,  
 ZL contiguë ZH(R)-ZACC\*+ ZEC / ZER (parties destinées à la résidence)



- ZHV** répond à des caractéristiques spécifiques (parcelles > 200m<sup>2</sup>, nombre de parcelles sur la zone compris entre 15 et 35, habitat < 60m<sup>2</sup> sans étage (sauf Permis d'urbanisation) + SOL adopté) (CoDT-D.II.25bis)
- ZSPEC** : seul admis l'habitat répondant à un besoin social et d'intérêt général (CoDT-D.II.26)
- ZAEM, ZAEI** : seul admis le logement de l'exploitant.e (CoDT-D.II.28 à 33)
- ZL** : admissible en logement de l'exploitant.e, admissible si contiguë à ZH, ZHR ou ZACC destinée à la résidence + complémentaire ou accessoire + SOL adopté - (CoDT-D.II.27)
- Zone de dépendance d'extraction** : admissible si non encore exploitée, pour une durée limitée pour autant que l'HL ne met pas en péril l'exploitation future du gisement ( CoDT D.II.33 §3)
- ZA**: admissible en tant que logement de l'exploitant.e dont l'agriculture constitue la profession. (CoDT-D.II. 36)
- ZParc en espace à intensifier** : > zone de Parc au sein d'un espace à intensifier (en centralité) : admissible pour max 10 ou 15% de la zone si la zone > 5ha + SOL adopté (CoDT-D.II.40 - R.II.40)
- Espace urbanisé-tissu constitué** : ensemble urbanisé (quartier, village, hameau...) y compris les parcelles non bâties qui y subsistent
- Tissu ou espace à intensifier** : urbanisation existante ou espace non bâti où une densification bâtie et une mixité fonctionnelle sont recherchées >>> centralité: par défaut: périmètre IWEPS (projet SDT) ou SDC en vigueur
- Tissu ou espace à apaiser** : urbanisation existante ou espace non bâti où une urbanisation douce, peu dense, en préservation des ambiances existantes est recherchée
- Tissu continu et semi continu** : urbanisation constituée de bâtiments mitoyens ou semi-mitoyens (aussi appelé en ordre ferme et semi ouvert)
- Tissu discontinu** : urbanisation constituée de bâtiments non - mitoyens / 4 façades (aussi appelé en ordre ouvert)

## ZONES URBANISABLES NON DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

ZACC (solde)  
 ZSPEC\*, ZAEM\*ZAEI\*, ZL\*  
 zone de dépendance  
 d'extraction\*  
 hors zone  
 sous statut  
 de protection  
 de la nature

K

## ZONES NON-URBANISABLES

ZA, ZEV, ZF, ZN, ZParc hors espace à intensifier,  
 ZACC (solde) hors zone d'extraction hors zone sous  
 statut de protection de la nature

ESPACE  
OUVERT

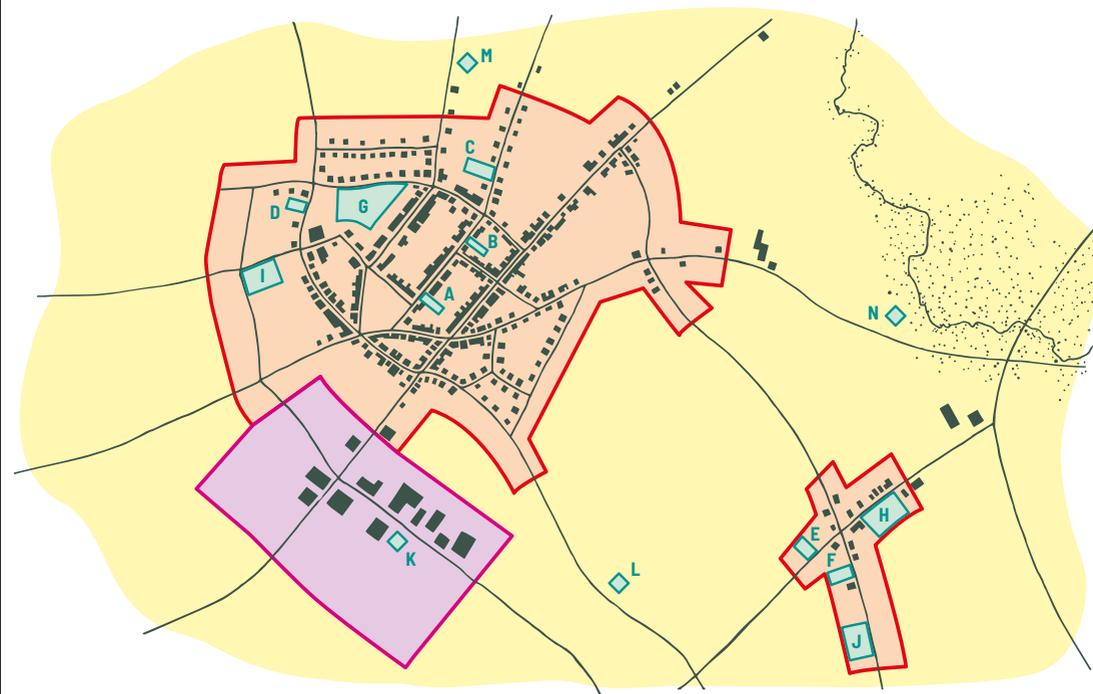
L

DANS  
UN BUFFER  
DE 200 M  
DE LA ZONE  
URBANISABLE

M

EN ZONE  
BOISÉE  
OU EN LISIÈRE  
DE ZONE  
BOISÉE

N



## ZONES URBANISABLES DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

(en destination principale ou admissible sous condition) :  
 ZH et ZHR, ZACC mise en œuvre et destinée à la résidence,  
 ZHV\*ZParc en espace à intensifier\*,  
 ZL contiguë ZH(R)-ZACC\*+ ZEC / ZER (parties destinées à la résidence)

Les projets d'HL proposés au sein des espaces urbanisés (en tissu constitué) contribuent à renforcer la structure bâtie existante dans le respect de l'intimité résidentielle et, le cas échéant, des dominantes paysagères bâties et non bâties.

### TISSU À INTENSIFIER

Les projets d'HL y sont opportuns : renforcement de centralités, accès au logement dans des espaces devenus souvent peu abordables, diversité fonctionnelle des quartiers et mobilités alternatives encouragées. Privilégier des projets HL.Groupés inscrits dans l'isochrone cyclable 10 minutes des principaux équipements.

### TISSU À APAISER

A l'instar des autres urbanisations, les projets d'HL ne contribuent pas à la densification des quartiers et villages. HL.Groupé y sera de taille réduite.

### TISSU CONTINU ET SEMI CONTINU

Les implantations en zone avant de la parcelle contribuent à la structuration de l'espace public via un front bâti ou végétal. Les implantations sont dans le respect des distances d'intimité. Possibilité d'interdire les fonctions non résidentielles accueillant des visiteurs en intérieur d'îlot. Maintien d'un accès existant en l'intérieur d'îlot garanti.

### TISSU DISCONTINU

Les projets d'HL contribuent à densifier ces tissus et à la diversité des logements dans des zones souvent trop homogènes. Implanté en zone avant, l'HL contribue à créer/renforcer un lien avec l'espace public. Implantée en zone de cour et jardin, l'HL contribue à sa structuration paysagère. Les implantations sont dans le respect des distances d'intimité.

### PARCELLE BÂTIE

L'HL.Groupé n'y est pas encouragé. L'HL ne pourrait s'y envisager que dans certains cas motivés. Ex: en cas de regroupement familial (logement d'un parent par ex).

### PARCELLE NON BÂTIE

Dominance paysagère: vues et caractère aéré à maintenir. Possibilité d'urbanisation ultérieure à anticiper.

### PARCELLE BÂTIE

Possibilité d'urbanisation ultérieure et/ou d'extension du bâti existant à anticiper. Possibilité de limiter à une seule HL (parcelles de taille réduite).

### PARCELLE NON BÂTIE

Possibilité d'urbanisation ultérieure s'inscrivant dans un front bâti à respecter à anticiper.

### PARCELLE BÂTIE

Possibilité d'urbanisation ultérieure et/ou d'extension du bâti existant à anticiper, y compris division parcellaire.

### PARCELLE NON BÂTIE

Possibilité d'urbanisation ultérieure à anticiper, y compris division parcellaire.



> le permis d'urbanisme est dans ce cas admissible dans le respect de principes de bon aménagement des lieux ; à comprendre donc ici comme « oui pour une habitation légère, si ... »



A

B

C

D

E

F

## ZONES URBANISABLES DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

(en destination principale ou admissible sous condition):  
ZH et ZHR, ZACC mise en œuvre et destinée à la résidence,  
ZHV\*ZParc en espace à intensifier\*,  
ZL contiguë ZH(R)-ZACC\*+ ZEC / ZER (parties destinées à la résidence)

Les projets d'HL contribuent à consolider l'enveloppe urbaine  
et ménager des transitions paysagères  
avec les espaces riverains (ouverts ou non).

### RÉSERVE FONCIÈRE INTERCALAIRE

Les projets d'HL sont agencés de telle sorte  
que la continuité / les maillages des structures viaries,  
paysagères, voire écologiques soient optimisés.e.s.

### EXTENSION DE L'ESPACE BÂTI (lisière urbanisable)

Les projets d'HL sont agencés de telle sorte  
que des ouvertures et transitions paysagères  
soient assurées. Une attention particulière est donnée  
pour protéger / (re)générer un liseré vert.  
Un étagement de la végétation peut y être envisagé.  
L'analyse de projet prend en compte les vues  
lointaines de ce type de localisation.  
Une implantation jouxtant une urbanisation  
existante sera privilégiée.

### AU SEIN D'UN ESPACE À INTENSIFIER

Les projets d'HL constituent  
des urbanisations  
exemplaires en matière  
de perméabilité  
des sols, de présence  
végétale, voire d'espaces  
publics et autres espaces  
pour la collectivité.  
Dans certains cas, l'HL  
est une préfiguration  
d'une urbanisation  
ultérieure qui sera d'emblée  
réfléchi en matière  
de disposition parcellaire  
et de maille verte et bleue.

G

### AU SEIN D'UN ESPACE À APAISER

Les projets d'HL ménagent  
des ouvertures paysagères  
depuis l'espace public.  
Les implantations laissent  
de vastes espaces libres  
assurant le caractère aéré  
recherché.

H

### AU SEIN D'UN ESPACE À INTENSIFIER

Les projets d'HL  
constituent  
des urbanisations  
exemplaires en matière  
de perméabilité des sols,  
de présence végétale,  
voire d'espaces publics  
et autres espaces pour  
la collectivité.  
Dans certains cas, l'HL  
est une préfiguration  
d'une urbanisation ultérieure  
qui sera d'emblée réfléchi  
en matière de distribution  
viaire, de disposition  
parcellaire et de maille  
verte et bleue.

I

### AU SEIN D'UN ESPACE À APAISER

Les ouvertures paysagères  
et le maillage vert  
sont les éléments majeurs  
d'une composition  
d'ensemble à assurer.  
L'implantation des projets  
d'HL découle de cette  
composition paysagère.  
Aménager de nouvelles  
voies peut y être  
jugé inopportun.

J



## ZONES URBANISABLES NON DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

ZACC (solde)  
ZSPEC\*, ZAEM\*ZAEI\*, ZL\* zone de dépendance d'extraction\*  
hors zone sous statut de protection de la nature

Les projets d'HL en ZSPEC concernent « l'habitat répondant à un besoin social et d'intérêt général »

Les objectifs généraux d'aménagement peuvent être assimilés à ceux décrits pour les Catégories A à F selon la localisation.

Les projets d'HL en ZAE sont exclusivement destinés à la fonction résidentielle: il s'agit du logement de l'exploitant.e ou du personnel de gardiennage.

On y recherchera une qualité résidentielle pour l'exploitant.e considérant que ces zones peuvent être ingrates à l'accueil résidentiel.

Les projets d'HL en ZL (zone de loisirs) peuvent être de diverses natures:

- logement de l'exploitant.e : on y recherchera la qualité résidentielle pour l'exploitant.e considérant que ces zones peuvent être peu propice à l'intimité ,
  - ou, les cas visés au CoDT-D.II.27 (localisation contiguë à une ZH,ZHR ou ZACC destinée à la résidence, pour autant que la fonction résidentielle soit complémentaire ou accessoire à la destination de loisirs et que la zone soit couverte par un schéma d'orientation local approuvé)
- >>> dans ce cas , le SOL détermine les conditions d'intégration de l'HL qui sera dépendant du contexte paysager de la zone.

L'implantation de l'HL sera dépendante:

- De l'intimité résidentielle à optimiser,
- Le cas échéant, de la nécessité d'une vue/accès sur les espaces nécessitant une surveillance ou remplissant une fonction d'accueil (l'entrée par exemple).

L'accompagnement végétal y est primordial, tant pour viser une certaine harmonie paysagère que pour créer un espace de résidentialisation autour de l'HL (un espace de terrasse par ex).

K



> le permis d'urbanisme n'est ici admissible que dans certains cas bien spécifiques cadrés par le CoDT ; à comprendre donc ici comme « oui pour une habitation légère, si et seulement si ...»



## ZONES NON-URBANISABLES

ZA\*, ZEV, ZF, ZN, ZParc hors espace à intensifier,  
ZACC (solde)  
hors zone d'extraction  
hors zone sous statut de protection de la nature

Hormis en zone agricole où le logement de l'exploitant.e dont l'agriculture constitue la profession est admis, **EXCLURE LES PROJETS D'HL DANS CES ZONES RESTE LE PRINCIPE.**  
Une HL ne peut être octroyée que par dérogation. Celle-ci doit justifier que le projet « contribue à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ».

En tout état de cause, l'HL ne pourrait s'envisager qu'en nombre réduit.  
Un refus d'une HL groupée peut y être motivé.  
Et, plus que jamais, une réversibilité assurée et un accompagnement végétal sont des objectifs à atteindre.

### ESPACE OUVERT

L'HL ne pourrait s'y envisager qu'à proximité directe d'une urbanisation existante ; idéalement sur une même propriété.  
L'impact paysager y étant par nature important, l'accompagnement végétal et l'aménagement des abords feront l'objet d'une attention toute particulière.  
Ainsi, l'analyse de projet prend en compte les vues lointaines de ce type de localisation.

L

### DANS UN BUFFER DE 200M DE LA ZONE URBANISABLE

Un HL qui serait envisagée en lisière de zone urbanisable participe à renforcer, (re)générer un liseré vert, ou à tout le moins une transition paysagère entre les espaces urbanisés et non urbanisés.  
L'analyse de projet prend en compte les vues lointaines de ce type de localisation.  
L'HL ne pourrait s'y envisager qu'à proximité directe d'une urbanisation existante ; idéalement sur une même propriété.

M

### EN ZONE BOISÉE OU EN LISIÈRE DE ZONE BOISÉE

Un HL qui serait envisagé en zone boisée ou en lisière de celle-ci satisfera aux conditions minimales suivantes : il ne nécessite aucun abattage d'arbres, ni d'aménagement d'un nouvel accès carrossable.

N



> le permis d'urbanisme n'est pas autorisé, sauf en sollicitant une dérogation ; à comprendre donc ici comme « non pour une habitation légère, sauf... »





# L'INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE DE L'HABITATION LÉGÈRE

> *Comment évaluer si le projet d'habitation légère s'intègre dans son contexte ?*

> *Comment renforcer cette intégration ?*

Si l'opportunité du projet d'habitation légère et sa nature sont justifiées, il s'agit ensuite d'évaluer son **INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE**. C'est l'objet de la troisième partie de ce livret.

A cette fin, sont ici proposées une série de balises qui permettent **d'apprécier cette intégration et proposer des mesures pour la renforcer**.

Ces balises brossent tour à tour 5 domaines : **la géographie, l'aménagement de la parcelle, le bâti, l'habitabilité et les équipements techniques**.

Elles sont organisées en 3 items :

- ▶ **À ÉVITER -OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ-** : les dispositions reprises ici visent les situations ou les dispositifs qu'on cherchera à éviter car ils sont *a priori* défavorables à l'intégration du projet. Comme pour tout projet, néanmoins, une analyse au cas par cas, circonstanciée, permet de nuancer le propos.
- ▶ **MINIMUM REQUIS** : sont ici visé.e.s les dispositions/principes minimaux que tout projet est invité à respecter.
- ▶ **À RECOMMANDER** : une série de dispositions qui permettent d'optimiser l'intégration d'une habitation légère sont ici reprises.

## LA GÉOGRAPHIE DU SITE

GÉOGRAPHIE / TOPOGRAPHIE		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Implantation sur un terrain dont la pente &gt;15%, voire 10% dans les espaces vulnérables au ruissellement.</p>	<p>Respect de la topographie du site.</p> <p>Implantation privilégiée là où la pente est la moins forte.</p> <p>Implantation parallèle aux courbes de niveaux privilégiée.</p> <p>Déblais/remblais limités aux travaux nécessaires pour assurer la planitude du sol au droit de l'installation.</p> <p>Remise en pristin état pour les installations mobiles et dans le cas où l'HL est autorisée pour une durée limitée par exemple, dans une zone du plan de secteur qui n'est pas destinée à l'urbanisation. &gt; Art.D.IV.80 du CoDT</p>	<p>Insertion dans la pente privilégiée aux pilotis.</p> <p>Maintien sur place des terres excavées/déblayées.</p>

GÉOGRAPHIE / ENSOLEILLEMENT ET VENTS		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Implantation dans un « courant d'air ».</p> <p>Implantation qui ne bénéficie d'aucune heure d'exposition au soleil (ombre continue).</p>	<p>Implantation qui bénéficie d'une protection des vents.</p> <p>Implantation qui optimise les apports solaires et une protection contre la surchauffe.</p>	<p>Végétation choisie et implantée pour un ombrage et un effet coupe-vent.</p> <p>Utilisation de matériaux isolants du froid et de la chaleur.</p>

GÉOGRAPHIE / VUES		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Implantation en ligne de crête</p>	<p>Attention accrue au sein des périmètres d'intérêt paysager du Plan de secteur, périmètres-lignes- points de vue ADESA ou autres périmètres définis dans une autre étude (SDC...) : la végétation (existante et à planter) y est un critère d'insertion essentiel.</p>	<p>Les implantations dans des lieux de forte visibilité s'accompagnent d'une végétation d'insertion.</p> <p>Les tonalités des matériaux de l'HL et ses abords adoptent des teintes les plus proches des couleurs de la nature (les gammes de brun, rouge-brun, beige, gris, vert seront privilégiées).</p>

GÉOGRAPHIE / STABILITÉ DU SOL		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Implantation à exclure sur les sols vulnérables ; que ces zones soient reconnues (karst...) ou non. <i>NB : ces informations sont accessibles sur WalOnMap et au sein de l'administration communale.</i></p>	<p>Enquête sur la qualité portante du sol : informations sur la pédologie, interview de voisinage, voire sondage.</p> <p>Recul minimal des talus et remblais non stables et des berges des rivières.</p>	

GÉOGRAPHIE / VULNÉRABILITÉ À L'EAU / DES SOLS		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Implantation sur un terrain pollué ou suspecté de l'être (voir inventaire BDES).</p> <p>Zone d'aléa d'inondation et de ruissellement quel que soit le niveau de vulnérabilité.</p>	<p>Recul minimal assuré des berges de rivières (min 10 m crête de berge) et axes de ruissellement = les zones d'aléa très faibles constituent un minimum.</p> <p>Pas d'obstruction au cheminement naturel de l'eau.</p>	<p>Végétation régulatrice du régime hydrique : temporisation, absorption, dévoiement des eaux de ruissellement.</p> <p>Végétation régulatrice/régénératrice de la qualité des sols.</p>

## L'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE

AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE / ACCES ET STATIONNEMENT		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Stationnement en zone de cour et jardin.</p> <p>Imperméabilisation du sol au-delà des espaces de stationnement, des accès, de l'habitation légère en tant que telle et ses abords.</p>	<p>La parcelle jouit d'un accès à une voirie revêtue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante. &gt; Art. D.IV.55 du CoDT</p> <p>Schéma de circulation pensé globalement, qui anticipe les éventuelles implantations futures.</p> <p>Préférer un accès unique depuis la voirie à la parcelle ou ensemble de parcelles constitutives du projet.</p> <p>Privilégier la mutualisation des espaces de stationnement (privés et visiteur-se-s le cas échéant).</p>	<p>Nombre de stationnements ajusté en fonction des alternatives crédibles de mobilité.</p> <p>Prévoir du stationnement pour les visiteur-se-s dans le cas d'une fonction complémentaire et /ou d'un HL groupé.</p> <p>Prévoir un espace vélos dans tous les cas, voire l'imposer pour les HL groupés.</p> <p>Stationnement de plain-pied avec l'espace public.</p> <p>Matériaux semi-perméables pour les accès et zones de stationnement.</p>

AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE / VÉGÉTALISATION		
L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER EST FONCTION DES OBJECTIFS DE LA LOCALISATION DU PROJET. LA VÉGÉTALISATION EST DANS TOUS LES CAS UNE CLÉ ESSENTIELLE D'INTÉGRATION.		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Végétation obstruant les vues d'intérêt depuis l'espace public.</p> <p>Clôtures et cloisons séparatives en treillis ou autres matériaux non naturels.</p> <p>Abattage d'arbres non justifié pour des raisons sanitaires et de sécurité.</p>	<p>Maintien de la végétalisation existante.</p> <p>Tout arbre abattu est remplacé par de nouvelles plantations.</p> <p>Plantations qui assurent l'insertion paysagère de l'HL : implantation le long d'une haie vive, plantations pour délimiter les espaces de terrasse ou encore pour englober les espaces de stockage et volumes secondaires.</p>	<p>Améliorer la qualité du sol et le couvert végétal par une végétation indigène, variée, constitutive du maillage écologique, et peu vulnérable au changement climatique.</p> <p>Végétation choisie et implantée pour un ombrage, une régulation thermique et hygrométrique et un effet coupe-vent.</p>

## LE BÂTI ET SES ABORDS

BÂTI ET ABORDS / EMPRISE AU SOL		
L'EMPRISE AU SOL D'UN PROJET D'HL EST PAR NATURE RÉDUITE. NÉANMOINS, IL S'AGIRA DE GARDER CET ATOUT EN LIMITANT AUSSI L'EMPRISE DES AMÉNAGEMENTS AUX ABORDS ET LEUR IMPERMÉABILISATION		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Une emprise au sol cumulée des HL, abords et accès (et des bâtiments existants) supérieure à 50% de la surface de la parcelle.</p>	<p><i>(L'emprise au sol est avant tout ici, la résultante des balises d'implantation)</i></p> <p>Limiter l'emprise au sol totale de l'HL + ses volumes annexes + abords (terrasses) à 80m².</p> <p>La surface au sol destinée à la fonction complémentaire ne peut excéder 50% de la surface totale couverte de l'habitation légère.</p>	<p>Optimiser les surfaces pleine terre et utiliser des matériaux semi-perméables pour les accès et zones de stationnement ainsi que pour les espaces aménagés aux abords (terrasses).</p>

BÂTI ET ABORDS / IMPLANTATION ET MODE DE GROUPEMENT		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
<p>Implantation en zone de recul avant et latérale exclue dans les zones reconnues pour leur qualité patrimoniale (RGSBR...).</p>	<p>Recul minimal de 5 m vis-à-vis des limites parcellaires latérales et arrières.</p> <p>Hormis l'HL érigé en mitoyenneté d'un bâtiment existant sur la parcelle, un recul minimal de 15m vis-à-vis de tout bâtiment affecté à la résidence est requis. Dans la zone de recul avant et zone latérale, cette distance est réduite à 5 mètres du bâtiment résidentiel situé sur la même parcelle.</p> <p>En cas de front bâti existant, une continuité de ce front est assurée soit par le volume de l'habitation légère, soit/et par un front végétal.</p> <p>Distance minimale entre des HL sises sur une même parcelle : 10m.</p> <p>Les volumes annexes à l'HL respectent les mêmes balises d'implantation.</p>	<p>Les volumes annexes à l'HL réservés au stockage, une fonction complémentaire à la résidence sont localisés à proximité du volume principal, idéalement dans un rayon de 5m de sorte à former un « tout homogène » et éviter la dispersion.</p> <p>L'implantation d'un HL groupé est pensée pour assurer concomitamment des espaces d'intimité et réserver un espace.</p>

BÂTI ET ABORDS / GABARIT-VOLUMÉTRIE		
LA VOLUMÉTRIE EST INTRINSÈQUEMENT LIÉE AU TYPE D'HL. UN DISCOURS SUR LA FORME SERAIT ICI PEU PERTINENT. TOUT AU PLUS PEUT-ON VEILLER À UNE HIERARCHIE DES VOLUMES ENTRE EUX ET VIS-VIS DE BÂTIMENTS EXISTANTS.		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
	En vertu du CWHD, la hauteur sous plafond imposée est supérieure à 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m².	

BÂTI ET ABORDS / ASPECTS ARCHITECTURAUX		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
		<p>Les tonalités des matériaux de l'HL et ses abords adoptent des teintes les plus proches des couleurs de la nature : les gammes de brun, rouge-brun, beige, gris, vert seront privilégiées.</p> <p>Éviter les matériaux de couleurs vives et/ou à fort impact paysager, spécialement dans les zones de grande visibilité.</p> <p>Recours aux matériaux biosourcés.</p>

## L'HABITABILITÉ

HABITABILITÉ / SALUBRITÉ ET CONFORT		
> OUTRE LES NORMES DE SALUBRITÉ DICTÉES AU CWHD EN MATIÈRE D'ÉCLAIRAGE NATUREL, DE VENTILATION, D'ÉTANCHÉITÉ, D'ESPACES MINIMUM DE VIE		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
L'utilisation des eaux pluviales pour la consommation humaine (boisson, vaisselle,...).	<p>Un devant de porte « pieds au sec ».</p> <p>Prévoir en suffisance des espaces de stockage couverts en dehors de l'HL.</p>	<p>Une implantation qui optimise l'ensoleillement et une végétation régulatrice climatique sont 2 fondamentaux de « confort minimal recherché ».</p> <p>La vie en extérieur est un autre fondement de l'habitat léger : confort de terrasse et aménagement paysager des abords participent au confort.</p> <p>Mutualiser les espaces buanderie.</p> <p>Planter la toilette sèche dans un rayon de maximum 10m de l'HL.</p>

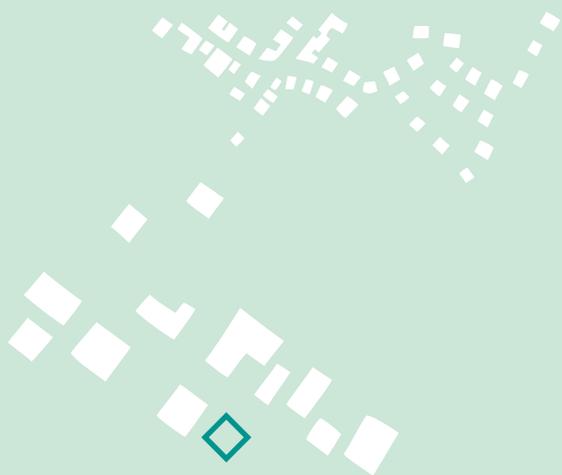
HABITABILITÉ / ÉNERGIE		
> EN PLUS DE DISPOSITIONS REQUISES DANS LE DÉCRET SUR LA PEB		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
		Mutualiser les infrastructures et équipements producteur d'énergie : panneaux solaires, stock de bois...

HABITABILITÉ / INCENDIE		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
	Assurer l'accès carrossable pompiers pour les HL.groupés.	

HABITABILITÉ / RANGEMENT STOCKAGE ET GESTION DES DÉCHETS		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
Entrepôt et stockage divers dans un rayon supérieur de 5 mètres de l'HL (en dehors d'un espace de stockage commun).	Prévoir en suffisance des espaces d'entrepôt, de stockage couvert extérieur à l'HL et à proximité de celui-ci pour les poubelles, vélos et le bois..	Prévoir un espace technique, d'entrepôt, de stockage commun pour les HL.groupés.



# ORGANISMES D'INFORMATIONS



## Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon

Centre culturel du Brabant wallon  
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne  
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20  
[www.mubw.be](http://www.mubw.be)  
[m.urbanisme@ccbwb.be](mailto:m.urbanisme@ccbwb.be)



## Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)

Centre culturel du Brabant wallon  
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne  
Tél : 010 62 10 39  
[www.rbdl.be](http://www.rbdl.be)  
[info@rbdl.be](mailto:info@rbdl.be)



## Habitat&Participation asbl

Traverse d'Esope 6 (5<sup>ème</sup> étage)  
1348 Louvain-la-Neuve  
010/45 06 04  
[www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)  
[contact@habitat-participation.be](mailto:contact@habitat-participation.be)



## Collectif HaLé !

[www.habiterleger.be](http://www.habiterleger.be)  
[info@habiterleger.be](mailto:info@habiterleger.be)  
[brawa@habiterleger.be](mailto:brawa@habiterleger.be)



## Centre de Médiation pour les Gens du Voyage

Rue Borgnet, 12 - 5000 Namur  
081 24 18 14  
[www.cmgv.be](http://www.cmgv.be)  
[info@cmgv.be](mailto:info@cmgv.be)







Centre culturel  
du Brabant wallon

**Maison de l'urbanisme**

Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne

Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20 -

[www.mubw.be](http://www.mubw.be)

[m.urbanisme@ccbwb.be](mailto:m.urbanisme@ccbwb.be)

