

Charte urbanistique n°3

Les habitations légères

Guide des bonnes pratiques en vue d'assurer une bonne intégration des habitations

Version du
19/11/2020

Adoptée
provisoirement
par le Collège
communal en
date du
19/11/2020



1. Quelle vision communale pour l'habitat léger ?

Il faut entendre les habitations légères au sens du Code wallon de l'habitation durable comme étant : les habitations qui ne répondent pas à la définition de logement¹ mais qui satisfont au moins à trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants.

Le Collège considère que ce type d'habitat doit rester en cohérence avec la politique d'aménagement du territoire, visant à densifier les noyaux d'habitat et à préserver les espaces non bâtis entre les villages.

Pour autant, le Collège souhaite fermement maintenir sur le territoire de Floreffe un habitat de qualité, tant pour le secteur locatif, acquisitif que touristique. Dès lors, le Collège soutient le principe d'habitat léger pour autant que ces projets :

- soient portés par des propriétaires ayant la volonté de s'implanter durablement au sein de nos villages ;
- ne soient pas destinés à des fins de location, sauf si le demandeur démontre qu'il respecte en tout point les normes de salubrité en vigueur et que le projet s'intègre fortement dans son contexte environnant. Actuellement, compte tenu de l'absence de critères régionaux de salubrité, aucun permis de location ne sera délivré faute de pouvoir prendre une décision en toute connaissance de cause.

Le Collège considère que les projets d'habitats légers sont davantage cohérents et pertinents dans des formules collectives, afin de permettre une densification raisonnée et une mutualisation des équipements (parking, impétrants, locaux techniques et fonctionnels,...).

¹ Logement : le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

2. Portée de la charte

Les critères d'évaluation définis visent à proposer un cadre de références à l'attention des promoteurs et propriétaires. L'objectif est de présenter un guide de bonnes pratiques destiné à orienter le maître d'ouvrage et son auteur de projet lors de la conception du projet.

Les mesures à caractère indicatives proposées dans le cadre de cette charte ne se substituent en rien aux règles définies dans les codes, décrets et arrêtés qui constituent la base légale wallonne (habitat, incendie, urbanisme, environnement, tourisme, etc.). Il y a dès lors lieu de se référer aux contraintes réglementaires identifiées au chapitre 4 « contexte législatif » du présent document.

Toute personne souhaitant développer un projet est appelée à se doter du document le plus récent en prenant contact avec le SERVICE URBANISME (tel : 081/447.124).

Par ailleurs, il est vivement recommandé de consulter le service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande de permis d'urbanisme en sollicitant une demande d'avis préalable comprenant au minimum un plan d'implantation du projet, une esquisse et un reportage photographique. Nous pourrions ainsi établir un dialogue constructif garant du succès d'un projet.

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

3. Critères d'évaluation des projets

Les critères d'évaluation du projet au regard de son intégration urbanistique sont relativement semblables à ceux utilisés pour les habitations classiques mais bénéficient de spécificités. La demande de permis d'urbanisme devra clairement démontrer en quoi le projet respecte les principes du bon aménagement des lieux.

Les **critères généraux** s'appliquent indistinctement à tout projet dès lors qu'ils résultent des bonnes pratiques en matière d'aménagement du territoire et ne sont pas exposés dans le présent document :

- Intégration paysagère du projet compte tenu des lignes de forces de ce paysage et des lignes et points de vue remarquables ;
- Intégration des matériaux ;
- Faisabilité du raccordement aux réseaux d'égouttage, de distribution d'eau et d'électricité ;
- Etat de la voirie d'accès.

Les **critères spécifiques** sont analysés pour tout projet mais les spécificités des habitations légères nécessitent une adaptation explicitée ci-dessous :

- Compatibilité des activités avec le voisinage ;
- Densité raisonnée de l'habitat ;
- Intégration urbanistique du projet tenant compte du bâti existant (implantation, gabarit, volumétrie) ;
- Intégration environnementale ;
- Aménagement des abords ;

Il existe des **cas d'exclusion** correspondant à des normes qui doivent impérativement être respectées pour aboutir à une autorisation urbanistique.

1° *Compatibilité des activités avec le voisinage*

Critères d'intégration

1. L'implantation de plus de deux unités d'habitation légère ou d'hébergement touristique ne pourra être autorisée que si elles se situent à une distance garantissant la quiétude des riverains.
2. Les unités d'habitation intégrées dans un projet collectif devraient être implantées sans alignement défini, en respectant le relief existant avec un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites mitoyennes.
3. Les unités d'habitation isolées devraient être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites mitoyennes (la distance réglementaire pour permettre le percement de fenêtre est en vertu du code civil fixé à 1m90) et à moins de 20m du front de bâtisse selon la règle définie à l'article R.IV.40-2 §1er 2 du CoDT.

Cas d'exclusion

4. L'incompatibilité du projet avec la destination de la zone au plan de secteur est un critère exclusif.
5. Lorsque le terrain comporte déjà une habitation, une seule unité d'habitation légère à vocation résidentielle est envisageable.
6. Les unités d'habitation légère doivent être implantées à plus de 250m des monuments classés et en dehors des sites classés et du centre ancien protégé de Floreffe.

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

7. En zones non urbanisables du plan de secteur, pour autant qu'ils s'intègrent le logement des agriculteurs et les hébergements touristiques résultant d'une diversification agricole sont autorisables avec un maximum de 5 unités d'hébergement par exploitation.
8. En zone d'habitat, les habitations légères sont interdites dans les espaces bâtis en ordre fermé ou sur des parcelles de moins de 10 mètres de largeur.
9. En zone de loisirs, l'implantation d'unité d'habitation légère destinée à la résidence ne sera pas autorisée.

2° Densification raisonnée de l'habitat

Critères d'intégration

10. La densité du projet sera appréciée en fonction de la localisation du projet selon les mêmes méthodes que pour l'habitat traditionnel en tenant compte des règles définies au Schéma de Développement Communal (SDC). A défaut :
 - DR : Densité résidentielle = nombre de logements/hectare urbanisable ;
 - E/S : Taux d'emprise du bâti = la surface totale bâtie de la parcelle (E) / la superficie parcellaire reprise en zone urbanisable de la sélection (S).

Cas d'exclusion

11. La superficie au sol occupée par toute construction ou installation, communautaire ou non ne peut dépasser 40 % de la surface de la parcelle (rapport E/S inférieur à 0,4).
12. En cas de cession de parcelle, chaque unité d'habitation légère raccordée à l'égout, à l'eau potable et à l'électricité ne pourra avoir une contenance inférieure à 200 m² et devra avoir un accès direct à la voirie publique.

3° Intégration urbanistique

Critères d'intégration

13. La distance minimale calculée au sol entre deux logements ou hébergements touristiques devra être supérieur à quatre mètres.
14. Les volumétries seront sobres, éviteront toute extravagance et s'inspireront du bâti ou des logements mobiles traditionnels.
15. Les matériaux devront faire preuve d'une intégration au contexte bâti tant par leur nature que par leurs tonalités neutres.
16. Les matériaux à faible impact environnemental seront privilégiés.
17. L'accès à des équipements sanitaires individuels, partagés ou collectifs, en passant par l'extérieur est autorisé, qu'il s'agisse d'une unité d'habitat unifamiliale ou collective.

Cas d'exclusion

18. Le volume principal des habitations légères ne peut disposer de plus d'un étage (2 niveaux).
19. Les volumes secondaires et annexes ne peuvent disposer de plus d'un niveau.
20. Les volumes communautaires non implantés sur le front de bâtisse ne peuvent disposer de plus d'un niveau.

Service Logement

Accueil du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le mardi, mercredi et jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le mardi et le jeudi après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

21. La superficie totale au sol du volume principal, de ses volumes secondaires et de ses annexes et terrasses éventuelles ne peut pas dépasser une superficie maximale de 80 m² par unité d'habitat.
22. Le volume communautaire a une superficie au sol maximale de 150 m².

4° Intégration environnementale

Cas d'exclusion

23. Un projet collectif d'habitations légères ne peut être implanté, en zone d'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau.
24. Une unité d'habitation légère ne peut être implantée sur un axe de risque de ruissellement concentré.
25. Un projet collectif d'habitations légères ne peut être implanté en zone de prévention rapprochée des points de captage d'eau.

5° Aménagement des abords

Critères d'intégration pour les espaces privés

26. La surface privative dédiée à chaque habitation légère devrait être supérieure à 35 m².
27. Sur un même site, les habitations légères et les hébergements touristiques devraient être groupés dans des zones clairement distinctes.
28. En dehors des zones d'implantation et de terrasse, les espaces privés devraient conserver un aspect herbeux.
29. La création d'une intimité ou zone plus intime à proximité de l'unité d'habitation sera autorisée pour autant qu'elle s'opère par des éléments végétaux et que son impact soit limité vis-à-vis des unités d'habitat voisines.
30. Sur le terrain, tous les emplacements seront matériellement délimités et individuellement identifiés de façon apparente à l'aide d'une numérotation continue, permanente et correspondent au plan approuvé lors de l'octroi de l'autorisation ;

Critères d'intégration pour les espaces communs :

31. Des volumes spécifiques devraient être aménagés pour assurer la gestion des déchets, l'entreposage temporaire des matériaux ou autres objets, le stationnement des vélos, etc.
32. Autour des unités d'habitat, la perméabilité du sol devrait être conservée au maximum et assurée principalement par un couvert végétal.
33. Les matériaux à utiliser pour les chemins piétons et accès carrossables sont composés de matériaux perméables et discontinus permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Critères d'intégration pour les voies d'accès et aires de stationnement

34. Les aires de stationnement doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie en préférant une localisation située dans les 10 premiers mètres de la propriété.
35. Des aires d'arrêt temporaire (chargement, déchargement) peuvent être aménagées à proximité des unités d'habitation.
36. Dans les projets collectifs, les poches de stationnement seront privilégiées.

Service Logement

Accueil du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le mardi, mercredi et jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le mardi et le jeudi après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

Cas d'exclusion

37. Au minimum une place de stationnement par unité d'habitation doit être aménagée sur le domaine privé.
38. Dans les projets collectifs, il y a lieu de prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une place pour 4 unités d'habitation légère.

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

4. Contexte législatif

1° Obligation d'un permis d'urbanisme

Le placement d'une habitation légère sur une propriété nécessite un permis d'urbanisme préalable conformément aux règles édictées par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial. Il n'existe actuellement aucune disposition qui permet d'éviter une demande de permis d'urbanisme.

Le projet doit intégrer lors de la demande de permis les infrastructures qui seront établies pour les aires de stationnement, les conteneurs à puce, les vélos et poussettes et le matériel d'entretien des abords du logement.

2° Obligation d'un permis de location

Avant toute mise en location d'une habitation légère, à des fins résidentielles, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location conformément à l'art. 10bis du Code Wallon de l'Habitation Durable.

Lors de l'instruction du dossier, il sera vérifié que l'habitation légère respecte les critères de salubrité régionaux et communaux ainsi que les règles en matière de sécurité d'incendie.

3° Règlementation en matière de salubrité

Règlementation régionale

Actuellement, les critères de salubrité spécifiques aux habitations légères ne sont pas définis.

En l'attente d'une adaptation des critères de salubrité spécifiques aux habitats légers, les critères de salubrité en vigueur devront être respectés pour les habitats mis en location et soumis d'office à Permis de location.

Règlementation communale en matière de salubrité

Actuellement, les critères de salubrité spécifiques aux habitations légères ne sont pas définis. Toutefois, les objectifs suivants doivent être rencontrés au stade du permis d'urbanisme :

- Superficie minimum de l'habitation : 12 m² ;
- Hauteur sous plafond de l'habitation dans les pièces d'eau et de vie : 1,90m ;
- Volume de l'habitation minimum : 27 m³ ;
- Présence d'une toilette (individuelle ou collective) ;
- Présence d'un point d'eau potable (individuel ou collectif) ;
- Raccordement à un dispositif de gestion des eaux usées.

4° Règlementation en matière de sécurité incendie

Afin de connaître les critères applicables en matière de sécurité incendie, il convient de contacter la Zone de Secours Val de Sambre – service prévention : 071/121429 - tpi@zonevaldesambre.be. Il est recommandé d'attendre l'avis de principe favorable du Collège communal avant de prendre contact avec la zone de secours. Les règles suivantes sont applicables :

- un détecteur de fumée par 80 m² de surface et au moins un par étage ;
- Installation électrique conforme au Règlement Général sur les Installations Electriques (RGIE) ;
- ramonage annuel de la cheminée ;

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

- entretien annuel des appareils de chauffage et/ou de production d'eau chaude ;
- contrôle d'étanchéité des cuves à mazout avec une capacité supérieure ou égale à 500 litres.

Le projet devra être validé par le service prévention de la Zone de Secours Val de Sambre aux différentes étapes du projet :

- 1° Obtenir un avis favorable dans le cadre de la procédure de permis d'urbanisme ;
- 2° En cas de location, obtenir l'attestation préalablement à la première occupation des ouvrages.

5° Autres législations applicables

Code de l'eau

L'art. R.277 du Code de l'eau est d'application pour les habitations légères :

- les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées ;
- le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du collège communal ;
- les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées ;
- Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées.

Taxe sur les logements inoccupés

Les habitations légères inoccupées ne sont pas exonérées de la taxe sur les logements inoccupés adoptée par le Conseil communal en date du 26/09/2020. Il s'agit d'une taxe communale annuelle directe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés. La taxe est indivisible et est due pour toute l'année. La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé ou délabré ou les deux. En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Les taux de la taxe sont progressifs et fixés à un maximum de 240,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Performance Energétique des Bâtiments

La réglementation PEB à respecter dépend de la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme. Toute unité d'habitation devra être isolée. Toute demande de permis d'urbanisme doit présenter les isolants projetés.

En vertu de l'article 10 5° du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, les exigences PEB ne sont pas applicables aux bâtiments à construire d'une superficie utile totale inférieure à 50 m².

Code Wallon du Tourisme

La réglementation en matière de tourisme est applicable aux projets élaborés à des fins d'hébergement touristique.

En dehors des zones de loisirs, les projets doivent répondre à la définition d'hébergement touristique de terroir répondant aux conditions suivantes : le titulaire et son cohabitant ne peuvent pas offrir plus de cinq hébergements touristiques de terroir au titre de gîte rural,

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be

gîte citadin ou gîte à la ferme ainsi que pas plus de cinq hébergements touristiques de terroir au titre de chambre d'hôtes ou chambre d'hôtes à la ferme.

Le titulaire de l'autorisation doit s'assurer que les occupants de son hébergement touristique respectent les riverains et leur quiétude normale.

Service Logement

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi, mercredi et
jeudi après-midi

081.44.71.18
pierre.lemoine@floreffe.be

Service Urbanisme

Accueil du lundi au
vendredi de 8h à 12h
et de 13h à 16h30
Bureaux fermés le
mardi et le jeudi
après-midi

081.44.71.25
urbanisme@floreffe.be