



PROVINCE DE LUXEMBOURG

Commune de HABAY

Rue du Châtelet, 2 – B-6720 HABAY-LA-NEUVE

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME



Février 2024



Table des matières

INTRODUCTION.....	7
OBJECTIFS GENERAUX.....	9
DOSSIER CARTOGRAPHIQUE.....	13
AIRE DE CENTRE	26
AIRE RESIDENTIELLE	31
AIRE RESIDENTIELLE PAYSAGERE	35
AIRE DE LOISIRS.....	39
AIRE D'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	41
AIRE AGRICOLE.....	43
AUTRE AIRE NON DESTINEE A L'URBANISATION	46
ESPACE PUBLIC.....	47
ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE	49
MODULES TECHNIQUES DOMESTIQUES.....	51
LOGEMENTS ET SALUBRITE.....	52
LEXIQUE	53
NUANCIER POUR LES FACADES RURALES DE LA LORRAINE BELGE	56
LIENS AVEC LES OBJECTIFS DU SDC.....	57

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

Elaboration du Guide Communal d'Urbanisme portant sur l'ensemble du territoire communal et sur les points suivants de l'article D.III.2 du Code du Développement Territorial :

- 1° la conservation, la volumétrie et les couleurs, les principes généraux d'implantation des constructions et installations au-dessus et en-dessous du sol ;
- 2° la conservation, le gabarit et l'aspect des voiries et des espaces publics ;
- 3° les plantations ;
- 4° les modifications du relief du sol ;
- 5° l'aménagement des abords des constructions ;
- 6° les clôtures ;
- 8° l'aménagement de locaux et des espaces destinés au stationnement ;
- 11° les enseignes, les dispositifs de publicité et d'affichage ;
- 13° les mesures de lutte contre l'imperméabilisation.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal prise en séance du portant sur l'adoption définitive du GCU.

La Directrice Générale

BRADFER F.

Le Bourgmestre

BODEUX S.

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du.....

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

W. BORSUS

Dressé par



Rue des Chasseurs Ardennais, 32
6880 BERTRIX
Tél. 061/41 54 54
info@impact-sprl.be
www.impact-sprl.be

Dominique PAJOT

Stéphane MOTTIAUX



UTILISATION ET PORTEE DU GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

Ce guide s'applique à toutes les demandes de permis et de certificat d'urbanisme n°2 introduites sur l'ensemble du territoire de la commune de Habay.

Le présent GCU se veut simple d'utilisation et doit permettre sa compréhension par tout un chacun. A cet effet, les termes spécifiques sont définis dans un lexique et les différentes fiches sont accompagnées d'illustrations permettant d'en saisir le concept sous-jacent.

Dans le cadre de l'élaboration d'un projet soumis à permis ou à certificat d'urbanisme n°2, 3 étapes successives sont nécessaires :

- La première étape consiste à identifier les objectifs généraux d'application ;
- La seconde étape implique de localiser le ou les terrain(s) faisant l'objet de la demande et d'identifier la zone d'application dans le dossier cartographique ;
- La troisième étape consiste à obtenir les objectifs particuliers et les indications particulières en consultant la fiche se rapportant à la zone d'application.

STRUCTURE DU GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

Le présent Guide Communal d'Urbanisme (GCU) se présente sous la forme de fiches au format A4. Il se structure de la façon suivante :

- Introduction
- Objectifs généraux
- Dossier cartographique
- Fiche 1 : Aire de centre villageois
- Fiche 2 : Aire résidentielle
- Fiche 3 : Aire résidentielle paysagère
- Fiche 4 : Aire de loisirs
- Fiche 5 : Aire d'activité économique
- Fiche 6 : Aire agricole
- Fiche 7 : Autre aire non destinée à l'urbanisation
- Fiche 8 : Espace public
- Fiche 9 : Enseignes, dispositifs de publicité et d'affichage
- Fiche 10 : Modules techniques domestiques
- Lexique illustré

ETUDES PREALABLES

La description des caractéristiques de chaque village est disponible dans les **études préalables** ayant servi à l'élaboration du présent guide. Elle est mise à disposition de tout auteur de projet afin de s'inspirer et d'intégrer au cadre bâti existant. Nous rappelons l'importance d'avoir une cohérence des bâtis au sein d'un même village et surtout dans l'aire de centre villageois.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le GCU ne s'applique pas aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme n°2 dont l'accusé de réception est **antérieur à la date d'entrée en vigueur du guide communal d'urbanisme**.



DISPOSITIONS PREALABLES

Compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les objectifs spécifiques et les indications des aires différenciées ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt général**.

Par ailleurs, le guide communal d'urbanisme n'est pas d'application dans les périmètres des **schémas d'orientation locaux** (SOL) et dans les périmètres de **permis d'urbanisation** en vigueur.



OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'URBANISME

OG1 – Espaces publics et voiries

L'**espace public** affirme de manière claire sa **fonction** (place, placette, voirie principale, voirie de desserte locale, etc.) et son niveau de **hiérarchie** en s'inscrivant adéquatement dans une logique de réseaux.

Dans les centralités (Habay-la-Neuve et Marbehan), la mise en place de conditions favorisant la **multimodalité** est une priorité.

Les aménagements pour les **modes doux** doivent être favorisés, sont soignés, de qualité et les circulations pensées également selon une logique de réseaux. Les dispositifs de sécurisation sont déterminés en fonction du statut hiérarchique des voiries.

Un lieu identitaire sous la forme d'un espace public symbolisant le cœur du village ou du quartier ponctue l'aménagement de tout quartier ou village. L'aménagement des **places et placettes** et le choix du **mobilier urbain** participent au renforcement de la cohésion sociale en favorisant la rencontre de ses usagers.

Les **usoirs**, particularité urbanistique de cette région, sont préservés et aménagés de manière qualitative tout en répondant aux nouvelles fonctions qui lui sont assignées. Plus particulièrement, on veille à assurer une continuité et une homogénéité tout en limitant l'imperméabilisation et en renforçant la végétalisation.

OG2 – Intégration du bâti

Tout projet participe à la création d'une **structure bâtie ou non bâtie lisible et cohérente**. L'intégration au contexte bâti et paysager est privilégiée en reprenant une logique cohérente d'implantation, de recul et d'intégration au relief.

En cas de contexte bâti existant non cohérent par rapport aux objectifs fixés par le présent guide, le nouveau bâti participe à initier une correction de ce contexte.

Une attention plus particulière est portée dans les centres des villages où les nouvelles constructions reprennent les caractéristiques majeures des **constructions traditionnelles**. Plus particulièrement, la **lisibilité des volumes** doit être respectée.

L'architecture des constructions nouvelles est en adéquation avec les modes de vie actuels, diversifiés. **Innovante et contemporaine**, elle est en phase avec les données techniques et environnementales de son temps.

Des réponses spécifiques sont apportées aux situations présentant un **développement linéaire**, par l'implantation du bâti et/ou par la végétation.

Le développement de **nouveaux quartiers** doit s'accompagner d'une recherche urbanistique et architecturale visant à promouvoir une image spécifique tout en étant intégrée au contexte bâti et non bâti dans lequel ces nouveaux quartiers s'implantent.

OG3 – Bâtiment patrimonial et conservation

Les nouveaux développements et tout projet contribuent à la préservation et à la création d'un **cadre de vie attractif et de qualité**. Ils participent au redéploiement urbanistique ou à l'enrichissement du patrimoine rural.



De par sa position particulière à cheval sur la **Lorraine et l'Ardenne**, la commune de Habay possède des qualités patrimoniales. Il s'agit plus particulièrement de préserver prioritairement les **caractéristiques spécifiques des villages et hameaux** qui présentent un intérêt patrimonial (centre originel des noyaux bâtis).

Les rénovations, transformations et extensions des **bâtiments caractéristiques** du territoire communal présentant une valeur patrimoniale (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal) sont réalisées sans dénaturer les caractéristiques de l'ensemble. Elles participent à les mettre en valeur en conservant les caractéristiques majeures en termes de volumétrie, gabarit et matériaux et tout en permettant de répondre à de nouveaux usages.

Le patrimoine local est mis en valeur afin de maintenir un cadre de vie caractéristique de cette région. Les anciens bâtiments dénués d'**intérêt patrimonial** ou dont l'état de vétusté le justifie ne constituent pas une entrave à la reconstruction de la « ville sur la ville ».

OG4 – Gestion parcimonieuse du sol et des ressources naturelles

La conception des projets intègre les structures **naturelles** (réseau écologique local) et **paysagères** (lignes de force positives du paysage), dans l'optique de limiter les pressions de l'urbanisation sur ces deux éléments.

Plus spécifiquement, l'implantation et le volume des constructions ainsi que les plantations sont conçues de manière à préserver les **vues longues**.

Les principes d'utilisation rationnelle du territoire ainsi que des **ressources naturelles et/ou renouvelables** guident l'élaboration des différents projets dans une perspective de **développement durable**.

OG5 – Contraintes physiques et risques naturels

Chaque projet doit intégrer et prendre des mesures vis-à-vis des zones inondables, des axes de ruissellement et de toute autre **contrainte physique** identifiée.

Par ailleurs, chaque construction doit s'adapter au **relief** existant par des volumes ancrés au sol.

Sauf impératif technique, fonctionnel ou environnemental, **l'imperméabilisation des sols** est limitée au maximum et toute nouvelle construction et installation intègre un dispositif de rétention des eaux pluviales.

Les dispositions du référentiel « Constructions et aménagements en zone inondable » et du référentiel « Gestion durable des eaux pluviales » sont prises en considération dans les différents projets.

OG6 – Structure paysagère et écologique

La préservation et le renforcement des **trames verte et bleue** sont prises en compte à l'échelle de chaque projet.

Une attention particulière doit être portée au traitement urbanistique et architectural pour une **intégration adéquate** des projets situés dans les perspectives de points de vue remarquables.

Un **continuum écologique** est maintenu en lien avec les liaisons écologiques définies par le Gouvernement Wallon (plus particulièrement celle des massifs forestiers).

**OG7 – Qualité des logements**

Tout projet, y compris la division de logements, garantit la **constitution de lieux de vie intérieurs et extérieurs qualitatifs**, qualité évaluée au regard de l'habitabilité des logements.

OG8 – Equipements d'intérêt général

Pour les équipements d'intérêt général, les objectifs recherchés sont, d'une part, la prise en compte du contexte bâti et non bâti dans lequel ils s'inscrivent en y apportant une **réponse urbanistique et architecturale spécifique**, et d'autre part, une intégration par rapport au voisinage, plus spécifiquement dans le cadre des aménagements des abords et de la localisation des fonctions annexes, telles le stationnement par exemple.



DOSSIER CARTOGRAPHIQUE

Le dossier cartographique est constitué de plusieurs cartes aux formats A1 et A4 :

- | | | | |
|-----|---|------|--------------------------------|
| 1.1 | Carte de la partie Ouest de la commune (A1) | 2.1 | Carte d'Anlier (A4) |
| 1.2 | Carte de la partie Est de la commune (A1) | 2.2 | Carte de Habay-la-Neuve (A4) |
| 1.3 | Carte de la partie Sud de la commune (A1) | 2.3 | Carte de Habay-la-Vieille (A4) |
| | | 2.4 | Carte de Hachy (A4) |
| | | 2.5 | Carte de Harinsart (A4) |
| | | 2.6 | Carte de Houdemont (A4) |
| | | 2.7 | Carte de Marbehan (A4) |
| | | 2.8 | Carte de Nantimont (A4) |
| | | 2.9 | Carte d'Orsinfaling (A4) |
| | | 2.10 | Carte de Rulles (A4) |



Légende

-  Guide Régional d'Urbanisme (RGBSR)
-  Propositions de révision du plan de secteur envisagées dans le cadre du SDC
-  Schéma d'orientation local (SOL)
-  Ligne de crête
-  Liaisons écologiques - Massifs forestiers
-  Point et ligne de vue ADESA
-  Périmètre d'intérêt paysager ADESA
-  Limite cadastrale
-  Batiment existant
-  Aire de centre
-  Aire résidentielle
-  Aire résidentielle paysagère
-  Aire de loisirs
-  Aire d'activité économique
-  Aire rurale agricole
-  Autre aire non destinée à l'urbanisation
-  Périmètre patrimonial
-  Zone nécessitant des mesures paysagères



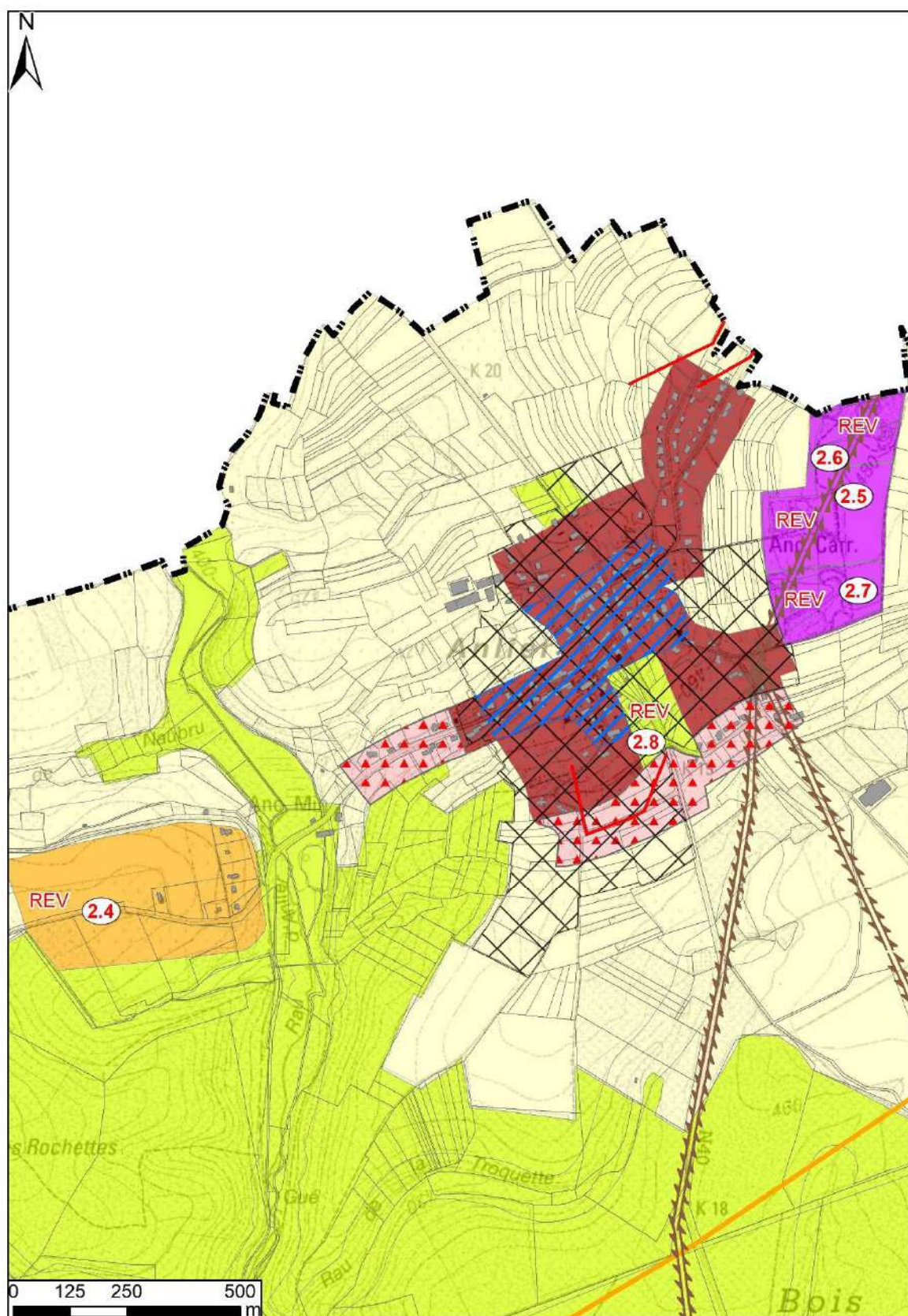
1.1 CARTE DE LA PARTIE OUEST DE LA COMMUNE

1.2 CARTE DE LA PARTIE EST DE LA COMMUNE

1.3 CARTE DE LA PARTIE SUD DE LA COMMUNE

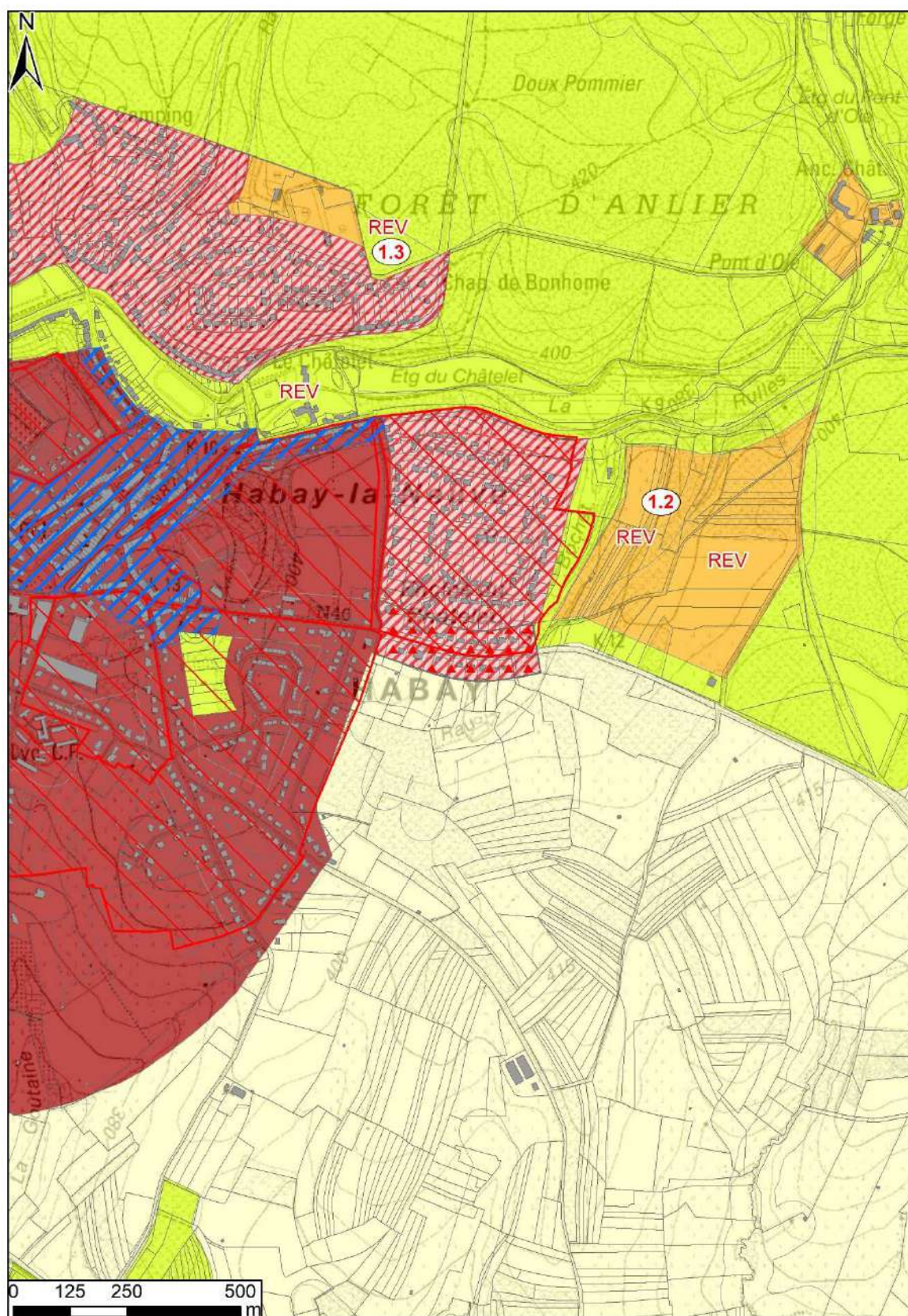


2.1. CARTE D'ANLIER



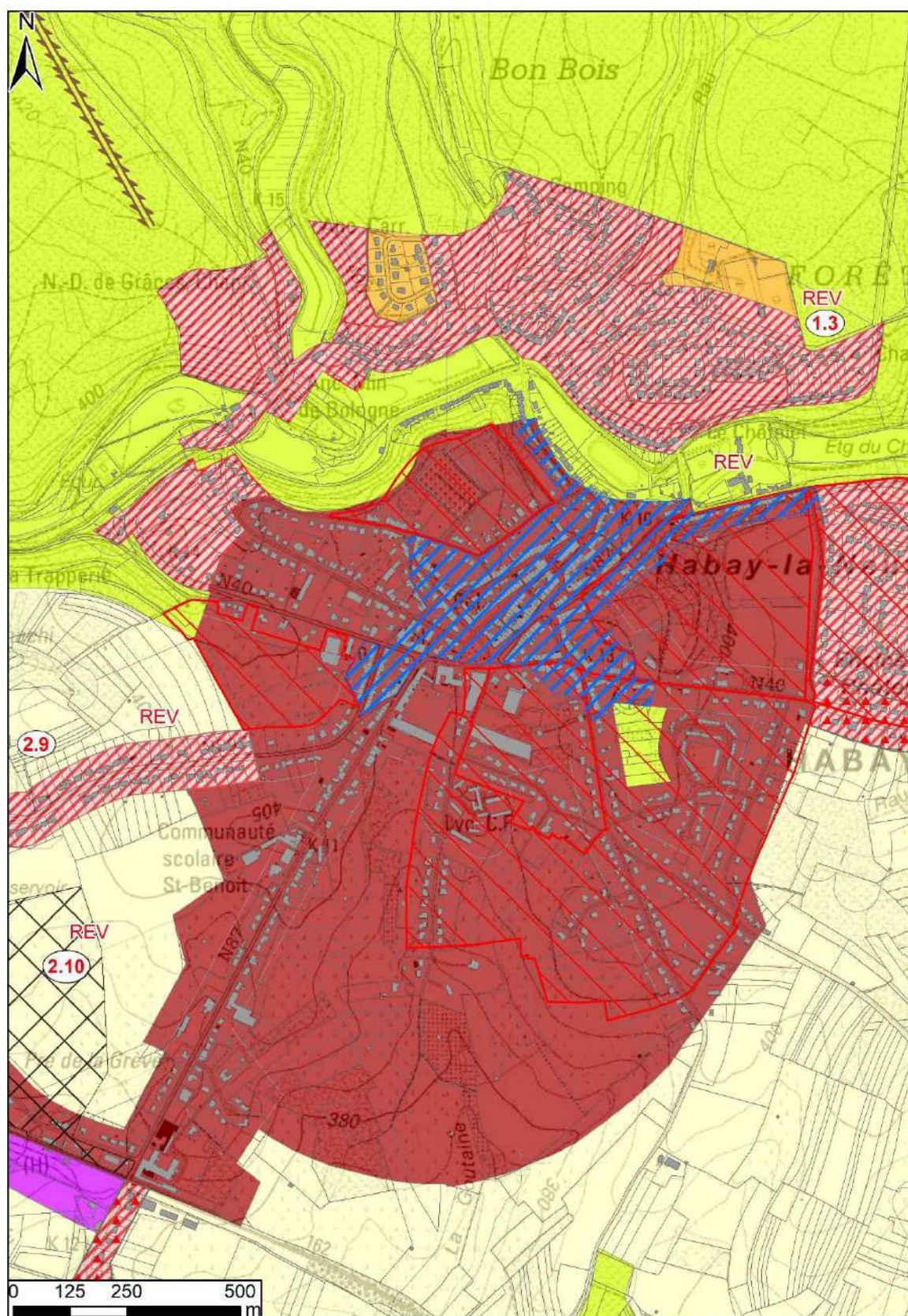


2.2 CARTE DE HABAY-LA-NEUVE Est



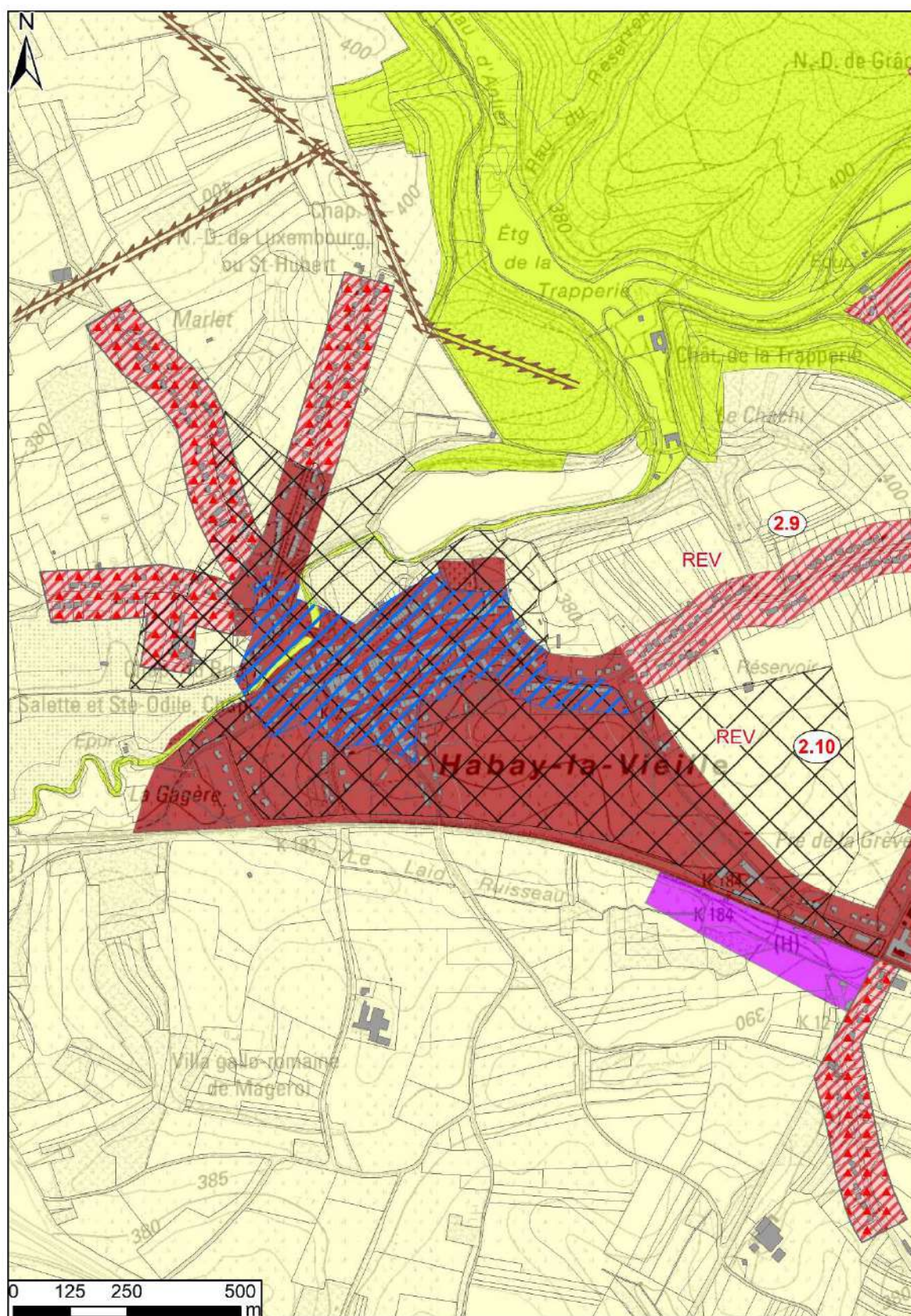


2.3 CARTE DE HABAY-LA-NEUVE Ouest



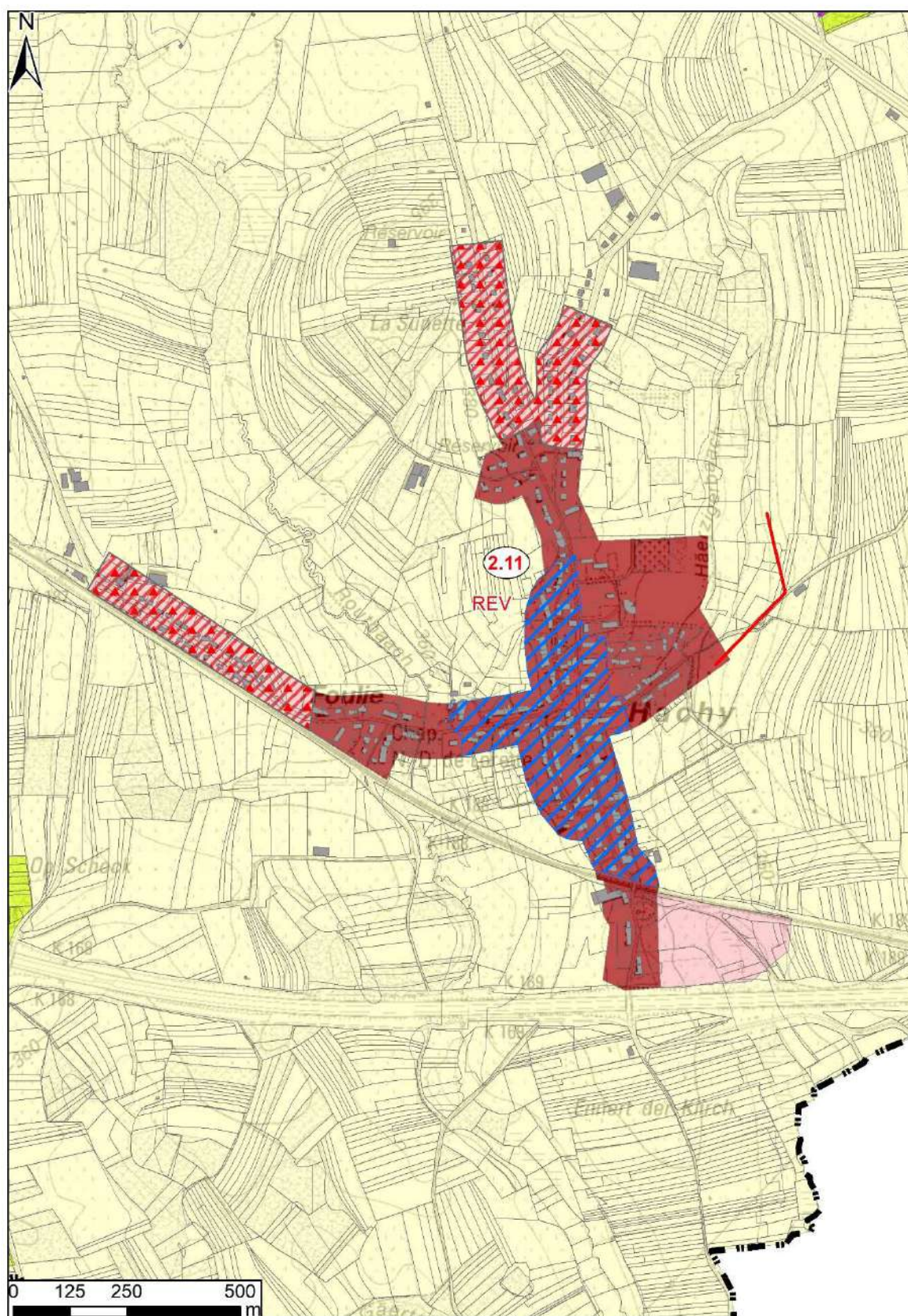


2.4 CARTE DE HABAY-LA-VIEILLE



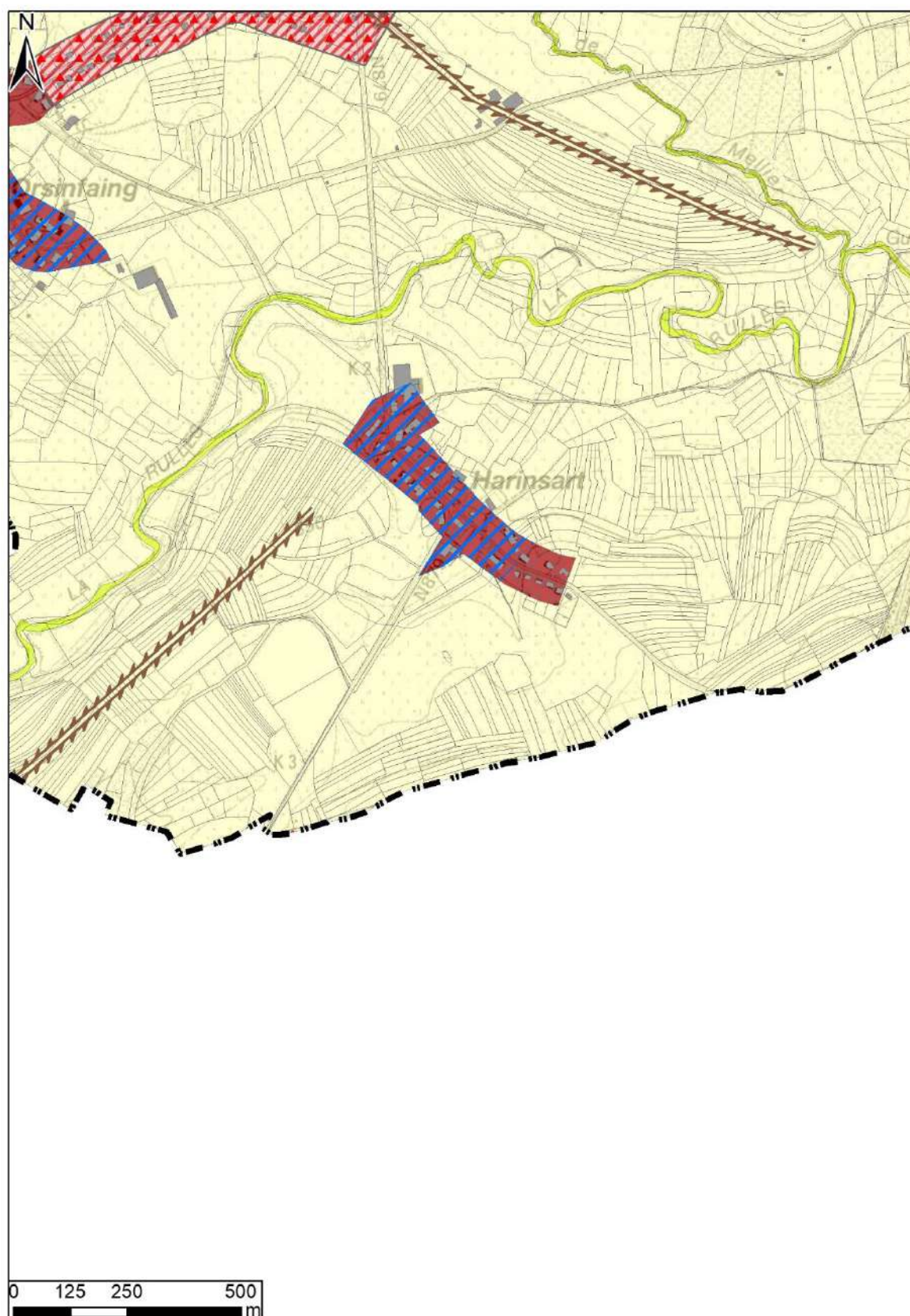


2.5 CARTE DE HACHY





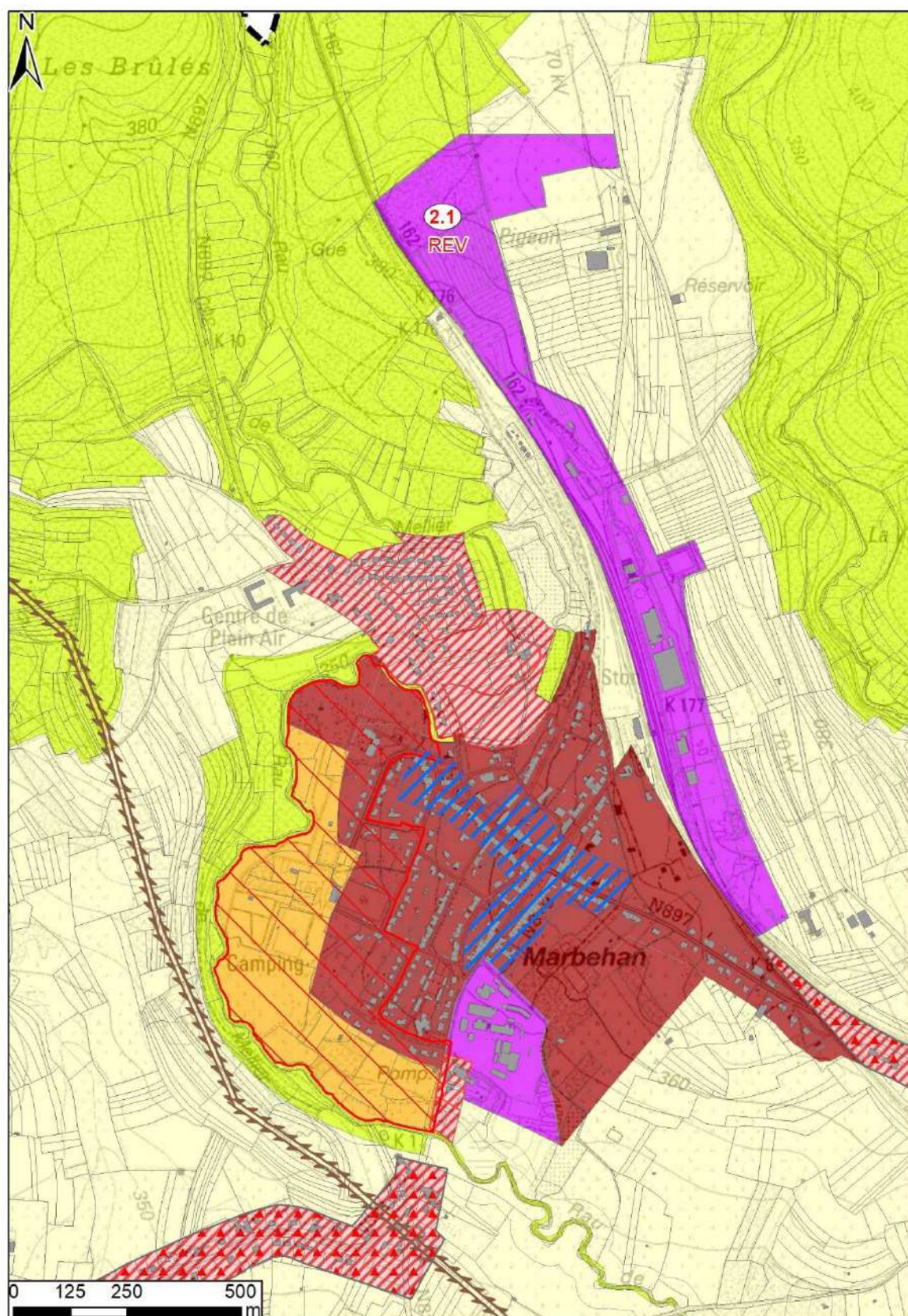
2.6 CARTE DE HARINSART



20

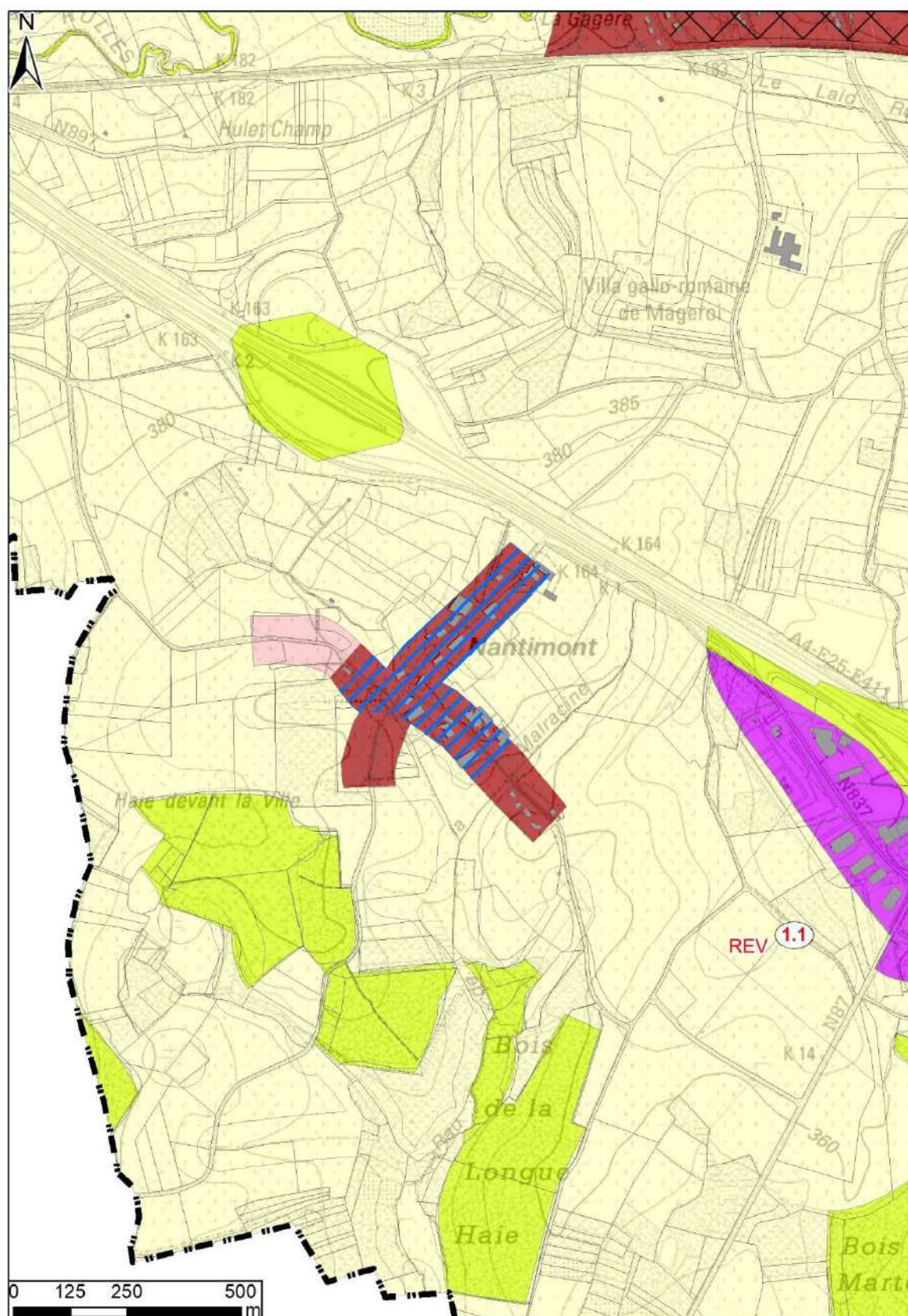


2.8 CARTE DE MARBEHAN



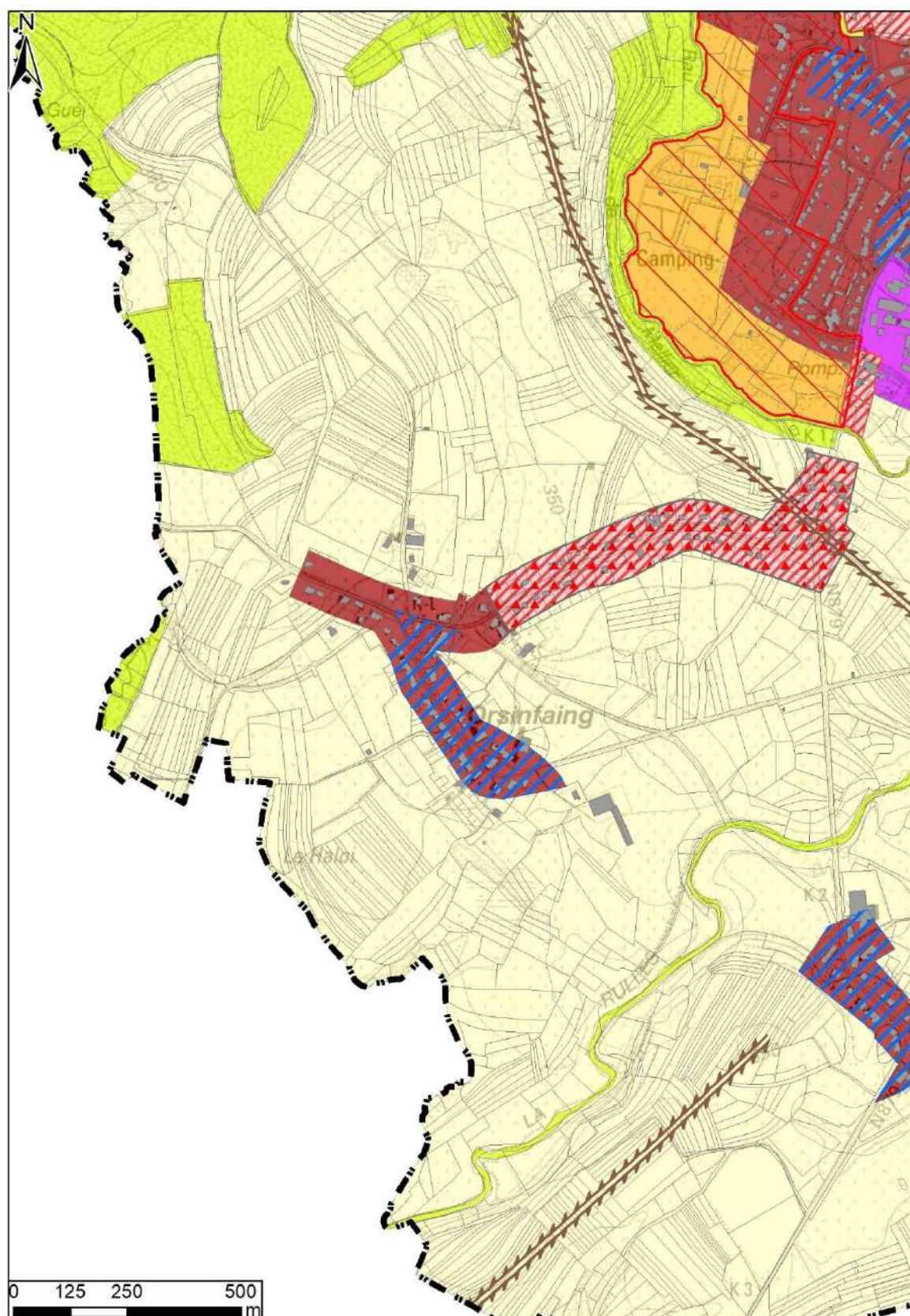


2.9 CARTE DE NANTIMONT





2.10 CARTE D'ORSINFAING



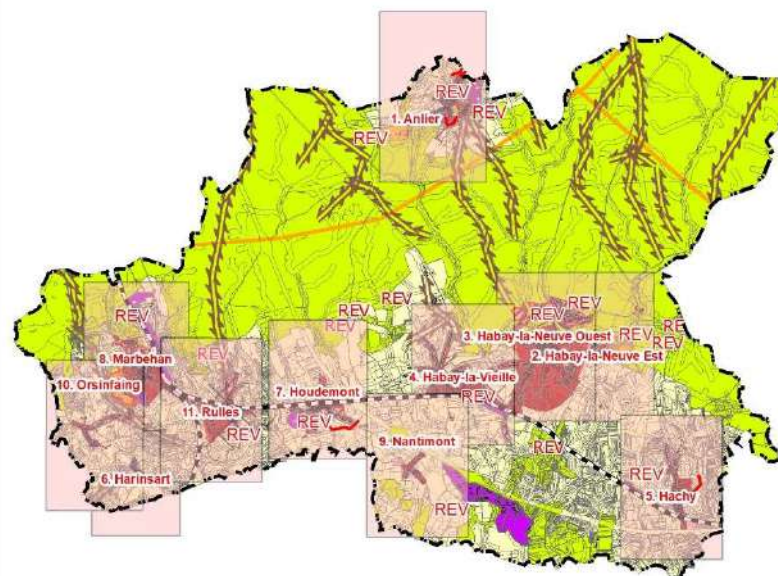
2





Légende

	Point et ligne de vue ADESA		Ligne de crête
	Périmètre d'intérêt paysager ADESA		Liaisons écologiques - Massifs forestiers
	GCU - RGBSR en vigueur au 01/01/2022	Affectation GCU	
	Propositions de révision du plan de secteur envisagées dans le cadre du SDC		Aire de centre
	SOL en vigueur au 01/01/2022		Aire résidentielle
	Ligne ferroviaire existante		Aire résidentielle paysagère
	Construction existante		Aire de loisirs
	Limite cadastrale		Aire d'activité économique
	Périmètre patrimonial		Autre aire non destinée à l'urbanisation
	Zone nécessitant des mesures paysagères		Aire rurale agricole





CONTEXTE

Le territoire communal de Habay se caractérise par des noyaux relativement anciens qui présentent une homogénéité urbanistique : front bâti continu, usoir, parement en enduit, etc.

L'aire de centre villageois est composée des bâtiments les plus anciens (ferme, habitat rural et architecture monumentale) qui confèrent une identité forte à l'ensemble mais également des extensions plus récentes en 1^{ère} couronne présentant moins d'homogénéité mais un potentiel foncier généralement plus important. Ces terrains situés en 1^{ère} couronne ont enfin été identifiés dans le cadre de la vision prospective définie dans le schéma de développement communal afin de renforcer les centralités (densification).

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Préalablement, il convient de rappeler que différents villages (Habay-la-Vieille, Rulles et Anlier) sont soumis au RGBSR. Pour celui-ci, en plus des indications relatives à l'aire de centre villageois, il convient également de se référer pour le surplus aux indications du RGBSR.

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

L'objectif principal de la présente aire est de **préserver l'unité** caractérisant les noyaux, **la lisibilité et l'articulation des volumes** et la référence à l'**usoir**.

Plus spécifiquement, cela se traduit par :

- S'inspirer de manière générale de la structure et de la typologie du bâti traditionnel, plus particulièrement dans les noyaux originaux.
- Viser une perception d'ensemble homogène et une sobriété par le recours à des tonalités en référence à celles des matériaux traditionnellement utilisés.
- Tendre vers une structure bâtie continue ou semi-continue avec des implantations se raccrochant au contexte bâti traditionnel.
- Maintenir une relation visuelle entre les constructions et la voirie.
- Développer des gabarits s'intégrant dans le contexte global à l'échelle du centre, en référence à la typologie des constructions traditionnelles.
- Gérer le stationnement privé afin de minimiser son emprise sur l'espace public.
- Préserver au maximum la végétalisation des intérieurs d'îlots et des cours et jardins.
- Prendre les mesures adéquates afin de réduire les risques liés aux inondations et au ruissellement ainsi qu'aux autres risques naturels.
- Maintenir une cohérence architecturale pour les zones à vocation commerciale.



INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION

L'implantation des constructions se fait principalement en **ordre continu** (mitoyenneté des deux côtés) ou en **ordre semi-continu** (mitoyenneté d'un côté). Elle intègre les caractéristiques physiques du terrain (relief, axe de ruissellement, etc.). La profondeur totale de la construction se limite à 12 m pris depuis le front de bâtisse.

L'**emprise totale au sol de l'ensemble des volumes secondaires** doit être limitée à la moitié de la surface du bâtiment principal. L'emprise des volumes annexes reste raisonnable.

En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement peuvent s'étendre au-delà de l'emprise hors-sol des constructions et des installations.

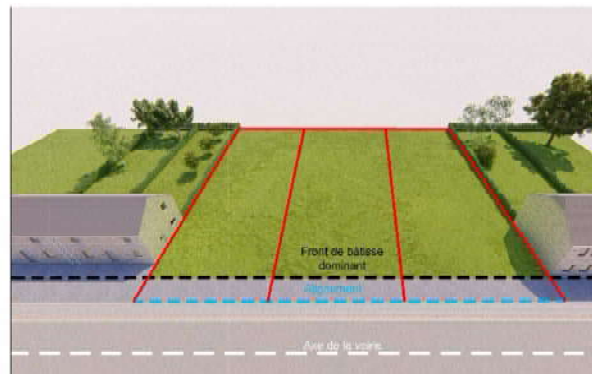
En fonction du caractère bâti des parcelles contigües, les modes d'implantation possibles sont repris ci-après.

	Implantation	Illustration
2 parcelles bâties contigües	- En mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe ET - Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines.	
1 parcelle bâtie contigüe	- En mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe ET - Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines.	



0 parcelle bâtie contigüe

- Recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux et faite de toiture orienté perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales avec OU
- Faîte de toiture implanté parallèlement aux courbes de niveau lorsque le relief est marqué avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux.



Pour les villages, où il s'agit d'une caractéristique (Anlier et Hachy), une implantation perpendiculaire à la voirie est possible afin de s'intégrer au relief.

INDICATIONS DE VOLUMÉTRIE

Le **volume principal** est simple et compact. Il est couvert par une toiture à deux versants de pente symétrique comprise entre 30° et 35°, en rapport avec le contexte bâti traditionnel du village.

Le **volume principal** présente 2 niveaux hors sol par rapport à la cour ouverte en relation avec la voirie. Ce volume principal peut présenter 3 niveaux, voir 4 niveaux s'il s'agit de marquer un lieu spécifique, pour Habay-la-Neuve, et 3 niveaux pour le quartier de la gare de Marbehan.

La **hiérarchie** entre le volume principal et le ou les volumes secondaires est clairement marquée. Le gabarit des volumes secondaires doit être inférieur à celui du volume principal.

En cas de constitution de structure de type **appartements**, ces éléments sont traités de manière traversante.

INDICATIONS DE COULEURS

Les tonalités des **parements d'élévations** sont comprises dans les palettes de jaune, de gris et de brun, conformément au nuancier pour les façades rurales de Lorraine belge (voir annexe), et choisies en référence avec les tonalités principales du contexte bâti environnant. Lorsque les élévations sont **différenciées** les unes des autres, le choix des tonalités est limité à deux.

En cas de mise en œuvre d'un bardage en pignon, celui-ci est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.

La **toiture** est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades sont maintenues.

Au sein des **périmètres de protection patrimoniale**, le volume principal présente une silhouette allongée sans découpe visible depuis le domaine public. Pour l'ensemble de la composition des façades visibles depuis la voirie, le rythme est vertical. La bâtière peut éventuellement comprendre des croupettes. Les matériaux sont l'enduit pour les parements et l'ardoise pour les toitures.

Par ailleurs, pour les villages d'Anlier, Harinsart, Nantimont et Orsinfain, en cas de subdivision en plusieurs logements, la transformation intègre une **division verticale** avec un accès direct au jardin, sauf au-dessus de surfaces commerciales situés au rez-de-chaussée.



Enfin, dans l'hyper-centre de Habay-la-Neuve (artère commerciale), un traitement spécifique du bâti en relation avec sa fonction commerciale est envisageable.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Les **volumes annexes** implantés à l'arrière de l'ensemble bâti présentent un gabarit limité et un mimétisme paysager. L'avant-cour est aménagée sur le principe de la **cour ouverte**. Ce caractère ouvert peut s'accompagner de plantation d'arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales).

Pour les **clôtures**, les haies vives ainsi que les murs existants (plus spécifiquement les murs en maçonnerie traditionnelle de schiste et de calcaire) sont maintenus. Les nouvelles clôtures sont obligatoirement végétalisées ou intégrées dans de la végétation.

Les aménagements des abords favorisent l'**infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables et semi-perméables).

Les projets sont conformes au code de l'eau dans sa version en vigueur au moment de l'instruction du dossier. Ils sont également conformes à la note d'intention du Collège communal favorisant la réutilisation des eaux claires et son application concrète dans les permis d'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'instruction du dossier. En cas d'incohérence entre ces deux documents, la règle la plus stricte est d'application.

Les **intérieurs d'îlots** sont aménagés dans une optique de qualité et de quiétude tout en gardant une prédominance végétalisée. L'imperméabilisation des sols y est limitée au strict minimum.

Chaque logement unifamilial dispose d'un espace réservé au rangement des **poubelles**.

INDICATIONS RELATIVES AUX NOUVEAUX QUARTIERS

Pour rappel, le développement de nouveaux quartiers (surface supérieure à 2 ha) doit s'accompagner d'une recherche urbanistique et architecturale visant à promouvoir une image spécifique tout en étant intégrée au contexte bâti et non bâti dans lequel ces nouveaux quartiers s'implantent.

Ils peuvent donc s'écarter des indications énoncées ci-avant moyennant une juste motivation en rapport avec les objectifs d'urbanisation poursuivis.

INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les **aires de stationnement** sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables. La plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 4 emplacements de stationnement est imposée. Le stationnement s'inscrit en relation avec la voirie.

Les besoins en stationnement sont gérés sur **domaine privé** et chaque logement doit disposer d'au minimum 2 places de stationnement.

Les projets de création de logement qui présentent les éléments suivants doivent également créer une place de stationnement supplémentaire :

- La modification d'un espace de stationnement ou d'un garage en pièce de vie destinée à un nouveau logement ;
- Les stationnements prévus en enfilade.

Toutefois, au niveau des centralités de Habay-la-Neuve et de Marbehan, des dispositions modulées, sur base d'une justification adéquate du demandeur, sont possibles, suivant le schéma hiérarchique repris ci-après :

- Prioritairement 2 places sur domaine privé.



- En cas d'impossibilité technique, 1 place sur domaine privé et 1 place sur domaine public aménagées par le demandeur pour l'occasion. Cet aménagement se fera en concertation avec la commune et sera soumise à des charges d'urbanisme spécifiques ;
- En cas d'impossibilité technique, une autre solution à définir dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, également soumise à des charges d'urbanisme spécifiques.

Les immeubles à appartements comportent un local réservé au rangement des **vélos**, des poubelles, des poussettes, etc.

Les projets de création de commerces, de bureau ou mixte avec logements devront faire l'étude des besoins en stationnement nécessaires, avec possibilité de mutualisation entre les fonctions créées.

INDICATIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS À CARACTÈRE ECONOMIQUE ET AGRICOLE

Les indications suivantes sont complémentaires aux indications des aménagements des abords des constructions énoncées ci-avant.

Dans la mesure du possible, les **espaces de livraison** ne sont pas localisés à l'arrière des bâtiments afin de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage.

Le stationnement s'intègre selon le contexte bâti.

La localisation des **stockages, entreposages et infrastructures techniques** vise une intégration au contexte bâti. Ils sont préférentiellement intégrés dans un bâtiment.

Le **solde non bâti** est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments et en constituant une **zone tampon** vis-à-vis du voisinage.

Les **bâtiments agricoles** s'inspirent des indications de la fiche « Aire agricole » tout en visant un équilibre entre fonction agricole et fonction résidentielle.

INDICATIONS SPÉCIFIQUES A LA COMPOSITION DES FAÇADES DES IMMEUBLES À DESTINATION COMMERCIALE

Sont visés par les présentes indications :

- A Habay-la-Neuve : le périmètre de rénovation urbaine, avec une attention particulière pour la zone « Cœur commercial » - fiche 2 (Rue de la Creux, rue Emile Baudrux, rue de l'hôtel de ville).
- A Marbehan : le centre de Marbehan, une zone s'étendant sur la Grand-rue; la rue de l'Eglise et la rue des Anglières.
- A Habay-la-Vieille : le centre de Habay-la-Vieille, localisé autour de l'église Saint-Etienne.

Afin de maintenir une cohérence d'ensemble, les bâtiments présentant une activité commerciale doivent respecter les indications suivantes :

- L'activité commerciale est maintenue au rez-de-chaussée, le ou les logements se développent aux étages.
- La signalétique commerciale se limite au rez-de-chaussée. L'utilisation d'une teinte ou d'un type de matériaux alternatif, permettant la mise en valeur de l'activité commerciale y est autorisée.
- Les étages (R+1, R+2...) présentent une teinte claire conforme aux nuances les plus claires du nuancier pour les façades en Lorraine belge (code couleur B1, B2, G1, G2, O1, O2, S1, S2, J1, J2).

Par ailleurs, pour rappel, les dispositions relatives aux enseignes et dispositifs de publicité (fiche 9) s'appliquent.



CONTEXTE

L'aire résidentielle constitue une extension résidentielle relativement récente des villages. Le logement y est dominant et s'articule parfois avec des activités économiques excentrées ou avec les activités rurales dans les villages. Bien que le logement y soit majoritaire, la densité de logement n'y est pas très élevée. Ces aires se structurent comme des quartiers résidentiels où les habitations sont implantées en ordre ouvert. Le bâti y présente souvent une diversité typologique non en rapport avec l'homogénéité des centres villageois.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

Suivant la structure bâtie et leur localisation, les objectifs de l'aire résidentielle sont de participer à la **création d'une structure cohérente d'extension des noyaux** et de favoriser une **bonne intégration paysagère**.

Plus spécifiquement, cela se traduit par :

- Tendre vers une arthmie du parcellaire pour rompre avec l'effet « rang d'oignons ».
- Assurer la création de séquences bâties rythmées par des éléments bâtis et non bâtis et une animation au sein d'une même séquence bâtie.
- Viser une perception d'ensemble homogène en matière de volumétrie et de tonalités.
- Assurer la création d'un effet de porte visant à matérialiser l'entrée de l'agglomération.
- Gérer le stationnement en site privé.
- Préserver au maximum la végétalisation des intérieurs d'îlots et des cours et jardins.
- Prendre les mesures adéquates afin de réduire les risques liés aux inondations et au ruissellement ainsi qu'aux autres risques naturels.

INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION

L'implantation des constructions se fait en **ordre semi-continu** ou en **ordre ouvert**. Elle intègre les caractéristiques physiques du terrain (relief, axe de ruissellement, etc.). La profondeur totale de la construction se limite à 12 mètres.

La **division parcellaire** vise à créer une diversité et un rythme d'ensemble.

En cas de construction isolée, le **dégagement latéral** est de minimum 3,5 mètres afin de permettre une extension future.

L'**emprise totale au sol de l'ensemble des volumes secondaires** ne peut être supérieure à la surface du bâtiment principal. L'emprise des volumes annexes reste raisonnable.

En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement peuvent s'étendre au-delà de l'emprise hors-sol des constructions et des installations.



En fonction du caractère bâti des parcelles contigües, les modes d'implantation possibles sont repris dans le tableau ci-dessous.

	Implantation	Illustration
2 parcelles bâties contigües	- Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les volumes principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines (en mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe)	
1 parcelle bâtie contigüe	- Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines (en mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe)	
0 parcelle bâtie contigüe	- Faîte de toiture orienté perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux OU - Faîte de toiture implanté parallèlement aux courbes de niveau lorsque le relief est marqué avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux OU - Faîte de toiture implanté parallèlement à la voirie avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux OU - Ponctuellement, pour marquer une fermeture de l'espace et/ou un effet de porte, façade de toiture implanté perpendiculairement à la voirie et sur l'alignement	



INDICATIONS DE VOLUMETRIE

Le **volume principal** est couvert par une toiture à deux versants de pente symétrique comprise entre 30° et 35°. En fonction des spécificités du contexte bâti et non bâti, une toiture plate peut éventuellement être autorisée.

Le **volume principal** présente un gabarit de 2 niveaux hors-sol par rapport à la cour ouverte en relation avec la voirie, le second niveau pouvant être partiellement engagé dans la toiture.

La **hiérarchie** entre le volume principal et le ou les volumes secondaires est clairement marquée. Le gabarit des volumes secondaires doit être inférieur à celui du volume principal.

INDICATIONS DE COULEURS

Les tonalités des **parements d'élévations** sont comprises dans les palettes de jaune, de gris et de brun, conformément au nuancier pour les façades rurales de Lorraine belge (voir annexe). Lorsque les élévations sont **différenciées** les unes des autres, le choix des tonalités est limité à deux.

En cas de mise en œuvre d'un bardage en pignon, celui-ci est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.

La **toiture** est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades visibles depuis le domaine public sont maintenues.

Par ailleurs, en cas de subdivision en plusieurs logements, la transformation intègre une **division verticale** avec un accès direct au jardin, sauf au-dessus de surfaces commerciales situés au rez-de-chaussée.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Les **volumes annexes** implantés à l'avant de l'ensemble bâti et visibles depuis l'espace public participent à la structuration et au dynamisme de l'espace rue. Les volumes annexes implantés à l'arrière de l'ensemble bâti présentent un gabarit limité et un mimétisme paysager.

En fonction du contexte et des dispositions du schéma de développement communal, l'avant-cour est aménagée sur le principe, soit de la **cour ouverte**, soit de la **cour fermée**. En cas de cour ouverte, celle-ci peut être accompagnée de plantation d'arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales).

Pour les **clôtures**, les haies vives ainsi que les murs existants (plus spécifiquement les murs en maçonnerie traditionnelle de schiste et de calcaire) sont maintenus. Les nouvelles clôtures sont obligatoirement végétalisées ou intégrées dans de la végétation.

Les aménagements des abords favorisent l'**infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables ou semi-perméables).

Les projets sont conformes au code de l'eau dans sa version en vigueur au moment de l'instruction du dossier. Ils sont également conformes à la note d'intention du Collège communal favorisant la réutilisation des eaux claires et son application concrète dans les permis d'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'instruction du dossier. En cas d'incohérence entre ces deux documents, la règle la plus stricte est d'application.

Les **intérieurs d'îlots** sont aménagés dans une optique de qualité et de quiétude tout en gardant une prédominance végétalisée. L'imperméabilisation des sols y est limitée au strict minimum.

Chaque logement unifamilial dispose d'un espace réservé au rangement des **poubelles**.



INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les **aires de stationnement** sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables. La plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 4 emplacements de stationnement est imposée. Le stationnement s'inscrit en relation avec la voirie.

Les besoins en stationnement sont gérés sur **domaine privé** et chaque logement doit disposer d'au minimum 2 places de stationnement.

INDICATIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS À CARACTÈRE ECONOMIQUE ET AGRICOLE

Les indications suivantes sont complémentaires aux indications des aménagements des abords des constructions énoncées ci-avant.

Dans la mesure du possible, les **espaces de livraison** ne sont pas localisés à l'arrière des bâtiments afin de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage.

Le stationnement s'intègre selon le contexte bâti.

La localisation des **stockages, entreposages et infrastructures techniques** vise une intégration au contexte bâti. Ils sont préférentiellement intégrés dans un bâtiment.

Le **solde non bâti** est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments et en constituant une **zone tampon** vis-à-vis du voisinage.

Les **bâtiments agricoles** s'inspirent des indications de la fiche « Aire agricole » tout en visant un équilibre entre fonction agricole et fonction résidentielle.



CONTEXTE

L'aire résidentielle paysagère est généralement la plus éloignée du centre du village et présente des contraintes paysagères généralement importantes. Elle se caractérise également par des densités faibles et une typologie de bâti isolé.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

L'objectif propre à cette zone est de **limiter au minimum l'impact paysager** de l'urbanisation. L'impact paysager est à envisager à deux niveaux :

- Au niveau de la voirie et de son organisation générale ;
- Au niveau de l'unité paysagère dont il convient de limiter la perception de mitage/fragmentation.

Plus spécifiquement, cela se traduit par :

- Préserver des points de vue et des ouvertures paysagères perceptibles depuis le domaine public vers les campagnes alentours en contrôlant l'implantation du bâti et en maîtrisant la végétation.
- Préserver des ouvertures paysagères entre certaines constructions.
- Minimiser la perception paysagère des constructions depuis les vues courtes mais également depuis les vues plus lointaines, notamment par une végétalisation de la zone recul.
- Eviter l'effet « bloc » de la végétation.
- Gérer le stationnement en site privé.
- Prendre les mesures adéquates afin de réduire les risques liés aux inondations et au ruissellement ainsi qu'aux autres risques naturels.

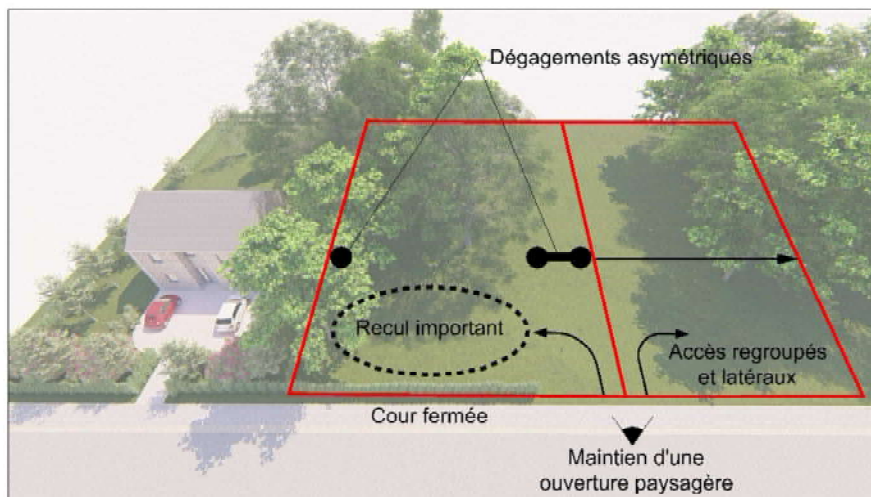
INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION

L'implantation des volumes veille à maintenir les **vues longues** ou les **ouvertures paysagères** existantes depuis l'espace public.

L'implantation des volumes principaux se fait en **ordre ouvert** avec :

- un **recul** relativement **important** par rapport à l'alignement pour assurer la constitution d'une cour fermée qui permet l'organisation du stationnement derrière la « fermeture » végétale ;
- des **dégagements latéraux asymétriques**.



Une implantation en mitoyenneté (sur une limite parcellaire latérale) est envisageable uniquement en cas de démonstration de la plus-value paysagère de cette implantation (par exemple pour maximaliser une fenêtre paysagère).

Dans la mesure du possible, les **accès** sont **regroupés et prévus latéralement**, le but étant de garantir le maintien d'ouvertures paysagères.

L'**emprise totale au sol de l'ensemble des volumes secondaires** ne peut être supérieure à la surface du bâtiment principal. L'emprise des volumes annexes reste raisonnable. Un regroupement des volumes principal, secondaires et annexes est recherché.

En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement peuvent s'étendre au-delà de l'emprise hors-sol des constructions et des installations.

INDICATIONS DE VOLUMETRIE

Le **volume principal** est couvert par une toiture à deux versants de pente symétrique comprise entre 30° et 35° ou par une toiture plate.

Le **volume principal** présente un gabarit maximum de deux niveaux depuis le terrain naturel.

La **hiérarchie** entre le volume principal et le ou les volumes secondaires est clairement marquée. Le gabarit des volumes secondaires doit être inférieur à celui du volume principal.

INDICATIONS DE COULEURS

Les tonalités des **parements d'élévations** sont comprises dans les palettes de jaune, de gris et de brun, conformément au nuancier pour les façades rurales de Lorraine belge (voir annexe). Lorsque les élévations sont **différenciées** les unes des autres, le choix des tonalités est limité à deux.

En cas de mise en œuvre d'un bardage en pignon, celui-ci peut être de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.

La **toiture** est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.



INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades visibles depuis le domaine public sont maintenues.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

L'avant-cour est aménagée sur le principe de la **cour fermée**. La végétation, composée d'arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences feuillues indigènes), referme l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments tout en maintenant, à tout le moins ponctuellement, des ouvertures paysagères depuis l'espace public.

Pour les **clôtures**, les haies vives ainsi que les murs existants (plus spécifiquement les murs en maçonnerie traditionnelle de schiste et de calcaire) sont maintenus. Les nouvelles clôtures sont obligatoirement végétalisées ou intégrées dans de la végétation.

Les **volumes annexes** présentent un gabarit limité et un mimétisme paysager.

Les aménagements des abords favorisent l'**infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables ou semi-perméables).

Les projets sont conformes au code de l'eau dans sa version en vigueur au moment de l'instruction du dossier. Ils sont également conformes à la note d'intention du Collège communal favorisant la réutilisation des eaux claires et son application concrète dans les permis d'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'instruction du dossier. En cas d'incohérence entre ces deux documents, la règle la plus stricte est d'application.

Les **intérieurs d'îlots** sont aménagés dans une optique de qualité et de quiétude tout en gardant une prédominance végétalisée. L'imperméabilisation des sols y est limitée au strict minimum.

Chaque logement unifamilial dispose d'un espace réservé au rangement des **poubelles**.

INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les **aires de stationnement** sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables. La plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 4 emplacements de stationnement est imposée. Le stationnement s'inscrit en relation avec la voirie.

Les besoins en stationnement sont gérés sur **domaine privé** et chaque logement doit disposer d'au minimum 2 places de stationnement.

INDICATIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS À CARACTÈRE ECONOMIQUE ET AGRICOLE

Les indications suivantes sont complémentaires aux indications des aménagements des abords des constructions énoncées ci-avant.

Dans la mesure du possible, les **espaces de livraison** ne sont pas localisés à l'arrière des bâtiments afin de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage.

Le stationnement s'intègre selon le contexte bâti.

La localisation des **stockages, entreposages et infrastructures techniques** vise une intégration au contexte bâti. Ils sont préférentiellement intégrés dans un bâtiment.

Le **solde non bâti** est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments et en constituant une **zone tampon** vis-à-vis du voisinage.



Les **bâtiments agricoles** s'inspirent des indications de la fiche « Aire agricole » tout en visant un équilibre entre fonction agricole et fonction résidentielle.



CONTEXTE

Les zones de loisirs au plan de secteur sont destinées à accueillir de l'équipement touristique et de loisirs, en ce compris l'hébergement touristique. Les contextes dans lesquels s'inscrivent ces zones sont assez différents. Par ailleurs, l'occupation du sol y est diversifiée : camping, lotissement résidentiel, etc.

Enfin, les projets touristiques qu'elles peuvent accueillir peuvent être de nature diverse : camping, village de vacances, équipements récréatifs, etc.

Il en résulte donc différentes possibilités d'urbanisation qu'il convient de gérer au mieux sans entraver de manière excessive leur développement.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

L'objectif prioritaire pour cette aire est de favoriser l'**intégration paysagère** des constructions et des infrastructures. La végétalisation des différentes zones est également une priorité afin d'en préserver l'aspect « nature ».

Un second objectif concerne la **recherche d'une cohérence d'ensemble** au sein d'une même zone de loisirs et la création d'ambiances spécifiques par ensemble ou sous-ensemble.

Plus précisément, cela se traduit par :

- Intégrer les constructions dans les lignes de force du paysage, plus particulièrement le relief et la végétation.
- Recourir à des tonalités peu prégnantes au niveau paysager conférant un certain mimétisme par rapport à l'environnement.
- Intégrer les activités et installations par rapport au voisinage en jouant sur l'aménagement des abords et la localisation des fonctions annexes.
- Végétaliser les espaces non utilisés et les abords.
- Regrouper et dissimuler par de la végétation les fonctions annexes non esthétiques.
- Prendre les mesures adéquates afin de réduire les risques liés aux inondations et au ruissellement.
- Gérer le stationnement en site privé.

INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION

Les bâtiments s'implantent selon la trame topographique afin de minimiser les travaux de modifications du relief du sol.

En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement peuvent s'étendre au-delà de l'emprise hors-sol des constructions et des installations.

En cas de **projets d'hébergements touristiques groupés**, un minimum de 25 % de la superficie concernée est consacré aux équipements communautaires, aux espaces verts et aux équipements récréatifs.



INDICATIONS DE VOLUMETRIE

Une **liberté volumétrique** est autorisée.

Les **bâtiments** présentent un gabarit maximum de deux niveaux depuis le terrain naturel.

INDICATIONS DE COULEURS

Plus particulièrement dans un contexte paysager ouvert, les **tonalités** utilisées pour les élévations et pour les toitures sont choisies dans une gamme de teintes sombres et mates.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation, on veille à assurer une harmonie avec l'existant, notamment en matière de volumétrie et de tonalité.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Les abords des constructions font l'objet d'aménagements paysagers qui créeront des **ambiances spécifiques** au sein du site.

Les aménagements des abords favorisent l'**infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables ou semi-perméables).

En cas d'implantation au sein d'un **milieu forestier**, le couvert boisé est prioritairement maintenu. Seul un dégagement limité autour de la construction et pour permettre l'accès est autorisé.

Pour les **plantations**, les essences sont diversifiées et choisies parmi les essences feuillues locales.

L'intégration paysagère des constructions est favorisée par un **accompagnement végétal** structuré composé d'arbres à haute-tige, de bosquets, de haies, etc. Les éléments verts préexistants servent de trame à cet accompagnement végétal.

En cas de **projets d'hébergements touristiques groupés**,

- une **zone tampon périphérique** est mise en place afin d'intégrer paysagèrement les constructions. Elle prend préférentiellement la forme d'une lisière multi-étagée et, au minimum en cas d'impossibilité (manque de place, etc.), d'une haie haute feuillue ;
- les développements et les aménagements se structurent sur base d'un **réseau structuré de cheminements doux** ;
- les **aires de services** (déchetterie, etc.) sont regroupées à proximité des infrastructures d'accès et sont accompagnées de végétation visant à réduire leur visibilité.

INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les **aires de stationnement** sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables. La plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 4 emplacements de stationnement est imposée.

Les besoins en stationnement sont gérés sur **domaine privé**.

En cas de **projets d'hébergements touristiques groupés**, le stationnement est regroupé et du stationnement **vélo** est obligatoirement prévu.



CONTEXTE

Les aires d'activité économique sur la commune de Habay regroupent 4 zones du plan de secteur :

- Cinq zones d'activité économique mixte dont les plus importantes se situent à Marbehan et aux Coeuvin.
- Deux zones d'activité économique industrielle aux Coeuvin et à Marbehan.
- Trois zones de dépendances d'extraction à Anlier, à Houdemont et à Rulles qui ne sont plus actuellement exploitées.
- Le centre d'enfouissement technique de Habay (repris en zone spécifique CET au plan de secteur).

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

L'objectif est d'intégrer le gabarit et la volumétrie de ces bâtiments aux **lignes de force du paysage** afin d'en réduire l'impact paysager. On recherche également à tendre vers une cohérence urbanistique au sein d'un même ensemble et de favoriser l'intégration paysagère (homogénéité des couleurs, végétalisation, équilibre déblais-remblais, etc.), tout en tenant compte des spécificités et des besoins de chaque entreprise.

INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION

Les bâtiments s'implantent, soit de manière isolée, soit en mitoyenneté. A moins que les lignes de force du paysage justifient une implantation alternative, les bâtiments sont implantés avec le faite de toiture (ou, pour les toitures plates, avec la façade principale) :

- Parallèlement à l'alignement ;
- Perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales.

La **division parcellaire** est réalisée en fonction des besoins de chaque entreprise sans compromettre la réalisation d'ensemble du parc d'activités économiques et en respectant une gestion parcimonieuse du sol.

Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées afin d'**éviter un étalement inutile**, ce qui permet de libérer des surfaces pour le développement ultérieur éventuel de l'entreprise.

En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement peuvent s'étendre au-delà de l'emprise hors-sol des constructions et des installations.

INDICATIONS DE VOLUMETRIE

Les bâtiments présentent une **volumétrie** simple.

La **toiture** à deux versants est privilégiée mais elle peut également être plate lorsque l'emprise au sol est trop importante ou lorsque les aspects paysagers le justifient.



INDICATIONS DE COULEURS

Les tonalités des **parements d'élévations** sont comprises dans les palettes de jaune, de gris et de brun, conformément au nuancier pour les façades rurales de Lorraine belge (voir annexe).

Lorsque les élévations sont **différenciées** les unes des autres, le choix des tonalités est limité à deux.

Les **toitures à versants** sont de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat. Lorsqu'elle est plate, elle peut être végétalisée.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades visibles depuis le domaine public sont maintenues.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

Les travaux de **modification du relief** du sol sont réalisés avec parcimonie et de manière à tendre vers un équilibre général des déblais et remblais.

Les aménagements des abords favorisent **l'infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables ou semi-perméables).

Des mesures d'isolement adéquates sont prises pour minimiser les nuisances par rapport au voisinage.

L'intégration paysagère des constructions est favorisée par un **accompagnement végétal** structuré composé d'arbres à haute-tige, de bosquets, de haies, etc. Les éléments verts préexistants servent de trame à cet accompagnement végétal.

Les talus sont obligatoirement végétalisés pour éviter leur effet marquant dans le paysage.

En cas de mise en place d'une **zone tampon périphérique** (dispositif d'isolement), elle prend préférentiellement la forme d'une lisière multi-étagée et, au minimum en cas d'impossibilité (manque de place, etc.), d'une haie haute feuillue.

Les **stockages, entreposages et infrastructures techniques** sont localisés à l'arrière des constructions avec une attention particulière portée à l'intégration paysagère.

Le **solde non bâti** est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments.

INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les **aires de stationnement** sont situées en relation avec le domaine public.

Elles sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables. La plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 4 emplacements de stationnement est imposée.

Les besoins en stationnement sont gérés sur **domaine privé**.



CONTEXTE

L'aire rurale agricole constitue un espace ouvert au sein duquel peuvent venir s'implanter des bâtiments à vocation agricole. La nature ouverte des espaces et l'importante emprise au sol des exploitations agricoles actuelles constituent une menace potentielle pour le paysage. Or, ces exploitations sont essentielles compte tenu du rôle productif qu'elles jouent dans nos campagnes.

Par ailleurs, certains bâtiments antérieurs au plan de secteur dont la fonction actuelle n'est plus en rapport avec l'agriculture sont situés dans cette aire.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

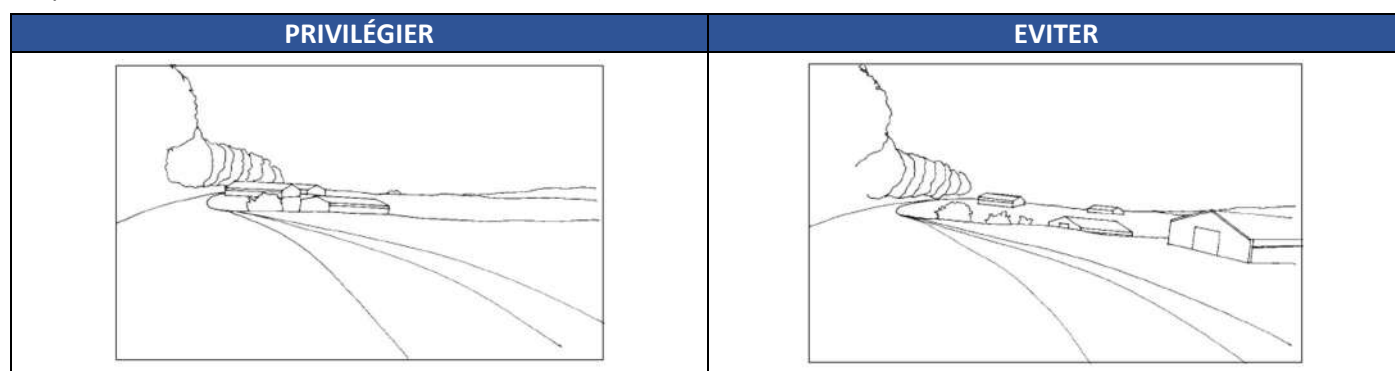
L'objectif est de soigner l'**insertion paysagère** des futurs bâtiments et d'**éviter le mitage de l'espace rural**.

INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION¹

Les **regroupements** de plusieurs installations d'une même exploitation sont encouragés pour éviter le mitage de l'espace rural. L'extension d'exploitations existantes doit donc être privilégiée dans la mesure du possible.

On veille également à former un ensemble cohérent entre les bâtiments de l'exploitation et le logement de l'exploitant.



Les bâtiments sont implantés parallèlement aux **courbes de niveaux** pour s'intégrer au mieux dans le relief en privilégiant une implantation en déblais plutôt qu'en remblais tout en veillant à maintenir un certain équilibre entre déblais et remblais.

¹ Illustrations tirées de la brochure « Conseils pour l'intégration paysagère des bâtiments agricoles » édité par le Service Public de Wallonie en 2001



PRIVILÉGIER	EVITER

Les implantations à proximité des **lignes de crête** et des **fonds de vallée** sont **évités**.

PRIVILÉGIER	EVITER

INDICATIONS DE VOLUMETRIE

La volumétrie des bâtiments est sobre et en rapport avec les lignes de force du paysage.

Les bâtiments sont ponctués par une **toiture à deux versants** de pente symétrique. Les pentes de toiture sont supérieures à 20°.

INDICATIONS DE COULEURS

Il importe que les projets soient bien intégrés dans le paysage.

Les **tonalités** utilisées pour les élévations sont choisies dans une gamme de teintes de gris ou de brun, en privilégiant un recours au bois.

La toiture présente une tonalité gris anthracite.

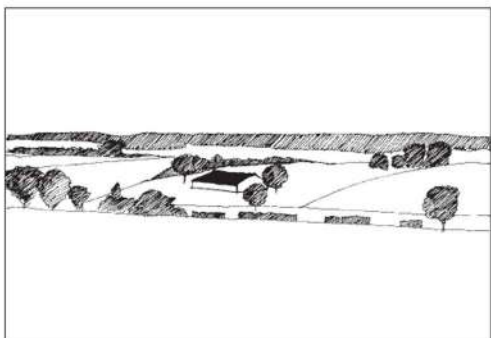
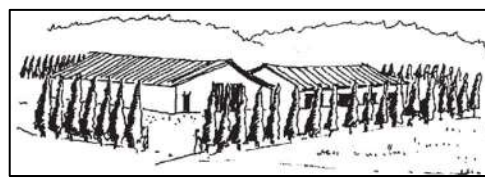
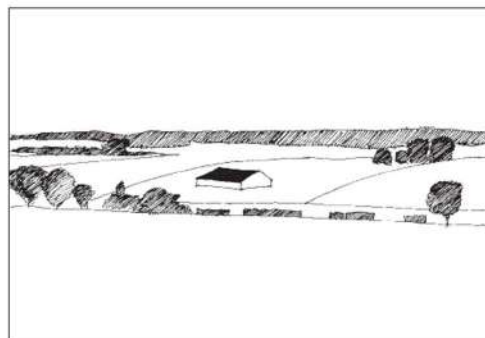
L'aspect sombre et mat est obligatoirement recherché tant pour les élévations que les toitures.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades visibles depuis le domaine public ou d'un point de vue remarquable sont maintenues.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'intégration paysagère des constructions est favorisée par l'accompagnement d'arbres à haute-tige ou de bosquets d'essences locales. Il importe toutefois de ne pas tomber dans l'excès en évitant le « camouflage ».

**PRIVILÉGIER****EVITER**

L'imperméabilisation des surfaces est limitée aux aires de manœuvre et de stockage, les abords gardent au maximum leur caractère « naturel ».



CONTEXTE

Il s'agit d'une aire sur laquelle certains actes et travaux très limités peuvent y être autorisés. Elle englobe principalement la zone forestière du plan de secteur mais également la zone naturelle et la zone d'espaces verts.

Par ailleurs, les dispositions du CoDT y réglementent déjà de manière détaillée les conditions à respecter pour pouvoir y construire.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire (espace public / enseignes et dispositifs de publicité / modules techniques domestiques).

Enfin, il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

L'objectif est l'**intégration paysagère** par une minimisation de la perception du projet par rapport aux lignes de vue. Il convient également d'**éviter le mitage de l'espace rural**.

INDICATIONS

INDICATIONS D'IMPLANTATION

Les implantations à proximité des **lignes de crête** et des **fonds de vallée** sont **évités**.

INDICATIONS DE VOLUMETRIE

La volumétrie des bâtiments est **simple et compact** et en rapport avec les lignes de force du paysage.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades visibles depuis le domaine public ou d'un point de vue remarquable sont maintenues.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'intégration paysagère des constructions est favorisée par le maintien autant que possible de la végétation existante et par la plantation d'arbres à haute-tige ou de bosquets d'essences locales. Il importe toutefois de ne pas tomber dans l'excès en évitant le « camouflage ».

Le recours à des matériaux garantissant l'**infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables ou semi-perméables) est obligatoire.



CONTEXTE

A l'échelle de la commune de Habay, l'espace public est constitué de rues, de venelles, de places, de croisements et de parcs publics (espaces verts). Ils peuvent se résumer à :

- La rue (la voirie) ;
- Les places (place de village, place de quartier, square) ;
- Les parcs publics ;
- Les croisements ;
- Les autres espaces publics ne rentrant pas dans les éléments précédents.

Les usoirs constituent une particularité typologique et d'usage de l'espace public.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

OBJECTIFS SPECIFIQUES

Au-delà des objectifs généraux traitant des espaces publics, il importe que chaque aménagement de voirie ou d'espace public soit pensé de manière transversale en intégrant dans sa conception :

- Une sobriété générale ;
- La configuration des lieux et plus particulièrement les séquences bâties, non bâties et ses connexions avec les autres espaces publics ;
- Les différents usages, usagers et la place accordée à chacun d'entre eux ;
- Une dimension identitaire, attractive et multifonctionnelle ;
- Des principes facilitant l'intermodalité lorsqu'elle est pertinente ;
- Des aménagements de convivialité ;
- Une place pour la nature ;
- La trame topographique.

L'aménagement des espaces publics veille à **sécuriser les usagers faibles**.

Au sein des nouveaux développements immobiliers, l'espace public doit être mis au centre de la politique d'aménagement. Il endosse un rôle structurant fort et non résiduel.

De manière générale, les caractéristiques des usoirs sont préservées (en s'inspirant de la publication « Les usoirs en Lorraine belge – Sensibilisation et conseils » éditée par la Maison de l'Urbanisme Lorraine-Ardenne).

INDICATIONS

INDICATIONS DE CONSERVATION DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

L'aménagement de l'espace public et des voiries intègre des revêtements de sol, du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations durables dans le temps et aisées à entretenir.

Les caractéristiques qualitatives des espaces publics sont maintenues. Si des matériaux nobles et/ou une végétation remarquable sont présents dans l'espace public, ils sont obligatoirement maintenus sauf contrordres techniques ou sanitaires.

INDICATIONS D'ASPECT DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

L'aspect des espaces partagés et des places se différencie de celui des voiries conventionnelles et tend à diminuer la pression, à tout le moins visuelle, de l'automobile.



Lorsque cela est possible, des aménagements ponctuels sont créés pour permettre la mise en place de végétation et/ou de mobilier urbain.

Les **aires de stationnement** sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables. La plantation d'un arbre (à moyenne ou haute tige) par 4 emplacements de stationnement est imposée.

INDICATIONS DE GABARIT DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS

Les voiries intègrent dans leur profil **des dispositifs de circulation piétonne et cycliste**. Ces dispositifs sont déterminés en fonction du statut de la voirie et présentent une facilité d'utilisation (surface plane non glissante).

Les **voiries de desserte locale**, c'est-à-dire accueillant uniquement un trafic local, sont traitées prioritairement en espace partagé (pas de séparation de l'espace en fonction des usagers).

INDICATIONS RELATIVES A L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, Y COMPRIS L'USOIR

Aménagements, matériaux et teintes

Chaque projet d'aménagement du domaine public, qu'il soit d'initiative public ou privé, doit permettre d'assurer une cohérence d'ensemble avec l'espace public sur lequel l'aménagement est réalisé, au niveau des matériaux et de la teinte (exemple : pas de carrelage blanc à côté d'un trottoir en tarmac gris).

La végétalisation des espaces (pelouses, végétation ou arbres à haute tige) doit être favorisée dès que possible.

L'imperméabilisation des sols ne doit être prévue qu'aux accès vers les entrées et garages, ainsi que les trottoirs permettant le passage du public.

Les aménagements d'espaces publics de plus grande envergure (aménagement de places ou placette) ne doivent pas se conformer aux présentes règles afin d'assurer une cohérence globale et un intérêt pour la collectivité ;

Accès

Les aménagements réalisés sur domaine public ne doivent pas empêcher les déplacements sur l'ensemble du domaine public concerné, tant depuis la voirie vers la propriété privée (accès perpendiculaire vers le domaine privé) que dans la gestion globale du domaine public (accès le long des bâtiments garanti, principe d'usoir continu à préserver là où il est possible).

Quand il est d'initiative privée, l'aménagement du domaine public ne peut inclure aucun élément saillant (bordure, marche, cassure même réduite) afin de ne pas mettre à mal le principe de continuité et d'homogénéité.

Ajustement

Un espace d'ajustement entre les niveaux des seuils d'accès (garage, porte d'entrée) est permis, pour peu qu'il soit limité à un dépassement de 50cm sur le domaine public au droit du seuil concerné. Sur cette zone d'ajustement, des éléments saillants (marche, muret) sont autorisés s'ils ont pour unique fonction de rattraper le niveau du terrain naturel et que leur hauteur est la plus limitée possible.

Une cohérence avec les espaces d'ajustement des biens mitoyens doit être recherchée (aménagement en long et en travers à étudier).

Des exonérations sont envisageables afin de permettre un accès facilité aux PMR.

Cohérence indépendamment de la propriété de l'assiette

En cas d'aménagement sur une zone mixte (domaine public, domaine privé communal et/ou domaine privé) ou bien lorsque le découpage cadastral inclue des zones privées venant interrompre un espace public continu, une cohérence d'ensemble sera à trouver afin de faire prévaloir le principe d'usoir continu et les indications des points précédents.



CONTEXTE

Les enseignes et dispositifs de publicités sont actuellement visés par un chapitre du Guide Régional d'Urbanisme : le « *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité* ». Cette fiche du GCU s'inscrit en complémentarité et précise le champ des possibilités définies par le GRU.

L'homogénéité et la qualité de l'espace public constituent l'un des facteurs participant à l'attractivité commerciale et touristique de la commune de Habay. Or, les enseignes et les dispositifs de publicité peuvent avoir un impact négatif important sur la perception de cet espace public.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

Il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES

Les enseignes et les dispositifs de publicité s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement général.

Plus spécifiquement, cela se traduit par :

- Ne pas nuire à l'habitabilité des lieux et du voisinage (plus particulièrement par rapport au logement), que ce soit par leur luminosité ou le bruit qu'ils génèrent.
- Ne pas compromettre la lisibilité de l'espace-rue et la perception volumétrique du bâtiment.
- Ne pas constituer de menace pour la sécurité publique et ne pas occasionner de gêne aux utilisateurs de la voirie.

INDICATIONS

INDICATIONS SUR LES ENSEIGNES

Les enseignes sont positionnées entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Enseigne en bandeau

L'enseigne en bandeau (ou en applique), c'est-à-dire apposée traditionnellement au-dessus de la vitrine dans le même plan que la façade de l'immeuble, ne doit pas dépasser la largeur de la baie du commerce et son épaisseur n'excédera pas 5 cm.

Les enseignes et dispositifs de publicité n'obturent pas les baies, même de manière partielle. Leur hauteur maximale est de 0,70 cm.

Le bandeau de la devanture comprend essentiellement l'information principale, le nom commercial de l'établissement et/ou l'activité proposée. Il ne doit communiquer que sur le nom de l'enseigne et/ou l'objet du commerce en évitant les publicités commerciales.

La durée de validité des permis d'urbanisme relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité étant limitée, l'enseigne ou le dispositif de publicité sera enlevé et les lieux remis en état après cession de l'activité ou péremption du permis d'urbanisme, dans un délai de 1 mois.

Enseigne en drapeau

L'enseigne en drapeau (ou en potence), c'est-à-dire apposée perpendiculairement à la façade de l'immeuble, est autorisée mais limitée au nom du commerce (à l'exclusion de toute publicité ou autre mention). Ses dimensions sont



proportionnées par rapport aux dimensions du commerce et de sa façade et s'inscrit dans un carré de maximum 0,70 m de côté.

Elle laisse un passage libre de minimum 2,50 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir. Leur débordement perpendiculaire au plan de la façade est limité à un maximum de 80 centimètres.

Lettrage et couleur

Les enseignes sont composées de lettres (et signes) découpées. Elles doivent être maintenues en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il est d'usage de proscrire toute accumulation de textes et mélange de typographies, de limiter le nombre de couleurs à 3 maximum et de préférer des couleurs sobres. Idéalement, les couleurs sont cohérentes et en harmonie avec les matériaux de la façade et son environnement.

Affichage sur vitrine

Dans tous les cas, l'occupation des vitrines doit rester modérée pour conserver une proportion équilibrée et permettre la transparence. Les adhésifs sont sobres, translucides et harmonisés à l'esprit du commerce. Leur nombre est limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines.

Les marques/mentions publicitaires adhésives de toutes dimensions sont prosrites sur les vitrines. Si une enseigne est déjà présente ailleurs que sur la vitrine, des compléments d'information/photos peuvent occuper maximum 15 % de la surface de la vitrine. Si une enseigne n'est pas présente ailleurs que sur la vitrine, les panneaux adhésifs faisant mention de photos, compléments d'information et enseignes peuvent occuper maximum 30 % de la surface de la vitrine.

Stores et bannes

Les accessoires, stores et bannes, marquises et auvents doivent s'harmoniser avec la devanture. Ils sont de forme simple et de coloris uni. Les mentions et marques publicitaires ne peuvent dépassés plus de 15 % de la surface, avec un maximum de 50 cm².

Grilles et volets

Les grilles et volets doivent rester les plus discrets possibles et maintenir un espace de présentation intérieur dans la vitrine. Les caissons de grilles et rideaux pleins métalliques extérieurs sont prosrits.

Eclairage

L'éclairage des enseignes et des vitrines ne doit pas être prédominant par rapport à l'éclairage public.

Il convient de limiter le nombre de couleur d'éclairage à une seule et recourir au blanc « naturel ». L'éclairage indirect est privilégié.

Les caissons lumineux ou clignotants sont interdits.

Matériaux

Le choix des matériaux et des teintes se fait en harmonie avec la façade de l'immeuble et ceux-ci restent sobres. Les matières plastiques fragiles et les pastiches ainsi que les matériaux réfléchissants sur de grandes surfaces sont prosrits.

INDICATIONS SUR LES DISPOSITIFS DE PUBLICITÉ ET D'AFFICHAGE

Les **dispositifs de publicité sur pignon aveugle** sont apposés parallèlement au pignon. Ils sont implantés à un maximum de 0,6 m de la limite du pignon et de toute ouverture. Chaque pignon ne comprend pas plus d'un seul dispositif.

Les **totems** sont implantés sur domaine privé à un minimum de 3,5 m de la façade. Ils n'entravent pas l'accès au commerce ou aux véhicules de secours.



CONTEXTE

Dans de nombreux cas, les modules domestiques, notamment pour la production d'électricité et de chaleur, sont dispensés de permis. Toutefois, la volonté communale est de rappeler, à travers le GCU, les principes généraux de bonne intégration de ces équipements.

OBJECTIFS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Pour rappel, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

Il est également rappelé que, compte tenu de leurs spécificités et du caractère symbolique des fonctions qu'ils peuvent abriter, les équipements d'intérêt général ne sont pas visés par les indications suivantes.

OBJECTIFS SPECIFIQUES

Les modules domestiques, notamment de production d'électricité et de chaleur, s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement général et occasionnent des nuisances limitées pour le voisinage. On veille à minimiser leur impact paysager et leur visibilité depuis le domaine public.



OBJECTIFS SPECIFIQUES

Pour rappel (cfr OG7), tout projet, y compris la division de logements, garantit la constitution de lieux de vie intérieurs et extérieurs qualitatifs, qualité évaluée au regard de l'habitabilité des logements.

INDICATIONS

Pour la création de logements, ceux-ci devront respecter les règles de salubrité et une taille minimale, éventuellement modulée par une note d'intention du Collège sur ce thème.

Pour les **nouvelles constructions** : les tailles suivantes sont à rechercher :

- Habitat alternatif : 25m²
- Studio : 50m²
- 1 chambre : 70m²
- 2 chambres : 85m²
- 3 chambres et + : 100m²

Pour la **transformation d'habitation existante** : les logements doivent à minima atteindre 50% des surfaces précitées, dans le respect des critères de salubrité.



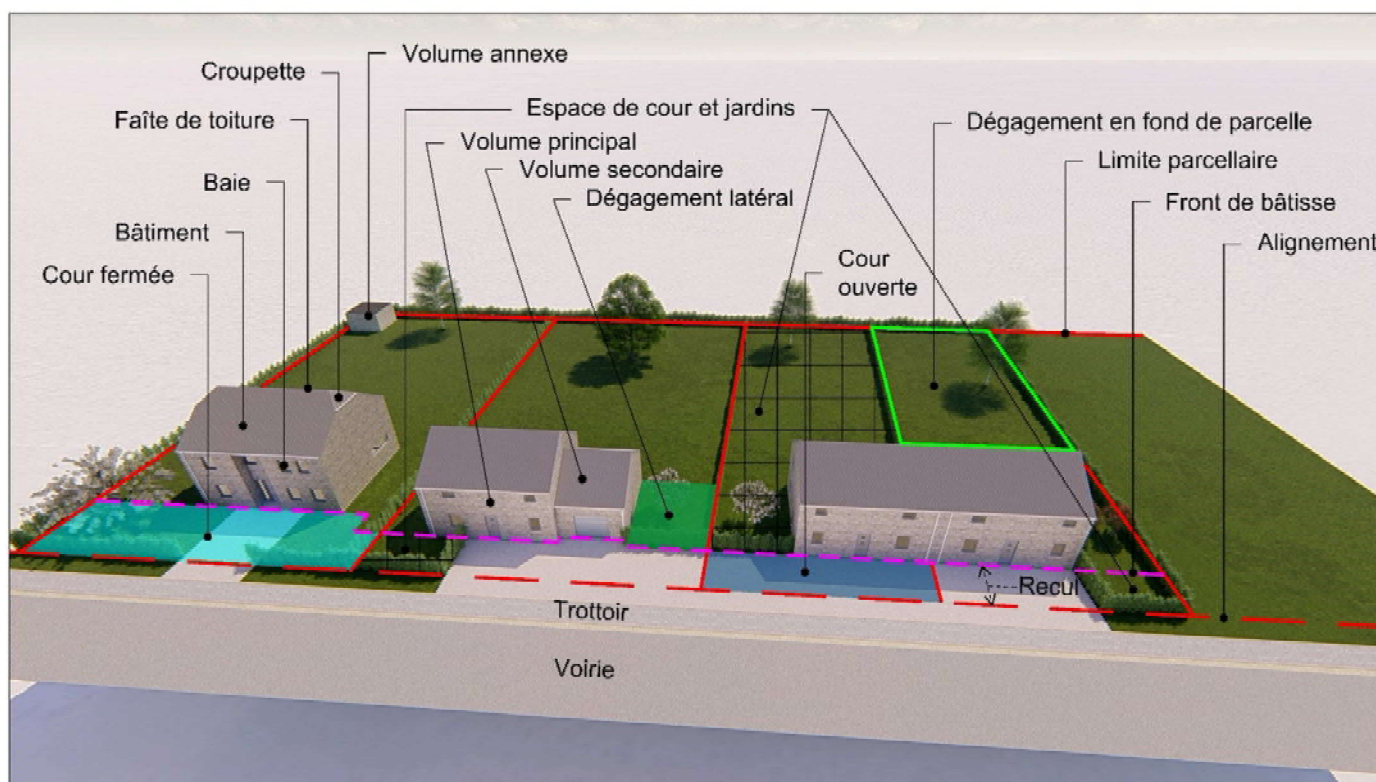
DÉFINITIONS

Aire	Partie du territoire communal dont les caractéristiques urbanistiques présentent une certaine homogénéité et pour laquelle des objectifs et des indications sont formulés.
Appentis	Toit à un seul versant dont le faîte s'appuie sur ou contre un mur.
Alignement	Limite séparative entre le domaine public et le domaine privé.
Bâtiment	Construction couverte et close.
Cour fermée	Espace compris entre l'alignement et la construction et présentant un caractère fermé délimité par la mise en place de dispositifs principalement végétaux.
Cour ouverte	Espace ouvert compris entre l'alignement et la construction et présentant une continuité (fonctionnelle, visuelle, etc.) avec l'espace public.
Croupette	Petit versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité. Contrairement à la croupe, la croupette ne descend pas aussi bas que les pans principaux.
Dégagement latéral	Espace compris entre un bâtiment et la limite parcellaire latérale.
Dégagement en fond de parcelle	Espace compris entre un bâtiment et la limite parcellaire arrière.
Emprise au sol	Surface au sol d'un bâtiment.
Enseigne	Inscription, emblème, forme, image ou objet symbolique apposé sur un immeuble et relatif à une activité qui s'y exerce.
Espace de cours et jardins	Espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation situé soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté de celle-ci et constitué : soit d'une cour qui est l'espace pourvu d'un revêtement en dur ou en matériau discontinu, soit d'un jardin qui est l'espace végétalisé, soit d'une combinaison de ces deux éléments.
Espace rue	Espace contenu entre les façades à rue des constructions situées le long de la voirie et le plan formé par celle-ci et les zones de recul qui la bordent.
Espace public	Ensemble des lieux accessibles au public sans autorisation.
Faîte de toiture	Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.
Front de bâtisse	Plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions.
Gabarit	Désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction (hauteur, emprise au sol,...).
Ilot	Plus petite unité de l'espace urbanisé, entièrement délimitée par des voies.
Implantation	Disposition d'un bâtiment sur un terrain.
Ligne de crête	Ligne de points hauts d'un relief séparant deux versants opposés.
Ligne de force du paysage	Lignes d'origine naturelle ou artificielle mettant en évidence la structure générale du paysage et servant de guide pour le regard
Limite parcellaire	Limite qui sépare deux terrains appartenant à deux propriétaires différents.
Lisière	Interface entre deux milieux différents.
Mitage	Dissémination de résidences dans un espace rural.
Ordre continu	Suite de bâtiments adossés latéralement les uns aux autres organisée à partir d'un espace public/privé.
Ordre semi-continu	Suite de bâtiments adossés latéralement les uns aux autres interrompue de manière séquentielle et organisée à partir d'un espace public/privé.



Ordre ouvert	Suite de bâtiments isolés, non adossés latéralement les uns aux autres.
Parements d'élévations	Revêtement extérieur d'un mur de façade.
Pignon aveugle	Mur ponctué d'une partie supérieure de forme triangulaire qui supporte les éléments de charpente et qui n'est pas pourvu d'ouvertures (porte, fenêtre).
Recul	Partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.
Rythme	Cadence à laquelle se succèdent les ouvertures dans le plan de façade.
Totem	Structure ancrée au sol et comportant des informations liées à un commerce (logo, prix,...)
Usoir	Espace public à usage privé situé entre la voirie et l'habitation.
Volume principal	Volume le plus important d'un ensemble bâti.
Volume secondaire	Volume contigu au volume principal, qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci mais qui lui est secondaire en termes d'importance et qui est situé sur la même propriété.
Volume annexe	Volume isolé, situé sur la même propriété que le bâtiment principal et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci.
Volumétrie	Aspect d'un bâtiment du point de vue de son volume, de l'espace qu'il occupe.
Zone nécessitant des mesures paysagère	Accompagnement de l'urbanisation par des plantations à front de voirie et en parcelles privées avec des bâtiments s'implantant en retrait par rapport à la voirie.

ILLUSTRATIONS

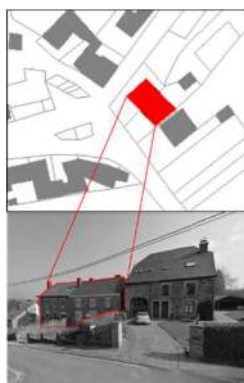




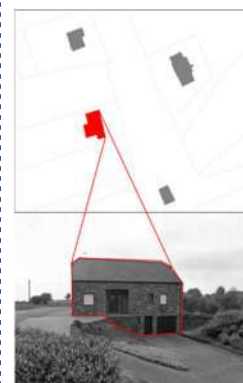
ORDRE CONTINU



ORDRE SEMI-CONTINU



ORDRE OUVERT





Nuancier pour les façades rurales de la Lorraine belge

Habay



NUANCIER Lorraine belge : conversion NCS

AVERTISSEMENT : Ce tableau de conversion n'a d'autre objectif que de faciliter le choix des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des décideurs. Ce document est **INDISSOCIABLE** du Nuancier pour les façades rurales de la Lorraine belge et de sa brochure de conseils : [www. https://murla.be/type-de-publication/publications-de-la-maison-de-lurbanisme-lorraine-ardenne](http://www.murla.be/type-de-publication/publications-de-la-maison-de-lurbanisme-lorraine-ardenne)

REFERENCES		
Nuancier Lorraine MURLA	NCS	
Brun		
B1	NCS 0502 Y50R	Page 3
B2	NCS 1005 Y20R	Page 11
B3	NCS 1510 Y20R	Page 31
B4	NCS 2010 Y20R	Page 34
B5	NCS 2020 Y10R	Page 50
B6	NCS 3020 Y10R	Page 59
Gris		
G1	Pas de correspondance	
G2	NCS 1002 Y50R	Page 4
G3	Pas de correspondance	
G4	NCS 2005 Y20R	Page 11
G5	NCS 3005 Y20R	Page 11
G6	NCS S 4005 Y20R	Page 11
Ocre		
O1	NCS S 0502 Y50R	Page 3
O2	NCS S 0804 Y30R	Page 22
O3	NCS S 1010 Y20R	Page 28
O4	NCS S 1515 Y20R	Page 32
O5	NCS S 1015 Y20R	Page 29
Sienne		
S1	NCS S 0502-R	Page 3
S2	NCS 0804 Y90R	Page 77
S3	NCS 1010 Y60R	Page 28
S4	NCS 2010 Y50R	Page 34
S5	Pas de correspondance	
Jaune		
J1	NCS S 0502 Y	Page 3
J2	NCS 0505 Y20R	Page 11
J3	NCS S 0515 Y10R	Page 26
J4	NCS S 1015 Y10R	Page 29
J5	NCS S 1020 Y	Page 43

Maison de l'urbanisme Lorraine - Ardenne a.s.b.l.

rue des Potiers, 304 B-6717 ATTERT tél. : 063/22 98 16 fax: 063/23 04 99 email : info@murla.be www.murla.be

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME		Liens avec les objectifs du SDC	
Annexe 2			

La commune de Habay dispose d'un schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal devenu SDC suite à l'entrée en vigueur du CoDT), adopté par le conseil communal le 31/05/2017 et entré en vigueur le 12/11/2017.

Le SDC définit tout d'abord 15 objectifs rassemblés en 5 objectifs généraux. Le tableau ci-après détaille les différents objectifs du SDC et développe dans quelle mesure ils ont été déclinés en objectifs d'urbanisme au travers du GCU.

Intitulé		Déclinaison en objectif d'urbanisme dans le GCU
Poursuivre le développement démographique par un déploiement cohérent et durable de l'habitat		
Objectif 1.1	Renforcer l'attractivité du territoire au niveau résidentiel	/
Objectif 1.2	Développer l'habitat sur Habay-la-Neuve par une opération de rénovation urbaine, par la mise en œuvre des ZACC et à moyen et long termes et par l'inscription de nouveaux potentiels fonciers	/.
Objectif 1.3	Conforter l'habitat sur Marbehan par la valorisation du potentiel existant et la concrétisation des différentes initiatives en cours	/
Objectif 1.4	Adapter le développement de l'habitat sur Habay-la-Vieille par sa mise en relation avec Habay-la-Neuve et sur Hachy par sa proximité avec Arlon	/
Objectif 1.5	Gérer le développement des villages de Houdemont et Rulles par la confirmation des densités d'habitat	:
Objectif 1.6	Contenir l'urbanisation des villages d'Anlier, Orsinaing, Nantimont et Harinsart	/
Objectif 1.7	Favoriser un développement concentrique et gérer les extensions linéaires de l'habitat	OG2 Intégration du bâti
Objectif 1.8	Développer des espaces conviviaux dans les centres	OG1 Espaces publics et voiries
Objectif 1.9	Anticiper les besoins démographiques, sociaux et énergétiques	OG7 Qualité des logements
Renforcer la mixité des fonctions		
Objectif 2.1	Renforcer l'offre en équipements et en service	OG8 Equipements d'intérêt général
Objectif 2.2	Gérer et anticiper l'implantation du nouvel hôpital Centre Sud sur Habay-la-Vieille	/
Objectif 2.3	Appuyer le développement économique sur l'axe « Bruxelles-Namur-Arlon-Luxembourg »	/
Objectif 2.4	Répondre aux besoins des entreprises par la mise à disposition d'espaces adéquats	/
Objectif 2.5	Renforcer de manière raisonnée l'offre commerciale sur Habay-la-Neuve et maintenir un commerce de proximité sur Marbehan	/
Objectif 2.6	Conforter la dynamique touristique de la Grande Forêt d'Anlier et de la Rulles	/
Valoriser les fonctions agricoles et sylvicoles du territoire		
Objectif 3.1	Préserver la zone agricole et la zone forestière	/
Objectif 3.2	Préserver la valeur et le potentiel agronomiques des terres	/
Renforcer les qualités écologiques, paysagères et patrimoniales du territoire		
Objectif 4.1	Mettre en valeur la vallée de la Rulles et la forêt d'Anlier comme axes structurants à l'échelle communale et supra-communale	OG6 Structure paysagère et écologique
Objectif 4.2	Préserver la qualité paysagère du territoire	OG6 Structure paysagère et écologique
Objectif 4.3	Préserver les zones naturelles d'intérêt et mettre en place un maillage écologique dense	/
Objectif 4.4	Prendre en considération les contraintes environnementales lors de l'urbanisation	OG5 Contraintes physiques et risques naturels

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME	Liens avec les objectifs du SDC	Habay
Annexe 2 A2		

Objectif 4.5	Préserver les caractéristiques urbanistiques, architecturales et paysagères du bâti	OG2 Intégration du bâti OG3 Bâtiment patrimonial et conservation
Objectif 4.6	Préserver et valoriser les ressources naturelles	OG4 Gestion parcimonieuse du sol et des ressources naturelles
Renforcer durablement la mobilité par la valorisation de la très bonne accessibilité du territoire		
Objectif 5.1	Développer un point d'ancrage sur la ligne 162 (axe ferroviaire majeur) et sur l'E411 (axe routier majeur)	/
Objectif 5.2	Restructurer la mobilité et l'accessibilité de Habay-la-Neuve au vu des développements envisagés	/
Objectif 5.3	Structurer, hiérarchiser et sécuriser le réseau routier	OG1 Espaces publics et voiries
Objectif 5.4	Maintenir la gare de Marbehan et renforcer la gare de Habay-la-Vieille	/
Objectif 5.5	Renforcer l'offre en transports en commun et les connexions vers les pôles internes et externes	/
Objectif 5.6	Promouvoir la mobilité lente	OG1 Espaces publics et voiries