L'HABITAT LÉGER
UNE QUÊTE DE SENS DE L'HABITER

RÉFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR·EUSES
DE PROJETS

Centre culturel
du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Cette publication a bénéficié du financement du Brabant wallon

Date :
Novembre 2023

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

Mise en page, graphisme et illustrations :
Nina Pilon

Impression :
SNEL

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

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

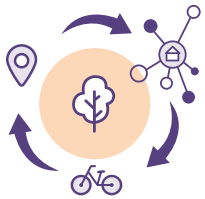
Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Le Brabant wallon

Avec le soutien de
Wallonie

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

L'HABITAT LÉGER
UNE QUÊTE DE SENS DE L'HABITER



RÉFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR·EUSES
DE PROJETS

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

4 INTRODUCTION

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

8 PRINCIPES

p.9 POURQUOI PARLE-T-ON D'HABITAT « LÉGER » ?
p.9 À QUELLE TYPOLOGIE L'HABITAT LÉGER RÉPOND-IL ?
p.11 « HABITAT LÉGER » OU « HABITATION LÉGÈRE » ?
p.11 QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE HABITAT « LÉGER » ET HABITAT « ALTERNATIF » ?
p.12 POURQUOI HABITER « AUTREMENT » ?
p.15 EN QUOI LES SOLUTIONS CLASSIQUES DE LOGEMENT PARAISSENT-ELLES LIMITÉES ?

16 HABITANT·ES

p.17 QUI SONT LES HABITANT·ES EN « LÉGER » ?

22 HISTOIRE

p.23 DEPUIS QUAND L'HABITAT LÉGER EXISTE-T-IL ?

26 PRATIQUES

p.27 QUELS CHANGEMENTS L'HABITAT LÉGER AMÈNE-T-IL DANS NOS MANIÈRES D'HABITER ?
p.28 EN QUOI L'HABITAT LÉGER EST-IL RÉVERSIBLE ?
p.29 POURQUOI LES HABITANT·ES « EN LÉGER » AUTOCONSTRUISENT (SOUVENT) LEUR HABITATION ?
p.30 QUELLE EST LA DURÉE DE VIE D'UNE HABITATION LÉGÈRE ?
p.31 EN QUOI L'HABITAT LÉGER EST-IL MODULABLE ?
p.32 L'HABITAT LÉGER EST-IL (FORCÉMENT) UN PROJET D'HABITATION ISOLÉE ?

34 ENJEUX

p.35 L'HABITAT LÉGER EST-IL (VRAIMENT) UNE SOLUTION POUR L'AVENIR ?
p.36 QUELLES CONSÉQUENCES L'HABITAT LÉGER ENTRAINE-T-IL SUR LE TERRITOIRE ?

38 BIBLIOGRAPHIE

40 ORGANISMES D'INFORMATIONS

INTRODUCTION

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

OBJECTIFS

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

Il est à destination :

- des **décideur·euses concerné·es** par une demande de permis pour une habitation légère (Collèges communaux, Fonctionnaire délégué, etc.) ;

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

- des **porteur·euses de projet(s)** d'habitation(s) légère(s) ;

- de **tout·e riverain·e** souhaitant être renseigné·e sur ce sujet (qu'iel soit porteur·euse d'un projet d'habitation légère ou non…)

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

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

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

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

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

MODE D'EMPLOI

Ce livret est constitué de 5 parties qui, ensemble, contribuent à une compréhension globale de l'habitat léger :

- **Principes**
- **Habitant·es**
- **Histoire**
- **Pratiques**
- **Enjeux**

Les termes « habitat léger » et « habitation légère » y sont employés alternativement.
Lorsque c'est le **courant de pensée**, ou les aspects philosophiques propres à cette manière d'habiter qui sont désignés, nous utilisons la notion d'« habitat léger ».
Lorsque nous souhaitons désigner la demeure qu'elle constitue (en termes de forme, de superficie, d'aspect…), nous parlons d' « habitation légère » ; c'est ce terme qui est privilégié pour désigner son **objet juridique** (juridiquement, la désignation de l'habitat léger est reprise sous l'appellation d' « habitation légère »).

PRINCIPES

POURQUOI PARLE-T-ON D'HABITAT « LÉGER » ?

L'habitat léger renvoie à des formes diverses (caravanes résidentielles, chalets, yourtes, tiny houses…), qui ont pour socle commun le souhait d'*alléger* ses conditions habituelles d'*habiter*. Elles sont liées par deux aspects qui vont de pair (et ne priment pas l'une sur l'autre) :

- un budget peu conséquent pour financer son habitation (par achat, par autoproduction et/ou par autoconstruction[1]) et ses besoins domestiques quotidiens ;
- un faible impact écologique, favorisé par une réversibilité du sol, une emprise au sol, une surface et un volume d'habitation réduits, l'utilisation de matériaux locaux et/ou de récupération, le recours à des choix raisonnés et/ou autonomes en matière de réduction des besoins énergétiques, une conscientisation et un évitement de la pollution des sols et des eaux de surface, etc.

D'autres termes sont parfois utilisés : « habitat mobile et déplaçable », « habitat plume » ou « habitat réversible » (en France, c'est le terme « réversible » qui fait consensus).
Certain·es habitant·es en *léger* font mention d'un « slow living » (associé au « slow food » : **S**ustainable, **L**ocal, **O**rganic, **W**hole).

À QUELLE TYPOLOGIE L'HABITAT LÉGER RÉPOND-IL ?

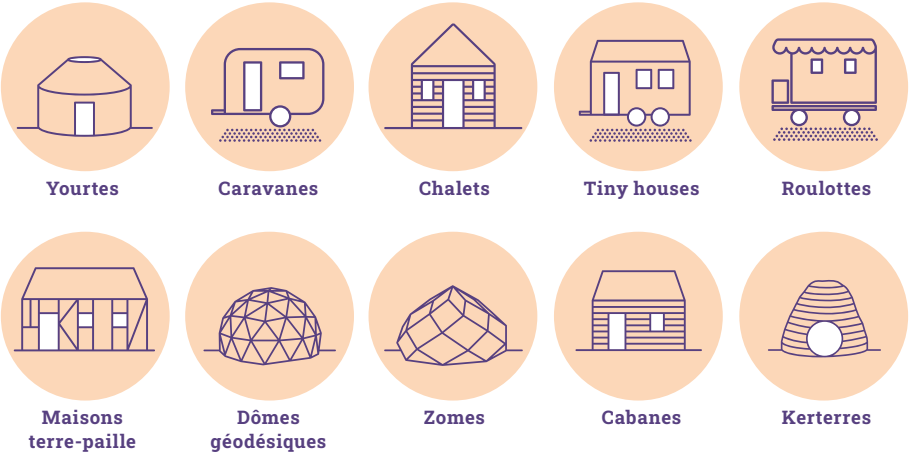
Une particularité de l'habitat léger est qu'il ne peut être circonscrit à une seule forme architecturale : une habitation légère peut concerner (par exemple) une yourte alliant bois et feutre ou constituée de terre et de paille, une habitation mobile (ex. : roulotte, tiny house, caravane) devenue fixe (sur plots, arrimée, etc.), une cabane en bois sur pilotis ou placée dans un arbre, etc.

1. « Autoproduction » comprend la réalisation de l'habitation dans son ensemble (élaboration et construction), tandis que « autoconstruction » renvoie à la construction seule.

Dû à ses techniques de construction diverses (parfois sur une même habitation), une typologie élaborée à partir de formes architecturales s'avère peu pertinente. Il est dans ce cas plus judicieux de se référer aux différents critères énoncés dans sa définition juridique (9) :

- **Démontable**
- **Déplaçable**
- **D'un volume réduit**
- **D'un faible poids**
- **Ayant une emprise au sol limitée**
- **Autoconstruite**
- **Sans étage**
- **Sans fondations**
- **Qui n'est pas raccordée aux impétrants**

Les exemples d'habitations légères actuelles le plus souvent citées sont les yourtes, les caravanes, les chalets, les tiny houses, les roulottes, les maisons terre-paille, les dômes géodésiques, les zomes, les cabanes, les kerterres.
Cette liste n'est pas exhaustive : de prochaines innovations pourraient voir le jour.



« HABITAT LÉGER » OU « HABITATION LÉGÈRE » ?

Le terme « habitation » désigne la fonction de résidence seule (la demeure, le logis, etc.) tandis que la notion d' « habitat » comprend dans sa signification l'habitation **ET** le milieu qui l'environne (physique, naturel, social).
Ainsi, l'appellation « habitat léger » recouvre le **courant de pensée**, les principes et les valeurs qui fondent cette manière d'habiter, appliqués tant à l'habitation qu'à son milieu environnant.
Le terme « habitation légère » a été établi afin de lui donner une **consistance juridique** : c'est ce terme que l'on retrouve dans le Code de l'Habitation Durable.

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE HABITAT « LÉGER » ET HABITAT « ALTERNATIF » ?

L'habitat léger fait partie des alternatives au bâti conventionnel et au logement public qui ont émergé en Europe ces cinquante dernières années. Tout comme l'habitat groupé (ou « solidaire »), l'habitat intergénérationnel, l'occupation temporaire de bâtiments vides (le « squat »), l'habitat léger est un exemple d'habitat « alternatif ».
Ces alternatives sont contemporaines de la première crise du logement survenue dès le début des années 1970 (disparition progressive de l'architecture populaire et inflation du cout de la résidence familiale).
Leur implantation s'est faite de plus en plus visible depuis les années 1990, et plus particulièrement depuis ces cinq dernières années.

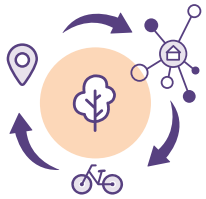
LE SAVIEZ-VOUS ?
La racine « éco », d'origine grecque, renvoie à oïkos, qui signifie « maison », « bien domestique », « habitat », « milieu naturel »

POURQUOI HABITER « AUTREMENT » ?

Tout au long du 20ème siècle, la culture d'*habiter* développée en Europe a connu un double mouvement (allant en s'intensifiant). En parallèle des grandes avancées sociales qui ont amélioré notre confort de vie (ex. : les mesures hygiénistes, la réduction du temps domestique et une meilleure répartition des activités domestiques quotidiennes, la facilitation de la mobilité individuelle), notre manière d'*habiter* s'est fortement complexifiée (ex. : la multiplication des modes de vie dans une même société, l'instauration progressive des normes de logement, la régulation des affectations du sol au profit de la préservation des zones non urbanisables, la nécessité d'une réduction des besoins en déplacement).
À l'instar d'autres alternatives, qui s'attachent à répondre aux réalités et urgences de notre époque, l'habitat léger est un mouvement de pensée qui revient sur nos conditions d'habiter modernes et paradoxales, et appelle à les renouveler : c'est depuis la question de l'habitat qu'une multitude d'aspects tels que l'espace, la collectivité, l'énergie, la consommation, le travail, etc., sont ré-envisagés.
Par la démarche de sobriété énergétique, technique et constructive, et la faible utilisation du sol qui y est défendu, l'habitat léger est une proposition d'un changement de paradigme qui vise l'économie de moyens économiques et énergétiques.
Il fait écho à une profonde recherche du sens de l'*habiter*, caractéristique de notre époque moderne.

En se référant aux « Trois écologies » de Félix Guattari (1989), d'autres raisons, plus profondes, s'articulent et s'imbriquent au quotidien :

- **Retrouver du temps :** opter pour un habitat plus économe en matière d'énergie, de ressources financières et de charge mentale (puisque modeste en superficie, en volume et en emprise au sol) permet de libérer du temps personnel ou familial, gagné sur celui consacré à la production de ressources financières. Cette démarche de sobriété peut s'avérer tant réparatrice qu'« exploratrice » ; par exemple face à un accident de la vie (rupture affective ou professionnelle, « burn out », faillite, etc.), pour s'accorder à un rythme de vie moins éprouvant ou anxiogène, en raison d'une reconversion professionnelle moins rémunératrice, mais humainement plus enrichissante, etc. Le temps retrouvé est alors investi dans l'entretien de l'habitat, des relations avec son voisinage, des engagements sociaux, une expression artistique et esthétique, etc.
> une écologie mentale



- **(Se) Reconnecter (à) son milieu (naturel et social) :** participer à la protection écologique d'un milieu naturel appelle d'abord à prendre conscience de ce qui nous entoure. C'est à partir de cette reconnexion qu'une réflexion sur son empreinte habitante quotidienne fait jour (consommation en eau, en électricité, en produits d'entretien, etc.). Elle amène ensuite à renouer avec son milieu, à travers une série d'actes structurants (architecture intégrée, production énergétique locale, mobilités douces, etc.). Dès lors, « le prendre soin » et la bienveillance mobilisés, qui incitent à prendre le temps d'observer, de s'accorder et de se (re)lier au milieu naturel, s'étirent dans un rapport à l'Autre revisité, jusqu'à éveiller à la prise de conscience des êtres et des activités humain·es qui, ensemble, font société.
> une écologie de la nature

- **Refaire village :** (re)créer des lieux de vie pour les (faire) « vivre ensemble » est aussi une aspiration majeure. Elle est une réaction à l'individualisation et à ses conséquences (isolement, repli sur soi, anonymisation, anxiété sociale…), présente chez un nombre élevé et grandissant d'habitant·es des milieux urbain, semi-rural ou rural. Considérer « commun » un lieu de vie favorise une plus grande richesse sociale, à travers des échanges fréquents entre membres d'un même espace d'habitations (rencontres, débats d'idées, décisions collectives et gouvernance démocratique du lieu de vie, marques de solidarité…). La recherche d'une participation active à son lieu de vie implique de réinvestir du temps et son environnement.
  > une écologie sociale

EN QUOI LES SOLUTIONS CLASSIQUES DE LOGEMENT PARAISSENT-ELLES LIMITÉES ?

La part croissante du budget à consacrer au logement (locatif ou acquisitif), le cout de plus en plus élevé du foncier, les conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire, les démarches fastidieuses pour obtenir un permis d'urbanisme, la pénurie de logements publics, les exigences PEB, l'éloignement des services et des transports en commun, etc. sont les raisons les plus souvent citées par les habitant·es « en léger » de s'être tourné·es vers le modèle d'habiter alternatif de l'habitat léger.
À cela s'ajoutent des sentiments d'inconfort et de ne pas être « chez soi », récurrents dans le logement public.
L'exigence de fixité que réclame l'entretien d'un patrimoine foncier est également un motif avancé par des aspirant·es à l'habitat léger.
La dépense énergétique d'une construction classique et les diverses pollutions engendrées par les modes de consommation habituels sont évoquées comme d'autres limites, tant budgétaires qu'écologiques.
D'autres témoignages évoquent le modèle classique de logement (emplacement, cout financier, etc.) comme incompatible avec le lancement de certaines activités professionnelles ou d'une conversion (ex. : installation en maraichage, services itinérants d'aiguisage).
Parfois, c'est la recherche d'une existence davantage ouverte sur la vie sociale qui a suscité l'envie d'expérimenter d'autres configurations architecturales.

HABITANT·ES

QUI SONT LES HABITANT·ES EN « LÉGER » ?

Trois types de populations sont le plus souvent citées :

- **Les voyageur·euses (ou « gens du voyage ») :** leur culture d'*habiter* est issue de traditions multiséculaires, aujourd'hui modernisées. La difficulté principale qu'iels rencontrent quotidiennement est de pouvoir accéder à des terrains communaux ou privés, munis de points d'eau et d'électricité, soit pour s'y établir de manière passagère (en raison de leurs professions itinérantes), soit à long terme (pour s'installer durablement). Leur nombre est estimé à ce jour à plusieurs milliers de résident·es belges par le Centre de Médiation pour les Gens du Voyage (CMGV) (sans compter les voyageur·euses d'autres pays).

Elie
57 ans

« *Chez nous, c'est la famille qui passe avant tout, c'est la tradition : on cherche toujours à pouvoir vivre ensemble. Mais il y a trop peu de terrains pour nous accueillir tous… On fait avec ce qu'on trouve, même si on doit habiter des petites caravanes. Parce que le plus important, c'est d'être ensemble.* »

- **Les habitant·es en zones de loisirs :** entre les années 1970 et 1990, une population d'origine ouvrière s'est progressivement installée dans les parcs et domaines de loisirs qui avait acquis là une seconde résidence. Une fois pensionné·es, iels s'y sont établi·es de manière permanente. Depuis les années 2000, des pensionné·es, des voyageur·euses sédentarisé·es, des personnes isolées, des familles monoparentales, des jeunes couples et des étudiant·es se sont multiplié·es sur les rares emplacements rendus disponibles : une population fragilisée par la succession de crises économiques, dont les ressources financières ne permettent pas de s'établir dans des villages ou des quartiers résidentiels standards. Le caractère villageois de ces lieux de vie est souligné par bon nombre de leurs résident·es. Leur nombre est estimé en 2020 à 12 000 personnes par le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH).

George
63 ans

C'est un habitat à ma taille, dans lequel je me retrouve, et qui apporte un confort qu'on ne retrouve pas toujours ailleurs, que ce soit dans le parc privé ou le logement public, et qui apporte des rapports sociaux qui manquent trop souvent : ici, on se parle, on connait les enfants qui courent devant chez soi, il y a moins de voitures… Ça m'a permis de sortir de l'esclavagisme financier de l'habitat « 4 façades » : ici, j'ai pu payer cela en 10 ans, une vraie maison avec jardin et tout ce qu'il faut, sans avoir de problème de loyer…

- **Les « alternatifs » :** c'est la population la plus demandeuse à s'établir en habitat léger. Souvent issu·es de la classe moyenne et relativement jeunes (étudiant·es, couples actifs, familles), iels disposent le plus souvent d'un capital culturel élevé mais pas ou peu de capital foncier et financier. Leurs motivations sont empreintes de choix philosophiques, de préoccupations écologiques, d'engagements sociétaux et de recherche d'autonomie structurelle (alimentation, énergie, santé…). L'habitat léger résonne pour une part d'entre eulles comme un projet de vie à long terme, et d'autres l'abordent de manière transitoire en tant qu'habitat-tremplin, dont la charge financière peu élevée permet d'envisager un projet parallèle (formation, voyage, etc.). Iels sont aujourd'hui rejoints par de jeunes pensionné·es, dont le montant de leur pension ne permet pas de louer un bien, ou d'entretenir la maison familiale devenue trop grande. Leur nombre n'est pas connu, mais les demandes d'installation recensées par le Collectif HaLé ! et le Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL, 2019) font état de plusieurs centaines à plusieurs milliers de personnes, et d'un nombre en progression.

Élise
32 ans

Je connais mon habitation de A à Z : chaque clou, chaque vis… Si quelque chose casse, je sais comment et pourquoi il a cassé, et je peux donc le réparer. Je suis tellement attachée à cette habitation parce que je l'ai réalisée de mes mains, parce que j'ai réussi à la réaliser : j'ai réussi à traverser cette épreuve de l'autoconstruction. Je n'ai jamais été aussi bien dans un habitat que celui-ci, alors que c'est le plus petit que j'ai connu.

(Témoignages issus de la formation « Habitat léger » donnée par la CPDT en 2020, et de l' « Étude sur la création d'une mutuelle foncière wallonne pour l'habitat léger » initiée par CREDAL en 2022-2023)

Aujourd'hui, ces populations tendent à se confondre : des ancien·nes voyageur·euses et « alternatifs » se sont établi·es en zones de loisirs, des « alternatifs réinvestissent d'anciennes roulottes de voyageur·euses, etc. »

Indépendamment de leurs différences sociales, l'habitat léger leur est :

- une solution de logement viable, en ce qu'elle favorise un espace d'habitation lumineux, potentiellement modulaire et qui suppose un accès privilégié à un espace extérieur privatif (d'autant plus depuis les mois de confinement liés à l'épidémie de COVID-19) ;
- une vie tournée vers l'extérieur et un moyen privilégié d'être en lien avec son milieu (naturel et social) ;
- une recherche d'autonomie à travers les multiples aspects qui concernent le fait d'habiter (entretien et réparation, accès à l'eau et à l'électricité, etc.) et un vecteur d'autoréalisation qui participent à un sentiment d'accomplissement.

DE L'« HABITAT PERMANENT » À LA ZONE D' « HABITAT VERT » ...?

De nombreux·ses résident·es en parcs et domaines de loisirs ont progressivement acquis leur bien. Dans de nombreux cas, iels se sont vu·es menacé·es d'expulsion et/ou ont été expulsé·es en raison de l'illégalité de leur résidence à titre principal, puisque non-conforme au plan de secteur.
À partir des années 1990, leur situation d'habitat a longtemps été qualifiée d'« habitat permanent », et les solutions envisagées pour résoudre cette problématique se sont révélées peu satisfaisantes.
Depuis 2017, cette illégalité de résidence se voit possiblement levée par la modification du CoDT, pour 17 sites sur 35, qui prévoit la conversion de ces lieux de vie en **zones d'habitat vert** (ZHV) (35 sites ont demandé la conversion en ZHV sur les 142 équipements alors existants).
À ce jour, les communes en charge d'améliorer les équipements de ces sites en sont encore, pour beaucoup, au stade des démarches administratives.

HISTOIRE

FIN DES ANNÉES 1930

ANNÉES 1990

DÉBUT DES ANNÉES 1970

ANNÉES 2010

FIN DU 19ÈME SIÈCLE

DEPUIS QUAND L'HABITAT LÉGER EXISTE-T-IL ?

D'un point de vue architectural, les techniques régulièrement employées pour la construction d'habitations légères sont issues de **traditions constructives passées**. Leurs structures facilement reproductibles, qui ne nécessitent qu'un outillage minime et privilégient des ressources et des matériaux locaux (bois, pailles de blé ou de chanvre, argile…) sont remises au gout du jour et parfois associées à d'autres techniques constructives modernes.

En ce sens, l'habitat léger se rapproche des architectures rurales vernaculaires (également désignées « architectures sans architecte »), et emprunte tant à l'histoire architecturale européenne (ex. : maison terre-paille, kerterre) qu'à d'autres cultures mondiales (yourtes d'Asie centrale, roulottes de voyageur·euses tziganes, etc.).

Ces habitations ancestrales ont été réadaptées à notre climat tempéré (ex. : pluies fréquentes, humidité due au limon argileux) et à nos modes de vie contemporains (ex. : installation d'interrupteurs, chauffage à pellets qu'on allume rapidement en fin de journée).

D'un point de vue social, l'histoire de l'habitat léger est indissolublement rattachée à celle de l'Occident.

Sans prétendre être exhaustive, nous la résumons en cinq grandes étapes :

- **Fin du 19ème siècle** : une crise du logement sans précédent, issue de l'exode des populations rurales, frappe les villes d'Europe depuis plusieurs décennies. Parallèlement, un intérêt pour la « vie de bohème », par des séjours de loisirs en roulotte, alimente les réflexions d'une population bourgeoise d'artistes et de lettré·es, sur les vicissitudes de la vie urbaine. Aux États-Unis, des auteur·es ou auteur·rices comme H.D. Thoreau[2] prennent pour appui la « vie dans les bois » et la cabane autoconstruite pour dénoncer les effets néfastes du progrès industriel et les changements en matière d'habiter qui en résultent.

2. « Walden ou la vie dans les bois », 1854.

- **Fin des années 1930** : la pénurie de logements urbains est encore prégnante et une majorité de logements restent insalubres. La généralisation des congés payés entraine celle du camping, par laquelle les populations urbaines et populaires découvrent les bienfaits de la vie en plein air, et par là, une autre manière d'habiter (du moins, en saison estivale).

- **Début des années 1970** : Le rapport Meadows (« The limits to growth », 1972) vient confirmer les intuitions écologistes revendiquées plusieurs années plus tôt aux États-Unis. La découverte de l'impact de nos modes de consommation sur les écosystèmes, le souhait de se rapprocher de la Nature et la recherche d'une émancipation sociale amènent une part de la jeunesse états-unienne à considérer l'autoproduction de son habitation (collective ou unifamiliale) comme une forme d'expression politique (earthships, dômes géodésiques, etc.). En Europe, une nouvelle crise du logement apparait, due, notamment, aux transformations du monde rural et à l'inflation du cout de la « maison » rurale. En France, une population néorurale entame des rénovations collectives de vieux bâtiments pour y vivre à plusieurs foyers, et initie là un nouveau modèle de vie en « habitat groupé ».

- **Années 1990** : la crise du logement et la crise écologique s'intensifient en Europe. En Angleterre, les « traditional travellers » et les « new-age travellers » s'élancent sur les routes d'Europe pour fuir la répression prévue par le « Criminal Justice Act » (1991). Plusieurs friches urbaines en Allemagne sont investies par des habitations mobiles (roulottes de chantier, caravanes, etc.), jusqu'à devenir de véritables lotissements (« wagenplatz »). Un modèle économique qui s'appuie sur l'autonomie et la sobriété (décroissance) est défendu par des militant·es écologistes. En France et en Belgique, l'habitat groupé se développe en milieu rural et urbain, et de premières habitations légères font jour (maisons terre-paille, yourtes, tipis, etc.), tout en restant encore très discrètes.

- **Années 2010** : la crise des subprimes survenue en 2008 a comme conséquence directe, aux États-Unis, le développement des tiny houses. Ce modèle d'habitation flexible trouve un écho positif en Europe (Belgique, France, etc.), tandis que d'autres types d'habitations légères apparaissent (kerterres, containers, etc.) et s'actualisent (yourtes, roulottes, dômes géodésiques, zomes, etc.). On parle maintenant d'« habitat léger », et ses caractéristiques en tant qu'habitation sont peu à peu reconnues juridiquement (en France en 2014, en Région wallonne en 2019).

PRATIQUES

QUELS CHANGEMENTS L'HABITAT LÉGER AMÈNE-T-IL DANS NOS MANIÈRES D'HABITER ?

L'habitat léger entraine une certaine transformation de nos habitudes et références culturelles en matière d'habiter. À titre d'exemple, nous pouvons évoquer :

- une **frontière plus ténue entre l'extérieur et l'intérieur** de l'habitation, favorisée par les parois souples d'une yourte sur lesquelles résonnent des gouttes de pluie, la structure « 5 façades » d'une roulotte ou d'une tiny house alors entourée par son environnement, la composition tout en bois d'une cabane qui se fond dans le paysage et facilite l'observation de la faune sauvage, etc. ;
- le temps consacré à l'observation et à l'entretien de son habitation (plusieurs heures par semaine en moyenne), qui engage une **relation renouvelée** à celle-ci, où l'on ne considère plus seulement qu'elle nous sert à vivre, mais qu'elle est une partenaire avec qui l'on vit ;
- des **pratiques** domestiques quotidiennes **pragmatiques**, dues aux dimensions réduites de l'habitation (ex. : solutions de rangement, choix de consommation) et à une résolution d'ordre économique et écologique ;
- une perspective de **non-ancrage assumé**, où l'on ne se fixe plus à un patrimoine foncier mais où l'on tente de s'intégrer à des milieux (naturel, rural, social…), dans les cas d'habitations légères qui proposent un usage réversible d'un terrain (déplaçables et démontables) ;
- la remise en cause de la **valeur de l'habitat**, dans le cas d'une autoconstruction qui démontre que sa qualité n'égale pas forcément son cout monétaire, mais réside dans un attachement particulier à celle-ci ;
- la réévaluation de la notion de **propriété privée**, à travers la notion de « chez soi », étendue à son milieu naturel et social (et pas seulement à son habitation) et par de nouvelles modalités qui visent à habiter sans posséder individuellement (Community Land Trust, emphytéose…).

EN QUOI L'HABITAT LÉGER EST-IL RÉVERSIBLE ?

Par « réversible », il faut entendre un usage du terrain (sur lequel est placé une habitation) par lequel son état initial est préservé (en « pristin état »).

Les habitations légères pour lesquelles l'usage du terrain est réversible sont les habitations **démontables** (parce qu'elles peuvent être désassemblées pour être réassemblées facilement, ex. : yourte, dôme) et **déplaçables** (parce qu'elles sont montées sur roues, parce qu'elles peuvent être tractées ou transportées sur plateau, ex. : tiny house, roulotte, caravane, mobile home).
D'autres habitations sont conçues à partir de matériaux naturels pour être à même de se décomposer naturellement une fois détruites. Fortes de ce caractère biodégradable, elles permettent un usage réversible du terrain où elles ont été construites (ex. : kerterre, maison terre-paille).

POURQUOI LES HABITANT·ES « EN LÉGER » AUTOCONSTRUISENT (SOUVENT) LEUR HABITATION ?

L'autoproduction et/ou l'autoconstruction de son habitation est un des principes majeurs de l'habitat léger. Pour autant, une habitation légère n'est pas forcément autoconstruite : les tiny houses, les yourtes, les dômes, les zomes, etc. sont des exemples d'habitations légères que l'on trouve préfabriquées et mises sur le marché ces dernières années.

Pour les tenant·es de l'autoproduction et/ou de l'autoconstruction, c'est tout un système constructif qui est valorisé et mis en œuvre (par des matériaux renouvelables, locaux, végétaux, réversibles…). La maison est considérée dans son cycle de vie, et l'on tente d'anticiper la manière dont elle va évoluer.
Parmi les motivations qui incitent à relever le défi que représente l'autoconstruction de son habitation, on peut citer :

- une **économie des couts de construction** : l'appel à de la main d'œuvre salariée est limité, voire inexistant (les personnes qui participent au chantier de construction sont le plus souvent bénévoles), la récupération de matériaux est envisageable parce que l'on *sait* de quoi l'habitation sera/est constituée ou que l'on peut trouver un équivalent, etc.
- une **maitrise technique** : on acquiert un *savoir-faire*, qui permet d'effectuer ensuite soi-même des réparations, les améliorations à l'intérieur et/ou à l'extérieur sont progressives, etc.
- une **liberté de création** : l'originalité de la forme de l'habitation et/ou des couleurs employées est plus perceptible en ce qu'elle relève des choix et des compétences de l'autoproducteur·rice iel-même.

« Ensemble », ces caractéristiques participent à nourrir un sentiment d'appropriation.

QUELLE EST LA DURÉE DE VIE D'UNE HABITATION LÉGÈRE ?

Parce qu'une habitation légère est le plus souvent réalisée à partir de matériaux naturels (ex. : bois, chaux, argile, paille) et (souhaitée être) implantée dans un environnement naturel (emplacement sous des arbres densément feuillus, près d'une rivière, etc.), elle ne sera pérenne que si elle bénéficie d'un entretien régulier, tant intérieur qu'extérieur. C'est un type d'architecture qui réclame d'être régulièrement observé et accompagné dans son cycle de vie.

Les installations mobiles et déplaçables (ex. : roulotte, tiny house, caravane, yourte), tandis que les constructions non mobiles et non déplaçables (ex. : maison terre-paille, kerterre, dôme) peuvent connaitre une durée de vie plus longue.
Elles ont en commun la nécessité d'être chauffées et aérées quotidiennement, et qu'on y intervienne régulièrement. Les occasions et besoins d'intervention sont fréquents :

- **nettoyage extérieur** (ex. : des parois, du toit, des gouttières, dû à des amas de feuilles mortes ou l'accumulation de sève de certaines essences d'arbres)
- **améliorations** en cours d'usage (ex. : ajout d'un système de drainage)
- **réparations** (ex. : suite à une fuite)
- **rénovations** (ex. : la réfection d'un plancher)
- **entretien** annuel, bisannuel, etc. (ex. : ponçage et traitement d'un bardage extérieur)

Ces actions permettent de prolonger la durée de vie de l'habitation et sont le meilleur moyen de remarquer quelques faiblesses latentes (ex. : degré d'usure d'un enduit).

Néanmoins, toutes les habitations légères ne sont pas concernées par les mêmes délais d'intervention : ceux-ci dépendent des techniques constructives employées, des savoir-faire mobilisés et des matériaux investis (ex. : une roulotte devra être rénovée au bout de quelques ans, l'enduit déperlant d'une kerterre doit être revêtu tous les 4 à 5 ans).

EN QUOI L'HABITAT LÉGER EST-IL MODULABLE ?

Une habitation légère, d'autant plus si elle est autoconstruite, adopte une certaine souplesse architecturale : par la facilité d'extension qu'elle comporte, l'habitation est susceptible d'accompagner les étapes de vie de ses occupant·es (ex. : l'agrandissement d'une pièce à l'arrivée d'un·e partenaire et/ou d'un·e enfant, ajout d'une annexe pour s'établir professionnellement à domicile).
La combinaison de deux types d'habitations légères (ex. roulotte annexée d'un volume en terre-paille, deux yourtes reliées par un sas) ou d'une habitation légère à un bâtiment « en dur » classique (ex. : maison terre-paille) sont des moyens d'agrandir un volume existant.
À l'inverse, l'on peut facilement envisager d'ôter une annexe qui ne s'avère finalement plus nécessaire (ex. : par démontage), et de réinvestir le matériel récupéré pour réaliser un abri extérieur (par exemple).
Ainsi, l'installation d'un jeune ménage, d'un couple pensionné ou d'une personne isolée devient plus facile à envisager : la « maison » n'apparait plus comme une contrainte budgétaire, mais comme une solution flexible et réversible au-devant des aléas, et à hauteur de possibilités financières modestes.

L'HABITAT LÉGER EST-IL (FORCÉMENT) UN PROJET D'HABITATION ISOLÉE ?

Face à l'inflation du cout du foncier et de l'équipement du foyer, partager un même terrain, des infrastructures, des fournitures et des matières premières s'avère pertinent en termes d'économie de ressources et de moyens matériels.

Quatre types de regroupement d'habitations légères peuvent être dénombrés et, parfois, se superposer dans un même lieu de vie :

- **Le quartier d'habitations alternatives** : les habitations sont juxtaposées et autonomes. Dans certains lieux, la prise de décisions concernant la gestion des infrastructures est collective et constitue le socle de son organisation sociale. Dans d'autres cas, elle est le fait d'une entité autre que le groupe d'habitant·es. Parfois, la gestion est répartie entre le·la propriétaire du foncier (infrastructures, équipements, etc.) et les habitant·es (structure juridique).
- **L'habitat léger groupé** : les habitations sont autonomes, mais les infrastructures et leur entretien, les fournitures, les outils sont collectivisés. Les décisions qui s'y rapportent sont prises de manière collective (par exemple).
- **L'écolieu, l'écovillage ou l'écohameau** : une perspective d'autosuffisance y est développée communément, à travers un modèle économique alternatif, une place prépondérante accordée à l'écologie et une vie communautaire active. L'objectif est de redonner une place plus équilibrée à l'humain en harmonie avec son milieu, dans un respect des écosystèmes présents. Des activités et des formations à visée éducative y sont parfois proposées.
- **Le campement** de voyageur·euses : éphémère par définition, le campement est composé de plusieurs habitations mobiles, groupées sur un même terrain et, le plus souvent, solidaires d'un même itinéraire ou d'un même projet. La difficulté actuelle à trouver des emplacements pour s'y installer temporairement (condition de la pérennité de leur mode de vie itinérant et de leurs professions) amène de plus en plus fréquemment les voyageur·euses à acquérir un terrain et à s'y fixer plus durablement.

QUELQUES EXEMPLES EN RÉGION WALLONNE…

Le quartier alternatif de la Baraque à Louvain-la-Neuve (Brabant wallon) a la particularité d'être à la fois un quartier d'habitations alternatives, un habitat léger groupé et un écolieu, après avoir été un campement dans ses premières années.

Le quartier d'habitat léger de Tintigny (Gaume) est un quartier d'habitations alternatives de gestion mixte : la commune est propriétaire du foncier, destiné à devenir un Community Land Trust dont les habitant·es du site ont la charge. Les infrastructures et les équipements sont pris en charge par la commune.

L'écovillage de Pincemaille (Hainaut) est un projet de réhabilitation du bois de Pincemaille (ancien domaine situé en zone de loisirs), dans lequel figure des habitations légères. Elles participent à l'effort de transition écologique qui y a cours.

Le domaine du Bosquet (Hainaut), ancien parc résidentiel situé en zone de loisirs (actuellement en conversion en zone d'habitat vert), peut être considéré comme un quartier d'habitations alternatives.

ENJEUX

L'HABITAT LÉGER EST-IL (VRAIMENT) UNE SOLUTION POUR L'AVENIR ?

Cette manière renouvelée d'*habiter* n'est évidemment pas la seule solution à envisager face à la crise du logement ni le seul moyen de réduire les émissions de gaz à effets de serre.

Néanmoins, les questions qu'elle soulève apparaissent comme sagaces pour penser durablement notre lien au territoire et renforcer notre rapport à l'habitation au sens large.

L'habitat léger est une solution technique et formelle particulière, de moins en moins marginale, qui s'avance comme une réponse, parmi d'autres existantes, au besoin fondamental de se loger face à une pression foncière et immobilière galopante et à une crise écologique continue.

Ainsi, l'habitat léger constitue un changement de paradigme, à travers une démarche de questionnements, de réflexions et d'actions sur les manières d'habiter le territoire (bien plus que ses formes architecturales), et rejoint par-là d'autres quêtes de sens, dans une actuelle culture de la résilience qui traverse notre société.

QUELLES CONSÉQUENCES L'HABITAT LÉGER ENTRAINE-T-IL SUR LE TERRITOIRE ?

Bien que nous ne puissions pas avancer de vue prospective de l'habitat léger sur le territoire, certaines réalités de terrain, issues de l'expérimentation de l'habitat léger sur ces dernières années, sont déjà observables :

- **L'imperméabilisation des sols** sur lesquels sont implantées des habitations légères est **freinée**, voire cessée. Les sols, ainsi ménagés, permettent de préserver la végétation et les espèces sauvages à proximité des activités humaines et, en conséquence, d'**améliorer le biotope** ;

- un modèle d'**urbanisme social** se répand, par les procédés participatifs relatifs à l'agencement des habitations et l'organisation quotidienne des habitant·es sur leurs lieux de vie. La mutualisation des services qui y ont cours, qui favorise la rencontre et le partage, est intéressante à pointer ;

- la **mutualisation du foncier** amène l'élaboration de rapports de cohabitation (et pas seulement un rapport de voisinage). L'élaboration et l'emploi d'outils de financement par lesquels collectiviser un terrain, et protéger juridiquement l'acquisition collective, entrainent des rapports de coopération entre cohabitant·es ;

- en séparant *propriété de l'habitation* et *propriété foncière*, le **patrimoine foncier** (re)devient pécuniairement **plus abordable**.

Notes

BIBLIOGRAPHIE

Anaïs Angéras

(2015), « Des normes 'd'habiter' questionnées : le quartier de la Baraque », in *Socio-Anthropologie*, n° 32,
« Habiter. Ou vivre autrement », Paris, Publications de la Sorbonne.

(2022), Circumnavigations éCohabitantes. Photoethnographie de l'habitat « léger », in Mésini B. et M. Girard (Dir), « ECohabiter », Marseille, Editions Imbernon.

(2022), « La dimension sensorielle de l'espace de l'*habiter* dans l'habitat léger : (ré-)appropriations et représentations », in Peraldi-Mitelette P., Korzybska H., Calapi S. et M. Mazella Di Bosco (Dir), « Sensibles ethnographies », Paris, Editions Petra.

Bernard N.
(2021), *« La consécration juridique de l'habitat léger en Wallonie : un changement de paradigme dans le secteur du logement ? »*, *in La Revue Nouvelle*, vol.3, n°3, pp. 10-15.

Félix Guattari
(1989), « Les trois écologies », Paris, Galilée.

Marielle Macé
(2019), « Nos cabanes », Paris, Verdier.

Alain Reyniers
(2023), « Les gens du voyage en Belgique », Mons, Ed. Couleurs Livres.

Thoreau Henry David
(1854, 1922), « Walden ou la vie dans les bois », Paris, Gallimard.

Les Echos du logement, n° 129 (décembre 2021) :
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/echos/views/documents/FlippingBook/Echos_129/index.html

"Reconnaitre l'habitat léger en Wallonie – Quelques clés de compréhension de l'étude juridique sur l'habitat léger…":
https://www.rbdl.be/images/stories/pdf/2019_PDF/RBDL_habitat_leger_etude_web_simples.pdf

ORGANISMES D'INFORMATIONS

Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon
Centre culturel du Brabant wallon
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20
www.mubw.be
m.urbanisme@ccbw.be

Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)
Centre culturel du Brabant wallon
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 39
www.rbdl.be
info@rbdl.be

Habitat&Participation asbl
Traverse d'Esope 6 (5ème étage)
1348 Louvain-la-Neuve
010 45 06 04
www.habitat-participation.be
contact@habitat-participation.be

Collectif HaLé !
www.habiterleger.be
info@habiterleger.be
brawa@habiterleger.be

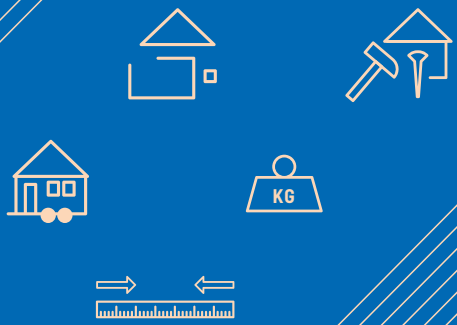
Centre de Médiation pour les Gens du Voyage
Rue Borgnet 12 - 5000 Namur
081 24 18 14
www.cmgv.be
info@cmgv.be

Notes

Centre culturel
du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20 -
www.mubw.be
m.urbanisme@ccbw.be

LE CADRE LÉGAL DE L'HABITAT LÉGER



RÉFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR·EUSES
DE PROJETS

Centre culturel
du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Cette publication a bénéficié du financement du Brabant wallon

Date :
Novembre 2023

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

Mise en page, graphisme et illustrations :
Nina Pilon

Impression :
SNEL

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

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

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Le Brabant wallon

Avec le soutien de
Wallonie

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

LE CADRE LÉGAL DE L'HABITAT LÉGER

RÉFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR·EUSES
DE PROJETS

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

4 INTRODUCTION

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

10 L'HABITAT LÉGER DANS LE CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

p.11 EN QUOI CONSISTE LE DÉCRET SUR L'HABITATION LÉGÈRE ?
p.12 COMMENT COMPRENDRE LES TERMES DE LA DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE ?
p.14 POURQUOI LA DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE EST-ELLE SI LARGE ?
p.14 QUELLE RÈGLEMENTATION EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ, DE SÉCURITÉ ET DE SURPEUPLEMENT S'APPLIQUE POUR UNE HABITATION LÉGÈRE ?
p.18 POURQUOI AVOIR ÉTABLI DES CRITÈRES DE SALUBRITÉ SPÉCIFIQUES À L'HABITAT LÉGER ?
p.18 POURQUOI DIFFÉRENCIER LES CRITÈRES DE SALUBRITÉ SELON LE STATUT D'OCCUPATION ?
p.19 DES DÉROGATIONS SONT-ELLES POSSIBLES ?
p.19 UNE HABITATION LÉGÈRE LOCATIVE DOIT-ELLE ÊTRE MUNIE D'UN PERMIS DE LOCATION ?
p.20 EN QUOI CONSISTE UNE ATTESTATION DE CONFORMITÉ (POUR UNE HABITATION LÉGÈRE EN LOCATION) ?
p.20 UNE HABITATION LÉGÈRE EN LOCATION DOIT-ELLE ÊTRE POURVUE D'UNE ASSURANCE INCENDIE ?
p.21 UNE HABITATION LÉGÈRE DOIT-ELLE ÊTRE ÉQUIPÉE D'UN DÉTECTEUR INCENDIE ?
p.21 COMMENT, ET PAR QUI, S'ÉTABLIT UNE ENQUÊTE DE SALUBRITÉ ?

24 L'HABITAT LÉGER DANS LE CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

p.25 LA PLANOLOGIE
p.25 À QUELS OUTILS PLANOLOGIQUES SE RÉFÉRER ?
p.30 UNE COMMUNE PEUT-ELLE SE DOTER D'UN DOCUMENT INTERNE DE RÉFÉRENCE VISANT L'ACCUEIL ET L'INTÉGRATION D'UNE HABITATION LÉGÈRE ?
p.31 QU'EN EST-IL DE L'HABITAT LÉGER DE TOURISME ?
p.34 LE PERMIS D'URBANISME
p.34 UNE HABITATION LÉGÈRE EST-ELLE SOUMISE AU PERMIS D'URBANISME ?
p.35 FAUT-IL LE CONCOURS D'UN·E ARCHITECTE POUR DEMANDER UN PERMIS ?
p.35 DANS QUELS CAS UN PERMIS À DURÉE LIMITÉE EST-IL ENVISAGEABLE ?
p.36 EXISTE-T-IL DES EXEMPTIONS AU PERMIS D'URBANISME QUI CONCERNENT UNE HABITATION LÉGÈRE ?
p.37 QUELS RISQUES SONT ENCOURUS SI UNE HABITATION LÉGÈRE EST IMPLANTÉE SANS DISPOSER DE PERMIS ?

40 LA DOMICILIATION DANS UNE HABITATION LÉGÈRE

p.41 PEUT-ON SE DOMICILIER DANS UNE HABITATION LÉGÈRE ?
p.41 DANS QUEL(S) CAS DOIT-ON RECOURIR À UNE DOMICILIATION PROVISOIRE ?
p.42 DANS QUEL CAS DOIT-ON RECOURIR À UNE ADRESSE DE RÉFÉRENCE ?

46 L'HABITAT LÉGER ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

p.47 LES HABITATIONS LÉGÈRES SONT-ELLES SOUMISES À LA PEB ?
p.47 FAUT-IL PRÉCISER CETTE EXEMPTION DANS LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME ?
p.47 QUELLE MESURE EST PRÉVUE EN CAS D'INFRACTION(S) ?

50 L'HABITAT LÉGER ET LE CODE DE L'EAU (LIVRE II DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

p.51 UNE HABITATION LÉGÈRE DOIT-ELLE RÉPONDRE AUX MÊMES IMPOSITIONS QU'UNE HABITATION CLASSIQUE ?
p.52 DES DÉROGATIONS SONT-ELLES POSSIBLES ?

54 DOCUMENTATION

58 ORGANISMES D'INFORMATIONS

INTRODUCTION

PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

OBJECTIFS

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

Il est à destination :

- des **décideur·euses concerné·es** par une demande de permis pour une habitation légère (Collèges communaux, Fonctionnaires délégués, etc.) ;

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

- des **porteur·euses de projet(s)** d'habitation(s) légère(s) ;

- de **tout·e riverain·e** souhaitant être renseigné·e sur ce sujet (qu'iel soit porteur·euse d'un projet d'habitation légère ou non…)

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

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

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

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

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

MODE D'EMPLOI

Ce livret reprend les cinq types de législation qui concernent l'habitat léger :

- **Le Code Wallon de l'Habitation Durable (CWDH)**
- **Le Code du Développement Territorial (CoDT)**
- **La domiciliation**
- **La Performance énergétique des bâtiments (PEB)**
- **Le Code de l'Eau (Livre II du Code de l'Environnement)**

Les termes « habitat léger » et « habitation légère » y sont employés alternativement.
Lorsque c'est le **courant de pensée**, ou les aspects philosophiques propres à cette manière d'habiter qui sont désignés, nous utilisons la notion d'« habitat léger ».
Lorsque nous souhaitons désigner la demeure qu'elle constitue (en termes de forme, de superficie, d'aspect…), nous parlons d' « habitation légère » : c'est ce terme qui est privilégié pour désigner son **objet juridique** (juridiquement, la désignation de l'habitat léger est reprise sous l'appellation d' « habitation légère »).

QUELLE EST L'ORIGINE DES DÉCRETS ET ARRÊTÉS SUR L'HABITATION LÉGÈRE ?

Les décrets et arrêtés concernant l'habitation légère (définition de l'habitation légère et des normes de salubrité spécifiques) ont été élaborés à la suite d'une **étude juridique**, financée par les Ministres du Logement et de l'Aménagement du Territoire, de décembre 2017 à mars 2019.
Ce processus, mené dans une **démarche participative** (18 réunions du comité de pilotage, 8 réunions du comité d'accompagnement, 1 enquête par questionnaire, 3 focus groupes, 1 réunion d'expertise), a réuni plusieurs associations d'éducation permanente et de défense du droit au logement (RBDL, Habitat&Participation asbl, RWDH), 2 universités (USaintLouis et UCLouvain), la DGO4 Logement (SPW) et des habitant·es en léger (Collectif HaLé !).

« HABITAT LÉGER » OU « HABITATION LÉGÈRE »...?

Le terme « habitation » désigne la fonction de résidence seule (la demeure, le logis, etc.) tandis que la notion d' « habitat » comprend dans sa signification l'habitation **ET** le milieu qui l'environne (physique, naturel, social).

Ainsi, l'appellation « habitat léger » recouvre le **courant de pensée**, les principes et les valeurs qui fondent cette manière d'habiter, appliqués tant à l'habitation qu'à son milieu environnant.
Le terme « habitation légère » a été établi afin de lui donner une **consistance juridique** : c'est ce terme que l'on retrouve dans le Code de l'Habitation Durable.

L'HABITATION LÉGÈRE NE CONCERNE-T-ELLE QUE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

Le Code de l'Habitation Durable prévoit essentiellement la fonction de résidence pour l'habitation légère. Néanmoins, la notion recouvre un **plus large éventail d'usages** : une habitation légère est parfois envisagée en tant qu'espace de pratique professionnelle (ex. : salle de yoga et de méditation, atelier de couture, cabinet de kinésithérapie, etc.).
Il s'agit de fonctions complémentaires à celle de résidence principale, qui, parce que compatibles, ne la remettent pas en cause.

Parfois, une habitation légère peut être le lieu d'un projet à finalité sociale (ex. : hébergement d'urgence d'un CPAS, espace d'accueil pour un habitat groupé, annexe d'une école, etc.). Bien que la fonction de résidence n'y soit pas engagée, elle est admissible sous certaines conditions.

L'HABITAT LÉGER DANS LE CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

EN QUOI CONSISTE LE DÉCRET SUR L'HABITATION LÉGÈRE ?

Le décret du 2 mai 2019 (entré en vigueur le 1er septembre 2019) acte la **reconnaissance de l'habitation légère en tant que résidence principale**.
En même temps qu'il en définit les caractéristiques, il modifie le Code du Logement en Code de l'Habitation Durable, en remplaçant les termes de « logement » et d'« habitat durable » par ceux d' « habitation durable »
> Art. 1er du CWHD - modification du décret 2 mai 2019
Dès lors, la notion d'habitation englobe, et distingue à la fois, les logements et les habitations légères.

HABITATION

LOGEMENT
« Le bâtiment ou la partie de bâtiment[1] structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »
> Art. 1er, 3° du CWHD (du 29 octobre 1998)

HABITATION LÉGÈRE
« Qu'elle soit meuble ou immeuble, l'habitation légère est l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement (...) mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impé-trants ».
> Art. 1er, 40° du CWHD (modification du décret 2 mai 2019)

1. La notion de « bâtiment » est définie comme l'immeuble bâti affecté ou non au logement
> Art. 1er, 1° du CWHD (du 29 octobre 1998)

COMMENT COMPRENDRE LES TERMES DE LA DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE ?

En se référant aux réalités concrètes des habitations légères qui existent sur le territoire, ainsi qu'aux critères minimaux de salubrité qui leur sont appliqués, nous proposons ici une explication des critères propres à la définition de l'habitation légère, de manière non-exhaustive et à titre purement indicatif :

- ***Démontable >*** L'habitation est démontée en vue de son déplacement et de sa réinstallation en un autre endroit.

- ***Déplaçable >*** En conséquence de son faible poids, l'habitation légère peut être « déplaçable ». L'habitation est déplacée à un autre endroit (tractée, transportée, etc.) soit en restant en l'état lors du transport (ex. : habitation déposée sur une remorque), soit après démontage (ex. : par démontage des éléments qui composent la structure de l'habitation). Ce terme indique le caractère mobile de l'habitation légère, sans que celle-ci ne comporte de moteur pour la déplacer.

- ***D'un volume réduit >*** En se référant aux critères minimaux de salubrité, le volume d'habitation est de 18 m³ minimum (hors location et location) ; la superficie de l'habitation est supérieure à 8 m² hors location et de 15 m² pour un·e habitant·e + 5 m² par personne supplémentaire en location ; la hauteur sous plafond est de minimum 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m². (*voir le tableau des critères minimaux de salubrité*)

- ***D'un faible poids >*** Ce critère résulte du fait d'être « démontable », « d'un volume réduit », « d'une emprise au sol limitée » et « sans étage » (critères « générateurs » d'une habitation légère). Parce que la structure de l'habitation est légère, ou la technique d'édification employée inclut des charges au sol minimes, l'habitation ne risque pas de déformer le sol.

- ***D'une emprise au sol limitée >*** Si l'on se réfère aux critères minimaux de salubrité, la superficie d'une habitation légère est de 8 m² minimum. Néanmoins, les abords d'une habitation légère peuvent venir augmenter cette superficie (ex. : terrasse), et rendre ainsi l'emprise plus conséquente.

- ***Autoconstruite >*** La construction est effectuée par l'habitant·e iel-même, tout ou en partie (au moins la moitié du processus d'élaboration et de construction).

- ***Sans étage >*** L'étage est un niveau composé de pièces de vie fermées d'une porte et indépendantes des autres pièces de vie (le demi-étage ou la mezzanine n'est pas considéré comme un étage).

- ***Sans fondations >*** Du fait d'une technique d'édification qui implique des charges au sol minimes, l'habitation légère peut être sans fondations. La notion de fondations n'est pas précisément définie par le CoDT. Dans le cas des habitations légères, l'habitation est posée à même le sol (ex. : sur roues) ou sur des points d'appui/d'assise (ex. : soubassements, plots, blocs empilés et remplis de graviers, etc.). Le sol n'a pas été creusé, à faible ou à grande profondeur, pour y introduire des éléments porteurs (dalle, semelle, pieux, etc.). Due à la structure légère de l'habitation, elle ne risque pas de déformer le sol (même si le terrain s'avère peu résistant).

- ***Non-raccordée aux impétrants >*** L'habitation n'est pas reliée aux réseaux publics d'alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution (etc.), ni au réseau public d'égouttage. Elle présente souvent des alternatives d'accès en matière d'énergie (panneaux photovoltaïques ou thermiques, recyclage d'eau de pluie ou d'un puits, etc.) et de traitement des eaux usées (phytoépuration par lagunage, toilette sèche, etc.).

POURQUOI LA DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE EST-ELLE SI LARGE ?

En vue d'englober un panel le plus large possible d'habitations légères (tant celles qui existent actuellement sur le territoire que les prochaines à venir), une approche par critères a été privilégiée.
Cette définition a été approuvée par un certain nombre d'habitant·es en léger en vertu de sa qualité à garantir une **interprétation souple de la notion** (panel de neuf critères), **sans** pour autant **la diluer** (un minimum de trois critères).
Les formes et les matériaux ont été volontairement omis, afin d'éviter que leur diversité actuelle se trouve figée à une liste rapidement obsolète.

QUELLE RÈGLEMENTATION EN MATIÈRE DE SALUBRITÉ, DE SÉCURITÉ ET DE SURPEUPLEMENT S'APPLIQUE POUR UNE HABITATION LÉGÈRE ?

Des critères de salubrité ont été pensés à travers **deux régimes différents** :

- le premier, applicable à toutes **les habitations légères habitées par leurs propriétaires** ;
- le deuxième, plus exigeant, destiné aux **habitations légères mises en location**, se distingue par une superficie minimale et un équipement sanitaire différents, en vue de fixer davantage de garanties en termes d'habitabilité.

Cet arrêté fixe les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères. Il est entré en vigueur depuis le 1er juin 2021. Dès lors, la conformité doit être de mise pour toutes les habitations légères, qu'elles soient occupées avant ou après l'arrêté.
> AGW du 30/08/2007 – modifications AGW 3 décembre 2020 et du 20 mai 2021

Le tableau ci-dessous reprend ces critères selon le statut d'occupation :

CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ ET DE SURPEUPLEMENT SELON LE STATUT D'OCCUPATION	
	Corpus commun aux habitations légères non-locatives et en location
STABILITÉ Enveloppe extérieure et structure portante	- Pas de défaut de stabilité des points d'appui important ou significatif ; - Pas de défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité ; - Pas de contamination importante par la mérule (Serpula lacrymans) ou par tout champignon aux effets analogues ; - Aucun défaut susceptible d'entrainer la dislocation, chute ou effondrement des composants non structurels de l'habitation légère (tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds).
ÉLECTRICITÉ ET GAZ Installations électriques et de gaz	- Le.la propriétaire est en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des règlementations en vigueur ; - Ces installations ne présentent pas de caractère manifestement ou potentiellement dangereux ; - Le tableau électrique de l'habitation et le dispositif de coupure de l'installation électrique sont accessibles en permanence à l'occupant·e ; - L'installation produisant des gaz brulés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre ; - Le dispositif de coupure de l'installation de gaz est accessible en permanence à l'occupant·e.
CHAUFFAGE Installation de chauffage	- Il existe un équipement permanent spécifiquement conçu pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, ou pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ; - L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ; - En cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation est équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone (CO).

CHAUFFAGE Installation de chauffage	Il existe un équipement permanent spécifiquement conçu pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, ou pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ; L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ; En cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation est équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone (CO).
SOLS ET ESCALIERS Circulation au niveau des sols et des escaliers	Il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes ; La hauteur libre de l'entrée de l'habitation légère est de 1,70 m et la largeur est de 0,60 m ou constitue une superficie minimale de 1 m².
ÉQUIPEMENT SANITAIRE Point d'eau et toilette	Disposer soit d'un point d'eau potable à usage du ménage occupant, soit d'un point d'eau potable à l'usage d'un groupe habitant·es ; Disposer soit d'une toilette à l'usage du ménage occupant, soit d'une toilette à l'usage d'un groupe d'habitant·es ; le local où est située la toilette est cloisonné. Il peut s'agir d'une toilette sèche. **AJOUTS QUI CONCERNENT LES HABITATIONS LÉGÈRES EN LOCATION** Doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude soit à usage du ménage occupant, soit à l'usage d'un groupe d'habitant·es.
ÉTANCHÉITÉ ET VENTILATION	Pas d'infiltrations qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ; Pas d'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers ; Pas de forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce ; Toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur de l'habitation, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les toilettes, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

ÉCLAIRAGE	La surface totale des parties vitrées ou assimilées des baies vers l'extérieur de la pièce de jour atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.
SANTÉ Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupant·es	Absence de moisissures sur plus d'1 m² dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire ; Absence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces, d'amiante dans les matériaux, de plomb dans les peintures murales et de radon.
CONFIGURATION Volumes, superficie et hauteur sous plafond	Le volume de l'habitation légère est supérieur à 18 m³ ; La superficie de l'habitation légère est supérieure à 8 m² ; La hauteur sous plafond de l'habitation légère est supérieure à 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m². **AJOUTS QUI CONCERNENT LES HABITATIONS LÉGÈRES EN LOCATION** La superficie de l'habitation légère est supérieure à 15 m² pour un·e habitant·e + 5 m² par personne supplémentaire ; La superficie habitable d'au moins une pièce d'habitation est de 10 m² minimum + 5 m² par personne supplémentaire ; Ajout d'au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire pour les habitations collectives (plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage).
SURPEUPLEMENT	La superficie de l'habitation légère est suffisante pour que chaque occupant·e dispose d'un espace personnel de couchage ; il existe au moins une cloison de séparation, fixe ou mobile, entre les espaces de couchage des occupant·es de générations différentes, et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.

POURQUOI AVOIR ÉTABLI DES CRITÈRES DE SALUBRITÉ SPÉCIFIQUES À L'HABITAT LÉGER ?

Parce que les normes habituelles de salubrité n'ont pas été conçues pour des habitations légères, mais à destination de « logements », évaluer les habitations légères avec des critères de salubrité qui font référence à des logements classiques rendrait les habitations légères trop fréquemment hors-normes. Ainsi, étant donné ces caractéristiques matérielles différentes d'une habitation classique, les habitations légères nécessitent des **critères adaptés**.

POURQUOI DIFFÉRENCIER LES CRITÈRES DE SALUBRITÉ SELON LE STATUT D'OCCUPATION ?

L'habitat léger est l'objet d'une série de nouveaux types de marchés et d'une nouvelle sorte de placement financier par des particulier·ères (ex. : location de terrains hébergeant des installations légères) et par des professionnel·les (ex. : entrepreneur·euses, promoteur·rices immobiliers, etc.).
Devant ce risque de faire de l'habitat léger une ressource lucrative (qui l'éloignerait d'un de ses objectifs initiaux d'accès au logement), le décret d'exécution des normes de salubrité spécifiques aux habitations légères impose des critères supplémentaires aux biens mis en location afin de **prémunir les locataires d'éventuel·les marchand·es de sommeil**.

DES DÉROGATIONS SONT-ELLES POSSIBLES ?

Pour les **habitations légères qui ne sont pas destinées à la location**, les dérogations concernent les cas où les manquements relevés sont de minime importance ou ne peuvent être supprimés autrement que par la mise en œuvre de travaux qui s'avèrent disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre. Celles-ci sont possibles pour tous les critères **sauf ceux relatifs à la « configuration » et au « surpeuplement »**.
> voir p.21 : « Comment, et par qui, s'établit une enquête de salubrité ? »

Pour les **habitations légères destinées à la location**, il n'est **pas possible de déroger** aux exigences en matière de salubrité, sécurité et surpeuplement.

UNE HABITATION LÉGÈRE LOCATIVE DOIT-ELLE ÊTRE MUNIE D'UN PERMIS DE LOCATION ?

Le·la bailleur·euse doit **être titulaire d'un permis de location** pour des habitations légères individuelles ou collectives.
> Art. 10bis du CWHD
Les formulaires de demandes de permis de location peuvent être obtenus auprès du SPW Logement ou de la commune où est/sera installée l'habitation légère.
Une fois en possession de tous les documents requis, ils sont à déposer auprès du service logement de la commune sollicitée - à défaut, auprès du service urbanisme.
Après octroi du permis par le collège communal, un permis de location **valable 5 ans** est délivré.
Pour les habitations légères mises en location avant le 1er décembre 2021, les délais qui concernent les demandes de permis de location ont été fixés au 1er juin 2023.
Pour les habitations légères mises en location après le 1er décembre 2021, le permis de location doit avoir été demandé et octroyé dès leur mise en location.

EN QUOI CONSISTE UNE ATTESTATION DE CONFORMITÉ (POUR UNE HABITATION LÉGÈRE EN LOCATION) ?

Une attestation de conformité est requise pour mettre en location une habitation légère.
Le·la bailleur·euse devra démontrer que son bien :

- respecte les critères de sécurité, de salubrité et de surpeuplement relatifs aux habitations légères ;
- respecte les règlementations communales en matière de salubrité et de sécurité incendie relatives à l'habitation légère (si elles existent) ;
- respecte l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie.

Seul·es les enquêteur·trices du SPW Logement sont habilité·es à délivrer une attestation de conformité après une visite sur place.

UNE HABITATION LÉGÈRE EN LOCATION DOIT-ELLE ÊTRE POURVUE D'UNE ASSURANCE INCENDIE ?

Pour tous les **baux d'habitation conclus ou renouvelés à partir du 1er septembre 2018** (qu'il s'agisse d'une habitation légère ou non), le·la locataire doit avoir contracté une assurance incendie (autre que celle du·de la bailleur·euse).

UNE HABITATION LÉGÈRE DOIT-ELLE ÊTRE ÉQUIPÉE D'UN DÉTECTEUR INCENDIE ?

Comme pour toute habitation (mise en location ou non), une habitation légère doit être équipée d'**au moins un détecteur d'incendie** (détecteur optique de fumée) en parfait état de fonctionnement. Il doit être conforme à la norme NBN EN 14604, agréé BOSEC ou équivalent européen (VDS, BS...) et garanti 5 ans.
Dans le cas d'une location (d'une habitation légère ou non), l'installation des détecteurs de fumée est à la charge du·de la propriétaire du logement, et le remplacement de la pile et/ou de la batterie est à la charge du·de la locataire.
> Art. 4bis du CWHD

COMMENT, ET PAR QUI, S'ÉTABLIT UNE ENQUÊTE DE SALUBRITÉ ?

Comme pour tous cas d'habitation, une enquête de salubrité n'est pas appliquée d'office. Une demande doit être adressée par écrit au Service Salubrité du SPW Logement, selon le statut du·de la demandeur·euse (voir le tableau ci-dessous).
Également, **seul·es les enquêteur·trices du SPW Logement sont habilité·es à procéder aux enquêtes de salubrité**.
La visite de l'habitation est réalisée en présence de l'·des occupant·es ou des locataires et des bailleur·euses (tous·tes préalablement informé·es par courrier postal ou électronique).
L'enquête donne lieu à un rapport des manquements aux critères minimaux de salubrité. Les conclusions (sans manquements, améliorable ou non améliorable, habitable ou inhabitable, surpeuplée ou non) sont envoyées au·à la propriétaire et au·à la locataire (si l'habitation en compte) ainsi qu'au·à la bourgmestre. Celui·le-ci prend alors les mesures qu'iel juge utiles (au besoin, un arrêté d'inhabitabilité).

DÉPOSITAIRES DE LA DEMANDE SELON LE STATUT D'OCCUPATION DE L'HABITATION LÉGÈRE	
HABITATIONS LÉGÈRES NON-LOCATIVES	- les services régionaux du Logement - le·la bourgmestre de la commune où est implantée l'habitation légère - le·la propriétaire-occupant·e
HABITATIONS LÉGÈRES EN LOCATION	- les services régionaux du Logement - le·la bourgmestre de la commune où est implantée l'habitation légère - le·la bailleur·se de l'habitation légère mise en location - le·la locataire d'une habitation légère

Notes

L'HABITAT LÉGER DANS LE CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

LA PLANOLOGIE

Comme tout autre type d'habitation, l'autorisation d'un projet d'habitation légère devra tenir compte des **objectifs énoncés par le CoDT**, à savoir rencontrer ou faciliter « de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ».
> Art. D.I.1, §1er du CoDT

Pareillement à un autre type d'habitation, toutes les dispositions du CoDT s'appliquent à l'habitation légère.

À QUELS OUTILS PLANOLOGIQUES SE RÉFÉRER ?

Bien que la plupart des outils planologiques contenus dans le CoDT ne mentionnent pas explicitement l'habitation légère, elle est néanmoins à considérer dans sa fonction de « résidence » (sauf dans le cas d'outil d'aménagement local qui spécifie les typologies d'habitat et les dispositions qui y sont liées).

AU NIVEAU RÉGIONAL

Le Schéma de Développement du Territoire (valeur indicative)

La révision du SDT (en cours de révision à l'heure de l'écriture de ce référentiel) s'attelle à transposer les directives européennes en matière de réduction de l'artificialisation des sols.
À cet effet, le CoDT définit les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire du SDT en 4 points :

- la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources ;
- le développement socioéconomique et de l'attractivité territoriale ;

- la gestion qualitative du cadre de vie ;
- la maitrise de la mobilité.

> Art. D.II.2 du CoDT

Le Plan de secteur (valeur règlementaire)

L'habitation légère est à considérer dans sa fonction de résidence (principale ou secondaire) au sens du CoDT. L'habitation légère est, dès lors, **admissible en zone urbanisable**.
Elle est **admissible dans les zones destinées à la résidence : zones d'habitat et d'habitat à caractère rural** et dans d'autres zones urbanisables sous certaines conditions.
> Art. D.II.24 et suivants du CoDT

Dans la même perspective, elle n'est pas admissible en zone **non-urbanisable**, hormis certaines dispositions particulières prévues par le CoDT. Ainsi, les **zones agricole, forestière, naturelle, d'espaces verts, de parc et d'extraction** ne sont pas des espaces destinés à accueillir des habitations légères.

Le tableau ci-dessous détaille les conditions d'admissibilité de l'habitation légère dans différentes zones du plan de secteur :

ZONES AU PLAN DE SECTEUR OÙ L'HABITATION LÉGÈRE EST ADMISSIBLE SOUS CONDITIONS		
Autres zones au Plan de Secteur soumises à conditions	Article du CoDT	Conditions d'admissibilité
ZONE D'HABITAT VERT Urbanisable	*Art. D.II.25bis*	La mise en œuvre de la zone nécessite l'adoption préalable d'un schéma d'orientation local. Admissible si/s'il : - la parcelle est de minimum 200 m² net ; - est calculé entre 15 et 35 parcelles à l'hectare sur l'ensemble de la zone ; - les constructions sont de maximum 60 m² de superficie brute de plancher, si elles sont sans étage (sauf s'il existe un permis de lotir ou un permis d'urbanisation permettant une superficie d'habitation plus grande).
ZONE DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES Urbanisable	*Art. D.II.26*	Admissible s'il s'agit d'une construction ou d'un aménagement destiné à satisfaire un besoin social (assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet) ou qui a pour finalité de « promouvoir l'intérêt général (ex. : hébergement d'urgence).
ZONE DE LOISIRS Urbanisable	*Art. D.II.27*	Admissible en tant qu'habitation de l'exploitant·e : - si la bonne marche de l'entreprise l'exige ; - si le projet fait partie intégrante de l'exploitation. Admissible en tant qu'habitation si : - zone contigüe à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement concerté mise en œuvre et affectée en tout ou en partie à la résidence ; - caractère complémentaire et accessoire par rapport à la destination principale de la zone ; - zone couverte par un schéma d'orientation local (SOL).

ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (MIXTE, INDUSTRIELLE OU SPÉCIFIQUE) Urbanisable	*Art. D.II.28 à D.II.33*	Admissible en tant qu'habitation de l'exploitant·e ou du personnel de gardiennage si : - la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige ; - elle fait partie intégrante de l'exploitation.
ZONE D'ENJEU RÉGIONAL Urbanisable	*Art. D.II.34*	Admissible en tant qu'habitation si : - à titre complémentaire ; - lorsqu'il s'agit de l'urbanisation de terrains non bâtis ou à réaménager, ou d'ensembles bâtis à restructurer ; - si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.
ZONE D'ENJEU LOCAL Urbanisable	*Art. D.II.35*	Admissible si elle correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols approuvée.
ZONE AGRICOLE Non-urbanisable	*Art. D.II.36*	En tant qu'habitation de l' ·des exploitant·es si l'agriculture constitue sa/leur profession (un avis du SPW-environnement-Direction du développement rural peut être sollicité). Dans les cas d'activités de pisciculture, justifier d'au moins une unité de main-d'œuvre. L'habitation doit être intégrée à l'exploitation en question.
ZONE DE PARC Non-urbanisable	*Art. D.II.40 CoDT*	Admissible en tant qu' « autres actes et travaux » si : - la superficie de la zone est supérieure à 5 hectares ; - absence de mise en péril de la destination principale de la zone ; - le schéma d'orientation local en vigueur couvre la totalité de la zone. Admissibles pour certaines habitations légères dans le respect des conditions suivantes : - superficie couverte par les habitations légères max. 10 % de la zone de parc pour les zones inférieures ou égales à 5 hectares ; - superficie couverte par les habitations légères max. 15 % de la zone de parc pour les zones supérieures à 5 hectares.
ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ	*Art. D.II.42*	La mise en œuvre de la zone nécessite l'adoption préalable d'un schéma d'orientation local qui précise les affectations admises. Admissible si elle correspond aux affectations prévues par le schéma d'orientation local.

Le Guide Régional d'urbanisme (valeur règlementaire et/ou indicative)
> Art. D.III.2

L'habitation légère n'est pas concernée par les aspects normatifs des GRU, hormis, les normes du GRU relatives aux PMR ou à la modification des fronts de bâtisse et les largeurs des rues/places au sein d'un RGBZPU.

Des dispositions du Guide Régional d'Urbanisme existent dans certains périmètres d'intérêt reconnu. Sont visés les périmètres soumis au RGBZPU (règlement général sur les bâtisses sur les zones protégées en matière d'urbanisme,), et au RGBSR (règlement général sur les bâtisses en site rural). Les dispositions considérées comme relevant des « objectifs » ne pourront être compromises, alors que les autres pourront bénéficier d'un régime d'écart, sous réserve de respecter les conditions de l'article D.IV.5.

Les dérogations au plan de secteur

Le CoDT prévoit une série de principes applicables en cas de dérogations.
> Art. CoDT D.IV.6 et suivants

Il s'agit notamment du « comblement » spécifié au D.IV.9.

AU NIVEAU COMMUNAL

Les communes peuvent préciser les affectations des zones du Plan de secteur et édicter des principes d'aménagement et d'intégration urbanistique des biens, dont l'habitation légère. Plusieurs outils sont à disposition des communes à cette fin :

- le **schéma de développement communal et sa variante pluricommunale**
- le **schéma d'orientation local** (ex. : PCA, Schéma Directeur, RUE)

- les **zones d'enjeu communal** (ZEC)
- le **guide communal d'urbanisme**

Une commune peut également édicter une **charte d'urbanisme**[2] ou un autre document thématique qui balise l'aménagement de son territoire.

La question de l'HL étant relativement neuve pour bon nombre de territoires, les outils communaux peuvent s'avérer obsolètes ou non opérants. Comme dans bien d'autres situations, l'**écart** dûment justifié au regard des objectifs de l'outil reste d'application pour motiver l'implantation d'une habitation légère.
> Art D.IV.5 du CoDT
NB : Cet article du CoDT cadre les conditions d'écarts

Le Permis d'urbanisation (anciennement, « permis de lotir »), vise la division parcellaire d'un bien en vue de son urbanisation et fixe « les options d'aménagement et l'option architecturale d'ensemble » à atteindre dans l'urbanisation du terrain, voire du quartier visé.
Un permis d'urbanisation peut inclure des dispositions, voire fixer une zone spécifiquement dédiée à l'accueil d'habitations légères (ex. : le quartier d'habitations légères de Tintigny, Province de Luxembourg).
> Art D.IV.2 du CoDT

UNE COMMUNE PEUT-ELLE SE DOTER D'UN DOCUMENT INTERNE DE RÉFÉRENCE VISANT L'ACCUEIL ET L'INTÉGRATION D'UNE HABITATION LÉGÈRE ?

En parallèle des outils communaux prévus par le CoDT (approuvés par le Gouvernement wallon), il est intéressant de fixer une série de guidelines élaborées avec une certaine souplesse et spécifiques au

2. La charte d'urbanisme n'est pas reprise dans l'arsenal des outils du CoDT, et n'est pas, à cet effet, soumise à l'approbation du GW. Cet outil indicatif est adopté par le Conseil communal.

contexte de la commune (ex. : charte, guide de bonnes pratiques, etc.).
À cette fin, le livret « Intégrer l'habitat léger dans le territoire » consigne plusieurs principes à prendre en compte.
Néanmoins, ils ont une valeur juridique moindre que les outils d'orientation instaurés par le CoDT : en cas de recours, ces documents établis par une commune seront généralement outrepassés par ceux validés par le ministre de l'Aménagement du Territoire.

QU'EN EST-IL DE L'HABITAT LÉGER DE TOURISME ?

Les habitations légères à vocation d'hébergement touristique et de loisirs sont régis par le CoDT et le Code Wallon du Tourisme.

Dès lors, il convient de se référer au Code Wallon du Tourisme.
> Art. 252/1.D du CWT

Néanmoins, leurs localisations admissibles au Plan de secteur sont mentionnées dans le CoDT.
> Art. D.II.27 du CoDT
> Art. R.II.37 du CoDT
> Art. R.II.36-1 du CoDT

La règlementation concernant le permis d'urbanisme se trouve également dans le CoDT[3].
> Art. RIV 1-1. U1 du CoDT
> Art. R.IV.1-1 V1 et D.IV.4 1° du CoDT
> Art. D.IV.4-7° et R.IV.4 du CoDT
> Art. R.IV.1-1 V1 du CoDT
> Art. R.IV.1-1 V3 du CoDT

3. Depuis décembre 2022, un arrêté modifiant le CoDT soumet à permis d'urbanisme la création d'hébergements touristiques (gîtes) par changement de destination au sein d'une construction existante (modification entrée en vigueur en janvier 2023).

COMMENT DIFFÉRENCIER UNE HABITATION LÉGÈRE D'UN « HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ?

Si l'on se réfère à la définition du « touriste » contenue dans le Code Wallon du Tourisme (« la personne qui, pour les loisirs, la détente ou les affaires, se rend dans un lieu de destination situé au-delà de la commune où elle réside habituellement ou des communes limitrophes à celle-ci et qui séjourne hors de sa résidence habituelle » > *Art. 49 49° du CWT*), ce n'est pas seulement la fonction de l'habitation (résidence ou touristique/de loisir) mais, l'**usage de l'habitation** (habitant·e ou touristique/de loisir) qui détermine de quel type d'habitation légère il s'agit.
Ainsi, le critère de **domiciliation** (valable uniquement pour les habitations résidentielles) est un moyen de déterminer le type d'usage qui en est fait.
Pareillement, le **permis d'urbanisme** figure un autre indicateur (s'il s'agit d'une mise en location à vocation touristique/de loisir, d'une mise en location résidentielle ou d'une résidence non-locative).

QU'EN EST-IL DE « L'HABITAT PERMANENT » ?

Jusqu'à aujourd'hui, l'habitat dit « permanent », qui consiste en d'anciens hébergements touristiques situés en zones de loisirs, habités toute l'année en tant que résidence principale et lieu d'une domiciliation, constitue une infraction urbanistique, due à une inadéquation entre fonction d'habitation et zone de loisirs. Depuis l'élaboration du « plan HP » (2002), beaucoup de ces habitant·es ont dû s'installer ailleurs, moyennant une allocation.

Aujourd'hui, ces anciens hébergements touristiques sont de fait considérés comme des habitations légères (caravane, mobile-home, etc.). Malgré la reconnaissance légale de l'habitat léger, la situation des habitant·es permanent·es des zones de loisirs reste un enjeu sociétal et politique.

En 2017, le gouvernement wallon proposait la révision au Plan de secteur de certaines zones de loisirs (17 sites sur les 142 existants en Région wallonne) pour être converties en zones d' « habitat vert » (ZHV).
À ce jour, aucun dossier n'a abouti.

LE PERMIS D'URBANISME

UNE HABITATION LÉGÈRE EST-ELLE SOUMISE AU PERMIS D'URBANISME ?

Au même titre qu'un autre type d'habitation, tout placement ou construction d'une habitation légère nécessite un permis d'urbanisme.
> Art. D.IV.4 du CoDT

Comme pour tout projet d'urbanisme, un permis d'urbanisme est soumis à une procédure et des délais spécifiques (décrits dans le CoDT).
Chaque projet est soumis à une **analyse au cas par cas, intégrée dans une réflexion d'ensemble**. L'analyse du projet d'une habitation légère se fait au regard de sa légalité (situation de droit) et de son opportunité compte tenu du contexte (situation de fait) et des valeurs portées par le projet.
Les divers avis émis en cours de procédure (pompiers…), l'évaluation des incidences environnementales et les mesures de publicité permettent d'étayer le projet ; le cas échéant, ils participent à ajuster le projet et, ainsi, aider le·la décideur·euse.

LE SAVIEZ-VOUS ?
Ce n'est qu'en 1939 que le recours aux architectes est devenu une obligation légale.

FAUT-IL LE CONCOURS D'UN·E ARCHITECTE POUR DEMANDER UN PERMIS ?

Le tableau ci-dessous reprend les situations pour lesquelles un·e porteur·se de projets est tenu de recourir à un·e architecte ou lorsqu'iel en est dispensé·e :

DISPENSES ET OBLIGATIONS DE RECOURS À UN·E ARCHITECTE POUR UNE HABITATION LÉGÈRE

	Dispense	Recours	Annexe	Articles du CoDT	Exemples
HL PRÉFABRIQUÉE OU « EN KIT »	X	X	9	*> Art. R.IV.1.1-K1,2* *> Art. R.IV.1-2*	Chalet, yourte
HL SANS ÉTAGE, DE MOINS DE 40 M², DE 2,50 M MAX. DE HAUT SOUS CORNICHE OU DE 3,50 M MAX. AU FAÎTE OU DE 3,20 M MAX. À L'ACROTÈRE	X		9	*> Art. R.IV.1.1-K1,2* *> Art. R.IV.1-2*	Tiny house, roulotte, ker terre, maison terre-paille
HL DE PLUS DE 40 M², NON « EN KIT »		X	4	*> Art. D.IV.4*	kerterre, maison terre-paille

DANS QUELS CAS UN PERMIS À DURÉE LIMITÉE EST-IL ENVISAGEABLE ?

Un permis délivré pour une habitation légère est de durée limitée dans les cas :

- d'une **installation mobile**
- de projets **en zone ou partie de zone de dépendance d'extraction non encore exploitée** (pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement). *> Art. D.II.33*

Il peut aussi être de durée limitée dans d'autres situations, dont le cas des **projets non conformes au Plan de secteur** (ex. : en zone forestière) *> Art. D. IV.80*

Le délai d'un permis à durée limitée **peut être renouvelé par l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme**. Le CoDT ne prévoit pas de délai : l'estimation du délai est laissée à l'appréciation de l'autorité communale.

EXISTE-T-IL DES EXEMPTIONS AU PERMIS D'URBANISME QUI CONCERNENT UNE HABITATION LÉGÈRE ?

Deux cas de figure peuvent constituer une exemption à une demande de permis d'urbanisme :

- **L'installation ou la construction provisoire d'infrastructures de chantier** : si une habitation légère (mobile, déplaçable ou démontable) est utilisée comme habitation temporaire jusqu'à la fin des travaux de construction ou de rénovation d'un logement « en dur », et qu'elle est située sur la même parcelle que le chantier de construction ou de rénovation, elle peut être considérée comme un accessoire de la demande de permis du projet de construction ou de rénovation. En lui étant ainsi liée, le placement d'une habitation légère ne nécessitera pas un permis d'urbanisme **pour autant que le chantier en question se poursuive de manière continue et fait suite à la délivrance d'un permis pour le bâtiment**.
  > Art. R.IV.1-1-P.1 du CoDT

- **L'habitation légère mobile qui se déplace effectivement** : une habitation légère mobile installée temporairement sur un terrain, et dont l'installation ne modifie en rien l'affectation habituelle dudit terrain, ne nécessite pas de permis d'urbanisme.
  > Art. D.IV.4,15° du CoDT

Si l'installation temporaire est récurrente, elle pourrait être considérée comme une « utilisation habituelle d'un terrain », et sera, de ce fait, soumise à permis d'urbanisme.

QUELS RISQUES SONT ENCOURUS SI UNE HABITATION LÉGÈRE EST IMPLANTÉE SANS DISPOSER DE PERMIS ?

Toute construction ou installation qui ne dispose pas de permis d'urbanisme ou qui serait considérée comme irrégulière est susceptible de faire l'objet de poursuites judiciaires.

Un avertissement préalable, par courrier, met en demeure l'auteur·rice présumé·e de l'infraction ou le·la propriétaire du bien, dans un délai de 3 mois à 2 ans, de régulariser sa situation via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou de remettre les lieux en pristin état (ex. : démontage de l'habitation légère infractionnelle et évacuation des matériaux qui le constituent).

Si aucune suite n'est donnée à l'avertissement préalable ou d'initiative, un procès-verbal d'infraction est établi par un·e agent·e communal·e ou régional·e, ou par un·e officier de police. Une fois ce procès-verbal transmis à la commune et la Région, ils décident ensemble d'imposer :

- ou la remise en pristin état des lieux (le démontage et l'évacuation des éléments installés sur les lieux) dans un certain délai ;
- ou la régularisation de la situation via une demande de permis d'urbanisme (avec amende à payer, le montant étant fixé par le CoDT)
- ou la réalisation de mesures de restitution (travaux d'aménagement à réaliser si la remise en état des lieux ou la régularisation ne sont pas possibles).

Le parquet (procureur du Roi – action pénale) dispose d'un délai de 90 jours (à partir de la réception du procès-verbal de constat)

pour poursuivre le·la contrevenant·e. Soit le parquet décide de poursuivre : les risques encourus consistent en une lourde amende, accompagnée de frais judiciaires. Selon le niveau de l'infraction, la peine de la personne condamnée pour infraction est notifiée dans un casier judiciaire. Soit le parquet ne poursuit pas : l'infraction subsiste.
À défaut de possibilité de régularisation et d'action pénale, et si le·la contrevenant·e ne remet pas en état, le dossier doit être instruit devant le Tribunal civil, dans un délai raisonnable, afin de pouvoir clôturer la procédure infractionnelle.

UNE DEMANDE DE PERMIS POUR UNE HABITATION LÉGÈRE DOIT-ELLE RÉPONDRE AUX MÊMES EXIGENCES QUE POUR UNE HABITATION CONVENTIONNELLE ?

Qu'il s'agisse d'une habitation légère ou d'un autre type d'habitation, les mêmes démarches, conditions et instances pour déposer une demande de permis sont de mise.
Le **dialogue** entre le·s porteur·euses de projets et les services urbanisme, **en amont du dépôt de dossier de demande de permis d'urbanisme** est primordial : il constitue le fondement de la démarche de permis.
La **réalisation d'un premier dossier de présentation** du projet d'habitation **légère** (ex. : nature du projet, nombre de m², matériaux envisagés, nombre d'habitant·es) par le·la porteur·euse de projets est conseillé pour entamer la série d'échanges avec le service urbanisme de la commune.
Un **dossier d'avant-projet** (adresse et photos du site, descriptif détaillé du projet, photos de l'implantation et de ses abords, etc.), suivi d'une **réunion de projet** avec le service urbanisme (lors duquel un **avis préalable**, rendu par le Collège, « préoriente » la décision) permet de vérifier à la fois l'acceptabilité de la demande et sa complétude, et renseigner ainsi le·la porteur·euse de projets de la manière de le faire.

De même que pour tout projet d'urbanisme, le **dépôt d'un dossier** de demande de permis **complet** est attendu du·de la porteur·euse de projets. La décision ne peut être prise qu'après la réception du dossier complet. Un dialogue continu entre les parties permettra d'éviter certains manquements au dossier (ex. : pièce manquante, car elle ne correspond pas aux réalités de l'habitation légère en projet, réponses de type « sans objet » ou « non concerné » face à certains items, car les caractéristiques demandées ne correspondent pas au projet).

Selon les cas, plusieurs instances d'avis doivent ou peuvent être sollicitées, telles que :
- le Fonctionnaire délégué (obligatoire, démarche dévolue aux communes)
> Art. D.IV.22, D.IV.16, D.IV.17 et R.IV.1-1 du CoDT
- la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) (d'initiative ou à l'initiative du Collège communal ou du Conseil communal)
> Art. D.I.7 du CoDT
- la DGO1, DGO2, DGO3… (obligatoire, démarche dévolue aux communes)
> Art. R.IV.35-1 du CoDT
- les pompiers (à l'initiative du Collège communal)
- …

Pour les projets d'initiative privée, les permis d'urbanisme sont généralement délivrés par le Collège communal. Dans certains cas, c'est le Fonctionnaire délégué qui délivre le permis.
> Art. D.IV.15 et suivants du CoDT

Les délais de traitement d'une demande de permis pour une habitation légère sont les mêmes que pour tout type d'habitation.
> Art. D.IV.46 du CoDT

En cas de refus, les possibilités de recours sont également les mêmes que pour tout projet d'habitation.
> Art. D.IV.63 et suivants du CoDT

LA DOMICILIATION DANS UNE HABITATION LÉGÈRE

PEUT-ON SE DOMICILIER DANS UNE HABITATION LÉGÈRE ?

Comme pour toute habitation, les communes ont l'obligation de domicilier les personnes qui résident dans une habitation légère[4].
> Loi Tobback du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population

Par « résidant·e », on entend toute personne qui **réside de manière fixe et effective au moins 6 mois par an**.

Dans le cas de l'implantation d'une nouvelle habitation, même si des irrégularité(s) sont constatées (> *voir p.41 « Dans quel cas recourir à la domiciliation provisoire ? »*), l'administration communale devra créer une **adresse spécifique** (rue, n° de police distinct).

Dans le cas d'une habitation dont le permis est à durée limitée, celle-ci doit également disposer d'une adresse et d'une boite aux lettres spécifiques.

DANS QUEL(S) CAS DOIT-ON RECOURIR À UNE DOMICILIATION PROVISOIRE ?

Si des **irrégularités** pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire sont constatées, la **domiciliation** est inscrite à **titre provisoire** au registre de la population.
> Art. 1er, 1°, al. 2 de la loi du 19 juillet 1991, inséré par la loi du 9 novembre 2015

Même si l'irrégularité est connue du « service urbanisme », le « service population » ne peut pas attribuer d'office une domiciliation provisoire au moment de l'inscription au registre de la population sans qu'un document officiel ne le déclare (ex. : procès-verbal, jugement ou arrêté d'inhabitabilité).»

4. Les seuls motifs pour refuser une domiciliation sont la non-effectivité de la résidence et la non-autorisation de séjour en Belgique.

La domiciliation provisoire a la même valeur qu'une domiciliation ordinaire : l'habitant·e bénéficie des mêmes droits.
La domiciliation devient définitive lorsque la situation est régularisée.
La domiciliation reste provisoire aussi longtemps que l'instance judiciaire ou administrative habilitée n'a pas pris de décision en vue de mettre fin à la situation irrégulière. Elle peut être illimitée dans le temps.

DANS QUEL CAS DOIT-ON RECOURIR À UNE ADRESSE DE RÉFÉRENCE ?

L'inscription à une adresse de référence peut être appliquée dans le cas où un·e habitant·e ne réside pas au moins 6 mois par an à la même adresse et que la radiation de son dernier domicile est effective.
L'adresse de référence est établie chez une personne physique (ex. : un ami) ou morale (ex. : CPAS).

QU'EN EST-IL DE L'HABITAT LÉGER MOBILE...?

L'habitat léger mobile est celui qui est effectivement itinérant, conçu et équipé pour pouvoir se déplacer règlementairement sur la voie publique (immatriculé, assuré et en ordre de contrôle technique).
Il est considéré comme une « installation mobile » (ex. : camion aménagé).
Les roulottes, caravanes, mobile homes, camping cars, tiny houses, etc., s'ils ont la possibilité d'être déplacés, ne pourront être considérés comme mobiles seulement si leur usage de mobilité est effectif et régulier. S'ils ne remplissent pas ces conditions, ils sont considérés comme installations fixes.
Sur terrain privé : installer une habitation légère et mobile sur un terrain privé est possible pour autant que le·la propriétaire ait marqué son accord et que cette installation ne constitue pas un trouble à l'ordre public, et qu'elle soit d'une durée fixée dans le temps. Une convention d'occupation à titre précaire peut être rédigée ; elle recueillera l'accord entre l'occupant·e de l'habitation légère mobile et celui du·de la propriétaire du terrain sur les modalités de la mise à disposition du terrain durant la durée définie.
Sur terrain public : L'installation d'habitations légères et mobiles pour quelques jours ou quelques semaines sur un terrain public est tout à fait possible dans chaque commune, moyennant l'accord des autorités fixant la durée et les modalités du séjour (notamment). L'utilisation d'un tel terrain peut être envisagée par tous les citoyen·nes, sans distinction.
NB : une place publique, un parking ou une route impliquent parfois des démarches différentes.

La demande de permis : toute utilisation habituelle d'un terrain nécessite un permis d'urbanisme. Ainsi, si une ou des habitation(s) légère(s) et mobile(s) et/ou sont régulièrement installée(s) sur un même terrain (même si elle(s) n'est ou ne sont pas fixée(s) au terrain), elle(s) est ou sont soumise(s) à permis. La **durée** du permis est alors **limitée dans le temps**.
> Art. D.IV.4, 15° du CoDT et D.IV.80
Les **terrasses** (surfaces drainantes) sont **autorisés** pour autant qu'elles soient attenantes à l'habitation légère et mobile.
Les **auvents** sont **autorisés** uniquement si les structures sont mobiles et intégrées à l'habitation légère et mobile et adoptent des dimensions « raisonnables ».
Après le délai autorisé, l'habitation concernée par ce permis doit être déplacée (moyennant un nouveau permis d'urbanisme), ou démontée, et les lieux doivent être remis dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis (en pristin état).
> Article DIV. 80. 9° du CoDT
Ces demandes de permis sont **dispensées du recours à un·e architecte**.

La PEB : les habitations légères et mobiles sont **dispensées de respecter les exigences PEB**, étant donné qu'elles ne sont pas assimilées à des « constructions ».

La domiciliation : Si l'habitant·e réside avec son habitation légère et mobile pendant au moins 6 mois par an à un même endroit (ex. : une boite aux lettres comportant son nom), l'inscription au registre de la population doit être faite dans la commune où la personne réside par son habitation légère et mobile.
Si l'habitant·e ne réside pas au même endroit pendant au moins 6 mois par an, la législation prévoit que celui.celle-ci dispose d'une adresse de référence chez une personne physique ou auprès d'une asbl, CPAS, etc.

Notes

L'HABITAT LÉGER ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

LES HABITATIONS LÉGÈRES SONT-ELLES SOUMISES À LA PEB ?

Les habitations légères concernées par la réglementation en matière de PEB sont les **constructions et les installations fixes d'une superficie égale ou supérieure à 50 m²** (ex. : maison terre-paille, yourte, kerterre...).
> Art. 2 2° et 10 5° du Décret PEB du 28/11/2013

Les installations mobiles ne sont pas concernées par la règlementation en matière de PEB.

FAUT-IL PRÉCISER CETTE EXEMPTION DANS LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME ?

Le formulaire de justification d'exemption (> « Formulaire de déclaration PEB - Justification d'exception ») **doit être joint à la demande de permis** d'urbanisme.
> Art. 23 §2, 25 §2 et 27 du Décret PEB du 28/11/2013

Ce formulaire peut être introduit et rempli par le·la porteur·euse du projets lui·elle-même si le projet ne nécessite pas le concours d'un·e architecte.

QUELLE MESURE EST PRÉVUE EN CAS D'INFRACTION(S) ?

Une amende de 250€ à 25.000€ peut être encourue par le·la porteur·euse de projets.
> Article 87 §1er de l'AGW PEB du 15/05/2014

LES HABITATIONS LÉGÈRES SONT-ELLES SUFFISAMMENT ISOLÉES ?

Les habitations légères contiennent, le plus souvent, un principe d'isolation particulier à leurs structures, qui vise à réduire les déperditions de chaleur pendant l'hiver et éviter la surchauffe pendant l'été.

Par son caractère autoproduit, les habitations légères sont, régulièrement, améliorées à mesure de l'usage et de l'appropriation de *savoir-faire* techniques (étanchéité à l'air, ventilation, orientation, protection solaire, éclairage naturel, etc.) de son habitant·e, et au fil des expérimentations techniques par la communauté des autoconstructeur·rices d'habitations légères.

Dans les cas où ces attentions ne sont pas portées, elles peuvent être sujettes aux déperditions thermiques (toit, parois, fenêtres, ponts thermiques) et participer au gaspillage énergétique.

Notes

L'HABITAT LÉGER ET LE CODE DE L'EAU (LIVRE II DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

UNE HABITATION LÉGÈRE DOIT-ELLE RÉPONDRE AUX MÊMES IMPOSITIONS QU'UNE HABITATION CLASSIQUE ?

Aucune spécificité relative aux habitations légères n'est prévue dans le Code de l'Eau.
Dès lors, comme pour toute habitation, les habitations légères doivent être pourvues d'un système qui sépare eaux usées (réseau d'égouttage ou système d'épuration individuelle agréé) et eaux pluviales (évacuées dans le sol par infiltration ou par voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire).
> Art. R.277§4 du Code de l'eau
Pour savoir quels équipements sont nécessaires (et s'il est possible de réaliser un système alternatif d'épuration des eaux usées tel qu'un lagunage, par exemple), il faut se référer au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH). Celui-ci renseigne le régime d'assainissement applicable sur la parcelle concernée.

Le plan est disponible sur le géoportail du SPW (site web «WalOnMap, Géoportail de la Wallonie »).
En résumé : Si la parcelle concernée dépend d'une **zone de régime d'assainissement collectif**, l'habitation doit être raccordée au réseau d'égouttage public.
L'habitation doit être directement raccordée à l'égout. Si la station d'épuration collective n'est pas encore en service, l'installation d'une fosse septique by-passable est requise.
S'il n'y a pas encore d'égouttage public, une fosse septique by-passable est régalement requise *a minima*.
> Art. R.277 du Code de l'eau
Si la parcelle concernée dépend d'une **zone de régime d'assainissement autonome**, l'habitation doit être raccordée à un système d'épuration individuelle (S.E.I) agréé.
> Art R.279 du Code de l'eau
Si la parcelle concernée dépend d'une **zone de régime d'assainissement transitoire**, l'habitation doit être raccordée à l'égout si celui-ci existe via une fosse septique by passable, ou à un système d'épuration individuelle (S.E.I) agréé .
> Art. R.282 et 283 du Code de l'eau

DES DÉROGATIONS SONT-ELLES POSSIBLES ?

Comme pour toute habitation, deux cas de dérogation existent :

- le **non-raccordement à l'égout en zone de « régime d'assainissement collectif »**.
  > Art. 277 §5 du Code de l'eau
- le **non-placement d'une station d'épuration individuelle en zone de « régime d'assainissement autonome »**. Dans ce cas, il faut démontrer qu'il est possible d'envisager le placement d'un système d'épuration certifié.
  > Art. 281 du Code de l'eau

Dans ces deux cas, le·la demandeur·euse doit avancer la preuve du caractère difficile et/ou couteux de ce raccordement, **sur base d'un dossier technique** à introduire au SPW avant d'introduire sa demande de permis d'urbanisme (ou par un permis unique).

Une fois la demande de dérogation validée, le·la demandeur·euse doit effectuer un **permis d'environnement** (ou permis unique si la demande concerne en même temps un permis d'urbanisme) **pour l'installation d'un système d'épuration individuelle** agréé qui remplace le raccordement à l'égout.
L'**avis de l'organisme d'assainissement agréé** (inBW pour le Brabant wallon) est obligatoire.

En cas de refus, le raccordement à l'égout existant doit être fait dans les 6 mois qui suivent la décision négative.
> Art. R.278 et R.281 du Code de l'Eau

POURQUOI PRIVILÉGIER DES HABITATIONS « SANS IMPÉTRANTS » (EAU, ÉLECTRICITÉ, ÉVACUATION DES EAUX USÉES…) ?

Cette volonté est généralement l'expression d'une recherche d'un équilibre budgétaire et d'un cout « juste », de convictions politiques (ex. : refus de l'électricité provenant de l'énergie nucléaire) et/ou personnelles (ex. : volonté de réduire l'impact de sa consommation quotidienne sur l'environnement), etc.

Les habitations légères « sans impétrants » sont, le plus souvent, équipées de dispositifs alternatifs présentant un intérêt environnemental :
- l'utilisation de panneaux photovoltaïques ou thermiques, d'éoliennes individuelles, le recyclage des eaux de pluie, la mise en place d'un puits, etc. ;
- le compostage de litières bio-maîtrisées (toilettes sèches), un système de lagunage (ex. : bassin de phytoépuration, filtre à broyats de bois, etc.) ou un collecteur (avec chambre de visite accessible), etc.
- etc.

DOCUMENTATION

Textes législatifs de référence

Code du développement territorial (CoDT) : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_Fr.pdf

Code de l'habitation durable (CWHD) (ancien code du logement) : https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CWHD.pdf

Décret sur le bail d'habitation : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/brochure_bail.pdf

Législation en matière d'inscription aux registres de la population : https://www.belgium.be/fr/logement/demenagement/residence_principale

Arrêtés du GW du 3 décembre 2020 concernant les critères de salubrité spécifiques à l'habitation légère et sa mise en location : https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2020/12/03/2021200218/2021/06/01

Performance énergétique des bâtiments : https://wallex.wallonie.be/contents/acts/19/19400/6.html

Code de l'eau : https://wallex.wallonie.be/contents/acts/19/19682/3.html

Code de l'environnement : https://wallex.wallonie.be/contents/acts/12/12238/49.html

Code wallon du Tourisme (CWT) : https://www.tourismewallonie.be/sites/default/files/media/Block_premiere%20barre%20lat/ev_01-01-20_code_du_tourisme.pdf

Décret du 2 mai 2019 relatif à l'aide aux Gens du voyage

modifiant la Deuxième partie, Livre 1er, Titre VII, du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé : https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2019/05/02/2019203567/2019/08/01

Loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes des étrangers et aux documents de séjour : https://www.ejustice.just.fgov.be/img_l/pdf/1991/07/19/1991000380_F.pdf

Loi du 9 novembre 2015 : https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2015110919

Arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers : https://www.ejustice.just.fgov.be/img_l/pdf/1992/07/16/1992000150_F.pdf

Sources complémentaires

L'étude juridique sur habitat léger (2018) : https://www.rbdl.be/images/stories/pdf/2019_PDF/Etude_Juridique_HL.pdf

"Reconnaitre l'habitat léger en Wallonie – Quelques clés de compréhension de l'étude juridique sur l'habitat léger…": https://www.rbdl.be/images/stories/pdf/2019_PDF/RBDL_habitat_leger_etude_web_simples.pdf

Larcier - revue Jurim Pratique "Habitat léger : un mode d'habiter en plein essor désormais reconnu juridiquement en Région wallonne" - 1/2019 - Nicolas Bernard, Charles-Hubert Born, Caroline Del-forge et Isabelle Verhaegen : https://www.larcier.com/fr/jurimpratique-jurim-pratique.html

Fiche Logement du Service Public de Wallonie « L'habitation légère en Wallonie » : https://ediwall.wallonie.be/les-fiches-logement-l-habitation-legere-en-wallonie-2021-numerique-083717

Bernard N. (2021), « La consécration juridique de l'habitat léger en Wallonie : un changement de paradigme dans le secteur du logement ? », in La Revue Nouvelle.

Lettre de la CPDT n° 55 : https://cpdt.wallonie.be/publications/la-lettre-de-la-cpdt/la-lettre-de-la-cpdt-55

Vidéos tutorielles :
- « Fais ton permis toi-même! » (RBDL) : https://www.youtube.com/watch?v=IoaDCBVSqGE
- « Une domiciliation, ça ne se refuse pas ! » (RBDL) : https://www.youtube.com/watch?v=mVP1tfKy9zA

ORGANISMES D'INFORMATIONS

Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon
Centre culturel du Brabant wallon
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20
www.mubw.be
m.urbanisme@ccbw.be

Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)
Centre culturel du Brabant wallon
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 39
www.rbdl.be
info@rbdl.be

Habitat&Participation asbl
Traverse d'Esope 6 (5ème étage)
1348 Louvain-la-Neuve
010 45 06 04
www.habitat-participation.be
contact@habitat-participation.be

Collectif HaLé !
www.habiterleger.be
info@habiterleger.be
brawa@habiterleger.be

Centre de Médiation pour les Gens du Voyage
Rue Borgnet 12 - 5000 Namur
081 24 18 14
www.cmgv.be
info@cmgv.be

Centre culturel
du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20 -
www.mubw.be
m.urbanisme@ccbw.be

INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

RÉFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR·EUSES
DE PROJETS

Centre culturel
du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Cette publication a bénéficié du financement du Brabant wallon

Date :
Novembre 2023

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

Mise en page, graphisme et illustrations :
Nina Pilon

Impression :
SNEL

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

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

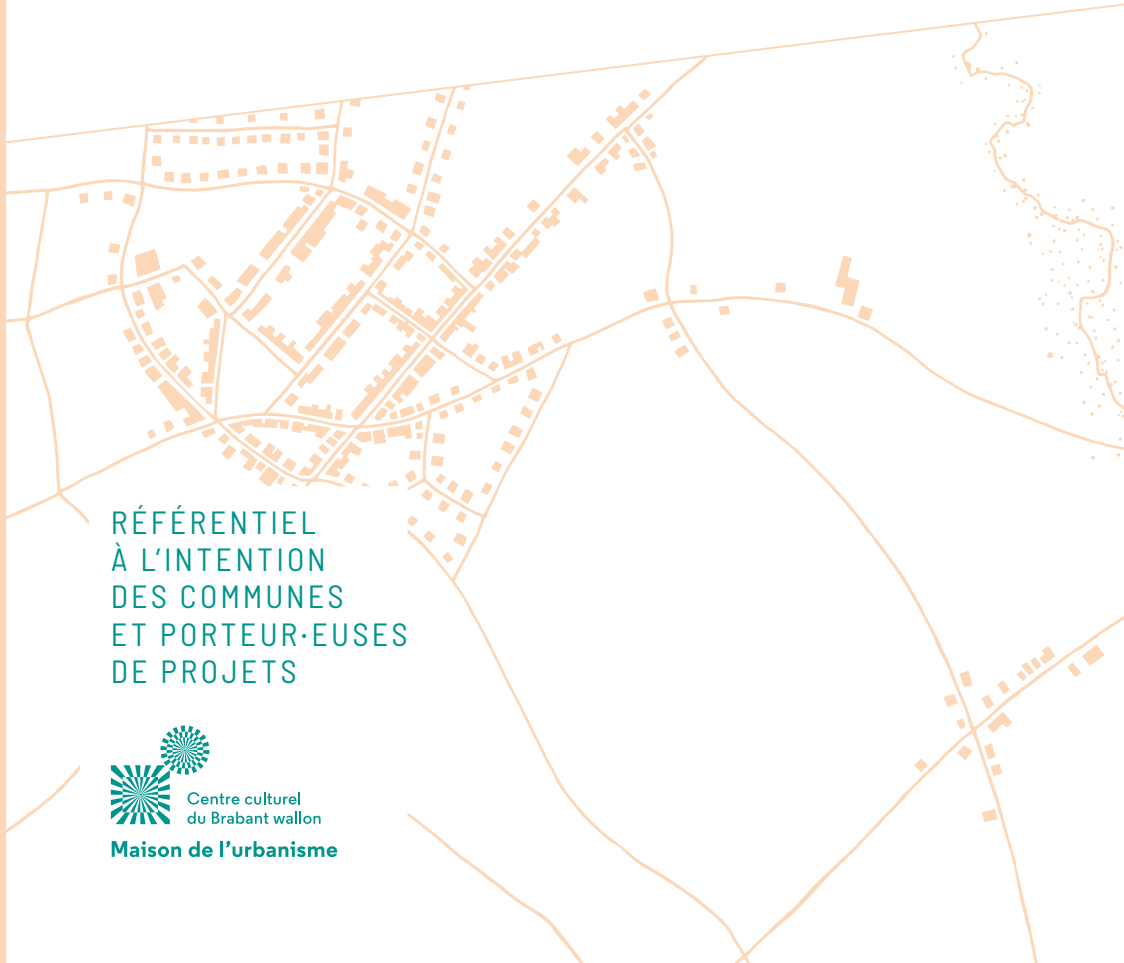
Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Le Brabant wallon

Avec le soutien de
Wallonie

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE



RÉFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR·EUSES
DE PROJETS

Centre culturel du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

TABLE DES MATIÈRES

4 INTRODUCTION

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

10 L'OPPORTUNITÉ DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

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

18 LA NATURE DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

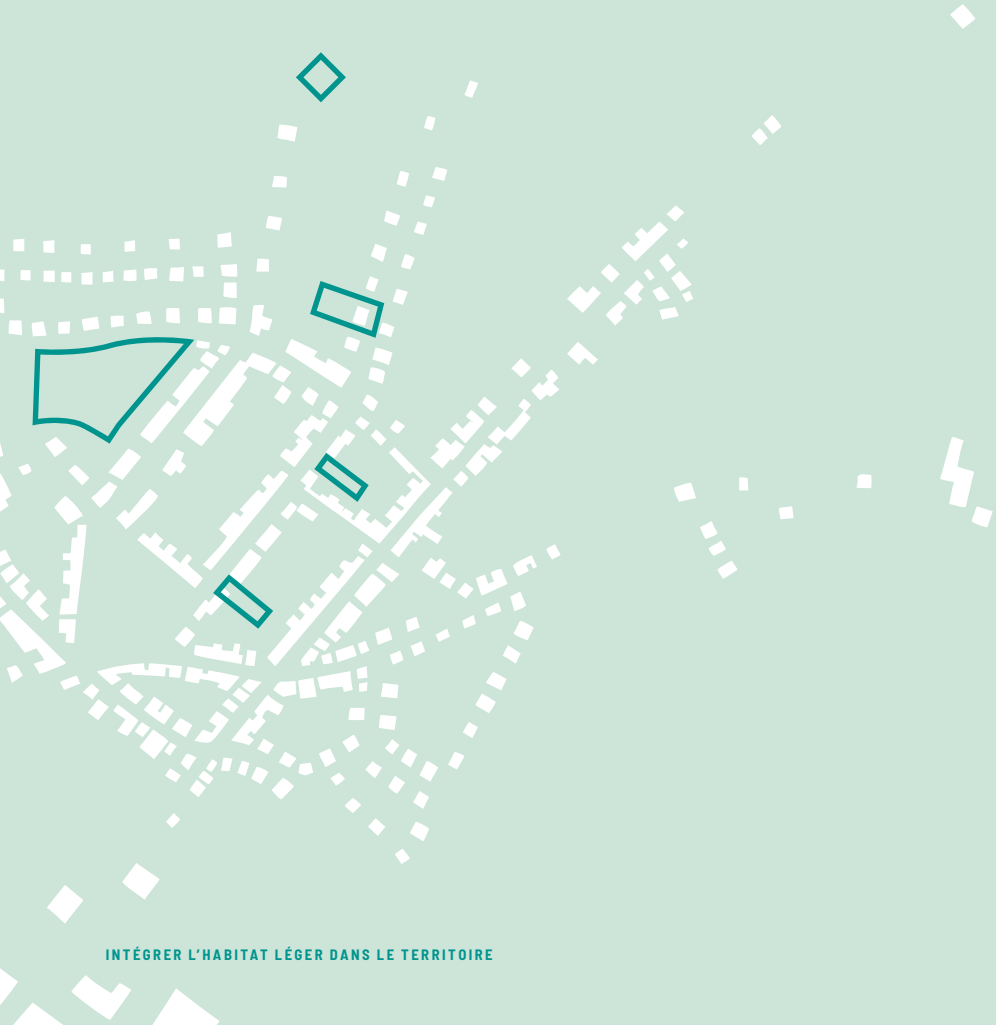
p.20 L'ADÉQUATION DU PROJET AUX CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'HABITATION LÉGÈRE
p.24 L'ADÉQUATION DU PROJET AU REGARD DU TYPE D'UTILISATION DU BIEN
p.25 L'ADÉQUATION DU PROJET VIS-À-VIS DE SA LOCALISATION

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

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

50 ORGANISMES D'INFORMATIONS

INTRODUCTION



PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

OBJECTIFS

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

Il est à destination :

- des **décideur·euses concerné·es** par une demande de permis pour une habitation légère (Collèges communaux, Fonctionnaires délégués, etc.) ;

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

- des **porteur·euses de projet(s)** d'habitation(s) légère(s) ;

- de **tout·e riverain·e** souhaitant être renseigné·e sur ce sujet (qu'iel soit porteur·euse d'un projet d'habitation légère ou non…)

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

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

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

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

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

MODE D'EMPLOI

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

Ce livret est structuré de la manière suivante :

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

le rapport de l'habitat léger au territoire et au paysage. Cette première approche vise donc à évaluer l'opportunité d'un projet imaginé à un endroit donné à travers quelques lignes directrices à rencontrer. Une série d'exclusions et conditions apparaissent dès ce stade d'analyse du projet.

- **La nature du projet d'habitation légère**. Il s'agira de vérifier le caractère admissible d'un projet imaginé en un lieu donné sur base des critères de définition de l'habitation légère, de la localisation du projet, ou encore du type d'occupation.

- **L'intégration urbanistique et paysagère** de l'habitation légère. Il s'agit enfin de proposer une série de balises (à éviter – minimum requis – à recommander) qui permettent l'évaluation d'une intégration urbanistique et paysagère d'un projet d'habitation légère.

Les termes « habitat léger » et « habitation légère » y sont employés alternativement.
Lorsque c'est le **courant de pensée**, ou les aspects philosophiques propres à cette manière d'habiter qui sont désignés, nous utilisons la notion d'« habitat léger ».
Lorsque nous souhaitons désigner la demeure qu'elle constitue (en termes de forme, de superficie, d'aspect…), nous parlons d' « habitation légère » : c'est ce terme qui est privilégié pour désigner son **objet juridique** (juridiquement, la désignation de l'habitat léger est reprise sous l'appellation d' « habitation légère »).

Notes

L'OPPORTUNITÉ DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

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

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

Il s'agit dans un premier temps de poser la question de L'***OPPORTUNITÉ DU PROJET***, en dehors de toute considération de forme et de manière d'investir le lieu.
On notera que cette question n'est pas réservée exclusivement à l'habitat léger mais, la majeure partie des constructions et installations invite à poser cette question fondamentale.
Évaluer l'opportunité d'un projet est une vaste et complexe question, qui trouvera des **réponses différenciées selon le contexte communal, local** et sera dépendante des valeurs portées par le projet.
Pour organiser un schéma de pensée et **aider à la décision**, nous pointons ici 5 lignes directrices. Celles-ci sont susceptibles d'être précisées selon le contexte territorial, urbanistique et paysager, ou encore social et politique.

LIGNE DIRECTRICE 1 :
L'habitat léger doit contribuer au développement territorial durable de notre territoire et à la réduction de l'étalement urbain

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

- À **réduire la consommation des sols**, en freinant drastiquement les implantations sur des sols non-artificialisés (sols dits « vierges », à entendre comme espaces qui ont maintenu leur état agricole, forestier ou naturel) ;

- **À la réhabilitation des sites et parcelles artificialisées** (imperméabilisées intégralement ou en partie, construites, occupées ou non) ;

- À **intensifier les centralités urbaines et villageoises**, en assurant une qualité résidentielle et paysagère. L'intensification des centralités permet opportunément une proximité des équipements, services et commerces.

- À promouvoir une **mobilité durable**, sobre en distances à parcourir et favorable à une mobilité alternative et partagée.

Ex. : Cette ligne directrice pourrait justifier un refus de permis pour un projet d'habitation(s) légère(s), groupé ou non, sur une parcelle vierge éloignée de la couronne urbanisée.
Ex. : Refuser l'ouverture d'une nouvelle voirie, qu'elle soit publique ou privée en dehors des périmètres de centralités adoptés par la commune (ou, à défaut, la couronne urbanisée), se justifie en vertu de cette ligne directrice.

LIGNE DIRECTRICE 2 :

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

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

Ex. : Un projet d'habitation légère proposé à la location et porté par un·e propriétaire non occupant·e, en habitat groupé ou non, sans garantie de domiciliation du locataire, pourrait se voir refusé, l'incapacité d'assurer le respect de cette ligne directrice motivant ce choix.
Ex. : Un refus d'habitation(s) légère(s) en résidence(s) secondaire(s) peut être justifié en vertu de cette ligne directrice.

Ex. : Étant donné la difficulté d'évaluer cet aspect, le·la décideur·euse pourrait imposer, pour toute habitation légère en location, un lien de parenté avec le·la propriétaire.
Ex. : Une autre manière de rencontrer cette ligne directrice est le partenariat avec le secteur public ; le·la décideur·euse pouvant conditionner la mise en œuvre d'un projet d'habitations légères à une implication publique.
Par exemple :
- la maitrise foncière du terrain destiné à l'accueil d'une ou plusieurs habitation(s) légère(s) par le public ;
- un partenariat public-privé ; les instances publiques étant alors parties prenantes de la gestion foncière, immobilière et/ou cosignataire d'une charte de vie commune.
Ex. : Limiter la taille des projets d'habitations légères groupées permet opportunément de limiter un repli sur soi et une autosuffisance sociale. Ainsi, en dehors de toute considération de la densité qui serait recommandée en ce lieu, il est intéressant de noter que des études sociologiques pointent qu'un groupement de plus de 12 unités constitue une limite de « bon fonctionnement ». Ce chiffre ne devrait pas pour autant devenir une limite absolue ; les conditions du vivre-ensemble et le contexte pouvant nuancer ce propos.

LIGNE DIRECTRICE 3 :

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

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

d'accès au logement, aux manières de vivre « en transition/simplicité volontaire », à la solidarité intergénérationnelle, à certaines formes de vivre-ensemble renouvelé, ou encore de nouvelles formes de travail à domicile.
Quelle que soit la nature du projet imaginé et des motivations vis-à-vis des besoins et des aspirations, en sus des normes de salubrité applicables, **les personnes – habitant·es et riverain·es – devront être respectées dans leur intégrité et leur intimité**.

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

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

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

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

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

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

Rappelons qu'un projet qui ne peut satisfaire aux dispositions relatives à l'épuration des eaux usées peut se voir refusé ou assorti de conditions particulières.
> Art. D.IV.55 du CoDT

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

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

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

Ex. : Un permis d'urbanisme pour une habitation légère localisée sur ou à proximité d'un site de grand intérêt biologique peut être refusé en application de cette ligne directrice.
Ex. : Un permis peut aussi être assorti de mesures en faveur d'un maillage écologique renforcé sur un bien inscrit dans la structure écologique définie dans un schéma de développement communal ou tout autre document de planification.

LIGNE DIRECTRICE 5

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

Un atout majeur de l'habitation légère est d'avoir un **faible impact sur le sol**. Il doit avoir un impact limité sur son environnement. Ces atouts peuvent opportunément être garantis au niveau de la **construction/installation** de toute habitation légère, mais également pensés au niveau des **abords, des accès et des zones de parcage**.
Dès lors, les modifications de relief du sol sont fortement limitées. L'installation d'une habitation légère qui rentre dans les conditions de permis d'urbanisme à durée limitée, en respect des dispositions du CoDT D.IV.80 notamment, est conçue en garantissant la **remise en pristin état au terme de la durée du permis**.

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

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

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

LA NATURE DU PROJET D'HABITATION LÉGÈRE

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

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

Trois points organisent cette analyse :

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

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

Le Code Wallon de l'Habitation Durable donne la définition de l'habitation légère en précisant qu'il s'agit *« d'une habitation qui ne répond pas à la définition de logement mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants »*. Cette définition laisse délibérément un champ très ouvert aux typologies (aux formes) qui en découlent et aux modalités de mise en œuvre. Elle s'inscrit adéquatement dans une démarche d'innovation que l'habitat léger sous-tend.
S'inscrivant dans ce cadre général, il s'agit de voir quels sont les éléments qui peuvent peser sur le caractère admissible d'un projet donné. En d'autres termes : quels sont **les critères qui permettent d'évaluer ces différentes variables** et à partir de quel moment considère-t-on qu'un projet s'écarte de manière substantielle de la définition donnée ?
On notera que le livret « Le cadre légal de l'habitat léger » de ce référentiel fait état de la littérature existante quant à ces variables (les définitions et interprétations usuellement reconnues).

Le tableau ci-après brosse les 9 caractéristiques précitées et opère une **distinction selon leur capacité à orienter la décision**. Dans certains cas, des balises de décision sont proposées.
Le caractère admissible s'évalue en passant en revue ces différentes variables. Pour rappel, pour être admis comme « habitation légère », le projet doit satisfaire à un minimum de 3 de ces variables.

CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITATION LÉGÈRE AU SENS DU CWHD	COMMENTAIRES ET BALISES DE DÉCISION
Caractéristiques HL non opérantes	*> variables qui n'amènent pas de critère d'évaluation du projet*
Autoconstruite	S'agissant d'une modalité de mise en œuvre, l'autoconstruction n'est pas considérée ici comme relevant du caractère admissible d'un projet
D'un faible poids	Cette variable est estimée non opérante, considérant l'incapacité de définir la limite à partir de laquelle on estimerait qu'un projet ne soit plus estimé de « faible poids » et considérant par ailleurs que cette variable est induite par les variables de forme et de mode constructif.
Caractéristiques HL opérantes	*> variables qui induisent – a priori – des critères d'évaluation de projet*
Caractéristiques HL opérantes liées à la forme et au mode constructif	
Sans fondations	Seules sont admises les habitations légères posées à même le sol (ex. : sur roues) ou sur des points d'appui/d'assise (ex. : soubassements, plots, blocs empilés et remplis de graviers, etc.) C'est la « non-déformation » du sol qui est ici visée. Cette caractéristique va de pair avec le respect du relief et est rendue possible par les volumétries et mode constructif des habitations légères.
Sans étage	Le caractère binaire de cette variable amène une évidence dans l'évaluation : tout projet ne peut comporter qu'un seul étage « 0 ». Rappelons toutefois qu'une mezzanine n'est pas considérée comme un étage. Les normes de salubrité imposent des hauteurs minimales, mais aucun maximum n'est normé. Il est raisonnable de penser que la hauteur d'un HL n'est pas un critère d'exclusion en soi ; les volumétries étant par nature réduites. S'il devait toutefois s'avérer que la hauteur d'une HL devienne excessive, c'est en termes d'intégration paysagère que l'inadéquation réside.
D'un volume réduit	Les normes de salubrité imposent un minimum de 18m³, mais aucun maximum n'est normé. Tout comme la variable « sans étage », il est raisonnable de penser que le « volume » ne devienne pas un critère d'exclusion en soi et qu'il soit particulièrement hasardeux de dresser un maximal. S'il devait toutefois s'avérer qu'un volume d'une HL soit excessif, c'est en termes d'intégration paysagère que l'inadéquation réside.

	Ayant une emprise limitée	L'emprise au sol est ici considérée comme un critère qui peut devenir décisif, et ce, pour plusieurs raisons. Les pratiques d'urbanisme adoptent couramment (et se renforcent en ce sens) un mode de calcul en termes « d'emprise au sol » qui permet opportunément de pouvoir combiner des objectifs de perméabilité du sol, voire de pleine terre. Ainsi, l'emprise au sol d'une habitation légère, tout comme tout autre projet, doit permettre d'optimiser le sol perméable de la parcelle, et ce, en faveur de l'infiltration des eaux pluviales, de la qualité des sols ou encore d'une végétalisation accrue. Ménager l'emprise au sol induit par voie de conséquence la volumétrie, elle-même cadrée par la variable « sans étage ». Une emprise au sol de l'habitation légère (sans les abords) de 50 m² constitue dans les faits une valeur de référence étant donné qu'au-delà de cette valeur, les normes PEB sont d'application (ce qui induit une complexité constructive et technique qui peut ne plus correspondre aux fondements ou la capacité du projet). Cette valeur ne constitue pas pour autant une valeur maximale à ne pas dépasser. L'emprise au sol maximale est appréciée sur base de critères suivants : - minimum de 30% à 70% de la parcelle réservée à la pleine terre selon la localisation du bien ; - une implantation qui ne met pas à mal les éléments paysagers existants (pas d'abattage d'arbres, etc.) ; - une implantation qui respecte les reculs min. induits par la nécessité de préserver une intimité ; - le cas échéant, le respect du principe de hiérarchie des volumes situés sur une même parcelle. (ces balises sont explicitées dans le chapitre traitant de l'intégration urbanistique et paysagère). On notera également que le calcul de l'emprise au sol sur une parcelle devrait inclure, à tout le moins considérer : - les abords de l'habitation légère (terrasses) ; - l'ensemble des habitations légères s'il y en a plusieurs, en plus des bâtiments existants le cas échéant ; - les extensions possibles (attachées ou non au volume initial), dont on cadrera le maximum admis. Ainsi, les extensions peuvent être limitées à 50% de l'emprise initiale.

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

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

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

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

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

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

En tant que fonction résidentielle, l'habitation légère est avant tout attendue dans les **zones destinées à l'urbanisation dévolue à la fonction résidentielle**, c'est-à-dire les zones d'habitat et zone d'habitat à caractère rural.
Le Code du Développement Territorial (CoDT) énonce aussi d'autres cas où l'habitation légère est juridiquement possible. On se réfèrera à cet effet au livret 2 de ce référentiel qui détaille les aspects juridiques.
Outre les dispositions juridiques, liées entre autres au plan de secteur, ce référentiel s'inscrit dans la **vision stratégique d'aménagement du territoire de la Wallonie** en visant un développement territorial durable en général et la réduction de l'étalement urbain en particulier. On s'inspirera à cet effet de la première ligne directrice de ce livret.

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

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

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

Le tableau suivant propose ensuite cette déclinaison en 14 situations.

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

1. la localisation au plan de secteur

Il s'agit de distinguer :

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

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

- les zones urbanisables non destinées à la résidence :
  > les habitations légères ne peuvent y être envisagées que dans le respect de certaines conditions.

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

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

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

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

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

3. les objectifs d'intensification ou d'apaisement

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

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

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

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

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

Index des zones du Plan de secteur :

ZH : zone d'habitat
ZHR : zone d'habitat à caractère rural
ZHV : zone d'habitat vert
ZSPEC : zone de services publics et d'équipements communautaires
ZAE : zone d'activités économiques
ZL : zone de loisirs
ZACC : zone d'aménagement communal concerté
ZEC : zone d'enjeu communal
ZER : zone d'enjeu régional
ZP : zone de parc
ZA : zone agricole
ZF : zone forestière
ZEV : zone d'espaces verts
ZN : zone naturelle

ZONES URBANISABLES DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

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

- **ESPACE URBANISÉ** (TISSU CONSTITUÉ)*
  - **TISSU À INTENSIFIER*** (CENTRALITÉ)
    - **TISSU CONTINU ET SEMI-CONTINU***
      - **PARCELLE BÂTIE** — A
      - **PARCELLE NON BÂTIE** — B
    - **TISSU DISCONTINU***
      - **PARCELLE BÂTIE** — C
      - **PARCELLE NON BÂTIE** — D
  - **TISSU À APAISER*** (HORS CENTRALITÉ)
    - **PARCELLE BÂTIE** — E
    - **PARCELLE NON BÂTIE** — F
- **ESPACE NON URBANISÉ**
  - **RÉSERVE FONCIÈRE INTERCALAIRE**
    - **AU SEIN D'UN ESPACE À INTENSIFIER** — G
    - **AU SEIN D'UN ESPACE À APAISER** — H
  - **EXTENSION DE L'ESPACE BÂTI (LISIÈRE)**
    - **AU SEIN D'UN ESPACE À INTENSIFIER** — I
    - **AU SEIN D'UN ESPACE À APAISER** — J

ZONES URBANISABLES NON DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

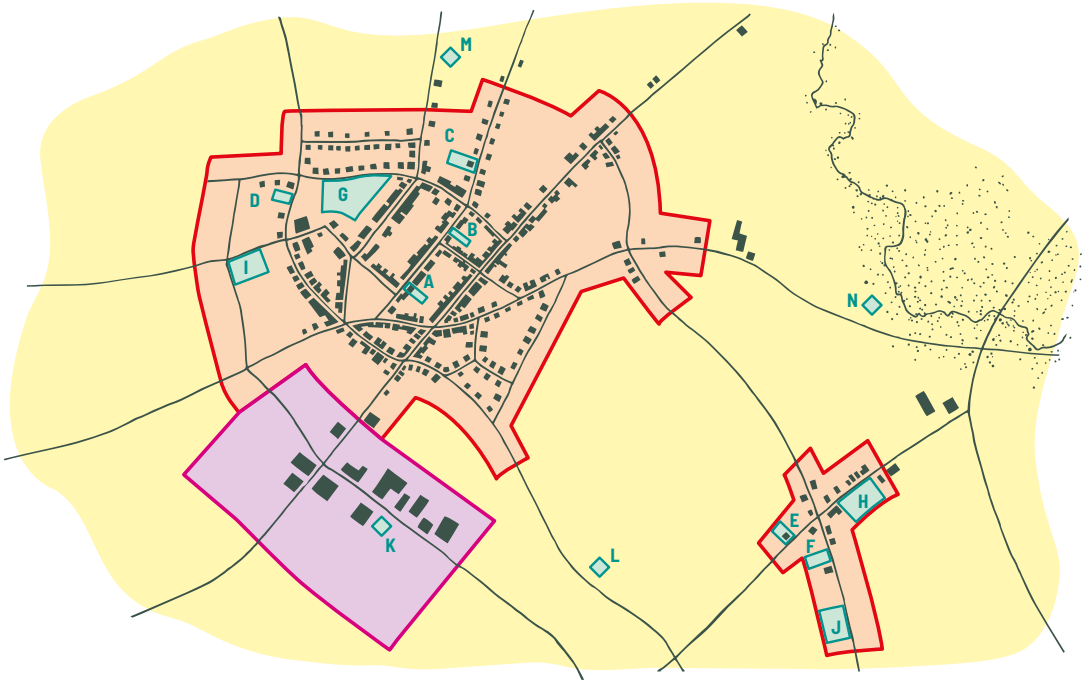
ZACC (solde)
ZSPEC*, ZAEM*ZAEI*, ZL*
zone de dépendance d'extraction*
hors zone
sous statut
de protection
de la nature

— K

ZONES NON-URBANISABLES

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

- **ESPACE OUVERT** — L
- **DANS UN BUFFER DE 200 M DE LA ZONE URBANISABLE** — M
- **EN ZONE BOISÉE OU EN LISIÈRE DE ZONE BOISÉE** — N



ZHV répond à des caractéristiques spécifiques (parcelles > 200 m², nombre de parcelles sur la zone compris entre 15 et 35, habitat < 60 m² sans étage (sauf Permis d'urbanisation) + SOL adopté) (CoDT-D.II.25bis)
ZSPEC : seul admis l'habitat répondant à un besoin social et d'intérêt général (CoDT-D.II.26)
ZAEM, ZAEI : seul admis le logement de l'exploitant·e (CoDT-D.II.28 à 33)
ZL : admissible en logement de l'exploitant·e, admissible si contigu à ZH,ZHR ou ZACC destinée à la résidence + complémentaire ou accessoire + SOL adopté (CoDT-D.II.27)
Zone de dépendance d'extraction : admissible si non encore exploitée, pour une durée limitée pour autant que l'HL ne met pas en péril l'exploitation future du gisement (CoDT D.II.33 §3)
ZA : admissible en tant que logement de l'exploitant·e dont l'agriculture constitue la profession (CoDT-D.II. 36)
ZParc en espace à intensifier : > zone de Parc au sein d'un espace à intensifier (en centralité) : admissible pour max 10 ou 15 % de la zone si la zone > 5 ha + SOL adopté (CoDT-D.II.40 – R.II.40)
Espace urbanisé-tissu constitué : ensemble urbanisé (quartier, village, hameau...) y compris les parcelles non bâties qui y subsistent
Tissu ou espace à intensifier : urbanisation existante ou espace non bâti où une densification bâtie et une mixité fonctionnelle sont recherchées >>> centralité : par défaut : périmètre IWEPS (projet SDT) ou SDC en vigueur
Tissu ou espace à apaiser : urbanisation existante ou espace non bâti où une urbanisation douce, peu dense, en préservation des ambiances existantes est recherchée
Tissu continu et semi continu : urbanisation constituée de bâtiments mitoyens ou semi-mitoyens (aussi appelé en ordre ferme et semi-ouvert)
Tissu discontinu : urbanisation constituée de bâtiments non-mitoyens / 4 façades (aussi appelé en ordre ouvert)

ZONES URBANISABLES DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

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

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

TISSU À INTENSIFIER

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

TISSU CONTINU ET SEMI CONTINU

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

PARCELLE BÂTIE

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

A

PARCELLE NON BÂTIE

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

B

TISSU DISCONTINU

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

PARCELLE BÂTIE

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

C

PARCELLE NON BÂTIE

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

D

TISSU À APAISER

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

PARCELLE BÂTIE

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

E

PARCELLE NON BÂTIE

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

F

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

ZONES URBANISABLES DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

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

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

RÉSERVE FONCIÈRE INTERCALAIRE

Les projets d'HL sont agencés de telle sorte
que la continuité / les maillages des structures viaires,
paysagères, voire écologiques soient optimisé·es.

EXTENSION DE L'ESPACE BÂTI (lisière urbanisable)

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

AU SEIN D'UN ESPACE À INTENSIFIER

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

G

AU SEIN D'UN ESPACE À APAISER

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

H

AU SEIN D'UN ESPACE À INTENSIFIER

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

I

AU SEIN D'UN ESPACE À APAISER

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

J

ZONES URBANISABLES NON DESTINÉES À LA RÉSIDENCE

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

Les projets d'HL en ZSPEC concernent « l' habitat répondant à un besoin social et d'intérêt général »
Les objectifs généraux d'aménagement peuvent être assimilés à ceux décrits pour les Catégories A à F selon la localisation.
Les projets d'HL en ZAE sont exclusivement destinés à la fonction résidentielle : il s'agit du logement de l'exploitant·e ou du personnel de gardiennage.
On y recherchera une qualité résidentielle pour l'exploitant·e considérant que ces zones peuvent être ingrates à l'accueil résidentiel.

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

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

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

K

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

ZONES NON-URBANISABLES

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

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

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

ESPACE OUVERT

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

L

DANS UN BUFFER DE 200 M DE LA ZONE URBANISABLE

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

M

EN ZONE BOISÉE OU EN LISIÈRE DE ZONE BOISÉE

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

N

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

L'INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE DE L'HABITATION LÉGÈRE

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

> Comment renforcer cette intégration ?

Si l'opportunité du projet d'habitation légère et sa nature sont justifiées, il s'agit ensuite d'évaluer son ***INTÉGRATION URBANISTIQUE ET PAYSAGÈRE***. C'est l'objet de la troisième partie de ce livret.
A cette fin, sont ici proposées une série de balises qui permettent **d'apprécier cette intégration et proposer des mesures pour la renforcer**.
Ces balises brossent tour à tour 5 domaines : **la géographie, l'aménagement de la parcelle, le bâti, l'habitabilité et les équipements techniques**.

Elles sont organisées en 3 items :

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

LA GÉOGRAPHIE DU SITE

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

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

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

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

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

L'AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE

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

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

LE BÂTI ET SES ABORDS

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

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

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

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

L'HABITABILITÉ

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

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

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

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

LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES / **ADDUCTION EAU, ÉLECTRICITÉ** EN PLUS DE DISPOSITIONS REQUISES PAR LE CWHD		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
	Localiser, voire dimensionner les équipements en anticipant les utilisations futures de la parcelle : autres HL, bâtiments… Assurer l'accès à l'eau potable et à l'électricité.	Alternative individuelle ou groupée de production d'électricité.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES / **ÉPURATION DES EAUX** EN PLUS DE DISPOSITIONS REQUISES PAR LE CODE DE L'EAU		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
		Phytoépuration (lagunage)

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES / **EAUX PLUVIALES** EN PLUS DE DISPOSITIONS REQUISES PAR LE CODE DE L'EAU		
À ÉVITER (OU ADMIS SOUS CONDITIONS ET SUR BASE D'UN AVIS CIRCONSTANCIÉ)	MINIMUM REQUIS	RECOMMANDATIONS
		Optimiser la récolte et l'utilisation des eaux pluviales pour les usages domestiques. Mettre en place une gestion collective des eaux pluviales. Aménager la parcelle pour favoriser la temporisation des eaux pluviales et leur infiltration dans le sol, optimiser les surfaces pleine terre. Utiliser des matériaux semi-perméables pour les accès et zones de stationnement ainsi que pour les espaces aménagés aux abords (terrasses).

Notes

ORGANISMES D'INFORMATIONS

Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon
Centre culturel du Brabant wallon
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20
www.mubw.be
m.urbanisme@ccbw.be

Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL)
Centre culturel du Brabant wallon
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 39
www.rbdl.be
info@rbdl.be

Habitat&Participation asbl
Traverse d'Esope 6 (5ème étage)
1348 Louvain-la-Neuve
010 45 06 04
www.habitat-participation.be
contact@habitat-participation.be

Collectif HaLé !
www.habiterleger.be
info@habiterleger.be
brawa@habiterleger.be

Centre de Médiation pour les Gens du Voyage
Rue Borgnet 12 - 5000 Namur
081 24 18 14
www.cmgv.be
info@cmgv.be

Centre culturel
du Brabant wallon
Maison de l'urbanisme

Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne
Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20 -
www.mubw.be
m.urbanisme@ccbw.be