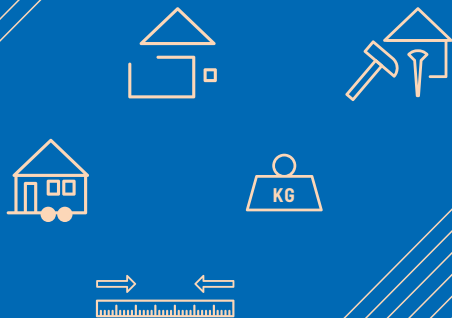


# LE CADRE LÉGAL DE L'HABITAT LÉGER



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



Centre culturel  
du Brabant wallon

Maison de l'urbanisme

# LE CADRE LÉGAL DE L'HABITAT LÉGER

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, Jérôme, 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

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



# 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 RÉGLEMENTATION 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 EN COURUS 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'il 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

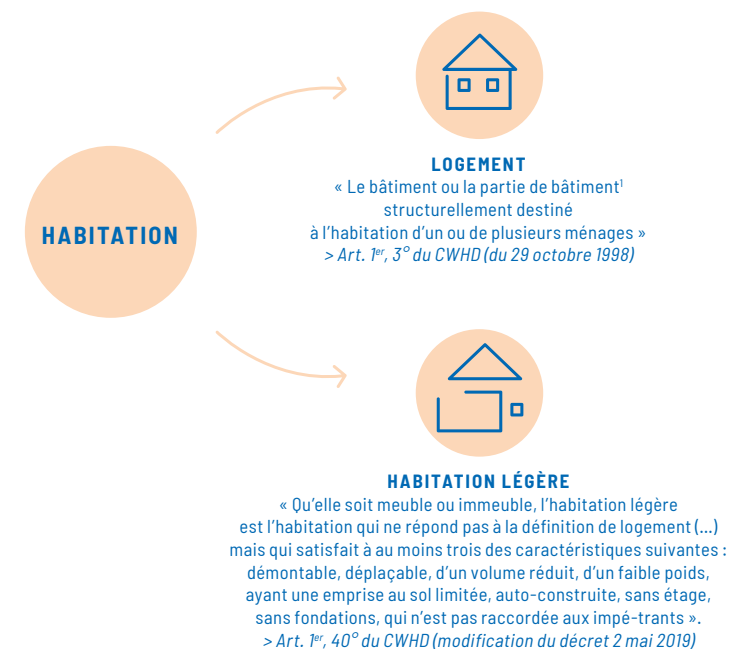
## EN QUOI CONSISTE LE DÉCRET SUR L'HABITATION LÉGÈRE ?

Le décret du 2 mai 2019 (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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. 1<sup>er</sup> 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.



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

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

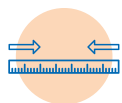
En se référant aux réalités concrètes des habitations légères qui existent sur le territoire, ainsi qu'aux critères minimaux de salubrité qui leur sont appliqués, nous proposons ici une explication des critères propres à la définition de l'habitation légère, de manière non-exhaustive et à titre purement 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 m<sup>3</sup> minimum (hors location et location) ; la superficie de l'habitation est supérieure à 8 m<sup>2</sup> hors location et de 15 m<sup>2</sup> pour un·e habitant·e + 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire en location ; la hauteur sous plafond est de minimum 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>. (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 minimales, 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 m<sup>2</sup> 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 lui-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 minimales, 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'habitantes 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 RÉGLEMENTATION 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 1<sup>er</sup> 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
<b>STABILITÉ</b> Enveloppe extérieure et structure portante	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de défaut de stabilité des points d'appui important ou significatif ;</li> <li>- Pas de défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité ;</li> <li>- Pas de contamination importante par la mэрule (Serpula lacrymans) ou par tout champignon aux effets analogues ;</li> <li>- Aucun défaut susceptible d'entraîner 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).</li> </ul>
<b>ÉLECTRICITÉ ET GAZ</b> Installations électriques et de gaz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le propriétaire est en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ;</li> <li>- Ces installations ne présentent pas de caractère manifestement ou potentiellement dangereux ;</li> <li>- Le tableau électrique de l'habitation et le dispositif de coupure de l'installation électrique sont accessibles en permanence à l'occupant.e ;</li> <li>- L'installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre ;</li> <li>- Le dispositif de coupure de l'installation de gaz est accessible en permanence à l'occupant.e.</li> </ul>
<b>CHAUFFAGE</b> Installation de chauffage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ;</li> <li>- 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).</li> </ul>

<p><b>CHAUFFAGE</b> Installation de chauffage</p>	<p>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 ;</p> <p>L'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ;</p> <p>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).</p>
<p><b>SOLS ET ESCALIERS</b> Circulation au niveau des sols et des escaliers</p>	<p>Il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes ;</p> <p>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 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>ÉQUIPEMENT SANITAIRE</b> Point d'eau et toilette</p>	<p>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 ;</p> <p>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.</p> <div data-bbox="331 837 981 1045" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p> <b>AJOUTS QUI CONCERNENT LES HABITATIONS LÉGÈRES EN LOCATION</b> 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.</p> </div>
<p><b>ÉTANCHÉITÉ ET VENTILATION</b></p>	<p>Pas d'infiltrations qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ;</p> <p>Pas d'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 cm<sup>2</sup> pour les toilettes, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.</p>

<p><b>ÉCLAIRAGE</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>SANTÉ</b> Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupants</p>	<p>Absence de moisissures sur plus d'1 m<sup>2</sup> dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire ;</p> <p>Absence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces, d'amiante dans les matériaux, de plomb dans les peintures murales et de radon.</p>
<p><b>CONFIGURATION</b> Volumes, superficie et hauteur sous plafond</p>	<p>Le volume de l'habitation légère est supérieur à 18 m<sup>3</sup> ;</p> <p>La superficie de l'habitation légère est supérieure à 8 m<sup>2</sup> ;</p> <p>La hauteur sous plafond de l'habitation légère est supérieure à 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>.</p> <div data-bbox="1444 654 2094 1029" style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p> <b>AJOUTS QUI CONCERNENT LES HABITATIONS LÉGÈRES EN LOCATION</b> La superficie de l'habitation légère est supérieure à 15 m<sup>2</sup> pour un-e habitant-e + 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire ; La superficie habitable d'au moins une pièce d'habitation est de 10 m<sup>2</sup> minimum + 5 m<sup>2</sup> 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).</p> </div>
<p><b>SURPEUPEMENT</b></p>	<p>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.</p>

## 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 1<sup>er</sup> décembre 2021, les délais qui concernent les demandes de permis de location ont été fixés au 1<sup>er</sup> juin 2023.

Pour les habitations légères mises en location après le 1<sup>er</sup> 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 réglementations 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 1<sup>er</sup> 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).



# 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, §1<sup>er</sup> 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 maîtrise 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
<b>ZONE D'HABITAT VERT</b> 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 m <sup>2</sup> net ; - est calculé entre 15 et 35 parcelles à l'hectare sur l'ensemble de la zone ; - les constructions sont de maximum 60 m <sup>2</sup> 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).
<b>ZONE DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES</b> 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).
<b>ZONE DE LOISIRS</b> 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 contiguë 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).

<b>ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (MIXTE, INDUSTRIELLE OU SPÉCIFIQUE)</b> 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.
<b>ZONE D'ENJEU RÉGIONAL</b> 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.
<b>ZONE D'ENJEU LOCAL</b> Urbanisable	Art. D.II.35	Admissible si elle correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols approuvée.
<b>ZONE AGRICOLE</b> 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.
<b>ZONE DE PARC</b> 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.
<b>ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ</b>	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 réglementaire 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**<sup>2</sup> 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 régies 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 réglementation concernant le permis d'urbanisme se trouve également dans le CoDT<sup>3</sup>.

> Art. R.IV.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'il en est dispensé·e :

DISPENSES ET OBLIGATIONS DE RECOURS À UN·E ARCHITECTE POUR UNE HABITATION LÉGÈRE					
	Dispense	Recours	Annexe	Articles du CoDT	Exemples
<b>HL PRÉFABRIQUÉE OU « EN KIT »</b>	X	X	9	> Art. R.IV.1.1-K1,2 > Art. R.IV.1-2	Chalet, yourte
<b>HL SANS ÉTAGE, DE MOINS DE 40 M<sup>2</sup>, 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</b>	X		9	> Art. R.IV.1.1-K1,2 > Art. R.IV.1-2	Tiny house, roulotte, ker terre, maison terre-paille
<b>HL DE PLUS DE 40 M<sup>2</sup>, NON « EN KIT »</b>		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-riche 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 m<sup>2</sup>, 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, « préorienté » 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, DG02, 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<sup>4</sup>.  
> *Loi Tobbyack 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 boîte 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. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 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 roulotte, 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.





# 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 m<sup>2</sup>** (ex. : maison terrepaille, yourte, kerterre...).

> Art. 2 2° et 10 5° du Décret PEB du 28/11/2013

Les installations mobiles ne sont pas concernées par la réglementation 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 §1<sup>er</sup> de l'AGW PEB du 15/05/2014



# 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 également 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 coûteux 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 coût « 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](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_Fr.pdf)

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

Décret sur le bail d'habitation : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/baux/brochure\\_bail.pdf](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](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](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](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](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](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.rbd1.be/images/stories/pdf/2019\\_PDF/Etude\\_Juridique\\_HL.pdf](https://www.rbd1.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.rbd1.be/images/stories/pdf/2019\\_PDF/RBDL\\_habitat\\_leger\\_etude\\_web\\_simples.pdf](https://www.rbd1.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=mVPltfKy9zA>

# ORGANISMES D'INFORMATIONS

## **Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon**

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



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

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



## **Habitat&Participation asbl**

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



## **Collectif HaLé !**

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



## **Centre de Médiation pour les Gens du Voyage**

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









Centre culturel  
du Brabant wallon

**Maison de l'urbanisme**

Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne

Tél : 010 62 10 53 - 04 99 88 17 20 -

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

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

