

Reconnaitre

l'habitat léger

en Wallonie

Quelques clés de compréhension de l'étude juridique sur l'habitat léger...



Méthodologie

L'étude juridique sur l'habitat léger a été réalisée de manière participative selon les principes de l'éducation permanente : elle a réuni 1 à 3 fois par mois, pendant plus d'une année, le Réseau brabançon pour le droit au logement, l'asbl Habitat & Participation, le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat, le Centre de médiation des gens du voyage, quatre juristes spécialisé-e-s en droit au logement, en droits civils (Facultés universitaires Saint-Louis) et en droit de l'urbanisme (UCLouvain), ainsi que le collectif HaLé!. Ces différents partenaires ont été épaulés par plusieurs habitant-e-s en léger (« alternatifs » et « zones de loisirs »), formant ensemble un comité de pilotage validant les méthodes et les étapes de l'étude. Parmi ces étapes, trois ateliers de réflexion ont été ouverts aux habitant-e-s, leur permettant de suivre l'évolution de l'étude, de participer à son élaboration et de valider des points majeurs (ex. : la définition de l'« habitation légère »). Une enquête par questionnaire nous a permis d'identifier les principaux problèmes juridiques et/ou urbanistiques rencontrés par les habitant-e-s, lors de

leur installation ou par la suite¹. Les principaux résultats de l'étude juridique ont ensuite été présentés à des personnes officiant au sein des administrations ou liées à elles, afin d'obtenir leur opinion.

1. Questionnaire complété en ligne et lors de visites à domicile de février à avril 2018, par un total de 124 habitants.

La nécessité d'une étude juridique...

Roulotte, yourte, caravane (résidentielle ou non), chalet, tiny house, ker-terre, maisonnette en terre-paille, dôme, mobilhome, cabane... L'habitat léger se présente sous toutes sortes de formes et de matériaux.

Cette diversité se retrouve également parmi ses habitant-e-s : jeunes couples, pensionné-e-s, familles nombreuses, collectivistes, célibataires avec ou sans enfant... Malgré ces profils variés, une aspiration commune : renouer avec une manière d'*habiter* qui correspond à ses besoins présents.

Pour beaucoup, il ne s'agit pas uniquement d'une envie mais d'une nécessité. L'habitat léger n'est pas seulement une réponse à la crise du logement ou à des défis sociaux et écologiques : il s'agit d'une véritable alternative sociale et culturelle, qui mène à repenser plus largement et plus loin les perspectives d'habitat des générations futures grâce à sa créativité, aux questions philosophiques qu'elle soulève et aux recherches techniques à l'œuvre.

Notre approche de l'habitat léger inclut trois « familles » : on estime, aujourd'hui, en Wallonie, à 12 000 le nombre d'habitant-e-s en zone de loisirs, 3 000 habitant-e-s dits « alternatifs » et 10 000 gens du voyage. Chacun de ces habitats, et chacune de ces manières d'habiter sont, à notre sens, également légitimes. Pourtant, ces populations vivent dans un sentiment d'illégalité et d'inégalité : elles ne peuvent pas faire valoir simplement leur droit au logement et à la domiciliation, ni accéder au foncier pour des questions administratives d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui leur échappent. Alors qu'une grande partie d'entre elles considèrent leur habitat comme « normal » et souhaitent qu'il soit adapté aux normes établies.

Devant ces constats, nous avons demandé et mené une étude qui identifie les freins juridiques que connaît l'habitat léger et les éléments de la législation déjà existante qui contribueraient à son développement.

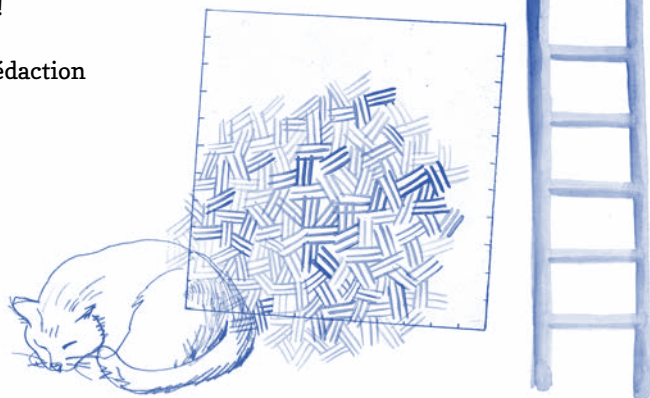
Parmi nos travaux, nous avons abouti à la définition de l'« habitation légère ». Pour éviter que cette définition n'exclue plus qu'elle n'inclue, nous avons été attentifs à ce qu'elle ne fige pas l'évolution des innovations à venir.

Étant donné le nombre progressif de promoteurs immobiliers, de tout bord, qui s'emparent de ce « dépassement de la brique » que représente l'habitat léger, en le considérant comme un potentiel marché immobilier générateur de capital et de profit, nous proposons également que les normes de salubrité soient différentes si le/la propriétaire habite son habitat léger, ou s'il/elle le loue (plus contraignantes pour le/la propriétaire-bailleur-esse). Puisque leur objectif est à mille lieues des raisons et des aspirations initiales liées à l'habitat léger, il nous apparaît primordial de préserver l'habitat léger des travers d'une logique mercantile et spéculative, sans pour autant nuire au locataire fragilisé.

L'ensemble des recommandations qui figurent dans cette brochure (reprises du rapport de l'étude juridique) ont émané d'habitant-e-s réuni-e-s lors des ateliers de réflexion organisés pour cette étude, ainsi que des intervenant-e-s d'associations engagées sur la question. Elles ont ensuite été formulées par les juristes associé-e-s à cette étude.

L'étude juridique, que cette brochure synthétise, est un outil destiné à permettre aux habitant-e-s en léger, aux associations et aux décideurs de faire *bouger les lignes*, afin de parvenir à une entière reconnaissance, à un plein accès à tous les droits inhérents au logement et au foncier, et à un soutien actif aux pratiques populaires pour les années à venir. Pour l'heure, il semble encore compliqué que l'habitat léger corresponde aux exigences légales... Ce qui n'empêche pas de nombreux habitats légers d'exister déjà sur le territoire, où certaines communes les tolèrent et prennent les devants en attendant que la législation évolue et propose un cadre adapté. Alors, courage!

Le comité de rédaction



Comment utiliser cette brochure ?

Cette brochure propose une vue d'ensemble des résultats de l'« Étude juridique Habitat léger ». Par des propos simplifiés, elle constitue une aide à la consultation du rapport originel, sans le résumer dans sa totalité : cette tentative de synthèse ne peut offrir à elle seule les garanties d'une rigueur juridique respectant intégralement les éléments figurant dans l'étude.

L'habitat léger est soumis à plusieurs législations différentes, que l'on confond souvent. Par exemple, si un habitat léger est conforme à la législation sur le logement, il ne l'est pas pour autant à celle de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Cette brochure comporte trois parties :

- l'habitat léger au regard du droit du logement et des droits civils ;
- l'habitat léger au regard du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;
- les recommandations visant à améliorer la situation juridique des habitant-e-s en léger.

Le rapport de l'étude juridique est disponible sur le site du RBDL : www.rbdl.be.

Les indications en marge p. XX renvoient à l'information détaillée dans le rapport de l'étude juridique, que vous êtes invité-e-s à consulter.

L'habitat léger et le droit du logement

L'habitat léger dans le code de l'habitation durable

Définir l'habitat léger

p 53-54

L'habitat léger n'existe pas dans le Code du Logement : il fallait donc définir cette expression. Et pour l'intégrer dans le Code par le biais d'un décret, la dénomination « habitation légère » a été préférée à celle d'« habitat léger ».

Pour prendre en compte la diversité des formes, des matériaux et des situations qui composent l'habitat léger, la définition proposée réunit neuf critères : 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. Un habitat qui cumule au moins 3 de ces critères sera une habitation légère.

p 56-62

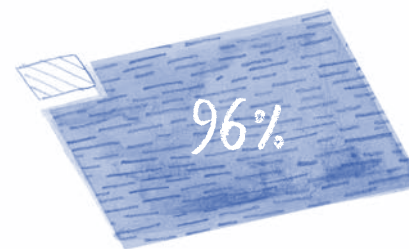
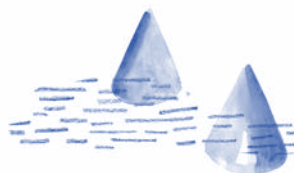
« Qu'elle soit meuble ou immeuble, l'habitation légère est l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement (...) mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, autoconstruite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants » (Définition de l'habitation légère)



Pour intégrer l'habitat léger dans la législation wallonne au même titre que les logements classiques, le nom du « Code wallon du logement et de l'habitat durable » a été changé en « Code wallon de l'habitation durable ». Toutes les mentions du terme « logement-s » présentes dans les articles du Code ont été remplacées par le mot « habitation-s ».

p 62-63

« Cette notion d'« habitation » englobe, d'une part, les logements (...) définis par le Code comme (...) des bâtiments ou des parties de bâtiments et, d'autre part, les habitations dites légères (...). Ne peuvent donc être considérés comme une habitation des biens n'ayant manifestement pas cette vocation, tels les voitures ou les vans. Par ailleurs, les hébergements touristiques sont expressément exclus de la définition. » (Projet de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable en vue d'y insérer la notion d'habitation légère, Avril 2019)



96 % DES PERSONNES INTERROGÉES SE DISENT SATISFAITES À TRÈS SATISFAITES DE LEUR CONFORT EN HABITAT LÉGER

Définir des normes de salubrité adaptées

Lorsque l'habitat léger aura atteint une reconnaissance juridique (c'est-à-dire sera inclus dans un Code), des normes de salubrité lui seront appliquées. Mais, conçues habituellement pour des « logements » classiques dans des « bâtiments », ces normes ne sont actuellement pas adaptées aux spécificités de l'habitat léger (hauteur sous plafond, hauteur des portes...).

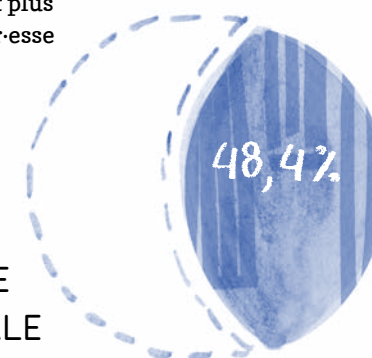
p. 64-67

Pour respecter au mieux les caractéristiques de l'habitat léger, nous avons envisagé neuf options qui mèneraient à la production de critères adaptés. Au terme de l'étude, les options 4 et 9 ont retenu l'attention du groupe de recherche :

p. 69-79
p. 79-80

- les critères de salubrité sont des objectifs à atteindre, et ne sont plus métrés (pour préserver les spécificités de l'habitat léger);
- NB : la poursuite de ce travail ayant dépassé le délai de l'étude, nous ne sommes pas en mesure, à l'heure où nous rédigeons cette brochure, de connaître les options en matière de critères de salubrité qui seront finalement appliqués.
- les normes de salubrité sont différentes si le/la propriétaire habite son habitat léger, ou s'il le loue, en étant plus contraignantes pour le/la propriétaire bailleur-esse (afin de limiter les abus de marchands de sommeil).

48,4 % DES PERSONNES INTERROGÉES DÉCLARENT AVOIR DÉJÀ SUBI UN CONTRÔLE CONCERNANT L'ENQUÊTE SOCIALE ET/OU LA SALUBRITÉ ET/OU LA SÉCURITÉ ET/OU LES RÈGLES D'URBANISME POUR SON HABITAT.



L'exercice des droits civils

La domiciliation

Les personnes qui vivent en habitat léger sont régulièrement confrontées à des refus de domiciliation. D'autres y renoncent par crainte d'être accusées d'infraction(s).



Pourtant, l'acte de « se domicilier » (c'est-à-dire être inscrit-e au registre de la population) constitue un droit fondamental en ce qu'il permet de bénéficier de différents droits, dont les droits sociaux (allocations familiales, chômage, pension, assurance maladie-invalidité...), et constitue une obligation afin d'être localisé-e.

p. 84-86

Ainsi, il n'est pas justifié que cette inscription soit refusée pour des motifs concernant la nature juridique de l'occupation (ex. : *occupation sans contrat de bail, squat...*), l'autorisation d'une tierce personne (ex. : *le propriétaire du terrain, le gérant d'un camping...*) ou la conformité de l'habitat aux normes du logement, de l'urbanisme ou de l'aménagement du territoire (ex. : *habitat sans permis d'urbanisme, habitat frappé d'un arrêté d'inhabitabilité...*).

p. 85

Dans le cas d'un refus d'inscription aux registres de la population pour irrégularité telle qu'un défaut de permis, le non-respect des zonages ou des prescriptions données sur le lieu, un recours (gratuit) auprès du Service public fédéral intérieur ne serait désormais plus possible. Toutefois, un recours (payant) reste possible auprès du tribunal de première instance.

p. 91-95

Pour les situations d'habitats qui ne répondent pas à une domiciliation « classique », deux autres pistes existent :

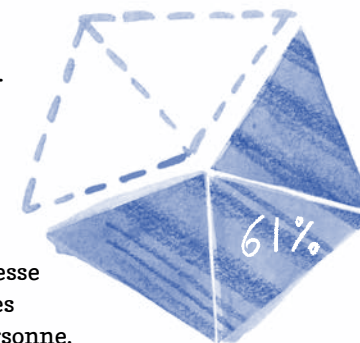
— l'inscription dite « provisoire permanente (ou à durée illimitée) » aux registres de la population : ce régime permet une domiciliation (provisoire) aussi longtemps que dure l'irrégularité de la situation (ex. : *squat, infractions à l'urbanisme, occupation permanente non autorisée pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'aménagement du territoire...*). L'inscription provisoire ne diffère en rien de l'inscription définitive pour les habitant-e-s concerné-e-s : ils doivent bénéficier des mêmes droits. Néanmoins, une circulaire prévoit que soit indiquée la mention « d'inscription provisoire » sur les certificats délivrés par la commune ;

NB : Cette loi semble supprimer la possibilité d'un recours direct (et gratuit) au Ministère de l'intérieur...

8



DANS 61 % DES CAS,
CES HABITANT·E·S RENCONTRENT
DES PROBLÈMES
DE DOMICILIATION.



— l'adresse de référence permet d'avoir une adresse à laquelle le courrier et les pièces administratives peuvent être envoyés pour être transmis à la personne. Elle est prévue pour celles et ceux qui « séjournent dans une demeure mobile » (les caravanes, les roulottes, etc., même si elles sont peu, ou ne sont plus déplacées) et à celles et ceux qui « pour des raisons professionnelles ou par suite de manque de ressources suffisantes, n'ont pas, ou n'ont plus, de résidence ».

p. 90-91

En habitat mobile, deux possibilités pour se domicilier :

— l'habitant-e en « mobile » peut solliciter une adresse de référence chez une personne physique, une personne morale (asbl) ou dans un CPAS (et donc s'inscrit dans la commune correspondante) ;
— si l'habitant-e réside au moins six mois par an à une adresse fixe, l'inscription dans les registres de la population à cette adresse doit être privilégiée par la commune.

9

Comment reconnaître un habitat léger « meuble » ou « immeuble » ?

Pour un habitat itinérant (ex. : *caravane tractée, camping-car, motor-home, bateau naviguant...*), peu de discussions possibles : le bien sera réputé « meuble ».

S'il s'agit d'un conteneur, d'une caravane résidentielle ou d'une yourte, le bien peut être réputé « immeuble » selon :

- sa destination : par exemple, s'il est destiné à une exploitation agricole en lui étant directement lié (ex. : *la roulotte d'un exploitant agricole pourrait être un immeuble par son lien à l'entreprise...*);
- son incorporation au sol, où l'en extraire risquerait de l'endommager (ex. : *un habitat fixé à une dalle de béton*).

p.104-106

« Dans un arrêt du 16 mars 2000, la Cour d'appel de Gand considéra que les caravanes résidentielles, reposant sur des dalles de béton et raccordées à l'eau, à l'électricité et aux égouts, auxquelles un revenu cadastral avait été attribué, répondaient bien à la notion de 'bâtiment' au sens de l'article 518 du Code civil (ce qui en faisait des immeubles par nature). »

p.105

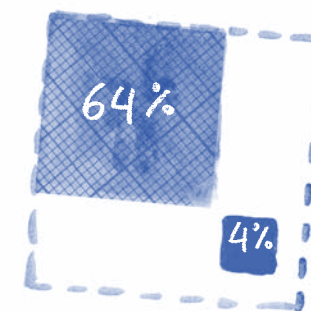


Cette distinction entre « meuble » et « immeuble » vient également influencer d'autres domaines, tels que la domiciliation, la protection du domicile familial, les primes et les aides visant l'amélioration des logements ou l'économie d'énergie, la demande d'un crédit auprès d'organismes financiers, mais aussi les types d'assurances-incendies, les saisies ou encore le calcul du précompte immobilier.

p.97-99
p.125-127
p.119
p.106-116
p.100-101



64 % DES PERSONNES
INTERROGÉES SONT
PROPRIÉTAIRES ET
4 % SONT LOCATAIRES.



L'habitat léger dans les autres Codes

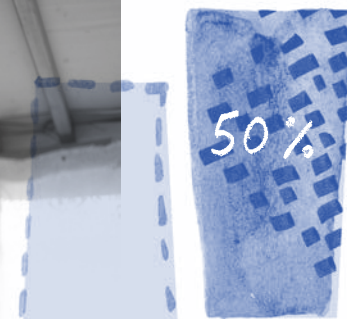
L'habitat léger est impacté par plusieurs Codes : Code du logement, Code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et Code de l'environnement.

Notre lecture de la situation des habitats légers en zones de loisirs nous amène à en citer un quatrième : le Code du tourisme, puisqu'il définit l'« hébergement touristique » qui, en fonction de l'usage, serait soit une habitation légère, soit un hébergement touristique. Actuellement, 12 000 personnes habitent quotidiennement dans les zones de loisirs.

« Touriste : 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 1^{er} 49° du Code du tourisme).

« Hébergement touristique : le terrain ou logement mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux et même à titre occasionnel » (Art 1^{er} 28° du Code wallon du tourisme).

→ En ce sens, quelqu'un qui habiterait en permanence dans une zone de loisirs n'est pas un touriste et n'habite donc pas dans un hébergement touristique...



1 CAS SUR 2
CONNAIT UN
PROBLÈME
LIÉ À LA ZONE
D'INSTALLATION.

L'habitat léger et le droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

En Wallonie, la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est régie, depuis le 1^{er} juin 2017, par le Code du développement territorial (CoDT). Ce code détermine, notamment, les activités (habitat, agricoles, de loisirs...) autorisées sur les terrains, les cas où un permis d'urbanisme est requis et les éléments dont tiennent compte les autorités lorsqu'elles examinent une demande de permis.

À l'heure actuelle, il n'existe pas, en droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, de cadre spécifique à l'habitat léger. Ainsi, les mêmes règles que pour les habitats conventionnels sont appliquées aux habitats légers, alors qu'ils s'en distinguent sur de nombreux points : sans fondations, sans étage, de plus petit volume...

p. 131-132

Les difficultés rencontrées par l'habitat léger concernent essentiellement :

- le lieu d'implantation de l'habitat léger (où puis-je/où ne puis-je pas m'installer ?);
- l'exigence de permis d'urbanisme (un permis d'urbanisme est-il nécessaire ?);
- l'appréciation des projets d'habitat léger par les autorités (dans quelle(s) circonstance(s) les autorités peuvent-elles refuser une demande de permis ?).

Où puis-je implanter mon habitat léger ?



p. 141

La personne qui souhaite implanter un habitat léger sur un terrain aura à prendre en compte de nombreuses contraintes, selon plusieurs documents, notamment les plans de secteur, les schémas et les guides. Ces documents limitent les lieux dans lesquels l'habitat léger peut s'implanter.

L'outil en ligne « WalOnMap » indique les documents (plans de secteur, schémas, guides...) qui s'appliquent à chaque terrain en Wallonie : il s'agit d'un outil essentiel qui permet de se renseigner sur ce qui est permis ou interdit sur un terrain déterminé.

Le certificat d'urbanisme n° 1, à demander auprès des autorités communales, fournit des informations générales sur le statut urbanistique du terrain et indique les règles qui s'y appliquent.



Les plans de secteur déterminent les activités (d'habitat, agricoles, de loisirs...) autorisées en fonction de la zone dans laquelle le terrain est inscrit.

p. 141-143

Actuellement, la « résidence » (qui implique une « stabilité des personnes dans les lieux ») est autorisée, notamment :

- en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural;
- en zone de loisirs (uniquement si différentes conditions sont satisfaites);
- en zone agricole (uniquement s'il s'agit du logement des exploitants dont l'agriculture est la profession);
- en zone d'habitat vert (uniquement si différentes conditions sont satisfaites).

p. 143

p. 146-148

p. 149-150

p. 152-156

Les terrains des gens du voyage devraient être autorisés, notamment en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural, en zone de loisirs, en zone d'habitat vert, en zone de services publics et d'équipements communautaires (pour toutes ces zones uniquement si différentes conditions sont satisfaites).

p. 181-183

La zone d'habitat vert est une nouvelle zone des plans de secteur, créée en 2017. Elle a été, dans un premier temps, présentée comme une zone destinée à « l'habitat alternatif ». En réalité, cette zone a pour unique but de permettre la « régularisation » de certaines zones de loisirs concernées par l'habitat permanent. L'habitat léger de résidence n'est pas complètement autorisé au sein des zones d'habitat vert. Seules les résidences qui prennent la forme de « constructions » (des bâtiments ou des ouvrages construits) y sont autorisées, mais pas les « installations » (éléments préfabriqués). Dans les faits, il n'existe pas encore de zone d'habitat vert dans les plans de secteur. La création de zones d'habitat vert permet la conversion d'une zone de loisirs en zone d'habitat et cela, en évitant la procédure normale pour modifier les plans de secteur, qui est une procédure lourde et complexe. La conversion de zones de loisirs en zone d'habitat vert relève malgré tout du « parcours du combattant ». Actuellement, seules dix-huit zones de loisirs (soit 2 300 habitant·e·s permanent·e·s sur 12 000) sont susceptibles d'être converties en zones d'habitat vert. Ces conversions restent incertaines, en raison des multiples obstacles à franchir. En attendant, près de 10 000 habitant·e·s en zones de loisirs sont en attente de solutions.

p. 156-162

Lorsqu'un permis d'urbanisme est requis, le fait de ne pas respecter les plans de secteur constitue une infraction qui peut être poursuivie devant les juridictions pénales.

p. 133

Il est possible, dans certains cas, de déroger aux dispositions des plans de secteur (c'est-à-dire de s'installer là où ce n'est, en principe, pas permis) mais, pour les habitats légers, ces possibilités sont très réduites.

p. 167-169

Les infrastructures d'accueil des gens du voyage peuvent, sous certaines conditions, être autorisées en dérogation aux plans de secteurs.

Les schémas contiennent les objectifs de développement et d'aménagement du territoire. Ces objectifs doivent être respectés par les autorités chargées de délivrer les permis d'urbanisme.

p. 170

Les objectifs énoncés par la plupart des schémas doivent notamment s'inscrire dans « la lutte contre l'étalement urbain » et « l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources » : ce qui peut avoir pour effet

d'encourager les regroupements d'habitats à proximité des centres (villes, villages...), ou d'impacter négativement l'habitat léger « loin de tout ».

p. 173-174

L'actuel Schéma de développement territorial (niveau régional) affirme clairement la nécessité d'encourager les « nouvelles formes d'habitat ». Il contient aussi des dispositions spécifiques à l'habitat permanent et aux gens du voyage.

p. 173

Un nouveau Schéma de développement territorial est en projet, dans lequel « les nouvelles formes d'habitat (habitat léger, habitat groupé...) sont encouragées pour autant qu'elles participent à l'amélioration du cadre de vie et satisfont aux critères de salubrité, de sécurité et de performance énergétique imposés aux logements en Wallonie ».

p. 174

Aux niveaux provincial et communal, différents types de schémas peuvent être adoptés. Les schémas d'orientation locaux, adoptés par les autorités communales, peuvent dédier des lieux spécifiques à des activités spécifiques (dans le respect des plans de secteur) : ils peuvent, notamment, créer des lieux dédiés spécifiquement à l'habitat léger, et s'écarter des dispositions des schémas (pour autant que certaines conditions soient remplies).

p. 175

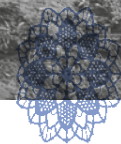
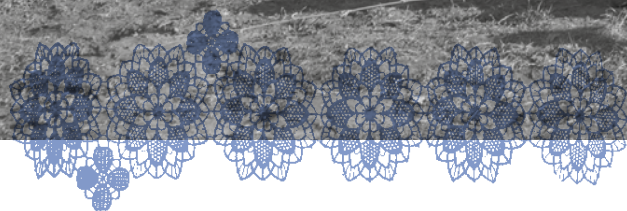
Les guides d'urbanisme : ces guides comportent notamment des dispositions relatives à la volumétrie, aux couleurs ou encore à l'implantation des constructions et des installations.



Il est attendu que les constructions et les installations respectent les dispositions inscrites dans les guides d'urbanisme : soit sur tout le territoire de la Wallonie (guide régional d'urbanisme), soit sur le territoire d'une commune (guide communal d'urbanisme).

Si leurs dispositions ne sont pas adaptées à l'habitat léger, les guides peuvent rendre impossible l'implantation d'un habitat léger sur un terrain. Il est possible, pour autant que certaines conditions soient satisfaites, de déroger ou de s'écarter des dispositions des guides.

p. 176-177



Dois-je demander une autorisation pour m'implanter ?

p. 18

En principe, implanter un habitat ne débute qu'après avoir obtenu le permis nécessaire, quelles que soient les assurances verbales reçues des autorités communales : c'est un préalable obligatoire (la simple introduction d'une demande de permis d'urbanisme ne suffit pas).

Un permis d'urbanisme est attendu lorsque l'implantation de l'habitat léger implique :

- la réalisation d'une construction (c'est-à-dire la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage) ou le placement d'une installation fixe (c'est-à-dire placer un élément préfabriqué utilisé de manière non mobile) ;
- l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles (c'est-à-dire placer un ou plusieurs élément(s) préfabriqué(s) utilisé(s) de manière mobile).

p. 185-186

Obtenir un permis d'urbanisme implique le respect d'une procédure (décrite par le CoDT) : contacter l'autorité compétente pour traiter la demande, enquête publique, avis requis, délais impartis...). Ces étapes varient en fonction de chaque projet.

p. 189-190

En principe, l'intervention d'un architecte au stade de l'élaboration de la demande de permis d'urbanisme est obligatoire.

p. 185-186

Dans certains cas, le CoDT prévoit une dispense de permis d'urbanisme. Dans d'autres, il prévoit une dispense de certaines formalités particulières : dispense de l'intervention d'un architecte et/ou dispense d'avis du fonctionnaire délégué de la Wallonie.

p. 131+207

p. 137

Exemples de dispense de permis :

- un habitat léger installé sur la même parcelle qu'un chantier et destiné au logement des bâtisseurs·s·e·s d'une habitation « en dur » ayant obtenu un permis de construction, de rénovation ou de transformation (ce cas nécessitera une « autorisation d'installation ») ;
- l'implantation d'un habitat léger destiné à une activité de loisirs ou de tourisme, notamment à proximité d'une exploitation agricole exploitée effectivement et où l'exploitant habite sur place.



L'ensemble des cas de dispense sont regroupés, dans le CoDT, au sein d'un tableau (Partie réglementaire du Code R.IV.1.1). Même si peu d'entre eux paraissent pouvoir s'appliquer à l'implantation d'un habitat léger, il est important, pour chaque projet, de vérifier ce qu'il en est.

Mon projet peut-il être refusé ?



Lorsqu'elles examinent une demande de permis d'urbanisme, les autorités (la commune, l'administration régionale...) vérifient que le projet respecte, entre autres, les plans de secteur, les schémas et les guides mais, aussi, le « bon aménagement des lieux ». Sur ce point, elles disposent d'un « pouvoir d'appréciation discrétionnaire » : c'est-à-dire une marge d'appréciation relativement large.

p. 195-196

Beaucoup d'autorités utilisent l'argument du « bon aménagement des lieux » afin de refuser les permis d'urbanisme relatifs à des habitats légers (parce qu'ils ne s'intègrent – soi-disant – pas dans le cadre bâti ou le paysage). Mais « discrétionnaire » ne doit pas vouloir dire « arbitraire » : une décision arbitraire peut faire l'objet d'un recours.

Selon le CoDT, un permis d'urbanisme pourrait être refusé pour un terrain :

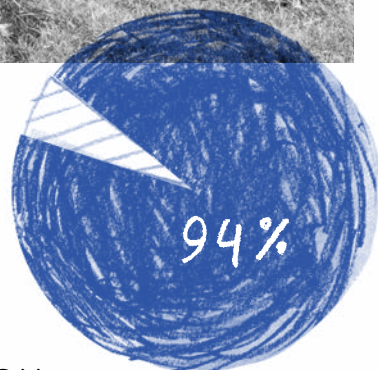
p. 192-195

- qui n'a pas accès à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante selon la situation des lieux ;
- qui ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau (ex. : le terrain est soumis au régime d'assainissement collectif, mais n'est pas raccordé au réseau d'égouttage) ;
- qui est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure (ex. : l'inondation) ;
- qui est situé dans le périmètre ou à proximité de certaines zones protégées (ex. : un site Natura 2000).





94 % DES PERSONNES
INTERROGÉES SUR
DES QUESTIONS EN LIEN AVEC
L'URBANISME ET L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE EXPRIMENT
LE SOUHAIT D'UNE ADAPTATION
DE LA LÉGISLATION ACTUELLE.



Recommandations pour l'avenir de l'habitat léger

...d'une manière générale

→ Les écrits juridiques qui traitent de l'habitat léger devraient reprendre les aspects suivants :

- l'habitat léger est avant tout une alternative sociale et culturelle ;
- bien que *léger*, cet habitat n'en est pas moins solide, résistant et pérenne ;
- le développement actuel de l'habitat léger nécessite rapidement la mise en place d'un outil de lutte contre la spéculation.

p. 61-62

→ Une brochure explicative « grand public » disponible à l'entrée des services « État civil & Population » des administrations communales devrait informer les habitant-e-s sur les questions de domiciliation (raisons des refus, recours possibles, alternatives, adresses de référence...).

p. 95

→ Étant donné la conception habituelle « habitation = immeuble = maison en brique », qui conduit à une exclusion de fait – et de droit – des personnes vivant en habitat mobile, il s'agirait, à l'avenir, de leur accorder les mêmes protections que pour les logements familiaux conventionnels, en les intégrant dans les différentes réglementations (bien que les biens « meubles » – ou mobiles – aient rejoint les biens « immeubles » dans le décret sur le bail d'habitation, le 15 mars 2018). Le flou que crée la notion d'« immeuble bâti » conduit à se référer à la jurisprudence existante mais amènera sans doute à agir sur celle-ci par une distinction entre un « bâti léger » et un « bâti classique » (ex. : *une petite maison en briques, en tant qu'immeuble bâti, sera toujours un logement. Or, certains habitats légers – kerterres, dômes... – sont, d'une certaine manière, un immeuble bâti*).

p. 102

→ Créer un « Guichet de l'habitat léger » au niveau régional, auquel les habitants ou d'autres services pourraient s'adresser (réseau « d'experts » ou, tout au moins, une personne de référence au sein de l'administration ou du secteur associatif, disposant des compétences transversales propres à l'habitat léger).

p. 95

... en matière de droit au logement

p.86

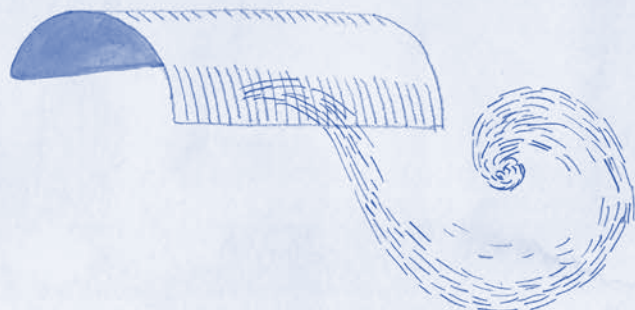
→ La **domiciliation** : le principe légal clair de l'obligation d'inscription de toute personne là où elle réside (sans autre exigence ni condition, et quelle que soit la forme que prend leur logement) devrait être rappelé aux communes (ex. : *une circulaire administrative produite par le SPF Intérieur (Direction Législation et Population) et/ou par la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale de la Wallonie*).

→ L'indication « **inscription provisoire** » ne devrait plus être mentionnée sur les certificats délivrés au citoyen afin de ne pas le stigmatiser (comme s'il s'agissait d'une « sous-inscription », alors qu'il n'en est rien), quand bien même cette inscription est effective.

→ Les possibilités de recours à un refus de domiciliation devraient être améliorées :

- simplifier la procédure en un recours plus accessible et plus rapide (un recours judiciaire et non plus administratif) ;
- appuyer la possibilité d'un recours au SPF Intérieur pour les installations en zones non reprises au plan de secteur (dites communément « zones grises ») ;
- élargir le champ d'action du SPF Intérieur pour qu'il puisse traiter les plaintes relatives à la domiciliation, quelle qu'en soit la cause et pas seulement sur le lieu de l'inscription ;
- séparer la notion de domicile (c'est-à-dire le lieu d'inscription aux registres de la population) et d'accès aux droits sociaux (qui pourrait être garanti sur la base du numéro national ou du document d'identité).

p.94-95



... en matière de protection et d'aides

Dans l'état actuel des textes et des critères administratifs, la plupart des garanties de protection et des aides disponibles aux ménages de Wallonie sont inaccessibles à nombre d'habitant-e-s en léger. Elles nécessitent une adaptation des cadres et des pratiques administratives en ce qui concerne, notamment :

- les assurances (incendie)
- les aides financières (en vue d'acquiescer ou de rénover un habitat léger) :
 - les aides à « l'habitation qui n'est pas un logement »,
 - les conditions d'accès aux prêts et aides du Fonds wallon du logement et de la Société wallonne de crédit social.
- le fonds « chauffage » fédéral

p.116-117

p.125

p.126-127

L'article 22 bis du Code de l'habitation (2012) définit une aide financière donnée pour « des habitations qui ne sont pas des logements ». Elle est l'embryon de la définition actuelle de l'« habitation légère ». Pour le moment, elle n'est destinée qu'à des habitant-e-s en précarité et dans les zones définies par le gouvernement et reprises au plan HP. Il s'agirait d'augmenter cette aide et de faciliter son accès au plus grand nombre.

... en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Des règles adaptées à l'habitat léger, qui tiennent compte des caractéristiques de cette forme d'habitat et des réalités sociales de ses habitant-e-s, devraient être créées.

En tenant compte des dispositions et des mécanismes qui existent déjà dans le CoDT, nous proposons trois pistes d'amélioration :

Établir une circulaire (ou note explicative) régionale à destination des autorités et des services communaux.

p.216-217

Cette circulaire établirait les lignes directrices pour admettre l'habitat léger en Wallonie, en soulignant l'opportunité de l'ouverture à une autre culture architecturale, qui mette en valeur des habitats aux formes originales ou insolites. Elle répondrait aux questions suivantes :

- dans quelles zones des plans de secteur l'habitat léger est-il admissible ?
- un permis d'urbanisme est-il nécessaire ou non ?
- comment doivent être appréciés les projets d'habitat léger (au regard du bon aménagement des lieux et du respect des critères de salubrité) ?

Adapter les règles relatives au permis d'urbanisme de trois manières différentes :

p. 214-215

→ supprimer l'exigence d'intervention d'un architecte pour certains habitats légers :

- les habitats légers « préfabriqués » ou en « kit » (*Ex : les caravanes, les roulottes, les yourtes, les tiny houses*),
- les habitats légers qui ne comportent pas d'étage, qui sont d'une superficie inférieure ou égale à 40 m², qui sont d'une hauteur maximale de 2,50 m sous corniche / 3,50 m au faite / 3,20 m à l'acrotère (conditions cumulatives),
- la création d'un premier logement dans une construction existante si les actes et travaux de transformation réalisés ne requièrent pas eux-mêmes l'intervention d'un architecte,
- pour ces habitats légers, un croquis seul (et non de véritables plans), joint à la demande de permis d'urbanisme, devrait suffire ;

p. 215

→ étant donné le caractère « adaptable », « évolutif » ou « expérimental » des habitats légers, permettre l'agrandissement de l'habitat ou la création d'une annexe à l'habitat sans permis d'urbanisme, sous certaines conditions cumulées :

- l'habitation principale est un habitat léger,
- il peut s'agir d'un agrandissement attenant ou non (annexe) à l'habitation principale, mais constitue avec celle-ci une unité fonctionnelle,
- la nouvelle pièce, elle-même, prend la forme d'un habitat léger,
- la nouvelle pièce est d'une superficie maximale de 40 m²,
- le volume de la nouvelle pièce n'est pas supérieur à celui de l'habitation principale,
- les matériaux de la nouvelle pièce sont en harmonie par rapport aux matériaux de l'habitation principale,
- une seule nouvelle pièce de ce type serait autorisée par habitation principale ;

→ mettre en place une disposition « habitats légers d'accueil solidaire », afin d'apporter une solution aux situations temporaires : elle permettrait d'implanter, sans permis d'urbanisme, une nouvelle unité d'habitation prenant la forme d'un habitat léger en annexe d'une unité d'habitation principale (soumis à déclaration préalable, pour une durée d'un an renouvelable). Afin d'éviter une marchandisation de ce nouveau mécanisme, des conditions et un contrôle de leur respect devraient être prévus, pour vérifier :

- l'existence d'une convention d'occupation précaire entre le/la propriétaire du sol sur lequel l'habitat léger d'accueil solidaire est implanté et les/l'occupant-e-s de celui-ci,
- le caractère non lucratif de la relation.

p. 215-216

Assurer l'existence de lieux pouvant accueillir l'habitat léger

p. 216

Au regard des plans de secteur, l'habitat léger semble déjà admissible dans de nombreux lieux, mais les dispositions des schémas et des guides manquent encore d'être adaptées à l'habitat léger.

L'habitat léger devrait pouvoir côtoyer les habitats conventionnels, par la création de lieux destinés spécifiquement à l'implantation d'habitats légers. La création de tels lieux est avancée ici comme une opportunité : amélioration de l'environnement d'un contexte urbain (faune et flore), renforcement du tissu social... Par contre, leur existence ne devrait pas conduire à ce qu'ils soient considérés comme les seuls à pouvoir accueillir de l'habitat léger.

Ces lieux pourraient être créés dans les zones destinées à la résidence ET au sein des zones non destinées à la résidence :

- au sein des zones destinées à la résidence, ils pourraient être réalisés par les autorités locales au moyen de leurs schémas d'aménagement communaux et de leurs schémas d'orientation locaux ;
- au sein des zones non destinées à la résidence (et dans les zones destinées à la résidence parmi lesquelles aucune zone spécifique n'a été créée), l'instauration d'un nouvel instrument (*ex. : un « périmètre habitat léger »*) permettrait à la Wallonie de créer des espaces spécifiquement destinés à l'habitat léger. Cet instrument pourrait être adopté dans le cas de lieux initiés par des citoyen-ne-s (soumis à conditions et à déclaration).

Les zones des plans de secteur

Zone d'habitat
(art. D.II.24 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

Zone d'habitat à caractère rural
(art. D.II.25 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

Zone de loisirs
(art. D.II.27 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

Zone agricole
(art. D.II.36 CoDT)

Zone non destinée à l'urbanisation

Zone Forestière
(art. D.II.37 CoDT)

Zone non destinée à l'urbanisation

Habitat léger « résidence principale »

Admis en tant que « résidence » (destination principale de la zone)

Admis en tant que « résidence » (destination principale de la zone).

Admis en tant que « logement de l'exploitant-e » si :

- la bonne marche de l'entreprise l'exige ;
- le projet fait partie intégrante de l'exploitation.

Admis en tant qu'« habitat » si :

- zone contigüe à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre 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.

Admis en tant que « logement » du/de la ou des exploitant-e-s si l'agriculture constitue sa/ leur profession.

/

Habitat léger « touristique »

Admis en tant qu'« hébergement de loisirs », si :

- le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ;
- le projet est compatible avec le voisinage.

Admis en tant qu'« hébergement touristique à la ferme » si se trouve à proximité des bâtiments agricoles.

Admis en tant qu'« hébergement de loisirs », si :

- le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ;
- le projet est compatible avec le voisinage.

Admis en tant qu'« équipement récréatifs ou touristiques, en ce compris les hébergements de loisirs » (destination principale de la zone).

Admis en tant qu'« hébergement touristique à la ferme » si se trouve à proximité des bâtiments agricoles.

Tentes, tipis, yourtes, bulles et cabanes en bois, en ce compris sur pilotis, admis en tant qu'« hébergement de loisirs » si 11 (!) conditions cumulatives sont satisfaites.

Constructions et aménagements destinés aux gens du voyage non sédentarisés

Admis en tant que « constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires », si :

- le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ;
- le projet est compatible avec le voisinage.

Admis en tant que « constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires », si :

- le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ;
- le projet est compatible avec le voisinage.

Admis en tant qu'« aménagements de services publics et d'équipements communautaires » si :

- zone contigüe à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre 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.

/

/

Les zones des plans de secteur

Zone d'habitat vert
(art. D.II.25bis CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

⚠ Mise en œuvre de la zone nécessite l'adoption préalable d'un schéma d'orientation local

Zone de services publics
et d'équipements communautaires
(art. D.II.26 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

Zones d'activité économique
(art.D.II.28 à D.II.33 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

Zone d'enjeu régional (art. D.II.34 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

⚠ Une carte d'affectation des sols précise les affectations admises

Habitat léger « résidence principale »

Admis en tant que « résidence » (destination principale de la zone) si :

- parcelle d'au moins 200 mètres carrés nets ;
- entre 15 et 35 parcelles à l'hectare calculé sur l'ensemble de la zone ;
- « constructions » de 60 mètres carrés max. de superficie brute de plancher, sans étage, sauf s'il existe un permis de lotir ou un permis d'urbanisation permettant une superficie d'habitation plus grande.

Admis 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. : *logements sociaux*).

Admis en tant que « logement de l'exploitant-e ou du personnel de gardiennage » si :

- la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige ;
- fait partie intégrante de l'exploitation.

Admis en tant qu'« habitat » :

- à titre complémentaire ;
- lorsqu'il s'agit de l'urbanisation de terrain non bâtis ou à réaménager, ou d'ensemble bâtis à restructurer ;
- si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.

Habitat léger « touristique »

Admis, « à titre exceptionnel », en tant que « constructions ou installations favorisant le tourisme alternatif [...] en ce compris les yourtes et les cabanes » si :

- 60 mètres carrés max. de superficie brute de plancher, sans étage, sauf s'il existe un permis de lotir ou un permis d'urbanisation permettant une superficie d'habitation plus grande ;
- le nombre de parcelles qui leur est réservé ne dépasse pas 2 % du nombre de parcelles de la zone.

Admis en tant que « résidence touristique » si revêt un caractère complémentaire et accessoire par rapport à la destination principale de la zone.

/

/

Admis en tant qu'« équipements récréatifs ou touristiques » si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.

Constructions et aménagements destinés aux gens du voyage non sédentarisés

Admis en tant qu'« aménagements de services publics et d'équipements communautaires » si revêt un caractère complémentaire et accessoire par rapport à la destination principale de la zone.

Admis en tant que construction ou 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. : *logements sociaux*).

/

Admis en tant « constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires » si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.

Les zones des plans de secteur

Zone d'enjeu local
(art. D.II.35 CoDT)

Zone destinée à l'urbanisation

⚠ Une carte d'affectation des sols précise les affectations admises

Zone d'aménagement communal concerté
(art. D.II.42 CoDT)

⚠ Mise en œuvre de la zone nécessite l'adoption préalable d'un schéma d'orientation local qui précise les affectations admises

Zone d'espaces verts
(art. D.II.38 CoDT)

Zone non destinée à l'urbanisation

Zone de parc
(art. D.II.40 CoDT)

Zone non destinée à l'urbanisation

Zone naturelle
(art. D.II.39 CoDT)

Zone non destinée à l'urbanisation

Zone d'extraction
(art. D.II.41 CoDT)

Zone non destinée à l'urbanisation

Habitat léger « résidence principale »

Admis en tant que « résidence » si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.

Admis si correspond aux affectations prévues par le schéma d'orientation local.

/

Admis en tant qu'« autres actes et travaux » si :

- superficie de la zone + 5 ha ;
- absence de mise en péril de la destination principale de la zone ;
- schéma d'orientation local en vigueur couvre la totalité de la zone.

Seraient admis en tant que tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois, en ce compris sur pilotis, pour autant que plusieurs conditions cumulatives soient satisfaites ? (Si superficie zone de parc - ou = 5 ha : max 5 % de la superficie ; si superficie de la zone de parc + de 5 ha : max 15 % de la superficie.) (Incertain)

/

/

Habitat léger « touristique »

Admis en tant qu'« équipements récréatifs ou touristiques » si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.

Admis si correspond aux affectations prévues par le schéma d'orientation local.

/

Admis en tant qu'« autres actes et travaux » si :

- superficie de la zone + 5 ha ;
- absence mise en péril de la destination principale de la zone ;
- schéma d'orientation local en vigueur couvre la totalité de la zone.
- admis en tant qu'« hébergement » du public participant aux activités didactiques autorisées dans cette zone.

Seraient admis en tant que tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois, en ce compris sur pilotis, pour autant que plusieurs conditions cumulatives soient satisfaites ? (Si superficie zone de parc - ou = 5 ha : max 5 % de la superficie ; si superficie de la zone de parc + de 5 ha : max 15 % de la superficie.) (Incertain)

/

/

Constructions et aménagements destinés aux gens du voyage non sédentarisés

Admis en tant que « constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires » si correspond aux affectations de la carte d'affectation des sols.

Admis si correspond aux affectations prévues par le schéma d'orientation local.

/

Admis en tant qu'« autres actes et travaux » si :

- superficie de la zone + 5 ha ;
- absence mise en péril de la destination principale de la zone ;
- schéma d'orientation local en vigueur couvre la totalité de la zone.

Seraient admis en tant que tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois, en ce compris sur pilotis, pour autant que plusieurs conditions cumulatives soient satisfaites ? (Si superficie zone de parc - ou = 5 ha : max 5 % de la superficie ; si superficie de la zone de parc + de 5 ha : max 15 % de la superficie.) (Incertain)

/

/



Ce texte est le fruit de plusieurs mois de collaboration entre habitant-e-s et associations. Il a été piloté par le RBDL et publié par le CCBW en 2019.

Le contenu du texte est disponible (partage, copie, distribution, adaptation, modification) à condition de l'attribuer à son auteur en citant son nom, de l'utiliser à des fins non commerciales.

Membres du RBDL : CRABE, CRIBW, CCBW, CORps éCRIts asbl, Équipes populaires, Femmes prévoyantes socialistes, FORABRA, Habitat et Participation asbl, Inform'Action, Laïcité Brabant wallon, Lire & Écrire Brabant wallon, MOC – CIEP, PAC Brabant wallon, Vie Féminine et le Collectif Halé !

Comité de rédaction : le RBDL, Habitat et Participation asbl, RWDH, des membres du collectif Halé! et des habitant-e-s

Coordination et harmonisation du texte : Anaïs Angéras, Vincent Wattiez

Photographies : Cristóvão Pereira Martins.



Les photographies sont disponibles (partagées, copiées, distribuées) à condition de les attribuer à son auteur en citant son nom, de les utiliser sous leur forme originale (ni recadrage, ni transformation, de les utiliser à des fins non commerciales.

Graphisme : Élise Debouny
Impression riso : Chez Rosi

Éditeur responsable :
Centre culturel du Brabant wallon,
rue Belotte n°3 à 1490
Court-Saint-Étienne

www.rbdl.be



Centre culturel
du Brabant wallon

Coordination Éducation
permanente



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES



Le Brabant wallon

Avec le soutien de



Wallonie

Pour retrouver le rapport complet
de l'étude juridique : www.rbdl.be