



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Formation CPDT 2021

Nouveaux modes d'habiter léger

L'habitat léger, kézako ?



Habitat léger – Quoi ?



LOGEMENTS TEMPORAIRES – BARAQUEMENTS EN BOIS EN 1945-1946
Extrait Présentation Roland Wathieu, MUFA – formation “Nouveaux modes d’habiter léger 2020”

Habitat léger – Quoi ?

Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion « d'habitation légère »

Décret Habitat Léger du 2 mai 2019

- Fruit d'une étude juridique participative
- Modifie le “Code wallon du Logement” en “**Code wallon de l'Habitation Durable**”
- Parle d'habitation !
- Définit l'habitation légère

Art. 1er Au sens du présent Code, on entend par :

1°ter habitation : le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme

Extrait CWHD

Définition – art. 1er, 40°, du CWHD

«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 »

Décret du 02 mai 2019 modifiant le Code wallon de l'habitation durable

Habitat léger - Qui ?

- Hétérogénéité des profils (âges, classes socio-économiques, origines, éducation, ...)
- 3 “Familles”
 - Les habitants des zones de loisirs – 10 à 12.000 personnes
 - Les gens du voyage – 10.000 personnes
 - Les “alternatifs” – 3.000 personnes
 - ??



Habitat léger - Qui ?

Pourquoi légaliser ?

- Aspects administratifs : domiciliation, prêts, ...
- Aspects sociaux (police, pompiers, travailleurs sociaux, ...)
- Intégration urbanistique
- Protection des habitants
- Cohabitation avec le voisinage

➤ Paradoxes :

- Alternative sociale ou nouvelle part de marché ?
- Innovation ou paupérisation ?
- Effet de mode ou solution à la crise ?



Habitat léger - Où ?

- Respect du Plan de secteur : en zone destinée à la résidence
 - Zone d'habitat
 - Zone d'habitat à caractère rural
 - Zone d'habitat vert
 - Zone d'enjeu communal
 - ZACC mise en oeuvre ET affectée à la résidence
 - Zone agricole SI logement de l'exploitant agricole
 - Zone d'activité économique SI logement de l'exploitant
 - Zone de Services Publics et Equipements communautaires SI logement d'utilité publique
 - Zone de loisirs SI habitation de l'exploitant OU cumulation des conditions suivantes (Art. D.II.27) :
 - Contiguïté d'une ZH/ZHCR ou d'une ZACC mise en oeuvre et affectée, en tout ou partie, à la résidence
 - Complémentarité et caractère accessoire par rapport à la destination principale (*équipements récréatifs et touristiques*)
 - Zone de loisirs située dans le périmètre d'un SOL approuvé

Habitat léger - Où ?

- Respect du Plan de secteur : en zone destinée à la résidence
- Le long d'une voirie suffisamment équipée
- Hors zone de contraintes (aléas d'inondations, Natura 2000, ...)



Habitat léger - Où ? Le cliché ...



Habitat léger - Comment ?

Permis

- Permis d'urbanisme, avec ou sans architecte
- Permis d'urbanisation

SAUF SI

- Utilisation occasionnelle d'un terrain pour des installations mobiles
- Construction provisoire d'une infrastructure de chantier destinées au logement pour la durée des travaux et pour autant que le chantier se poursuive de manière continue
- Transformation d'une installation fixe ou mobile



Habitat léger - Comment ?

Permis

- Permis d'urbanisme, avec ou sans architecte

Le CoDT ne fait aucune référence directe à l'habitation légère

- Exception : Art. R.IV.1.1, dans le tableau des actes, travaux et installations exonérés du concours d'un architecte

	Actes/travaux /installations	Descriptions/caractéristiques	Exonérés P urbanisme	D'impacts limités	Ne requiert pas architecte
K	Habitations légères au sens du Code wallon de l'Habitation Durable	<ol style="list-style-type: none">1 Le placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit.2 Le placement d'habitations légères non visées au point 1 pour autant qu'elles soient:<ol style="list-style-type: none">a) Sans étage ;b) D'une superficie inférieure à 40m² ;c) d'une hauteur maximale de 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faîte et, le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère.			X

Habitat léger - Comment ?

Permis

- Permis d'urbanisme, avec ou sans architecte
- Permis d'urbanisation

Permis à durée limitée :

- art. D.IV.80, §1er, 9° du CoDT : installations mobiles
- art. D.IV.80, §2 : *“Au terme du délai autorisé, le bénéficiaire du permis remet les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis. L'autorité compétente peut exiger la fourniture des garanties nécessaires à l'exécution des obligations de remise en l'état des lieux ».*



Habitat léger - Comment ?

Critères de salubrité

- AG du 3/12/2021 – Critères minimaux de salubrité et de surpeuplement spécifiques aux habitations légères
 - Pour les propriétaires occupants
 - Pour les locataires
- Modifié le 20/05/2021



PEB

- S'applique aux constructions > 50 m²



Habitat léger - Comment ?

Critères de salubrité

➤ Pour les propriétaires occupants

- Sécurité
- Sanitaire
- Etanchéité et ventilation
- Pollutions intérieures
- Eclairage naturel
- Configuration et surpeuplement
 - Volume > 18 m³
 - Superficie > 8 m²
 - Hauteur sous plafond > 1,9 m sur une superficie > ou = 4 m²
 - Un espace personnel de couchage/occupant
 - Cloison fixe ou mobile entre espaces de couchage d'occupants de générations différentes et entre espaces de couchage d'enfants + 10 ans

Habitat léger – du point de vue des communes

Principales craintes :

- L'intégration paysagère
- Les annexes et la gestion des abords



Habitat léger – du point de vue des communes

Il y a de grandes différences entre

Ce qui est vendu :

Mini maison < 50 m² tout compris

Pas d'emprise au sol

Démontable, mobile



Et la réalité :

Chape ou fondation

Terrasse

Tonnelle – appentis

Stock de bois

Conteneur pour eau de pluie

Abris de jardin

Toilette extérieur

Panneaux solaires au sol

...

→ Pas très esthétique ni attrayant

Extrait Présentation Roland Wathieu, MUFA – formation “Nouveaux modes d’habiter léger 2020”

Habitat léger – du point de vue des communes

Principales craintes :

- Le non-respect de la fonction résidentielle

