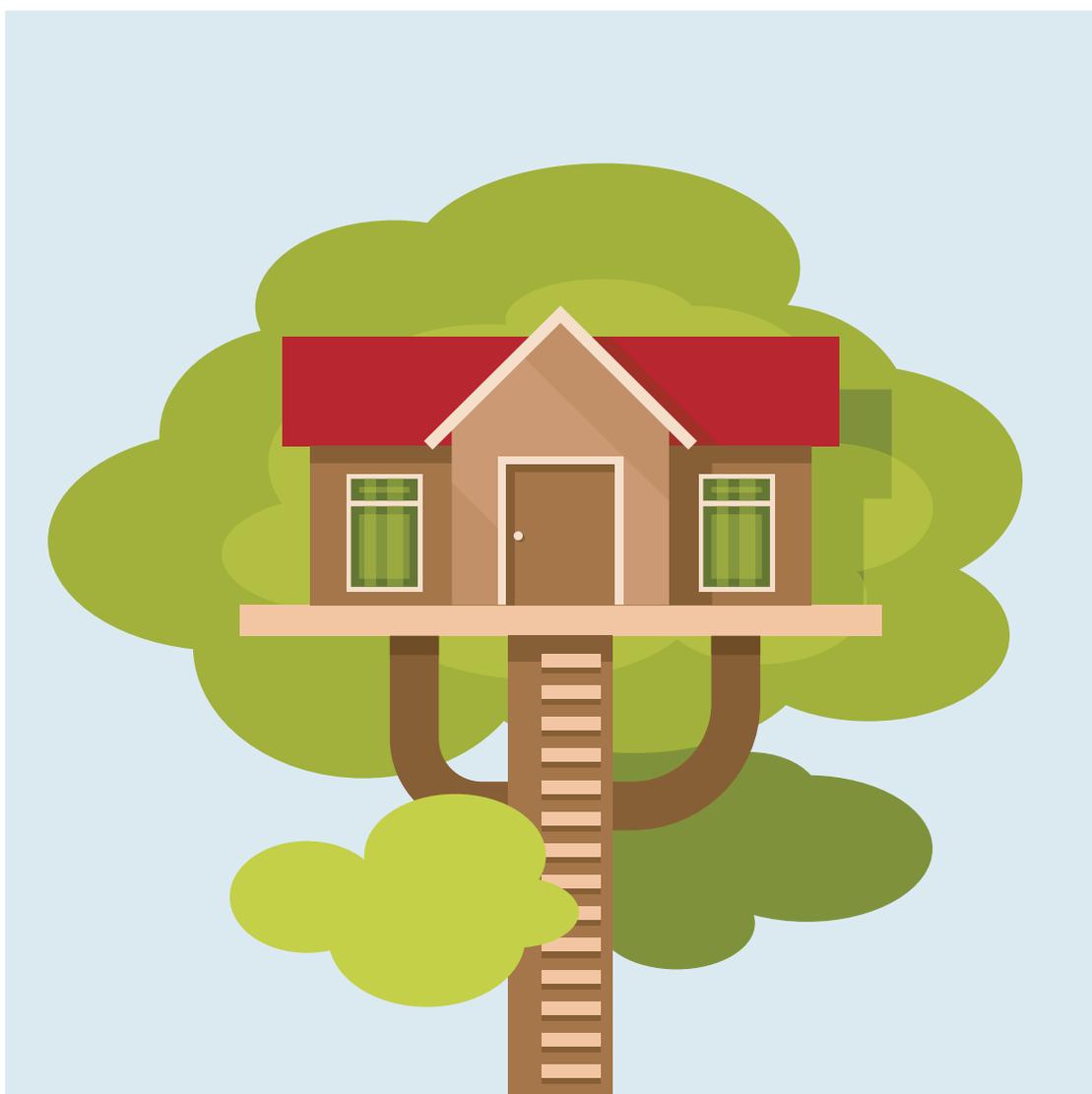




# Habitations légères

Septembre 2023

Fiche n°2



## REMISE EN CONTEXTE

Depuis quelques années, l'habitat léger s'est développé en Wallonie. Ce changement dans la manière d'habiter est le reflet d'une évolution des comportements : volonté de davantage de sobriété, respect de l'environnement ou encore raisons économiques.

Sur le territoire wallon, l'habitat léger est présent sous différentes formes : tiny house, chalet, container, yourte, roulotte, etc. Il permet de repenser les besoins actuels mais aussi futurs. Il représente une manière innovante d'habiter en utilisant moins de ressources foncières, matérielles mais aussi financières.

Des questions se sont posées en termes de localisation, de taille du logement, de salubrité ou encore de permis d'urbanisme. Pour encadrer cette demande croissante d'habitat léger, la Wallonie a posé un cadre réglementaire permettant d'aborder l'ensemble des notions inhérentes à cette nouvelle manière d'habiter le territoire.

## RECONNAISSANCE JURIDIQUE

Le 1er septembre 2019, le Code wallon du logement et de l'habitat durable a fait peau neuve pour laisser place au **Code wallon de l'habitation durable**. Ce changement d'appellation s'est développé dans le sillage de nouveaux modes d'habitats de plus en plus présents ces dernières années : yourte, tiny house, chalet, cabane, etc. Ce type d'habitat dit « léger » n'avait jusque-là aucune reconnaissance dans le droit wallon. Pour pallier ce manquement, le parlement wallon a donc acté cette disparité en changeant l'appellation du code pour y insérer **la définition de l'habitat léger**<sup>3</sup>. L'article 1er du présent Code, définit donc l'habitation légère comme celle : « *qui ne répond pas à la définition de logement mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants*<sup>4</sup> ». **Cette définition multicritères reflète la diversité des types d'habitat léger.**

La notion d'habitation légère est donc à distinguer de la notion de « logement ». En effet, une habitation légère est uniquement destinée à la fonction de logement tandis qu'un logement au sens strict de la définition du Code wallon de l'habitat durable peut être dédié à des hébergements touristiques ou à des activités professionnelles. La nuance est donc importante !

## LE SAVIEZ-VOUS ?

*Si certains affirment que l'habitat léger est une vogue, les chiffres confirment qu'il s'agit bien d'une tendance de fond. Selon le cabinet Lexing<sup>1</sup>, ce sont 25.000 personnes qui vivent dans ce type d'habitation. Ce chiffre peut même sembler faible au vu des nombreux avantages comme la réduction de l'empreinte écologique dû à la petite taille de cet habitat mais également au choix des matériaux ou encore grâce à sa réversibilité.*

## PRÉCISIONS

*Il est possible de se domicilier dans une habitation légère à condition qu'il s'agisse d'une résidence principale. Cela signifie que si l'occupation du logement n'est pas permanente, la domiciliation peut être refusée par la commune. Et, pour s'assurer de cette occupation permanente, les constatations se portent sur différents éléments comme les consommations énergétiques<sup>2</sup>.*

<sup>1</sup> Lexing Avocats (2022), « La Wallonie entrouvre la porte à l'habitat léger » <https://lexing.be/wallonie-habitat-leger-reglementation/>

<sup>2</sup> UVCW (2020), « L'habitat léger en dix questions » <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-3313#question2>

<sup>3</sup> UVCW (2019), « L'habitat léger reconnu, partiellement, dans un nouveau Code wallon de l'Habitation durable » <https://www.uvcw.be/logement/actus/art-1864>

<sup>4</sup> Code wallon de l'habitation durable (2019), <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/1998/10/29/1998027652/2020/04/28>

# L'INTRODUCTION D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Pour construire et habiter de manière permanente dans un habitat léger, **il est obligatoire de faire une demande de permis d'urbanisme**. A cet effet, en 2019, le Gouvernement wallon a créé l'annexe 9 au sein du Code du développement territorial relative à la « demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte autre que les demandes visées aux annexes 5 à 8 »<sup>5</sup>.

Pour remplir cette demande, des conditions s'imposent. Premièrement, votre habitat léger doit correspondre à la définition du Code wallon de l'habitation durable c'est-à-dire que l'habitat répond à au moins trois des critères cités plus haut. Deuxièmement, selon le Code de développement territorial, **l'habitat doit répondre à au moins une des caractéristiques suivantes** : soit, être en préfabriqué ou en kit, soit ne pas comporter d'étage, être d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale de 2,5 m sous corniche, de 3,50 m au faîte et, le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère<sup>6</sup>.

Donc, malgré les avancées juridiques, la reconnaissance des habitations légères n'impacte en rien les réglementations urbanistiques du CoDT. **Le respect du zonage des affectations du plan de secteur ainsi que la nécessité d'un permis d'urbanisme restent d'application.**

Pour le traitement de la demande du permis d'urbanisme, les délais de la procédure varient entre 30 et 115 jours en fonction de la situation de fait et de droit de la parcelle. Et, comme pour les autres demandes de permis d'urbanisme, cela ne comprend pas : « le délai de traitement de recevabilité de la demande (20 jours) et des possibles aléas de procédures »<sup>7</sup>.

## ZONES ADAPTÉES À L'IMPLANTATION DES HABITATS LÉGERS ?

Comme signalé plus haut, les installations d'habitat léger doivent respecter le zonage des affectations du plan de secteur. Celles-ci peuvent donc être installées dans des zones d'habitat ou des zones habitat à caractère rural. Néanmoins, il existe des exceptions dans d'autres zones mais avec des conditions particulières. Pour plus d'informations, rendez-vous sur la fiche logement « L'habitation légère en Wallonie » créée par le SPWTLPE en mai 2021.

### PRÉCISIONS

*Selon l'article D.IV.55 du CoDT une commune peut refuser un permis si la parcelle ne se situe pas à proximité d'une voirie suffisamment équipée. Néanmoins, elle peut également assortir la délivrance du permis de conditions comme la mise en place d'équipements à charge du demandeur.*

*Lors de la demande de permis d'urbanisme, il convient de qualifier sa demande et de spécifier, si le projet d'habitation légère est une construction, une installation fixe, une installation mobile, voire la transformation d'une construction existante de type touristique en logement.*

### PRÉCISIONS

*Si les installations d'habitat léger doivent respecter le zonage des affectations du plan de secteur, il existe néanmoins d'autres zones envisageables mais sous conditions : les zones de loisirs, agricoles et forestières uniquement si le logement est celui de l'exploitant et que la profession est relative au zonage. La zone d'enjeu communal est également une possibilité si la carte d'affectation des sols le prévoit tout comme la zone d'aménagement communal concertée, uniquement s'il existe un schéma d'orientation local et que celui-ci prévoit l'installation d'habitat léger.*

<sup>5</sup> « Demande de permis dispensé d'un concours d'architecte » [https://www.uvcw.be/no\\_index/codt/Annexe%209%20-%20Demande%20PU%20dispens%C3%A9es%20concours%20architectes%20autres%20que%20demandes%20annexes%205%20-%20C3%A0%208.pdf](https://www.uvcw.be/no_index/codt/Annexe%209%20-%20Demande%20PU%20dispens%C3%A9es%20concours%20architectes%20autres%20que%20demandes%20annexes%205%20-%20C3%A0%208.pdf) »

<sup>6</sup> SPW (2023) « Code du développement territorial » [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)

<sup>7</sup> UVCW (2020), « L'habitat léger en dix questions » <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-3313#question2>

## ET POUR LE FUTUR...

Le 30 mars 2023, le Gouvernement wallon a adopté un nouveau projet de Schéma de Développement du Territoire (SDT). Au sein de celui-ci, l'habitat alternatif ainsi que l'accès à la propriété sont soutenus. L'objectif est de permettre à tout un chacun de se loger en intégrant les exigences du développement durable dans la construction et le cadre de vie de l'habitat.

Le premier axe lié à la soutenabilité et l'adaptabilité met en lumière la nécessité de « rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques ». Pour ce faire, plusieurs principes de mise en œuvre sont prônés dont « garantir l'accès au logement et soutenir l'habitat alternatif et innovant ». Celui-ci intègre plusieurs propositions : les autorités publiques veilleront à une diversité des demandes au sein des projets de promotion immobilière, l'accès à la propriété dans les zones de pression foncière sera facilité par des mécanismes divers, enfin, « les habitats alternatifs sont développés en évitant toute marginalisation et en garantissant la cohésion territoriale<sup>8</sup> » (page 52, version provisoire du SDT 2023).

### SENSIBILISATION

*Le cadre réglementaire est strict car il veille d'une part, à la cohérence du bâti mais également, à la protection de l'environnement. En effet, le raccordement à l'égout a, notamment, pour objectif de préserver la qualité des eaux de surfaces et des eaux souterraines.*

*Pensez-y si votre souhait est d'occuper un habitat léger.*

## POUR ALLER PLUS LOIN...

- **Service Public de Wallonie** – L'habitation légère en Wallonie (2021) :  
<https://www.wallonie.be/fr/publications/lhabitation-legere-en-wallonie>
- **Service Public de Wallonie** – Les Échos du Logement 129 (2021) :  
<https://logement.wallonie.be/fr/publication/les-echos-du-logement-129>
- **Union des Villes et Communes de Wallonie** – Logements et habitations légères : Tout savoir sur le permis de location en Wallonie (2022) :  
<https://www.uvcw.be/logement/actus/art-7376>

---

<sup>8</sup>SPW (2023). « Schéma de développement du territoire – Optimisation spatiale » <https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/sdt/sdt-2023/sdt-projet-30-mars-2023.pdf>