



L'habitat léger en Wallonie

Partie 2 : focus sur les aspects urbanistiques

24 mars 2021



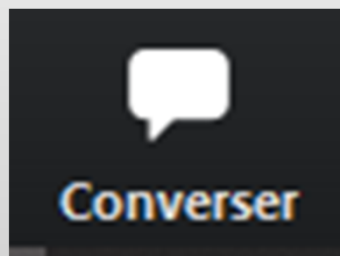
Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Quelques consignes pour débuter...

01 Converser/Discussion/Chat

Signaler un problème **technique**

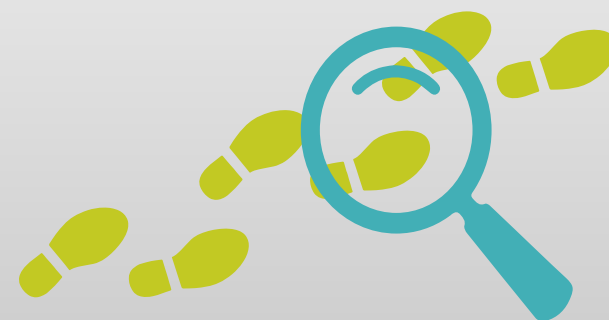
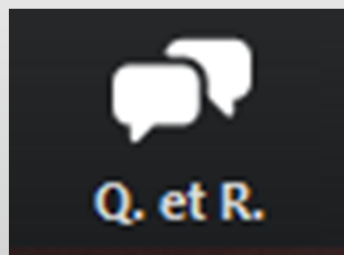
→ Modérateur



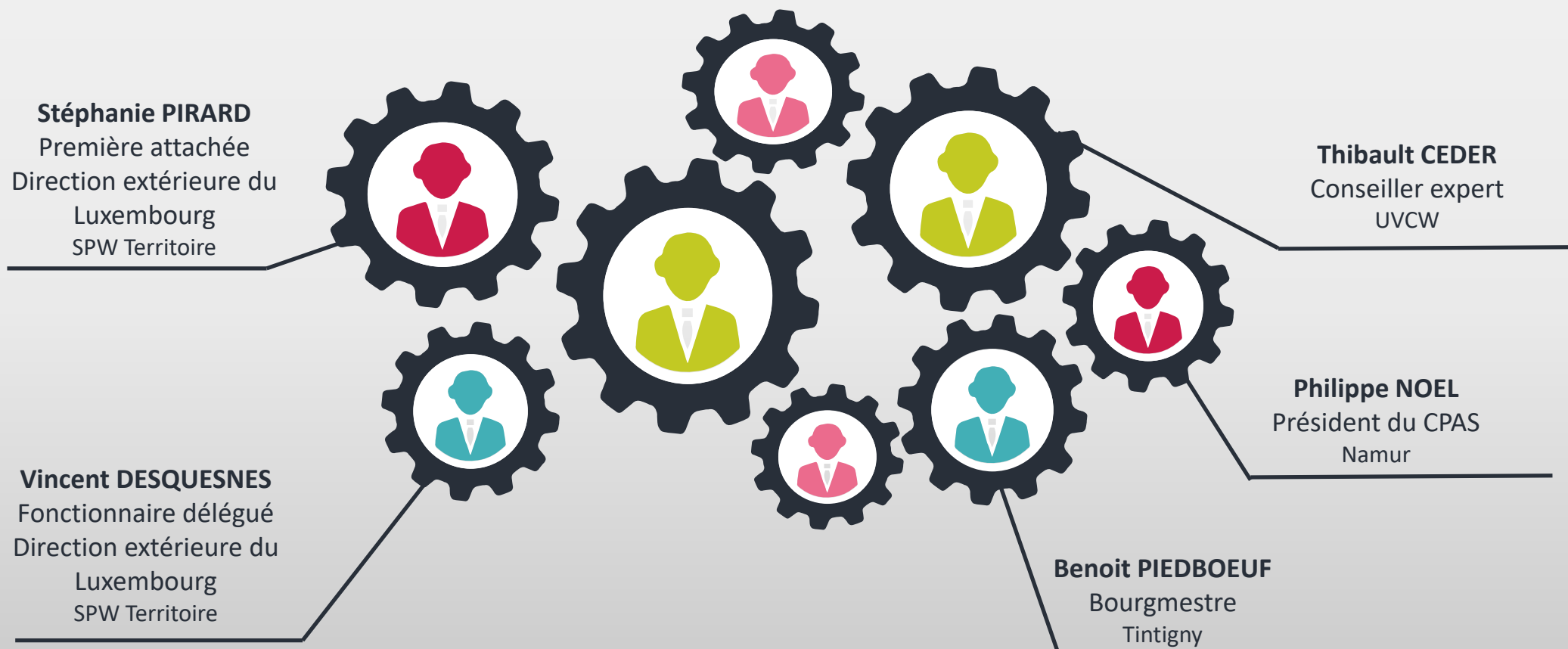
02 Q. Et R.

Poser une question liée aux **contenus**

→ Conférenciers



Nos invités



Menu de la séance

01

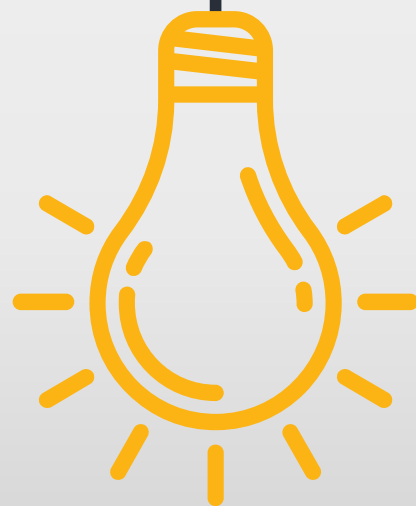
Où et à quelles conditions placer de l'habitat léger ?

02

L'intégration de l'habitat léger : une approche méthodologique

03

Des projets d'habitat léger au niveau local : points d'attention pour les communes



Sondage

En tant que commune, avez-vous déjà reçu des demandes de permis relatives à de l'HL?

01

02

03

04

Où et à quelles conditions placer de l'habitat léger ?

Thibault CEDER
Conseiller expert
UVCW





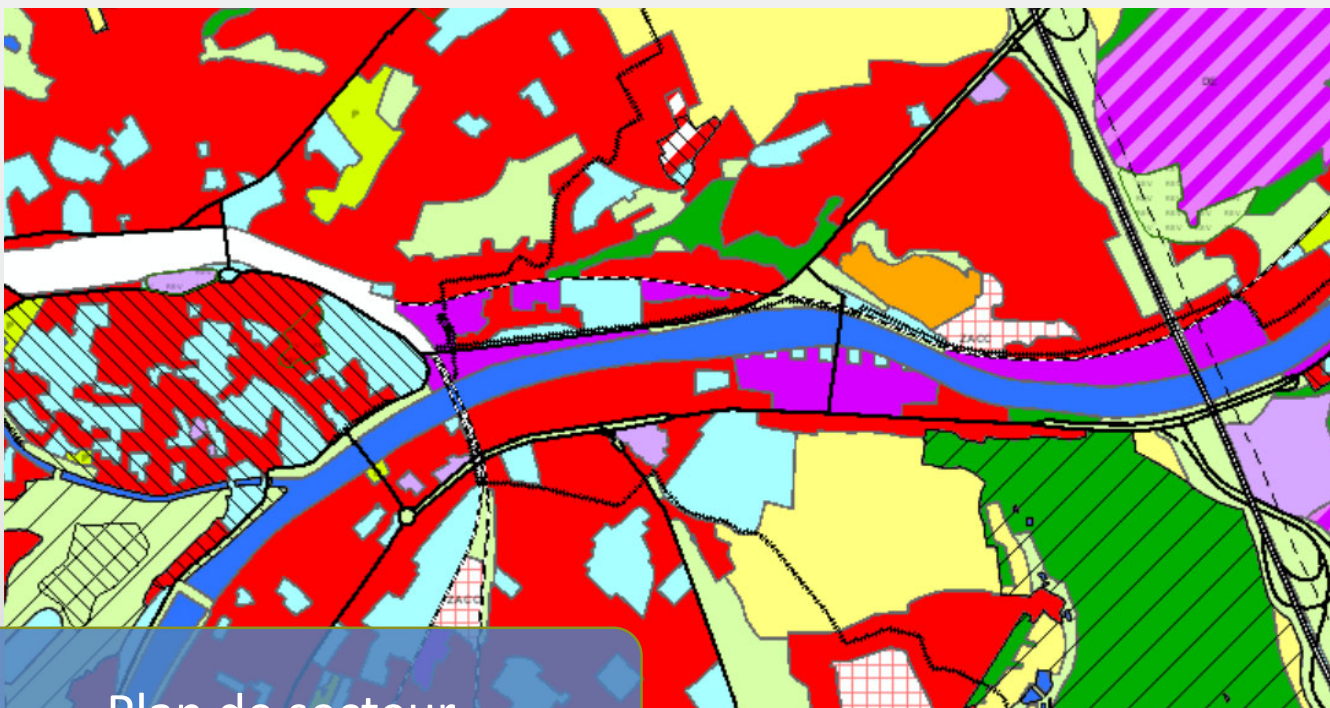
Localisation

Permis

Procédure

Décision





Plan de secteur



✓	Zone d'habitat	+ ZACC mise en œuvre
✓	Zone d'habitat à caractère rural	
!	ZSPEC	Gens du voyage
!	Zone agricole	Logement de l'exploitant?
✗	Zone de loisir	
✓	Zone d'habitat vert	Liste fixée par le GVT
✗	Zone forestière	



Dérogations ?

D.IV.22

(...) le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11°, et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ou le certificat d'urbanisme n° 2 peut être accordé en dérogeant au plan de secteur.

D.IV.6

(...)

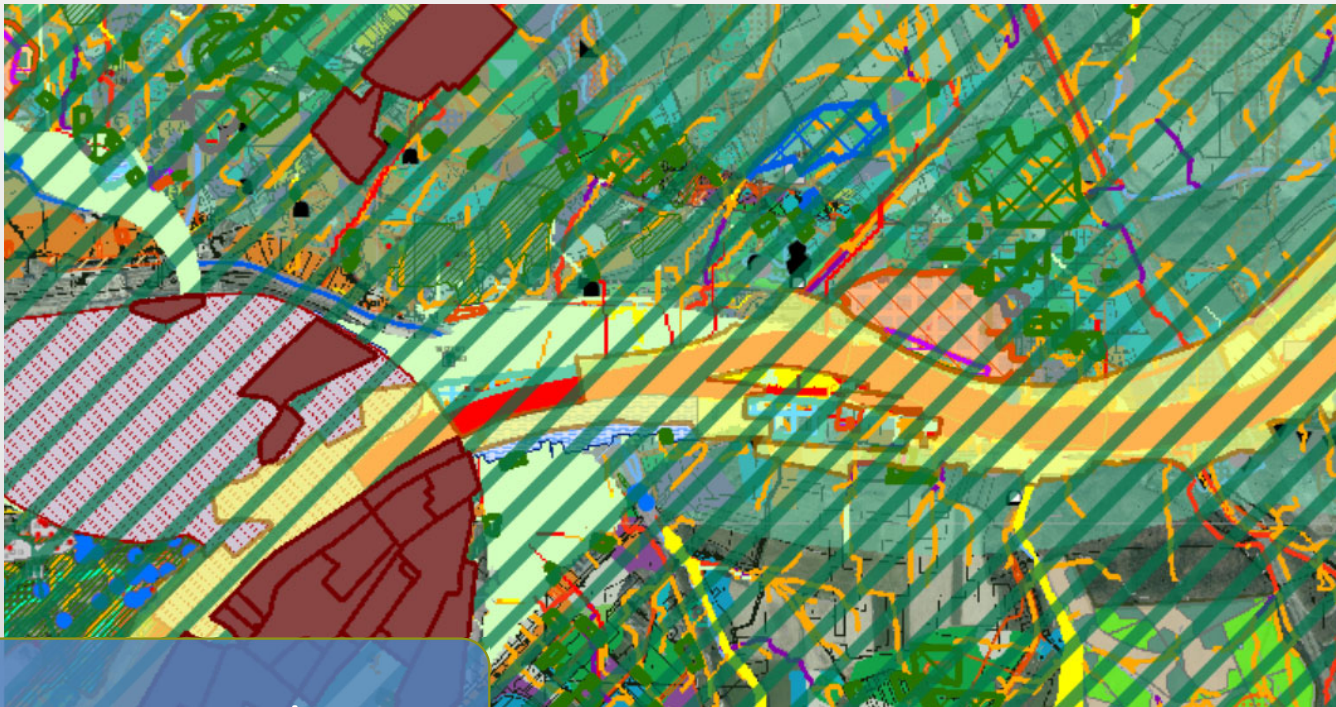
Les aménagements **accessoires et complémentaires** aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

D.IV.9?

(...)

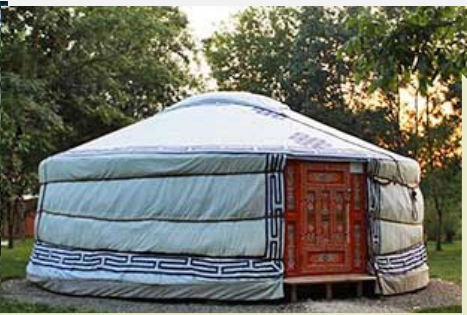
3° les **constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions** ne compromettent pas l'aménagement de la zone.





+ Les autres contraintes





Localisation

Permis

Procédure

Décision



1. PERMIS D'URBANISME



« Construire »

- « même en matériaux non durables, incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité »
- Kertterre , chalet, etc.



« Utiliser un terrain pour le placement d'une installation fixe »

- « destiné à rester sur place alors même qu'il peut être déplacé »
- Roulotte fixée, tiny houses, etc.



« Utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une installation mobile »

- Roulotte, Gens du voyage



« créer un nouveau logement dans une construction existante »

- « répondre aux fonctions de base de l'habitat »
- Créer un « logement » dans un chalet existant



Exceptions ?

D.IV.4 5°

« **transformer** une **construction** existante »

P1 ?

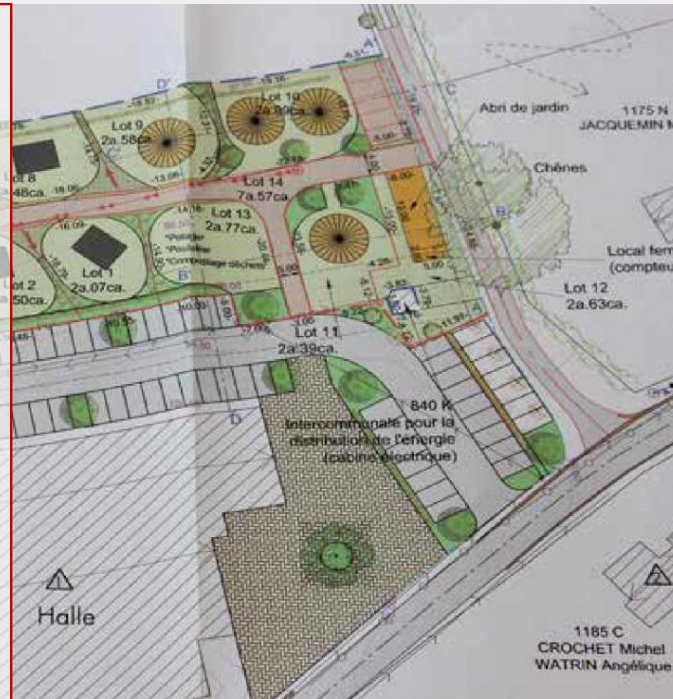
Les **constructions provisoires d'infrastructures de chantiers** relatifs à des actes et travaux autorisés, en ce compris les réfectoires, **logements** et sanitaires ainsi que les pavillons d'accueil, pendant la durée des actes et travaux et pour autant que le chantier se poursuive de manière continue.

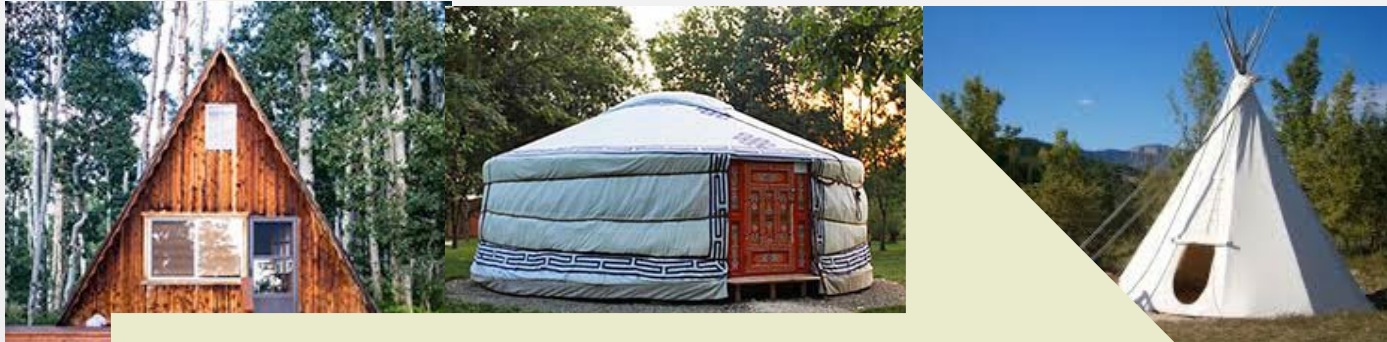


2. PERMIS D'URBANISATION

D.IV.2

Est soumise à permis d'urbanisation (...) L'urbanisation d'un bien qui consiste à mettre en oeuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou **le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée**, en tout ou en partie, à l'habitation (...)





Localisation

Permis

Procédure

Décision



Concours d'un architecte

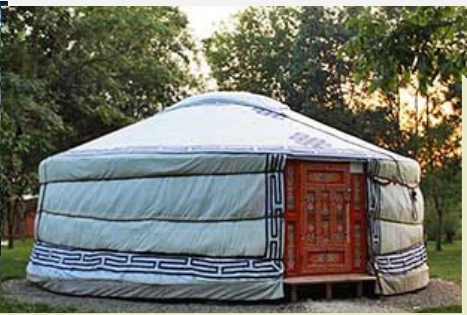
POINT K

- Le placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit.
- Le placement d'habitations légères non visées au point 1 pour autant qu'elles soient :
 - sans étage ;
 - d'une superficie inférieure à 40m² ;
 - 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.



R.IV.1-2

« 3° le placement d'une ou plusieurs installations, fixes ou mobiles » ;



Localisation

Permis

Procédure

Décision



Motifs (D.IV.55 et s)

- Le terrain n'a pas accès à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux
- Le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées
- Le terrain est exposé à certains risques naturels, tels que l'inondation
- Le terrain est situé dans ou à proximité de certaines zones protégées, telles que les sites Natura2000
- Le logement ne respecte pas les critères de salubrité en matière d'éclairage naturel
- ...

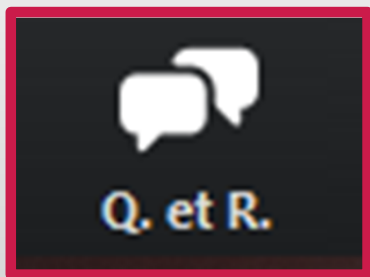
Durée limitée (D.IV.80):

- - La durée **est limitée** pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes
- La durée du permis **peut être limitée** s'il est relatif à des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation.

Bon aménagement des lieux

Conditions et charges

Nous répondons à vos questions !



01

02

03

04

L'intégration de l'habitat léger : une approche méthodologique

Vincent DESQUESNES
Fonctionnaire délégué
Direction extérieure du Luxembourg
SPW Territoire





Plan de l'exposé



1. Contextualisation - Questionnements
2. Permis?
3. HL à vocation de logement (résidence principale / secondaire)
4. HL à vocation d'hébergement touristique

Habitat ~~Permanent~~ (HP)



Contextualisation

- ❖ Exposé = Point de vue Direction territoriale de la Province de Luxembourg
- ❖ Jurisprudence en cours – beaucoup de questions non tranchées
- ❖ Approche positive (souci d'expérimentation) ... mais il faut éviter une généralisation trop hâtive



Reconstitution d'une tente magdalénienne



Contextualisation

Questionnements

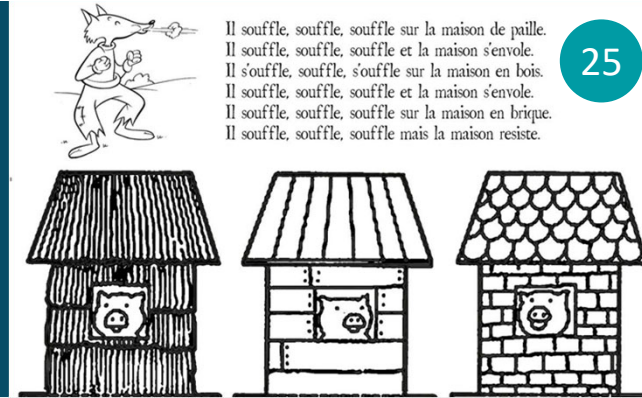


*du nomadisme (chasseur)
au sédentarisme (cultivateur)*



Contextualisation

Questionnements



Histoire de l'habitat : du léger au dur ?

- ❖ Solidité – durabilité de la construction
- ❖ Protection (climat/prédateurs/...)
- ❖ Progrès techniques
- ❖ Matériaux locaux - nouveaux matériaux





Contextualisation

Questionnements



- ❖ *Habitat léger - lutte contre l'étalement urbain ?*
- ❖ *Impact environnemental global? (PEB - énergie grise)*
- ❖ *Nomadisme de retour ?*
 - « outils mobiles : PC portables, GSM
 - individualisme – décohabitation des ménages
 - camions aménagés / camping car
- ❖ *Retour à la « nature » ? + Effets de la crise sanitaire ?*
- ❖ *Auto-construction – Nouveaux produits immobiliers?*
- ❖ *Expérimentation et Créativité*



Permis?

Il faut un permis d'urbanisme



... sauf exceptions

❖ certains hébergements touristiques

- R.IV. 1-1. U1 : utiliser habituellement un terrain pour des installations mobiles pour une **aire d'accueil à la ferme** (sens Code du Tourisme)
- R.IV. 1-1. V1 : « Hébergement touristique de loisirs »
abris mobiles (sens Code du Tourisme)

3 conditions cumulatives

- max. 50 m²
- pas de modification de relief du sol
- situé :
 - . dans un camping touristique /à la ferme
 - . dans un terrain de caravanage

❖ constructions provisoires durant chantier (R.IV.1-1. P)





Permis - complétude

❖ Affectation de l'ouvrage sollicité :

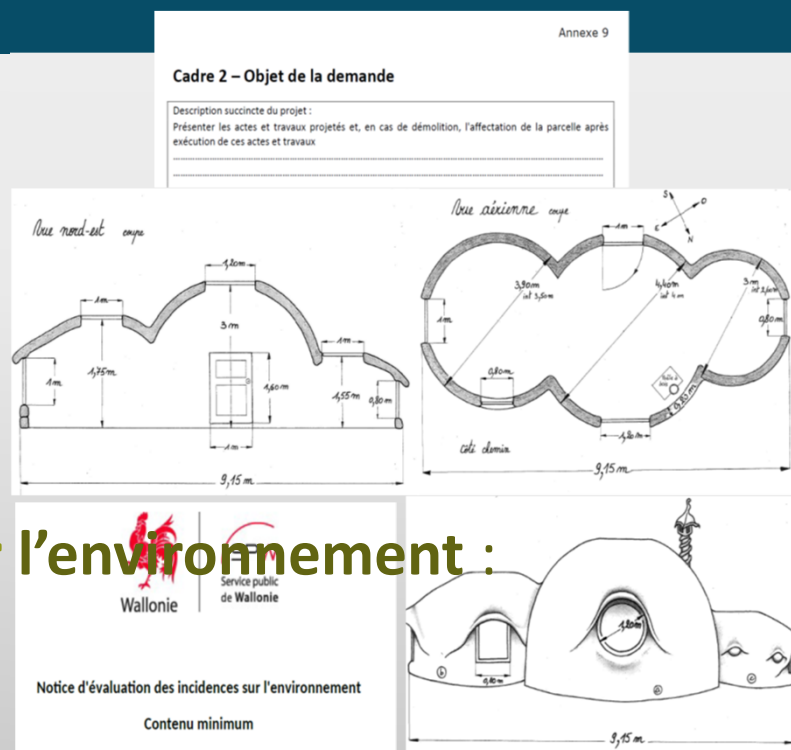
suffisamment précise ➡ Examen de la conformité au plan de secteur

❖ Précisions techniques suffisantes :

- Modalités de mise en œuvre
- Matériaux
- Équipements
- Actes et travaux complémentaires et accessoires à l'ouvrage

❖ Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement :

- Équipements
- Examen des potentielles incidences sur l'environnement





Permis - Viabilisation



CoDT

Toute demande

article D.IV.55 eau et électricité, épuration des eaux usées



Assainissement
collectif

POLICE ADMINISTRATIVE DE L'ENVIRONNEMENT

Code de l'Eau :

art. R.277 Les habitations rejetant des eaux urbaines résiduaires situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être accordées.

art. R.278 Dérogations possibles < coûts excessifs en raison de difficultés techniques rencontrées
=> solliciter une dispense auprès du SPW ARNE Département de l'Environnement et de l'Eau

Permis d'environnement : **rubrique 90.14** Système d'épuration individuelle en dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout = classe 2 ➡ permis unique





Permis - Bon aménagement des lieux

Article D.IV.53 – Jurisprudence du Conseil d'Etat

Enoncer les **raisons** pour lesquelles l'autorité **estime le projet admissible** au regard du bon aménagement des lieux.

- ❖ l'examen concret
- ❖ de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables
- ❖ sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait.
- ❖ exposer concrètement les raisons pour lesquelles le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.





HL à vocation de logement (résidence principale/seconde)

Zones du plan de secteur :

- ❖ Zone d'habitat / à caractère rural / zone d'habitat vert / zone d'enjeu communal
- ❖ Zone d'activité économique : logement de l'exploitant
- ❖ Zone agricole : logement de l'exploitant agricole

Autres documents AT/U:

- ❖ Respect des objectifs du SDC, GCU, SOL, P Urbanisation, avec écarts possibles via D.IV.5 pour les non objectifs
- ❖ Respect des normes du GRU (sauf dérogation) et respect des objectifs **pour valeurs indicatives du GRU (RGBZPU – RGBSR), avec écarts possibles via D.IV.5 pour les non objectifs**





HL à vocation de logement

Critères d'analyse en noyaux bâtis

- ❖ caractère exceptionnel car en rupture avec le cadre bâti et sa structuration spatiale + **respect densité** (planologie)
- ❖ **Importance de l'intégration paysagère (végétalisation / cadre arboré) mais est-elle possible?**
- ❖ Permis à durée limitée (si possible) et respect des documents AT-U existants (notamment en matière de densité)
 - Art D.IV. 80 - 9° utilisation habituelle d'un terrain pour installations mobiles pouvant être utilisées pour de l'habitation (roulottes, caravanes, tentes, ...)*
- ❖ **Potentiellement en « appui » d'un logement existant mais temporaire (enfant/parent)**
- ❖ Logement de chantier possible
- ❖ s'il s'agit d'un **ensemble** d'HL → idéal : maîtrise foncière publique des terrains pour la durée de l'occupation (**garantie de réversibilité**)





HL à vocation de logement

Critères d'analyse hors noyaux bâtis

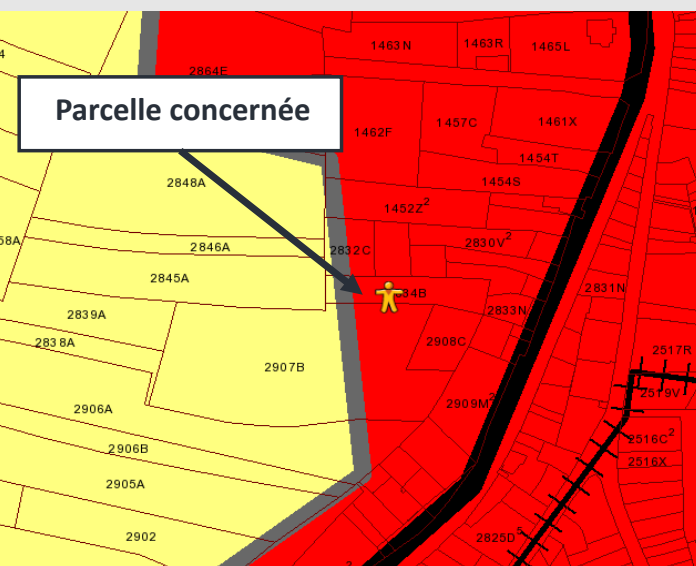
- ❖ caractère **relativement exceptionnel** car potentiellement en rupture avec le cadre bâti et sa structuration spatiale + **respect densité** (planologie)
- ❖ **Importance de l'intégration paysagère (végétalisation / cadre arboré)**
- ❖ Permis à durée limitée (si possible) et respect des documents AT-U existants (notamment en matière de densité)
 - Art D.IV. 80 - 9° utilisation habituelle d'un terrain installations mobiles pouvant être utilisées pour de l'habitation (roulottes, caravanes, tentes, ...)*
- ❖ Potentiellement en « appui » d'un logement existant mais temporaire (enfant/parent)
- ❖ Logement de chantier possible
- ❖ S'il s'agit d'un **ensemble** d'HL → idéal : maîtrise foncière publique des terrains pour la durée de l'occupation (**garantie de réversibilité**)



Exemple

Zone d'habitat

- ❖ **Projet : tiny-house sur roues**
- ❖ **Terrain situé en ZH**
- ❖ **Intégration paysagère :**
 - en arrière d'une habitation dans une parcelle entourée de végétation
 - accès via chemin latéral





HL à vocation d'hébergement touristique dans ou hors noyau bâti

❖ Mêmes critères que pour le logement

Potentiellement en « appui » d'un logement existant

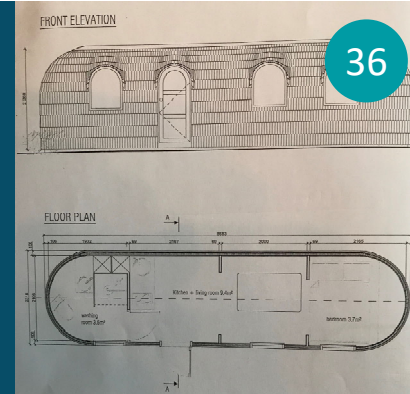
Compatibilité avec le voisinage : distance minimale - souci d'intimité respectée du voisinage





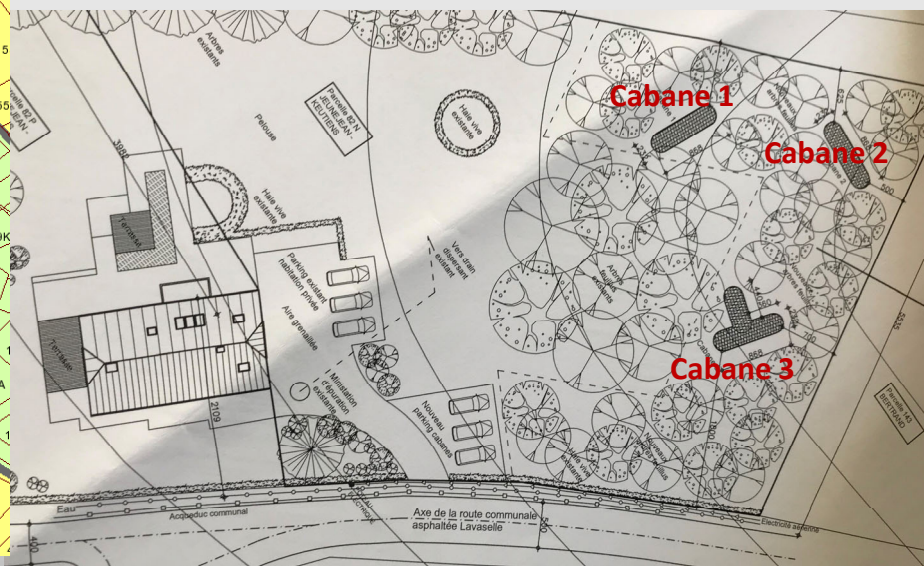
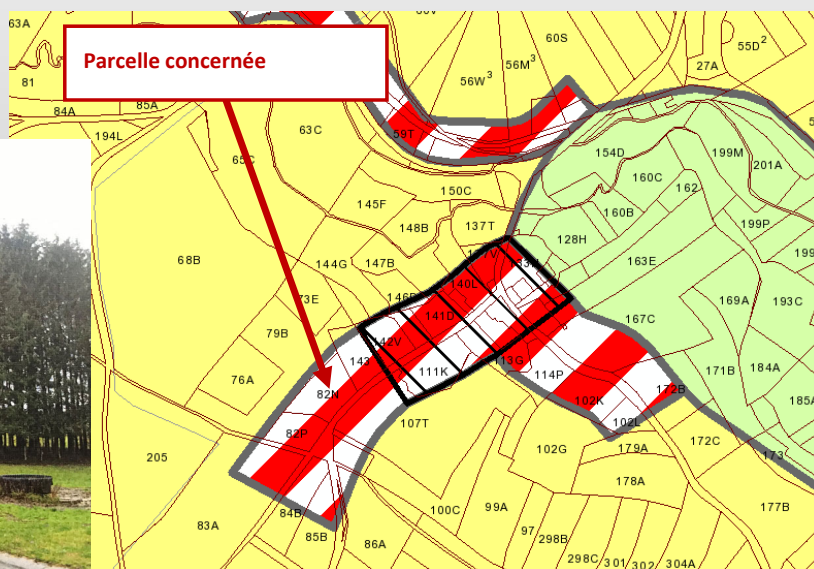
Exemple

Zone d'habitat à caractère rural



36

- Projet : 3 cabanes préfabriquées avec bardeaux d'épicéas
- Terrain situé en ZHCR dans un hameau
- Intégration paysagère : déboisement d'épicéas au profit d'un reboisement d'arbres feuillus





HL à vocation d'hébergement touristique

Village de vacances / parc résidentiel de week-end

- ❖ Plan de secteur : ZL (voire ZH/ZHCR)
- ❖ Respect des critères édictés par le VV/PR
- ❖ Intégration paysagère
- ❖ « Maîtrise foncière » assurée au moins des espaces *publics/communs* pour éviter la transformation en habitat permanent

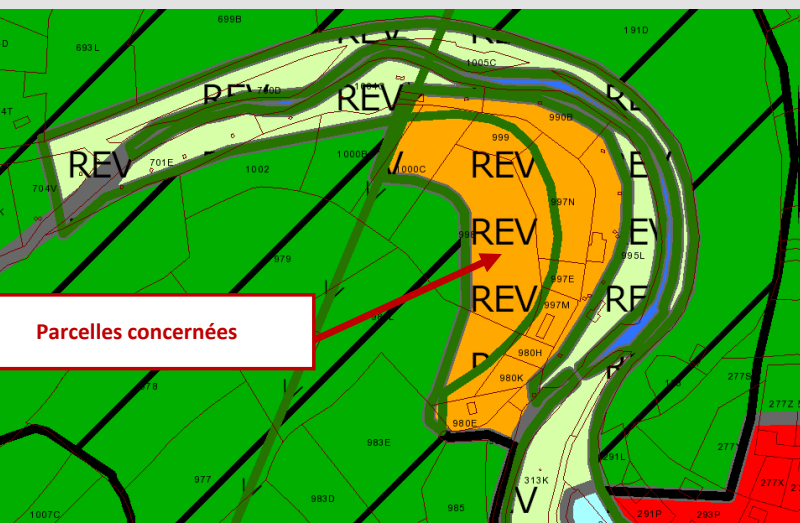
Typologie (nettement plus) adaptée pour du logement non permanent

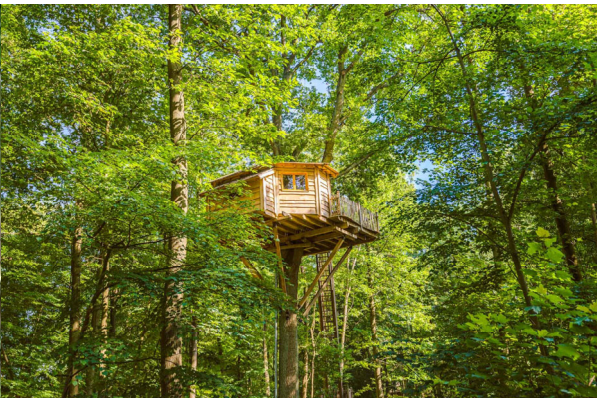


Exemple

Zone de loisirs

- ❖ **Projet : village de vacances – environ 30 cabanes**
- ❖ **Terrain situé en zone de Loisirs**
- ❖ **Intégration paysagère : implantation dans un cadre boisé**





HL à vocation d'hébergement touristique en zone forestière

❖ R.II.37-10

tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois

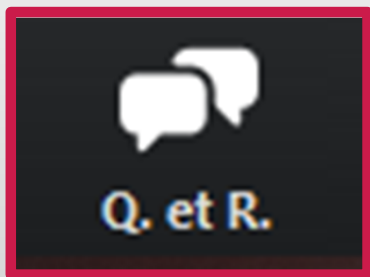
❖ base légale : D.II.37, § 4 et 7 et R.II.37-11, §2

- . durée limitée
- . réversibilité
- . valorisation touristique des massifs forestiers
- . proximité d'une voirie publique suffisamment équipée...

→ 16 conditions cumulatives très strictes
souci de « minimalisme » d'équipement (R.II.37.- 11, §2- 4°)



Nous répondons à vos questions !



01

02

03

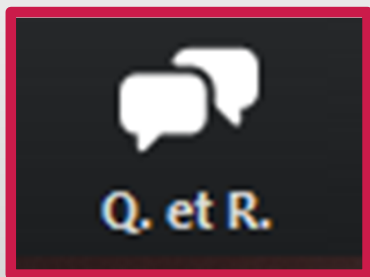
Des projets d'habitat léger au niveau local : points d'attention pour les communes

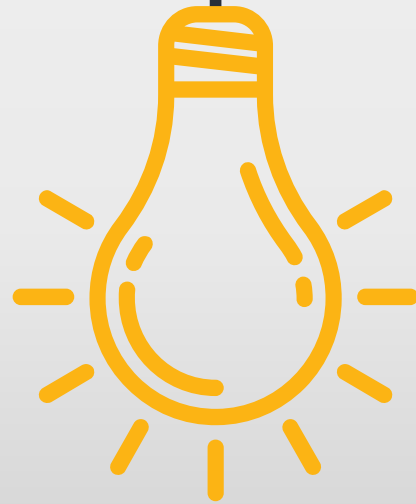
Benoit PIEDBOEUF
Bourgmestre
Tintigny

Philippe NOEL
Président du CPAS
Namur



Nous répondons à vos questions !





Sondage

Qu'avez-vous pensé de ce webinaire?

En conclusion et...

83



pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochains formations

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune - <http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>



Merci pour votre participation !

On se voit mardi prochain (30/3) pour le troisième webinaire.



Bon appétit!