L'habitat léger....

A la croisée des chemins .... et de tant de règlementations !

https://www.youtube.com/watch?v=Vjn5-D6NP_8&ab_channel=HabitatParticipation

Dans le cadre de la journée de réflexion logement en ESEM:

« Les leviers communaux pour une politique de logement constructive ».

habitat et participation asbl

Habitat groupé

1. Un petit historique

De qui parle-t-on ?

- **Les « alternatifs » : 5 à 6.000 « officiels »**
- **Les habitants des « zones de loisirs » (campings et parcs résidentiels) : 12 à 15.000 habitants**
- **Les « Gens du voyage » : variable (autour de 18 à 19.000 par an)**

1. Un petit historique

Pour rappel:

Un « combat » de plus de 40 ans….

Les habitants du Quartier de la Baraque à LLN en ont été les précurseurs… Mais aussi et surtout les habitants des « campings » !

Combat… qui a abouti à une « étude juridique » en 2018 et… un décret le 02 mai 2019

2. Le décret du 02 mai 2019

1er « nœud » :

Innovation dans le « mode de repésentation des lois et règlements » :

Pour être considéré comme un « habitat léger » :

- il faut répondre à 3 conditions sur 9....
- L'habitat léger « chamboule » le Code du Logement, et comme un wagon qui vient s'accrocher à un train déjà en marche, il transforme celui en « Code de l'habitation durable »
- Car l'habitat léger n'est toujours pas tout-à-fait un « logement », ni un « bâtiment ».... Parfois considéré comme une installation

2. Le Décret « Habitat léger » du 2 mai 2019 :::: (entré en vigueur le 01/09/2019)

Art. 1er *Cette disposition vise à remplacer l'intitulé « Code wallon du logement et de l'habitat durable » par « Code wallon de l'habitation durable »*

Art. 2 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

*Art. 2 […] L'habitation légère est définie comme étant « l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement visée au 3° 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 par raccordée aux impétrants** » (40°)*

*Un bien, qu'il soit **meuble** ou **immeuble**, peut donc être reconnu comme étant une habitation légère lorsqu'il ne constitue **pas un logement**, i.e. un bâtiment*

CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ DES HABITATIONS LÉGÈRES : *Transciption du décret du 02/05/2019 en AGW du 03/12/2020*

1.Sécurité

--- **Stabilité** points d'appui, structure portante ou de l'enveloppe extérieure + mérule ou analogue.

--- **Electricité et gaz :** attestations de conformité + tableau électrique accessible par l'occupant•e. gaz brûlés -> dispositif d'évacuation + coupure de l'installation de gaz accessible par l'occupant•e.

--- **Chauffage :** équipement permanent dans au moins une pièce d'habitation de jour. Si chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool - > détecteur de monoxyde de carbone (CO).

--- **Sols et escaliers :** bon état – pas danger apparent + entrée 1,70 m/ 0,60 mais ≥ 1 m2.

2. Équipement sanitaire

Point d'eau potable + une toilette (cloisonnée) à **l'usage du ménage ou d'un groupe d'habitants**.

3. Étanchéité et ventilation

infiltrations, humidité, condensation, ventilation 70 cm² (toilettes) et 140 cm² (cuisines, sdb, etc.)

4. Éclairage naturel : (1/14e de la superficie au sol ou 16/e - dans le toit)

5. Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupant•e•s. (Moisissures ≥1m2 – Monoxyde de carbone, amiante, etc.)

6. Configuration et surpeuplement (propriétaire) >18 m3 ; > 8 m2 ; >1,9 m de haut sur ≥ 4 m2 ; 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•e•s de générations différentes, et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.

Les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères mises a disposition à titre onéreux.

Deux sous-régimes : HL individuelle et HL collective

Exemple: Individuel ≥ 15m2 (dont une ≥ 10m2)+ 5m2/personne supplémentaire

7. Dérogations

8. Délai de mise en conformité : *fin 2023*

→https://wallex.wallonie.be/sites/wallex/contents/acts/41/41315/1.html

2. Le décret du 02 mai 2019

2ème « nœud » : Autre innovation du décret : **appliquer des régimes différents aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs**

Si habitat léger occupé par son propriétaire occupant :

- **Configuration et surpeuplement :** >18 m3 ; > 8 m2 ; >1,9 m de haut sur ≥ 4 m2 ; 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•e•s de générations différentes, et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.

Si habitat léger destiné à être mis en location :

- **Les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères mises a disposition à titre onéreux :**
  - Deux sous-régimes : HL individuelle et HL collective
  - Exemple: Individuel ≥ 15m2 (dont une ≥ 10m2)+ 5m2/personne supplémentaire

3. La question des domiciliations

3ème « nœud » : ...question en principe réglée... et pourtant toujours ambigüe !

Loi « Tobback » du 19 juillet 1991 et Arrêté juillet 1992 => Principe : un droit et une obligation dans le lieu de résidence utilisé plus de 6 mois par an

- En théorie, la domiciliation n'est **pas conditionnée** par :
  - la nature juridique de l'occupation (exemple : squat)
  - l'autorisation d'un tiers (exemple : le propriétaire ou le gérant d'un camping)
  - la régularité de l'habitat aux normes du logement, de l'urbanisme ou de l'aménagement du territoire (exemple : un habitat sans permis d'urbanisme)
  - ou frappée d'un arrêté d'inhabitabilité, sous réserve du mécanisme de l'inscription provisoire

- Loi « Jambon » du 9 novembre 2015 – Domiciliation provisoire tant que l'infraction subsiste

- Recours pour contraindre les communes récalcitrantes :
  - Possible au SPF Intérieur (gratuit) – un flou juridique subsiste
  - Recours devant le Tribunal de Première Instance (payant)
  - Une fois lancé, il est possible que les liens avec le pouvoir local se dégradent

4. L'habitat léger… Au carrefour de multiples règlementations !

- Code de l'habitation durable
- Domiciliation (loi fédérale et Constitution)
- Code de l'Urbanisme et de l'AdT
- Code de l'Environnement (et Code forestier…)
- Code de l'Eau
- Code du Tourisme (C.G.T.)

Toutes ces règlementations parfois se contredisent !

Principe : « Indépendance des polices administratives »

4. L'habitat léger… Au carrefour de multiples règlementations !

Un effet « favorable » du décret :

L'HL commence à être reconnu « culturellement »….

Il n'y a – en principe – plus de « citoyens de seconde zone » aux yeux des autorités et administrations publiques ! (important, le jour où des demandeurs vont aller déposer leur demande de permis !)

5. L'habitat léger et l'A.d.T.

… Les effets « paradoxaux » du décret….

Du fait de l'application du décret, les communes – même celles favorables à l'HL ! - sont « contraintes » de conseiller aux candidats à l'habitat léger de se « rabattre » sur les zones dévolues à l'habitat **: zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural des plans de secteur** *(+ cas particulier des « zones de loisirs »).*

Question : faut-il instaurer un « régime de faveur » à l'habitat léger ?

Par ex : créer des « zones dévolues à l'HL » au milieu des bois et des champs, sortes de « Réserves d'Indiens », autant de « rustines » aux plans de secteur ?? Bof….

5 b. L'habitat léger et l'Urbanisme :

La bouteille à encre ! Car….

1. La délivrance des permis est une compétence communale !! *(dans la plupart des cas)*

2. Il y a 262 communes en Wallonie…. Comment connaître l'avis de chaque Collège communal ??

3. *Eviter l'effet « Appel d'air » dans les communes qui sont favorables à l'H.L.*

4. C'est un débat éminemment politique… *(pour les collèges communaux : comment résister à la pression des habitants réticents)* ***… mais aussi culturel !!*** *(alternative au « American way of life ») !!*

5. Un permis sans architecte ?

*Ceci est la **seule** avancée significative, depuis l'approbation du décret, en matière de règlementation d'urbanisme !*

Exonérations spécifiques applicables à certains habitats légers :

En règle générale, il faut un architecte SAUF pour les cas repris dans l'AGW du 9 mai 2019 qui dispensent d'architecte, dans les cas suivants :

- **Soit construction modulaire ou en kit**
- **Soit construction de moins de 40 m2, sans étage et max 3,5m sous faîte**
- **NB : Pas de P.E.B. nécessaire en-dessous de 50 m2**

Attention ! Dans quasi tous les cas, il faudra un « permis d'urbanisme » !

6. La notion de « bon aménagement des lieux »

Le projet doit « *s'intégrer au cadre bâti et non bâti* »

- Ne nécessite pas une « identité » d'architecture ou d'implantation par rapport au voisinage, mais bien une « intégration ».
- Nécessite le maintien d'une certaine « harmonie paysagère »... ce qui n'est pas évident dans le cadre d'un voisinage de maisons « en dur », et d'un contexte urbanistique de centre de village.

Appréciation en tenant compte des objectifs du CoDT (article D.I.1)

- ***D'où l'importance de la MOTIVATION et de l'ARGUMENTAIRE qui accompagnent la demande !***

6. La notion de « bon aménagement des lieux »

Trois <u>conditions cumulatives</u> à satisfaire :

- justifié par les spécificités du projet
- ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur
- contribue au maintien, à la gestion ou à l'aménagement des paysages

Appréciation en tenant compte des <u>objectifs du CoDT</u> (article D.I.1) :

- *Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement territorial est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe 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.*

- ***D'où l'importance de la MOTIVATION et de l'ARGUMENTAIRE qui accompagnent la demande !***

6. La notion de « bon aménagement des lieux »

Appréciation en tenant compte des objectifs du CoDT (article D.I.1), ou d'une vision « alternative » du B.A.L. (!)

- ***D'où l'importance de la MOTIVATION et de l'ARGUMENTAIRE qui accompagnent la demande !***

Exemple d'un permis délivré par une commune pour une yourte

Article 6 : « ....

- [redacted]
- Considérant la succession de maisons pavillonnaires de types 4 façades, dotées d'une architecture anonyme et relativement stéréotypée, du voisinage;
- Considérant que ce type de développement d'urbanisation, reproduit à de nombreux endroits de la commune, participe à une banalisation croissante du paysage bâti et non bâti environnant;
- Considérant que l'implantation d'un habitat léger de type "yourte" est de nature à apporter un élément de diversification et d'animation du dit paysage;
- Considérant que l'implantation proposée de la dite installation respecte les principes urbanistiques d'implantation dans la zone (recul par rapport à la voirie; distances par rapport aux limites mitoyennes), et que sa volumétrie est comparable grosso modo aux habitations sans étage et de gabarit modeste du voisinage;
- Considérant que les teintes et la chromatique des matériaux de parement sont discrets et s'homogénéisent avec les maisons voisines;
- Considérant que la forme arrondie du toit est de nature à rappeler la forme arrondie de l'annexe de la parcelle voisine, rue [redacted] ;
- Considérant que le demandeur a fait part, au Collège, en annexe à sa demande de permis, d'une liste de courriers signés par les propriétaires voisins, marquant tous leur accord et leur enthousiasme par rapport au dit projet;

Article 7 : Le Collège délivre le permis sollicité pour construction d'une yourte, conformément à la demande situé rue [redacted] ;

7. Stratégies à développer pour demandes :

Utiliser une nouveauté du CoDT (art. D.IV.31) :

La « Réunion préalable de projet » !

Si injonction du demandeur par courrier d'organiser une telle réunion :

- **Les autorités (Collège communal) DOIVENT organiser une telle réunion et y inviter les administrations concernées & compétentes (F.D., D.N.F., D.G.A.,...)**
- **Elle doit se dérouler dans les 20 jours (le demandeur est averti dans les 15 j.)**
- **Le demandeur peut s'y faire accompagner de son architecte (ou autre personne)**
- **Il va élaborer un Procès-verbal qui, s'il est approuvé par les autorités présentes, va lui permettre d'apprécier l'attitude future des autorités lorsqu'il introduira sa demande officielle (permis), les conditions qui seraient imposées**
- **Ce PV n'a pas valeur juridique, mais il engage « moralement » et « politiquement » les autorités compétentes (« pré-orientation » sur l'attitude à venir du Collège (ou F.D.)**

Si désaccord de la commune, on fait quoi ?

8. Une nouvelle relation à la conception du droit de propriété!

Question fondamentale en débat :

Etre propriétaire d'une « maison » sur le terrain d'autrui !

Pistes de réflexion juridiques :

- *Démembrement du droit de propriété*
- *Bail emphytéotique ou droit de superficie*
- *Community Land Trust (pour garder le terrain à un prix « abordable » et développer un mécanisme anti-spéculatif)*

9. L'habitat léger : il doit rester en-dehors du « champ de la rentabilité commerciale pure »

Des tiny-houses à 80.000 euros… Avec jacuzzi et baignoire…

Ce n'est PAS la réponse adéquate de l'HL à la crise du prix du logement !

Il faut que l'HL reste une alternative crédible au renchérissement du coût du logement !

Nous encourageons plutôt les ASBL qui aident et épaulent les « auto-constructeurs » d'HL !

9. *L'habitat léger : il doit rester en-dehors du « champ de la rentabilité commerciale pure »*

Et surtout… L'HL doit rester :

- ***une « démarche participative » !***
- ***une autre « philosophie de vie »***
- ***un lieu de « proximité avec les élements qui composent la nature »***
- ***Un lieu de « ressourcement » pour ceux qui connaissent un « accident de la vie » ….***

Les demandeurs auront plus de chance s'ils se groupent en « collectif » !!

Comment ? : ne pas hésiter à utiliser les « petites annonces de notre site internet : www.habitat-groupe.be

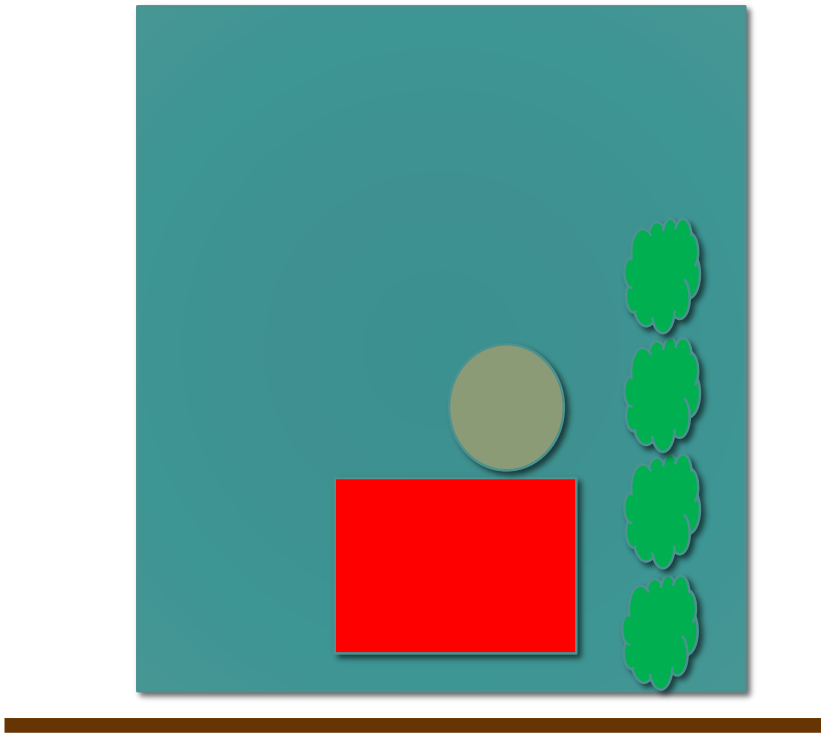
Quelques cas de figures :

Cas n°1 : *Implantation d'un HL à l'arrière d'un habitat en dur déjà existant :*

Difficultés / opportunités :

- Considérer l'HL comme une annexe au bâtiment principal ?
- ***MAIS*** a priori, pas pour s'y domicilier… Ou alors vous serez considérés comme domiciliés dans la maison avant (à front de voirie)
- *DONC : risque d'assimilation à un seul logement, donc un ménage : question du statut isolé – cohabitant !*

Dans ce cas : l'occupant de l'HL n'est PAS propriétaire du terrain

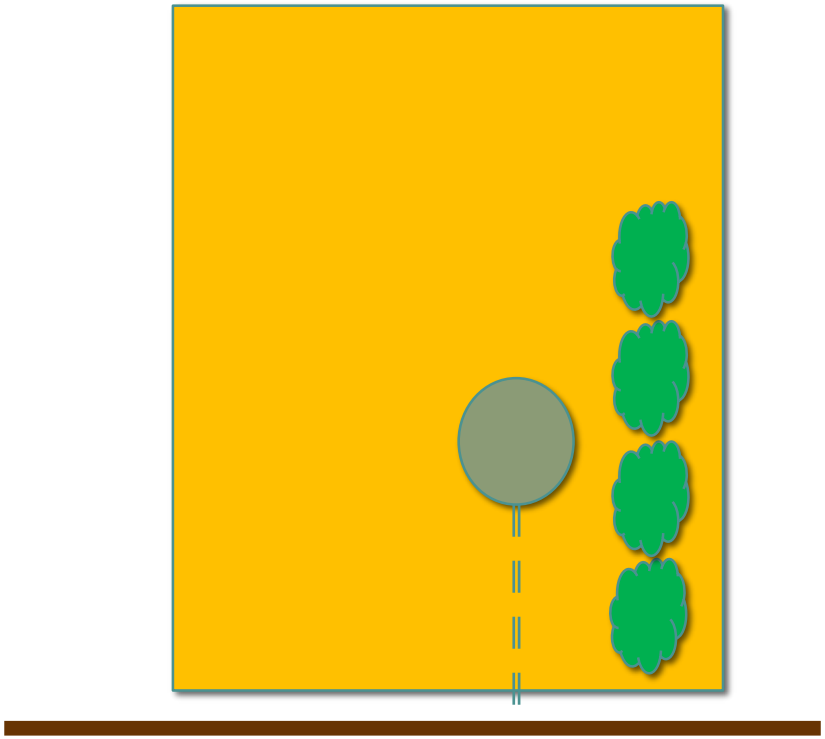


Cas n°2 : *Implantation d'un HL sur un terrain vierge qui appartient à l'occupant de l'HL (pour habitat) :*

*Dans ce cas : l'occupant de l'HL **EST** le propriétaire du terrain*

Difficultés / opportunités :

- *Les communes vont-elles considérer « suffisante » la seule « construction » d'un HL comme objet unique sur une parcelle ?*
- *Quid imposition d'un raccordement aux impétrants et à l'égouttage de la voirie ?*

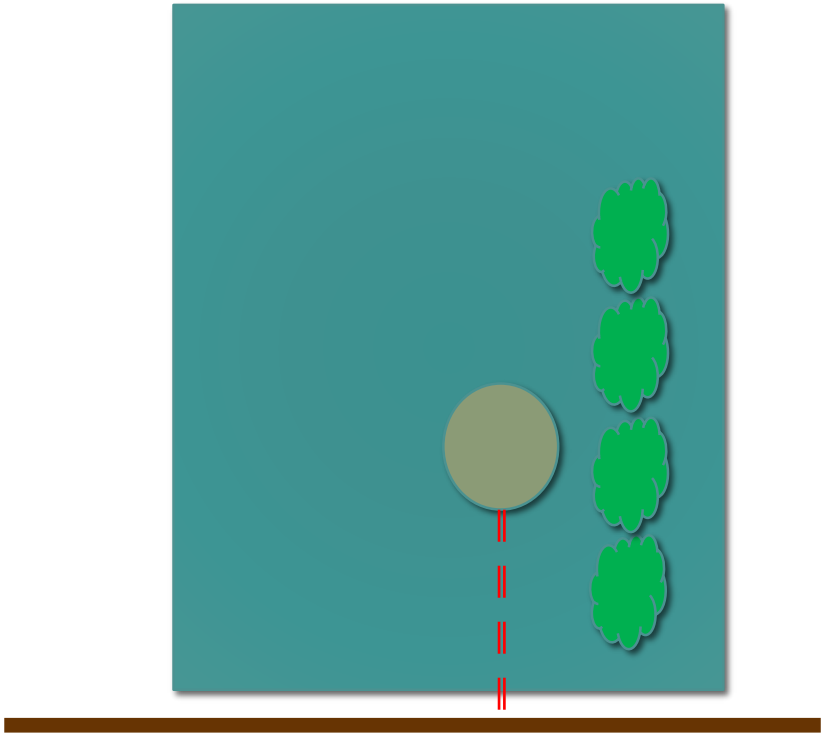


Cas n°3 : Implantation d'un HL sur un terrain vierge qui appartient à autrui (pour habitat) :

Difficultés / opportunités :

- *Les communes vont-elles considérer « suffisante » la seule « construction » d'un HL comme objet unique sur une parcelle ?*
- *Quid imposition d'un raccordement aux impétrants et à l'égouttage de la voirie ?*
- *Quid convention d'occupation avec le propriétaire du terrain ?*
- *C'est le propriétaire du terrain qui doit normalement introduire la demande de permis (exceptions possibles) !*

Dans ce cas : l'occupant de l'HL n'est PAS propriétaire du terrain



Habitat et Participation ASBL

Traverse d'Esope 6 (5ème étage)

1348 Louvain-la-Neuve

Tél : 010/45.06.04

contact@habitat-participation.be

www.habitat-participation.be

www.habitat-groupe.be

habitat et participation asbl

Wallonie

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

Avec le soutien de la RW
Organisme d'Education Permanente
Avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles