

# JE SOUHAITE HABITER LÉGER, QUELLES SONT MES DÉMARCHES

?



Pays des  
**Condruses**  
Groupe d'Action Locale





# JE DÉFINIS MON PROJET DE VIE ET SA LOCALISATION

- Quel est mon projet familial et professionnel ? Actuellement et plus tard ?
- Ai-je un projet agricole, touristique ou économique ?
- La vie en habitation légère, souvent synonyme de peu d'espace, en extérieur, est-elle compatible avec mon mode de vie ?



- Quelle région de Wallonie me conviendrait ?
- Ai-je des liens, des connaissances et amis dans la région ?
- Quel type de lieu me plaît pour habiter : un village, un petit centre urbain, isolé ?
- Ai-je besoin d'être près d'une gare, d'une école, d'autres services ?
- Le quartier est-il desservi par les transports en commun ?
- La localisation aura-t-elle des incidences sur le climat et l'environnement en général (déplacement obligatoire en véhicule à moteur) ?
- Puis-je partager des équipements collectifs (tournée du facteur, du camion poubelle, épuration d'eau) ?

- ➔ **Je me projette, je définis et éclaircis mon projet de vie**
- ➔ **Je définis la région et le type de lieu adéquats pour mon projet**
- ➔ **Je m'assure de l'aspect durable de ma localisation au regard de mon projet de vie**

# JE CHERCHE, ET TROUVE LE TERRAIN QUI ME CONVIENDRAIT

Je cherche un lieu où pouvoir installer mon habitat léger, dans une zone du plan de secteur propice à l'installation d'habitat :

- **Sur le terrain d'une habitation légalement construite** et raccordée à la voirie et aux impétrants. Dans ce cas, il sera peut-être nécessaire de prévoir une division parcellaire en plus de la demande de permis d'urbanisme.
- **Sur un terrain à louer ou à vendre :** la recherche s'orientera plutôt vers les annonces immobilières.

**Si le projet est de créer un habitat groupé, le principe sera le même.**

« LA COMMUNE EST-ELLE FAVORABLE OU NON ? »  
A PRIORI, IL EST IMPOSSIBLE DE RÉPONDRE À CETTE QUESTION.  
TOUT DÉPENDRA DE VOTRE PROJET ET DES CONTRAINTES (JURIDIQUES, TECHNIQUES, PAYSAGÈRES, ETC.) LOCALES !



# JE VÉRIFIE LES ASPECTS JURIDIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME

## Quelques questions à se poser.

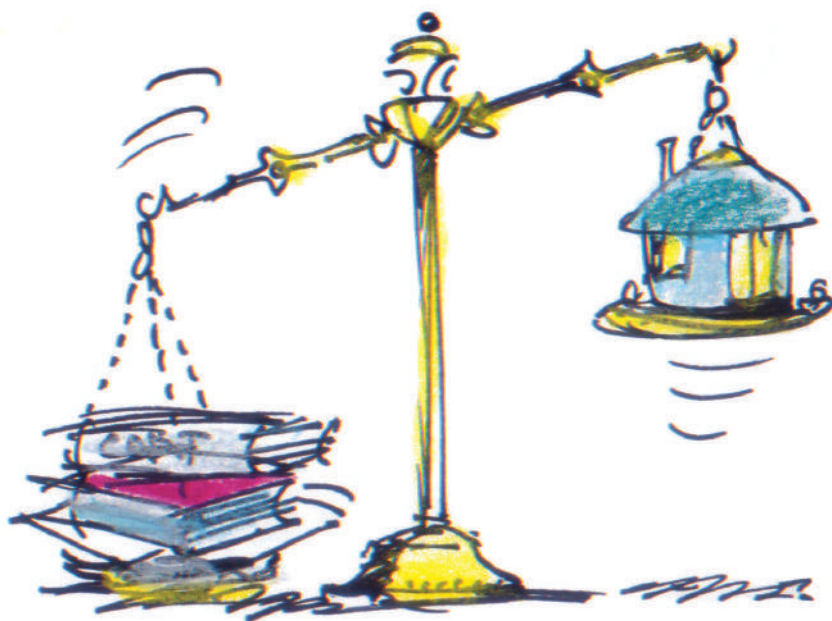
### Le lieu est-il :

- En zone urbanisable au plan de secteur
- Dans un permis d'urbanisation (ancien permis de lotir)
- Soumis à des aléas d'inondation, situé à proximité d'un ruisseau
- En zone d'assainissement collective ou autonome
- En zone d'intérêt paysager
- À proximité de bâtiments ou de sites à protéger (patrimoine, nature)
- À proximité d'arbres ou de haies remarquables
- Soumis à des indications ou réglementations urbanistiques : schéma de développement communal, guide communal d'urbanisme, une charte locale

➔ **Je m'assure que le lieu est adéquat pour y développer du logement**

➔ **Je m'assure que le lieu est adéquat pour y développer de l'habitation légère**

BON À SAVOIR  
EN ZONE NON URBANISABLE  
(AGRICOLE OU FORESTIÈRE) LA RÉSIDENCE  
N'EST PAS PERMISE SAUF POUR  
L'AGRICULTEUR PROFESSIONNEL.



**Où trouver toutes ces informations ? Sur le géoportail WalOnMap :**  
<https://geoportail.wallonie.be/walonmap>

En fonction des réponses, il sera possible, ou non, de développer du logement, et peut-être sous forme d'habitat léger.

# JE SYNTHÉTISE MON PROJET CONCRET, JE VÉRIFIE LA FAISABILITÉ TECHNIQUE ET J'ÉVALUE LES INCIDENCES SUR LE MILIEU

**Le projet de construction ou d'installation peut être très varié selon :**

- La forme, les matériaux
- Les dimensions, le gabarit
- En kit, en autoconstruction ou construite par une entreprise
- Caravane, cabanon, yourte, tiny, roulotte, kerterre, sur pilotis ou dalle...

**Vérifier la faisabilité technique**

- La qualité de **l'accès** (voirie, chemin, etc.) facilitera la construction, le montage ou le transport de votre habitat léger.
- **L'égouttage** devra respecter les normes en vigueur, en épuration collective ou en épuration individuelle.
- Pour l'apport en **eau** et en **électricité**, diverses possibilités :
  - Si le terrain est déjà équipé, il est possible de se brancher sur le réseau existant.
  - Demander la pose d'un compteur eau et électricité auprès des sociétés concernées.
  - Installer un système autonome (par exemple : panneaux solaires et batterie pour l'électricité et citerne d'eau de pluie accompagnée d'un traitement de l'eau).

**Renseignez-vous auprès des services techniques de la commune et des sociétés de distribution.**

Le projet doit aussi respecter des critères minimaux en matière de **salubrité** (sécurité, surpeuplement...). Ceux-ci sont différents si vous créez votre propre habitation légère ou si vous la louez à quelqu'un d'autre.

**Évaluer les incidences environnementales du projet, y compris pendant la période de construction. Y aura-t-il :**

- Des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières, d'aérosols ou de résidus.
- Des rejets liquides dans les eaux de surface, les égouts, dans le sol.
- Des nuisances sonores pour le voisinage.
- Un captage d'eau.
- Des déchets à éliminer.
- Une atteinte à l'esthétique du site.
- Une incompatibilité avec les autres fonctions du quartier.
- Une bonne intégration au cadre bâti et non bâti.
- Une modification du relief du sol, un boisement ou déboisement, un impact sur la nature et la biodiversité, des risques d'érosion.
- Des aménagements de parage, une voirie d'accès, une épuration individuelle.
- Un impact sur les terres, le sol et le sous-sol.

**Quelles mesures palliatives, protectrices ou préventives mettez-vous en place pour réduire les effets négatifs sur l'environnement ?**

➔ **Je vérifie et adapte les aspects techniques**

➔ **Je prévois les mesures pour éviter les effets négatifs sur l'environnement**





# JE RENCONTRE ET ME RENSEIGNE

## LA COMMUNE

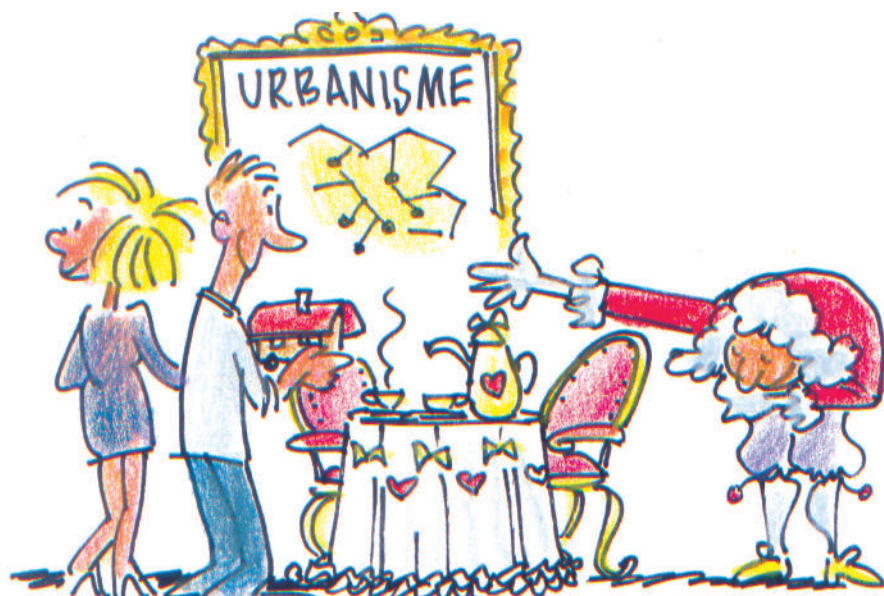
Présenter votre projet de vie peut vous faire connaître auprès des autorités et surtout faciliter le dialogue.

Rédiger un dossier préliminaire vous permettra de clarifier votre projet et de mesurer à quel point celui-ci s'intègre au niveau urbanistique et s'il répond aux objectifs de développement du logement de la commune.

Le cas échéant, modifiez-le et améliorez-le afin de vous rapprocher d'un futur accord.

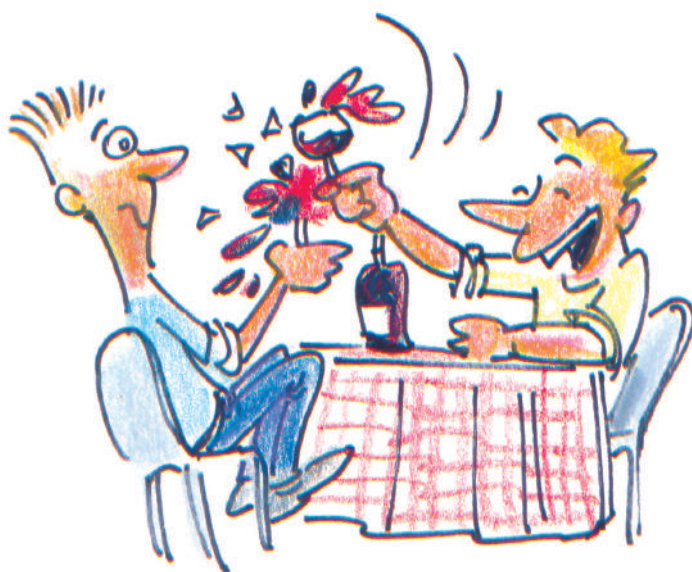
### Services et personnes à rencontrer :

Les services et les échevin(e)s de l'urbanisme, du logement, de l'environnement, le(la) président(e) du CPAS, éventuellement le(la) bourgmestre.



## LE VOISINAGE

Il est également important de prendre la température du voisinage, de vous faire connaître et de favoriser l'acceptation de votre projet : rencontrez vos futurs voisins et discutez de votre projet.



## D'AUTRES ORGANISMES

D'autres organismes peuvent parfois vous guider ou vous conseiller : Maisons de l'urbanisme, Groupes d'Action Locale, Fondation Rurale de Wallonie, Parcs naturels, Collectif HaLé !, etc.

# JE SOLLICITE **TOUJOURS** UN PERMIS D'URBANISME

Pour obtenir cette autorisation, un dossier de demande doit être introduit auprès de la commune.

Le **dossier** devra décrire :

- **Votre projet :** type de construction, implantation sur le terrain, voies d'accès, divers raccordements, matériaux, gabarits, etc.
- **Le site et le contexte local :** occupation de la parcelle, aspects paysagers, services à proximité, etc.
- **Les incidences environnementales**

Le dossier comportera donc des formulaires à compléter, des textes, des plans et schémas, des photos, etc.

Il sera le plus complet possible afin de permettre à la commune d'en comprendre toutes les caractéristiques, de vérifier son adéquation aux indications et prescriptions urbanistiques, de juger de son intégration au contexte bâti et non bâti du quartier dans lequel le projet s'implantera.

## **Pour toujours ou temporaire ?**

Un permis peut être octroyé temporairement 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. Au terme du délai autorisé, les lieux doivent être remis en état.

MÊME QUAND CE N'EST PAS OBLIGATOIRE, FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE EST UNE BONNE IDÉE. CELA GARANTIT LA QUALITÉ DE VOTRE PROJET ET DE VOTRE DOSSIER !

## **Avec ou sans architecte ?**

Dans la majorité des cas, il faudra faire appel à un architecte.

Dans certaines conditions, l'intervention d'un architecte n'est pas nécessaire pour :

- Le placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit
- Le placement d'habitations légères qui ne sont pas préfabriquées ou en kit, pour autant qu'elles soient :
  - a) sans étage
  - b) d'une superficie inférieure à 40m<sup>2</sup>
  - c) d'une hauteur maximale de 2,50m sous corniche, 3,50m au faîte et, le cas échéant, 3,20m à l'acrotère

Un tutoriel vous aide pas à pas à la rédaction de votre demande de permis :

<https://www.youtube.com/watch?v=yGQEmwizThQ>

Après le dépôt de la demande, la commune vous enverra un accusé de réception attestant que votre dossier est complet, décrivant la procédure de traitement de votre dossier et le délai dans lequel vous recevrez la décision.

Si votre dossier n'est pas complet, la commune enverra la liste des informations et documents complémentaires à fournir.



# LA COMMUNE PREND UNE DÉCISION

Le permis peut être **octroyé**, avec ou sans condition ou charge d'urbanisme, ou **refusé**.

La commune va prendre en considération les éléments suivants :

- La compatibilité du projet avec le contenu des documents d'aménagement du territoire, en tenant compte des possibilités d'écarts et de dérogations.
- Les circonstances urbanistiques locales.
- La viabilisation du terrain : accès à une voirie suffisamment équipée (eau, électricité, revêtement solide, largeur suffisante).
- Le respect des conditions en matière d'épuration des eaux usées.
- Le maintien d'un accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé.
- L'accroissement éventuel du risque d'accident majeur ou de leurs conséquences.
- Le risque d'inondation, d'éboulement d'une paroi rocheuse, de glissement de terrain, du karst, d'affaissements miniers ou de cavités souterraines ou de risque sismique.
- La localisation dans ou à proximité de sites protégés : réserve naturelle domaniale, réserve naturelle agréée, cavité souterraine d'intérêt scientifique, zone humide d'intérêt biologique, réserve forestière, site Natura 2000.
- Le respect des critères de salubrité.
- La révision en cours de certains plans ou schémas.



## → La commune octroie mon permis, parfois sous conditions

Si des conditions sont imposées, elles doivent être nécessaires à la faisabilité du projet ou à l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti existant (ex : plantations).

## → La commune refuse mon permis

Pourquoi ? Les raisons sont basées sur les mêmes éléments que pour un octroi.  
Que puis-je faire ? Vous pouvez faire un recours.





## DES PARTENAIRES

Le RWDH, Habitat et Participation asbl, le collectif HaLé! et le RBDL soutiennent la reconnaissance de toutes les formes populaires d'habiter et d'habitat : des gens du voyage, des habitant.es de zones de loisirs, des « alternatifs », des habitant.es du fleuves, des vanlifer,...

«Les acteur.ices minoritaires produisent des nouveaux usages, disqualifiés jusqu'à ce qu'ils puissent être récupérés et recyclés par les acteurs majoritaires»

Arnaud Le Marchand, Habitat et travail mobile, Editions du croquant, 2011

## DES DÉFINITIONS

- **Un logement** est un bâtiment ou une partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages.
- **Une habitation** est un logement ou une 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.
- **Une habitation légère** est une 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.

## DES LIENS ET DES INFOS

### Le Code wallon de l'habitation durable

<https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CWHD.pdf>

### Fiche logement SPW : L'habitation légère en Wallonie -

[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/logement/views/documents/infos/Habitation-legere\\_DEF.pdf](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/logement/views/documents/infos/Habitation-legere_DEF.pdf)

### Le bail d'habitation

[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/logement/views/documents/baux/brochure\\_bail.pdf](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/logement/views/documents/baux/brochure_bail.pdf)

### Le Code du Développement territorial (le CoDT)

[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT\\_Fr.pdf](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_Fr.pdf)

### Législation en matière d'inscription aux registres de la population

[www.belgium.be/fr/logement/demenagement/residence\\_principale](http://www.belgium.be/fr/logement/demenagement/residence_principale)

### Salubrité - Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 relatif aux critères minimaux de salubrité

<https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2007/08/30/2007203235/2021/06/01>

### Performance énergétique des bâtiments

<https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2013/11/28/2013207272/2019/01/01>

### Code de l'Eau

<https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2005/03/03/1111111111/2020/01/01>

### Code de l'environnement

<https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2005/03/17/200427101/2020/06/16>

### Les autres réponse FAQ du Collectif HaLé !

[www.habiterleger.be](http://www.habiterleger.be)

## DES CONTACTS



### GAL Pays des Condruses

Rue de la Charmille 16 - 4577 Strée (Modave)  
Muriel Dagrain - chargée de projet Logement  
[muriel.dagrain@galcondruses.be](mailto:muriel.dagrain@galcondruses.be) - 085/27 46 17  
[www.galcondruses.be](http://www.galcondruses.be)



### GAL Pays des Tiges et Chavées

Rue de la Pichelotte 9D - 5340 Gesves  
Muriel Dagrain - chargée de projet Logement  
[muriel.dagrain@tiges-chavees.be](mailto:muriel.dagrain@tiges-chavees.be) - 083/67 03 47  
[www.tiges-chavees.be](http://www.tiges-chavees.be)



### Collectif Habiter léger

[www.habiterleger.be](http://www.habiterleger.be)  
[info@habiterleger.be](mailto:info@habiterleger.be)



### Habitat et Participation

Traverse d'Esopo 6 (5ème étage)  
1348 Louvain-la-Neuve - 010/45 06 04  
[www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)  
[www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be)



### RBDL Réseau Brabançon pour le Droit au Logement

Centre culturel du Brabant wallon  
Rue Belotte 3 - 1490 Court-Saint-Étienne  
Vincent Wattiez - chargé de projet RBDL  
[vwattiez@ccbwb.be](mailto:vwattiez@ccbwb.be) - 010/62 10 39



### Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH)

Place d'Illon 13 - 5000 Namur -  
[contact@rwdh.be](mailto:contact@rwdh.be)  
<https://rwdh.be>



### Facebook

- Habitat hors normes - Groupe public : <https://www.facebook.com/groups/1529613897351253/>
- Mini Maisons ou tiny-houses : <https://www.facebook.com/groups/244484479887838>



Fonds Européen Agricole pour le Développement rural (Feader):  
l'Europe investit dans les zones rurales

**Une création** du Groupe d'Action Locale des Tiges et Chavées et le Groupe d'Action Locale Pays des Condruses, en partenariat avec le Collectif HaLé !

**Illustrations et mise en page :** Skutt

**Éditeurs responsables :**

Jean-Luc Mosseray - Président - GAL Pays des Tiges et Chavées

Rue de la Pichelotte 9D - 5340 Gesves

Éric Lomba - Président - GAL Pays des Condruses

Rue de la Charmille 16 - 4577 Strée