

Habitat léger, aménagement du territoire et urbanisme

Présentation du 15 mars 2019

Caroline DELFORGE

I. Objet et méthodologie de l'étude

- Déterminer les règles actuellement applicables
- Identifier les freins juridiques
- Formuler des pistes de solution
- Sous l'angle de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
 - Les autres polices administratives n'ont pas été examinées

- Sur base d'une définition élaborée par les différents partenaires de l'étude:
 - l'habitat léger est « *l'habitation (servant de résidence habituelle au ménage ou non) 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-construit, sans étage, sans fondation, qui n'est pas raccordée aux impétrants* »
 - l'habitation est « *un bien utilisé ou destiné à accueillir l'occupation d'un ménage* »
 - liste non exhaustive d'habitats correspondant à cette définition : « *les caravanes, les roulotte, les motorhomes, les tiny houses, les yourtes, les cabanes, les chalets, les tipis et les dômes* »

II. Constats

- L'habitat léger est pris en considération de manière ponctuelle dans:
 - les dispositions relatives aux tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois;
 - les dispositions relatives aux terrains d'accueil des gens du voyage;
 - les dispositions relatives aux biens repris dans le Plan Habitat Permanent;
 - les dispositions relatives à la zone d'habitat vert;
 - le Schéma de structure du territoire (et certains schémas et guides communaux).
- L'habitat léger ne dispose pas d'un régime juridique « global » propre :
 - les actes et travaux relatifs à l'habitat léger sont traités comme tous les autres actes et travaux (ni d'interdiction de principe, ni d'autorisation de principe).



III. Focus

- 1^{ère} question : un permis d'urbanisme est-il requis pour implanter un habitat léger destiné à la résidence ?
- 2^{ème} question: où un habitat léger destiné à la résidence peut-il s'implanter ?
- 3^{ème} question: au regard de quel(s) critère(s) apprécier un projet d'habitat léger destiné à la résidence ?



1^{ère} question: un permis d'urbanisme est-il requis pour implanter un habitat léger destiné à la résidence ?

- Un permis d'urbanisme est, notamment, requis pour:
 - construire;
 - placer une ou plusieurs installations fixes;
 - utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles.



2^{ème} question: Où l'habitat léger destiné à la résidence peut-il s'implanter?

- Implique de tenir compte, notamment :
 - des plans de secteur (et des possibilités de dérogation);
 - des schémas (régional et locaux) (et des possibilités d'écart);
 - des autres législations.



3^{ème} question: au regard de quel(s) critère(s) apprécier un projet d'habitat léger?

- Le CoDT prévoit que l'autorité compétente peut refuser le permis ou imposer des conditions:
 - pour certains motifs liés à la viabilisation du terrain;
 - pour certains motifs liés à la protection des personnes, de l'environnement et des biens.
- L'autorité compétente doit également tenir compte du bon aménagement des lieux/des circonstances urbanistiques locales
- Le projet doit être apprécié en tenant compte des objectifs du CoDT (article D.I.1)

