



Habitat léger, aménagement du territoire et urbanisme en Région wallonne

C. Delforge



PLAN

- I. La notion d' « habitat léger » dans le CoDT**
- II. L'implantation de l'habitat léger**
- III. Les autorisations urbanistiques requises**
- IV. Les infractions et leur sanction**

I. La notion d' « habitat léger » dans le CoDT

- Initialement

- Les termes « habitat léger » ne sont pas utilisés dans le CoDT
- Pas de régime juridique général spécifique aux habitats légers dans le CoDT
- Quelques règles spécifiques à certaines formes particulières d'habitat léger:
 - tentes, tipis, yourtes, bulles et cabanes en bois
 - terrains d'accueil des gens du voyage
 - biens repris dans le Plan Habitat Permanent
 - zone d'habitat vert

- **Désormais (AGW du 9 mai 2019, vig. 1^{er} sept. 2019)**

- Consécration de la notion d' « habitation légère » dans le CoDT, par référence à la définition du CWHD
- Pas de régime juridique général spécifique aux habitations légères dans le CoDT
 - La notion d'habitation légère concerne uniquement la dispense de l'exigence d'intervention obligatoire d'un architecte lors de la demande de permis (à certaines conditions)
- Quelques règles spécifiques à certaines formes particulières d'habitat léger (! modifications par AGW du 9 mai 2019)

	Actes / travaux / installations		Descriptions/caractéristiques	Sont exonérés du permis d'urbanisme	Sont d'impact limité	Ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte
K	Habitations légères au sens du Code wallon	1	Le placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit.			x
		2	Le placement d'habitations légères non visées au point 1 pour autant qu'elles soient :			x
	de l'habitation durable		<ul style="list-style-type: none"> a) sans étage ; b) d'une superficie inférieure à 40m² ; c) d'une hauteur maximale de 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite et, le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère. 			

Article 1^{er}, 40^o, du CWHD – « habitation légère »

« **l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement** visée au 3^o 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 par raccordée aux impétrants »

Article 1^{er}, 3^o, du CWHD – « logement »

« **le bâtiment ou la partie de bâtiment** structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »

II. L'implantation de l'habitat léger

- Pour déterminer où un habitat léger peut s'implanter, il faut tenir compte de nombreuses contraintes, notamment :

- les plans de secteur
 - ! possibilité de dérogation prévue pour les terrains d'accueil des gens du voyage
- les schémas et les guides (régional et locaux)

➤ **FOCUS sur la zone d'habitat vert**

- une nouvelle zone destinée à l'« habitat alternatif »...
- mais particulièrement contraignante...
 - trois conditions cumulatives restrictives
- et complexe à mettre en œuvre
 - nécessité d'un S.O.L.
 - nécessité d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées

III. Les autorisations urbanistiques requises

Trois types d'autorisations: PU - PU° - PUGC; si exonéré, pas d'infraction au plan de secteur / guide régional ! (art. D.VII.1, § 1^{er}, 4^o)

A. Un permis d'urbanisme est-il requis ?

- Il faut raisonner en trois étapes:

- 1^{ère} étape: liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme
- 2^{ème} étape: liste des actes et travaux exonérés de permis d'urbanisme
- 3^{ème} étape: vérifier si une délibération du conseil communal ne soumet pas à permis d'urbanisme des actes et travaux non soumis et non exonérés de PU, moyennant référence à un guide communal d'U en vigueur (art. D.IV.4, al. 4, du CoDT)

1^{ère} étape – Liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

- Un permis d'urbanisme est nécessaire, notamment :

- pour construire ou placer une ou plusieurs installations fixes (art. D.IV.4, al. 1^{er}, 1^o, du CoDT)
 - Critère: stabilité; destination à rester en place (même si mobile/démontable)
 - Diff entre installation fixe/mobile ; construction/ installation fixe pfs malaisée
 - Exemples : construire une kerterre, placer une roulotte destinée à rester en place, installer une yourte, une cabane en bois, une tiny house destinée à rester en place
- pour utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles sauf campings autorisés (art. D.IV.4, al. 1^{er}, 15^o, du CoDT)
 - Exemples: mettre à disposition un terrain pour les gens du voyage ou autres habitations légères mobiles
 - Différence entre utilisation habituelle et occasionnelle pas toujours aisée
- pour créer un logement (au sens du CoDT) dans une construction existante (art. D.IV.4, al. 1^{er}, 15^o, du CoDT), càd un « ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant (...) aux fonctions de base de l'habitat (...) occupé à titre de résidence habituelle (...) »

Ex d'habitat léger ou proche soumis à PU:

- un chalet de week-end reposant sur un encadrement de pierres posées les unes sur les autres (Cass., 15 décembre 1958, Pas., I, p. 389) ou reposant sur des traverses de chemin de fer maintenues par des pieux fixés solidement au sol (Liège, 25 septembre 1985, J.L., 1986, p. 465, note F. CLOSE)
- des petits bungalows, qui bien qu'équipés de quatre roues, reposent sur des blocs de béton reliés à un câble électrique, et raccordés à une arrivée d'eau potable disposant de sorties d'évacuation des eaux usées (Liège, 4 août 1989, Amén.-env., 1989, p. 146)
- Une caravane transformée en friterie « qui ne repose pas seulement sur deux roues, mais également sur une série de briques et un bloc de béton afin d'en assurer la stabilité et qui est reliée au réseau d'électricité » (Civ. Tongres, 15 mars 1982, R.W., 1982-1983, col.100) ; un véhicule de 15 mètres sur 2 utilisé comme point de vente de fruits et légumes le long d'une route et qui n'a ni phare ni catadioptre ni dispositif de freinage (Anvers, 8 juin 1989, R.W., 1989-1990, p. 197, confirmé par Cass., 5 juin 1990, Pas., I, p.1127

1^{ère} étape – Liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

- Un permis d'urbanisme est nécessaire, notamment :

- pour transformer une construction existante (art. D.IV.4, al. 1^{er}, 5^o, du CoDT)
 - Critère: stabilité; destination à rester en place (même si mobile/démontable)
 - Diff entre installation fixe/mobile ; construction/ installation fixe pfs malaisée
 - Exemples : construire une kerterre, placer une roulotte destinée à rester en place, installer une yourte, une cabane en bois, une tiny house destinée à rester en place
- pour utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles sauf campings autorisés (art. D.IV.4, al. 1^{er}, 15^o, du CoDT)

1^{ère} étape – Liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

- Un permis d'urbanisme n'est a contrario PAS nécessaire, pour :

- pour utiliser occasionnellement un terrain pour des installations mobiles
- pour transformer une installation fixe ou mobile (yourte, ...)
- pour le placement d'installations mobiles dans les campings autorisés
- pour créer un logement (au sens du CoDT) dans une installation fixe (autorisée OU exonérée de permis) ou mobile (autorisée OU exonérée de permis) ; y compris si installation initialement destinée à l'hébergement touristique ? Si création de logt exonéré de PU, plus d'infraction au zonage...
 - Exemples: conteneur; yourte; tente; caravane; etc.

- Question : depuis que les habitations légères au sens du CWHD (bâtiments, installations fixes, mobiles) sont visées ds le tableau R.IV.4-1 mais pas exonérées de PU : Sont-elles a contrario toutes soumises à PU ?? Probl lié aux recoupements entre notions

2^{ème} étape – Liste des actes et travaux exemptés de permis d'urbanisme

- Pas d'exonération générale pour les habitations légères MAIS prévue not pour :

- Constructions provisoires d'infrastructures de chantier destinées au logement pour la durée des travaux et pour autant que le chantier se poursuive de manière continue (art. R.IV.4-1, P du CoDT)
- L'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles en vue de réaliser une « aire d'accueil à la ferme » au sens de l'article 252/1.D du Code wallon du Tourisme (art. R.IV.4-1, U du CoDT)
- Placement d'abris mobiles dans des campings (touristiques, à la ferme, caravanage, ...) autorisés (! modifications AGW 9 mai 2019) (art. R.IV.4-1, V du CoDT)
- Enlèvement ou démolition cabanes, yourtes, tipis, abris mobiles en camping autorisé... dans le respect de la législation déchets (art. R.IV.4-1, V.4 du CoDT)

Plus pour l'installation des cabanes, yourtes, tipis, etc. en zone forestière !

B. L'intervention d'un architecte est-elle nécessaire ?

- Il faut TOUJOURS un architecte SAUF exonération

- Depuis AGW du 9 mai 2019, exonération notamment pour:

- le placement d'habitations légères au sens du Code wallon de l'habitation durable » (art. R.IV.1-1, K, du CoDT), dans deux hypothèses distinctes :
 - habitations légères préfabriquées ou en kit
 - habitations légères pour autant qu'elles soient: a) sans étage ; b) d'une superficie inférieure à 40m² ; c) 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
- le placement d'une ou plusieurs installations fixes ou mobiles (art. R.IV.1-2, 3°, du CoDT)
- la construction de cabanes en bois ou le placement de tentes, tipis, yourtes et bulles en zone forestière (art. R.IV.1-1, V3, du CoDT)

C. Quelle est la marge d'appréciation des autorités compétentes ?

- Pouvoir d'appréciation discrétionnaire (pas sans limite)
- Les motifs suivants sont notamment invoqués pour refuser ou conditionner (à tort ou à raison) les demandes de permis:
 - 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 logement ne respecte pas les critères de salubrité
 - le projet ne s'intègre pas dans le cadre bâti ou non bâti
 - la crainte de créer un précédent

IV. Les infractions

A. Infraction urbanistique – Quand l’habitant léger est-il en infraction ?

- Problématique ancienne not. pour l’habitat permanent –
justifiant la conversion des ZL du Plan Habitat permanent en ZHV
- Réforme par les décrets du 16 nov 2017
- Quand y a-t-il infraction en matière d’habitat léger ? Reasonner en deux étapes:
 - 1^{ère} étape: une infraction a-t-elle été commise?
 - 2^{ème} étape: y a-t-il eu dépenalisation ou amnistie en raison de l’écoulement du temps ?

1^{ère} étape: une infraction a-t-elle été commise? (D.VII.1, § 1^{er})

- Réaliser, sans permis, des actes et travaux ou urbanisation soumis à permis
- Ne pas respecter le permis
- Poursuivre, sans permis (ou avec un permis périmé ou suspendu), des actes et travaux ou urbanisation soumis à permis
- Maintenir, sans permis, des actes et travaux (> 21 avril 1962) soumis à permis ou en violation du permis, sauf prescription/amnistie
- Ne pas respecter les prescriptions des plans de secteur et les normes du guide régional d'urbanisme (PAS les schémas/PU°/guides) **SAUF** si actes et travaux autorisés (légalement?) en dérogation ou exonérés de permis

2^{ème} étape: Y a-t-il eu dépenalisation ou amnistie ? (D.VII.1, § 2 et § 2/1; D.VII.1bis)

- Dépenalisation après 10 ans (après achèvement des travaux) pour les infractions de maintien « non fondamentales » → plus d'infraction de maintien mais maintien de l'illégalité → régularisation tjs nécessaire pour transformer,... ; dépenalisation après 20 ans pour les autres infractions
- « Le maintien d'un logement créé sans le permis qui était requis n'est pas constitutif d'infraction après l'entrée en vigueur de la zone d'habitat vert désignée en application de l'article D.II.64 » (art. D.VII, § 2); pas une régularisation !
- Amnistie ('présomption irréfragable de conformité') pour les actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 (ss conditions) → plus d'illégalité
- SAUF exceptions D.VII.1^{er} bis: not actes et travaux non conformes au PLS (sauf si peuvent bénéficier d'une dérogation) ou ds un site protégé ou ou incriminé en vertu d'une autre police ou déjà jugés

B. Infraction urbanistique – Quelles conséquences pénales et civiles ?

Recherche et constatation des infractions (D.VII.3 et s)

- Contrevenants: maître d'ouvrage ; propriétaire du bien ayant consenti ou toléré le placement d'installations fixes/mobiles; [promoteurs et bailleurs et intervenants dans ces opérations]
- Constatation par les officiers PJ et par les agents constatateurs (y c DNF dans certaines zones et dans les sites protégés par la LCN) ; accès aux installations et constructions, sur autorisation du T police si visite domiciliaire
- Obligation d'adresser un avertissement préalable et délai de mise en conformité (max 2 ans); si pas d'exécution, PV
- Possibilité d'ordonner l'interruption des travaux (y c oralement, moyennant confirmation ds les 5 j par le bourgmestre ou le FD); référé possible

B. Infraction urbanistique – Quelles conséquences pénales et civiles ?

Poursuite devant le tribunal correctionnel (D.VII.12 et s)

- Possibilité de poursuites pénales devant le tribunal correctionnel (Min public; citation directe; constitution de partie civile) ; plusieurs affaires en cours !
- Peines: 8 j à 3 mois emprist et/ou 100 à 50.000 euros d'amende (+/- x 2 si [promoteurs, bailleurs] et intervenants)
- Mesures de réparation à la dde du FD ou du collègue
 - Remise en état; cessation de l'utilisation abusive
 - Exécution d'ouvrages ou d'aménagement
 - Paiement d'une somme = plus-value acquise suite à l'infraction

B. Infraction urbanistique – Quelles conséquences pénales et civiles ?

Poursuite devant le tribunal civil (D.VII.22)

- Uniquement si le PR ne décide pas de poursuivre ds les 90 j et si aucune transaction ou mesure de restitution n'est possible
- Concertation facultative à la dde du FD ou du collège pour savoir si l'infraction est régularisable et si le contrevenant est d'ok de dder le PR°
- Obligation de poursuivre devant le tribunal civil pour le FD et le collège
- Mesures de réparation à la dde du FD ou du collège
 - Remise en état; cessation de l'utilisation abusive
 - Exécution d'ouvrages ou d'aménagement
 - Paiement d'une somme = plus-value acquise suite à l'infraction

B. Infraction urbanistique – Quelles conséquences pénales et civiles ?

Transaction et permis de régularisation

- Transaction: quand les actes et travaux infractionnels sont susc de recevoir le permis requis, au regard de la réglementation la plus favorable et eu égard aux spécificités du projet et aux lignes forces du paysage, le FD propose, en accord avec le collègue, une transaction, dont le tarif est fixé à l'art. R.VII.19-1 (ex: placement installation fixe : « 100 €/m² emprise au sol ou 100 €/mètre courant calculé en hauteur, le montant le plus élevé étant appliqué ») = Convention nécessitant l'accord des parties
- Eteint l'action publique et le droit de dder réparation; ne met pas fin à la situation infractionnelle ! → régularisation indispensable ; paiement de l'amende transactionnelle condition sine qua non de la régularisation
- Permis de régularisation: peut ê ddé même si pas encore PV ; si PV, pas de décision tant que la situation n'a pas trouvé une issue (paiement transaction, restitution, jugt définitif); motivation particulière !

B. Infraction urbanistique – Quelles conséquences pénales et civiles ?

Mesures de restitution

- Quand les actes et travaux infractionnels ne sont pas régularisables et que la remise en état n'est pas possible
- Travaux d'aménagement ou de démolition non soumis à permis (ex: plantation de haies) → forme de réparation légère; bloque la dde de mesures de réparation civile