

HABITAT EN JEUX

Quel futur pour les différentes formes d'habitat?

L'HABITAT LÉGER
Une quête de sens de l'habiter
Le cadre légal
Intégrer l'habitat léger dans le territoire

RÉFÉRENTIEL À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR.EUSES DE PROJETS



PRESENTATION DU RÉFÉRENTIEL HABITAT LÉGER - 26.01.2026
Bénédicte DAWANCE - Maison de l'urbanisme du Brabant wallon

Prendre part à un territoire, se poser sur un sol pour un temps... c'est Habiter le lieu.
Et puis, il y a les défis du changement climatique et de l'accès au logement décent pour tous.

Optimiser l'utilisation du sol, recentrer l'urbanisation : ce sont dans ces termes que les stratégies territoriales se pensent et se déclinent, et dans ce contexte que les alternatives au logement dit 'classique' émergent doucement. Parmi elles : l'habitat léger.

Comment accueillir, comprendre et analyser un projet d'habitat léger, qu'il soit soumis à une demande de permis ou initié comme réponse structurelle au besoin en logement?

MAISON DE L'URBANISME DU BRABANT WALLON

Missions et posture



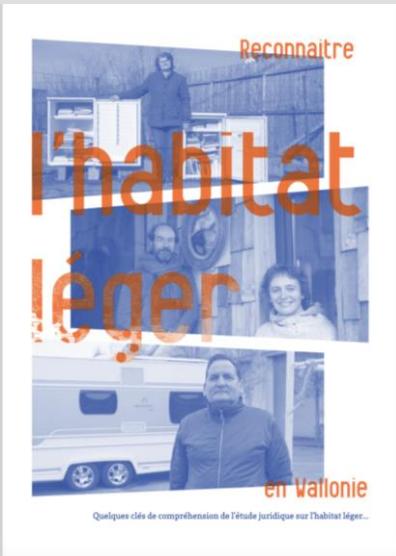
>>> le territoire renvoie aux dimensions
imminemment culturelles de notre
apprehension du monde.



- 1. Informer** pour éveiller la curiosité et **sensibiliser** au développement territorial durable
- 2. Rassembler et relayer** les savoirs pour responsabiliser et mobiliser
- 3. Former et accompagner** les acteurs du développement territorial

UN RÉFÉRENTIEL SUR L'HABITAT LÉGER

genèse



Un intérêt grandissant de la population pour d'autres manières d'habiter
= des alternatives qui se multiplient, par choix ou/et par contraintes

Une reconnaissance légale de l'habitat léger



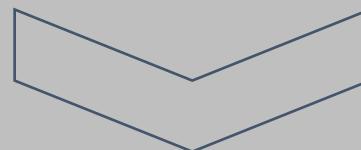
>>> une évolution à accompagner



>>> Un dialogue à construire



- > croissance démographique
- > vieillissement de la population
- > accessibilité au logement



>>>des communes en demande de balises pour l'analyse des permis

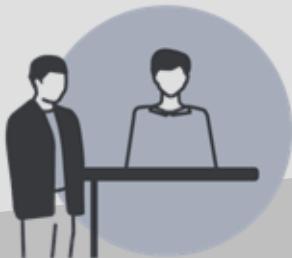
UN RÉFÉRENTIEL SUR L'HABITAT LÉGER

ambition

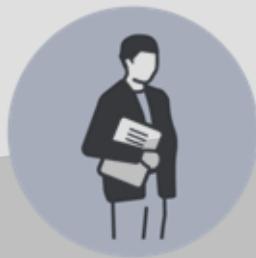
- Répondre aux questions des communes et porteur.euses de projet
- Aider à la décision en matière de permis d'urbanisme



Décideur.se.s



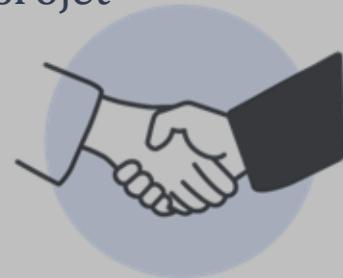
Administration



Porteur.euses
de projet



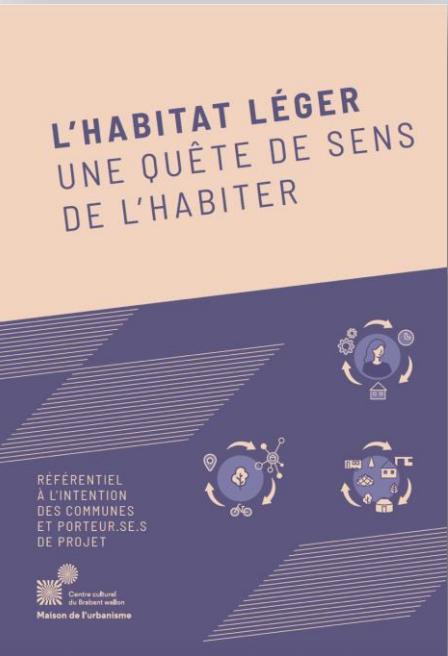
Riverain.es



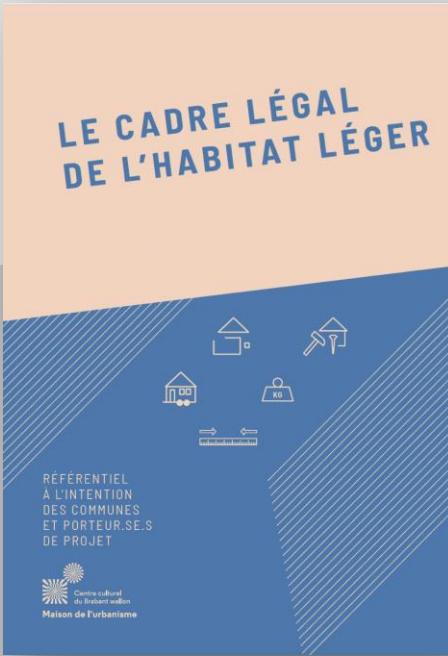
Apporter des connaissances, mettre en évidence les droits et les devoirs,
Partager des lignes de conduite
Instaurer les conditions du dialogue

UN RÉFÉRENTIEL SUR L'HABITAT LÉGER

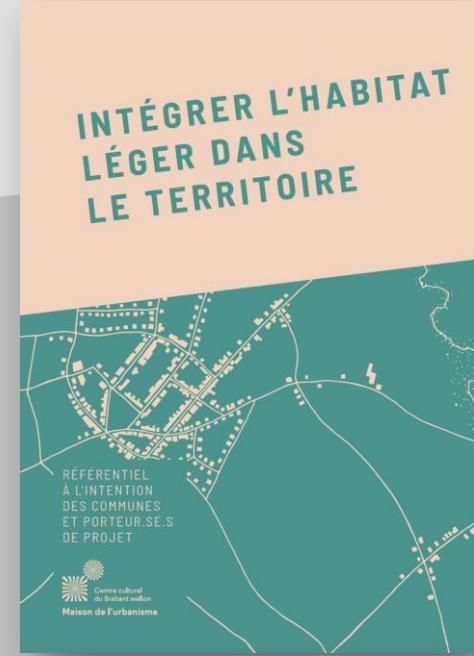
ambition



Mieux saisir
la démarche



Mieux connaître les
différentes législations



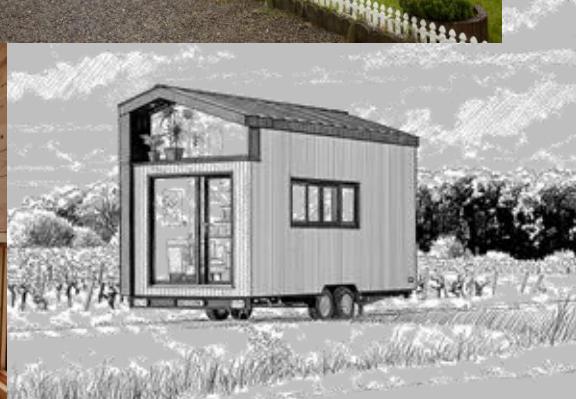
Mieux accompagner
pour mieux intégrer

L'HABITAT LÉGER

De quoi parle t'on?



L'habitat alternatif ...lieu
d'expérimentation



Habitat groupé



<https://www.maisons-et-villages-verts.fr/>

...en parlant d'habitat léger, on embrasse une grande diversité de contextes, de démarches, de situations sociales, de formes d'habitat...

RÉFÉRENTIEL À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR.EUSES DE PROJETS

L'HABITAT LÉGER

Une quête de sens de l'habiter



UNE QUÊTE DE SENS DE L'HABITER

> Raisons économiques (accès au logement) et écologiques (faible impact écologique)

- Retrouver du temps > **ÉCOLOGIE MENTALE**
- (Se) reconnecter (à) son milieu naturel et social > **ÉCOLOGIE DE LA NATURE**
- Refaire village > **ÉCOLOGIE SOCIALE**



Renforcer notre rapport à l'habitation au sens large
rappor de temps, de soin, d'intériorité, sobriété



Ménagement des sols = amélioration du biotope



Rencontres, mutualisation de fournitures, entraide,...

RÉFÉRENTIEL À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR.EUSES DE PROJET

L'HABITAT LÉGER

Le cadre légal

- > Le Code Wallon de l'Habitation Durable
- > Le Code du Développement Territorial
- > La domiciliation
- > La PEB
- > Le Code de l'Eau

LE CADRE LÉGAL
DE L'HABITAT LÉGER



REFÉRENTIEL
À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR.EUSES
DE PROJET



Centre culturel
du Brabant wallon

Maison de l'urbanisme

CADRE LEGAL

> Le Code Wallon de l'Habitation Durable

Art. 1er du CWHD - modification du décret 2 mai 2019

HABITATION



LOGEMENT



HABITATION LÉGÈRE

min 3



DÉMONTABLE



DÉPLAÇABLE



VOLUME
RÉDUIT



FAIBLE
POIDS



EMPRISE AU SOL
LIMITÉE



AUTO-
CONSTRUIT



SANS ÉTAGE



SANS
FONDATIONS



NON RACCORDÉ AUX
IMPÉTRANTS

Définition souhaitée large pour assurer une *facilité* d'application juridique

CADRE LEGAL

> Le Code Wallon de l'Habitation Durable

Les critères minimaux de salubrité

2 régimes d'application :

- les HL non-locatives (propriétaires-occupant·e·s)
- les HL locatives

> Conditions de permis de location et attestations de conformité, assurance incendie, détecteurs incendie et conditions d'enquête de salubrité...

= les mêmes que pour les autres types d'habitations.

CADRE LEGAL



> Le Code du Développement Territorial



 Les HL sont soumises à permis d'urbanisme

Permis à durée limitée

- > installations mobiles
- > en zone de dépendance d'extraction non encore exploitée
- > dans les cas de projets non conformes au PdS
- > + autres situations envisageables
- > Durée variable et PU renouvelable

Les exemptions

- > L'installation ou la construction provisoire d'infrastructure de chantier
- > Une habitation mobile itinérante

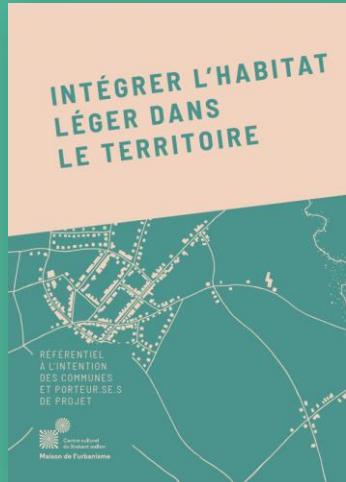
Dispense d'architecte

- préfabriquées ou « en kit »
- sans étage,
- de moins de 40m²,
- h sous corniche < 2,50m ou
- h au faîte < 3,50 ou
- h acrotère < 3,20m

RÉFÉRENTIEL À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR.EUSES DE PROJET

L'HABITAT LÉGER

Intégrer l'habitat léger dans le territoire



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

> L'opportunité du projet

La nature du projet

L'intégration urbanistique et paysagère

LIGNE DIRECTRICE +



Ex ...



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

LIGNE DIRECTRICE +



LIGNE DIRECTRICE 1 POUR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE



L'HL doit contribuer au développement territorial durable et à la réduction de l'étalement urbain :

- > Réduire la consommation des sols
- > Réhabiliter les sites artificialisés
- > Intensifier les centralités
- > Promouvoir une mobilité durable



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

LIGNE DIRECTRICE +



LIGNE DIRECTRICE 1 POUR UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE



Parcelle vierge éloignée de la couronne urbanisée



Ouverture d'une nouvelle voirie en dehors de centralités



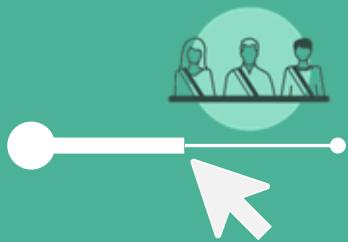
INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE



LIGNE DIRECTRICE 2

POUR UNE INTÉGRATION À LA VIE DE QUARTIER

Dans le respect des aspirations et histoires individuelles, l'habitat léger s'inscrit dans une volonté de s'intégrer à la vie du quartier, du village, et de contribuer au « vivre ensemble »



Un HL soumis à la location et porté par un·e propriétaire non occupant·e, sans garantie de domiciliation du locataire



HL en seconde résidence



HL en location ssi lien de parenté



Partenariat avec le public



Limiter la taille des projets groupés (12)



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE



LIGNE DIRECTRICE 3

POUR UN RESPECT DES BESOINS FONDAMENTAUX DE LA PERSONNE

L'habitat léger, comme réponse à une diversité de manières d'habiter, respecte les besoins fondamentaux de la personne

>>> intégrité et intimité (HL et riverains)

>>>> L'accès à l'eau et à l'électricité constitue un besoin fondamental



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE



LIGNE DIRECTRICE 4

POUR LA PROTECTION DES BIENS, DES PERSONNES ET DE L'ENVIRONNEMENT

L'HL est vulnérable à l'ingratitude de la géographie et aux aléas climatiques
->>> principes de précaution,
stratégie « éviter » à appliquer



HL en zone inondable / axe de ruissellement



HL en SGIB ou...



Mesures en faveur du maillage écologique



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE



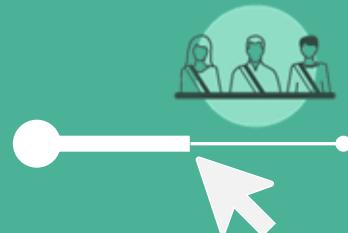
LIGNE DIRECTRICE 5

POUR UN LIEN ÉTROIT AVEC LE MILIEU NATUREL

L'habitat léger invite à la sobriété dans le rapport au sol, à l'environnement.

Il nourrit un lien étroit avec le milieu naturel.

>>> faible impact au sol: constructions et abords



PU à durée limitée : remise en pristin état



Anticiper usages ultérieurs de la parcelle



Accompagnement végétal

INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

L'opportunité du projet

> La nature du projet

L'intégration urbanistique et paysagère

L'adéquation du projet aux **critères de définition** de l'habitation légère

L'adéquation du projet au regard du **type d'utilisation** du bien

L'adéquation du projet vis-à-vis de sa **localisation**

INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

> L'adéquation du projet aux critères de définition de l'habitation légère

min 3

Caractéristiques non opérantes > <



Auto-construit



Faible poids



Sans fondations



Sans étage



Volume réduit

caractéristiques opérantes

Forme et mode de constructif



Emprise au sol
limitée

Réversibilité ++



déplaçable



démontable

Impétrants



Non raccordé
aux impétrants



30% à 70% min en pleine terre
+ reculs min. (intimité) // éléments paysagers existants

INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

> L'adéquation du projet au regard du type d'utilisation du bien

> la fonction première de « résidence »
fonction complémentaire compatible avec la fonction principale



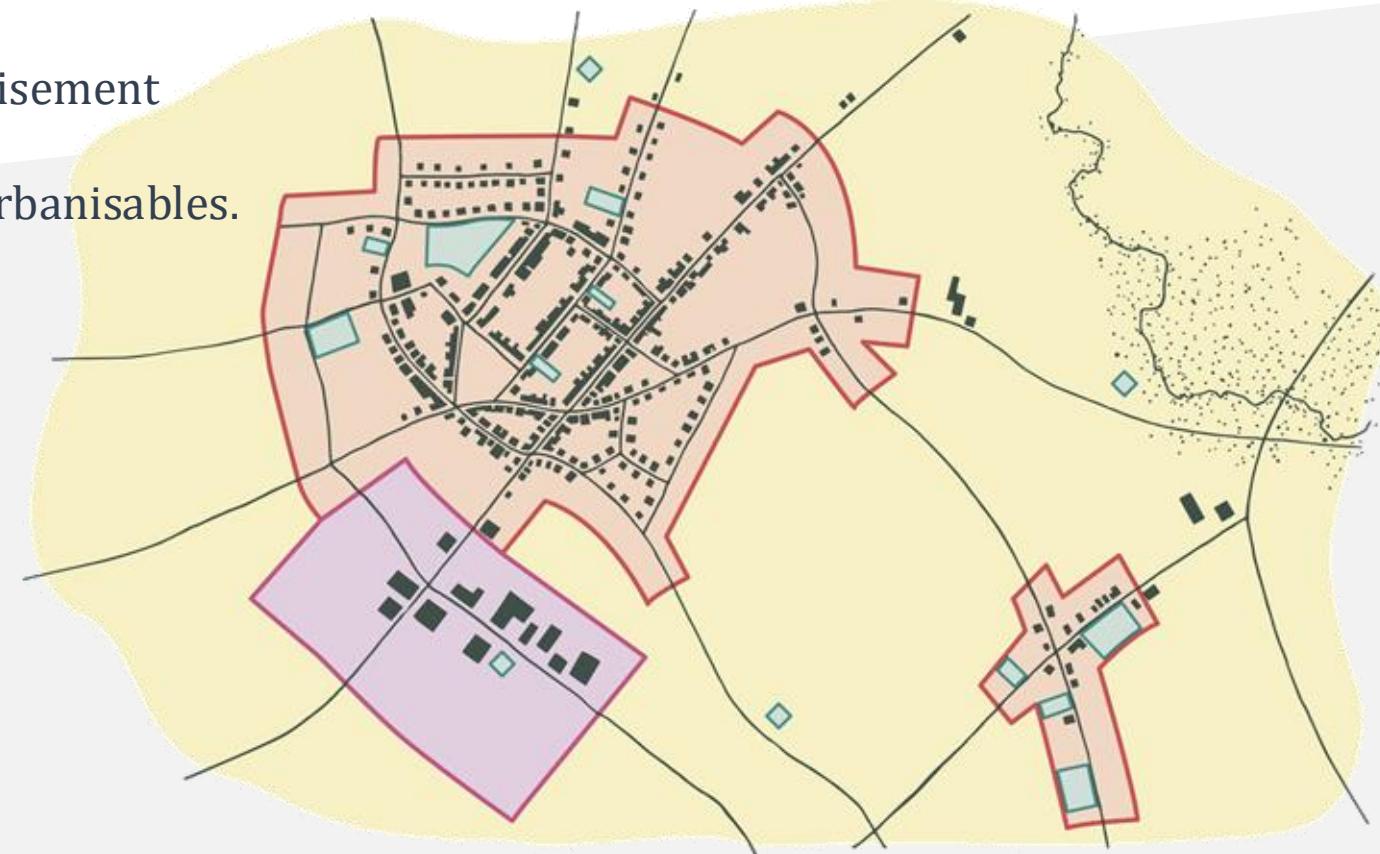
1. clientèle/patientèle abritée dans un espace distinct
2. fonction complémentaire max 50% de la surface totale
(hormis pour les activités agricoles)
3. respect de l'intimité et de la quiétude résidentielle
4. activité complémentaire par une personne domiciliée sur la parcelle

INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

> L'adéquation du projet vis-à-vis de sa localisation

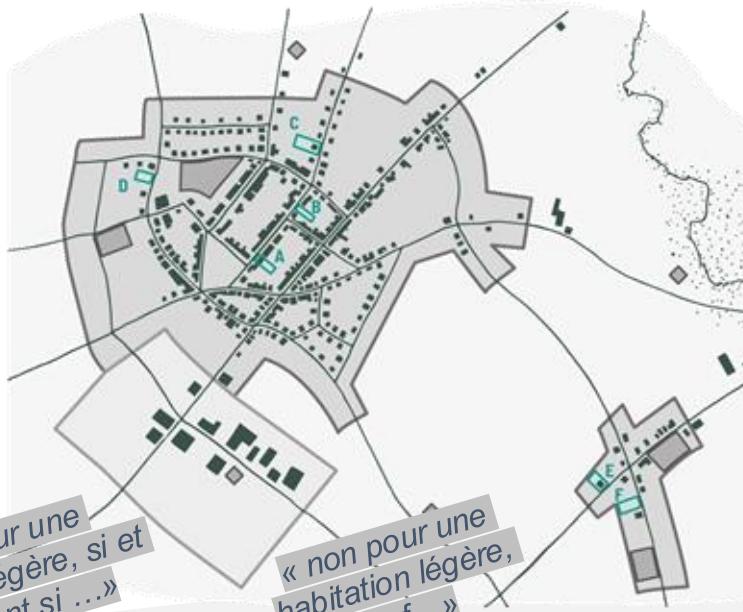
1. la localisation au **plan de secteur**
2. le contexte/l'**espace urbanisé** ou non ;
3. les **objectifs d'intensification** ou d'apaisement
4. le **contexte paysager**
des terrains situés dans les zones non urbanisables.

> 14 situations



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

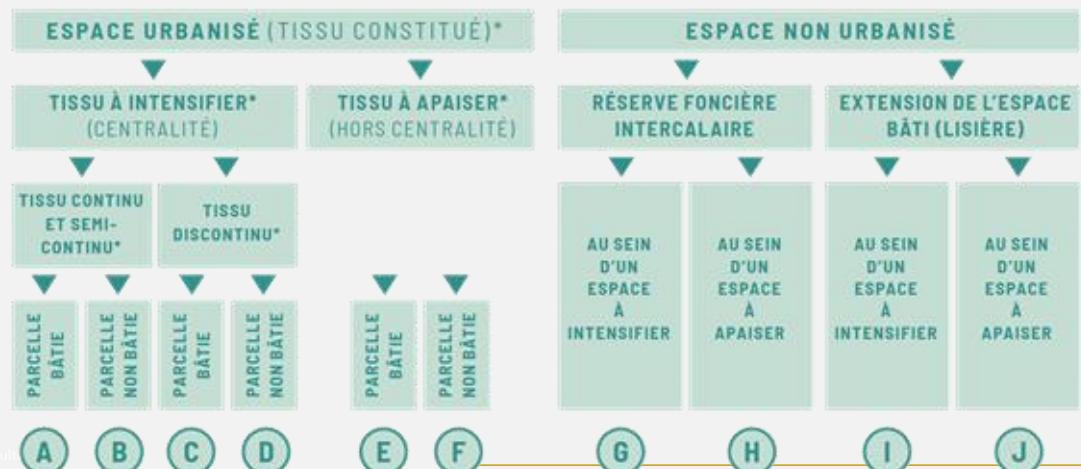
> L'adéquation du projet vis-à-vis de sa localisation



« oui pour une
habitation légère, si
...»

« oui pour une
habitation légère, si et
seulement si ...»

« non pour une
habitation légère,
sauf ...»





INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

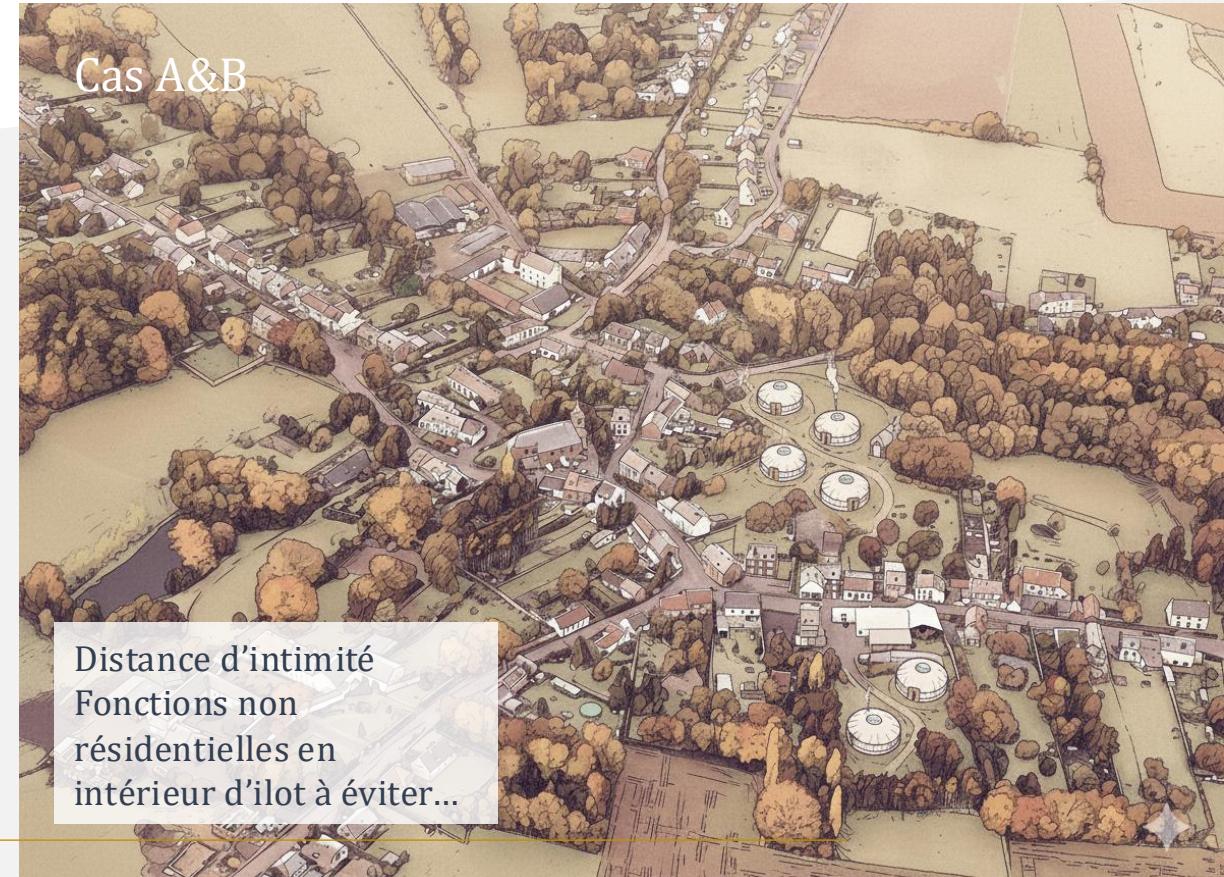
> L'adéquation du projet vis-à-vis de sa localisation

Tissu à intensifier (centralité)

tissu continu et semi-continu, parcelles bâties /non bâties



>>>Les projets HL opportuns. Isochrone 10minutes ☺





INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

> L'adéquation du projet vis-à-vis de sa localisation

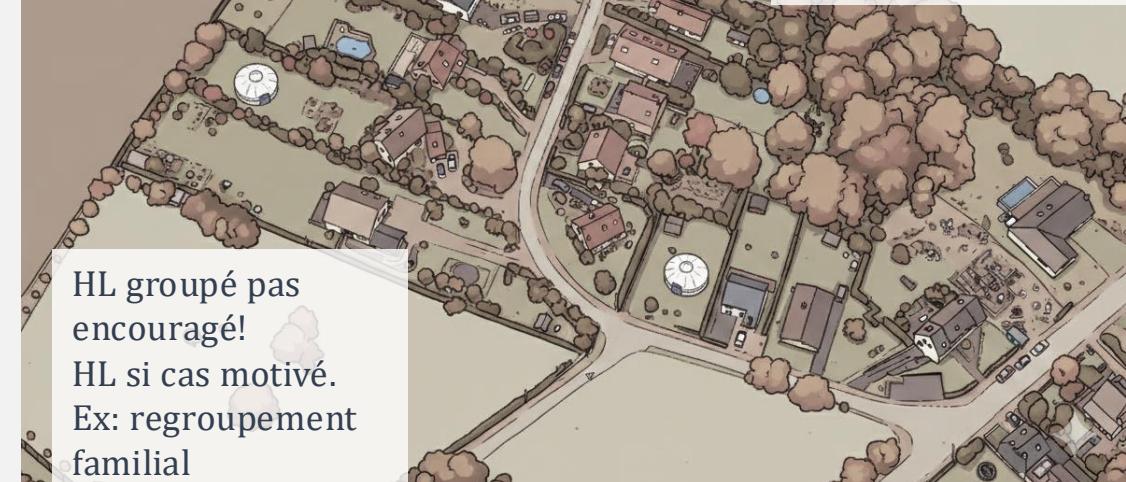
Tissu à apaiser (hors centralité)
tissu discontinu, parcelles bâtie /non bâtie

>>>Les projets HL ne contribuent pas à la densification des villages...



Cas E & F

Possibilité
d'urbanisation
ultérieure à
anticiper



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

L'opportunité du projet

La nature du projet

>L'intégration urbanistique et paysagère

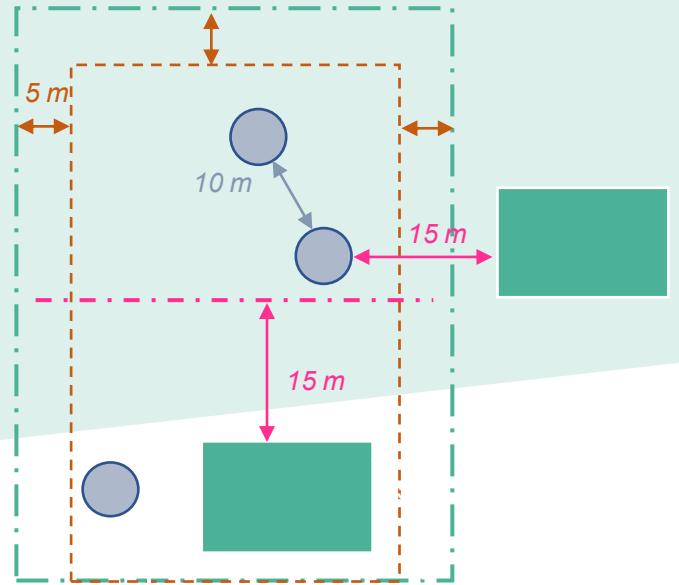
> Balises pour apprécier / mesures pour renforcer:

A éviter
Minimum requis
recommandations

1. la géographie
topographie, ensoleillement, vents, vues, stabilité sols, vulnérabilité à l'eau et des sols
2. l'aménagement de la parcelle
accès et stationnement, végétalisation
3. le bâti et les abords
emprise au sol, implantation et mode de groupement, gabarit et volumétrie, aspects architecturaux
4. l'habitabilité
salubrité et confort, énergie, incendie, rangement, stockage et gestion des déchets
5. les équipements techniques
adduction d'eau, électricité, épuration des eaux, aux pluviales

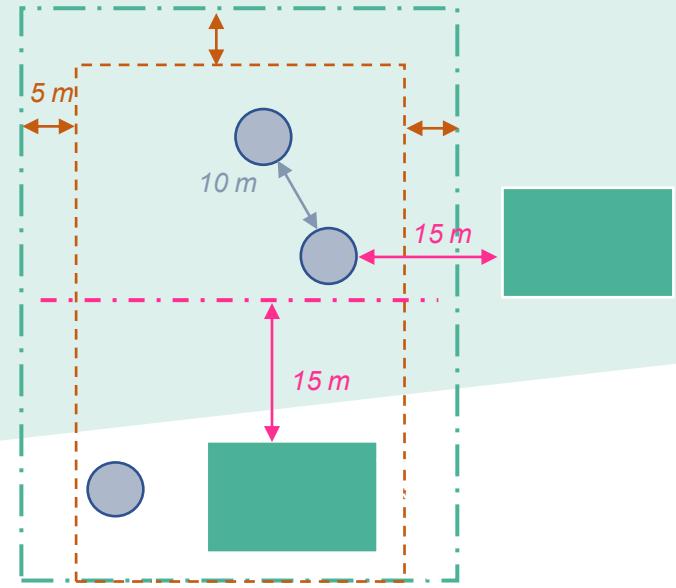
INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

l'aménagement de la parcelle
accès et stationnement, végétalisation
le bâti et les abords
emprise au sol, implantation et mode de groupement, gabarit et
volumétrie, aspects architecturaux



INTEGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE TERRITOIRE

l'aménagement de la parcelle
accès et stationnement, végétalisation
le bâti et les abords
emprise au sol, implantation et mode de groupement, gabarit et
volumétrie, aspects architecturaux



L'HABITAT LÉGER

Une quête de sens de l'habiter

Le cadre légal

Intégrer l'habitat léger dans le territoire

RÉFÉRENTIEL À L'INTENTION
DES COMMUNES
ET PORTEUR.EUSES DE PROJETS



PRÉSENTATION DU RÉFÉRENTIEL HABITAT LEGER - 26.01.2026

Maison de l'urbanisme du Brabant wallon

Bénédicte DAWANCE

b.dawance@ccbwb.be

0499 88 17 20

Avec le soutien de
la

