



Règles de principe et Ligne de conduite du Collège communal concernant les constructions légères

Approuvé par le Collège communal en sa séance du 17/06/2021



1) Introduction et Définition

2) Localisation par rapport au plan de secteur

3) Ligne de conduite

a) Par rapport à la localisation

b) Par rapport à l'initiateur du projet

c) De manière générale par rapport à la procédure à suivre dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme

1) Introduction et définition

le Code Wallon de l'habitat durable définit l'habitation légère comme suit : l'habitation légère est une habitation qui cumule **au moins** trois des critères suivants :

- 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 ?



!!! Dans le travail suivant concernant la ligne de conduite du Collège communal, on parlera d'**INSTALLATIONS LEGERES**. En effet, il est important de distinguer la forme et la fonction dans le cadre de l'analyse des demandes. En effet, une installation légère peut être destinée soit à l'habitation (résidence), soit à l'hébergement touristique, soit à un bureau ou encore à d'autres activités commerciales ou de service.

2) Localisation par rapport au plan de secteur (législation) :

Zone du plan secteur / Fonction de l'installation légère	habitation légère	Hébergement touristique	commerce/service
Zone d'habitat à caractère rural	<p>OUI</p> <p>Le CoDT permet l'implantation d'habitation légère moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège avec avis de la Fonctionnaire déléguée.</p> <p><i>*NB :</i></p> <p>1) l'installation d'une habitation légère peut être dispensée d'architecte si les conditions suivantes sont remplies (Art. R.IV.1-1-K2 du CoDT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'installation fait moins de 40 m² ; -elle est sans étage ; -elle présente une hauteur max. de 2,50 m sous corniche, 3,50 m au faite et, le cas échéant, 3,20 m à l'acrotère. <p>2) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes est soumis à permis d'urbanisme et peut être dispensé d'architecte. (Art. R.IV.1-1-U2 du CoDT)</p>	<p>OUI</p> <p>Le CoDT permet l'implantation d'hébergement touristique léger moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège avec avis de la Fonctionnaire déléguée.</p> <p><i>*NB : le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes est soumis à permis d'urbanisme et peut être dispensé d'architecte. (Art. R.IV.1-1-U2 du CoDT)</i></p>	<p>OUI</p> <p>Le CoDT permet l'implantation de commerce ou de service moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège.</p>

2) Localisation par rapport au plan de secteur (législation) :

Zone du plan secteur / Fonction de l'installation légère	habitation légère	Hébergement touristique	commerce/service
Zone de service public et d'équipement communautaire	Non sauf si l'habitation est destinée à du logement public	Non	Non sauf s'il s'agit d'un service public
Zone agricole	Non sauf s'il s'agit du logement de l'exploitant (agriculteur à titre principal)	Non sauf si placement d'une ou plusieurs installations mobiles en vue de réaliser une "aire d'accueil à la ferme". L'aire d'accueil à la ferme est définie par le Code Wallon du Tourisme comme un camping à la ferme dont la capacité maximale est de 6 abris mobiles et 30 personnes. Cette aire doit être organisée par un exploitant agricole sur un terrain dépendant de son exploitation. L'aire d'accueil peut comporter : -Soit des emplacements nus susceptibles d'accueillir des abris mobiles ; -soit des abris mobiles sur place en permanence ; -Mais attention aucune caravane résidentielle ou mobilhomme, ni aucun abri fixe n'est accepté ! <i>NB* :</i> 1) le Codt autorise l'installation d'une aire d'accueil à la ferme (conforme aux conditions ci-dessus) sans permis d'urbanisme préalable (Cf. Art. R.IV.1-1-U1). 2) Lorsque l'on parle de conformité au plan de secteur, en zone agricole, l'hébergement touristique à la ferme est autorisé pour autant que les installations d'hébergement touristique soient situées à proximité des bâtiments, et, le cas échéant, du logement de l'exploitation agricole. La proximité n'impose pas la contiguïté mais ne peut s'interpréter comme permettant de s'implanter à 300 mètres des bâtiments de la ferme. 3) Le Code Wallon du Tourisme indique à l'article 252/1 que le Commissariat général du tourisme peut solliciter auprès de l'autorité compétente une attestation de dispense de permis d'urbanisme au sens du CoDT. Or si le CoDT prévoit bien la dispense de permis, il n'organise en rien un système d'attestation de dispense de permis. Il faut donc comprendre ce texte comme établissant une demande d'avis : pour les aires d'accueil à la ferme, le CGT pourra solliciter l'avis du Collège communal ou du FD sur base de documents précis et complets permettant à ceux-ci de vérifier si les conditions de dispense sont remplies au regard du CoDT et de son interprétation.	Non

2) Localisation par rapport au plan de secteur (législation) :

Zone du plan secteur / Fonction de l'installation légère	habitation légère	Hébergement touristique	commerce/service
Zone de loisir	Non	Oui *NB : le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes est soumis à permis d'urbanisme et peut être dispensé d'architecte. (Art. R.IV.1-1-U2 du CoDT)	Non
Zone forestière	Non	Oui si les conditions suivantes sont respectées : l'installation doit être reprise dans la liste des hébergements de loisir visés à l'article D.II.37 §4 du CoDT, c'est-à-dire : les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis. L'article R.II.37-10 §2 du CoDT précise que l'hébergement doit répondre aux conditions cumulatives suivantes : 1° le projet n'est pas situé dans un périmètre de point de vue remarquable visé à l'article D.II.21, § 2, 1°, ou dans une réserve intégrale au sens de l'article 71, alinéas 1er et 2, du Code forestier, ou dans les sites reconnus en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature (NATURA 2000, réserve naturelle,...) 2° le projet n'implique aucune modification du relief du sol, ni aucun drainage ; 3° le projet comporte un maximum de dix hébergements par hectare ; 4° l'hébergement s'intègre dans le milieu naturel et est réalisé en recherchant une implantation et en utilisant les techniques les moins dommageables possible pour les arbres ; 5° l'hébergement est implanté à une distance maximale de cent mètres par rapport à la voirie publique d'accès ; 6° l'hébergement présentent une superficie maximale de soixante mètres carrés ; 7° s'il s'agit de cabanes, les élévations et la toiture sont réalisés en bois, sur lequel seul un produit de protection de couleur sombre peut être appliqué ; 8° si le projet s'implante dans un bois d'un seul tenant de plus de vingt hectares soumis au régime forestier, le plan d'aménagement forestier visé à l'article 57 du Code forestier doit avoir été définitivement adopté.	Non

3) Ligne de conduite du Collège communal

a) Par rapport à la localisation

1. Exclure les installations légères des cœurs de village.

Justification :

-une architecture difficile à intégrer dans un contexte bâti ancien traditionnel, et même avec les habitations plus récentes.

-préserver les espaces verts et jardins des cœurs de village dans notre commune rurale.

-une trop grande proximité pourrait rapidement entraîner des conflits de voisinage.



3) Ligne de conduite du Collège communal

a) Par rapport à la localisation

2. En dehors des cœurs de village, sur une parcelle déjà bâtie, une installation légère pourrait être autorisée dans le respects des conditions suivantes :

- Elle est située dans un rayon de **10.00 m** maximum d'une construction déjà existante sur la même parcelle ;
- Elle est implantée à minimum **4.00 m** des limites de propriété ;

!! Chaque demande sera analysée au cas par cas, en fonction de l'intégration par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle, aux constructions voisines, à la visibilité par rapport à la voirie, aux matériaux employés, etc.

3) Ligne de conduite du Collège communal

a) Par rapport à la localisation

3. Sur un terrain vierge de toute construction :

Pour rappel, les installations légères sont exclues **des cœurs de village** ;

Elles sont également exclues si le terrain vierge de construction est **situé dans un lotissement** ;

Celles-ci pourraient être envisagées uniquement si le projet répond aux conditions suivantes :

- le terrain est isolé ;
- le terrain est situé le long de voiries équipées ou pouvant l'être ;
- l'installation est non-visible depuis la voirie.

*Les critères d'analyse de l'intégration du projet seront également la visibilité, les matériaux employés, la distance par rapport aux voisins, etc.

3) Ligne de conduite du Collège communal

b) Par rapport à l'initiateur du projet

1 Le promoteur qui souhaite mettre à disposition rapidement et à moindre coût des habitations légères en location :

Avis défavorable du Collège communal sur ce type de demande.

Justification :

- Des petits logements peuvent conduire à des situations problématiques ;
- Le Collège communal ne souhaitant pas développer d'habitations légères dans les cœurs de village, celles-ci seront systématiquement éloignées des commodités et des facilités en matière de transport en commun, de commerces, d'écoles et de services,...).

3) Ligne de conduite du Collège communal

b) Par rapport à l'initiateur du projet

2. Un groupe de personnes souhaitant vivre de manière alternative en habitat groupé.

Chaque demande sera analysée au cas par cas. Les dossiers de demande devront comprendre obligatoirement un plan masse groupé (avec les constructions et aménagements des abords), à l'instar de ce qui est demandé pour les projets de constructions groupées.

Pour ce type de projet groupé, chaque installation légère devra néanmoins disposer de minimum **500 m² de terrain** (*justification : ce type d'installation engendre souvent une volonté pour les occupants de vivre en « autarcie » et de disposer davantage d'espace extérieur autour de l'installation pour y faire un potager, installer une citerne d'eau de pluie, du mobilier,...*)

Pour rappel, ce type de projet est exclu des cœurs de village et doit répondre également aux règles de principes de localisation énoncés dans les dias précédentes.

3) Ligne de conduite du Collège communal

b) Par rapport à l'initiateur du projet

3. Projet familial installé en lien avec une habitation existante.

Ex : Un enfant qui accueille un parent dépendant, une famille qui accueille une personne dépendante ou dans le besoin, des parents qui lèguent une grande partie de leur maison à leurs enfants pour vivre dans une habitation plus petite,...

Les demandes pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles seront situées en dehors des cœurs de village, sur une parcelle déjà bâtie et qu'elles répondront aux critères légaux, ainsi qu'à la ligne de conduite du Collège communal en matière de localisation, énoncés en amont.

3) Ligne de conduite du Collège communal

b) Par rapport à l'initiateur du projet

4. Projet de location d'un hébergement touristique :

Les demandes pourront éventuellement être autorisées lorsqu'elles seront situées en dehors des cœurs de village, sur une parcelle déjà bâtie et qu'elles répondront aux critères légaux et à la ligne de conduite du Collège en matière de localisation, énoncés en amont.

3) Ligne de conduite du Collège communal

c) de manière générale par rapport à la procédure à suivre pour les demandes de permis

1) Chaque demande fera l'objet de mesures de publicité (annonce de projet) afin de prévenir/anticiper les conflits de voisinage.

2) Le Collège, en tant qu'autorité compétente doit limiter la durée des permis délivrés pour les installations légères reprises dans l'article du Code ci-dessous.

Une durée de 5 ans permettrait d'éviter certaines dérives, notamment un hébergement touristique en zone d'habitat qui deviendrait un logement permanent, un logement kangourou émanant d'un projet familial, qui deviendrait un projet locatif,....

Art. D.IV.80. § 1er. La durée du permis d'urbanisme est limitée :

(...)

*6° pour les actes et travaux liés à **l'hébergement de loisirs en zone forestière** autorisés en application de l'article D.II.37, § 4 ;*

*9° 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 à l'exception des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;*

3) Pour rappel, les habitations légères devront strictement respecter les critères de salubrité, les critères de surpeuplement visés à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité.