

MUFA - 10 décembre 2020

Habitat Léger :

Philosophie d'approche

... vers la mise en place
d'une grille d'analyse typologique



Vincent Desquesnes
Fonctionnaire délégué

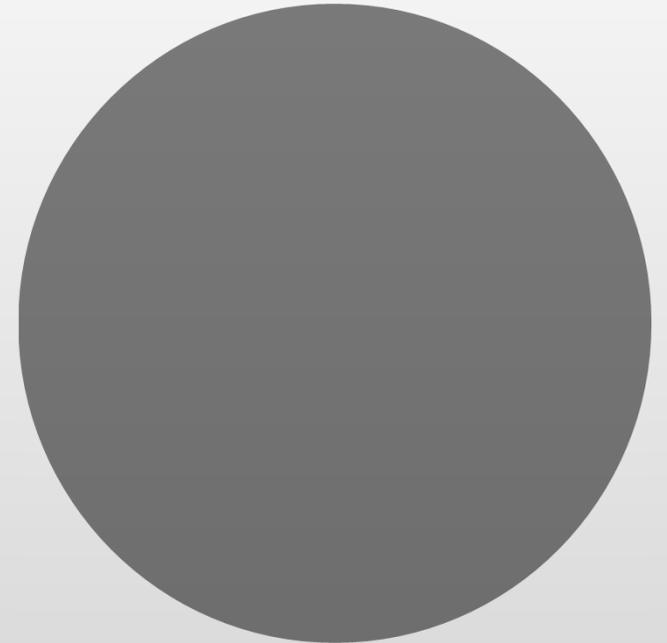
Remarque préliminaire importante :

La présente présentation ne reflète que la vision interprétative (philosophie d'approche) de la Direction de l'Urbanisme de la Province de Luxembourg en date du 10 décembre 2020.

Elle a pour objectif d'explicitier la réflexion menée en cas d'examen d'un habitat léger qui peut recouvrir des réalités multiples (cf. slides). Celle-ci pourrait évoluer suivant la jurisprudence développée émanant soit de recours au conseil d'Etat soit d'une clarification juridique émanant du DATU ou de l'autorité compétente (Ministre) via circulaire, recours ou toute modification/précision de la législation.

1. Définition Code Wallon Habitation Durable versus CoDT
2. HL à vocation de logement permanent
3. HL à vocation d'hébergement touristique en zone urbanisable (ZH/ZHCR/ZPEC/ZL)
4. HL à vocation d'hébergement touristique en zone forestière

Plan de l'exposé



1. Définition



CWHD

Habitation légère :
l'habitation 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 pas raccordée aux impétrants*

CoDT

Pas de définition spécifique de l'Habitat Léger mais référence au CWHD uniquement via l'article R.IV. 1-1 K (exonération d'architecte)

Références directes à certains habitats légers spécifiques (yourtes, cabanes, tentes, bulles, tipis) quand il s'agit d'hébergements de loisirs/touristiques

Concrètement

- *Tentes*
- *Tipis*
- *Yourtes*
- *Cabanes*
- *Roulottes*
- *Tiny houses*
- *Garden offices*
- *« bulles »*
- *Containers*
- *Autres « installations » fixes ou mobiles*



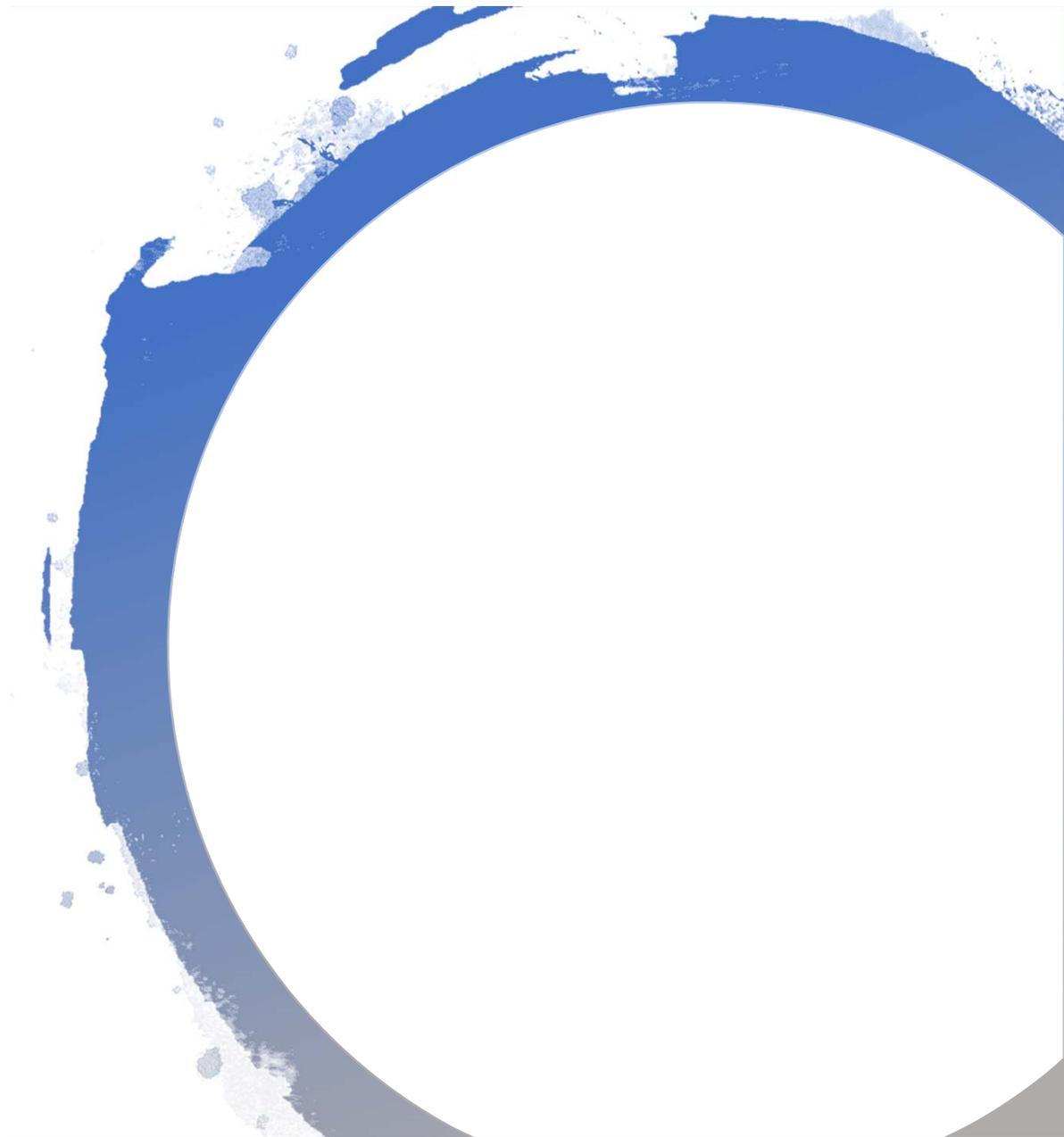
En principe

Il faut un permis d'urbanisme

sauf exceptions

- *certaines hébergements touristiques (R.IV. 1.1. U1 et V1)*
- *constructions et installations provisoires (R.IV. 1.1. P)*
- *volumes annexes (R.IV. 1.1. E)*

2. HL à vocation de
logement « permanent »
ZH/ZHCR/ZSPEC



Critères d'analyse dans des noyaux bâtis

- Pas un palliatif à l'absence de logements sociaux
→ Choix positif
- caractère **exceptionnel** car (très souvent) en rupture avec le cadre bâti et sa structuration spatiale + **respect densité** (planologie)
- Importance de l'intégration paysagère (végétalisation / cadre arboré)
- Idéal : maîtrise foncière publique des terrains pour la durée de l'occupation s'il s'agit d'un ensemble d'HL (garantie de réversibilité)
- Permis à durée limitée (si possible) et respect des documents AT-U existants (notamment en matière de densité)
Art D.IV. 80 - 9° installations mobiles pouvant être utilisées pour de l'habitation (roulottes, caravanes, tentes, ...)
- Potentiellement en « appui » d'un logement existant mais temporaire (enfant/parent)
- Logement de chantier
- ...

Critères d'analyse hors noyaux bâtis

- Pas un palliatif à l'absence de logements sociaux
→ Choix positif
- Éviter l'effet « ghetto » / futur « bidonville » loin des services
- caractère **relativement exceptionnel** car (souvent) en rupture avec le cadre bâti et sa structuration spatiale + **respect densité** (planologie)
- Importance de l'intégration paysagère (végétalisation / cadre arboré)
- **Idéal : maîtrise foncière publique** des terrains pour la durée de l'occupation s'il s'agit d'un ensemble d'HL (garantie de réversibilité)
- Permis à durée limitée (si possible) et respect des documents AT-U existants (notamment en matière de densité)
Art D.IV. 80 - 9° installations mobiles pouvant être utilisées pour de l'habitation (roulottes, caravanes, tentes, ...)
- Potentiellement en « appui » d'un logement existant mais temporaire (enfant/parent)
- Logement de chantier
- ...

3. HL à vocation
d'hébergement touristique
ZH/ZHCR/ZSPEC/ZL

Critères
d'analyse
en villages
de vacance
/ parcs
résidentiels
de week-
end

Respect des critères édictés par le VV/PR

Intégration paysagère

« Maîtrise foncière » assurée au moins des espaces
publics/communs pour éviter la transformation en
habitat permanent

*Typologie (nettement plus) adaptée pour du
logement non permanent*

Critères d'analyse dans des noyaux bâtis (hors VV/PR)

- caractère **exceptionnel** car (très souvent) en rupture avec le cadre bâti et sa structuration spatiale + **respect densité** (planologie)
- Importance de l'intégration paysagère (végétalisation / cadre arboré)
- **Idéal : maîtrise foncière** des terrains pour la durée de l'occupation s'il s'agit d'un ensemble d'HL (garantie de réversibilité)
- Permis à durée limitée (si possible) et respect des documents AT-U existants (notamment en matière de densité)
Art D.IV. 80 - 9° installations mobiles pouvant être utilisées pour de l'habitation (roulottes, caravanes, tentes, ...)
- Potentiellement en « appui » d'un logement existant
→ distance minimale avec le voisinage et en arrière du logement existant (non visible depuis l'espace public)
- Equipement limité ?

Critères
d'analyse
hors noyaux
bâtis (hors
VV/PR)

- caractère relativement **exceptionnel** → **éviter la création d'un futur HP**
- Importance de l'intégration paysagère (végétalisation / cadre arboré)
- Idéal : maîtrise foncière des terrains pour la durée de l'occupation s'il s'agit d'un ensemble d'HL (garantie de réversibilité)
- Permis à durée limitée (si possible) et respect des documents AT-U existants (notamment en matière de densité)
Art D.IV. 80 - 9° installations mobiles pouvant être utilisées pour de l'habitation (roulottes, caravanes, tentes, ...)
- Potentiellement en « appui » d'un logement existant
→ distance minimale avec le voisinage et en arrière du logement existant (non visible depuis l'espace public)
- Equipement limité ?



Dispense de permis

CoDT : R.IV. 1-1 – U – 1

« installations mobiles » pour une aire d'accueil à la ferme (sens Code du Tourisme)
respect plan de secteur

CoDT : R.IV. 1-1 – V – 1

« Hébergement touristique de loisirs »
Abris mobiles (sens Code du Tourisme)

3 conditions cumulatives

- max. 50 m²
- pas de modification de relief du sol
- situé :
 - . dans un camping touristique /à la ferme
 - . dans un terrain de caravanage

4. HL à vocation
d'hébergement touristique
Zone forestière



Critères d'analyse

ZF

(Hébergement de
loisirs)

Respect des critères édictés par le CoDT

- base légale : D.II.37 §4 et 7

- . durée limitée
- . réversibilité
- . valorisation touristique des massifs forestiers
- . proximité d'une voirie publique suffisamment équipée

- R.II. 37-10

tentes, tipis, yourtes, bulles, cabanes en bois

- et R.II. 37-11 §2

DII37+RII 37

→ 16 conditions cumulatives très strictes
souci de « minimalisme » d'équipement

... vers une grille d'analyse
affinée

- *en fonction de la typologie des HL*
- *des expérimentations de terrain*

