

L'HABITAT LÉGER EST-IL LÉGAL EN BELGIQUE ?

ARTICLES

[mise à jour : 01/2018]



L'habitat alternatif ou « léger », comme les yourtes ou roulottes, séduit de plus en plus d'habitants en Belgique. Mais est-ce légal ?

Vivre en yourte est-il légal ? Avec l'habitat léger, on nage actuellement dans le flou juridique. « Vivre en habitat léger en Belgique est **actuellement considéré comme illégal** », d'après le collectif HaLé.^[1] La reconnaissance sociale et juridique fait défaut.

Mais **sur le terrain, l'habitat léger existe** bel et bien : 12 000 personnes vivent dans des zones de loisirs, comme les campings (habitat dit « permanent ») en Belgique. Et d'autres ont fait le choix, peut-être temporaire, d'habiter dans une yourte ou une « tiny house ». Un phénomène qui risque de s'amplifier vu les difficultés de l'accès au logement et les atouts de l'habitat léger.

> Lire aussi [Pourquoi choisir de vivre dans un habitat léger ?](#)

Alors si on est tenté par ce type de maison, est-on condamné à l'illégalité ?

Quelle reconnaissance juridique pour l'habitat léger ? ^[2]

Actuellement, **la législation tient peu compte des particularités de l'habitat léger**. Sans reconnaissance spécifique, il est contraint de répondre aux normes imposées classiquement aux

logements, notamment en matière de salubrité (par exemple : surface minimum, WC à chasse d'eau, ventilation^[3]) ou de performances énergétiques. Des exigences difficiles à respecter et peu adaptées aux habitats alternatifs.

En France, l'habitat léger bénéficie d'une reconnaissance assortie d'un régime urbanistique simplifié. En Belgique, il n'existe rien de spécifique et d'harmonisé. Quelques pistes toutefois :

- La **Région bruxelloise reconnaît « l'habitat itinérant »**, avec des normes de salubrité spécifiques. Cela s'applique plutôt aux gens du voyage.
- En **Wallonie**,
 - le récent Code du Développement Territorial (CoDT) n'évoque pas l'habitat léger en tant que tel. Par contre, un décret récent parle de la création d'un nouveau type de zone : **les « zones d'habitat vert »**.^[4] Celles-ci permettraient de régulariser la situation de l'habitat permanent en zone de loisir, c'est-à-dire les personnes qui vivent à l'année dans des campings « résidentiels ».
 - le Code du Logement Wallon reconnaît « **l'habitation qui n'est pas un logement** » pour soustraire l'habitat léger aux obligations de salubrité liées au logement et permettre de donner des aides spécifiques. L'intention est plutôt de légaliser la situation des gens du voyage et des habitats permanents en zone de loisir.^[5]
- La **Région flamande** reconnaît partiellement les « **roulottes** et d'autres formes d'**habitat expérimental** ».
- La **commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve** reconnaît l'**habitat léger** comme un habitat démontable, transportable ou réversible. Mais le cas du quartier de la Baraque à Louvain-la-Neuve est plutôt exceptionnel.

Faut-il un permis pour construire ou installer un habitat léger ?

Toute construction visant l'habitation nécessite un permis de bâtir. Le problème est qu'on ne trouve pas grand chose de spécifique à l'habitat léger dans les règlements d'urbanisme.

Ce qui existe :

- À Bruxelles, il existe des permis d'urbanisme à durée limitée et des dispenses de permis dans le cadre de recherches universitaires.
- En Wallonie, la création des « zones d'habitat vert » permettrait aux communes de dédier un espace à ce type de zone. Elles seraient toutefois assorties d'une série de conditions de densité d'habitat, de nombre minimal et maximal d'habitations, etc. À suivre...

Puis-je me domicilier dans un habitat léger ?

Juridiquement, oui. Le seul motif valable de refus de la domiciliation par la commune est de ne pas y habiter effectivement. Elle ne peut pas refuser une domiciliation pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. C'est bon à savoir pour les candidats à l'habitat léger.

Il existe également un régime particulier qui permet de disposer d'une adresse de référence auprès d'un CPAS.^[6]

Concrètement, puis-je installer et habiter ma yourte ou ma



roulotte...

...en zone agricole ou forestière ?

Non. Ces zones ne sont pas destinées à l'habitat. Il existe des exceptions dans le cadre de la diversification des activités agricoles (tourisme à la ferme) ou dans le cadre de la valorisation de la zone forestière par le tourisme (hébergement de loisirs).^[7] Dans ces cas, il s'agit bien d'hébergement et non d'habitation.

...sur ma parcelle de terrain en zone d'habitat ?

Non, mais temporairement peut-être, le temps de construire dans le cadre d'un permis, et moyennant un accord de la commune. On suppose que la tolérance des communes est assez variable par rapport à cela.

...sur la parcelle d'un terrain bâti d'une connaissance ?

C'est là qu'on est perdu ! Il faudrait son accord évidemment, mais aussi l'accord de la commune, régler des questions de domiciliation éventuelle, de partage de charges, etc.

Une reconnaissance bien nécessaire

Une reconnaissance juridique de l'habitat léger permettrait de définir les droits et les obligations pour ses habitants. Cette reconnaissance est nécessaire pour :

- préciser le cadre dans lequel on peut (ou non) construire et habiter en habitat léger ;
- exercer pleinement ses droits civiques et sociaux ;
- définir des responsabilités et des règles spécifiques et adaptées de vie en collectivité (salubrité, impact paysager, rejets des eaux usées, etc.).

Plus d'info

Pour vos questions sur l'habitat léger, vous pouvez vous adresser :

- à la permanence d'[Habitat et Participation](#) : 010 45 06 04 - contact@habitat-participation.be
- au [Collectif HaLé](#).

[\[1\] HaLé : Habiter Léger en Belgique](#)

[\[2\] Le paragraphe est une synthèse d'un exposé du Professeur Nicolas Bernard, donné dans le cadre d'une conférence sur l'habitat léger au Salon de l'Habitat Groupé le 3 décembre 2017 \(Habitat et Participation\).](#)

[\[3\] Les causes d'insalubrité \(Wallonie\).](#)

[\[4\] Les zones d'habitat vert, le plan de secteur s'ouvre aux plans habitats permanents \(UVCW\).](#)

[\[5\] Le code du Logement \(HaLé\).](#)

[\[6\] Les conditions pour avoir une adresse de référence au CPAS \(Droits Quotidiens\).](#)

[\[7\] 10 mesures du CoDT.](#)

Des réponses personnalisées à vos questions : 081 730 730 | info@ecoconso.be | www.ecoconso.be

Liens

[1] <https://www.ecoconso.be/fr/content/lhabitat-leger-est-il-legal-en-belgique>

[2] <https://www.ecoconso.be/fr/thematiques/divers-habitat>

[3] <https://www.ecoconso.be/fr/mots-cles/habitat>

[4] <https://www.ecoconso.be/fr/mots-cles/habitat-groupe>

[5] <https://www.ecoconso.be/fr/content/conditions-dutilisation-de-nos-contenus>

[6] <http://www.ecoconso.be/fr/content/pourquoi-choisir-de-vivre-dans-un-habitat-leger>

[7] <https://www.habitat-participation.be/habitat-leger/>

[8] <mailto:contact@habitat-participation.be>

[9] <http://www.habiterleger.be/qui-sommes-nous/nous-contacter/>

[10] <http://www.habiterleger.be/>

[11] http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/causesinsalubrite

[12] <http://www.uvcw.be/actualites/33,116,43,43,7307.htm>

[13] <http://www.habiterleger.be/documentation/le-code-du-logement/>

[14]

<https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/quelles-sont-les-conditions-pour-avoir-une-adresse-de-reference-au-cpas>

[15] http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/codt_10mesures_hd.pdf

Cette publication est mise à disposition sous un contrat Creative Commons

