

Note d'orientation consacrée à l'habitation légère

Considérant que la Ville de Namur souhaite encourager le développement des habitations légères sur son territoire ;

Considérant que l'émergence de ces nouvelles formes d'habité offre des opportunités permettant de répondre à des besoins en matière d'habitat en croissance ;

Considérant qu'il convient que le développement de l'habitation légère se fasse en cohérence avec la politique de développement territorial menée par la Ville et traduite tant dans son schéma de développement communal que dans ses guides de bonnes pratiques ;

Définition et cadre légal

Depuis l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019, le Code wallon de l'habitation durable (CWHD) distingue, sous la notion plus générale « d'habitation », les notions de « logement » et d'« habitation légère ».

L'habitation légère doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'habitation légère n'est pas un logement au sens Code wallon de l'habitation durable (le logement vise le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages);
- L'habitation légère vise quant à elle « l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement 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 » ;

Le décret du 2 mai 2019 prévoit notamment la détermination de critères de salubrité adaptés aux particularités de l'habitation légère.

Trois arrêtés d'exécution ont été adoptés par le Parlement wallon en décembre 2020 :

- Le premier détermine les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité applicables à l'habitation légère,
- Le second fixe la compétence du contrôle de la salubrité,
- Le troisième organise un régime de permis de location applicable à l'habitation légère.

Sur cette base, les contrôles de salubrité et leurs conséquences (arrêtés de police, obligation de relogement, amendes administratives, etc.) applicables aux logements sont transposés aux habitations légères.

Une habitation légère peut être mobile, non mobile, installée de manière individuelle ou collective.

Les règles en matière de salubrité

Suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du 3 décembre 2020, déterminant les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères, entré en vigueur en date du 1^{er} juin 2021, ce type d'habitation doit répondre auxdits critères, à savoir :

- Sécurité : stabilité, conformité installations électriques, gaz et chauffage, circulation au niveau des sols et des escaliers ;
- Equipement sanitaire ;
- Etanchéité et ventilation ;
- Eclairage naturel ;
- Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupants ;
- Configuration et surpeuplement.

En ce qui concerne la sécurité incendie, au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par habitation est exigé, en plus du respect des prescriptions en matière d'incendie prévues par le règlement général de police de la Ville de Namur.

La location

Dans le cas de la mise en location d'une habitation légère, des exigences supplémentaires devront être respectées en ce qui concerne l'équipement sanitaire et la superficie habitable tant pour les habitations légères individuelles que collectives.

Les habitations légères existantes et dont la construction est terminée à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté fixant les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères, ainsi que celles créées après son entrée en vigueur et dont la première occupation intervient endéans les six mois de son entrée en vigueur, doivent respecter les dispositions réglementaires dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté, soit pour le 1^{er} juin 2023.

Les habitations légères dont la première occupation intervient plus de six mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté, soit le 1^{er} décembre 2021, doivent respecter les dispositions réglementaires à la date de la première occupation.

Les enquêtes de salubrité seront effectuées par le SPW-Logement.

Le décret sur le bail d'habitation du 15 mars 2018 est également applicable aux habitations légères. Un permis de location sera nécessaire dans le cas d'une location destinée à l'habitation, l'occupante, l'occupant, y fixant ou pas sa résidence principale, ainsi que celle destinée à l'hébergement d'étudiantes, étudiants.

Ce permis sera nécessaire :

- A partir du 1^{er} juin 2023 pour les locations ayant lieu avant le 1^{er} décembre 2021 ;
- A partir du 1^{er} décembre 2021 pour les locations des habitations légères créées après le 1^{er} décembre 2021.
-

Le permis de location sera octroyé par l'Administration communale et aura une validité de 5 ans.

La domiciliation

La domiciliation dans une habitation légère est possible suivant les normes applicables à tout type d'habitation. Cette domiciliation sera provisoire ou définitive en fonction de la présence d'irrégularités ou pas en matière de salubrité, urbanisme ou aménagement du territoire.

Les règles générales en matière d'urbanisme

Une habitation légère ne dispose pas d'un régime particulier au regard de la réglementation urbanistique (CoDT) qui reste pleinement d'application. Il en va de même pour d'autres obligations réglementaires, comme celles découlant du décret relatif à la performance énergétique (PEB), lorsque l'habitation légère assimilable à une construction fait plus de 50 m². Les habitations légères qui ne

peuvent être assimilées à des constructions sont dispensées de respecter les exigences PEB. Sont ainsi visées, les installations fixes ou mobiles comme les caravanes, roulottes, tiny houses, etc.

Au regard des dispositions de l'article D.IV.4 du CoDT, le placement d'une habitation légère, quel que soit son mode constructif, ou les actes et travaux préparatoires nécessaires à son établissement, nécessitent un permis d'urbanisme :

- construire → logements en « kit » à assembler sur place tels que yourtes, tipi, etc. ;
- utiliser un terrain pour le placement d'une installation fixe ancrée au sol ou dont l'appui au sol assure la stabilité → cabane, chalet, ...
- destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé → tiny house roulotte, caravane, tente... ;
- modifier sensiblement le relief du sol. L'article R.IV.4-3, 2° du CoDT prévoit qu'un permis est nécessaire pour les modifications du relief du sol d'une hauteur supérieure à 50 centimètres et d'un volume supérieur à 5m³.

Les permis pour les installations mobiles telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes sont délivrés pour des durées limitées en vertu de l'article D.IV.80, 9° du CoDT.

Le CoDT prévoit, dans le respect de certaines conditions, des dispenses d'architecte spécifiques pour le placement d'habitations légères au sens du Code wallon de l'habitation durable. Deux hypothèses sont visées :

- le placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit, c'est-à-dire, les yourtes, tiny houses, caravanes, roulottes, etc.
- le placement d'habitations légères qui sont, cumulativement :
 - o sans étage ;
 - o d'une superficie inférieure à 40 m² ;
 - o 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.

Si aucune de ces hypothèses n'est rencontrée, le concours d'un architecte pour la réalisation du projet et le dépôt de la demande de permis sera requis.

La localisation sur le territoire de la commune

La notion de compatibilité à la destination de la zone restant d'application, les zones du plan de secteur où des autorisations peuvent être délivrées pour une habitation légère sont celles classiquement dévolues à l'urbanisation, à savoir la zone d'habitat et la zone d'habitat à caractère rural, ainsi que la zone de service public et d'équipement communautaire pour autant que le projet ait une finalité ou soit porté par un opérateur social.

L'implantation en zone agricole est également possible si l'habitation légère est celle d'un exploitant agricole (article D.II.36, §1^{er}).

Sur le même modèle, dans les zones d'activité économique, l'éventuel logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage nécessité par la problématique de la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise pourrait aussi prendre cette forme d'une habitation légère (article D.II.28).

La zone agricole ou forestière peut être envisagée, dans le respect de conditions strictes, lorsque l'occupation est destinée à une vocation touristique et que l'installation constitue de ce fait un « hébergement touristique ou de loisir ».

Par contre, aucune autorisation n'est envisageable dans une zone de parc, naturelle ou d'espace vert.

Les densités d'occupation

Les densités d'occupation d'une parcelle (nombre d'habitations légères) font référence aux différentes classes du schéma de développement communal adopté en 2012 :

- dans le centre urbain (classe A+) : minimum de 45 logements et équivalents logement/ha ;
- dans les parties centrales des quartiers urbains (classe A) : minimum de 35 logements et équivalents logement/ha ;
- dans les parties périphériques des quartiers urbains (classe B+) : entre 20 et 30 logements et équivalents logement/ha ;
- dans les bourgades (classe B) : entre 15 et 25 logements et équivalents logement/ha ;
- dans les villages (classe C+) : entre 0 et 15 logements et équivalents logement/ha ;
- dans les ensembles résidentiels et l'habitat isolé (classe C) : entre 0 et 7 logements et équivalents logement/ha.

Il est admis qu'une habitation légère a une faible emprise au sol par rapport à la moyenne des logements. Le calcul de la densité peut être dès lors envisagé en prenant en compte la notion d'équivalent/logement (100 m² pour un logement) et pas strictement le nombre de logement. A titre d'exemple, deux habitations légères de 50 m² peuvent être assimilées dans le calcul de densité à un logement au sens du schéma de développement communal.

Les obligations en matière d'équipement de la voirie

En vertu de l'article D.IV.55, un permis peut être refusé si 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 et/ou lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau. Cette disposition s'applique également à l'habitation légère.

Il n'est pas autorisé d'aménager une nouvelle voirie en vue de desservir une ou plusieurs parcelles destinées à l'habitation légère dans les villages (classe C+) et dans les ensembles résidentiels et l'habitat isolé (classe C), territoires identifiés dans le schéma de développement communal.

Il n'est pas non plus autorisé d'aménager, et ce sur l'ensemble du territoire de la Ville de Namur, une nouvelle voirie privée en vue de desservir une ou plusieurs parcelles destinées à l'habitation légère.

Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales

L'art. R.277 du Code de l'eau est d'application pour les habitations légères :

- les habitations légères situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées ;
- le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du Collège communal ;
- les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.

Toute nouvelle habitation légère doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées.

La gestion des eaux pluviales doit s'envisager à l'échelle de la parcelle.

Des règles urbanistiques et architecturales particulières

L'implantation d'une habitation légère destinée à la résidence suit le même régime que l'implantation d'autres types de résidence, avec cependant certaines spécificités.

Le principe général est de « banaliser » l'habitation légère. En ce sens elle n'est pas discriminée sur sa nature intrinsèque. La même grille de lecture que pour une habitation dite « traditionnelle » est d'application. L'habitation légère constitue une forme d'habitat à part entière qui peut trouver place sur le territoire communal.

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, les critères d'appréciation portent notamment sur l'intégration au cadre bâti. De ce point de vue, la/les forme(s) proposée(s) seront soumises à la grille d'analyse usuelle de l'urbanisme (recul, alignement, gabarit, volumétrie, hauteur et emprise au sol, matériaux (les matériaux écologiques sont privilégiés), typologie, gestion du relief naturel du terrain, etc.). Aucune typologie n'est, a priori, exclue.

Une habitation légère peut facilement répondre à l'évolution de la taille du foyer par l'ajout d'une extension pour autant qu'elle n'amène pas à doubler la surface initiale.

Dans certains périmètres des règles spécifiques sont d'application : guides communaux, schémas d'orientation locaux, permis d'urbanisation. Il convient dans cette hypothèse de se référer aux impositions de ces documents. Le cas échéant, un écart peut être sollicité en respect des dispositions prévues par le CoDT.

Comme pour n'importe quelle construction, une implantation en arrière zone, avec ou sans division, n'est pas autorisée.

Les critères d'appréciation tiennent également compte de l'existence de périmètres patrimoniaux (périmètre d'intérêt paysager, périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique (PICHE)) ou environnementaux (zone de protection des captages, zone inondable, axe de ruissellement, zone à risques liées aux contraintes du sous-sol, réseau écologique).

Des formes collectives d'habitations légères avec mutualisation de certains équipements sont encouragées (poches de stationnement, locaux techniques, salle communautaire, etc.). A partir de 6 habitations légères, un local technique et/ou de rangement est demandé.

Les obligations en matière de stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement est fixé à 1 emplacement/habitation légère. Selon la situation, la nature (logement de réinsertion, kot, logement « kangourou »,...) ou la taille du projet, des dérogations dûment motivées peuvent être sollicitées.

Les obligations en matière de parcage pour vélo

Tout projet d'habitat léger, quel qu'en soit la taille ou la situation, doit envisager une solution de parcage pour le vélo.

Tout projet collectif regroupant au minimum 3 habitats légers doit intégrer une infrastructure de stationnement pour les deux roues léger (1 emplacement/logement)

Celle-ci répondra aux caractéristiques suivantes :

- être couverte,

- être sécurisée,
- être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis le logement,
- être équipée de manière adéquate tant pour le dispositif d'accrochage que pour le rechargement des batteries,
- le plan de l'infrastructure sera représenté avec cotation et représentation précise de l'échelle des vélos, des ranges-vélos et de l'espace des manœuvres.