



Articles

L'habitat léger est-il légal en Belgique ?

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



L'habitat léger est-il légal en Belgique ?

Sommaire

- [Existe-t-il une reconnaissance juridique pour l'habitat léger ?](#)
- [Faut-il un permis pour construire ou installer un habitat léger ?](#)
- [Peut-on se domicilier dans un habitat léger?](#)
- [Peut-on louer un habitat léger ?](#)
- [Concrètement, peut-on installer et habiter une yourte ou une roulotte...](#)
- [Une reconnaissance bien nécessaire](#)

Depuis le 2 mai 2019, le Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable (CWLHD) devient [le Code wallon de l'Habitat Durable \(CWLHD\)](#) qui intègre la définition « d'habitats légers ». Par conséquent, une garantie de vie minimale est assurée à l'aide de **critères minimaux de salubrité et d'habitabilité**. Un petit pas pour la loi, un grand pas pour l'habitat alternatif.

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

Alors, si on est tenté par ce type de maison, est-ce légal et où ?

Existe-t-il une reconnaissance juridique pour l'habitat léger ?

En Belgique, contrairement à la France, il n'existe rien de réellement harmonisé. Actuellement, seule la législation wallonne donne des directions plus précises concernant l'habitat léger. Dans les autres Régions, sans reconnaissance spécifique, on est contraint de répondre aux normes imposées classiquement aux logements, notamment en matière de salubrité (surface minimum, WC à chasse d'eau, ventilation) ou de performances énergétiques. Des exigences difficiles à respecter et peu adaptées aux habitats alternatifs.

En effet, **sur le terrain wallon, ce type de logement alternatif existe** bel et bien : plus de 25 000 personnes vivent dans des habitats dits « permanents » (zones de loisirs, comme les campings) et dans des habitats dits « temporaires » (yourte, « tiny house ») ^[1]. Un phénomène qui continue de s'amplifier au vu des difficultés croissantes d'accès au logement et les atouts de l'habitat léger.

Les Régions flamande et bruxelloise n'ont pas encore appliqué de législation adaptée. Les habitats légers ne correspondent à aucune norme juridique (on parle de « vide juridique »). Dans ces deux Régions, les habitats légers **à but social** et **touristique** sont néanmoins autorisés.

Quelques pistes toutefois...

• En Région bruxelloise

Le [Code bruxellois du Logement](#) reconnaît « l'habitat itinérant », avec des normes de salubrité élémentaires. Cela s'applique plutôt aux gens du voyage.

• En Région wallonne

À présent, la législation wallonne tient compte des particularités de l'habitat léger. L'habitation peut être permanente ou temporaire. Elle peut également être mobile (tiny house, caravanes, roulottes, tipi, péniches...), non mobile (chalets, cabanes, yourtes, dômes...), isolée ou communautaire. À ne pas confondre avec **l'habitation hors-norme** (moulin, église, cabane de pêche, bateaux...).

L'habitation légère est à présent définie comme « l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement [...], mais qui satisfait à **au moins trois des caractéristiques** suivantes ^[2] :

- démontable ;
- déplaçable ;
- volume réduit ;
- faible poids ;
- emprise au sol limitée ;
- auto-construite ;
- sans étage ;
- sans fondations ;

- pas de raccord aux impétrants ».

Le nouveau décret wallon du 2 mai 2019 intègre **des critères minimaux de salubrité et d'habitabilité** des habitations légères concernant :

1. La sécurité
 - Électricité et gaz (attestations de conformité, accessibilité au tableau électrique...)
 - Chauffage (point fixe, présence d'un détecteur au monoxyde de carbone...)
 - Sol et escaliers (hauteur d'entrée minimale, stabilité)
2. L'équipement sanitaire
 - Présence d'un point d'eau potable
 - Présence de toilettes
3. L'étanchéité et la ventilation
 - Absence d'infiltration d'eau
 - Absence d'humidité ascensionnelle
 - Absence de trace de condensation

Le hic : le récent [Code du Développement Territorial \(CoDT\)](#) reprend l'habitat léger au sens large et omet de mentionner les spécificités mentionnées dans le décret.

Le CoDT, késako ? Il s'agit une circulaire, autrement dit un texte de loi, qui découle des différents décrets (logement, sol, déchets...) de la Région wallonne. Il sert d'outil concret utilisé par les pouvoirs publics pour appliquer les décrets wallons. Y intégrer des règles urbanistiques plus précises permettrait alors une harmonisation entre les communes ainsi qu'une meilleure compréhension de l'interprétation de la loi.

>> Cas spécifique de la Commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

De son côté, la **commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve** reconnaît l'**habitat léger** comme un habitat démontable, transportable ou réversible dans le quartier de la Baraque à Louvain-la-Neuve. Ce cas est plutôt exceptionnel. Il a pour but, entre autres, d'expérimenter l'habitat léger, de favoriser la vie communautaire et de sensibiliser à l'auto-construction ^[3]. Depuis 2022, la commune de Tintigny dispose de son propre quartier aménagé pour l'habitat léger. D'autres communes réfléchissent aussi à développer ce type de zones spécifiques.

- **En Région flamande**

La **Région flamande** reconnaît les habitats légers (**roulottes**, yourtes, tiny-houses....).

Pour l'utilisation d'habitats légers dans un but touristique, deux types d'hébergements se distinguent : ceux liés à une chambre (hotel, Airbnb, tiny-house...) et ceux liés au terrain (camping, tentes, yourte...) ^[4]. Ces derniers doivent répondre aux normes d'exploitation définies par l'Aménagement du territoire (présence de sanitaires, collecte des déchets, électricité, évacuation des eaux...).

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.



Voici 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**

Trois catégories d'habitations sont différenciées :

- la **construction** (mise en place d'un bâtiment) ;
- l'**installation fixe** (bâtiment préfabriqué puis déposé sur le terrain) ;
- l'**installation mobile** (routes, tentes, temporaire). Elle ne délivre que des permis temporaires (à durée limitée)^[5].

Le recours à un architecte n'est pas obligatoire si l'habitation est préfabriquée/en kit, sans aucune condition. À l'inverse, les projets de construction (érigé sur place) doivent faire recours à un architecte, sauf conditions spécifiques^[6]. Parcourir la brochure « Fiche de Logement – L'habitation légère en Wallonie » pour plus d'informations. Le réseau brabançon pour le droit à l'habitat a publié un [tuto vidéo pour déposer sa demande de permis d'urbanisme pour un habitat léger](#).

La nouvelle législation laisse cependant des zones d'ombres sur certaines règles urbanistiques. Les communes gardent donc une grande marge de manœuvre décisionnelle, certaines étant plus tolérantes que d'autres.

Pour le Brabant Wallon, la maison de l'urbanisme a édité un [référentiel de l'habitat léger](#) qui vise à faire le point sur la question.

• En Flandre

Le vide juridique concernant la législation des habitations légères laisse une zone grise en Flandre. La décision revient à la politique urbanistique des communes. Les normes de qualité du logement sont définies dans le [Codex flamand du logement de 2021](#).

Aussi, la loi flamande présente des exemptions pour l'obtention d'un permis d'un habitat léger, par exemple si l'installation n'a pas de but résidentiel et si elle est située dans un rayon de 30 mètres de la maison. Plus d'informations sur le site [Vlaanderen is omgeving](#), un site officiel du Gouvernement flamand.

Peut-on se 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, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire.

Il existe également un régime particulier qui permet de disposer d'une adresse de référence auprès d'un CPAS^[7].

Peut-on louer un habitat léger ?

• À Bruxelles

Dans un contexte de logement, non. Vu le vide juridique autour des habitats légers, ils sont considérés comme illégaux.

Dans un but à finalité sociale ou touristique, la location d'habitat léger est autorisée. Par exemple, à Bruxelles, des associations comme [Home for Less](#) recourent aux tiny-houses pour les sans-abris.

• En Wallonie

Au vu de la nouvelle législation, les règles de baux d'habitations légères s'appliquent comme un contrat de location type. La "[le bail d'habitation en Wallonie](#)" du SPW décrit ce contexte (durée du bail, répartition des frais et charges, réparations...).

Concernant les permis de location, ils sont obligatoires pour les hébergements d'étudiants et les personnes y habitant durant la plus grande partie de l'année. Ils doivent également répondre à des critères minimaux de qualité ^[8].

À noter que les hébergements touristiques sont soumis au Code wallon du Tourisme.

• En Flandre

Aucune précision des normes de salubrité et de sécurité spécifiques n'est indiquée dans le Codex flamand du Logement. Les règles à appliquer sont les mêmes que celles d'un logement classique. Plus d'informations sur le site du [Gouvernement flamand](#).

Concrètement, peut-on installer et habiter une yourte ou une roulotte...



...en zone agricole ou forestière ?

Non. Ces zones ne sont pas destinées à l'habitat, sauf pour l'exploitant agricole ou forestier dont l'activité constitue la profession. Il existe aussi des exceptions dans le cadre de la diversification des activités agricoles ou dans le cadre de la valorisation de la zone forestière par le tourisme (hébergement de loisirs). Dans ces cas, il s'agit bien d'hébergement et non d'habitation.

...sur ma parcelle de terrain en zone résidence ?

Oui. Il s'agit d'une des nouveautés intégrés dans le décret du 2 mai 2019. Ces demeures sont limitées aux parcelles de terrain en zone de résidence (zone habitat et zone à caractère rural). Cependant, la décision finale appartient à la Commune, et la tolérance peut varier d'un endroit à un autre.

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

C'est là qu'on est perdus ! 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 permet 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 ces demeures alternatives ;
- exercer pleinement ses droits civiques et sociaux ;
- définir des responsabilités et des règles adaptées de vie en collectivité (salubrité, impact paysager, rejets des eaux usées, etc.) ;
- intégrer des règles urbanistiques plus précises dans le [Code du Développement Territorial \(CoDT\)](#).

Plus d'infos

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

- à la permanence d'[Habitat et Participation](#) : 010 45 06 04 - contact@habitat-participation.be
- au [Collectif HaLé](#).
- au numéro vert du Service public de Wallonie : 1718 - www.wallonie.be
- au Service logement du SPW : rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 NAMUR (Jambes) - 081 33 21 27
- [l'onglet Habitat léger du site RbdI](#) (Réseau brabançon pour le droit du logement) - 010 62 10 39
- [le site Credal](#) et les microcrédits pour les particuliers, dont des projets liés au logement - rue d'Alost, 7 à 1000 Bruxelles - [010 48 33 50](tel:010483350)

Des lieux de rencontres existent : « Les rencontres de l'habitat léger » à Buissonville, le Festival de l'habitat léger à La Louvière, le [réseau Trois-tiers](#) à Ottignies...

[\[1\] RBDL et coll., « Étude juridique Habiter léger – Rapport complet », 2018-2019, 238 pages.](#)

[\[2\] SPW Logement et Territoire, « Les Fiches Logement - L'habitation légère en Wallonie », mai 2021, 22 pages.](#)

[\[3\] Bureau d'étude Agora. \(2018\). Règlement Communal Urbanistique - Cahier des prescriptions1. 10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger. RCU 2018 Cahier Des Prescriptions L III Aire 1.10 Des Quartiers Alternatifs et d'habitat Léger.](#)

[\[4\] VISITFLANDERS, Peter De Wilde. Le décret flamand relatif à l'hébergement touristique en un coup d'oeil. 2016. 20 pages.](#)

[\[5\] SPW Logement et Territoire, « Les Fiches Logement - L'habitation légère en Wallonie »,](#)

[mai 2021, 22 pages.](#)

[\[6\] Service Public de Wallonie. \(n.d.\). CoDT - Code du développement territorial. 2017.](#)

[\[7\] Les conditions pour avoir une adresse de référence au CPAS \(Droits Quotidiens\).](#)

[\[8\] Portail wallonie.be – Le logement en Wallonie.](#)

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

Source URL: <https://ecoconso.be/node/4483>