

Ligne de conduite sur l' « habitat léger »

COMMUNE DE GOUVY – A JOUR AU 21/10/2025

1 TABLE DES MATIERES

1	Introduction et définition.....	2
2	Législation.....	3
2.1	Résumé de la Région Wallonne :.....	3
2.2	Résumé de l'UVCW :	3
2.3	Tableau de synthèse CoDT :	3
3	Ligne de conduite du Collège communal	4
3.1	Généralités :	4
3.1.1	Ligne de conduite urbanistique :.....	4
3.1.2	Caractère exceptionnel de ces demandes :.....	4
3.2	Implantation dans les cœurs de village :	5
3.3	Implantation hors des cœurs de village :.....	5
3.4	Procédures :.....	6
3.4.1	Publicité :.....	6
3.4.2	Durée limitée :	6
3.4.3	Critères de salubrité :.....	6
4	Tableau de synthèse CoDT.....	7

1 INTRODUCTION ET DÉFINITION

L'habitation légère est l'habitation qui « *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 ».*

A des fins de clarification, nous parlerons ici d' « **installations légères** » : en effet, l'appellation *habitat léger* pourrait porter à confusion, puisque les *installations légères* peuvent aussi bien être affecté à de l'*habitation* (résidence principale avec domiciliation), à de l'*hébergement touristique*, ou encore à d'autres affectations de type *bureaux, activités commerciales ou de service, professions libérales, etc.*

2 LÉGISLATION

2.1 Résumé de la Région Wallonne :

Un document complet rédigé par la Région Wallonne est disponible via le lien suivant :

<https://ediwall.wallonie.be/les-fiches-logement-l-habitation-legere-en-wallonie-2025-134651>



2.2 Résumé de l'UVCW :

Un résumé rédigé par l'UVCW aborde l'essentiel des aspects juridiques et urbanistiques qui s'appliquent aux habitats légers ; vous pouvez le consulter au lien suivant :

<https://www.uvcw.be/logement/focus/art-6982>



2.3 Tableau de synthèse CoDT :

Voir tableau synthétisant la législation telle que prévue par le CoDT, en dernière page du document.

3 LIGNE DE CONDUITE DU COLLÈGE COMMUNAL

3.1 Généralités :

3.1.1 Ligne de conduite urbanistique :

Le statut particulier des *installations légères* ne les dispense pas de devoir respecter **autant que possible** les règles urbanistiques habituelles, mis à part bien sûr en ce qui concerne la volumétrie, le gabarit, etc. Il y a donc lieu de tenir compte de l'ensemble de la *ligne de conduite urbanistique* habituellement appliquée sur l'ensemble du territoire :

<https://www.gouvy.be/ma-commune/services-communaux/Urbanismelogement/documents-d2019aide-a-la-conception-d2019un-projet>



3.1.2 Caractère exceptionnel de ces demandes :

Chaque projet sera analysé **au cas par cas** ; en effet, il est difficile d'établir des règles immuables et applicables à chaque installation de ce type. La présente ligne de conduite a donc principalement pour but d'essayer de retranscrire le processus d'analyse appliqué par le Collège communal à ces projets, afin de guider les demandeurs et de leur permettre de mettre toutes les chances de leur côté.

Néanmoins, le présent document ne suffira pas à défendre et à motiver l'implantation d'une installation légère, il devra être adapté à chaque cas de figure.

3.2 Implantation dans les cœurs de village :

L'implantation d'installations légères dans les cœurs de village est à éviter, car :

- Les installations légères sont difficiles à intégrer aux contextes bâtis habituels, que ce soit dans un contexte traditionnel, où la typologie locale est respectée, ou dans un contexte plus moderne ;
- La proximité de ce type d'installations avec le bâti résidentiel habituel peut générer des vis-à-vis problématiques et difficilement gérables ;
- Un Schéma de Développement Communal est d'application sur l'ensemble du territoire communal et définit des densités à respecter pour toutes les zones d'habitat ; la volonté est donc également de réserver le potentiel de construction et les emplacements à bâtir à la construction d'habitations unifamiliales traditionnelles, plus pérennes et plus adaptées au contexte urbanistique en place et à développer ;
- Il est primordial de préserver les espaces de jardins et les espaces verts dans les communes rurales ;

3.3 Implantation hors des cœurs de village :

L'implantation d'installations légères hors des cœurs de village peut s'envisager prioritairement aux conditions suivantes :

- L'installation légère a un caractère exceptionnel dans le lieu considéré ;
- Le terrain concerné est isolé ;
- Le terrain est desservi par une voirie suffisamment équipée et revêtue, conformément à l'article D.IV.55 du Code ; le projet pourrait être conditionné à l'équipement de cette voirie à charge des demandeurs et/ou au versement de toutes les garanties financières nécessaires à leur réalisation ;
- Le terrain concerné se situera en extrémité de zone d'habitat ;
- Tout en respectant l'ensemble des règles d'implantation d'une unité d'habitation (voir *Ligne de conduite urbanistique*), l'installation légère devra être implantée à minimum 10,00 mètres de l'habitation existante d'un tiers ;
- La visibilité de l'installation légère depuis le domaine public devra être réduite ;
- Des écrans végétaux doivent préexister à l'installation et/ou être plantés afin de garantir l'intégration des installations légères dans le paysage proche et éloigné ;

3.4 Procédures :

3.4.1 Publicité :

Chaque demande fera l'objet d'une annonce de projet, voire d'une enquête publique, afin d'anticiper les éventuels problèmes de vis-à-vis, les éventuelles incompatibilités qui n'auraient pas été perçues lors de la première lecture du projet.

3.4.2 Durée limitée :

- Ce type de permis sera octroyé pour une durée limitée conformément à l'article D.IV.80 du Code ; cette durée sera limitée à 5 ou 10 ans, suivant les situations ;
- Ces permis seront éventuellement renouvelables ;
- Le nombre de reconduction pourrait être limité suivant les situations ;

3.4.3 Critères de salubrité :

Les installations légères affectées à de l'habitation devront respecter l'ensemble des critères de salubrité et de surpeuplement visés à l'arrêté du 20 mai 2021, entré en vigueur le 1^{er} juin 2021, et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

INSTALLATIONS LEGERES	HABITATIONS	En zone destinée à l'URBANISATION	Uniquement en ZONE DE LOISIRS	MOBILE ou FIXE	Uniquement logement de l'exploitant	PU	ARCHI	D.II.27	
			Dans TOUTES les zones destinées à l'urbanisation	MOBILE	Placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes	PIL	ARCHI	R.IV.1-1 U2	
				MOBILE ou FIXE	Placement d'habitations légères préfabriquées ou en kit	PU	ARCHI	R.IV.1-1 K	
					Construction provisoire de chantier	PU	ARCHI	R.IV.1-1 P	En lien avec, et pour la durée d'un chantier autorisé par permis d'urbanisme
					Autres cas	PU	ARCHI	/	
	LOGEMENTS TOURISTIQUES	En zone non-destinée à l'URBANISATION	Uniquement en ZONE AGRICOLE	MOBILE ou FIXE	Uniquement logement de l'exploitant	PU	ARCHI	D.II.32	En lien avec une exploitation ou activité avérée, professionnelle (validation DDR), et à proximité de l'exploitation
			Uniquement en ZONE DE LOISIRS	MOBILE ou FIXE	Hébergement de loisir	PU	ARCHI	D.II.27	
			Dans TOUTES les zones destinées à l'urbanisation	MOBILE	Placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes	PIL	ARCHI	R.IV.1-1 U2	
				MOBILE ou FIXE	Autres cas	PU	ARCHI	Au cas par cas	
			Uniquement en ZONE AGRICOLE	MOBILE ou FIXE	Placement pour activité didactique, en lien avec une exploitation existante	PU	ARCHI	R.IV.1-1 U1	En lien avec une exploitation ou activité avérée, professionnelle (validation DDR, DNF, ...), et à proximité de l'exploitation/de l'activité
			Uniquement en ZONE FORESTIERE	MOBILE ou FIXE	Construction de cabanes en bois ou placement de tentes, tipis, yourtes, et bulles	PU	ARCHI	R.IV.1-1 V3	Les conditions pour l'habitat léger en ZF ne sont pas rencontrées à Gouvvy
			Dans TOUTES les zones non destinées à l'urbanisation	MOBILE ou FIXE	Dérogation à une zone contigüe pour raisons touristiques (ZL, ZA, ZF - zones naturelles, zones de parc et périmètre de point de vue remarquable)	PU	ARCHI	D.IV.7	

Ligne de conduite du PNDO : le présent tableau a pour but de simplifier la compréhension des différents scenarii et devra impérativement être mis en parallèle avec la présente ligne de conduite ainsi que celle du PNDO sur l'habitat léger.

Définition d'un HL : est 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 pas raccordée aux impétrants ». Une liste non exhaustive d'habitats correspondant à cette définition a été établie et comprend les : caravanes ; roulottes ; « tiny houses » : petites maisons (de 10 à 40 m² environ) mobiles à ossature bois ; containers ; « garden offices » : espace de bureau séparé de la maison et dédié par un travailleur à domicile professionnel ou par une entreprise à domicile ; yourtes ; cabanes ; tipis ; autres installations fixes (démontables) ou mobiles (lodges, etc.).

Dispenses de permis : toute dispense devra faire l'objet de la confirmation par le Service Urbanisme, afin de contrôler les zones d'affectation, les plans, les schémas et règlements applicables aux terrains concernés.

Légende :

- PU / ~~PU~~ / PIL : permis d'urbanisme obligatoire / dispense de permis d'urbanisme possible sous conditions / permis d'urbanisme d'impact limité obligatoire ;
- ARCHI / ~~ARCHI~~ : concours obligatoire d'un architecte / dispense de concours d'un architecte pour autant que les documents puissent être dûment fournis ;
- D.II.27 ; D.II.32 ; D.IV.7 ; R.IV.1-1 K ; R.IV.1-1 P ; R.IV.1-1 U1 ; R.IV.1-1 U2 ; R.IV.1-1 V3 : articles du Code du Développement Territorial correspondant à la thématique.