

L'impact du Code wallon de Développement territorial (CoDT) sur la police du logement

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

TABLE DES MATIÈRES

I.	Contexte : des polices de l'urbanisme et du logement qui ne cessent de se rapprocher	192
II.	La liaison opérée entre permis d'urbanisme et respect des règles de salubrité	193
a)	Deux thèses en présence	193
b)	Le CoDT	196
III.	La possibilité pour les communes d'afficher un surcroît de sévérité (en matière de superficie minimale) par rapport à la norme régionale	197
a)	Règlement communal sur l'insalubrité	197
b)	Règlement communal sur l'urbanisme	198
c)	Bon aménagement des lieux	199
IV.	L'habitat permanent	200
a)	Un phénomène à l'intersection entre les polices du logement et de l'urbanisme	200
b)	Le premier CoDT	201
c)	Le CoDTbis	201
V.	L'habitation qui n'est pas un logement	202
a)	Un espoir...	202
b)	... déçu	203

I. Contexte : des polices de l'urbanisme et du logement qui ne cessent de se rapprocher

1. Les polices du logement et de l'urbanisme entretiennent une relation marquée par un paradoxe. En théorie, elles sont gouvernées par le principe

d'indépendance l'une à l'égard de l'autre, qui interdit d'asseoir une décision en matière de logement sur des considérations touchant à l'urbanisme, et réciproquement¹ ; on ne saurait par exemple² refuser de délivrer un permis d'urbanisme au motif que le bien projeté ne respecte pas les prescriptions de salubrité fixées par le Code du logement³.

Pourtant, et bien au-delà du fait que la création d'un nouveau logement dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme⁴, ces deux polices ne cessent de se rapprocher, à l'effet notamment d'éviter que le citoyen reçoive – à propos d'un bien identique – deux réponses *différentes*, émanant du *même* niveau de pouvoir (régional)⁵. D'abord, ce principe d'autonomie des polices est concurrencé par la règle de la hiérarchie des normes (ou de la légalité), qui confère à ces exigences de salubrité une valeur supérieure à celle des actes à portée individuelle que sont les permis⁶. Ensuite, le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable a fait l'objet de retouches ces dernières années en vue d'établir une passerelle formelle (à propos du permis de location⁷ ou de la notion d'habitat durable⁸) avec le domaine de l'urbanisme. Par ailleurs, plusieurs communes cherchent (ou ont cherché) à renforcer l'exigence régionale de superficie minimale des habitations, par le truchement d'un règlement de salubrité ou d'urbanisme⁹. Et, même sans ces outils, elle reste toujours libre – suivant une

1. Cf. par exemple C.E. (XIII réf.), 24 juin 2003, Iserentant, n° 120.877, *Amén.*, 2004, p. 53, note Fr. LAMBOTTE et C.E. (XIII réf.), 25 avril 2002, Catteau, n° 106.093.

2. Avant le CoDT en tous cas (art. D.IV.57, 5°)... Voir *infra* n° 10 et s.

3. Le principe de l'indépendance des polices se double d'un principe de *cumul*, en ce sens que l'on doit satisfaire à *chacune* des différentes réglementations, successivement. « Ce n'est donc pas parce qu'un acte matériel est autorisé par une police qu'il pourra nécessairement être accompli. Si l'aménagement d'un logement requiert un permis d'urbanisme, l'obtention d'un tel permis ne dispense pas du respect des critères de salubrité et de surpeuplement déterminés en application du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable » (Chr. THIÉBAUT, « Les 'petits' logements, du point de vue du permis d'urbanisme », *Échos log.*, avril 2016, p. 48).

4. Art. 84, § 1^{er}, 6°, CWATUPE et art. D.IV.4, al. 1^{er}, 6°, CoDT.

5. Par exemple, le permis d'urbanisme est accordé alors que, plus tard, le permis de location lui sera refusé.

6. Cf. notamment C.E. (XIII), 9 août 2007, Hagon, n° 173.946 ; C.E. (XIII réf.), 2 juillet 2008, Le poumon vert de La Hulpe, n° 185.114 ; C.E. (XIII), 16 juin 2014, Commune de Braine-l'Alleud, n° 227.708 et C.E. (XIII), 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180. Pour de plus amples développements, voir *infra* n° 5.

7. Ainsi le législateur décreta-t-il décidé de lier la délivrance d'un permis de location au fait que le bien, déjà tenu d'observer les règles régionales et communales de salubrité, a « été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme » (art. 10, al. 2, 4°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, inséré par l'art. 13, § 2, du décret de la Région wallonne du 20 juillet 2005, *M.B.*, 25 août 2005). Ce qui, au passage, n'est pas sans impact ni difficultés au quotidien, notamment en ce que les réglementations de nature urbanistique tendent à varier fort dans le temps. Dès lors, le traitement d'un dossier de permis de location astreint les instances concernées à effectuer un travail d'archéologie juridique et à remonter dans le temps en quelque sorte, en vue de déterminer le régime applicable à l'époque de la construction (ou de l'aménagement) du bien en question. L'honnêteté commande cependant de signaler que ce travail a été rendu moins complexe par l'application depuis une dizaine d'années, au choix du demandeur d'un permis de régularisation, du régime juridique qui lui est le plus favorable – *ratione temporis* (art. D.VII.18, al. 1^{er}, du CoDT, lui-même repris de l'art. 155, § 6, al. 1^{er}, du CWATUPE, remplacé par l'art. 2, al. 1^{er}, du décret du 24 mai 2007, *M.B.*, 18 juin 2007).

8. Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable a promu en effet le concept d'« habitat durable », lequel se définit par des critères afférents à l'accessibilité, l'adaptabilité et la performance énergétique du bien (art. 13^{quater}, al. 1^{er} et 2, insérés par l'art. 20 du décret wallon du 9 février 2012, *M.B.*, 9 mars 2012). Précisément, le logement accessible est celui « dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du Code wallon de développement territorial que le Gouvernement détermine » (art. 1^{er}, 16^{bis}, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

9. Cf. N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *Amén.*, 2015, pp. 152 et s.

jurisprudence (ample) du Conseil d'État¹⁰ – de s'adosser sur la notion de bon aménagement des lieux pour refuser un permis d'urbanisme afférent à un bien qui satisfait pourtant aux critères de salubrité du Code du logement¹¹. *Last but not least*, un certain nombre de municipalités (et non des moindres : Charleroi¹², Namur¹³, Bruxelles-Ville¹⁴, Schaerbeek¹⁵, ...) a adopté des directives – internes – visant à restreindre les divisions d'immeuble¹⁶. Au final, c'est un tableau passablement intriqué que nous donnent à voir aujourd'hui les polices du logement et de l'urbanisme.

2. Dans ce cadre, il nous a semblé intéressant d'étudier la position adoptée par le nouveau Code wallon de Développement territorial (CoDT), norme législative suprême dans le domaine de l'urbanisme. Promulgué en deux temps (le décret du 24 avril 2014¹⁷ ayant été complété et abrogé par le décret – dit CoDT-bis – du 20 juillet 2016¹⁸, entré en vigueur le 1^{er} juin 2017¹⁹), ce Code renforce-t-il encore les liens – jugés déjà « particulièrement étroits »²⁰ – entre polices du logement et de l'urbanisme ? L'affirmative s'impose incontestablement, même si des angles morts subsistent. À notre estime, trois questions concrètes requièrent d'être étudiées ici sous cet angle (parce que le CoDT²¹ apporte des éléments de solution nouveaux, sinon les tranche) : la subordination de l'octroi d'un permis d'urbanisme au respect des normes de salubrité du Code du logement, la possibilité pour les communes d'adopter un règlement (ou un « guide » maintenant) plus sévère en matière de superficie minimale que la prescription régionale et, enfin, la consécration du phénomène de l'habitat permanent dans le champ urbanistique. L'examen de ces

thématiques attestera d'un approfondissement certain des relations entre les polices de l'urbanisme et du logement²². Mais, comme un résultat négatif est aussi un résultat, un quatrième et dernier sujet fermera notre propos : l'absence de prise en considération par le CoDT de « l'habitation qui n'est pas un logement » (notion portée haut par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

II. La liaison opérée entre permis d'urbanisme et respect des règles de salubrité

3. L'octroi d'un permis d'urbanisme doit-il se faire dans la nécessaire conformité du bien aux règles de salubrité ? Dit autrement, l'insalubrité de l'habitation formant l'objet du permis autorise-t-elle la commune à refuser celui-ci ? Deux thèses sont en présence mais, au final, le CoDT a tranché la question. Pour apprécier cette dernière intervention à sa juste mesure, il paraît utile de retracer la controverse.

a) Deux thèses en présence

• Autonomie des polices

4. Suivant la première thèse, le principe d'autonomie des polices doit conduire à répondre négativement aux questions précitées ; c'est uniquement dès lors sur des normes de type urbanistique²³ que l'autorité locale est admise à asseoir sa motivation. Nulle part en tous cas les réglementations urbanistiques bruxelloises par exemple (CoBAT²⁴) gouvernant la délivrance des

10. Cf. notamment C.E. (XIII), 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180 ; C.E. (XV), 31 mai 2013, Rebetonim, n° 223.669 ; C.E. (XV), 17 octobre 2014, Toint, n° 228.798 ; C.E. (XIII), 8 juillet 2013, Caminiti, n° 224.291 et C.E. (XIII réf.), 12 décembre 2014, Doumont, n° 229.545.

11. Voir *infra* n° 20 et 21.

12. Voir la « Directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements » prise par le collège communal en date du 8 décembre 2015. Cf. notamment, pour une justification, l'interview accordée par l'échevine du logement de Charleroi (Ornella Cengic) à *Échos log.*, 2015, n° 2, pp. 10 et s. ; elle assure par là lutter contre les « marchands de sommeil ».

13. Cf. les « Lignes de conduite sur la division d'immeubles existants en plusieurs logements » adoptées par le collège communal le 3 juillet 2015.

14. Cf. les « Recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial » énoncées par le Conseil communal en sa réunion du 9 octobre 2008.

15. Voir les « Lignes de conduite [pour] apprécier les demandes de permis » que le Collège des bourgmestre et échevins s'est fixées le 18 décembre 2007.

16. Pour une analyse, lire N. NERNARD, « La question de la superficie minimale au croisement des polices du logement et de l'urbanisme (ou : les communes ont-elles le droit de prendre un règlement renforçant les exigences régionales et une directive limitant les subdivisions d'immeuble ?) », *Échos log.*, 2015, n° 2, pp. 3 et s.

17. *M.B.*, 15 septembre 2014.

18. *M.B.*, 14 novembre 2016. « Pour une description générale du décret, voir. N. VAN DAMME, 'Du CWATUPE au CoDT (en passant par le CoDT 2014) – Brève présentation du CoDT adopté par le décret du 20 juillet 2016', *Amén.*, 2017, pp. 83 et s. »

19. Art. 112 du décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, *M.B.*, 14 novembre 2016 et art. 34, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du Développement territorial, *M.B.*, 3 avril 2017.

20. M. PÂQUES, L. DONNAY et C. VERCHEVAL, « Les besoins sociaux et économiques de la collectivité », *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme 50 ans après la loi organique*, sous la direction de M. DELNOY et al., Limal, Anthemis, 2013, p. 424.

21. Même si la plupart des dispositions du Code de Développement territorial ici mobilisées sont issues du (second) décret du 20 juillet 2016, on utilisera dans cette contribution l'expression générique « CoDT » (y compris dans les références législatives), réservant le vocable « CoDTbis » (ou « CoDT(bis) ») aux seules considérations établissant une comparaison entre les deux décrets wallons.

22. Il est un autre point sur lequel le CoDT imprime une inflexion intéressante en matière de logement : les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme (chapitre III du titre I^{er} du livre IV). D'une part, ce nouvel instrument explique ce qu'il faut entendre par « créer un nouveau logement dans une construction existante » (formule utilisée par l'art. D.IV.4, al. 1^{er}, 6^o, CoDT), à savoir « créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial » (art. D.IV.4, al. 2, CoDT). D'autre part, le législateur a inclus de manière expresse la « création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot » au sein de l'hypothèse de la modification de la destination de tout ou partie d'un bien assujettie elle aussi à permis d'urbanisme (art. D.IV.4, al. 1^{er}, 7^o, CoDT), tout en précisant que la création d'une seule chambre occupée à titre de kot chez l'habitant n'est pas, elle, soumise à permis (art. D.IV.4, al. 3, CoDT). Toutefois, parce qu'il nous semble moins novateur ou décisif que les trois sujets susmentionnés, ce point ne fera pas l'objet, dans le cadre restreint de cette contribution, de développements ultérieurs.

23. Comme le titre II (« Normes d'habitabilité des logements ») du Règlement régional d'urbanisme à Bruxelles, institué par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006, *M.B.*, 19 décembre 2006.

24. Acronyme usuel pour le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

permis n'esquissent-elles une telle corrélation. « En ce qui concerne le permis d'urbanisme, relevons que le refus d'un permis ne pourrait en aucun cas se fonder sur les normes du Code bruxellois du logement », expliquait en ce sens une précédente Secrétaire d'État bruxelloise au logement (particulièrement bien placée puisque, une fois n'est pas coutume, le titulaire de la charge cumulait l'urbanisme sur sa tête) ; « ce sont les prescriptions du RRU (Règlement régional d'urbanisme) qui sont d'application et non celles du Code du logement »²⁵. Il en est allé de même pendant longtemps en Région wallonne (jusqu'à l'adoption du CoDT²⁶). Ensuite de quoi, certains auteurs sont-ils tentés de recommander « la plus grande prudence aux communes : mieux vaut ne pas délivrer de permis manifestement contraires aux normes du Code, en justifiant formellement la décision prise non par rapport au Code mais par rapport au Titre II du RRU ou en raison du bon aménagement des lieux »²⁷.

• Bonne administration/hiérarchie des normes/...

5. Cette première thèse, toutefois, se heurte à plusieurs principes généraux de droit. On songe, en premier lieu, au principe de bonne administration, censé régir étroitement l'activité des communes. En effet, celui-ci « impose notamment à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause et de motiver adéquatement ses décisions »²⁸ ; autrement dit, le pouvoir local doit prendre en compte l'ensemble des éléments juridiques pertinents avant d'adopter un acte individuel.

Ce principe a reçu le plein aval du Conseil d'État²⁹. Confrontée à une demande d'annulation d'un permis d'environnement relatif à l'installation, au sein d'un site classé pour ses qualités paysagères et écologiques, d'un centre de formation (comprenant entre autres bureaux, restaurant et parking), la haute juridiction a refusé de se réfugier derrière le fait que ledit

classement, parce qu'émargeant à une autre police³⁰, constituait un élément étranger à l'affaire³¹ ; « il est de bonne administration que l'autorité qui, saisie d'une demande de permis d'environnement, doit examiner si l'exploitation projetée est susceptible de causer, directement ou indirectement, des dangers, des nuisances ou des inconvénients pour l'environnement, prenne en considération la circonstance que le site est classé pour son intérêt dans le domaine de la flore et de la faune et donc que cet intérêt est juridiquement consacré ; que même si ce classement relève d'une autre police, il s'agit d'un élément important que l'autorité chargée de se prononcer sur la demande de permis d'environnement doit prendre en considération pour procéder à un examen complet des circonstances de la cause » (arrêt *Le poumon vert de La Hulpe*)³².

6. Il est d'autres règles – que la bonne administration – à venir mitiger le principe d'autonomie des polices. Pensons par exemple à la hiérarchie des normes, de nature à astreindre la commune à vérifier le respect dû aux exigences de salubrité par exemple avant de délivrer le permis d'urbanisme³³. Signalons à ce propos – si besoin est – que cet acte de portée individuelle qu'est le permis d'urbanisme se situe, au sein de la hiérarchie en question, à un échelon *inférieur* à l'arrêté du Gouvernement wallon (du 30 août 2007) édictant ces exigences³⁴, texte pleinement normatif, lui³⁵.

C'est en ce sens en tous cas qu'il faut comprendre l'arrêt *Commune de Braine-l'Alleud* du Conseil d'État selon lequel « dans la mesure où le projet examiné par l'autorité administrative dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme est de type résidentiel, il appartient à cette autorité de vérifier que les critères de salubrité édictés en vertu du Code du logement sont respectés »³⁶. Dans une espèce ultérieure, la haute juridiction a précisé que cet arrêt « établit seulement que l'autorité compétente en matière d'urbanisme ne

25. Réponse donnée le 11 octobre 2005 par Mme Françoise Dupuis à la question orale de M. Alain Daems sur « les kots étudiants face aux normes du Code du logement », Parl. Rég. Brux.-Cap., B.I.Q., 2004-2005, n° 93, p. 12.

26. Voir *infra* n°s 10 et s.

27. Fr. LAMBOTTE, « Les communes, la lutte contre l'insalubrité et le Code bruxellois du logement », *Rev. dr. commun.*, 2006, n° 2, p. 24.

28. Ch.-H. BORN et A.-S. RENSON, « Les relations du droit de l'urbanisme avec les autres polices administratives : de la guerre des polices à la police intégrée ? », *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme 50 ans après la loi organique*, sous la direction de M. DELNOY et al., Limal, Anthemis, 2013, p. 383.

29. Cf. par exemple, en ce qui concerne les relations entre polices de l'urbanisme et des monuments, C.E. (XIII), 10 février 2009, Vanderput, n° 130.319. Et, avec le droit de l'environnement, voir C.E. (XIII réf.), 8 mai 2008, Le Hodey, n° 182.769.

30. L'urbanisme.

31. Tel était précisément l'argument avancé par la commune ayant accordé le permis : « l'appréciation du respect des conditions et des interdictions qu'énonce l'arrêté de classement a été opérée lors de l'examen de la demande de permis d'urbanisme afférente à la construction du projet critiqué, c'est-à-dire là où elle devait avoir lieu ». De manière générale, le pouvoir local « invoque le principe de l'indépendance des polices administratives pour en déduire qu'il n'appartient pas à une autorité administrative qui met en œuvre une police spéciale de fonder sa mesure sur des considérations qui relèvent spécifiquement d'une autre police spéciale ».

32. C.E. (XIII réf.), 2 juillet 2008, Le poumon vert de La Hulpe, n° 185.114.

33. Cf. également la justification fournie par l'auteur d'une proposition de décret wallon ayant abouti à soumettre à permis d'urbanisme la création d'au moins deux logements au sein d'une maison unifamiliale existante : « il est aussi de l'intérêt de l'autorité communale [commise à la délivrance du permis d'urbanisme] de veiller à ce que les personnes qui sont logées dans un bâtiment le soient dans des conditions de salubrité décente telle que fixées par la circulaire du 26 avril 1993 du ministre du Logement » (proposition de décret complétant l'article 41, § 1^{er}, du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, développements, *Doc. parl.*, Cons. Rég. w., 1992-1993, n° 179/1, p. 2). Ladite circulaire (circulaire ministérielle du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne, *M.B.*, 30 juin 1993, *Err.* 10 novembre 1993) peut être vue comme « l'ancêtre » de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, *M.B.*, 13 mars 1999, texte lui-même remplacé par l'actuel arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

34. Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

35. La norme étant par essence de portée générale et abstraite.

36. C.E. (XIII), 16 juin 2014, *Commune de Braine-l'Alleud*, n° 227.708.

peut admettre un projet qui ne respecte pas les règles minimales de salubrité imposées en vertu du Code du logement » (arrêt *De Villa*)³⁷. En un mot, pour le Conseil d'État, « le principe de la légalité, qui prime celui de l'indépendance des polices, s'oppose à ce qu'un permis d'environnement autorise une exploitation que doit abriter un bâtiment dans un site classé, qui se révélerait totalement incompatible avec cet objectif en réduisant à néant l'un des intérêts ayant justifié le classement » (arrêt *Le poumon vert de La Hulpe*)³⁸ ; autrement dit, « en vertu du principe de légalité, une autorité qui est appelée à délivrer une autorisation individuelle en application d'une réglementation déterminée doit se conformer à toutes les prescriptions de valeur législative ou réglementaire, fussent-elles relatives à une autre police administrative » (arrêt *Hagon*)³⁹. Selon certains⁴⁰, par surcroît, ce principe de la hiérarchie des normes jouit d'un fondement constitutionnel⁴¹, contrairement à la règle de l'indépendance des polices.

7. Dans un registre approchant, il y a lieu de pointer l'article 23 de la Constitution, qui consacre dans le même mouvement le droit à la santé⁴², le droit à un logement décent⁴³ et le droit à la protection d'un environnement sain⁴⁴, entre autres droits économiques, sociaux et culturels. Occupant fatalement le plus haut rang dans la hiérarchie des normes (en droit interne à tout le moins), cette disposition n'en pâtit pas moins d'une applicabilité directe douteuse⁴⁵. Cette incertitude n'a cependant pas empêché plusieurs juridictions de s'emparer de l'attribut dans des affaires urbanistiques (sans nécessairement lui donner le dessus⁴⁶).

Jugé ainsi (par le Conseil d'État) que, en matière d'implantation de stations-relais de téléphonie mobile, « le principe de précaution s'impose à l'administration qui instruit une demande de permis d'urbanisme

et décide de délivrer ou refuser ce permis », attendu que « cette obligation d'agir en précaution découle d'abord de l'article 23, alinéa 3, 2° et 3°, de la Constitution »⁴⁷. De manière générale, pour la Cour constitutionnelle, « il appartient au législateur décentralisé de rechercher un équilibre entre le bon aménagement du territoire et le droit à un logement décent garanti par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution »⁴⁸. Et, dans une autre espèce, le droit constitutionnel au logement s'est opposé à la condamnation pour infraction urbanistique d'un couple installé de manière permanente dans une résidence de week-end, eu égard à la politique de tolérance menée par la commune pendant des années ainsi qu'à la légitime confiance que cette dernière a pu faire naître auprès des occupants⁴⁹.

Au minimum, dès lors, l'insertion en 1994 de cette disposition au sein de notre charte fondamentale⁵⁰ doit avoir pour effet, sauf à lui dénier toute réalité juridique, d'inviter le pouvoir local concerné à réfléchir – avant de délivrer un permis d'urbanisme – aux retombées du projet sur les plans de l'environnement, du logement et de la santé... sinon à intégrer celles-ci dans sa décision⁵¹.

8. En défaveur toujours de la première thèse, on n'oubliera pas de relever que les critères régionaux de salubrité couvrent théoriquement aussi les logements qui ne sont *pas* donnés à bail. Dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, en effet, ni l'article 3 (fixant les normes) ni les articles 5 et suivants (arrêtant la procédure de vérification de celles-ci) ne cantonnent le respect dû aux règles régionales de salubrité au parc locatif ; il en va de même en Région flamande⁵².

9. Empreinte de pragmatisme, cette (seconde) thèse ne va cependant pas de soi. D'abord, elle perd de sa

37. C.E. (XIII), 14 septembre 2015, *De Villa*, n° 232.180.

38. C.E. (XIII réf.), 2 juillet 2008, *Le poumon vert de La Hulpe*, n° 185.114. L'argument de la hiérarchie des normes mêle, on le voit, des considérations liées au principe (précité) de bonne administration. De manière générale, cet argument semble jouir d'un statut secondaire dans la présente affaire par rapport à la bonne administration.

39. C.E. (XIII), 9 août 2007, *Hagon*, n° 173.946.

40. Cf. Chr. THIÉBAUT, *op. cit.*, p. 50.

41. Art. 159 de la Constitution.

42. Al. 3, 2°.

43. Al. 3, 3°.

44. Al. 3, 4°.

45. Voir notamment C.E. (V), 14 janvier 1999, Communauté française, Région wallonne et De Wagter, n° 78.153 (« les droits économiques et sociaux de l'article 23 sont en principe sans effet direct [et] dès lors, ils ne peuvent être invoqués devant le juge sur la seule base de leur inscription dans la Constitution ») ainsi que C.E. (X), 3 juillet 1995, Beerts, n° 54.196. On épinglera également, en amont, l'insistance mise par les travaux préparatoires sur l'absence d'effet direct attaché à l'article 23 de la Constitution (révision du titre II de la Constitution, en vue d'y insérer un article 24bis relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, développements, *Doc. parl.*, Sénat, sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/1, p. 4 et n° 100-2/3, pp. 4, 9 et 11).

46. Cf. entre autres C.E. (VII), 5 juillet 1995, Wolter-Hofmans, n° 54.302 ; C.E. (X), 20 novembre 2000, Bogaerts et Meeus, n° 90.902 ; C.E. (X), 31 octobre 2001, Verduyn, n° 100.514 ou encore C.E. (X), 11 juillet 2006, Vermeiren, n° 161.252.

47. C.E. (XIII), 16 mars 2010, Huys et Kupka, n° 161.252.

48. C.C., 9 décembre 2010, n° 137/2010, B.3.1.

49. Corr. Termonde, 18 novembre 1997, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 266, note S. DE TAEYE et F. VAN ACKER. *Contra* : Corr. Termonde 14 juin 2004, *T.M.R.*, 2005, p. 711 et Civ. Turnhout, 19 mai 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 98.

50. Loi du 31 janvier 1994 portant modification à la Constitution, *M.B.*, 12 février 1994. L'article 24bis initial est devenu 23 après renumérotation (*M.B.*, 17 février 1994).

51. Pour de plus amples développements sur le thème, voir N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, Bruxelles, Larcier, 2011.

52. Voir les art. 5 et 15 à 20quinquies du Code flamand du Logement. Le régime en vigueur à Bruxelles est incontestablement moins clair dans la mesure où si les standards de salubrité concernent en théorie toutes les habitations, le Code du Logement n'a prévu de procédure de vérification et de sanctions qu'à l'égard des biens donnés à bail ; il suffit de comparer à cet effet les formulations utilisées respectivement par les art. 4, § 1^{er}, *ab initio* (« les logements doivent respecter les exigences suivantes [...] »), et 5, § 1^{er}, (« nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...] », sous peine des sanctions prévues aux articles [...] »). Et, à propos des biens en infraction, le Code bruxellois du Logement n'évoque que l'interdiction à la « location » (art. 7, § 3, al. 7, 1^{er} tiret).

vigueur devant le fait qu'aucune procédure n'a été prévue à Bruxelles pour mettre en œuvre le Code du Logement au sein des habitations occupées par leur propriétaire⁵³. Ensuite, et plus fondamentalement, certains standards de qualité des logements (comme la superficie minimale⁵⁴, à calculer *en fonction du nombre de résidents*⁵⁵) ne s'apprécient qu'une fois le bien loué ou occupé, et fatalement pas au stade antérieur du dépôt des plans de construction ou de rénovation de celui-ci (moment auquel est sollicité le permis d'urbanisme)⁵⁶.

b) Le CoDT

10. Épineuse, cette question vient d'être réglée en Région wallonne puisque le CoDT dispose en termes exprès : « Le permis [d'urbanisme] peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à [...] un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité »⁵⁷. L'article 3, 5°, en question concerne l'éclairage naturel tandis que l'article 4, alinéa 2, évoque la possibilité pour le Gouvernement de réputer malgré tout salubre (et à certaines conditions) un logement qui contreviendrait aux normes de salubrité⁵⁸.

11. Cette mise au point législative doit être saluée, doublement. D'abord, elle a le mérite de trancher un vieux nœud gordien. Ensuite, la transversalité ici

instaurée entre polices du logement et de l'urbanisme n'est plus le fait d'un Code du Logement, mais d'un Code de l'Urbanisme. Longtemps « à sens unique »⁵⁹ (en ce sens que la main était tendue à partir d'un seul côté – le logement en l'espèce⁶⁰), l'articulation entre les deux matières s'est bilatéralisée en quelque sorte.

12. Pour autant, la réforme appelle quatre remarques. D'abord, on peine à percevoir la raison qui a poussé le législateur décréter à ne retenir, au sein de l'article 3 du Code wallon du Logement énonçant les différentes conditions de salubrité, que le 5° (relatif au seul éclairage naturel)⁶¹ ; sans doute faut-il y voir une malencontreuse erreur de plume⁶² (d'autant plus que le texte évoque lui-même « les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, [...] »⁶³).

Dans le même registre, n'aurait-il pas été plus opportun de renvoyer à l'article 3*bis* du même Code (afférent aux paramètres de surpeuplement) dans la mesure où c'est surtout la thématique de la superficie des habitations qui intéresse les communes ? Mais on buterait alors à nouveau sur la difficulté soulevée plus haut⁶⁴ concernant l'impossibilité d'apprécier le respect de certaines normes de salubrité – comme la superficie⁶⁵ – *avant toute occupation ou mise en location*. Probablement est-ce cette considération qui a conduit le ministre compétent à ne sélectionner pour cette disposition « que les critères relatifs au Code wallon du Logement et de l'Habitat durable qui sont *mesurables* et donc vérifiables *sur les plans* communiqués par le demandeur »⁶⁶. Sans contredit... mais il y a assurément d'autres normes (que l'éclairage naturel) à entrer dans cette catégorie-là⁶⁷ !

53. Certes, le Conseil d'État a considéré qu'un arrêté d'inhabitabilité pris en raison notamment de la non-conformité du bien aux normes régionales n'empêchait pas uniquement la poursuite du bail, mais touchait à « l'habitabilité même » des lieux. Ceux-ci, en d'autres termes, ne peuvent plus être occupés « par qui que ce soit », pas même donc par leur(s) propre(s) propriétaire(s). Voir C.E. (VI), 14 janvier 2014, Boon, n° 226.062 et, en amont, C.E. (VI), 16 avril 2013, Boon, n° 223.161. Il est vrai cependant que l'arrêté d'inhabitabilité édicté par le bourgmestre (à l'encontre de l'ensemble de l'immeuble) « débordait » la décision d'interdiction à la location (n'affectant que quatre des douze logements que compte cet immeuble) prononcée par les services régionaux. Par ailleurs, était encore en vigueur à l'époque des faits la disposition légale (art. 14, al. 2, du précédent Code bruxellois du Logement) suivant laquelle tout arrêté d'inhabitabilité relatif à une habitation louée, qu'il s'adosse sur le pouvoir de police spéciale ou, même, générale de la commune (art. 133 et 135 de la nouvelle communale respectivement), ne pouvait être levé qu'à l'intervention de la Région (et, concrètement, moyennant la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité), ce qui entretenait une certaine confusion entre ces deux champs juridiques.

54. En Wallonie, la question de la superficie minimale a été distraite des critères de salubrité pour être érigée en norme en soi, dite de surpeuplement (voir *infra* note infrapaginale n° 97). Cf. l'art. 3*bis* du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ainsi que l'intitulé du chapitre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement, M.B., 30 octobre 2007 : « Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement » (souligné par nous).

55. Voir notamment l'art. 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, M.B., 19 septembre 2003 (« Le logement doit présenter une surface minimale, exprimée en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente au moment de la formation initiale du contrat de bail, et fixée comme suit : [...] »). Cf. aussi l'art. 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

56. Cf. Fr. LAMBOTTE, *op. cit.*, p. 24.

57. Art. D.IV.57, 5°.

58. Ce que l'exécutif n'a pas manqué de réglementer : art. 19, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement, M.B., 30 octobre 2007. L'arrêté étend cette tolérance au critère de surpeuplement (cf. l'al. 2 de cette disposition).

59. Suivant le mot de Chr. THIÉBAUT, *op. cit.*, p. 49.

60. Voir *supra* n° 1.

61. La section de législation du Conseil d'État s'interroge même sur la compatibilité de cette disposition avec les règles anti-discrimination (projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, avis du Conseil d'État, Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/1*bis*, p. 196).

62. C'est ce que semblent suggérer en tous cas J.-Fr. CARTUYVELS et É. ORBAN de XIVRY, « Permis d'urbanisme : les nouveautés apportées par le CoDT », *Droit de l'urbanisme – CoDT(bis) et CoBAT : quelles nouveautés pour la pratique notariale ?*, sous la direction de C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 230.

63. Souligné par nous.

64. Voir *supra* n° 9.

65. Qui se calcule en fonction du nombre d'occupants.

66. Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 53.

67. Qu'on songe à la sécurité des installations électriques et de gaz, au monoxyde de carbone, etc.

Sur le plan des principes cette fois, la nature fermée ou limitative de l'alternative proposée par cette disposition du CoDT (« soit... soit... ») donne à penser que, dans pareil cas de figure, le permis doit impérativement connaître l'un ou l'autre de ces deux régimes (le refus ou la subordination à des conditions particulières). C'est oublier cependant que la phrase s'ouvre avec un verbe potestatif (« le permis peut... »), de sorte que la commune garde entière sa liberté de tenir compte, ou non, des règles de salubrité. Il est donc toujours concevable aujourd'hui de voir octroyé un permis d'urbanisme afférent à une habitation insalubre, sans qu'il ne soit ni refusé ni même assorti d'exigences spécifiques. Si la réforme a rendu possible l'appariement du permis aux critères de salubrité, elle ne lui a conféré aucun caractère automatique ou contraint (ce que paraissent confirmer les travaux préparatoires⁶⁸) ; son application, en d'autres termes, dépend du bon vouloir des pouvoirs locaux.

Quid, enfin, si la commune a choisi de prendre en considération ces canons de salubrité et que le bien s'y montre parfaitement conforme ? Le permis *doit-il* alors être délivré (pour peu que les normes urbanistiques soient elles aussi rencontrées) ? Non pas. Il serait abusif d'inférer de la liaison ainsi opérée (à titre facultatif) que le permis d'urbanisme est désormais octroyé de manière mécanique lorsque l'habitation satisfait bien aux canons du Code du Logement ; l'autorité locale peut toujours refuser l'autorisation urbanistique si elle estime que la construction envisagée malmène la notion de bon aménagement des lieux. On y reviendra⁶⁹.

III. La possibilité pour les communes d'afficher un surcroît de sévérité (en matière de superficie minimale) par rapport à la norme régionale

13. Érigée par le Code du Logement en condition de salubrité d'abord⁷⁰, de surpeuplement ensuite⁷¹, la question de la superficie minimale des habitations est réglée de manière exhaustive par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007⁷². Les communes sont-elles fondées à *renforcer* ces critères, en relevant les seuils régionaux (ce qui revient à imposer des superficies minimales *plus grandes*)⁷³ ? La réponse dépend du type de règlement utilisé pour ce faire.

a) Règlement communal sur l'insalubrité

14. S'il s'agit tout d'abord d'un règlement communal sur l'insalubrité, la réponse est indubitablement négative dans la mesure où, en amont, la superficie des habitations est sans rapport avec la compétence du pouvoir local en matière de salubrité⁷⁴ ; celle-ci, a souligné le Conseil d'État (à plusieurs reprises)⁷⁵, est cantonnée aux aspects *hygiéniques* ou de santé publique⁷⁶. Ou alors, il revient à la commune de démontrer précisément en quoi des logements trop petits seraient susceptibles de constituer des sources de nuisances sanitaires ou porteraient atteinte à la sécurité publique⁷⁷. Ceci étant, rien n'empêche le législateur régional, pour débloquer la situation, de prévoir une habilitation expresse en ce sens, au sein du Code du Logement par exemple ou de la nouvelle loi communale⁷⁸, mais aucune démarche de ce type n'est envisagée pour l'heure.

68. « La disposition proposée ajoute un point 5° qui *permet* à l'autorité compétente [...] de refuser ou de conditionner un permis d'urbanisme lorsque les critères de salubrité et de surpeuplement ne sont pas rencontrés » (projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 *quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 *quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 53, souligné par nous).

69. N°s 20 et 21.

70. Voir l'art. 3, al. 2, 7°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, avant son abrogation des œuvres de l'art. 7 du décret wallon du 9 février 2012, *M.B.*, 9 mars 2012.

71. Art. 3 *bis* du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, inséré par l'art. 8 du décret du 9 février 2012.

72. Art. 17 et 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° *bis*, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

73. Ce questionnement a toute son importance dans la mesure où l'expérience de terrain montre de nombreuses communes qui, pour des motifs fort peu louables parfois (éviter que la population précarisée s'installe sur son territoire), adoptent un règlement en ce sens ; seuls des ménages aisés, en effet, peuvent « s'offrir » des logements d'une certaine taille.

74. Art. 135 de la nouvelle loi communale.

75. « De tels objectifs [le rehaussement des normes régionales de superficie opéré par le règlement communal sur l'insalubrité] relèvent de la politique du logement mise en œuvre notamment par le Code wallon du logement et sont étrangers à la police communale de la salubrité publique réglée par l'article 135 de la nouvelle loi communale », explique la Haute juridiction, qui relève que la ville a « confondu les objectifs propres de deux polices administratives distinctes » (C.E. (XIII) réf.), 27 mars 2002, Rosier, n° 105.215). Cf. aussi C.E. (XIII), 21 février 2002, Dejardin, n° 103.845, C.E. (VII), 6 octobre 1971, Vrielynck, n° 14.935 et C.E. (III), 7 octobre 1997, Modica, n° 68.650.

76. Ainsi, « l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation, celle qui, étant un foyer d'infection ou ne répondant plus à ce qui est considéré comme étant aujourd'hui le strict minimum en matière d'hygiène, menace non seulement la santé d'éventuels occupants mais aussi la santé publique en général » (C.E. (VII), 28 avril 1966, Baetens et Beernaert, n° 11.779).

77. Dès l'origine, d'ailleurs, la législation urbanistique a été conçue avec l'idée notamment que l'agencement des logements contribue à améliorer la santé de leurs occupants. Ainsi, le père de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (*M.B.*, 12 avril 1962) explique que « la ville est faite pour les hommes et il convient qu'elle soit organisée de façon que leur santé n'y soit pas mise en péril et que le bien-être matériel soit porté à son niveau le plus élevé. C'est là l'aspect social de l'urbanisme » (projet de loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, exposé des motifs, *Doc.*, Sénat, 1958-1959, p. 2).

78. Nouvelle loi communale du ressort essentiellement des Régions aussi, depuis la réforme institutionnelle de 2001 (art. 6, § 1^{er}, VIII, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, remplacé par l'art. 4 de la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant transfert de diverses compétences aux régions et communautés, *M.B.*, 3 août 2001).

b) Règlement communal sur l'urbanisme

15. *Quid* si, pour contourner ce déficit de compétence réglementaire, la commune devait décider de recourir à un règlement sur l'urbanisme cette fois ? Certes, la question de la superficie cadre mieux avec cette matière (qu'avec la dimension hygiénique liée à la salubrité communale), notamment parce que la thématique de la « densification » relève de l'urbanisme⁷⁹. Mais, de toute façon, une autre interrogation se pose ici : de quelle marge de manœuvre dispose le pouvoir local face à un éventuel règlement régional déjà existant ? Deux périodes sont à prendre en compte, suivant que la matière était/est régie par le CWATUPE ou le CoDT.

• CWATUPE

16. Sous l'empire du CWATUPE, les règlements communaux d'urbanisme « complètent, le cas échéant, les prescriptions des règlements régionaux d'urbanisme », sans cependant pouvoir y « déroger »⁸⁰ ; il y a là un véritable « rapport hiérarchique »⁸¹ (en faveur du règlement régional, même postérieur⁸²), avec mécanisme de correction à la clef⁸³. Quelle acception donner cependant à ce verbe « compléter » ? Vise-t-on par là le renforcement des exigences attachées à un critère actuel ? Ou plutôt l'introduction d'un *nouveau critère*, non prévu par le texte régional ? Les deux positions s'autorisent d'arguments⁸⁴.

17. La situation, on le voit, était marquée par une certaine incertitude. Certes, le législateur wallon n'a pas jugé opportun d'adopter un règlement régional

d'urbanisme en matière de superficie (ou même, plus largement, de salubrité)⁸⁵ ; les seules normes qui existent donc sur ce point ont été édictées dans le cadre de la politique du logement. Cette circonstance est-elle cependant de nature à régler la question ? Ce point est douteux. Au vu du texte de loi, en effet, le pouvoir réglementaire du Conseil communal ne paraît pas subordonné à l'existence préalable d'un règlement régional d'urbanisme, qu'il s'agirait uniquement de compléter⁸⁶ ; cette dernière éventualité n'est envisagée que « le cas échéant »⁸⁷.

• CoDT

18. Le CoDT initial (institué donc par le décret wallon du 24 avril 2014⁸⁸) a apporté une première modification, en supprimant les concepts de règlement régional d'urbanisme et de règlement communal d'urbanisme, au profit du « guide régional d'urbanisme »⁸⁹ et du « guide communal d'urbanisme »⁹⁰, que l'autorité concernée « peut adopter »⁹¹.

Pour ce qui est de la question qui nous occupe, la situation reste globalement similaire. Embrassant les mêmes sujets essentiellement qu'auparavant⁹², le guide communal « complète, le cas échéant, les objectifs, indications ou normes du guide régional »⁹³ et, à propos de ces dernières, est libre de déterminer des « normes complémentaires » à celles que viserait le guide régional⁹⁴. L'adjectif « complémentaire » ne doit cependant laisser accroire que la compétence communale serait tributaire d'une intervention préalable de la Région ; même sans guide supérieur (régional) préexistant, la commune reste admise à traiter des sujets qui lui sont dévolus⁹⁵.

79. Art. D.II.45, § 5, al. 1^{er}, CoDT. Voir aussi C.E. (XIII réf.), 12 décembre 2014, Doumont, n° 229.545. Cf. aussi l'explication donnée par le ministre compétent dans les travaux préparatoires du premier CoDT (projet de décret abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie et formant le Code du Développement territorial, rapport présenté au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité, *Doc.*, Parl. w., 2013-2014, n° 942/327ter, p. 442).

80. Art. 78, § 1^{er}, al. 1^{er}. Voir aussi l'art. 91, al. 2, du CoBAT.

81. J. van YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 303. Cf. à cet égard l'art. 119, al. 2, de la nouvelle loi communale.

82. M. DELNOY et al., *Le CWATUPE expliqué. Et indications sur l'avant-projet de CoDT*, Liège, Éd.Pro, 2014, pp. 161 et s.

83. Art. 81 du CWATUPE et art. 95 du CoBAT ; voir aussi l'art. 85 de la loi provinciale. Et, aujourd'hui, cf. l'art. D.III.9, § 2, CoDT. Voir sur la question J.-M. SECRETIN, « Les règlements d'urbanisme », *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme 50 ans après la loi organique*, sous la direction de M. DELNOY et al., Limal, Anthemis, 2013, pp. 59 et s.

84. Qu'on trouvera exposés dans N. BERNARD, « Les interactions (insoupçonnées) des polices du logement et de l'urbanisme », *Amén.*, 2015, p. 156.

85. Voir *a contrario* le titre I^{er} du livre V du CWATUPE, qui recense les « règlements généraux » existants. Cf. aussi l'art. D.III.11 CoDT.

86. Art. 78, § 1^{er}, al. 1^{er}, première phrase, du CWATUPE.

87. Art. 78, § 1^{er}, al. 1^{er}, seconde phrase.

88. *M.B.*, 15 septembre 2014.

89. Ce guide régional « décline pour la Wallonie ou pour une partie de son territoire dont il fixe les limites, les objectifs du schéma de développement de l'espace régional en objectifs d'urbanisme, indications et normes, en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte » (art. D.III.1, al. 2). Il peut comprendre à la fois des « indications » (sur la « volumétrie » des constructions par exemple : art. D.III.2, 1^o, *litt.* a) et des « normes » (relatives entre autres à la « salubrité » ou la « qualité acoustique » des constructions : art. D.III.2, 2^o, *litt.* a) et b) respectivement). L'idée, par là, est de regrouper au sein d'un seul document « toutes les indications ou normes applicables sur le territoire de la Région wallonne » (projet de décret abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2013-2014, n° 942/1, p. 36), c'est-à-dire « l'ensemble des règlements régionaux inclus dans le CWATUP » (projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 38).

90. Quant à lui, le guide communal d'urbanisme poursuit une mission similaire, mais à son échelle (transformer en objectifs d'urbanisme les objectifs du schéma de développement de l'espace régional et des schémas communaux) ; voir l'art. D.III.4, al. 2.

91. Respectivement art. D.III.1, al. 1^{er}, et art. D.III.4, al. 1^{er}. Sur ces nouveaux outils, voir B. PÂQUES et Chr. THIÉBAUT, « Les guides d'urbanisme – Présentation des nouveautés et analyse critique », *Le Code wallon de développement territorial*, sous la direction de M. DELNOY, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 167 et s.

92. Art. D.III.5.

93. Art. D.III.4, al. 1^{er}, *in fine*.

94. Art. D.III.4, al. 3. Cf. aussi l'art. D.III.5, al. 2, *in limine*.

95. Cf. B. PÂQUES et Chr. THIÉBAUT, « Les guides d'urbanisme – Présentation des nouveautés et analyse critique », *Le Code wallon de développement territorial*, sous la direction de M. DELNOY, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 187 et 188.

19. L'inflexion principale, en réalité, provient du CoDTbis. D'abord, il a gommé la référence à la salubrité⁹⁶ (à laquelle on pouvait raccrocher – bon an mal an⁹⁷ – la thématique de la superficie), ce qui interroge l'inclusion même de cette thématique dans la compétence de l'urbanisme⁹⁸. Ensuite, il a rendu le guide communal intégralement indicatif⁹⁹. Surtout, il a supprimé toute possibilité pour celui-ci de compléter son équivalent régional¹⁰⁰; ce, sans que ni l'exposé des motifs, ni le commentaire des articles ne nous en livrent d'explication¹⁰¹, pas davantage du reste que la discussion en commission parlementaire¹⁰².

Qu'en conclure ? Différents éléments peuvent incliner à penser que l'autorité locale aurait perdu la latitude d'aller plus loin que le cadre régional. D'abord, prendre des règles plus sévères semble excéder la simple « déclinaison » de prescriptions supérieures. Est-il réaliste par ailleurs d'imaginer que l'éradication non seulement du verbe « compléter » mais aussi de la formule « normes complémentaires » relève de l'acte purement fortuit ? En tout état de cause, le guide communal – devenu indicatif – est privé par là même de toute portée réglementaire ; il ne peut plus édicter que des « indications » (plutôt que des « normes »), et dans des matières elles-mêmes dévolues à la compétence simplement indicative du guide régional¹⁰³.

Certes, à ce propos, le guide communal peut « comprendre tout ou partie des indications » énoncées dans le guide régional¹⁰⁴. Précisément, le terme « comprendre » nous paraît révélateur de la volonté

du législateur décréteil de voir le pouvoir local rester dans le sillage des normes régionales, qu'il ne s'agit plus dès lors que de transposer au territoire communal et d'adapter « en tenant compte des spécificités »¹⁰⁵. Un amendement a bien été déposé pour restituer au guide communal le pouvoir d'énoncer des « normes » et rétablir la faculté de compléter le guide régional¹⁰⁶, mais il fut rejeté¹⁰⁷, ce qui achève de dissiper tout doute sur la nature délibérée et assumée de la modification. Certes encore, il est loisible au guide communal – moyennant due justification afférente aux spécificités du territoire local – de « s'écarter » de son homologue régional (du moins dans la partie indicative de celui-ci)¹⁰⁸, mais cette faculté existait auparavant¹⁰⁹.

c) Bon aménagement des lieux

20. Les doutes entourant la légalité d'un règlement/guide communal d'urbanisme ou d'insalubrité régissant la superficie minimale des habitations ne privent pas le pouvoir local de toute base juridique sur laquelle adosser un éventuel refus de permis d'urbanisme relatif à un logement jugé trop exigu (quoique conforme aux normes de salubrité). Il reste en tout état de cause à la commune la latitude d'estimer que la construction ne répondrait pas à l'idée générale qu'elle se fait du bon aménagement des lieux¹¹⁰ (voire de la « gestion qualitative du cadre de vie »¹¹¹) quand bien même l'habitation projetée respecterait par exemple l'affectation urbanistique de la zone aussi bien que la condition de superficie fixée par le Code du Logement.

96. Lire en creux l'art. D.III.2.

97. D'abord parce que, comme déjà vu (note infrapaginale n° 54), la question de la superficie minimale a été exfiltrée des critères de salubrité (voir l'art. 7 du décret wallon du 9 février 2012, M.B., 9 mars 2012, ayant abrogé l'art. 3, al. 2, 7°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable), pour devenir une norme *in se* (art. 3bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, inséré par l'art. 8 du décret du 9 février 2012). Ensuite, à voir la liste de certains autres sujets expressément glissés par le législateur wallon dans les compétences de la Région en matière d'urbanisme (« la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité notamment leur protection contre l'incendie et les risques naturels prévisibles, en ce compris les contraintes physiques majeures » : art. 76, al. 1^{er}, 1°, du CWATUPE et *mutatis mutandis* art. D.III.2, 1°, litt. a, du premier CoDT) ou des communes (« les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures » et « les couleurs, la solidité des constructions » : respectivement art. 78, § 1^{er}, al. 2, 1°, du CWATUPE et art. D.III.5, al. 1^{er}, 3°, du premier CoDT), tous liés peu ou prou aux aspects matériels ou esthétiques de la construction, il était légitime de penser que la superficie minimale n'y avait raisonnablement pas sa place.

98. Quoique le mot « volumétrie » ait été préservé, qui peut impliquer éventuellement la question de la superficie.

99. Art. D.III.4, al. 2. Cf. aussi l'art. D.III.5. Voir F. HAUMONT, « Tour d'horizon des grandes innovations apportées par le CoDTbis du point de vue de la pratique notariale », *Droit de l'urbanisme – CoDT(bis) et CoBAT : quelles nouveautés pour la pratique notariale ?*, sous la direction de C. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 47.

100. Il n'est que de comparer les actuels art. D.III.4 et D.III.5 avec leurs prédécesseurs (portant les mêmes numéros).

101. Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, pp. 5 (et s.) et 17 (et s.) respectivement.

102. Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, rapport présenté au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports, Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/338bis, p. 160.

103. Art. D.III.5, *in fine*.

104. Art. D.III.5.

105. Art. D.III.4, al. 2, *in fine*.

106. « Le guide communal précise et complète le présent code et le guide régional en indication ou en normes en tenant compte des spécificités du ou des territoires sur lesquels il porte » (amendement n° 269 déposé par Messieurs Dodrion et Lecerf).

107. Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, rapport présenté au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports, Doc., Parl. w., 2015-2016, n° 307/338bis, p. 257.

108. Art. D.III.9, § 1^{er}, al. 1^{er}, CoDT.

109. Art. D.III.9 du premier CoDT.

110. Notion déduite notamment de l'art. D.I.1 du CoDT (même si, par rapport à l'art. 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE décrit plus loin, le concept d'aménagement a quelque peu été supplanté – lexicalement parlant à tout le moins – par celui de développement) ; cf. aussi l'art. 2 du CoBAT. Voir sur la question F. HAUMONT, « Le bon aménagement des lieux. Le développement territorial durable », *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme 50 ans après la loi organique*, sous la direction de M. DELNOY et al., Limal, Anthemis, 2013, pp. 500 et s.

111. Art. D.II.2, § 2, al. 2, 3°, art. D.II.6, § 2, al. 3, 3°, et art. D.II.10, § 2, al. 3, 3°, CoDT (et, précédemment, art. 1^{er}, § 1^{er}, CWATUPE). Voir également l'art. 2 du CoBAT.

Telle est en tous cas la position défendue par le Conseil d'État. Celui-ci, dans son arrêt *Villa* par exemple, assure que « l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut avoir une autre conception de ce qui est à ses yeux convenable au regard du bon aménagement des lieux et refuser un projet qui respecterait les règles minimales établies en vertu du Code du logement »¹¹². Il y va d'un principe de « cohérence », juge-t-il dans l'arrêt *Rebetonim*¹¹³, tout en imposant une exigence : que la décision refusant le permis d'urbanisme (même en dépit de la délivrance d'une attestation officielle de conformité par l'administration du logement) fasse l'objet d'une motivation adéquate¹¹⁴. Concrètement, la haute juridiction a accepté les explications (émanant de l'auteur du refus d'un permis de régularisation) suivant lesquelles « la division de l'étage en appartements de très petite taille, dont les locaux w.c. et salle de bain ne sont pas en contact avec l'air extérieur, n'ont pas de fenêtre et communiquent avec les pièces d'habitation » (arrêt *Toint*)¹¹⁵. Ou encore, parce que les logements envisagés seraient « de piètre qualité », le projet litigieux engendrerait des « espaces de vie réduits, voire disproportionnés (surfaces de certains séjours équivalentes à celles des chambres) », la construction induirait une « densification [...] excessive » (au niveau des communs notamment) ou encore que l'opération viserait « une rentabilité excessive du bien au détriment du cadre de vie de ses habitants » (arrêt *Doumont*)¹¹⁶. En tout état de cause, l'appréciation de chaque dossier par l'autorité urbanistique doit se faire sur une base purement individuelle, au cas par cas, en fonction exclusivement des circonstances d'espèce.

Au-delà du bon aménagement des lieux, l'article premier du CWATUPE a également pu fonder le (large) pouvoir d'appréciation communal. Inscrite au fronton du texte, cette disposition énonçait officiellement, en termes plus explicites peut-être que son équivalent du CoDT, l'objectif à suivre par la politique de l'urbanisme. « Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable

les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager »¹¹⁷. On le voit, ce n'est pas qu'au critère de la gestion qualitative du cadre de vie que la demande de permis doit se confronter.

21. Ample, cette tendance jurisprudentielle relative au bon aménagement des lieux trouve un certain écho dans le champ de la norme puisque, à propos de la possibilité conférée aux communes de refuser dorénavant un permis d'urbanisme portant sur un bien ici insalubre¹¹⁸, l'auteur du CoDT explique (à l'adresse des autorités chargées de la délivrance des permis) que « l'on peut être plus exigeant que le strict respect de ces critères [de salubrité] en invoquant d'autres éléments d'appréciation liés à l'habitabilité des logements en termes, par exemple, d'éclairage, d'absence de local poubelle, de superficie ou de hauteur insuffisantes, d'agencement des locaux, ... »¹¹⁹.

IV. L'habitat permanent

a) Un phénomène à l'intersection entre les polices du logement et de l'urbanisme

22. Les passerelles jetées entre les polices de l'urbanisme et du logement n'ont pas trait qu'à la matière de la salubrité ou de la superficie. Les deux CoDT successifs ont ainsi intégré en leur sein le phénomène de l'habitat permanent par exemple. Celui-ci concerne une dizaine de milliers de personnes vivant, à l'année, au sein d'infrastructures de loisir (caravanes, chalets, etc.) situées en Wallonie, ce qui ne va pas sans poser une série de problèmes – urbanistiques entre autres¹²⁰. Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable¹²¹, déjà, n'était pas resté insensible à cette problématique : il a introduit très officiellement le principe de « zones 'habitat permanent' » (dont la délimitation a été mise en œuvre par l'exécutif¹²²) à l'intérieur desquelles la Région peut accorder une

112. C.E. (XIII), 14 septembre 2015, De Villa, n° 232.180.

113. C.E. (XV), 31 mai 2013, Rebetonim, n° 223.669. Cf. aussi C.E. (XIII), 8 juillet 2013, Caminiti, n° 224.291.

114. « S'il n'est pas interdit à l'autorité compétente pour délivrer les permis d'urbanisme de se référer à des critères d'habitabilité plus exigeants que les critères minimaux définis en vertu du Code du Logement, encore faut-il qu'elle en explique les raisons, liées à l'appréciation du bon aménagement du territoire » (C.E. (XV), 31 mai 2013, Rebetonim, n° 223.669).

115. C.E. (XV), 17 octobre 2014, Toint, n° 228.798.

116. C.E. (XIII réf.), 12 décembre 2014, Doumont, n° 229.545.

117. § 1^{er} de l'art. 1^{er} du CWATUPE.

118. Voir *supra* nos 10 et s.

119. Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 53.

120. Voir sur la question S. MILLER, « La problématique de l'habitat permanent en Flandre et en Wallonie », *Amén.*, 2013, pp. 141 et s. ; D. PRAILE, « Caravanes et chalets en zones de loisirs : vers la reconnaissance d'un habitat jugé hors norme », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte, 2012, pp. 9 et s., ainsi que N. BERNARD, « De l'inscription provisoire (dans les registres de la population) d'une personne habitant un parc résidentiel : une confirmation sur le principe et, à propos du recours, un revirement de jurisprudence », *Droit communal*, 2015/2, pp. 25 et s.

121. Art. 22bis, al. 1^{er}, 1^{er} tiret.

122. Arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par le plan habitat permanent, *M.B.*, 29 mai 2013.

aide pécuniaire aux ménages de « catégorie 1 »¹²³ qui créent ou améliorent une « habitation qui n'est pas un logement »¹²⁴. Les CoDT ont-ils suivi le mouvement ? L'affirmative s'impose.

b) Le premier CoDT

23. Le premier CoDT avait commencé de répercuter l'existence de cette réalité, de diverses manières. D'abord, en subordonnant à l'avis conforme du fonctionnaire délégué la délivrance par le collège communal du permis d'urbanisme afférent à un « bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent »¹²⁵. Ensuite, en glissant parmi les motifs d'expropriation pour cause d'utilité publique « la réalisation [...] des objectifs du plan relatif à l'habitat permanent »¹²⁶. Enfin, en soumettant au droit de préemption tout bien immobilier compris dans un « périmètre d'une opération spécifique d'urbanisme en lien avec la mise en œuvre du plan relatif à l'habitat permanent »¹²⁷.

24. Surtout, dans la foulée du décret dit RESAter¹²⁸, le CoDT initial a ratifié une inflexion planologique non négligeable en admettant que la « zone de loisirs »¹²⁹ puisse « comporter de l'habitat »¹³⁰ ; ce, que la parcelle concernée soit contiguë ou non à une zone d'habitat¹³¹. L'incise, incontestablement, a ouvert la voie à une éventuelle régularisation/reconversion de ces structures aujourd'hui en infraction urbanistique.

Les conditions (cumulatives) à réunir ne sont cependant pas une sinécure¹³². Qui connaît un minimum la situation sur le terrain mesure immédiatement l'extrême difficulté qu'il y aurait pour l'habitat permanent

à se fondre dans ce carcan réglementaire nouveau (sans compter le risque de spéculation et d'envolée des prix qu'induirait pareille régularisation). D'autant plus que, ces exigences multiples fussent-elles rencontrées, ce n'est qu'à « titre exceptionnel » que la parcelle pourra accueillir de l'habitat¹³³.

c) Le CoDTbis

25. Le second – et actuel – CoDT(bis) consolide ces acquis, tant sur l'avis conforme du fonctionnaire délégué¹³⁴ que sur les motifs d'expropriation¹³⁵ ou le droit de préemption¹³⁶. En plus, il inclut au sein du certificat d'urbanisme n° 1 la mention éventuelle d'un « plan relatif à l'habitat permanent » (dans lequel le bien serait repris)¹³⁷.

Pour ce qui regarde enfin la planification (la zone de loisirs susceptible de comporter de l'habitat), il entérine l'évolution¹³⁸, tout en adaptant légèrement les conditions¹³⁹, en prescrivant que ladite parcelle « soit reprise dans le plan relatif à l'habitat permanent »¹⁴⁰ et, principalement, en faisant disparaître toute allusion au schéma d'urbanisation¹⁴¹ (à adopter préalablement, sous l'ancien régime) ainsi qu'en supprimant la nature nécessairement « exceptionnelle » du cas de figure. « La disposition », synthétise l'auteur du texte, « a été adaptée en vue de faciliter la mise en œuvre du plan relatif à l'habitat permanent »¹⁴². Et assouplissement il y a d'autant plus que le Gouvernement a reçu le pouvoir d'abroger – sur demande du Conseil communal – le permis d'urbanisation concerné « si cela est nécessaire pour la mise en œuvre du plan relatif à l'habitat permanent »¹⁴³. En résumé, souligne

123. Cette catégorie regroupe des ménages anciennement dits « en état de précarité » qui sont situés tout en bas de l'échelle des revenus (art. 1^{er}, 29°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable).

124. Art. 22bis. Sur cette notion d'habitation qui n'est pas un logement, voir *infra* n°s 27 et s.

125. Art. D.IV.10, al. 1^{er}, 4°.

126. Art. D.VI.1, 12°.

127. Art. D.VI.18, § 1^{er}, al. 1^{er}, 11°.

128. Art. 103 du décret modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, *M.B.*, 2 juin 2009, *Err.*, 11 juin 2009. Cf. aussi l'art. 29, al. 2, du CWATUPE.

129. Définie à l'art. D.II.24. Voir l'art. D.II.27 de l'actuel CoDT(bis).

130. Art. D.II.75, *in limine*. Voir l'art. D.II. 64 de l'actuel CoDT(bis).

131. Ou encore à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence.

132. Il fallait pour cela que la zone en question « soit couverte par un permis d'urbanisme de constructions groupées ou un permis de lotir avant le 12 juin 2009 », que « les voiries et les espaces publics ou communautaires de la zone relèvent du domaine public » plutôt que d'appartenir – en copropriété par exemple – aux résidents eux-mêmes (c'est le signe de l'investissement des autorités – locales notamment – dans le projet de reconversion et la preuve de leur plein soutien), que « les activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires soient complémentaires et accessoires à la fonction de loisirs ou d'habitat », que la zone « soit située dans le périmètre d'un schéma d'urbanisation approuvé préalablement par le Gouvernement » et, enfin, qu'elle « figure sur la liste des zones de loisirs adoptée par le Gouvernement wallon préalablement à l'élaboration du schéma d'urbanisation ». Voir l'art. D.II.75, 1° à 5° ; on se référera aujourd'hui à l'art. D.II. 64, 2° à 5°, du CoDT(bis).

133. Art. D.II.75, *in limine*. Voir l'art. D.II. 64 de l'actuel CoDT(bis).

134. Art. D.IV.17, al. 1^{er}, 4°.

135. Art. D.VI.1, 10°. « Il s'agit, par exemple, de toutes petites parcelles qu'il faut reconditionner », explique le ministre. « Si une parcelle se libère, mais pas la deuxième, l'autorité pourra exproprier pour pouvoir refaire quelque chose » (projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, rapport présenté au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/338, p. 234).

136. Art. D.VI.17, § 1^{er}, al. 1^{er}, 11°, *litt. a*).

137. Art. D.IV.97, al. 1^{er}, 10°.

138. Art. D.II.64.

139. Il faut par exemple que la zone « figure sur la liste des zones de loisirs adoptée par le Gouvernement » et « soit couverte par un permis d'urbanisme de constructions groupées ou un permis d'urbanisation délivré avant l'entrée en vigueur du Code » (art. D.II.64, al. 1^{er}, 2° et 3°).

140. Art. D.II.64, al. 1^{er}, 1°.

141. Rebaptisé « schéma d'orientation local » par l'actuel CoDT(bis).

142. Projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 37.

143. Art. D.II.64, al. 2.

le ministre, « il convient [...] de donner plus de souplesse juridique à une zone de loisirs occupée par de l'habitat permanent et permettre ainsi d'optimiser l'aménagement de ces zones pour améliorer le cadre et les conditions de vie »¹⁴⁴.

26. Cette réforme inspire trois commentaires. D'abord, il reste à voir si ces louables dispositions recevront un début de mise en pratique car, jusqu'ici, la régularisation annoncée (pour certains types de parcelles – non inondables)¹⁴⁵ est restée très largement lettre morte.

Sur le fond, ensuite, il est permis de s'interroger sur l'opportunité de maintenir la notion même d'habitat permanent au sein de la zone de loisirs. La remarque est double ici. Certaines zones de loisirs n'en ont plus que le nom, et il y a parfois loin de la théorie du plan de secteur à la réalité de terrain...¹⁴⁶ Dans un autre registre, force est de constater que l'habitat permanent ne s'implante *pas uniquement* dans des zones de loisirs¹⁴⁷. Toujours est-il en tous cas que le CoDTbis a fait choix de ne pas créer de zone spécifiquement dédiée à l'habitat permanent (zone qui serait constructible). Sans doute faut-il y voir de la part du législateur décristal une volonté de ne point récompenser le fait accompli (l'installation pérenne sur des terrains non adaptés), au risque toutefois d'apparaître en décalage – prononcé – avec la situation empirique. Toutefois, la situation est peut-être amenée à évoluer prochainement puisque la « mission parlementaire » sur l'habitat permanent (diligentée par le Gouvernement wallon) vient de rendre son rapport, préconisant notamment la « création d'une nouvelle zone au Plan de Secteur : la Zone d'Habitat Vert »¹⁴⁸.

Enfin, le CoDTbis ne fait aucunement mention du caractère éventuellement inondable de la zone, n'excluant donc pas de l'habitat dans des périmètres de ce

type... ceux-là mêmes par ailleurs que le plan habitat permanent entend vider de leurs résidents ! La transversalité entre politiques, manifestement, est à améliorer. L'omission surprend d'autant plus que quatre mois avant la promulgation du CoDTbis, la même Région wallonne a pris un arrêté identifiant avec précision et cartographiant les « zones soumises à l'aléa d'inondation »¹⁴⁹. Pareil constat, on s'en doute, ne fait qu'exacerber le déficit précité de transversalité.

V. L'habitation qui n'est pas un logement

a) Un espoir...

27. Impossible, dans l'évocation des liens tissés entre politiques du logement et de l'urbanisme, de passer sous silence les « absents du système », c'est-à-dire ces ponts qui n'ont *pas* été tendus entre les deux matières, alors que tout – le contexte légal et empirique en premier lieu – y invitait (parfois avec vigueur). On pense particulièrement ici à l'« habitation qui n'est pas un logement », promue par le désormais célèbre article 22bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le décret ayant introduit cette notion dans le Code il y a quelques années¹⁵⁰ puisait ses racines dans la constatation suivante : l'habitat dit alternatif (caravanes, chalets, tipis, yourtes, cabanes, *tiny-houses*, péniches, etc.) ne jouissait d'aucune espèce de reconnaissance légale, alors même qu'il est en plein essor aujourd'hui. Il semble douteux en effet que ce type émergent d'habitat puisse être assimilé à un « logement » au sens du Code du même nom dans la mesure où ledit logement y est défini comme « le bâtiment ou la partie de bâtiment *structurellement destiné* à

144. « A titre d'exemples, il peut s'avérer opportun de créer de nouvelles voiries, de prévoir quelques services ou un équipement sociocommunautaire » (projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/1, p. 37).

145. C'est en tout cas ce à quoi s'était engagé le Gouvernement wallon dans le plan Habitat permanent. Ainsi, l'exécutif « veillera au respect d'une logique d'aménagement du territoire et des principes de cohérence urbanistique, en tentant certes de tenir compte de certains choix de vie, mais en les rencontrant dans la mesure du possible dans le respect des normes légales » (*Plan d'action pluriannuel visant à réduire l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie* adopté par le Gouvernement wallon le 13 novembre 2002). Cf. également la réponse donnée le 1^{er} juin 2010 par Ph. Henry, Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, à la question orale sur « Les difficultés de régularisation dans les zones de loisirs » posée par W. Borsus, *C.R.I.C.*, Parl. w., 2009-2010, n° 135, p. 25. Et, à travers sa décision – prise le 28 avril 2011 – d'actualiser le plan dit HP, le Gouvernement confirme sa volonté de « reconverter des sites en zone d'habitat » (attendu que « ces sites devront rencontrer des exigences de confort, de sécurité et être à proximité de services tels que les écoles ou les transports en commun »).

146. Peut-être même doit-on se demander si, à l'heure où les voyages se sont considérablement démocratisés, il convient de garder autant de zones de loisirs.

147. Dans une zone agricole ou une zone forestière par exemple (même si la chose est plus rare). Cf. projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, rapport présenté au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n° 307/338, p. 104.

148. Point X.1.1 du rapport *Habitat permanent. Mission parlementaire* déposé le 3 mai 2017 au Gouvernement wallon par Philippe Dodrimont (avec l'implication de Savine Moucheron et Pierre-Yves Dermagne). Comme justification, on y lit : « Dans une optique pragmatique et cohérente, envisager l'évacuation et le post-relogement des quelque 12.000 RP de Wallonie est tout simplement impossible. A fortiori, nous avons pu constater qu'une très grande majorité d'entre eux souhaitent pouvoir continuer leur vie en HP, moyennant l'extinction des menaces que constituent l'infraction urbanistique de leur résidence en zone de loisirs (ou agricole ou forestière) ou encore la domiciliation provisoire. Dès lors, notre proposition prioritaire s'articule autour de la création d'une nouvelle zone urbanistique, que nous appellerons zone d'habitat vert. Cette zone autorisera la résidence à condition que les parcelles qui la composent présentent une surface minimale de 200 m², et que la zone comprenne entre 15 et 35 parcelles maximum par hectare [...] La conversion en zone d'habitat vert exigera l'engagement volontaire et ferme des autorités communales et régionales. En ce sens, elle sera subordonnée à l'adoption d'un schéma d'orientation local approuvé par le Gouvernement wallon et à la délivrance d'un permis d'urbanisation ou de constructions groupées. De même, les voiries et espaces communs devront impérativement relever du domaine public ».

149. Annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2016 adoptant les plans de gestion des risques d'inondation en ce compris les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, *M.B.*, 21 mars 2016.

150. Art. 22 du décret wallon du 9 février 2012, *M.B.*, 9 mars 2012.

l'habitation d'un ou de plusieurs ménages »¹⁵¹. Il n'est pas sûr pour autant que cette assimilation soit souhaitable car l'habitat alternatif, loin d'être « sauvé » en ce cas, devra alors respecter – comme tout autre logement – l'ensemble des règles de salubrité, lesquelles n'ont pas du tout été conçues en fonction de ce type particulier d'habitat ; il n'est que de songer aux exigences de hauteur sous plafond ou de superficie minimale¹⁵², (plus que) malaisées à observer dans une yourte ou un chalet par exemple.

28. Aussi, pour appuyer cette évolution sociétale (par une inscription juridique) sans directement l'étouffer dans l'œuf (par une soumission indistincte à des normes de salubrité fatalement inadaptées), le législateur a chargé le Gouvernement de déterminer les « conditions *minimales* d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre l'habitation »¹⁵³, ce que n'a pas manqué de faire l'exécutif, dans la foulée¹⁵⁴. On a là le « cœur » des normes les plus essentielles, un noyau dur intangible en quelque sorte. Ceci étant, ces paramètres n'entrent en ligne de compte que pour l'octroi (ou non) à des ménages en état de précarité d'une aide pécuniaire destinée à l'amélioration d'un bien existant¹⁵⁵ ; l'enjeu ne tient donc pas dans la mise hors circuit d'un habitat non conforme à ces critères puisque, à la base, il « n'est pas un logement ». La quadrature du cercle (tolérer sans verser dans le laxisme ou le relativisme complet) semble résolue, en somme !

b) ... déçu

29. Las... On ne peut pas dire que cette consécration légale ait mené à une amplification significative du phénomène de l'habitat alternatif (ainsi encadré juridiquement), objectif avoué du concepteur de la mesure. En cause notamment : l'obligation pour cet habitat de s'implanter dans certaines zones précises (... des « réserves d'indiens », ont regretté certains) limitativement énumérées, à savoir des zones soit réservées à l'habitat

permanent, soit déjà « occupées par des habitations qui ne sont pas des logements »¹⁵⁶. Si le Gouvernement a bien pris un arrêté établissant les périmètres relevant de la première catégorie (l'habitat permanent)¹⁵⁷, il reste en défaut pour l'autre catégorie ; cette inertie entrave considérablement le développement de l'habitat alternatif (et, corrélativement, en cantonne *de facto* les manifestations dans les parcelles d'habitat permanent). Du point de vue de la promotion de l'habitat qui n'est pas un logement, deux reculs législatifs récents sont par ailleurs à épingle, des œuvres du décret du 1^{er} juin 2017¹⁵⁸. Précédemment, on pouvait aussi implanter une telle construction sur tout terrain « destiné à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage »¹⁵⁹ ; ce n'est plus le cas¹⁶⁰. Par ailleurs, la possibilité pour la Région de prendre à sa charge financière les coûts d'équipement et d'aménagement du terrain accueillant des habitations qui ne sont pas des logements¹⁶¹ a disparu, même si le flou règne ici (les travaux préparatoires dudit décret¹⁶² continuant à évoquer cette éventualité, tue désormais par le nouveau texte de loi¹⁶³ — qui en réserve le bénéfice aux zones dédiées aux gens du voyage).

30. Il y a plus préoccupant (dans ce même cadre) : on s'attendait à voir répercutée dans le CoDT – fût-ce à titre de mention – l'existence de cette « habitation qui n'est pas un logement » très officiellement adoubée par le Code du Logement. Or, rien, pas une trace ; la notion ne figure nulle part. Personne, certes, n'imaginait la création d'une zone spécifique et idoine, mais il n'était pas impensable d'ouvrir à ces formules innovantes d'habitat l'une ou l'autre zone existante (à l'instar de l'habitat permanent, enchâssé dans la zone de loisirs¹⁶⁴). Voilà en tous cas une illustration supplémentaire du manque patent de transversalité entre des politiques mises en œuvre par le même niveau de pouvoir, manque qui va jusqu'à remettre en cause la crédibilité (sinon la sincérité) des autorités régionales lorsqu'elles prétendent encourager l'habitat alternatif.

151. Art. 1^{er}, 3^o, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, souligné par nous. Cf. sur le thème L. JANDRAIN, « Habitat alternatif et critères minimaux de salubrité », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte, 2012, pp. 254 et s.

152. Voir respectivement les art. 17, 1^o, et 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^o à 22^o bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

153. Art. 22 bis, al. 2, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, souligné par nous.

154. Art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 novembre 2013 instaurant une aide pour l'amélioration et la création d'habitations en vertu de l'article 22 bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 16 décembre 2013.

155. Pour l'aide à la création de tels habitats cette fois (et non plus l'amélioration simplement), les exigences sont renforcées puisque l'exécutif les aligne sur les normes standards auxquelles sont assujettis tous les logements existants (non neufs donc) et n'ayant pas bénéficié de subside de la part de la Région. Voir l'art. 16 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 novembre 2013.

156. Art. 22 bis, al. 1^{er}, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

157. Arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par le plan habitat permanent, *M.B.*, 29 mai 2013.

158. Décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 18 juillet 2017.

159. Art. 44, § 2, 3^e tiret, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ancien.

160. Cf. l'art. 22 du décret du 1^{er} juin 2017.

161. Art. 44, § 2, 2^e tiret, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ancien.

162. « Le paragraphe 2 habilite le Gouvernement à octroyer une aide pour les travaux d'équipement, de rééquipement et de réaménagement accessoires aux opérations visées au paragraphe 1^{er} ou les travaux d'aménagement accessoires à celles-ci, qui sont réalisés sur des terrains situés en zone d'habitat permanent, situés dans des zones déterminées par le Gouvernement et qui sont occupés par des habitations qui ne sont pas des logements ou qui sont destinés à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage (projet de décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2016-2017, n° 773/1, p. 10, souligné par nous).

163. Art. 29, § 2, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

164. Voir *supra* n°s 18 et s.

31. Il est vrai¹⁶⁵ qu'on peut essayer de ranger ces habitations qui ne sont pas des logements dans les zones d'habitat (à caractère rural ou non)¹⁶⁶, en invoquant le fait que le critère de « résidence » qui caractérise celles-ci¹⁶⁷ est interprété de manière extensive (par le Conseil d'État notamment¹⁶⁸) et, en tout état de cause, ne semble pas réductible au logement *sensu stricto*. De la même manière, la zone de services publics et d'équipements communautaires¹⁶⁹ peut être envisagée pour accueillir ce type d'habitat¹⁷⁰, pour peu que les constructions et aménagements soient « destinés à satisfaire un besoin social »¹⁷¹. Il n'empêche, il ne s'agit là que d'expédients, impuissants (à supposer d'abord qu'ils soient admis !) à stabiliser sur le long terme ni à instiller une estime de soi et confiance en l'avenir chez les occupants, condition *sine qua non* pour initier un processus de revalidation sociale. Et, en tout état de cause, aucune jurisprudence (en matière d'urbanisme) n'existe à ce propos, à notre connaissance en tous cas.

32. Heureusement, l'arrêté d'exécution du CoDT apporte quelque baume¹⁷². Le texte décrétal autorise déjà l'implantation, en zone forestière, d'un « hébergement de loisirs »¹⁷³. Une série de conditions encadre cette faculté puisque l'installation en question ne peut se faire que pour une « durée limitée », pour autant qu'elle ne « mette pas en cause de manière irréversible » la destination de la zone et qu'elle « s'inscrive dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers »¹⁷⁴. Muets sur ce point, les travaux préparatoires ne permettaient pas d'en savoir plus sur ce concept¹⁷⁵ ; recouvre-t-il l'habitat alternatif décrit plus haut ?

Heureusement, la liste de ces hébergements était à fixer par le Gouvernement¹⁷⁶... qui ne s'est point dérobé ! Publiée le 3 avril 2017, la « partie réglementaire » du Code de Développement territorial a dévoilé les formes concrètes d'habitat visées sous cette notion d'hébergement de loisirs et admises dès lors en zone forestière (moyennant le respect de certaines conditions). On y trouve, limitativement énumérés, « les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis »¹⁷⁷.

33. Si la consécration juridique de ce que l'on appelle communément l'habitat alternatif constitue une incontestable avancée (et, avec ce degré de précision, une grande première à l'échelle de la Région wallonne¹⁷⁸), tout n'est pas réglé pour autant, loin s'en faut. D'abord, ce type d'hébergement n'est accepté que s'il est « de loisirs », ce qui tend à exclure toute installation un tant soit peu pérenne ; il n'est probablement pas fortuit à cet égard que l'hébergement « insolite » (non autrement défini mais qui peut être rapproché de l'habitat alternatif¹⁷⁹) ait fait son entrée il y a peu dans le Code wallon du Tourisme¹⁸⁰. Or, les individus qui développent ce type de projet ne le conçoivent généralement pas comme une simple activité récréative ; ils comptent bien en faire leur résidence principale, dans une démarche assumée de changement structurel de mode d'existence (autoconstruction, retour à la nature, etc.).

Ensuite, même pour une occupation de loisirs, les exigences à remplir sont nombreuses, touchant à plusieurs aspects à la fois du projet (localisation, superficie maximale, nombre d'hébergements, relief du sol,

165. Cf. F. HAUMONT, « La planification urbanistique », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, sous la direction de N. BERNARD, Bruxelles, La Charte, 2012, pp. 138 et s.

166. Art. D.II.24 et D.II.25 CoDT.

167. Voir l'al. 1^{er} de ces dispositions.

168. Ont pu ainsi revêtir un caractère résidentiel le logement collectif composé de personnes poursuivant une post-cure psychiatrique (C.E., 21 juin 1985, Marien, n° 25.502), l'institution hébergeant des enfants handicapés mentaux (C.E. (XIII réf.), 18 juin 2004, André et crts, n° 132.604), le *home* pour personnes âgées (C.E. (XIII réf.), 7 décembre 2011, Ingrao et crts, n° 216.711), la seniorie avec services apportés aux habitants (C.E. (Vbis réf.), 22 février 2012, Peters et Mager, n° 218.159), le garage transformé en pièce d'habitation (C.E. (XIII), 16 janvier 2003, Leboutte, n° 114.576), des lieux de séjour dans des congrégations religieuses (C.E., 8 mai 1981, Mellone et crts, n° 21.160), même avec chapelle (C.E. (XV), 22 juin 2010, asbl ARAU et crts, n° 205.601), ...

169. Art. D.II.26 CoDT.

170. Est susceptible d'émarguer à cette zone, suivant le Conseil d'État toujours, le terrain affecté à des campements de nomades par exemple (C.E., 1^{er} octobre 1986, Durieux, n° 26.946).

171. Lequel besoin doit être assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet. Cf. l'art. D. II.26, §1^{er}, al. 2, CoDT.

172. Art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du Développement territorial, *M.B.*, 3 avril 2017.

173. Art. D.II.37, § 4, CoDT.

174. Ou dans le cadre d'un « projet de valorisation touristique des forêts développé par la Communauté germanophone ».

175. Lire, en creux, le projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial, avis du Conseil d'État, *Doc.*, Parl. w., 2015-2016, n°307/1 bis, p. 30.

176. Art. D.II.37, § 4, CoDT.

177. Art. R.II.37-10, CoDT.

178. Au niveau local, voir notamment la définition de l'« habitat léger » que donne le point 1.10 (« quartiers alternatifs ») du règlement communal d'urbanisme d'Ottignies-Louvain-la-Neuve : « habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel. Ses formes sont diversifiées : roulottes, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, anciennes serres dômes ». Est essentiellement concerné, par là, le quartier dit de la Baraque, sis à la lisière de Louvain-la-Neuve.

179. Il n'y a qu'à lire les débats ayant entouré l'adoption de cette figure de l'hébergement insolite, qui ne sont pas sans rappeler la traditionnelle tension relative à l'habitat alternatif, écartelé entre besoin de reconnaissance législative et crainte d'un assujettissement aux règles de salubrité. « D'une part, la notion d'hébergement insolite est un concept nouveau, difficilement définissable de par le caractère inhérent de l'insolite et en raison du fait qu'il est susceptible d'évoluer au gré des mœurs et de la créativité de son concepteur. D'autre part, le caractère insolite est difficilement conciliable avec les autorisations 'classiques' prévues par le Code wallon du Tourisme. L'octroi de ces autorisations est lié au respect de normes techniques relatives à l'équipement, l'aménagement, etc. Les caractéristiques propres de l'hébergement insolite vont se heurter à ces exigences minimales (ex : le nombre de m² de la structure, la hauteur des pièces, l'équipement minimal). Il n'est donc pas possible de lier la reconnaissance des hébergements insolites à la reconnaissance préalable par le CGT en tant qu'hébergement » (projet de décret apportant diverses modifications aux législations concernant le Tourisme, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2016-2017, n° 586/1, p. 16).

180. Art. 402/1.D et 402/2.AGW, insérés respectivement par l'art. 135 du décret du 10 novembre 2016, *M.B.*, 13 décembre 2016 et par l'art. 101 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 février 2017, *M.B.*, 11 avril 2017.

distance par rapport à la voirie, intégration dans le milieu arboré, nature des matériaux, couleur, etc.)¹⁸¹, ce qui peut éventuellement dissuader les initiatives par trop informelles ou autogérées.

Par ailleurs, de lien officiel avec l'habitation qui n'est pas un logement (promue par le Code wallon du Logement), il n'est toujours pas question manifestement.

Enfin, l'assignation de l'habitat alternatif à la seule zone forestière laisse totalement dans l'ombre l'habitat dit fluvial (péniches, bateaux-logements, ...), qui concerne tout de même un demi-millier de ménages en Wallonie¹⁸².

34. Ici aussi, le salut viendra peut-être des députés régionaux dans la mesure où la « zone d'habitat vert » dont la création est préconisée par la mission parlementaire wallonne sur l'habitat permanent « pourra comprendre de l'habitat alternatif pour autant qu'il respecte certaines conditions (normes PEB et normes incendie) » ; et ce, « à la différence des zones d'habitat et d'habitat à caractère rural »¹⁸³. Il semblerait même que l'habitat alternatif ne serait point cantonné de la sorte aux périmètres dévolus à l'habitat permanent *stricto sensu*¹⁸⁴. Affaire à suivre assurément.

181. Art. R.II.37-11, § 2, CoDT.

182. Cf. l'intervention de L. DAFRE, doctorante à l'Université catholique de Louvain, au colloque *Habiter sur l'eau* organisé le 17 juin 2017 à Namur par l'association Les habitants du fleuve wallon.

183. Point X.1.1 du rapport *Habitat permanent. Mission parlementaire* déposé le 3 mai 2017 au Gouvernement wallon par Philippe Dodrimont (avec l'implication de Savine Moucheron et Pierre-Yves Dermagne).

184. En effet, « cette zone [d'habitat vert] pourra s'appliquer à un équipement HP existant, *mais également à une autre zone du territoire communal* (ex : commune dont les équipements sont en zone inondable et qui souhaiterait développer sur son territoire une zone d'habitat vert) » (point X.1.1 du rapport précité *Habitat permanent. Mission parlementaire*, souligné par nous).