



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!  
evit an diorren padus



## Habitats légers, mobiles et démontables : comment les intégrer dans nos documents d'urbanisme ? Comment accompagner les habitants dans leurs projets?



- **Compte-rendu de l'atelier de travail organisé par BRUDED à Hédé-Bazouges le 15 septembre 2017, en marge du forum No man's land**

**Yourtes, caravanes, tiny houses, mobil-homes, kerterre... de plus en plus d'élu.e.s sont interpellé.e.s par des habitant.e.s désireux d'installer ce type d'habitats, parfois pour une courte durée - le temps d'effectuer des travaux ou dans l'attente de trouver un logement - parfois pour y établir leur habitation principale.**

*« Il y a une évolution d'une part de la population qui réfléchit à habiter autrement, parfois pour des raisons budgétaires, parfois pour répondre à un besoin de mobilité le temps de trouver un travail fixe, ou tout simplement par désir de liberté et d'un habitat en pleine nature ». Christian ROGER, maire de Guipel et Vice-Président de BRUDED*



Pour échanger sur la manière d'accompagner au mieux l'installation des habitats légers, mobiles ou démontables, BRUDED a organisé un atelier d'échange entre élu.e.s, technicien.ne.s et partenaires visant à donner des clés concrètes aux élu.e.s pour les aider à répondre à différents cas de figures :

- comprendre les avantages de l'habitat léger (tant pour les habitants que pour l'intérêt général) et accompagner l'acceptabilité de ces nouveaux habitats auprès de la population
- répondre à des sollicitations ponctuelles d'habitant.e.s
- développer un espace dédié à l'habitat léger dans un lotissement / une ZAC
- intégrer l'habitat léger dans un PLU/PLUi

La demi-journée de travail s'est déroulée de la manière suivante :

- une présentation de l'association Halem (diaporama) sur la réglementation en cours
- 4 ateliers de travail pour échanger sur des solutions pour répondre aux enjeux ci-dessus
- une mise en commun de l'ensemble des travaux

### **Une définition de l'habitat léger : facilement et rapidement démontable (ou mobile) et sans fondations**

*« Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitat léger : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc. Toutes ont en commun d'être démontables, mobiles et synonymes d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie. Bien souvent, ces installations sont agrémentées de panneaux solaires, d'éoliennes, de bassins de phyto-épuration, de jardins potagers, de vergers, etc. »* extrait du dossier de presse de la Loi ALUR (p43) : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-l-acces-au-logement-et-un-urbanisme-renove-alur>

*« sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables »* article R. 111-46-1 du code de l'urbanisme

## Les participants

BRUDED remercie l'ensemble des participants pour leur contribution aux travaux et notamment les 4 partenaires venus apporter leur contribution : DDTM35, HALEM, EPOK, Ce qui nous lie

Prénom	Nom	Fonction	Commune / EPCI / Structure
Sarah	MULLER	Adjointe, co-Psdte BRUDED	Concoret
Christian	ROGER	Maire, VP BRUDED	Guipel
Thierry	NICOLAS	Adjoint, VP BRUDED	Lanvallay
Jean christophe	BENIS	Maire	Hédé-Bazouges
Patrick	CHANONY	Adjoint	Persquen
Anne Laure	CHOLLET	Agent	CC Val d'Ille-Aubigné
Ronan	COIGNARD	Maire	Concoret
Daniel	CUEFF	Maire	Langouët
Corinne	GAILLAC	Adjointe	Saint-Domineuc
Henri	CROYAL	Adjoint	Theix-Noyal
Franck	GAILLARD	Adjoint	Theix-Noyal
Nathalie	MORINIAUX	Service développement urbain et économique	Theix-Noyal
Amans	GAUSSEL	Conseiller municipal	Languédias
Christian	GICQUEL	Adjoint au maire	Languédias
Anne	GUILLOUËT	Responsable aménagement et développement durable	CC de Brocéliande
Philippe	JEGOU	Maire	Peillac
Pierric	LE FUR	Maire	Sainte Hélène
Patrick	LE MESLE	Adjoint	Laillé
René	LE YOUDEC	Adjoint au maire	La Chapelle Launay
Hervé	LEFRANC	DGS	Goven
Dominique	MENAND	Adjoint	Val d'Anast
Bernard	TIREL	Maire	Saint Malo de Phily
Soizic	JALABER	Conseillère municipale	Férel
Catherine	SAINT-JAMES	Conseillère régionale	Hédé-Bazouges
Catherine	BESNARD	Agent / service urbanisme	Arzon
Paul	LACOSTE	Administrateur	Halem
Ronan	LE DIRACH	Adhérent	Halem
Nicolas	JACQUES	Salarié	Halem antenne Breizh
Amande	GAT	Adhérent	Association Ce qui nous lie
Marc	DEMASSE	Co-Président	Association Ce qui nous lie
Emmanuel	PEREZ	Adjoint au chef du service	DDTM35
Samuel	LANOE	Salarié	EPOK
Adrien	LE GOFF	Etudiant	Rennes
Ivana	POTELON	chargée de développement	BRUDED
Camille	MENEC	chargée de mission	BRUDED
Mikael	LAURENT	chargée de développement	BRUDED
<b>Excusés</b>			
Jean-François	BOHUON	Maire, Secrétaire BRUDED	La Chapelle-Thouarault
Maurice	RENAULT	Maire	Saint Péran
Diem	TRAN	Chargée de communication	Plateforme de Rénovation du Pays de Fougères

# 1/ Retour sur la réglementation

➤ **Présentée par Paul Lacoste, administrateur de HALEM**

## Favoriser le développement de formes d'habitat alternatives

« Convaincu que la diversité de la société doit se refléter dans la diversité des modes d'habitat possibles et choisis, le Gouvernement souhaite accompagner le développement d'alternatives au logement classique, comme l'habitat participatif, qui se voit doté de deux statuts juridiques possibles, et faire entrer dans le droit commun les diverses formes d'habitat léger, mobile et démontable. » Dossier de presse de la Loi ALUR, p6

Nous retiendrons de la présentation

### ➤ **L'habitat léger enfin reconnu**

- La loi ALUR (adoptée le 20 février 2014) et son décret d'application (29 avril 2015) intègrent l'habitat léger dans la réglementation
- La Loi rend obligatoire « la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente dans les documents d'urbanisme »
- Le décret définit l'habitat léger comme lieu d'habitation permanent dès lors qu'il est "occupé à titre de résidence principale au moins huit mois par an".
- Il donne des précisions sur la définition de ces habitats qui doivent être "sans fondations" mais peuvent disposer toutefois "d'équipements intérieurs ou extérieurs" "pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics".

### ➤ **Une possibilité d'installation tant en zone U qu'en zone N ou A, si cela est organisé**

- L'installation d'un habitat léger peut se faire tant dans les zones U que dans les zones N et A
  - o Pour les zones U, il semble possible de définir une zone dédiée à d'habitat léger par une OAP (cf travaux atelier n°4)
  - o Pour les zones N ou A, il peut être définie des zones dédiées à l'habitat léger par des pastilles/STECAL. A noter que ces pastilles ou STECAL sont consenties à titre exceptionnel et sont soumis à avis consultatif de la CDPENAF
- Le texte (R.111-46-1 du Code de l'urbanisme) insiste également sur le caractère réversible de cet habitat. Il indique qu'un permis d'aménager sera requis pour l'installation "d'au moins deux résidences démontables" « créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m<sup>2</sup> » sur des terrains aménagés pour les recevoir. En deçà, une simple déclaration préalable est prévue.
- En secteur constructible, l'habitat léger nécessite un permis de construire (PC) dès lors qu'il dépasse 20m<sup>2</sup> (déclaration préalable en deçà). Au-delà de 50 m<sup>2</sup>, il doit être conforme à la RT2012

### ➤ **Pas d'obligation de raccordement aux réseaux publics mais...**

- Le décret précise que lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur doit joindre à son dossier « une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité » (R. 441-6-1 du code de l'urbanisme)

- Les résidences démontables, de formes diverses, devront répondre à un "**cahier des charges**", dont le contenu sera précisé par décret. Parmi les conditions requises, il faudra :
  - Démontrer la réversibilité de l'habitat (habitat démontable, installation effectuée sans intervention d'engins lourds, aucun élément inamovible),
  - Les conditions de raccordement le cas échéant aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements collectifs, de façon à ne pas impacter les budgets des collectivités locales via la création de nouveaux réseaux,
  - Sans oublier les règles élémentaires de sécurité - l'utilisateur de l'habitat doit veiller à la propreté, à la salubrité et à l'entretien des lieux pour éviter les incendies.

### ➤ En conclusion

Selon Paul Lacoste : « en fait, les responsables des collectivités se trouvent confrontés à des situations à traiter sur le papier dans le temps assez long de réalisation des docs d'urbanisme (normalement, 2 à 3 ans à minima) alors que le public des porteurs de projet est dans une temporalité évidemment bien plus immédiate.

Toute évolution réglementaire prenant du temps, nous conseillons donc aux élus bienveillants d'user de leurs prérogatives en matière d'autorisations temporaires, cela permet à divers titres de soulager la pression (phobies et légitime défiance) et d'avoir un début de retour sur l'étendue des besoins à long terme.

Cela ne dispense pas de travailler la question à différents niveaux et échelles pour les territoires volontaires, dans la visée d'une inclusion effective la plus appropriée dans les documents d'urbanisme ».



### ➤ Quelques pistes :

- Recenser les zones agricoles ou naturelles banales propices à la création de STECAL. Hors zones d'inondations (rouges),
- Sur secteurs constructibles et périmètres ZAC, diversifier les propositions et évaluer réversibilité et autonomie possible.
- Associer habitat léger et participatif
- Faire un appel à manifestation d'intérêt, créer un espace test, élaborer une charte des usagers pour compléter le règlement.
- Créer une SCIC de l'habitat réversible (voir Hamosphère : [hamosphere-cooperation.org](http://hamosphere-cooperation.org))

### ➤ Quelques Ressources :

Dossier de presse de la Loi ALUR, p6, 43 et 44 : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-l-acces-au-logement-et-un-urbanisme-renové-alur>

Volet urbanisme de la loi ALUR - Complété par les lois SVE, Macron, NOTRe & communes nouvelles, P18 et 21 [http://www.illevilaine.gouv.fr/content/download/28563/214517/file/2016\\_01\\_Guide-ALUR\\_Volet-urbanisme\\_Mise-a-jour\\_Janvier-2016.pdf](http://www.illevilaine.gouv.fr/content/download/28563/214517/file/2016_01_Guide-ALUR_Volet-urbanisme_Mise-a-jour_Janvier-2016.pdf)

## 2/ Quels sont les avantages de l'habitat léger ? Comment favoriser l'acceptabilité de ce type d'habitats ?

→ Retour de l'atelier 1 - animé par l'EPOK - sur la base des réflexions des participants

### ➤ En tant que réponse à des besoins sociétaux, des habitants

- Un habitat économique, pas d'endettement, peu de volumes à chauffer, permettant une forme d'autonomie (pas ou moins de factures : électricité, eau)
- Une forme de logement social, pouvant permettre de loger des personnes précaires (sans emploi...)
- Une forme d'habitat plus accessible pour les jeunes, flexible, moins engageante
- Cette forme d'habitat peut être un choix. Il faut pouvoir permettre à celles et ceux qui le souhaitent la liberté de ce choix. (volonté de vivre au grand air, rapport à la nature...)



Remarque : « L'habitat léger peut aussi avoir des usages de salles d'activités, d'entreprises, et non uniquement celui de logement. »

### ➤ Du point de vue de l'intérêt général

- Répondre à une diversité des besoins et des possibilités économiques des habitants
- Accueillir un public jeune, dynamique, potentiellement ouvert vers les autres
  - « Cela ne s'adresse pas qu'aux jeunes, il intéresse aussi un public plus âgé, de retraités »
- Un moteur de mixité
  - générationnelle
  - sociale : des "bobos", des précaires (artistes...)
- Provoque l'échange / la rencontre entre différents publics
- Peut aider à changer les regards : un mode d'habitat qui interpelle
- Un mode d'habitat écologiquement moins impactant : réversible, pas d'artificialisation des sols, faible énergie grise pour la construction...

### ➤ Quelles peuvent être les craintes de la part des habitants ?

- Aspect camping / esthétique
- Un lieu abandonné
  - Friche, peu d'entretien
  - un habitat mobile : vont-ils rester, s'investir ?
- Quelles contributions aux impôts locaux (foncier, poubelle...) ?
- Peur de l'étranger, de la différence, de côtoyer un public marginal
  - « C'est le même problème avec les gens du voyage et le logement social. »
- Peur de l'envahissement, de créer un "appel d'air"
- Dévalorisation du patrimoine immobilier voisin
- Dérives vers des résidences secondaires

- Jalousie, si le site mis à disposition par la municipalité est de qualité (d'un point de vue urbanistique).

### ➤ **Comment favoriser l'acceptabilité de ces habitats auprès des habitants ? Comment lever les craintes ? les peurs ?**

- Un local communal ou associatif démonstratif (une yourte maison de jeunes), ouvert à tou.te.s
- Nécessité que les élus assument, affichent, communiquent sur ce soutien à l'habitat léger
- Visite, emmener des résidents de la commune à la rencontre de réalisations et d'"habitants légers"
- Expositions, projections de vidéos, témoignages
- Stratégie de communication : « normaliser » ce type d'habitat, le banaliser
- Gérer la contradiction suivante :
  - En fermant les yeux, on permet au temps de faire son œuvre et que des installations d'habitat léger soient 'dédiabolisées' de fait : « Ils sont installés depuis 3 ans et tout se passe bien »
  - En reconnaissant et accompagnant les installations, on institutionnalise / légitime de mode d'habitat sur la commune
- S'impliquer, en tant qu'élu(e)s, dans les évolutions de la réglementation (interpeller les députés et sénateurs, les services de l'état...). Montrer que la loi est en train de changer, de mieux reconnaître l'habitat léger.

### 3/Quelle réponse apporter à une demande spontanée d'un habitant pour mettre une yourte ?

→ Retour de l'atelier 2 - animé par BRUDED - sur la base des réflexions des participants

#### ➤ Demande d'une installation pour un usage d'habitat permanent sur une longue durée (> à 2 ans)

Le groupe n'a pas trouvé de solution, en l'état actuel des PLU existants, a fortiori pour des habitats légers de plus de 20m<sup>2</sup> nécessitant un permis de construire. Cela nécessite selon lui une évolution de la rédaction des PLU (cf partie 1/ et 5/ de ce compte-rendu)



Source : Kerterre – Plomeur (29)

- Sur une zone N ou A : « dans la plupart des PLU, les zones sont considérées comme inconstructibles, souvent en conformité au SCOT (c'est le cas de celui du Pays de Rennes, du Pays de Lorient...) »
- Sur une zone U : on se confronterait potentiellement
  - A l'Art. 1 des PLU qui commence souvent par « sont interdits .... »
  - « aux règles sur les formes urbaines : obligation de toiture double pente, ... »

#### Concret : une zone d'habitat léger en campagne depuis 10 ans

Concret est régie en matière d'urbanisme par une carte communale. La commune est concernée par une zone d'habitat démontable (Kerterre, yourtes...) qui existe depuis 15 ans sur une zone agricole. Des habitants se sont plaints auprès de la nouvelle municipalité, quelques mois après son élection, considérant notamment que ces habitants devraient être soumis aux mêmes règles d'urbanisme et d'imposition.

Les élus ont fait une réunion de conciliation avec les différentes parties prenantes :

- **DDTM : considérait que comme l'installation existait depuis plus de 3 ans, aucune procédure d'expulsion ou de démontage ne pouvait être demandée**
- Impôts : sont favorables pour une taxation des habitants. La question de la légalité de la construction ne les concerne pas.
- Gendarmerie : souhaitait une démolition des constructions au vu du caractère supposé illégal (selon la gendarmerie)

Les habitants des habitats légers étaient tout à fait coopérant et d'accord pour contribuer aux impôts locaux. C'est cette option qui a donc été retenue par la municipalité. Il y a un souhait d'une véritable reconnaissance de leur mode de vie, à savoir en autonomie : pas de branchement en eau, électricité, assainissement et enlèvement des ordures ménagères. Il a donc été convenu entre tous que les constructions en cours seraient finalisées et que le service des impôts passerait ensuite pour recenser les différentes habitations.



## ➤ Demande d'une installation pour une courte durée (< à 2 ans)

Le groupe évoque la possibilité d'utiliser une convention d'occupation précaire (si le terrain est propriété communale ou intercommunale) ou un permis à titre précaire, notamment pour des installations de courte durée – le temps de la construction ou de la réhabilitation d'un logement.

**Un permis précaire** peut être accordé à titre exceptionnel à une construction normalement soumise à formalité au titre du code de l'urbanisme, qui ne satisferait pas aux dispositions réglementaires. Le permis doit être demandé en mairie par la personne qui souhaite en bénéficier et elle doit préciser les motivations justifiant le caractère exceptionnel. La demande est instruite dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que tout autre permis de construire. S'il est accordé, il peut préciser une date limite à l'issue de laquelle la construction doit être démontée. Ce délai est obligatoire dans certains cas. Le terrain doit pouvoir être remis à son état initial. La construction semble, d'après la jurisprudence, devoir revêtir un caractère évident de précarité.

Source [Code l'urbanisme Article L433-1 à L433-7](#)

**La convention d'occupation précaire** se définit comme le contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique. Aucun texte particulier ne la régit, la jurisprudence a admis sa validité si elle n'a pas pour but d'éluder la législation spécifique contraignante applicable aux baux d'habitation et si la précarité est justifiée par un motif d'intérêt légitime indépendant de la volonté des parties. Pour qu'elle soit légitime, il faut pouvoir démontrer l'existence de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties et un motif légitime et non frauduleux de précarité

Source ANIL : <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/>

## 4/ Développer un espace dédié à l'habitat léger dans un lotissement / une ZAC ?

→ Retour de l'atelier 3 - animé par BRUDED - sur la base des réflexions des participants

### ➤ Pourquoi ?

Définir un secteur permet :

- D'encadrer la démarche
- D'être proactif pour favoriser ce type d'habitat
- De favoriser ces types d'habitat en zone U

### ➤ Comment ?

La **concertation** est essentielle, à la fois :

- Entre les élus
- Avec les habitants, les services techniques et les associations du territoire



L'objectif est de **créer une culture commune** au sein du conseil municipal et de la population afin de convaincre les élus et habitants du territoire.

**Point de vigilance :**

Il faut être pédagogue :

- Pour dépasser les peurs de l'inconnu (formes d'habitats encore peu répandues)
- Sur le rythme du projet : la procédure de ZAC est une procédure longue

### ➤ Avantages d'un espace dédié dans un projet d'aménagement :

- Le fait de prévoir un espace dédié en zone U ne nécessite pas de créer des réseaux supplémentaires.
- Si la collectivité est propriétaire des terrains, ces derniers seront loués. La collectivité maîtrise ainsi l'aménagement : peut-elle par exemple décider de couler des dalles béton sur lesquelles seront installées des yourtes sans que cela ne rentre en contradiction avec l'article R.111-46-1 du code de l'urbanisme (cf définition page 2) ?

A Theix Noyal, la commune prévoit de réserver 5000 m<sup>2</sup> pour 15 habitats légers. Le terrain sera desservi par les réseaux ; toutefois la commune n'a pas encore défini si les futurs habitants auront la possibilité de ne pas se brancher aux réseaux (ex : assainissement autonome en phyto-épuration, récupération d'eau pluviale, autonomie énergétique...)

### ➤ Formes urbaines/paysage

**Au niveau du PLU :**

- Cela suppose une révision ou une modification (OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation – règlement – Zonage)
- Une réflexion sur les hauteurs, les distances (notamment sur la gestion de l'intimité), les clôtures, la végétation sera nécessaire ainsi que leur traduction dans les documents d'urbanisme.

Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères

Ce document permettrait de répondre aux besoins une fois qu'ils ont émergé. Attention à différencier les recommandations selon les secteurs !

### ➤ **Impôts locaux :**

- Taxe d'aménagement : sur Theix Noyalo, elle est exonérée pour les projets situés dans la ZAC
- Taxe foncière : si la commune reste propriétaire : pas de taxe foncière pour le locataire
- Certains évoquent la possibilité d'un forfait « taxe d'habitation habitat léger » définie au niveau national d'un montant de 150 € à l'instar de ce qui est pratiqué pour les résidences mobiles terrestres (caravanes...) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22429>

### ➤ **Vivre ensemble :**

Pour favoriser une bonne entente entre les habitants du projet, favoriser :

- La mise en place d'espaces conviviaux et partager (jardins, vergers)
- La création d'espaces mutualisés (locaux de rangement, garages...) portés par la ZAC ou la commune.

### ➤ **Questionnements :**

- Place de la voiture : envisager des possibilités de mutualisation ? (ex : garages mutualisés ?)
- L'éclairage public est-il nécessaire ?...
- Faut-il construire des dalles ou non ?
- Les règles « classiques » de surfaces de plancher pour les seuils sont-elles applicables ? (Déclaration de travaux/Permis de Construire/Permis d'aménager).

# 5/Comment réglementer l'habitat léger dans un PLU/PLUi ? Quelles règles, articles faire évoluer ?

→ Retour de l'atelier 4 - animé par BRUDED - sur la base des réflexions des participants

## ➤ Cas des zones Urbaines

« Les résidences mobiles ou démontables, qui constituent un habitat permanent (par opposition à une utilisation touristique), pourront être autorisées en zones urbaines... ». (ALUR art 157 – CU : L123-1-5)

Comment est-ce que cette disposition peut concrètement se traduire dans un règlement d'urbanisme ?...

- ▶ **Intégration dans le règlement des différentes zones (Ua et/ou Ub, et/ou Uc par exemple)**

### **Impact sur le règlement :**

- Cela impacte et implique une prise en compte dans la quasi-totalité des articles du règlement :
  - Article 1 : Utilisations du sol interdites
  - Article 2 : Utilisations du sol soumises à conditions particulières
  - Article 3 : Voiries et accès
  - Article 4 : Desserte par les réseaux (Eau, assainissement, électricité).
  - Article 8 : Implantation des constructions sur un même terrain
  - Article 9 : Emprise au sol des constructions
  - Article 10 : Hauteur des constructions
  - Article 11 : Aspect extérieur et abords des constructions
  - Article 12 : Aires de stationnement liées aux constructions
  - Article 13 : Espaces libres et plantations liés aux constructions

### **Questionnements – risques - limites**

- Comment maîtriser leur développement si ces formes d'habitat sont autorisées dans une ou plusieurs zones urbaines des PLU/PLUi ?
- Comment maîtriser l'impact sur le paysage ?
- Quid des réglementations contradictoires entre les différents codes ?  
Ex : le code de la santé publique oblige les particuliers à se raccorder au réseau collectif s'il est existant
- Quid de la taxation (taxes d'aménagement, d'habitation, foncière, enlèvement ordures ménagères ?...).
- Nécessité de concertation / partage avec la population



- ▶ **Création d'un zonage spécifique : ex Uhl (habitat léger)**

### **Impact sur le règlement :**

- Cela implique la rédaction d'un règlement spécifique et adapté à ces zones.

## Questionnements – risques - limites

- Risque de « parkage » de ces types d'habitat dans une même zone/un même lieu
- Question de l'intégration à la population de la commune, de la mixité des formes d'habitat
- Nécessité de concertation / partage avec la population

**D'une manière générale, le PLU-PLUi est visé et validé par la préfecture. L'intégration des formes d'habitat mobile ou démontable devra nécessairement être justifiée dans le rapport de présentation et dans le PADD.**

Toutefois, ces deux options (intégration de ces formes d'habitat dans les règlements existants ou création d'un zonage spécifique) figent la réglementation et leur application pose de nombreuses questions dans leur mise en œuvre ainsi que dans leur fonctionnement sur la durée. Jusqu'où aller dans l'ouverture du règlement à ces types d'habitat ? Où mettre le curseur ?

Le groupe de travail a donc réfléchi à des modalités réglementaires plus souples permettant l'installation d'habitat mobile ou démontable.

### ► **Utiliser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme (PLU), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

**Pour plus d'information sur les OAP :**

[Fiche technique du Ministère du logement et de l'habitat durable](#)

[Fiche technique du CERTU](#)

### ► **L'expérimentation rendue possible par la loi...**

*« Au lieu d'essayer d'adapter les projets d'installations aux nombreuses contraintes réglementaires en vigueur, pourquoi ne pas expérimenter l'acceptation de ces formes d'habitat sur nos territoires, démontrer que cela fonctionne, et ensuite adapter la réglementation pour permettre l'installation « officielle » des résidences mobiles ou démontables sur nos communes ? Par ailleurs, une loi encadre aujourd'hui cette possibilité d'expérimentation des territoires » Daniel Cueff, Maire de Langouet.*

La loi en question est la loi LCAP (Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine). Ci-dessous un extrait issu d'une analyse de la loi réalisée par l'ANIL :

« L'article 88 de la présente loi octroie la possibilité à l'État, aux collectivités territoriales et aux EPCI ainsi qu'aux organismes HLM définis à l'article L.411-2 du CCH de réaliser **des équipements publics et des logements sociaux** en dérogeant à certaines normes en matière de construction.

Ces dérogations se feront "à titre expérimental et pour une durée de sept ans" à partir du 8 juillet 2016. Cette mesure vise à **développer de nouvelles formes architecturales en passant d'une "culture de la règle à une culture d'objectifs"**. Le décret d'application relatif

au permis expérimental fixera les règles liées aux "matériaux et leur réemploi, ainsi que les résultats à atteindre qui s'y substituent".

Le permis de construire doit approuver les dérogations en incluant une étude d'impact dans la demande d'autorisation mentionnée à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme. Cette étude est réalisée par l'établissement public d'aménagement situé sur le territoire par l'expérimentation architecturale ».

### ➤ Cas des zones Agricoles et Naturelles : les STECAL ou « pastilles » autorisées à titre exceptionnel

« Les résidences mobiles ou démontables, qui constituent un habitat permanent (par opposition à une utilisation touristique), pourront être autorisées en zones urbaines mais aussi à titre exceptionnel dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), prévus par le règlement des PLU/I dans les zones agricoles ou naturelles, normalement non constructibles. » (ALUR art 157 – CU : L123-1-5)

#### Impact sur le règlement :

Le PLU/I devra comporter un règlement de zonage spécifique à ces STECAL, fixant notamment les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité.

La mise en œuvre de ces STECAL est possible « à titre exceptionnel » : il s'agira, pour l'EPCI ou la commune, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL dans le zonage et le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

La délimitation des STECAL par le PLU nécessitera un (simple) avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

A l'heure actuelle, aucun projet de création d'une STECAL en vue d'installer de l'habitat léger n'a été déposé.

#### Questionnements – risques – limites

- Dans le cas de la création d'une STECAL spécifique à de l'habitat léger : peut-on inscrire dans le règlement de la STECAL l'obligation pour les particuliers d'être autonome en eau et énergie pour éviter le surcoût de viabilisation à la commune ?  
Ex. d'une commune d'accord pour permettre l'installation d'habitat léger mais qui n'a pas les moyens de viabiliser un terrain trop loin des réseaux existants.
- Si plusieurs (2 ou 3) demandes ponctuelles d'habitants qui présentent des projets cohérents par rapport aux dispositions du cahier des charges du décret : possibilité de créer plusieurs STECAL « d'un coup » ?...
- La création d'une STECAL n'implique-elle pas une forme de sédentarité ?
- **Quid de la spéculation foncière dans le cas où une STECAL est créée sur un terrain privé : terrain qui prend de la valeur !**

#### **CONTACT :**

BRUDED - 19, rue des Chênes - 35630 Langouët - contact@bruded.org – www.bruded.org

BRUDED est soutenu par :

