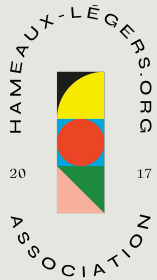
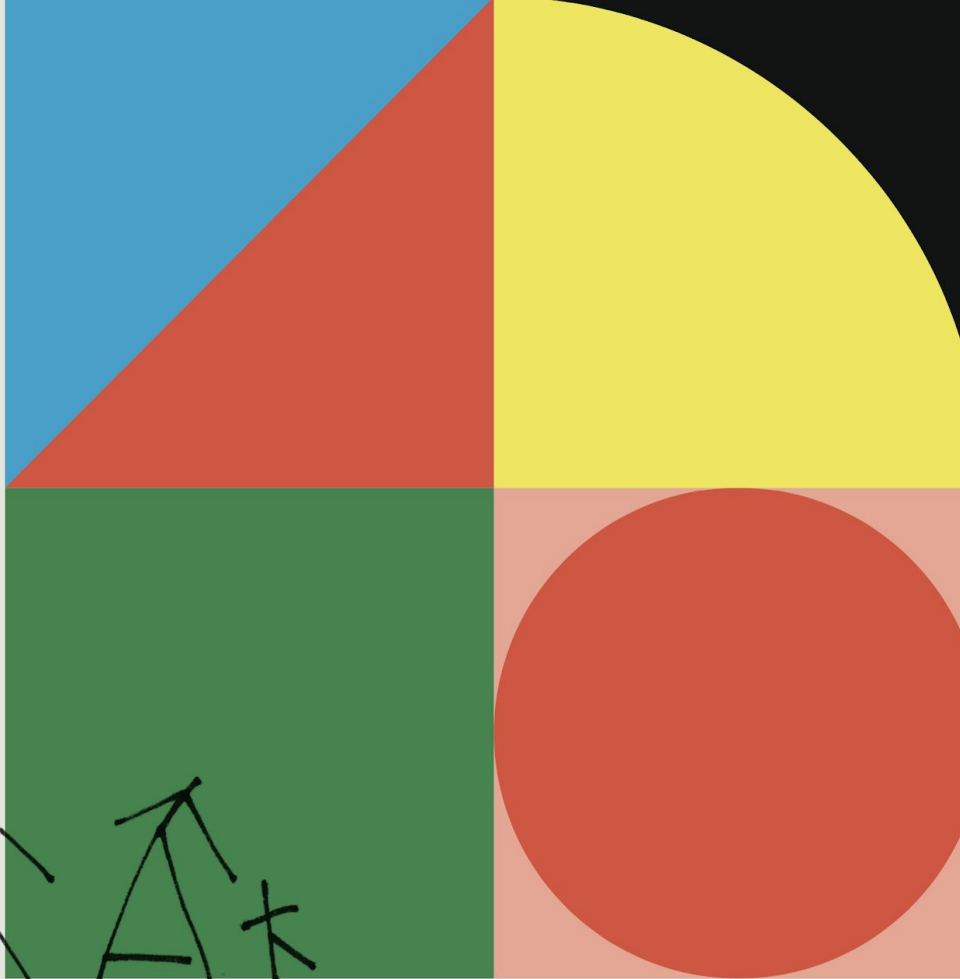


Le cadre juridique de l'habitat léger

Héric

13 mai 2022



L'association Hameaux Légers

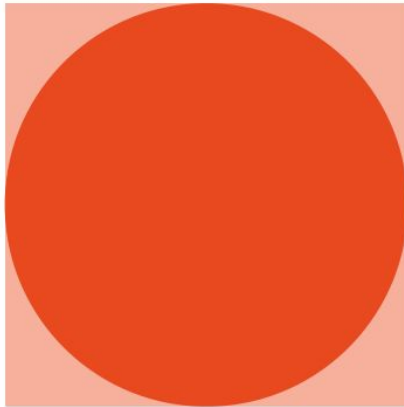


Association à **but non lucratif d'intérêt général**, née en 2017, et d'envergure nationale
7 salarié·es, 30 bénévoles, 1500 adhérent·es

Mission : “Faciliter l'accès à des **habitats et modes de vie durables et solidaires**, pour des **territoires plus vivants**”



SENSIBILISER ET RELIER



TRANSMETTRE



ACCOMPAGNER

L'habitat léger ou réversible

Les habitats réversibles ont des fondations démontables (*pierres sèches, pneus, vis, pieux ou plots de fondations*).



MOBILE

Cet habitat est monté sur roues ou flottant, il permet de ce déplacer librement sur les routes ou sur l'eau.

→ *tiny houses, caravanes, roulottes, voilier, etc.*



TRANSPORTABLE

Cet habitat peut être déplacé par traction, en convoi exceptionnel, par voie routière ou navigable.

→ *mobile home, conteneur aménagé, péniche, etc.*



DÉMONTABLE

Cet habitat est conçu pour être désassemblé, déplacé et réassemblé facilement.

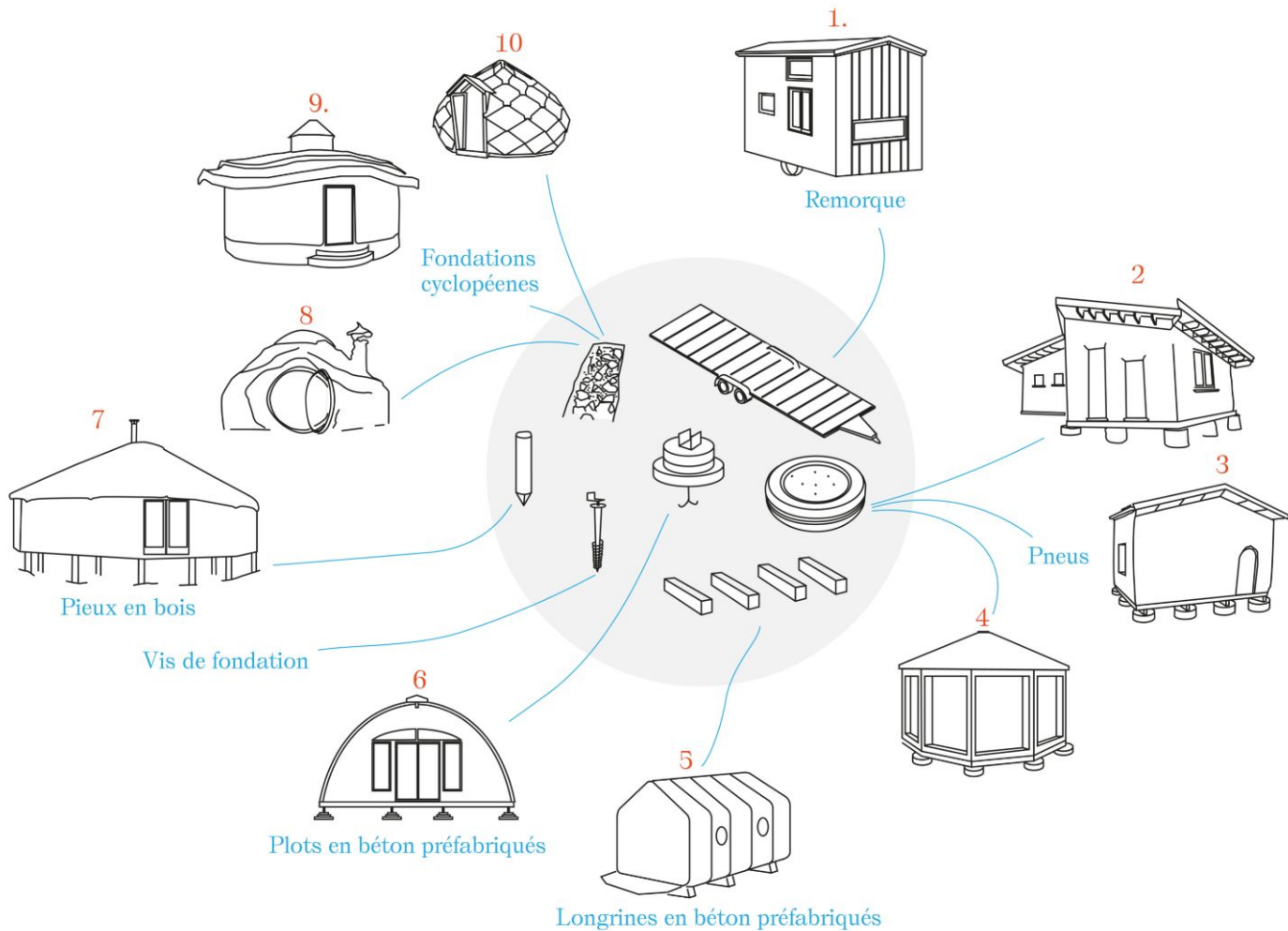
→ *yourte, tipi, maison nomade, etc.*



COMPOSTABLE

Cet habitat est conçu à partir de matériaux naturels, à même de se décomposer une fois détruit.

→ *kerterre, love-shack, maison terre paille (démontable et compostable)*



- 1. Tiny House
- 2. Flexagone
- 3. Ty Paille
- 4. Maison Nomade
- 5. Wikkel House
- 6. Ecoquille
- 7. Yourte
- 8. Kerterre
- 9. Paillourte
- 10. Zome



Qu'est-ce qu'un hameau léger ?

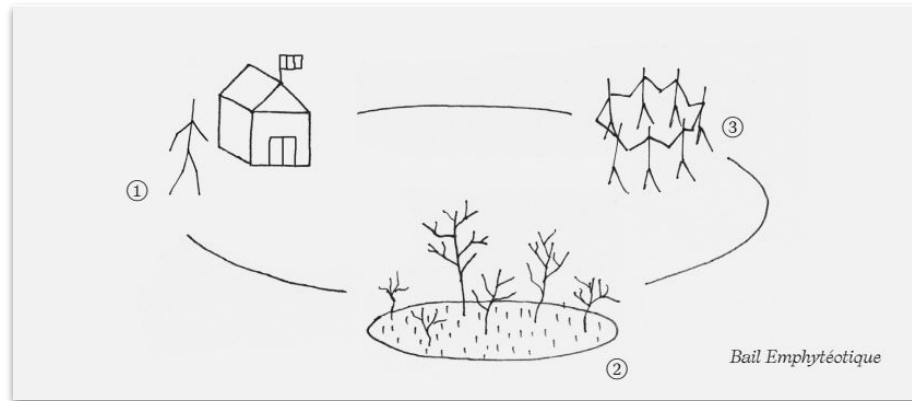
Un hameau léger est un écohameau :

- composé d'habitats **réversibles**
- **participatif** et inclusif
- **accessible financièrement** :
 - où la propriété du sol et du bâti est durablement dissociée (*bail de 18 à 99 ans*)
 - et où les occupants sont propriétaires de leurs habitats réversibles
- en lien avec la commune et le **territoire** qui l'accueille



Qu'est-ce qu'un hameau léger ?

Un **propriétaire** (1) - *commune ou particulier(s) habitant ou pas le terrain* - met à disposition son **terrain** (2) via un bail emphytéotique, à un **association d'habitants** (3) titulaire du bail (ou autre structure juridique).



Le bail emphytéotique permet : (1) d'extraire le terrain de la spéculation, (2) de donner une quasi-droit de propriété au locataire et (3) d'inclure une charte d'utilisation.

Quel intérêt pour la commune ?

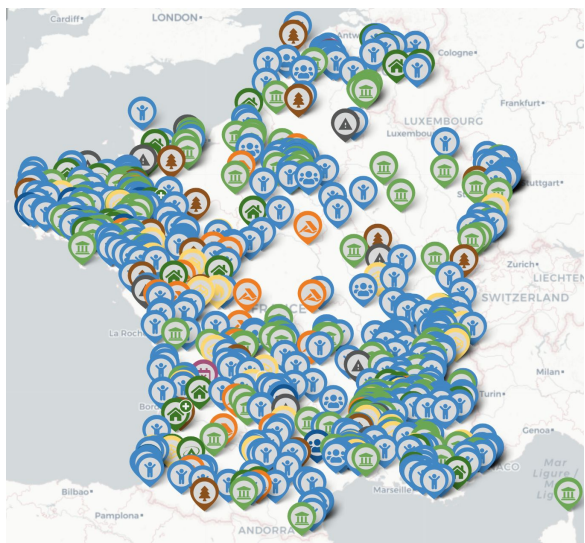
Accueillir un hameau léger sur la commune contribue à :

- **diversifier** l'offre de logements ;
- accueillir de **nouveaux** habitants ;
- **dynamiser** l'économie et la vie locale ;
- prendre soin de l'**environnement** ;
- **enrayer** la spéculation foncière ;



Quel intérêt pour la commune ?

Initier un projet innovant à l'écoute d'un nombre grandissant de porteurs de projets à la recherche d'une commune accueillante



Rappel du cadre de loi

Article L121-1 paragraphe 2 du **Code de l'urbanisme** :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] :

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, **en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat** [...] ».

Décret d'application de la **loi ALUR** du 27 avril 2015, qui prévoit :

« **la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat**. En effet, il s'agit de la prise en compte de deux séries de dispositions, **relatives aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** ». Le décret consacre une définition juridique des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » et précise les formalités nécessaires pour leur installation.

Article R. 111-46-1 du **Code de l'urbanisme** :

« 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 ».

Les résidences démontables, le cadre légal

La loi ALUR de 2014 introduit la notion de « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » et précise certaines conditions :

- « Occupées au moins 8 mois par an »
- « Sans fondations »
- « Facilement et rapidement démontable »
- « Pouvant être autonome vis à vis des réseaux » (eau, électricité, assainissement)

CATÉGORIES JURIDIQUES

1. Tentes (loisirs uniquement)
2. Habitations légères de loisirs (HLL)
3. Résidences mobiles de loisirs (RML)
4. Caravanes
5. **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**
6. Résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage

Les applications réglementaires des résidences démontables

DISPOSITIONS APPLICABLES POUR L'HABITAT REVERSIBLE ARTICLE L444-1

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, est soumis :

- à **permis d'aménager** ou à **déclaration préalable**, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ces terrains doivent être situés dans des secteurs **constructibles**.

Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**stecal**), dans les conditions prévues à l'article L. 151-13.

RAPPEL DU DROIT COMMUN ARTICLE R421.1 ET R421.9 À R421.12

- **déclaration préalable** de travaux entre 5 et 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol;
- **permis de construire** au-delà de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Attention, nous vous invitons à lire les textes de lois pour connaître le détail des critères cumulatifs et les périmètres plus contraints (ex: sites patrimoniaux remarquables) permettant de déterminer la formalité vous concernant ou l'absence de formalités.

C'EST QUOI UN STECAL ? ARTICLE L151-13

Le règlement peut, à titre **exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être **autorisés** :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**.

Les instructions des différentes typologies d'habitats légers

INSTRUCTIONS SUR LA BASE D'UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DONNÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME ET LE PLU, GARANTS DES ENJEUX DE L'INTERET GENERAL							
TYPLOGIE	TENTE	CARAVANES	RÉSIDENCES MOBILE DE LOISIRS (RML)	HABITATS LÉGERS DE LOISIRS (HLL)	RÉSIDENCES MOBILES DES GENS DU VOYAGE (RMGV)	RÉSIDENCES DÉMONTABLES	HABITATS FLOTTANTS
QUAND ?	De loisirs (≤ 8 mois / an)				Habitat permanent (> 8 mois / an)		De loisirs & permanents
QUOI ? (les conditions)	→ Sans Equipements	→ autorisés à la circulation (R111.47)	→ conserve ses moyens de mobilité → interdites à la circulation (R111.41)	→ démontable ou transportable (R111.37) Ex: <i>Yourte ou Tipi avec équipements</i>	→ mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile (loi 69.3)	→ sans fondations → avec équipements (intérieurs ou extérieurs) → pouvant être autonomes → facilement démontable (R111.51)	→ mobile → immobile (ou plan d'eau fermé)
OU ? (les zones)	Autorisées PARTOUT sauf ZONES INTERDITES (R111.33)	Stationnement PARTOUT sauf ZONES INTERDITES (R111.48) Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R421.23 d)	Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R111.34 et R111.42)	Autorisées sur SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU) Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R111.38)	Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R443.1 et L444.1)	Autorisées sur SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU) et STECAL (L444.1) Installation sous conditions en zone agricole et naturelle	Autorisées en SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU)
COMMENT ? (les formalités)	⊗ Pas de formalités Déclaration Préalable en cas d'accueil régulier (>20 personnes ou 6 emplacements) R421.23 c	⊗ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préalable sur un terrain privé pour plus de 3 mois Peut être stocké (sans être habité) R111.50	⊗ Pas de formalités sur ZONES PREVUES <u>Pour créer une zone</u> pour RML : Permis d'Aménager Peut être stocké (sans être habité)	Sur zone HLL : → ⊗ Pas de formalités si < 35m ² (R421.2 b) → Déclaration Préalable si ≥ 35m ² (R421.9 b) Soumises au DROIT COMMUN si non <u>Pour créer une zone</u> pour HLL : Permis d'Aménager	⊗ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préalable sur terrain privé hors zone prévue plus de 3 mois <u>Pour créer une zone</u> : → pour ≤ 2 RMGV : Déclaration Préalable → pour ≥ 3 RMGV : Permis d'Aménager	<u>Pour créer une zone</u> ≥ 2 résidences : → Déclaration Préalable si < 40m ² → Permis d'Aménager si ≥ 40m ² Soumises au DROIT COMMUN si non Fournir une attestation d'hygiène en cas d'autonomie des réseaux	Public : sur autorisation du domaine public fluvial Privé : sur autorisation du propriétaire Soumises au DROIT COMMUN

Constructibilité : zonages et documents d'urbanisme

ZONES CONSTRUCTIBLES

Mon terrain est en **zone urbanisée** (U) ou **à urbaniser à court terme** (1AU) :

- J'installe une seule résidence : je suis dans le droit commun (déclaration préalable ou permis de construire selon la surface)
- J'installe plusieurs résidences : je suis dans le cadre la loi ALUR (déclaration préalable ou permis d'aménager selon la surface)

Mon terrain est en zone **à urbaniser à long terme** (2AU) :

- Je dois d'abord faire une modification simple du PLU - *délai 5 à 9 mois*

Attention : la collectivité doit produire une délibération motivée démontrant que l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zone U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

- Puis je fais une demande d'autorisation (cf. ci-dessus)

ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Mon terrain est en **zone naturelle** (N) ou **agricole** (A), a priori il n'est pas possible de s'implanter sauf **dérogation** :

- STECAL existant ;
- Permis précaire (à durée limitée dans le temps)
- Pour certaines activités agricoles (sous conditions)
- Autorisation de stationner
- Evènements d'une durée d'un an maximum

Si je n'entre pas dans ces cas de figure, je peux **demandeur la création d'un STECAL**.

Si mon terrain fait l'objet d'un STECAL, alors je peux déposer une déclaration préalable ou un permis d'aménager (selon la surface du projet) pour créer des emplacements autorisés dans le périmètre limité par le STECAL.

Je ne peux pas demander d'autorisation pour une seule résidence dans un STECAL.

SI IL N'Y A PAS DE PLU

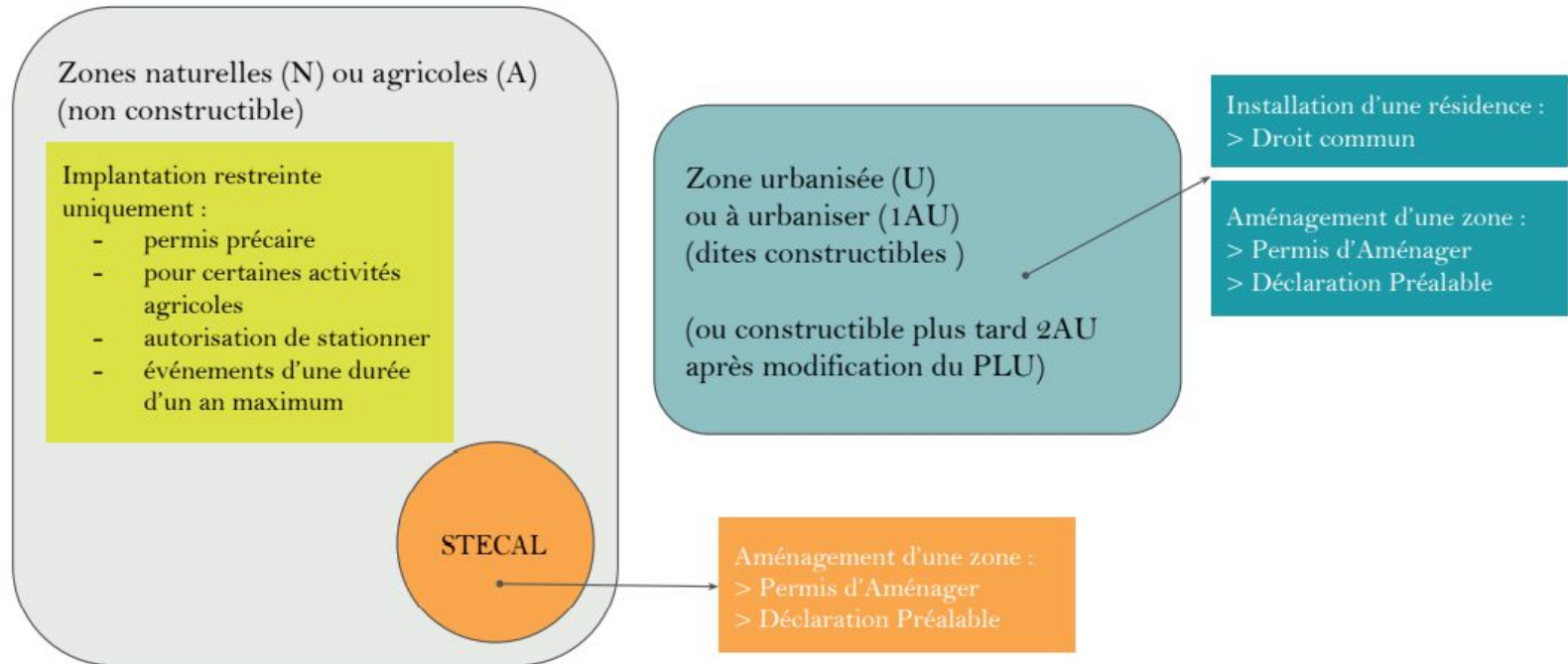
Mon terrain est sur une commune qui n'a pas encore de PLU ou PLUi, c'est le **Règlement National d'Urbanisme** (RNU) qui s'applique.

Il faut demander un **Certificat d'Urbanisme** (CU) en mairie pour savoir ce qui est autorisé ou non sur mon terrain. Un CU n'est pas une demande d'autorisation, il s'agit d'un document informatif.

Sur ces communes, c'est le **principe de constructibilité limitée** qui s'applique : les nouvelles constructions sont autorisées seulement dans les **zones déjà urbanisées**.

Si le CU m'autorise à construire, alors je dois déposer des demandes d'autorisations comme dans le cas d'un PLU en zone U (DP, PC ou PA)
Si non, je peux faire une demande de **dérogation** prévue et encadré par la loi ALUR nécessitant une délibération motivée du conseil municipal.

Récapitulatif graphique



Possibilités d'intégration de l'habitat léger au PLU(i)

1. Inscrire l'habitat léger dans le **PADD**
2. Inscrire l'habitat léger dans le **zonage/règlement**
3. Créer une **OAP** (et la décliner dans le règlement) qui limite la construction d'une zone constructible (U ou AU) à des résidences démontables (*création ou révision du PLUi*)
4. Intégrer un **STECAL** (secteur de taille et de capacité limitée) sur une zone non constructible (A ou N) pour résidences démontables (*création, révision ou modification simplifiée du PLUi*) au zonage du PLU (+ règlement adapté)

Le STECAL

Contexte

Terrain situé en zone A ou N (non constructible)

Points de vigilance

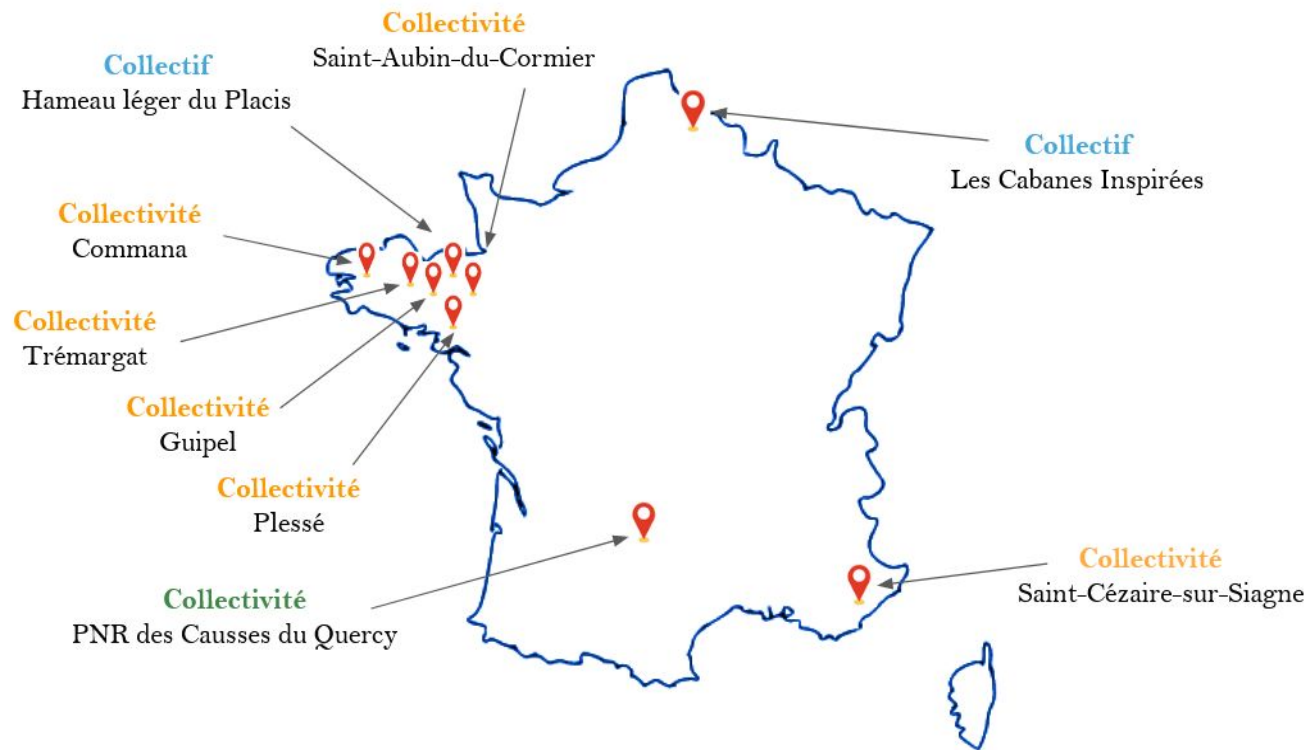
- Caractère exceptionnel de cette procédure
- De préférence sur terrains en continuité urbaine
- Hors des zones à risques (*inondation, glissement de terrain...*) définies dans le PPR
- Le STECAL augmente la valeur du terrain (spéculation foncière), à privilégier sur un terrain communal = garantie de revente à un prix limité

Procédure

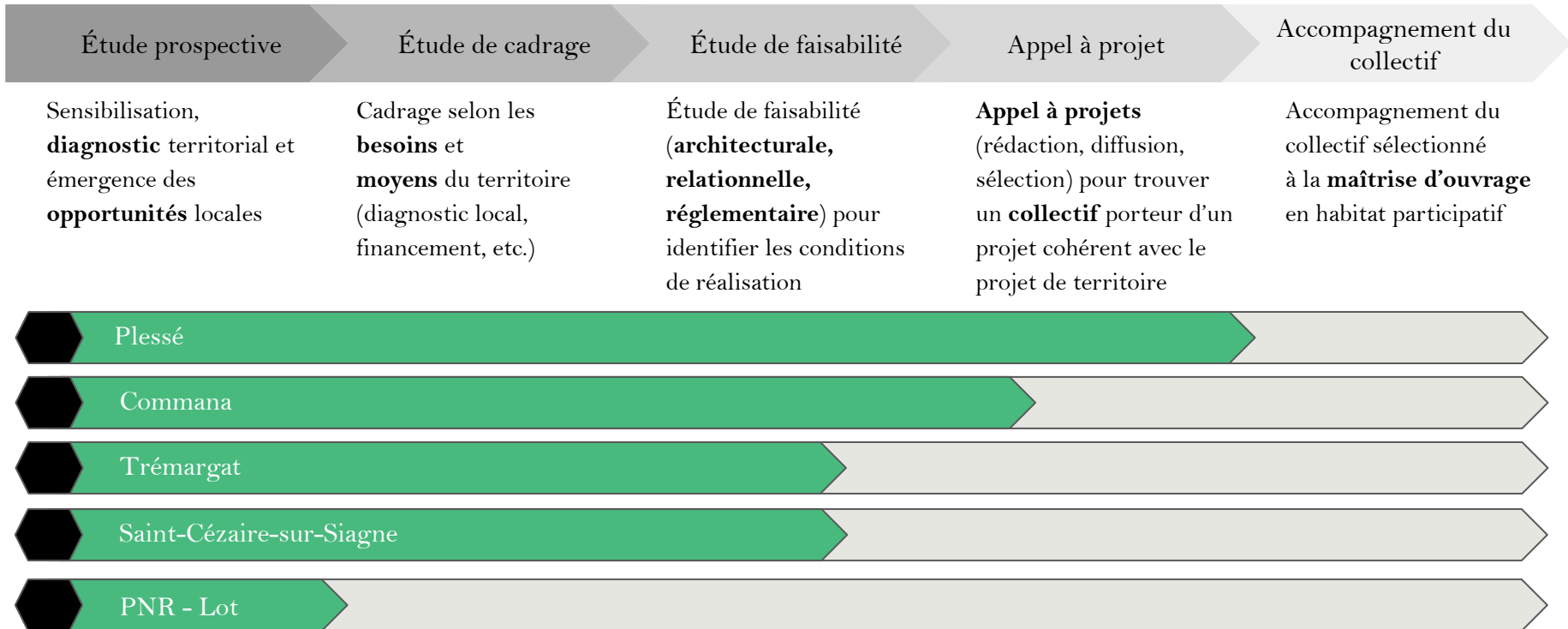
Révision ou création de PLU(i) ou simple modification simplifiée (5 à 9 mois)

- Dépôt de dossier par la mairie
- Passage en commissions (dont CDPENAF avec avis)
- Enquête publique
- Accord du préfet

Les projets de hameau léger en cours



Les phases de projets d'accompagnement par Hameaux Légers



Collectif d'habitants accompagné : le Hameau du Placis



Localisation : Saint-André-des-Eaux - **Côtes d'Armor**

Nombre d'habitants : **380 habitants**

Terrain : communal constructible 4800m²

Bail emphytéotique de 80 ans

Loyer mensuel de **50€ par foyer - terrain nu**



Enjeux :

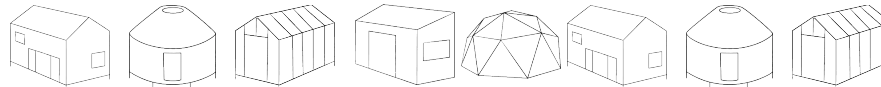
- reprise du café bar épicerie local
- population qui a doublé en 10 ans / “plus fort taux de croissance démographique des Côtes d'Armor”

Volonté municipale :

- innovation
- “un projet carré et reproductible”



8 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Questions & Réponses



Collectivité accompagnée - La commune de Plessé



Localisation : **Loire-Atlantique (44)**
Nombre d'habitants : **5500 habitants**
Terrain : **communal constructible +7000m²**
Bail emphytéotique de 99 ans
Loyer mensuel de **150€** par foyer (terrain et espaces communs aménagés par la commune)



Enjeux :

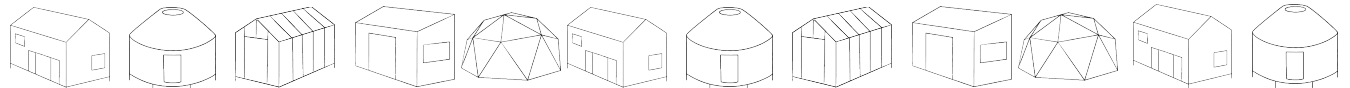
- 3 pôlarités/bourgs
- forte attractivité mais peu de logements disponibles

Volonté municipale :

- promouvoir d'autres manières d'habiter, plus écologiques
- promouvoir la résilience du territoire
- innovation (pionniers) + promouvoir le modèle Hameaux Légers



12 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Collectivité accompagnée - La commune de Commana



Localisation : **Finistère (29)**

Nombre d'habitants : **1000 habitants**

Terrain : **friche communale constructible 3880m²**

Bail emphytéotique de 99 ans

Loyer mensuel de **55€ par foyer** (terrain aménagé sans espaces communs)

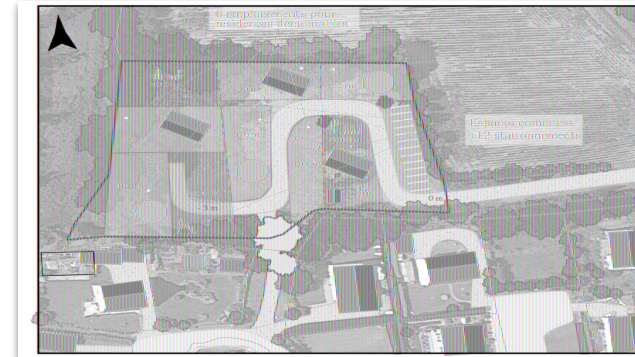


Enjeux :

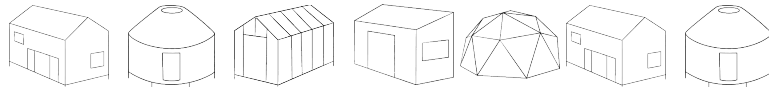
- forte attractivité
- budget communal limité
- aménagement contraint par la topographie (3 terrasses)

Volonté municipale :

- volonté communale d'une meilleure image de la commune
- "démonstrateur de la ville durable" (AMI PIA 4)



6 à 8 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Collectivité accompagnée - La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne



Localisation : **Alpes-Maritimes (06)**
Nombre d'habitants : **4000 habitants**
Terrain : **communal constructible 6300m²**
Bail emphytéotique à définir
Loyer mensuel par foyer à définir



Enjeux :

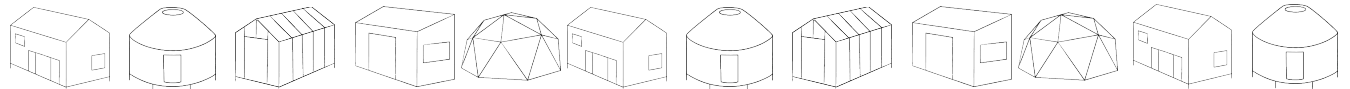
- terrain en centre-bourg, dent creuse
- proposer hameau léger + logement social écologique + offre touristique

Volonté municipale :

- nouvelle offre de logement abordable et innovant en matière de construction
- expérimentation du logement social en habitat réversible (commune en MO)
- dynamisation du centre-village à proximité avec activités ouvertes aux publics



12 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Collectivité accompagnée - Le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy



Localisation : **Lot (46)**

Appel à candidatures pour sélection de commune en cours

Enjeux :

- forte demande d'installations sur le territoire, avec de plus en plus d'installations en maraîchage
- enjeu patrimonial et architectural

Volonté du Parc :

- faire évoluer les préjugés liés à l'habitat léger
- répondre à la demande



Collectivité accompagnée - La commune de Trémargat



Localisation : **Côtes d'Armor (22)**
Nombre d'habitants : **180 habitants**
Terrain : 6500m²
Bail emphytéotique **99 ans**
Loyer mensuel par foyer à **définir**



Enjeux :

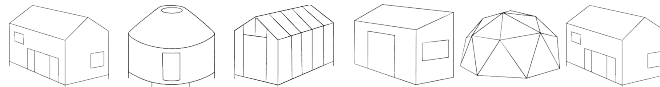
- 30 ans qu'un projet doit se faire, échecs renouvelés avec d'autres acteurs

Volonté municipale :

- accueillir de nouveaux habitants, une nouvelle dynamique dans un village déjà très alternatif



6 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Collectivité accompagnée - La commune de Guipel



Localisation : **Ille-et-Vilaine (35)**
Nombre d'habitants : **1800 habitants**
Terrain : **3000m²**
Bail emphytéotique à **définir**
Loyer mensuel par foyer à **définir**

Enjeux :

- commune dynamique, gros besoin en logement notamment en habitat réversible
- réaménagement du centre-bourg en parallèle

Volonté municipale :

- proposer des modes d'habiter alternatifs, écologiques et solidaires
- s'engager et agir



Collectif d'habitants accompagné : le Hameau du Placis



Localisation : Saint-André-des-Eaux - **Côtes d'Armor**
Nombre d'habitants : **380 habitants**
Terrain : communal constructible 4800m²
Bail emphytéotique de 80 ans
Loyer mensuel de **50€ par foyer - terrain nu**



Enjeux :

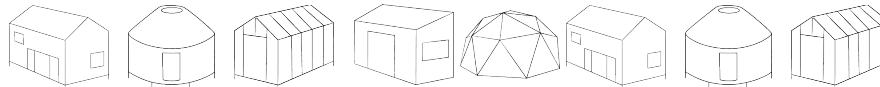
- reprise du café bar épicerie local
- population qui a doublé en 10 ans / “plus fort taux de croissance démographique des Côtes d'Armor”

Volonté municipale :

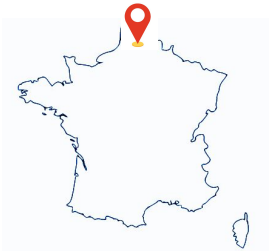
- innovation
- “un projet carré et reproductible”



8 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Collectif d'habitants accompagné : les Cabanes Inspirées



Localisation : Potelle - **Nord (59)**

Nombre d'habitants : **360 habitants**

Terrain : communal non constructible (N) - 4000m²

Bail emphytéotique de 70 ans

Loyer mensuel par foyer à définir



Enjeux :

- 2 communes dynamiques à proximité
- zone non-constructible - procédure STECAL

Volonté municipale :

- un projet innovant, anticiper de nouvelles formes d'habiter



8 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun

