



## Synthèse de Webinaire

### *Habitat léger et urbanisme dans les Parcs*

*Vendredi 25 juin 2021*

#### **Le cadre réglementaire**

*Maître Florian Ferjoux, Cabinet Gossement-avocats*

Courriel : [florian.ferjoux@gossement-avocats.com](mailto:florian.ferjoux@gossement-avocats.com)

Site internet : <http://www.arnaudgossement.com>

- L'habitat léger se décline dans différentes formes, structurées selon un modèle collectif ou implantées de manière individuelle.
- Ce sujet lié à l'aspiration d'isolement hors des espaces urbanisés, associe différentes préoccupations environnementales (autonomie, réduction des impacts paysagers et écologiques, autosuffisance énergétique et en eau) interpelle dans le contexte actuel de recherche de sobriété foncière et d'objectif de réduction d'artificialisation nette des sols, à l'horizon 2050. L'habitat léger, soulève la problématique du phénomène « tache d'huile » auxquels sont fréquemment sujets les milieux naturels, à préserver de la création d'îlots d'urbanisation.
- L'acceptabilité par les populations locales et les municipalités, qui disposent d'outils pour mettre en cause les habitats légers contrairement à la loi en matière d'urbanisme, est aussi un enjeu local fort.

#### Définition juridique des différentes formes d'habitat léger :

- L'habitat léger qui comporte quatre formes essentielles, dont les deux dernières concernent particulièrement les Parcs, a donné lieu à d'importantes évolutions. La plus récente a été établie par la Loi ALUR qui a introduit et rendu intangible l'habitat léger permanent, dans le Code de l'urbanisme.

- **Les résidences mobiles de loisir**, constituent des véhicules terrestres habitables à vocation d'occupation temporaire. La conservation de leurs moyens de mobilité ne leur permet toutefois pas d'être déplacées sur les infrastructures routières. (Cf. Code de l'urbanisme)
  - **Les caravanes** disposent du régime juridique liée à l'accueil de gens du voyage. Destinées aux loisirs ainsi qu'à l'habitat, les caravanes peuvent être déplacées par traction sur la voie routière. (Cf. Code de l'urbanisme)
  - **L'habitat léger de loisir**, à vocation d'occupation temporaire et récréative, a pour particularité d'être démontable et transportable.
  - **Les résidences démontables d'habitat permanent**. Cette typologie se définit par sa destination (résidence permanente) et sa nature physique (caractère démontable). Soumises à une occupation minimale de huit mois par an, celles-ci, doivent également disposer d'équipements intérieurs et extérieurs (sanitaire, bloc cuisine). (Cf. loi ALUR)
- A noter :** un flou juridique existe par rapport à la réversibilité de cette catégorie d'habitat. En effet, hormis la mention relative à son caractère démontable, aucune indication de durée n'est mentionnée dans sa définition, pour pouvoir apporter certaines précisions sur son régime juridique.

Ces différentes définitions disposent d'un caractère complexe dans leur mise en œuvre, un même habitat léger pouvant relever de plusieurs significations. Cet élément de complexité soulève d'ailleurs certains enjeux juridiques, chaque définition disposant d'un régime juridique propre.

#### Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

- Le droit de l'urbanisme vise à encadrer les résidences légères d'habitat permanent. En leur conférant une définition, le droit lui accorde une place parmi les projets d'urbanisme. Des dispositions permettent de faciliter leur réalisation. Il existe une dérogation à l'application des règles relatives au raccordement des habitations aux réseaux publics, prenant en compte l'autonomie des résidences, lorsqu'elles disposent d'équipements non raccordés aux réseaux publics.

- Sur les règles d'implantation, ces habitats relèvent du droit commun pour toute collectivité sans document d'urbanisme ou disposant d'un document d'urbanisme de type PLU/carte communale. Il est difficile au niveau juridique de les implanter en dehors des espaces urbanisés (agricoles, naturels) qui relèvent du principe de non-constructibilité. Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit explicitement la possibilité de créer des **Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)**, dans les zones naturelles ou agricoles, pour les communes en possession d'un PLU, impliqués dans un PLU*i* ou dans d'autres documents de planification, destinés spécifiquement à l'implantation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour les autoriser. Il y a une logique collective de l'habitat léger derrière cette possibilité. L'habitat isolé individuel ne présente pas un cadre juridique favorable.

- Cependant, toute création de STECAL s'inscrit dans une logique d'urbanisation planifiée relevant du choix de la collectivité concernée. Toutes les conditions relatives au droit de l'urbanisme, applicables aux résidences démontables, doivent être spécifiées dans le PLU.

-Au-delà de ces règles de fond, les résidences démontables d'habitat permanent, ventilées depuis la Loi Alur entre la déclaration préalable d'aménagement, le permis d'aménager et le permis de construire, sont soumises à un régime juridique spécifique. Certaines demandes d'autorisations pour l'accueil de résidences légères d'habitat permanent peuvent s'avérer particulièrement complexes à obtenir, au-delà d'une certaine superficie de plancher souhaitée.

#### Régime juridique de l'habitat léger de loisirs

- Le régime juridique de l'habitat léger de loisirs correspond aux éléments préexistants de l'habitat démontable durable, dont il se distingue par sa destination et son temps d'usage, et pour lequel des STECAL ne peuvent pas être prévus. Cette catégorie d'habitation légère peut en revanche être implantée sur les espaces de tourisme et de loisirs organisé ayant préalablement obtenu une autorisation administrative spécifique. Hors de ces espaces s'appliquent alors les règles de droit commun.

- Le régime juridique relatif à l'habitat léger de loisirs comporte également différentes formalités réparties entre l'absence de démarche, la déclaration préalable d'aménagement et le permis de construire.

#### Analyse globale des éléments juridiques à retenir :

- L'existence de définitions relatives à l'habitat léger selon ses différentes formes et d'un cadre juridique présentant quelques dispositions favorables à la création d'habitats légers résidentiels. Ce cadre accorde également certaines exceptions en secteur naturel ou agricole, *via* les STECAL.

- L'existence de restrictions pour maîtriser l'étalement urbain et la présence de contraintes juridiques fortes, visant à planifier l'implantation de l'habitat démontable résidentiel.

- L'habitat léger isolé ne constituant pas la tendance actuelle du droit, avec toutefois la possibilité d'autoriser l'habitat léger résidentiel en structuration collective et devant nécessairement inclure les décisions de la commune gestionnaire des documents d'urbanisme.

#### Débats :

- Une STECAL peut être directement intégrée à un document d'urbanisme en cours d'élaboration. La révision du PLU pourra en revanche être nécessaire lorsque celui-ci présente des incohérences avec le projet de STECAL. Tout PLU dont la conformité avec les différents critères n'implique pas l'engagement d'un processus de révision complet pourra seulement donner lieu à l'apport de modifications.

- Hormis leur obligation d'approvisionner les habitations en eau potable, les communes restent maître dans leur décision de développer les réseaux collectifs pour une STECAL. Les résidences démontables d'habitat permanent disposent d'un régime juridique leur permettant d'ailleurs d'en être dispensées. Ce régime juridique *via* lequel les collectivités ont aussi la possibilité d'imposer certaines dispositions sur les réseaux oblige également la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère et de sécurité publique pour les résidences démontables d'habitat permanent.

- Le mécanisme des STECAL reste un dispositif mobilisé de manière exceptionnelle par les collectivités dans la mesure où celui-ci implique la création de projets en parfaite adéquation avec la zone agricole ou naturelle d'implantation. Au-delà, cet outil, dérogatoire complexe comporte différentes barrières juridiques et nécessite à la mise en place d'une approche pédagogique.

- Le Code de l'urbanisme sur les constructions à usage d'habitation au sein d'une zone agricole, donne lieu à une application extrêmement stricte du juge administratif. Le développement d'une forme accessoire

à l'activité agricole, pour constituer une source complémentaire de revenus nécessaire à l'équilibrage de l'exploitation reste insuffisant pour justifier du caractère strictement nécessaire d'une construction.

- Pour les zones de loisirs, il s'agit d'anticiper la transformation des campings en secteurs d'habitation. Toute installation destinée à un habitat permanent constituerait alors une démarche non réglementaire dans les avis du PLU. Pour autant, un règlement n'autorisant pas l'habitation au sens de « résidence principale » peut approuver l'implantation d'habitats légers à vocation de loisir. L'absence de modalité d'organisation de l'habitation au niveau des règles traduit tout refus de sédentarisation, dans ces secteurs.

- L'obligation d'une collectivité à desservir une STECAL en eau potable à T +50 au regard d'une autorisation antérieure d'installation d'habitat léger, demeure complexe. Cette question de l'apport en eau potable liée au contexte de changement climatique ne pourra pas donner lieu à l'approvisionnement obligatoire de la zone par la collectivité. Les territoires concernés sont toutefois invités à anticiper cette problématique, en fixant dès à présent les freins et les opportunités relevant des STECAL. L'autre alternative consiste à remettre en cause l'habitation, au regard de l'évolution climatique et des difficultés qui en découleront.

### **L'habitat léger/réversible, solution innovante à intégrer au développement d'un territoire : enjeux, outils et acteurs**

*Angeline Broust Présidente de l'association Hameaux légers.*

Courriel : [angeline.broust@hameaux-legers.org](mailto:angeline.broust@hameaux-legers.org)

Site internet : <https://www.hameaux-legers.org>

- L'association Hameaux Légers a été créée en Ardèche par Alain Gibert, élu de la commune de Rocles dont le foncier était financièrement inaccessible. Ce frein a alors conduit à la mobilisation d'un terrain communal pour favoriser l'accueil des nouveaux arrivants et leur installation en habitat réversible.

- Hameaux Légers dont la mission vise à favoriser l'accès à un mode de vie durable et solidaire à tous, propose différents volets d'actions : la sensibilisation sur la notion d'habitat réversible, la transmission d'informations relatives aux alternatives d'installation offertes au plan légal, sans oublier l'accompagnement de collectifs d'habitants ou de municipalités volontaires pour engager une démarche de hameau léger.

- L'appui proposé aux collectivités tient compte des spécificités du territoire d'accueil, et repose sur la réalisation d'une étude de cadrage autour du dimensionnement du projet. Une étude de faisabilité est ensuite menée pour identifier les attentes des citoyens, les peurs ou encore les blocages présents. L'association apporte son soutien sur l'intégration des projets d'habitats réversibles ou de hameaux légers dans les documents d'urbanisme, préalablement à l'élaboration d'un appel à projets. Conçu à l'intention des collectifs volontaires, cet « élément fondateur du projet » vise à sélectionner des acteurs au plus près des attentes du territoire. Le dernier temps vise, quant à lui, à encadrer chaque collectif porteur de projet, *via* l'organisation d'ateliers plurithématiques.

- Hameaux Légers apporte son appui au Parc des Causses du Quercy. Cette démarche a notamment pour objectif d'appréhender les modalités de valorisation de l'habitat réversible, ainsi que sur ses modalités d'insertion au plan réglementaire. La première phase consistera à sensibiliser un ensemble d'acteurs composé d'élus, de techniciens et du collectif d'habitants pressenti ou présent sur le territoire. Ce temps sera suivi par la mise en place d'un atelier réglementaire, destiné à l'identification des différents outils requis au projet d'habitat réversible ou de hameau léger. Enfin, la dernière phase s'attachera à produire un appel à candidatures, pour la sélection d'une commune en capacité d'accueillir un projet corrélé aux enjeux présents et aux attentes locales.

#### Débats

- L'association, accompagnée d'un avocat et d'un notaire, mène actuellement une réflexion dans le cadre de la finalisation d'un bail emphytéotique. Celle-ci porte sur la délimitation des clauses à inscrire pour favoriser le caractère vertueux d'une démarche d'habitat réversible dans la durée, au gré du renouvellement d'habitants. Pour autant, l'association Hameaux Légers souhaite s'attacher au portage de projets d'habitat collectif de long terme et visant un engagement réel des habitants sur le territoire.

- Les projets d'habitat réversible en centre-bourg demeurent pour certains inaccessibles financièrement. En vue de pouvoir proposer une démarche corrélée à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, Hameau Légers préconise aux différents porteurs de privilégier une installation en dent creuse ou en terrain constructible à proximité du centre-bourg. Toutefois, la crise sanitaire a favorisé l'émergence de projets alimentaires pouvant nécessiter une installation en secteur non-constructible.

- Depuis son lancement, 30 collectivités et 80 collectifs volontaires ont souhaité être accompagnés. Ces acteurs dans leur ensemble, ont émis le souhait d'une reconnexion à la nature souvent conjuguée à la mise en route d'une démarche de projet sur le territoire qui les accueille (alimentaire ou autre).
- Différents temps d'avancement caractérisent aujourd'hui les projets, tous en construction, parmi lesquels figurent des démarches agricoles. Cela s'explique notamment par le temps requis pour structurer chaque collectif et définir les ambitions rattachées au projet.

### **Une réflexion pour l'intégration des habitats légers de loisir dans une démarche territoriale exemplaire (touristique, urbanistique, patrimoniale...)**

*Romane Girard, chargée de mission urbanisme et paysages au Parc du Massif des Bauges*  
 Courriel [r.girard@parcdesbauges.com](mailto:r.girard@parcdesbauges.com)

- Dans le cadre de la révision de sa charte, le Parc du Massif des Bauges appréhende le thème de l'habitat léger, pour lequel le Parc est couramment sollicité. Les projets pour l'installation d'habitats légers de loisir à vocation touristique, majoritaires et présentés comme « écoresponsables », questionnent le Parc sur leur caractère exemplaire dans la durée et leur véritable réversibilité. La montée en puissance des démarches amène aussi le Parc à vouloir engager une réflexion relative à leur gestion.
- L'une des solutions, déjà déployée, consiste à intégrer ces formes nouvelles d'habitat dans les documents d'urbanisme. Le PADD du PLUi du Grand Chambéry, en grande partie classé sur le territoire du Parc, a été traduit dans une orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) consacrée au tourisme et dont trois fiches d'unité touristique nouvelle (UTN) se rapportent à l'habitat léger de loisir. Le PADD comprend également différentes OAP sectorielles dont certaines, ont transposé l'OAP thématique avec un règlement écrit des différents zonages correspondant aux OAP. L'absence de précision d'une UTN figurant dans l'OAP touristique a conduit à la modification du PLUi, pour sa mise en conformité avec le projet porté. Bien que l'équilibre général du document d'urbanisme ait été maintenu, le Parc et la Communauté d'agglomération ont été auditionnés par différents organismes en charge de la préservation des paysages et du cadre de vie. Cette procédure a notamment été favorisée par le profil montagnard du territoire, la création d'une STECAL et par le processus de révision en cours du PLUi.
- L'impact sur les documents d'urbanisme d'un projet d'habitat léger interroge le Parc par rapport aux modalités d'intégration de ce type de démarches dans un projet de territoire mené à l'échelle du PLUi. Pour autant, cette approche ne peut être appliquée sur l'ensemble de son périmètre. Cela concerne notamment le secteur nord du Parc où le dispositif d'Orientation d'aménagement touristique et la notion d'habitat léger ne figurent pas dans les trois PLUi présents, ainsi que la partie sud-est du Parc, en PLU et où la planification est particulièrement fragmentée.
- Le Parc mène en parallèle d'autres réflexions : sur la définition d'un modèle local d'habitat léger de loisirs, la détermination de critères qualitatifs et de règles de localisation destinées à la préservation des secteurs paysagers remarquables, sans oublier la prise en compte des impacts paysagers et patrimoniaux de ces formes nouvelles d'habitats. Le travail produit par d'autres d'organismes (shelters pour l'accueil et la recharge de vélos électriques des personnes en itinérance) pourra aussi enrichir l'approche du Parc. Toutefois, quelle place donner à ces réflexions dans la charte sans créer du droit là où la charte ne doit pas en créer ? Où placer le curseur entre des projets très innovants et représentatifs des valeurs portées par le Parc, sans que leur montée en puissance ne devienne « contre-productive » ?

#### Débats

- Les STECAL sont privilégiées pour les caravanes à destination des gens du voyage et les résidences démontables d'habitat permanent. Une troisième forme plus générale permet de définir une STECAL pour toutes les catégories de constructions. L'habitat léger de loisir, soumis au Code de l'urbanisme et pour lequel s'impose une autorisation intègre ce dernier cas. Il est toutefois juridiquement plus facile d'établir une STECAL pour des résidences démontables d'habitat permanent.
- En Ardèche, la Direction Départementale du Territoire (DDT) reste confrontée à la demande importante des collectivités pour la création de STECAL, c'est pourquoi une réflexion concerne la définition d'une stratégie pour l'implantation d'hébergements touristiques. Chaque collectivité doit définir dans ce cadre les critères favorables à la création d'une STECAL, selon la proximité d'un site touristique ou d'une voie verte.
- Dans le Parc du Livradois-Forez, malgré la vacance importante et caractère abordable du foncier, certains ménages souhaitent engager l'achat d'un terrain pour l'implantation d'une yourte. Un projet a notamment

été mené en ce sens dans le secteur d'un centre-bourg. Le contexte urbanisé de la démarche a conduit le Parc à ne pas s'y opposer. Celui-ci s'interroge toutefois par rapport aux démarches d'acquisition d'espaces forestiers ou agricoles auxquelles un projet de cabane est associé.

- Le Parc du Gâtinais français, sous pression foncière importante, est souvent démarché pour de l'implantation de projets en secteur naturel. Le Parc qui sensibilise au quotidien ses communes sur la nécessité de préserver les espaces naturels, s'interroge sur le caractère adapté de ce panel d'offres et leur compensation possible, à l'heure où les espaces de nature viennent à manquer. Le Parc s'interroge également par rapport aux moyens à mobiliser pour le développement d'habitats légers, au caractère écologique et aux performances énergétiques moindres au regard d'autres modèles constructifs.

-Le Parc des Préalpes d'Azur soumis à une pression foncière importante et sur lequel de nombreux campings ont évolué en secteurs de résidences principales, reste confronté à la problématique de mutation des secteurs de loisir. Selon le Parc, toute politique d'aménagement du territoire vertueuse reste avant tout conditionnée par la volonté et la sensibilisation des élus, au-delà des outils juridiques existants.

- L'achat de terrains forestiers et agricoles destinés à la construction d'un habitat léger permanent constituent des cas d'illégalité. La modification de l'usage intérieur d'une zone d'habitat léger de loisir ou d'un camping est de même un non-respect des dispositions prévues. Par ailleurs, si la question de la réversibilité constitue un enjeu particulièrement fort, aucun outil n'appréhende pour l'heure cette notion, à l'exception du PLU pouvant imposer le caractère démontable d'une construction.

## Synthèse

*Philippe Moutet, FPNRF*

-Le sujet de l'habitat léger pour lequel un cadre juridique précis a été défini et auquel Loi Alur a permis d'apporter un cadrage, interroge les Parcs à ce stade de la réflexion. Ces échanges ont notamment permis de mettre en lumière, différents éléments d'interpellation pouvant concerner :

- la nature même de l'habitat : sur sa forme, sa connexion avec l'économie et la ressource locale ;
- sa maîtrise et sa fixation dans un territoire pour lesquelles il convient d'identifier la pertinence relative au développement de ces nouvelles typologies d'habitat ;
- l'importance de voir ce sujet corrélé à la problématique de l'artificialisation des espaces naturels et dont les réflexions sont à mener en concordance avec l'ambition des Parcs ou encore, avec celle ayant été identifiée au plan national ;
- la pérennité de l'investissement des habitants, dont le désengagement peut conduire à la dénaturation de l'objectif du projet initialement porté ;
- le recours à l'appui de terrains publics pour bénéficier d'une maîtrise foncière forte ou privilégier la mobilisation de terrains privés. Quelle sera alors nature du bail produit pour chacun ? ;
- l'appréhension du caractère non permanent des habitats légers en anticipant la problématique de restitution des terrains à leur destination première ;
- la nécessité de clarifier la nature de chaque initiative portée pour établir sa capacité à répondre aux attentes des différents acteurs présents ainsi que sa compatibilité avec les aspirations initiales en matière de durabilité, tant des territoires que des porteurs de projets ;
- l'absence de précision relative sur la définition donnée à l'habitat léger, en particulier sur les notions « facilement » « transportable » et « démontable ».

### Contacts :

Nicolas Sanaa,

Courriel. [nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:nsanaa@parcs-naturels-regionaux.fr)

Tél. 06 63 47 46 77

Philippe Moutet,

Courriel. [pmoutet@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:pmoutet@parcs-naturels-regionaux.fr)

Tél. 06 99 94 29 08

Fabien Hugault,

Courriel. [fhugault@parcs-naturels-regionaux.fr](mailto:fhugault@parcs-naturels-regionaux.fr)

Tél. 06 99 93 82 91