



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Rencontre Habitat léger

Compléments de la DDTM 35 suite aux questionnements remontés

A la suite de la Rencontre organisée sur l'habitat léger le 15 septembre 2017, BRUDED a fait remonter à la DDTM35 plusieurs questionnements qui ressortaient des échanges en ateliers. Voici ci-dessous les compléments apportés.

➤ Les réseaux

- Est-on obligé de se raccorder aux réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité) si le terrain est desservi (zone U notamment) ? (cf : code de la santé publique qui oblige les particuliers à se raccorder au réseau collectif s'il est existant / code de l'urbanisme qui indique que l'on est pas obligé de se raccorder)

- Dans un nouveau PLU/I qui introduirait des STECAL, le règlement peut-il **obliger** les habitats légers à être autonome du point de vue des réseaux (eau potable, assainissement, électricité) ?

➔ Retour de la DDTM35 :

Il y a beaucoup de choses apparemment contradictoires sur le sujet.

L'article L.111-11 du code de l'urbanisme pose le principe général du raccordement aux réseaux et prévoit la possibilité de refuser l'autorisation, même en zone U (jurisprudence en la matière), si la collectivité ne peut garantir la présence des réseaux dans un délai compatible avec la réalisation de la construction.

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Pour autant, L'article R.111-46-1 prévoit que les résidences démontables peuvent être autonomes :

« 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, tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Enfin, L'article R.441-6-1 prévoit le cas du non raccordement aux réseaux:

« Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-46-1, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-4, 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. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application du 6° du II de l'article L. 123-1-5. Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

Conclusion :

C'est donc le règlement du PLU qui devra fixer les règles. Si une collectivité veut permettre un STECAL dédié sans réseaux, le pétitionnaire devra attester du respect des règles d'hygiène. Sur le papier, la collectivité n'est pas engagée, mais socialement il pourrait y avoir des risques à ce qu'un tiers montre l'absence de considération de la commune pour certaines populations...

On peut douter que la collectivité s'engage sur ce type de zonage sans au moins l'eau potable. Si le réseau est présent (assainissement), on peut penser que le droit commun du code de la santé s'applique.

➤ Les taxes

- Doit-on payer une taxe d'aménagement si on pose un habitat léger démontable de manière définitive pour son habitat principal ?

➔ Retour de la DDTM35

Si c'est le terrain qui est soumis à déclaration préalable (DP), ou permis d'aménager (PA) lorsque plusieurs résidences démontables sont projetées, l'installation des yourtes X, Y, et Z ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme sont a priori dispensées de la Taxe d'Aménagement. Et à l'inverse, une yourte isolée en secteur constructible la devrait ?

Dans le premier cas, il semble en effet difficile de les taxer comme des emplacements d'habitations légères de loisirs (HLL cf. L.331-13), puisque juridiquement ce ne sont pas des habitations légères de loisirs.

Article L331-13 : « La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant du conseil de la métropole de Lyon, de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France ».

- Quelle participation aux impôts locaux : taxe d'habitation, taxe sur le foncier bâti, taxe sur le foncier non bâti, taxe sur les ordures ménagères ?

➔ Retour de la DDTM35

Il faudrait voir ces questions avec les services fiscaux.

➤ La sécurité

- Les habitats légers doivent-ils obligatoirement être dans un rayon de 400 m d'une borne incendie existante ? Si non, une autre disposition de sécurité incendie peut-elle s'y substituer (réserve de X litres...)?

➔ Retour de la DDTM35

On peut douter de la réalité aujourd'hui de l'existence de bornes incendie à moins de 400 m. des habitations dans la campagne.

La sécurité incendie est du ressort du maire, toutefois si l'on compare avec les exploitations agricoles qui mettent parfois en place des réserves incendies sous forme de "poches", on peut penser qu'il y a des possibilités...

A vérifier tout de même auprès du SDIS.

➤ Planification / autorisation d'urbanisme

- La loi réglementant les "terrains familiaux" ne concerne-t-elle que les gens du voyage ? et les caravanes ? ou par extension, l'ensemble des habitats mobiles, quel que soit l'habitant qui l'occupe ?

➔ Retour de la DDTM35

Cela semble désormais le même régime : le permis d'aménager ou déclaration préalable.

Concernant les résidences démontables constituant un habitat permanent, c'est bien le terrain qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et non les « habitats » qui s'implanteront ultérieurement. Le demandeur de cette autorisation d'urbanisme, ne peut être, à notre sens, que la collectivité ou une association / collectif de personnes partageant le même souhait d'habiter « autrement »...

Article L444-1 Modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6 :

« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, 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, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13. »

- A quelles conditions peut-on installer aujourd'hui de l'habitat démontable dans les zones U, NA ou A, dans une commune soumise à un PLU qui n'a pas encore pris en compte la Loi ALUR ?

➔ Retour de la DDTM35

Non en A ou N (sauf STECAL).

Oui en U sachant que l'interdiction ne peut être générale (loi Besson II sur l'accueil des gens du voyage).

- Doit-on demander un PC si on met 2 yourtes de moins de 40 m² (soit par ex. une de 35 m² et une de 4,5 m²) sur un terrain ? ou de fait, le fait qu'une des yourtes fasse plus de 20 m² nécessite un PC ?

➔ Retour de la DDTM35

Un habitat léger isolé dont la vocation est de demeurer un habitat permanent est bien soumise au droit commun (secteur constructible, DP jusqu'à 20 m², PC au-delà). A partir de deux types d'habitat léger, à vocation d'habitat permanent/principal, c'est alors le terrain qui est soumis à autorisation.

Pour résumer, 3 cas de figure :

1/ Si la SP totale des résidences démontables à vocation d'habitat permanent est inférieure ou égale à 40m², le terrain est soumis à DP.

2/ Si la SP totale des résidences démontables à vocation d'habitat permanent est supérieure à 40m², le terrain est soumis à PA.

3/ S'il y a installation d'une seule résidence démontable à vocation d'habitat permanent en zone constructible, le projet est soumis au droit commun.

CONTACT :

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

BRUDED est soutenu par :

