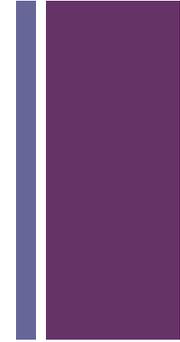




Habitats Légers, Mobiles ou Démontables



Accompagner les habitants et intégrer ces habitats dans les documents d'urbanisme.

Bazouges s/Hédé, 15 septembre 2017



Estrade le bas 09800 ARGEIN

06 18 94 75 16

association@halemfrance.org

www.halemfrance.org

association loi 1901

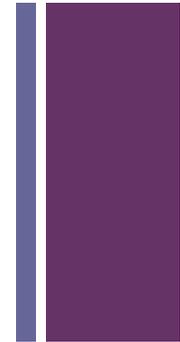
HAbitants de **L**ogement **E**phémère ou **M**obile

siret : 485 168 041 00021

+ Genèse d'HALEM

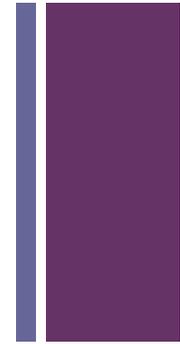
Habitants de Logements Ephémères ou Mobiles

- L'évolution de l'urbanisme après-guerre accentue des phénomènes d'exclusion et de relégation.
- Un droit dérogatoire est développé en faveur de population cible, (GDV)
- La réglementation de l'urbanisme s'étend aux confins des territoires ruraux
- L'habitat « en dur » et sédentaire est la référence exclusive
- Née dans un camping de l'Essonne en 2003, l'association HALEM agit pour la reconnaissance de ces modes d'habitats
- Des procès emblématiques, des jurisprudences et des mobilisations locales ou nationales.
- Une volonté de dialoguer avec l'administration à différents niveaux.

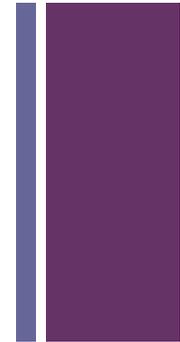


+ La prise en compte de l'ensemble des modes d'habitats, une loi, un décret, ... et une feuille de vigne !

- **Une motivation évidente; éviter « judiciarisation » et contentieux de masse.**
- **L'esprit de la loi exprimé dans le dossier de presse ALUR est clair**
- **Un statut contraint, entres les codes du tourisme, de l'urbanisme, de la construction et habitat.**
- **La procédure pour le pastillage reste exceptionnelle et complexe.**
- **Les seuils déclaratifs du décret élaborés sous le ministère Pinel augmentent ce déséquilibre.**
- Absence d'études et de support pour l'accompagnement des publics.
- Défiance et crainte des usagers
- Phobie populaire à l'encontre d'habitats « marginaux » HN et de leurs habitants.
- Peu d'outils ou d'exemples à l'usage des collectivités.



+ Des sources d'inspiration institutionnelle (ou législative ?)



Pour les collectivités

- Le terrain familial locatif, un ancrage pour les GDV, une alternative aux Aires d'Accueil
- La loi d'orientation et de programmation de 2003 portant possibilité d'expérimentation dévolue aux collectivités
- Les villages d'insertion

Et pour les usagers:

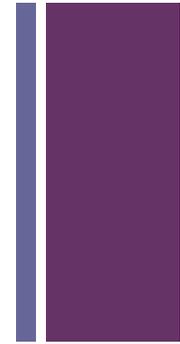
- Un aiguillon; les droits fondamentaux et une vision de droit commun
- le droit au logement
- la liberté d'aller et venir et de résider

Les nouveaux paradigmes, la réversibilité et l'autonomie possible des installations



Les « avancées » de la loi ALUR

- L'article 59 modifie l'article L. 121-1 (L101-2) du code de l'urbanisme pour rendre obligatoire la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente dans les documents d'urbanisme.
- Il est précisé que l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de ces résidences mobiles ou démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs peut être autorisé dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités par le règlement du PLU.
- Le code de l'urbanisme est complété afin que l'aménagement de terrains pour l'installation de résidences démontables puisse être autorisé en l'absence de desserte par les réseaux de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité (art. L. 111-4 du CU).
- L'aménagement de terrains dédiés à l'installation de résidences démontables, est rendu possible dans les pastilles définies au sein des zones A ou N.
- La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.





Des autorisations délivrées « à titre exceptionnel »

- L'article 73 prévoit que ces secteurs ne doivent être délimités **qu'à titre exceptionnel, avec l'accord du préfet et après avis** de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Objectif : limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage « micro zonage » ou « STECAL ». Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée en zones agricoles, naturelles et forestières, ne pourront être autorisés qu'à **titre exceptionnel. En dehors de ces secteurs, en zone A et N, seules l'adaptation et la réfection des bâtiments existants sont autorisées.**
- **Encadrement d'une possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée**, dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme. Il faudra une **délibération motivée** du conseil municipal (en particulier pour éviter la diminution de la population) et un **avis conforme** de la CDPENAF pour déroger au principe d'inconstructibilité.
- **Champ d'intervention de la CDPENAF** « *Tout projet susceptible de réduire une surface naturelle, forestières ou à vocation ou à usage agricole pourra faire l'objet d'une auto-saisine et d'un avis de la commission* ».



Décret d'application - JORF n° 0100 du 29 avril 2015

Définition - 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 » (Art. R. * 111-51.)

Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint 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 (Art. R. * 441-6-1.)

+ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les

travaux, installations et aménagements suivants (article *R421-23) :

- c) L'aménagement ou la **mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager** (soit moins de 6 unités et 20 campeurs).
- d) L'installation, pour une **durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane** autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous : sur un **terrain situé en dehors** des espaces dévolus au tourisme. **Toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.**
- k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés **aux aires d'accueil et aux terrains familiaux** des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 (aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles).
- l) **L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables** définies à l'article R. 111-46-1, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants.

La déclaration préalable précise : L'identité du ou des déclarants, la localisation et la superficie du ou des terrains, la nature des travaux ou du changement de destination. S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination des constructions projetées (Article R*431-35). **Le dossier joint** comprend : a) Un plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune ; b) Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain ; c) Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées (Article R*441-10).

+ Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (article R*441-10) :

- c) La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de **vingt personnes ou de plus de six hébergements** de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- l) **L'aménagement de terrains bâtis ou non** bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés **aux aires d'accueil et aux terrains familiaux** des gens du voyage, permettant l'installation **de plus de deux résidences mobiles**, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- m) **L'aménagement de terrains bâtis ou non** bâtis pour **permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés**, définies à l'article R. 111-46-1 et constituant **l'habitat permanent** de leurs utilisateurs.
- Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables 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** (sous sa responsabilité) 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. Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente ».

+ Modification de la rédaction du règlement du PLU

L'article 25 de la ALUR modifie deux alinéas du II de l'article L. 123-1-5

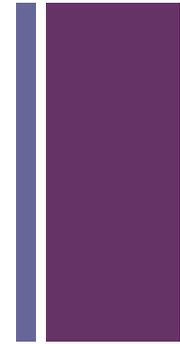
« II.-Le **règlement peut à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions,
- b) 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 GDV,
- c) Des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer **leur insertion dans l'environnement** et leur **compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier** de la zone ». Il fixe les conditions relatives **aux raccordements** aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à **l'hygiène et à la sécurité** auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

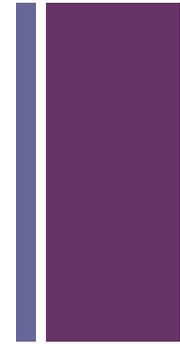
+ QUELQUES PISTES

- La réforme du CU en janvier 2016, introduit la prépondérance des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur le règlement.
- La consultation des publics concernés permet de définir les plus précisément les « besoins présents et futurs », au-delà du prisme du PDLALHPD
- La réversibilité peut et devrait être intégrée dans le PADD des PLU communaux et intercommunaux Le mitage pensé comme outil de ségrégation doit faire place à une réflexion sociale et environnementale plus équilibrée.

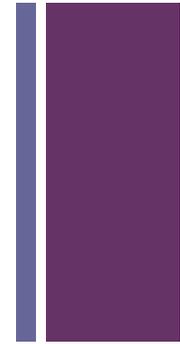


+ Quelques textes de références

- L 111-3 , L111-4, L111-5 du code de l'urbanisme, pouvoir de la commune hors plan d'urbanisme
- L 101-2 du code de l'urbanisme, devoir de prise en compte de l'ensemble des modes d'habitats
- Décret : Droit des Sols du 29 avril 2015
- L111-11 du Code de l'urbanisme, dérogation à l'obligation de raccorder au réseau d'eau ou à l'assainissement collectif
- <http://ateliersgouvernance.fr/sites/ateliersgouvernance.fr/files/resources/109/la-charte-de-la-concertation-mate.pdf>



+ La Réversibilité en question



- Évite l'artificialisation excessive, la disparition des terres agricoles, l'imperméabilisation des surfaces, ...
- Prend en compte la temporalité des installations. Favorise la mobilité
- Permet l'autonomie des installations et l'exploitation de ressources naturelles.
- Permet effectivement de ne pas impacter les communes sur leur responsabilité de raccordements.
- A contrario du mitage, évite la désertification des territoires ruraux tout en évitant l'étalement urbain (métropolisation).

+ Pour aller plus loin...

- 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 habitat 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).

