

Visio flash #2

# Habitat léger

*Découvrir l'habitat léger ou réversible pour agir sur son territoire*

*Synthèse d'expériences BRUDED  
1<sup>er</sup> février 2024*



*BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :*



# Sommaire

- 1) Habitat léger, démontable ou « réversible » : de quoi parle-on ?
- 2) Enjeux et objectifs : pourquoi accepter ou développer ce type d'habitat ?
- 3) Que dit la réglementation ?
- 4) Retours d'expériences : les différents cas de figure identifiés au sein du réseau
- 5) Points de vigilance et leviers

# 1) Habitat léger, démontable ou « réversible » : de quoi parle-on ?

# 1) Habitat léger, démontable ou « réversible »

## ➔ Les résidences démontables, un terme défini dans la loi

La loi ALUR (2014) donne un cadre à l'habitat léger :

**Il s'agit de « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »**

- ✓ « Occupées au moins 8 mois par an »
- ✓ « Sans fondations »
- ✓ « Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs »
- ✓ « Facilement et rapidement démontables »

Elle précise que ces installations peuvent être **autonomes vis-à-vis des réseaux** (eau, électricité, assainissement)

- Si pas de raccordement, le porteur de projet doit fournir une attestation de respect des règles d'hygiène et de sécurité (incendie) et des conditions dans lesquelles sont gérées l'eau, l'électricité et l'assainissement.

# 1) Habitat léger, démontable ou « réversible »

## Habitats mobiles sur roues



Saint-André-Des-Eaux (22)



Grand-Champ (56)



Saint-André-Des-Eaux (22)

*« Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitat léger : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc. » (extrait loi ALUR)*



Source : la ferme musicale

**Habitats transportables**



Source : Flandria loisirs



Saint-André-Des-Eaux (22)



Langan (35)

**Habitats démontables**

## 2) Enjeux et objectifs : pourquoi accepter ou développer ce type d'habitat ?

## 2) Pourquoi accepter ou développer ce type d'habitat ?

### ➤ Enjeux économiques et sociaux

- ✓ Faciliter l'accès à des logements à coûts réduits
- ✓ Attirer des jeunes sur ma commune / lien école
- ✓ Loger des salariés, des apprentis, des étudiants
- ✓ Proposer une solution de logement pour des porteurs de projets (commerces, tiers-lieux, projets agricoles)

*« 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, ancien maire de Guipel*

## 2) Pourquoi accepter ou développer ce type d'habitat ?

### ➤ Enjeux environnementaux

- ✓ Habitats généralement réalisés avec des matériaux biosourcés
- ✓ Réversibilité de l'installation et non imperméabilisation des sols
- ✓ Répondre à une demande de connexion à la nature
- ✓ Limiter l'impact écologique

*« L'objectif est que ce projet soit une réussite esthétique et un modèle d'intégration environnementale, en plus d'être une réponse innovante à une attente sociétale forte autour de l'habitat léger, de l'habitat participatif, et de la reconnexion à la nature »*

*Thierry Lohr, adjoint à Plessé (44)*

### 3) Que dit la réglementation ?

# 3) Que dit la réglementation ?

---

## Selon les zones d'implantation

### Zone U ou 1AU

- Implantation possible en respectant les dispositions du **règlement d'urbanisme**

### ➤ Zone 2AU

- ✓ **Modification du PLU** pour ouvrir à l'urbanisation si la zone a été créée il y a **moins de 9 ans**
- ✓ **Révision du PLU** dans les autres cas

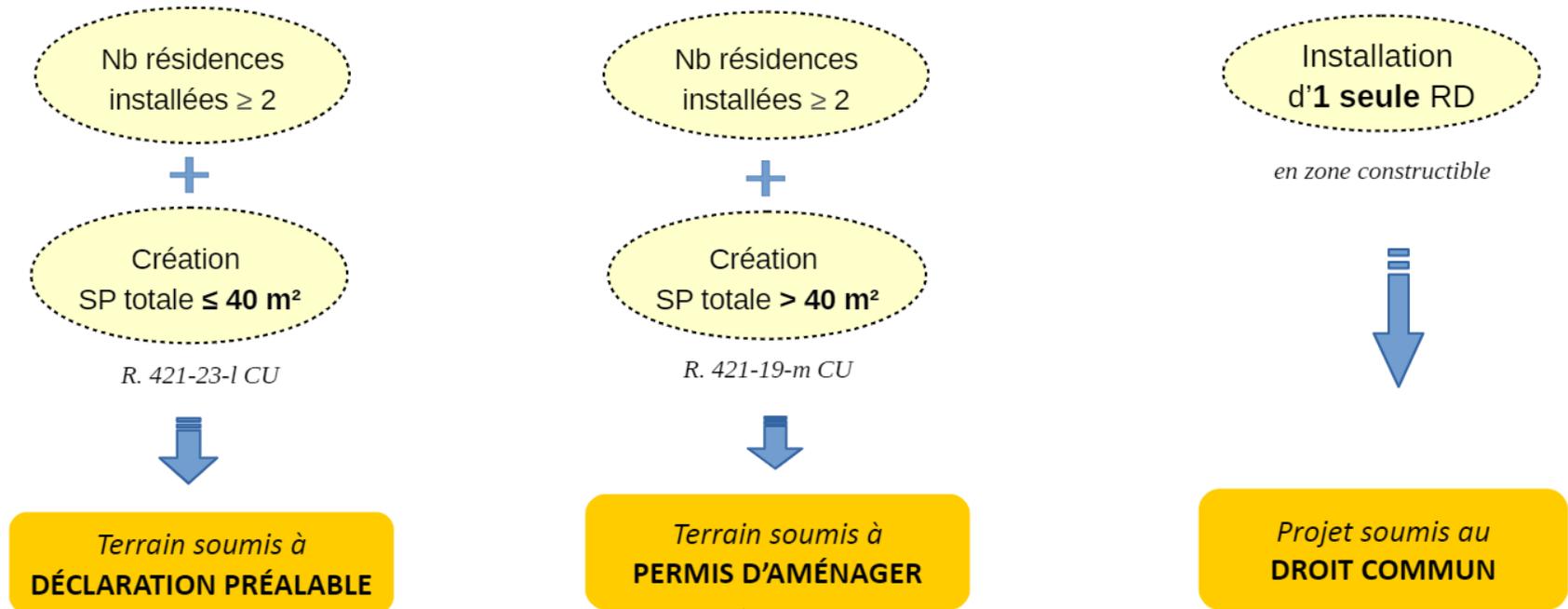
### ➤ Zone A ou N

Pas possible de s'implanter sauf cas particuliers :

- ✓ **STECAL** permettant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (> Avis consultatif de la CDPENAF)
- ✓ **Permis précaire** (à durée limitée dans le temps)
- ✓ Activités agricoles nécessitant une **présence permanente sur place**
- ✓ **Autorisation de stationner** dans le cas de résidences mobiles

# 3) Que dit la réglementation ?

## Les demandes d'autorisation d'urbanisme



Source : fiche ADS 2.1.9. de la DGALN (Ministère)

\*SP : surface plancher ; RD : résidence démontable

- **Ce sont des emplacements qui sont déterminés au Permis d'Aménager** mais où il n'est pas nécessaire de fournir les pièces graphiques des habitats installés
- **Il ne nécessite pas d'être complété par un/des permis de construire pour chaque installation**

## 4) Retours d'expériences : les différents cas de figure identifiés au sein du réseau BRUDED

# 4) Cas de figure identifiés au sein du réseau

En zone urbanisée	En zone A ou N	Maîtrise d'ouvrage	Durée d'installation	Propriété de l'habitation
<p>pour plusieurs HL = PA dédié // Saint-André-des Eaux, Grand-Champ...</p> <p>- Îlot au sein d'un projet immobilier type ZAC // Saint-Aubin-du-Cormier</p> <p>- Habitation seule au sein d'un lotissement sur un lot libre // Langouët, Saint-Brieuc de Mauron</p> <p>- Habitation seule sur un terrain en zone U // Chauvigné</p> <p>- Installation en fond de jardin – LIMBY // Saint Quay Perros</p>	<p>- Réglementé via STECAL ? // Rennes Métropole...</p> <p>- HL non « officiel »</p> <p>- Demande d'enlèvement</p> <p>- Toléré</p>	<p>- Publique : foncier communal Gestion en régie // Grand-Champ, Rezé...</p> <p>AMO // Plessé, Guipel, Commana...</p> <p>- Privé : porté par un aménageur ou un particulier // Langolen, Languédias, Saint-Brieuc...</p>	<p>- Habitat permanent</p> <p>- Habitat provisoire de longue durée - Sans foncier fixe // Rennes Métropole</p> <p>- Habitat le temps de travaux de rénovation // Saint-Symphorien</p> <p>- Habitat salarié // Loudéac Communauté Bretagne Centre</p>	<p>- Privée</p> <p>- Publique et location à vocation : .sociale (GC) .jeunes .agricole (Plessé) .saisonnier .privée (GC) .touristique : réglementation relative à l'Habitat Léger de Loisirs</p>

## 4) Cas de figure identifiés au sein du réseau : focus sur...

### ➤ Des projets communaux d'habitat léger

- Grand-Champ (56) : transforme son camping municipal pour y créer un village de Tiny
- Projets communaux accompagnés par l'association Hameaux Légers

### ➤ Un habitat léger au sein de lotissements

- Lotissement communal à Saint-Brieuc-de-Mauron (56)
- Lotissement privé à Langouët (35)

### ➤ Permettre le développement de plusieurs habitations sur des terrains privés

- Saint-Brieuc (22), village de Tiny

### ➤ L'Habitat Léger : une réponse au manque de logements sociaux ou d'urgence ?

### ➤ Répondre à une demande ponctuelle d'installation en zone A ou N

### ➤ Habitats légers et EPCI

# Grand-Champ (56) : transforme son camping municipal pour y créer un village de Tiny

- Maîtrise d'ouvrage communale
- Zone UL / modification pour passer en zone U
- 30 emplacements sur une parcelle de 7500 m<sup>2</sup>
  - 10 pour la commune, 10 pour le bailleur social Morbihan Habitat, et 10 pour des entreprises,
- Objectifs : diversifier l'offre et réinventer des segments du parcours résidentiel
- Un bâtiment commun : buanderie, local vélo sécurisé, pièce commune, chambre d'amis
- Chaque emplacement : réseaux électriques, eau et assainissement



Grand-Champ (56)

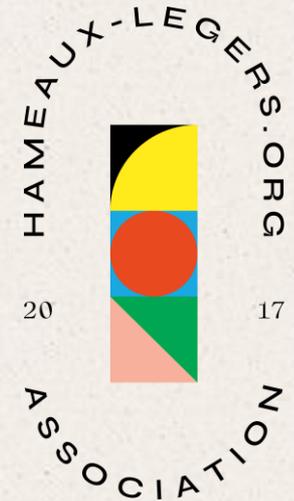


Grand-Champ (56)

➔ Projets réalisés ou en cours à Rezé (44), Saint-Quay Perros (22)...

# Projets communaux accompagnés par un AMO

- La commune est propriétaire d'une parcelle et souhaite y installer plusieurs habitats légers
- Elle décide de se faire accompagner sous forme de prestation par l'association Hameaux Légers
- Cas de Commana (29), Guipel (35), Plessé (44), Saint-André-des-Eaux (22), Trémargat (22), Trignac (44), Saint-Aubin-du-Cormier (35)



## ➤ Caractéristiques de ces projets

- La commune reste propriétaire du terrain loué au collectif sous **forme d'un bail emphytéotique**
- **Appel à Projet (jury) pour identifier un collectif d'habitants porteur de projet // projet d'habitat partagé en habitat léger.**
- Selon les projets, se pose la question de :
  - Qui finance les espaces communs (généralement salle commune, salle de bains, chambre d'amis...) ? Qui en est propriétaire?
  - Qui finance la viabilisation / les réseaux : vont-ils jusqu'à chaque habitat ? Jusqu'aux communs ?

# Exemple de Saint-André-Des-Eaux (22) :

## Habitations installées sur le hameau léger du Placis



Saint-André-Des-Eaux (22)



Saint-André-Des-Eaux (22)

- Parcelle de 4670 m<sup>2</sup> en zone constructible Uca
- Périmètre ABF
- Réflexion initiale sur un lotissement « classique » mais...
- ...souhait de la mairie de conserver les arbres et talus du site
- Rencontre d'un groupe de cinq foyers souhaitant s'installer en habitat léger : 8 foyers à terme + espaces communs
- Groupe motivé pour reprendre le café du village
- Association de partenaires : EPCI, sous-préfecture, ABF, ADAC
- Calendrier
  - Novembre 2020 : 1ères réflexions
  - Vote en conseil juin 2021
  - Permis d'Aménager obtenu en avril 2022
  - PC Bâtiment commun en août 2022

# Plusieurs habitats sur terrains privés

## ➤ Saint-Brieuc (22)

- Création du « Ty Village » par une entrepreneuse. Installation de 21 tiny sur un terrain privé constructible de 3500m<sup>2</sup>, viabilisé. Attenant à une résidence universitaire.
- Location à l'année pour des étudiants (entre 459 et 479€ / mois selon les tiny; éligibles aides au logement), et location touristique l'été, location de terrain pour y mettre une tiny.



# Permettre l'installation au sein d'un lotissement

## ➤ Saint-Brieuc-de-Mauron (56) : lotissement communal

« La maison est implantée sur le modèle d'une maison d'habitation, sur un terrain viabilisé. Cela répond à des enjeux nouveaux, en termes de durée de vie d'habitat, de qualités des matériaux, d'accès à la propriété »



## ➤ Langouët (35) : lotissement aménageur privé

- Lotissement avec aménageur privé
- Règlement de lotissement très strict : **sans fondations**, matériaux biosourcés...
- La « double » Tiny répondait à ces enjeux



# Habitat Léger pour du logement d'urgence, habitat jeunes ou logement social

## ➤ Chevaigné (35)

En 2023, la commune a mis à disposition de Rennes Métropole une parcelle communale en attente d'urbanisation, afin d'accueillir un T1 modulaire déplaçable.



Ici: lien page projet

## ➤ Machecoul Saint-Même (44)

- Projet de mise à disposition d'un espace vert communal de 940 m<sup>2</sup> pour installer 5 mini-maisons.
- Projet sollicité par l'association Habitat jeunes et financé par le bailleur social Atlantique Habitations.

## ➤ Habitat Social à Pontarlier (25)

- Enjeu de logement des travailleurs pour les entreprises frontalières
- Achat par les bailleurs sociaux Néolia et Habitat 25 .
- Terrain appartenant à une entreprise.



# Demande d'installation chez un particulier en zone A ou N

---

## ➤ Quelles solutions pour permettre l'installation d'un projet en zone A ou N ?

- 1<sup>ère</sup> solution : réaliser un STECAL
- 2<sup>ème</sup> solution : autoriser un permis précaire avec une durée limitée
- 3<sup>ème</sup> solution : les élus tolèrent l'installation dans l'attente d'une régularisation

## ➤ Installation chez un particulier en zone A : exemple à Guipel (35)

- Signature d'une **convention tripartite** entre la commune / le porteur de projet / le propriétaire pour protéger tout le monde et permettre au porteur de projet d'avoir une adresse reconnue (services fiscaux, employeur, banque...) et de s'acquitter de ses impôts, marqueur et garant de l'équité entre les administrés.

## ➤ Réflexions à Plessé (44) pour permettre légalement de HL pour logement d'un agriculteur

- La commune rachète une partie d'un terrain agricole aux paysan.ne.s
- Elle loue ce terrain aux porteurs de projet via un « bail à domaine congéable », très long terme, à titre gratuit ou symbolique = pour assurer la destination agricole du logement
- Acceptation d'un permis précaire (5 ans?)

# EPCI et habitat léger

---

## ➤ **Prise en compte dans les documents d'urbanisme**

Etudes en cours avec la CC de Nozay (44) pour la prise en compte de l'intégration d'habitat léger dans le PLUi en construction.

## ➤ **Soutien des services**

Formation, ouverture des agents / services instructeurs à ce sujet  
Soutien sur des questions précises : ex : St André des Eaux : signature d'une convention d'expérimentation avec l'agglomération pour valider les systèmes de micro-phyto-épuration individuels.

## ➤ **Soutien au développement de projets communaux**

CC Brocéliande (35) : commission dédiée, financement d'une étude de faisabilité (initialement pour plusieurs communes mais vont finalement cibler une commune test).

## ➤ **EPCI comme porteur de projet**

Loudéac Communauté Bretagne Centre : l'EPCI fait l'acquisition d'habitations modulaires (mobiles-homes) pour les salariés des entreprises du territoire.

## 5) Points de vigilance et leviers

# Zonage – densité - bruit

---

## ➔ Autoriser de l'habitat léger en zone A ou N ?

- Interrogation sur le fait d'autoriser à 'construire' en zone A / N alors même que les orientations collectives récentes vont dans le sens des préservations agricoles et naturelles : *« ceux-là même qui ont lutté contre l'extension urbaine (écologistes) sont ceux qui aujourd'hui souhaitent développer de l'habitat léger dans les zones naturelles et agricoles »*, parole d'élu extrait de la rencontre de décembre 2021 à Guipel.
- Problématique de la spéculation : si on fait STECAL -> renchérissement de la terre (qui obtient un nouveau statut) -> forme de spéculation

## ➔ Autoriser de l'habitat léger en zone U

- Respect des règles de densité (SCoT – PLU-PLUi)
- L'enjeu du bruit : parois plus fines le plus souvent, moins isolées acoustiquement -> distanciation ?

# Acceptation sociale – inclusion - attribution

---

## ➤ Acceptation sociale – inclusion - attribution

- Crainte de la population : « Qui sont ces gens ? »
- Crainte d'une forme de communautarisme : « Communauté non intégrée au reste de la population ? » « Comment vont être affectées les parcelles ? » (si projet porté par la collectivité)
- Justice fiscale : « Vont-ils payer les mêmes impôts » (taxe aménagement ? taxe ordures ménagères ? ...)

## **Bien communiquer au sein de l'équipe municipale et auprès des habitants**

« Peur d'avoir des anti-chasseurs, anti-tout ! Je leur ai dit que quand on fait un lotissement classique, on ne sait pas qui va venir s'installer ».

« Après les premières réunions avec les habitants et partenaires, nous avons refait un vote en conseil municipal pour savoir si on allait plus loin. Cela permettait d'asseoir la suite des démarches » Jean-Louis NOGUES, maire de Saint-André des Eaux (22)

# Comment garantir une unité paysagère ?

---

## ➤ Comment garantir une unité paysagère sachant que :

- Habitat plus petit : on vit plus dehors -> plus d'objets dehors
- Variété des formes d'habitats réversibles (mais cela peut aussi être vrai sur l'habitat plus classique) : unité paysagère plus compliquée ?

## => L'intégration paysagère peut être encadrée :

- Par le respect des règles du PLU (ex : toiture double pans ou plat)
- Par des prescriptions d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- Par le règlement du STECAL dans le document d'urbanisme // Rennes Métropole
- Par un règlement de lotissement pour cadrer l'aspect des installations et leur intégration dans le paysage.

➔ Par ce biais, la collectivité peut imposer si elle le souhaite certaines règles (ex : toit double pans, bardage bois, hauteur maximale, pas d'habitats en toile...).

# Ressources pour aller plus loin...

---

## ➔ Documents Ressources :

- Compte-rendu des rencontre BRUDED de 2020 et 2021 : cadre légal, ateliers et retours d'expériences
- Compte-rendu de la rencontre de 2017 avec compléments DDTM 35
- Note ADS (Autorisation Droit des Sols) de la DGALN
- MOOC « s'installer en habitat réversible » par l'association Hameaux Légers (2021)
- Fiches pratiques de l'habitat léger et/ou mobile par RELIER, Halem et Echelle Inconnue (septembre 2019)

## ➔ Acteurs pour vous accompagner:

- Services de la DDTM de votre département
- Association Hameaux Légers
- BRUDED
- Bureaux d'études urbanisme / paysage

# Merci !

# Trugarez !

[www.bruded.fr](http://www.bruded.fr)



BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :

