

Habitat léger : définition, règlementation et synthèse des cas de figures



Rencontre organisée avec le soutien financier de l'ARS :



BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Mars 2025

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**

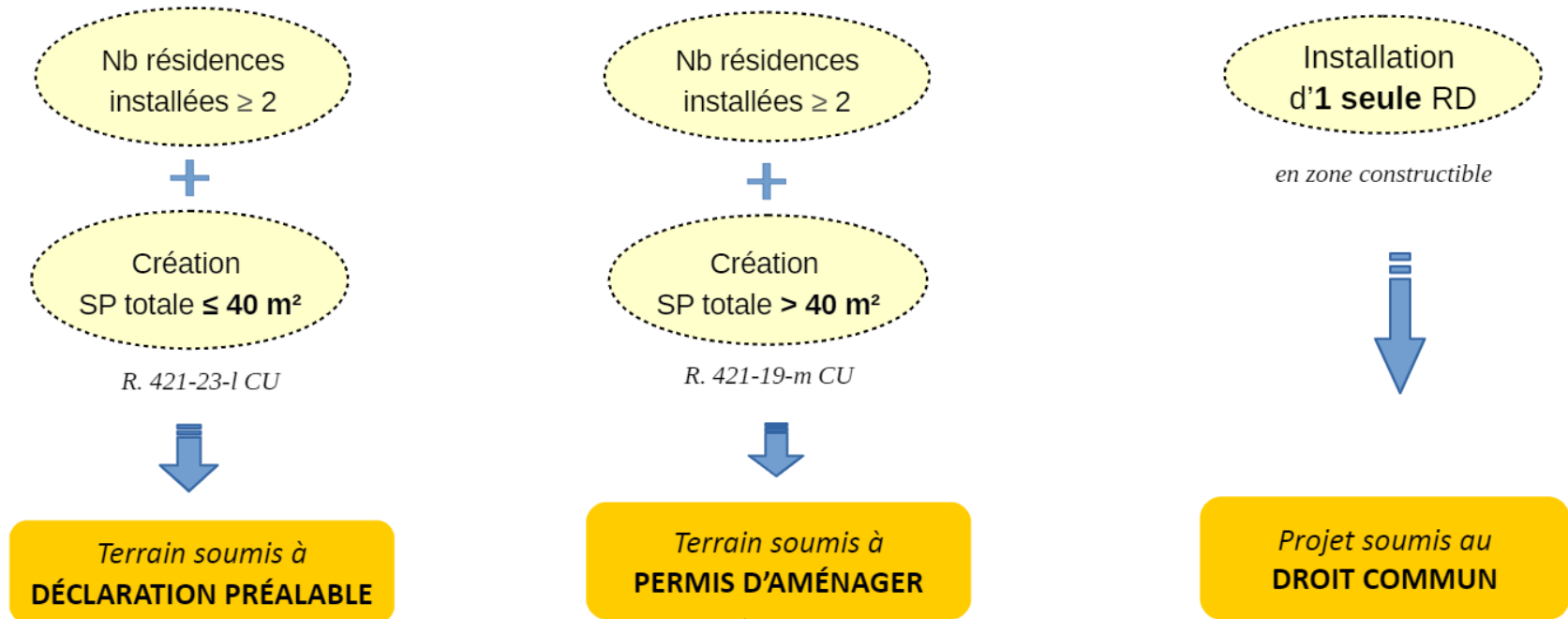
➤ Zone A ou N

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

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
<ul style="list-style-type: none"> - Zone dédiée pour plusieurs HL = PA dédié // Saint-André-des Eaux, Grand-Champ... - Îlot au sein d'un projet immobilier type ZAC // Couffé - Habitation seule au sein d'un lotissement sur un lot libre // Langouët, Saint-Brieuc de Mauron - Habitation seule sur un terrain en zone U // Chauvigné - Installation en fond de jardin // Saint Quay Perros 	<ul style="list-style-type: none"> - Réglementé via STECAL ? // Rennes Métropole... - HL non « officiel » - Demande d'enlèvement - Toléré 	<ul style="list-style-type: none"> - Publique : foncier communal Gestion en régie // Grand-Champ AMO // Plessé, Guipel, Commana... - Privé : porté par un aménageur ou un particulier // Langolen, Languédias, Saint-Brieuc... 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat permanent - Habitat provisoire de longue durée - Sans foncier fixe // Rennes Métropole - Habitat le temps de travaux de rénovation // Saint-Symphorien - Habitat salarié // Loudéac Communauté Bretagne Centre 	<ul style="list-style-type: none"> - Privée - Publique et location à vocation: sociale (GC) Jeunes agricole (Plessé) saisonnier privée (GC) touristique : réglementation relative à l'Habitat Léger de Loisirs

EPCI et habitat léger

➤ Prise en compte dans les documents d'urbanisme

Etudes en cours avec la CC de Nozay 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 financier

GMVA : « La participation sera de 20% du montant de dépenses subventionnables plafonné à 500 000€ HT : prestation intellectuelle (honoraires de maîtrise d'oeuvre) ; travaux d'aménagement ; locaux communs. »

➤ Soutien au développement de projets communaux

CC Brocéliande : commission dédiée, financement d'une étude de faisabilité (initialement pour plusieurs communes mais vont finalement cibler 1 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

Rennes métropole : démarche sans foncier fixe / urbanisme transitoire

➤ Rennes Métropole - 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.



le 'Sans Foncier Fixe' est une mesure phare du nouveau PLH 2023-2028 qui consiste à mobiliser systématiquement les terrains publics en attente de renouvellement urbain pour y accueillir une nouvelle offre d'habitat individuel modulaire et déplaçable.

Lien page
projet

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
- 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

Comment garantir une unité paysagère ?

➤ Comment garantir une unité paysagère ?

=> 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...).

Merci !

Trugarez !

www.bruded.fr



BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :

