

GOSSEMENT
AVOCATS

Urba session sur l'habitat léger



17 mai 2022 – Florian Ferjoux – Gossement
Avocats

Plan de la présentation

1. Définitions juridiques des différentes formes d'habitat léger
2. Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent
3. Régime juridique des habitats légers de loisirs
4. Réflexions sur l'habitat léger et l'objectif de zéro artificialisation nette des sols

Définitions juridiques des différentes formes d'habitats légers

Il convient de distinguer :

- ✓ **Les résidences mobiles de loisirs (RML)**
- ✓ **Les caravanes**
- ✓ **Les habitations légères et de loisirs (HLL)**
- ✓ **Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Définitions juridiques des différentes formes d'habitats légers

✓ Définition des résidences mobiles de loisirs - Article R. 111-41 du code de l'urbanisme :

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

✓ Définition des caravanes – Article R. 111-47 du code de l'urbanisme :

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Définitions juridiques des différentes formes d'habitats légers

✓ Définition des habitats légers de loisirs (HLL) - Article R. 111-37 du code de l'urbanisme :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

✓ Définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs - Article R. 111-51 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Définitions juridiques des différentes formes d'habitats légers

Illustrations démontrant la complexité de la combinaison des définitions

- ✓ Les caravanes posées sur le sol ou sur des plots de fondation et n'ayant, de ce fait, pas conservé leur mobilité doivent, pour leur part, être regardées comme des maisons légères d'habitation (Cf. Conseil d'Etat, 7 juillet 2004, n°266478, voir également Conseil d'Etat, 12 février 1990, n°76485)
- ✓ Si la « tiny house » est à usage de loisirs et pourvue de moyens de mobilité, elle peut être qualifiée de résidences mobiles de loisirs. Sinon, elle peut être assimilée à une habitation légère de loisirs ou à une résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur (Cf. Réponse ministérielle n°08720, JO Sénat du 27 juin 2019, page 3420)
- ✓ les yourtes et tipis peuvent être assimilés à des tentes (qui ne sont ni des véhicules, ni des constructions), sauf en présence d'équipements intérieurs tels que des sanitaires. Ils seront alors des habitats légers de loisirs - ou des résidences démontables (Cf. Réponse ministérielle n°08573, JO Sénat du 14 mai 2009, page 1216)

Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

Règles d'implantation des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

- ✓ Application du droit commun (Cf. En complément Article L. 444-1 du code de l'urbanisme) :
 - **Constructibilité au sein des zones dites urbanisées** (selon le règlement national de l'urbanisme ou selon la planification du document d'urbanisme en vigueur).
 - **Principe de non constructibilité au sein des autres zones** (agricoles ou naturelles, ou selon le règlement national de l'urbanisme ou selon la planification du document d'urbanisme en vigueur)
- ✓ **Possibilités strictement encadrées** en dehors des zones urbanisées (Nécessité agricole ou, en RNU, délibération du Conseil Municipal en vue de résorber la baisse de population et avis conforme de la CDPNAF)
- ✓ **Possibilité de prévoir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Cf. Article L. 151-13 du code de l'urbanisme – mention expresse du texte).

Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

*« 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 :*

(...)

*3° Des **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.** »*

Il 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.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. » (Cf. également L. 444-1 du code de l'urbanisme)

*Ces STECAL peuvent permettre d'assurer l'objectif fixé à l'article 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, **des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat** ».*

Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

Règles spécifiques pour les réseaux publics :

- ✓ **Dérogation de 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.

En contrepartie : fourniture d'une attestation accompagnant la demande d'autorisation 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. (Cf. article R. 441-6-1 du code de l'urbanisme)

- ✓ **Application toutefois des règles du document d'urbanisme particulières fixées au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dédiés aux résidences démontables** constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Pour les autres aspects du droit de l'urbanisme, application du droit commun (insertion paysagère, sécurité publique, dispositions de la zone du document d'urbanisme...)

Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

Article L. 111-11 du code de l'urbanisme :

« 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. »

Article R. 441-6-1 du code de l'urbanisme :

*« Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de **résidences démontables** définies à l'article R. 111-51, 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. 111-11, 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 de l'article L. 151-13.*

Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

Quelle autorisation pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ?

- ✓ **Déclaration préalable** pour un aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables lorsqu'elles créent une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés (Cf. Article R. 421-23 du code de l'urbanisme)
- ✓ **Permis d'aménager** pour l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre installation d'au moins deux résidences démontables dès lors que celles-ci créent une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés et qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Cf. Article R. 421-19 du code de l'urbanisme)
- ✓ **Attention**, si construction d'une seule résidence démontable : application du droit commun (Moins de 5 m² : dispense ; entre 5 et 20 m² : déclaration préalable ; au-delà de 20 m² : permis de construire)

Régime juridique des résidences démontables d'habitat permanent

Article R. 421-23 du code de l'urbanisme :

*« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
(...) l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 »*

Article R. 421-19 du code de l'urbanisme :

*« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :
(...) 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. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »*

Régime juridique des habitats légers de loisirs

Règles d'implantation des habitations légères de loisirs :

- ✓ Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
 - Dans les **parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés** à cet effet ;
 - Dans les **villages de vacances classés en hébergement léger** en application du code du tourisme ;
 - Dans les **dépendances des maisons familiales de vacances agréées** en application du code du tourisme ;
 - Dans les **terrains de camping régulièrement créés** (Cf. Article R. 111-38 du code de l'urbanisme)

- ✓ En dehors des emplacements listés ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au **droit commun** (Cf. Article R. 111-40 du code de l'urbanisme)

Pour les autres aspects du droit de l'urbanisme, application du droit commun (insertion paysagère, sécurité publique...)

Régime juridique des habitats légers de loisirs

Quelle autorisation pour les habitations légères et de loisirs ?

- ✓ **Absence de formalité** pour les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés et implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 - parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés, villages de vacances classés en hébergement léger, dépendances des maisons familiales de vacances agréées, terrains de camping régulièrement créés (Cf. Article R. 421-2 du code de l'urbanisme)
- ✓ **Déclaration préalable** pour les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés, lorsqu'elles sont situées en dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement (Cf. Article R. 421-9 du code de l'urbanisme)
- ✓ **Droit commun** pour les autres projets, notamment ceux implantés en dehors des zones déjà aménagées (Moins de 5 m² : dispense ; entre 5 et 20 m² : déclaration préalable ; au-delà de 20 m² : permis de construire)

Régime juridique des habitats légers de loisirs

Article R. 421-2 du code de l'urbanisme :

*« Sont **dispensées de toute formalité** au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement : (...)*

*b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les **emplacements mentionnés à l'article R. 111-38** et dont la **surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés** ; »*

Article R. 421-9 du code de l'urbanisme :

*« En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une **déclaration préalable**, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus : (...)*

*b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les **conditions définies à l'article R. 111-38**, dont la **surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés** ; »*

Habitat léger et zéro artificialisation nette des sols

Loi climat et résilience du 22 août 2022 : l'article 191 détermine les objectifs de l'Etat en matière de réduction du rythme de l'artificialisation des sols :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Deux objectifs sont issus de cet article :

1. **Objectif à terme: Absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Il traduit en droit l'action pour aboutir au « zéro artificialisation nette »**
2. **Objectif intermédiaire**: Réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation des espaces entre 2011 et 2021.

Habitat léger et zéro artificialisation nette des sols

La loi Climat et Résilience fournit la définition de ces objectifs afin de pouvoir les mettre en œuvre :

➤ L'artificialisation nette des sols (article 192):

« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. »

Approche de l'artificialisation des sols par leur fonctionnalité. Ces définitions sont codifiées au nouvel article L. 101-2-1 du code.

➤ La consommation des espaces NAF : « création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III)

Habitat léger et zéro artificialisation nette des sols

L'article 192 renvoie à un décret l'établissement d'une nomenclature des sols :

- Cette nomenclature permettra de calculer le solde : toutes les surfaces couvertes par ces documents sont classées comme artificialisées ou non artificialisées.
- Les surfaces artificialisées ne sont pas appréciées au regard des documents d'urbanisme mais « *compte tenu de l'occupation des sols observés qui résulte à la fois de leur couverture mais également de leur usage* ».
 - Cette appréciation est réalisée en fonction de seuils de référence définis par arrêté
- Application de la nomenclature :
 - Elle ne s'applique pas pour les objectifs de la première tranche de dix ans.
 - Pendant cette période transitoire, les objectifs porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
 - Elle n'a pas vocation à s'appliquer au niveau du projet : l'artificialisation est appréciée au regard de l'altération durable des fonctions écologiques et du potentiel agronomique.

Habitat léger et zéro artificialisation nette des sols

➤ *La nomenclature détaille la notion de surfaces artificialisées et non artificialisées*

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

- ✓ Existence d'un cadre juridique de l'habitat léger
- ✓ Mesures favorables pour l'habitat léger réalisé de manière organisée et collective
- ✓ Contraintes juridiques qui restent importantes par rapport à certaines vocations de l'habitat léger
- ✓ Soutien de la collectivité d'implantation déterminant
- ✓ Prise en compte des objectifs liés à la lutte contre l'artificialisation des sols

GOSSEMENT

AVOCATS

Merci pour votre attention

