

INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE PLU(I)

POURQUOI INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS SON PLU(I) ?

Longtemps cantonné à un usage de loisirs ou temporaire, l'habitat léger a acquis une reconnaissance juridique avec la loi ALUR de 2014, qui a créé le statut de « résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs ». Cette évolution permet aujourd'hui aux collectivités d'accompagner et d'encadrer une forme d'habitat en plein essor.

L'élaboration ou la modification d'un PLU/PLUi constitue une opportunité pour :

- **Sécuriser et encadrer les implantations**, en créant un cadre favorable aux installations légales pour réduire les situations irrégulières ;
- **Accompagner l'évolution des modes d'habiter**, plus sobres et adaptés aux enjeux environnementaux, développer l'habitat participatif ;
- **Répondre à des besoins spécifiques**, qu'il s'agisse de logements d'urgence, de travailleurs saisonniers, de jeunes actifs ou d'autres publics spécifiques.

Le PLU n'a pas vocation à « autoriser » l'habitat léger, il permet de l'encadrer.

OÙ PEUT-ON L'AUTORISER ?

	Autorisé	Non autorisé (ou sous conditions)
Plan local d'urbanisme	Zones U ou 1AU	Zones 2AU / zones A et N (sauf cas spécifiques : STECAL, permis précaire...)
Carte communale	Zone constructible	En dehors des zones constructibles
Règlement national d'urbanisme	Sous réserve de respect du RNU et du principe de constructibilité limitée (au sein d'une zone déjà urbanisée)	En dehors des zones déjà urbanisées

COMMENT INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE PLU(I) ?

Pièces du PLU(i-H)	Portée	Objectifs	Comment	Atouts	Points de vigilance	Exemples
PADD	Orientation	Afficher une orientation sur les modalités d'intégration de l'habitat léger dans le PLU	Expliciter les objectifs et justifier le recours à l'habitat léger au regard du diagnostic territorial	Permet de fixer une orientation sur l'habitat léger en vue de sa traduction dans les pièces opposables	Non opposable ; nécessite d'être traduit dans les autres pièces pour produire des effets	PADD débattu du futur PLUi-H de Douarnenez Communauté (29)
Orientation d'aménagement et de programmation	Opposable (compatibilité)	Dédier et encadrer la réalisation d'un projet d'habitat léger sur une zone spécifique	Elaborer une OAP thématique habitat et/ou OAP sectorielle avec des orientations permettant de cadrer la qualité et les types de projets en habitat léger	Introduit des exigences qualitatives (paysage, formes urbaines, mobilités, habitat) sans rigidifier ; permet de traiter le sujet de manière globale	Employer une rédaction ou des dispositions graphiques permettant de laisser une marge d'appréciation (compatibilité)	OAP Kerlec n°13 – Combricit-Sainte-Marine (29)
Règlement graphique	Opposable (conformité)		Délimiter une zone réservée à l'habitat léger / Possibilité de STECAL en zone A ou N à justifier (art. L151-13 CU)	STECAL : Régime dérogatoire à la non-constructibilité en zone A ou N – justification du caractère exceptionnel	En cas de STECAL : peu compatible avec la loi Littoral + procédure complexe nécessitant une justification argumentée	PLU de Monnières (44) : STECAL du Pâtis + règlements graphique et écrit
Règlement écrit	Opposable (conformité)	Autoriser / interdire et encadrer l'habitat léger	Préciser les zones où l'habitat léger est autorisé / interdit et encadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère : aspect extérieur (teintes, matériaux, toiture, hauteur...), abords des constructions, stationnement, etc.	Permet d'encadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère et les installations dans le diffus	Conserver une souplesse pour ne pas empêcher des habitats, par nature, atypiques	Règlement écrit de la Chevrolière (44)
Programme d'orientation et d'action en cas de PLUi-H (ou PLH)*	Non opposable	Soutenir les projets d'habitat léger collectifs	Elaborer une fiche action dédiée à l'habitat léger et préciser les modalités de soutien de l'EPCI aux projets d'habitat léger collectifs	Permet de préciser les modalités de soutien financier / en ingénierie de l'EPCI à l'habitat léger	Pertinent en cas de soutien financier de l'EPCI	PLH CCPBS / CCHPB (29) – fiche expérimentations

INTÉGRER L'HABITAT LÉGER DANS LE PLU(I)



QUEL OUTIL POUR QUEL OBJECTIF ?

- Encadrer la qualité architecturale et paysagère de l'habitat léger > règlement écrit + OAP thématique
- Permettre l'installation de plusieurs habitats légers sur une zone dédiée > PADD + OAP + règlement écrit
- Favoriser les installations légales dans le diffus / réduire les situations illégales dans le diffus > PADD + OAP + règlement écrit
- Autoriser exceptionnellement une / des installations en zone naturelle, agricole ou forestière > STECAL + règlement écrit / graphique
- Soutenir des expérimentations > PLH / POA

CAS PARTICULIER DU STECAL (ART. L151-13 CU)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés [...] 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. A noter que l'article R441-6-1 du CU permet, le cas échéant, d'admettre des résidences atypiques en STECAL même en l'absence de desserte par les réseaux.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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.