

ÉTUDE

L'HABITAT LÉGER EN CORNOUAILLE

COFINANCÉ PAR
UNION EUROPÉENNE



*L'Europe s'engage
en Bretagne*



RDV de l'Habitat
23 / 09 / 2026



Philippe RONARC'H
Elu référent à l'aménagement de
Quimper Cornouaille Développement



David LESVENAN
Vice-président délégué de Quimper
Cornouaille Développement

ORDRE DU JOUR



**Objectifs et
méthodologie**

**Quantifier et
qualifier l'habitat
léger en
Cornouaille**

**Quoi ? Pour quoi ?
Pour qui ? Où ?
Comment ?**

**Accompagner et
encadrer l'habitat
léger sur son
territoire**

5 cas pratiques



OBJECTIFS DE LA MISSION



UNE ETUDE MENEES PAR QUIMPER CORNOUAILLE
DEVELOPPEMENT ET FINANCÉE PAR LE LEADER POUR :

- Qualifier et quantifier le phénomène de l'habitat léger en Cornouaille ;
- Conseiller les collectivités de Cornouaille sur comment accompagner et encadrer le développement de l'habitat léger sur leur territoire afin de ne plus subir le phénomène mais d'en être actrices.

COFINANCÉ PAR
UNION EUROPÉENNE



*L'Europe s'engage
en Bretagne*

LES QUESTIONNEMENTS



- Quelle est l'ampleur du phénomène en Cornouaille ? Quels en sont les contours (projets d'initiative publique, installation de particuliers de manière légale ou illégale, collectifs citoyens à la recherche d'un terrain etc.) ?
- L'habitat léger est-il une des réponses possibles à la crise du logement ? Une solution pour débloquer les parcours résidentiels de certains profils de ménages ?
- L'habitat léger est-il une réponse à de nouvelles aspirations en matière de modes de vie et d'habiter (sobriété, écologie, vie collective) ?
- Comment accompagner le phénomène de l'habitat léger en Cornouaille plutôt que de le subir ? Quelles clefs pour que les communes soient actrices (conditions de réussite d'un projet d'habitat léger porté par une commune, cadrage des installations individuelles par les documents d'urbanisme, régulation des installations illégales) ?

DÉROULÉ ET MÉTHODOLOGIE



- **PHASE 1 : Qualifier et quantifier le phénomène de l'habitat léger en Cornouaille**

→ *Entretiens / Questionnaire / recherches documentaires*

Nb : enquête réalisée avant les municipales

- **PHASE 2 : Conseiller les collectivités de Cornouaille sur comment accompagner et encadrer le développement de l'habitat léger**

→ *Benchmark / fiches pédagogiques*

C'EST QUOI
L'HABITAT LÉGER
POUR VOUS ?





1

QUANTIFIER ET QUALIFIER L'HABITAT LÉGER EN CORNOUAILLE





L'HABITAT LÉGER C'EST QUOI ?

HABITAT LÉGER, DE QUOI PARLE T-ON ?



CARAVANES

- Véhicules terrestres habitables
- Occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs,
- Conservent en permanence des moyens de mobilité
- Le code de la route n'interdit pas de les faire circuler

Ex : camping-car, caravane, van

RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS

- Véhicules terrestres habitables
- Occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs
- Conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler

Ex : Mobil-home

HABITATS LÉGERS DE LOISIRS

- Constructions démontables ou transportables
- Occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs

Ex : hébergement insolite touristique

RÉSIDENCES DÉMONTABLES

Introduites par la loi ALUR (2014)

- Installations sans fondation
- Pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics
- Destinées à l'habitation (résidence principale - au -8 mois / an)
- Facilement et rapidement démontables

Ex : yourte, tiny-house etc. en résidence principale

DES FORMES ARCHITECTURALES VARIÉES

Les principaux types d'habitat léger en Cornouaille

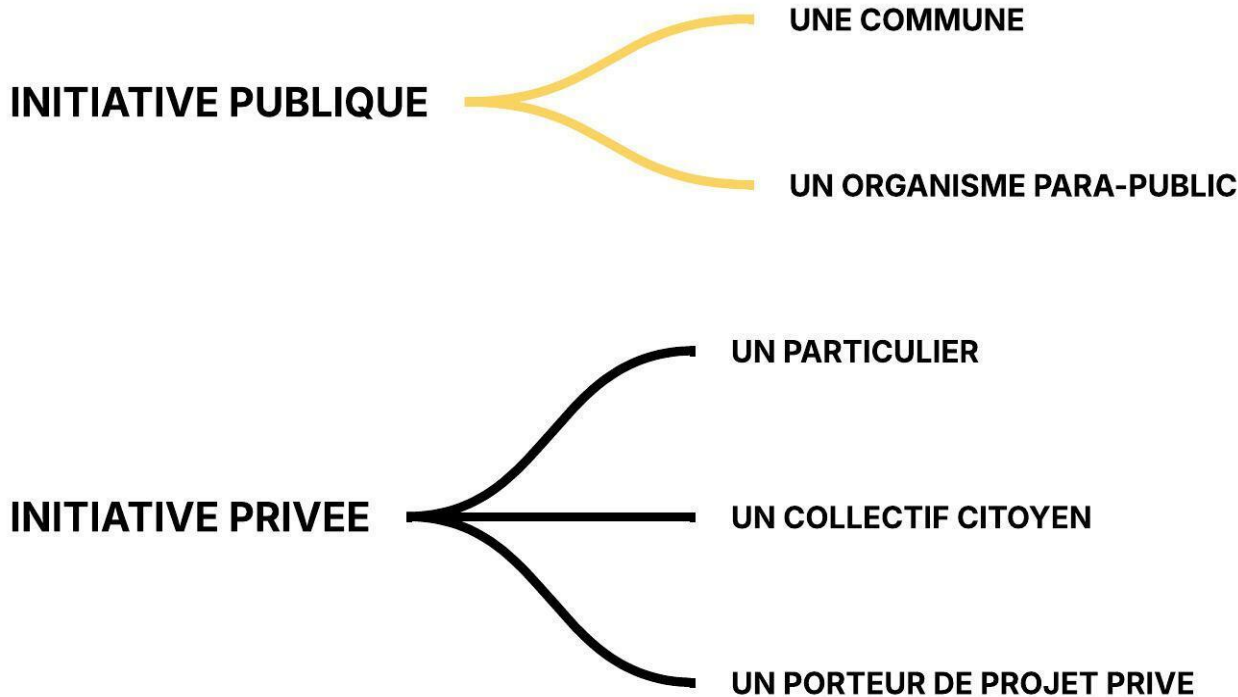


Illustration réalisée par IA

L'HABITAT LÉGER DONT ON PARLE...ET CELUI DONT ON NE PARLE PAS



PORTEUR DE PROJET



CARACTERISTIQUES

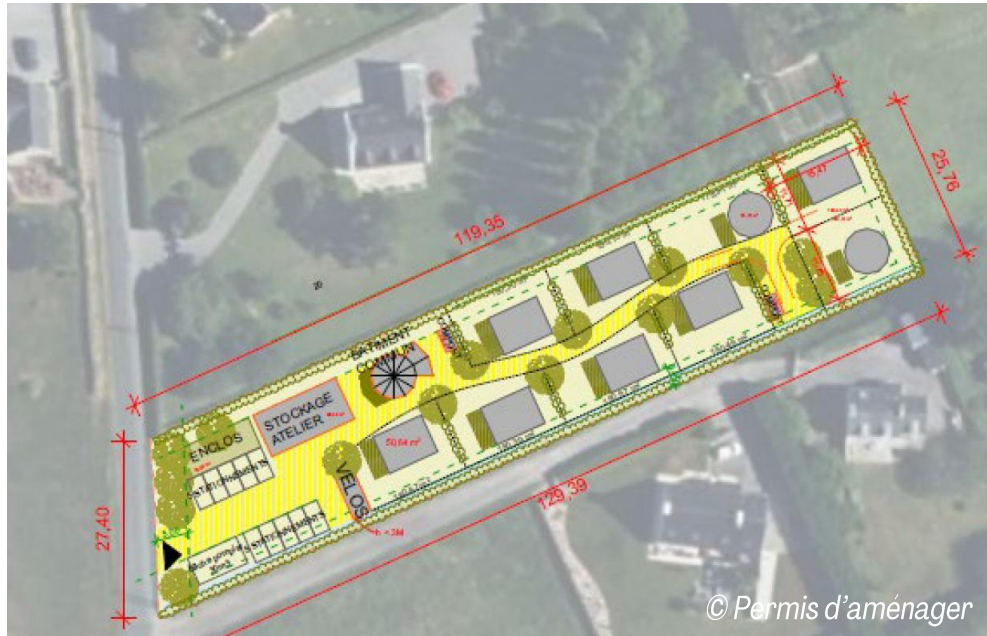
- Objectifs
- Nombre d'habitants
- Formes architecturales et urbaines
- Foncier
- Statuts d'occupation
- Respect de la réglementation
- Dimension participative / collective
- Raccordement aux réseaux
- Nombre / localisation des HL
- Etc.



Il n'existe pas de modèle unique de projet d'habitat léger

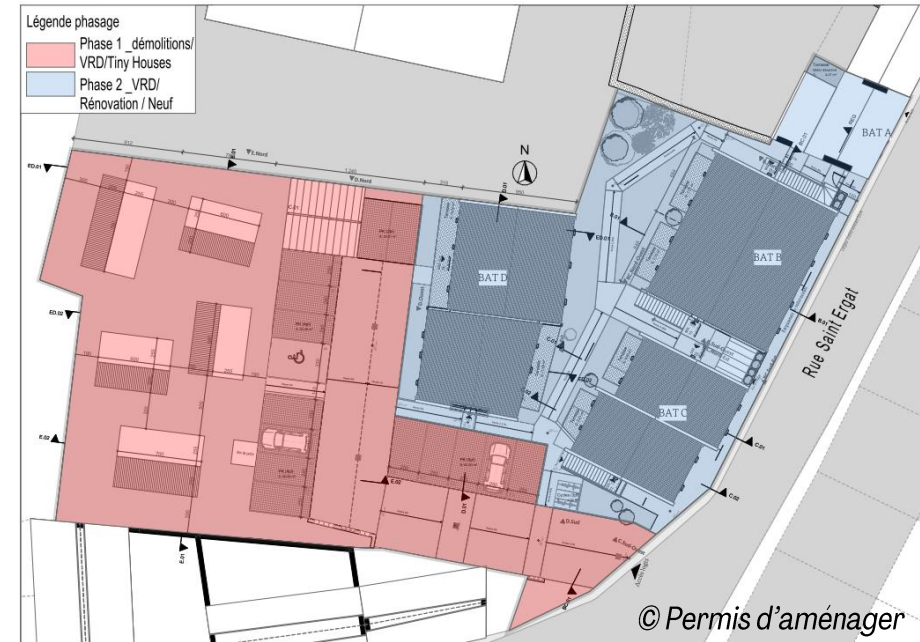
INITIATIVE PUBLIQUE

COMMUNE



Ex: Hameau léger de Penmarc'h
9 habitats légers + 1 bâtiment commun
en habitat participatif
Bail emphytéotique

ORGANISME PARA-PUBLIC



Ex: habitats légers par Douarnenez Habitat à
Pouldergat en partenariat avec la commune
5 tiny houses à la location (social ?) - pas de
bâtiment commun

INITIATIVE PRIVÉE



PARTICULIER



Un seul habitat léger
1 ou 2 occupants
Propriétaire

COLLECTIF



Ex: Kenvevan – installation du
collectif de 8 habitats légers
à Combrit en partenariat
avec la commune
Bail emphytéotique

PORTEUR DE PROJET PRIVÉ



Ex: Village de tiny houses à
Langolen par JD Blanchet (Atelier
bois d'ici) en partenariat avec la
commune
Location ou installation de sa
propre tiny house



L'HABITAT LÉGER : POUR RÉPONDRE À QUOI ?

UNE RÉPONSE À PLUSIEURS RÉALITÉS

Accompagner les aspirations vers de nouveaux modes d'habiter

- Sobriété
- Autonomie
- Rapport à la nature

Diversifier l'offre de logements

- Répondre à la crise du logement
- Accéder à un habitat individuel de petite typologie à un coût maîtrisé

Loger (transitoirement) des publics spécifiques

- Jeunes actifs / mobilité professionnelle
- Saisonniers / agriculteurs
- Logement d'urgence
- Divorce / séparation



A la fois une des solutions et un symptôme de la crise du logement

UNE RÉPONSE À PLUSIEURS RÉALITÉS

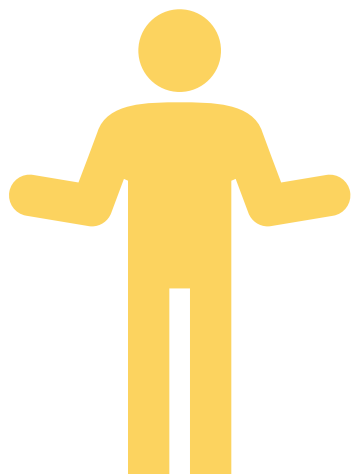
Maîtriser l'impact sur le foncier

- Réversibilité /
renaturation
- Optimisation de
fonciers contraints
- Maîtrise foncière

Rapidité et flexibilité de réponse

- Procédure simplifiée à
partir de 2 hab. légers
- Rapidité d'installation /
démontage
- Occupation temporaire

UN PHÉNOMÈNE QUI SOULÈVE DES QUESTIONS SOCIÉTALES



- Comment se passer du tout béton ?
- Le modèle pavillonnaire est-il encore un modèle désirable ?
- Comment concilier urbanisation et intégration du vivant ?
- Les modèles collectifs d'habitat sont-ils le meilleur outil pour recréer du lien social ?



**QUI HABITE EN
HABITAT LÉGER EN
CORNOUAILLE ?**

DES PROFILS DIVERS, LOIN DES CLICHÉS...



Un imaginaire associé à l'habitat léger...



...éloigné des réalités d'aujourd'hui

Personnes seules

Familles monoparentales

Mobilité professionnelle / Jeunes actifs

Saisonniers / agriculteurs

Diversité de CSP (cadres, professions intermédiaires...)

Emplois précaires (interim, CDD...)



L'habitat léger ne signifie pas nécessairement précarité !

DES PROFILS QUI RÉVÈLENT LES LIMITES DU PARC DE LOGEMENTS CORNOUAILLAIS



- De plus en plus de petits ménages mais une sur-offre de grands logements ;
- Un besoin accru en logements locatifs privés (jeunes, mobilité professionnelle, séparations etc.) mais un manque d'offre ;
- Des prix de l'immobilier en hausse qui impactent les capacités des ménages à se loger.

1,95 pers./ménage

43% de personnes seules

71,5% de T4 et +

14% de logements locatifs privés

225 000€ - prix median d'une maison ancienne en 2025



L'habitat léger permet de « débloquer » son parcours résidentiel



OÙ S'IMPLANTE L'HABITAT LÉGER EN CORNOUAILLE ?

DIVERSITÉ D'IMPLANTATIONS



Porteur de projet

Usage

Localisation

Un particulier

= 1 seul habitat léger
➔ Le plus fréquent

Résidence principale

RP le temps de travaux de
rénovation / construction

Loisirs / occasionnel

Fréquent : zone naturelle ou agricole
Occasionnel : camping à l'année

Fréquent : zone urbaine / agricole

Phénomène ancien sur le littoral
Zone urbaine : en fonds de jardin

Collectivité / organisme para-public

= plusieurs habitats légers

Résidence principale
(projet participatif ou non)

Zone urbaine / proche des
centralités



COMMENT INSTALLE T-ON DE L'HABITAT LÉGER EN CORNOUAILLE ?

UN CADRE PENSÉ POUR L'HABITAT TRADITIONNEL



Conforme PLU



Difficile à intégrer



Peu de documents d'urbanisme prévoient ces formes d'habitat.

UN DÉVELOPPEMENT HORS CADRE

Juridique

Les habitants sont
précarisés et les
collectivités ont du
mal à réguler

Environnement

Les questions
d'assainissement,
d'implantation ou
d'accès peuvent
poser problème

Social

Ces installations
peuvent générer des
conflits avec les
autres administrés



Des installations illégales en habitat léger relativement fréquentes

DES COMMUNES QUI PORTENT DES PROJETS COLLECTIFS



Avancement des projets d'habitat léger portés par les communes de Cornouaille en 2026

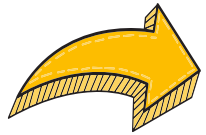


Quelques enseignements clés :

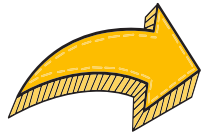
- La maîtrise du foncier est déterminante ;
- Un cadre juridique explicite et sécurisé ;
- Un portage politique affirmé ;
- Un accompagnement des habitants et du collectif ;
- L'acceptabilité du projet par les riverains.

Nb : enquête réalisée avant les municipales 2026

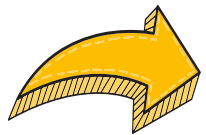
L'ACCEPTABILITÉ DE L'HABITAT LÉGER



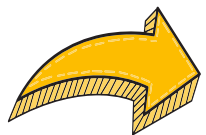
Représentations sociales (précarité, marginalité, écologie radicale)



Inquiétudes techniques (assainissement, nuisances, environnement)

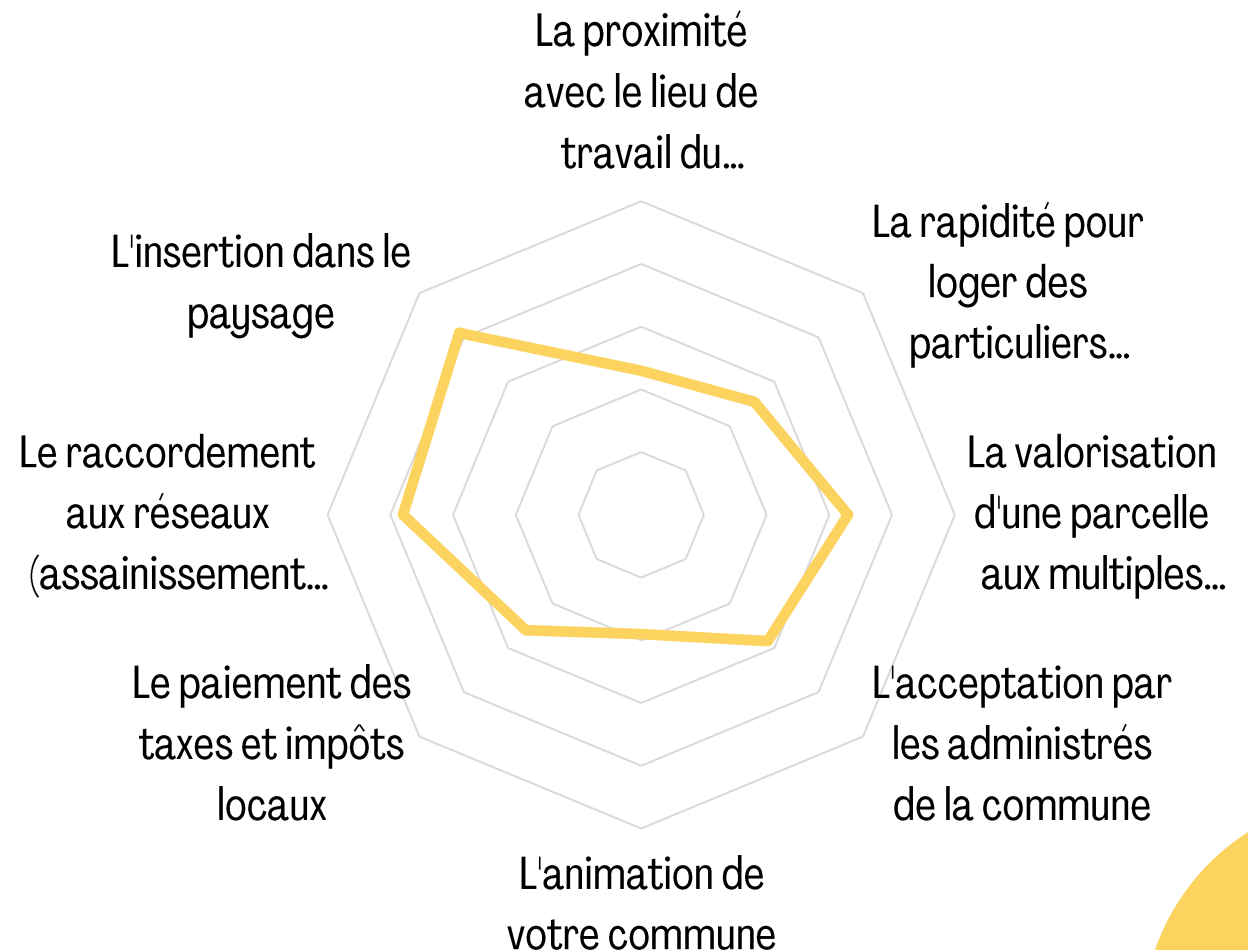


Intégration territoriale (insertion paysagère, localisation)



Processus de projet (concertation, transparence)

Principales préoccupations des élus de Cornouaille





TEMOIGNAGES ET TEMPS D'ÉCHANGES



Un projet d'habitat léger et participatif à Combrit



Hervé LE TROADEC
Adjoint à l'urbanisme,
Mairie de Combrit



Un projet d'habitat léger et participatif à Combrit



François BOULLAND
Habitant,
Membre du collectif Kenvevan

2

COMMENT ACCOMPAGNER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT LÉGER SUR SON TERRITOIRE

DES OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION

FICHE 1 **Intégrer** **l'habitat léger** **dans le PLU**

Cadrer les
installations et
favoriser leur
légalité

FICHE 3 **Réguler les** **installations** **illégales**

Les infos clefs
pour réagir en cas
d'installation
illégale

FICHE 2 **Instruire les** **autorisations** **d'urbanisme** **pour de** **l'habitat léger**

Chaque situation
est unique et
s'instruit au cas
par cas

FICHE 4 **Dédier une zone** **de sa commune à** **l'installation de** **plusieurs habitats** **légers**

Ce qu'il faut
savoir pour lancer
un projet avec
plusieurs habitats
légers

ILLUSTRATION À TRAVERS CINQ CAS PRATIQUES



CAS
PRATIQUE 1

INSTALLATION D'UNE TINY HOUSE SUR UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE

CAS
PRATIQUE 2

INSTALLATION ILLÉGALE TEMPORAIRE

CAS
PRATIQUE 3

INSTALLATION ILLÉGALE

CAS
PRATIQUE 4

UN PARTICULIER QUI VEUT LOUER DES HABITATS LÉGERS SUR SON TERRAIN

CAS
PRATIQUE 5

UNE COMMUNE QUI SOUHAITE DÉDIER UNE ZONE À L'ACCUEIL DE PLUSIEURS HABITATS LÉGERS

INSTALLATION D'UNE TINY HOUSE SUR UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE

- Carole, maman solo et son fils Gustave
- Budget contraint
- Souhait d'un mode de vie sobre

PROJET : acheter un terrain constructible au centre-bourg de la commune où son fils est scolarisé + achat d'une tiny-house de 19m² pour y vivre à l'année en autonomie (potager, toilettes sèches, panneaux solaires, récupérateur d'eau)

TERRAIN : zone Ub, hors périmètre ABF, desservi par les réseaux (assainissement collectif, eau potable, électricité).



Tiny House Koala 19m² (53 500€ TTC) – isolation 4 saisons et autonomie en option (Quadrapol)

INSTALLATION D'UNE TINY HOUSE SUR UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE



- Quelles sont les formalités administratives à réaliser pour pouvoir installer sa 1ère tiny house sur ce terrain ?
- Dans le cas présent, la tiny house peut-elle être totalement autonome vis-à-vis des réseaux ?
- Est-ce que l'instruction est la même avec ou sans la conservation des moyens de locomotion sous la tiny house (châssis agricole) ?
- Carole devra-t-elle payer la taxe d'aménagement ?

INSTALLATION D'UNE TINY HOUSE SUR UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE



- **Formalités administratives** : 1 seul habitat léger = droit commun (déclaration préalable si SDP et emprise au sol inf. à 20m² ou PC si sup. à 20m²) ;
- **Autonomie vis-à-vis des réseaux** : possible (R.111-51 CU) – 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 (L111-1 CU) ;

INSTALLATION D'UNE TINY HOUSE SUR UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE



- **Conservation des moyens de mobilité** : flou juridique car si roues présentes = régime des Résidences Mobiles de Loisirs (RML) mais uniquement pour de l'occupation temporaire. → précision Ministère : si occupation à titre de résidence principale = régime des résidences démontables (<https://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ190208720.html>)
- **Taxe d'aménagement** : permis de construire = paiement de la taxe d'aménagement. Mais flou juridique si 2 HL ou + = permis d'aménager sans DP ou PC = pas de taxe d'aménagement

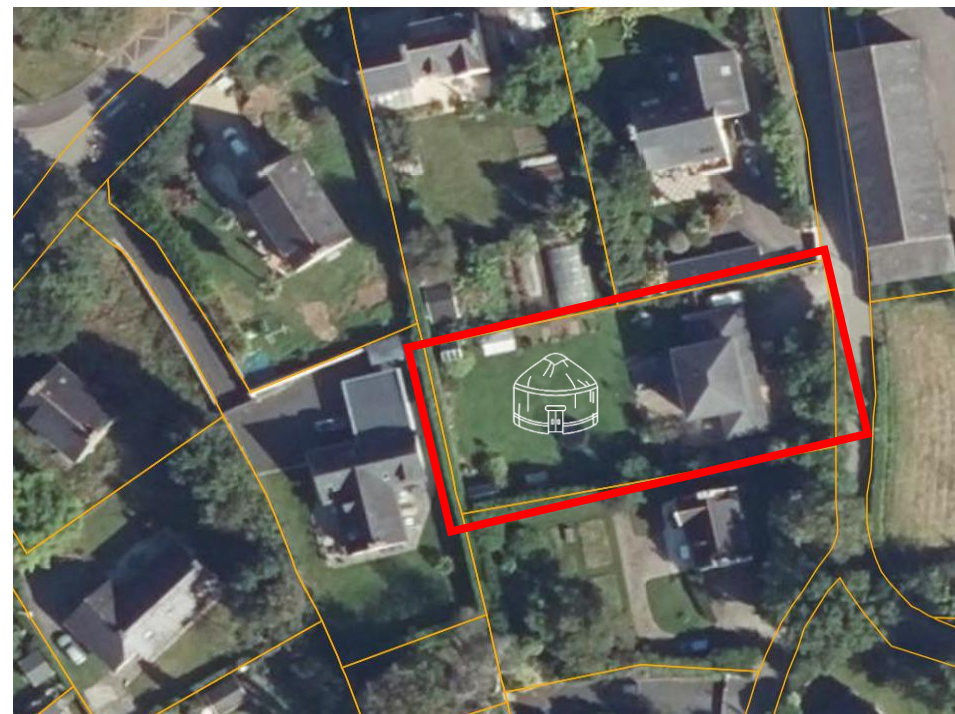
Les régimes réglementaires applicables	Caravanes	Résidences mobiles de loisirs	Habitats légers de loisirs	Résidences démontables
Définition légale	Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui 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. (R.III-47 du CU)	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. (R.III-41 du CU)	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables , destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R.III-37 du CU)	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. (R.III-51 du CU)
Exemples	Camping-car / caravane / van	Mobil-home ou tiny house sur châssis agricole destinées à une occupation temporaire	Hébergements insolites touristiques dans un camping (Cabane en bois / cabane dans les arbres, yourte, roulotte, tiny-house...)	Tiny-house, yourte, dôme géodésique... destinés à de la résidence principale
Zones d'installations possibles	• Stationnement temporaire partout sauf zones interdites (R.III-48 à 50 du CU) : rivages de la mer, sites inscrits ou classés, sites patrimoniaux remarquables, abords monument historique, 200 m autour d'un point de captage d'eau, espaces boisés protégés + Arrêtés municipaux, certaines zones du PLU (R.III-34) • Installation dans les zones prévues (Campings, parcs résidentiels de loisirs) (PRL)	• Installation uniquement possible dans les zones prévues (campings, parcs résidentiels de loisirs et autres formes organisées d'accueil touristique) (R.III-42 du CU) • Interdiction hors formes organisées d'accueil touristique	• Installations dans les zones prévues (campings, parcs résidentiels de loisirs et autres formes organisées d'accueil touristique) (R.III-38 du CU) • En dehors des formes organisées d'accueil touristique, les HLL relèvent du droit commun et peuvent être autorisées dans les secteurs constructibles	• Autorisées sur zones U et AU et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (L.444-1 et L.151-13 du CU)
Formalités administratives	• Aucune formalité dans les campings, PRL... • Aucune formalité sur terrain privé si < 3 mois • Déclaration préalable pour installation sur un terrain privé pour plus de 3 mois (R.421-23 d du CU) • Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU)	• Aucune formalité dans les zones prévues - Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU)	• Aucune formalité sur les emplacements dédiés aux HLL dans les campings, PRL... pour une surface de plancher inférieure à 35 m². • Si supérieur à 35m² = déclaration préalable (R.421-2 et R.421-9 du CU) • Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU) • Hors camping et PRL..., les HLL sont soumise à PC si > 20 m² et DP si < 20 m²	• 1 résidence : • Déclaration préalable si SDP ou Emprise au sol inférieure à 20 m² • Permis de construire si SDP supérieure à 20 m² (R.421-1 et 9 du CU) • Si 2 résidences ou + : • Déclaration préalable si SDP totale inférieure à 40 m² • Permis d'aménager si SDP totale supérieure à 40 m² (R.421-19 et 23 du CU)

INSTALLATION ILLEGALE TEMPORAIRE

- Mathilde et François
- Travaux de rénovation d'une maison
- Yourte dans le jardin pour économies / proximité

SITUATION : Mathilde et François ont installé une yourte de 15 m² dans le jardin de la maison qu'ils retapent. Ils n'ont pas demandé d'autorisation d'urbanisme car, ayant sous-estimé l'ampleur et le budget travaux, ils pensaient que cela ne durerait que quelques mois. Mais voyant que la situation perdure depuis plus de 3 mois, les voisins ont interpellé la municipalité.

TERRAIN : zone U, hors périmètre ABF, desservi par les réseaux (assainissement collectif, eau potable, électricité).



INSTALLATION ILLEGALE TEMPORAIRE

- S'agit-il d'une infraction au Code de l'Urbanisme ?
- La situation est-elle régularisable ?
- Que doivent faire le service urbanisme et le pétitionnaire ?

INSTALLATION ILLEGALE TEMPORAIRE



- **Infraction au Code de l'urbanisme ?** Si installation de + de 3 mois sans autorisation d'urbanisme cela constitue une infraction (cf. articles L.421-1 à L.421-5 CU qui déterminent les travaux soumis à autorisation).
- **Situation régularisable ?** Via une DP (inf. à 20m²) car il s'agira de la résidence principale et non d'une annexe à l'habitation principale le temps des travaux (permet de conserver l'habitat léger sur le terrain une fois les travaux terminés) ou bien via un permis précaire (durée et conditions de remise en état précisées par l'arrêté - L.433-1 à L.433-7 CU).
- **Que doit faire la commune ?** PV d'infraction (art. L 480-1 CU) + inviter le mis en cause à régulariser la situation

INSTALLATION ILLEGALE

- Gurvan 30 ans veut rester sur la commune où il a grandi ;
- Commune littorale : prix immos élevés/ grands logements inadaptés à une personne seule ;
- Souhait d'un mode de vie sobre.

PROJET : acheter un terrain en zone N et y installer une tiny-house pour y vivre à l'année en autonomie (potager, toilettes sèches, panneaux solaires, récupérateur d'eau).

TERRAIN : terrain présenté comme « terrain de loisirs » situé en zone N



INSTALLATION ILLEGALE

- Gurvan peut-il mettre en œuvre son projet dans le respect des règles d'urbanisme ?
- Un STECAL est-il envisageable pour permettre de concrétiser ce projet ?
- Si Gurvan met en œuvre son projet en zone N, sans demander d'autorisation d'urbanisme, que devra faire la municipalité ?
- Que risque-t-il ?

INSTALLATION ILLEGALE



- Projet compatible avec le respect des règles d'urbanisme ? Non – zone N (+ commune littorale)
- STECAL ? En principe oui mais complexe (avis CDPENAF, caractère exceptionnel, modification PLU) et impossible sur une commune littorale

art. L151-13 CU : Le caractère exceptionnel des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées 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.

INSTALLATION ILLEGALE



- Que devra faire la commune si Gurvan met quand même son projet en œuvre?
 - Dresser un PV d'infraction pour lancer la procédure pénale (obligatoire) ;
 - Situation non régularisable / Possibilité de lancer une procédure administrative en parallèle avec fixation possible d'une amende (max 30 000€) + mise en demeure de régularisation avec astreinte journalière possible jusqu'à 1000€/j. de retard à l'issue du délai imparti (max 100 000€ amende incluse) ;
 - Possibilité de lancer une procédure civile pour faire procéder à la démolition.
- + En dehors de ce cas précis, intégrer l'habitat léger dans son PLU favoriser des installations légales et encadrées.
- Risques encourus par Gurvan : amende pénale (de 1200€ à 6000€/m²) + amende administrative (max 30 000€) + obligation de remise en état + astreinte par jour de retard (1000€/j. max 100 000€)

UN HABITAT LÉGER ILLÉGAL DANS MA COMMUNE

Vous constatez une installation en habitat léger manifestement illégale (signalement par un riverain, constat par un agent / élu :

- Zone non constructible ;
- Et/ou absence d'autorisation d'urbanisme ;
- Ou travaux non conformes à l'autorisation d'urbanisme.

Lorsque l'autorité administrative [...] a connaissance d'une infraction [...] elle est tenue d'en faire dresser procès-verbal et de saisir sans délai le ministère public (Art L.480-1 CU).

ENJEUX

- Sortir de la précarité institutionnelle
- Assurer la conformité au PLU
- Assurer l'équité de traitement entre les administrés
- Préserver le cadre paysager
- Eviter les pollutions dans l'environnement

CODE DE L'URBANISME

- Art L.480-1 à L.480-4 : constat des infractions et sanctions pénales et civiles ;
- Art L.481-1 à L.481-4 : mise en demeure, astreinte et consignation ;
- Art L.462-2 : mise en demeure de régularisation ;
- Art 8 CPP + art L.480-4 / L.480-14 et L.421-9 CU : délais de prescription.

RISQUES ENCOURUS EN CAS D'INACTION DE LA COLLECTIVITÉ

- Manquement à l'obligation de signalement par un élu (article 40 du CPP) ;
- Responsabilité administrative en cas de procès avec un tiers lésé ;
- Administrés mécontents de l'absence d'équité de traitement (risque électoral) ;
- Prescription de l'infraction avec impossibilité de remettre en état le site ;
- Signal favorable à d'autres installations illégales.

VERS UN RENFORCEMENT DES MOYENS DE RÉGULATION ?

Navette parlementaire en cours : proposition de loi visant à donner aux acteurs locaux de nouveaux moyens de lutter contre la cabanisation.

LES BONS RÉFLEXES

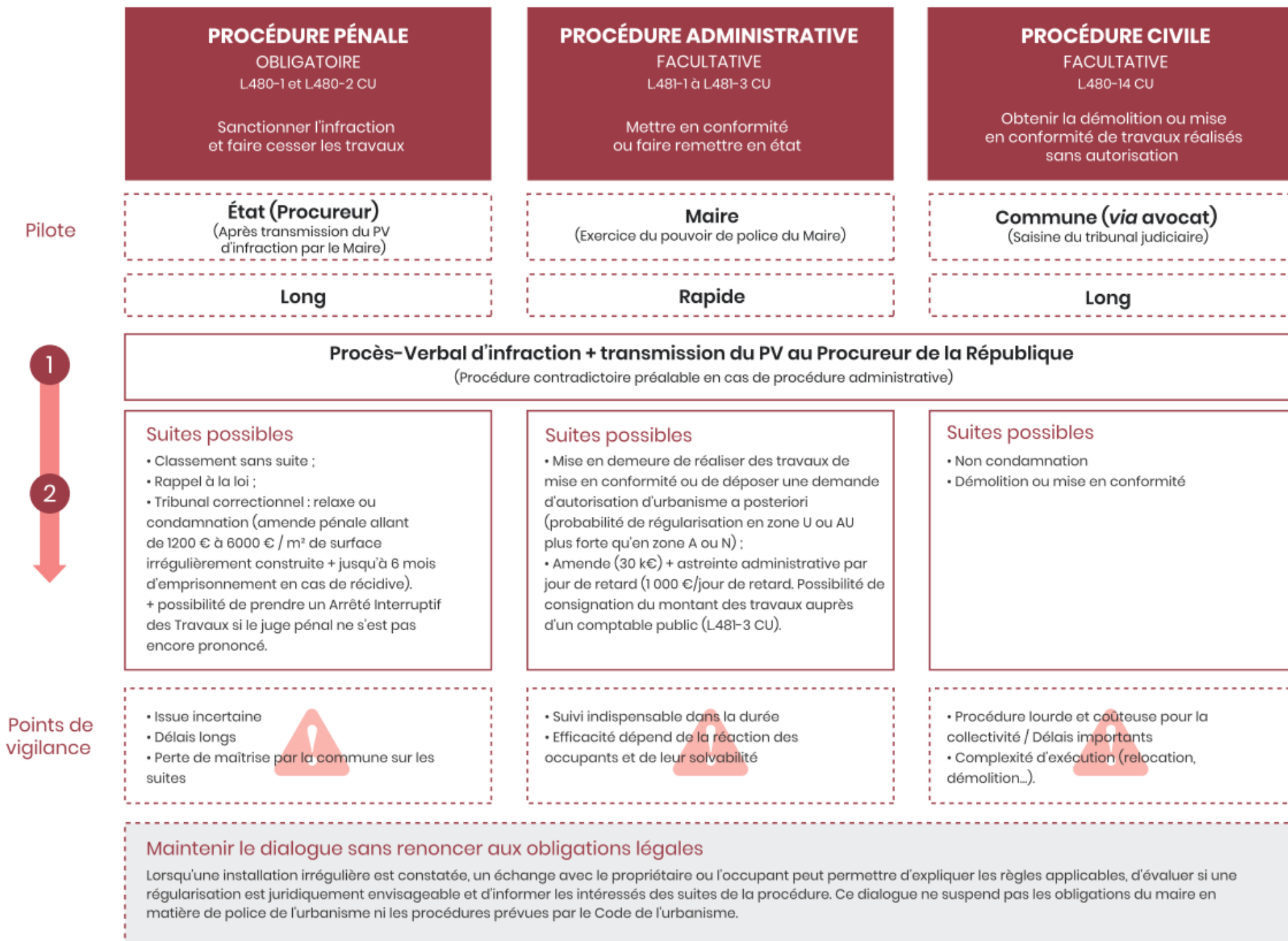
- Se rapprocher de son service instructeur et / ou de la DDTM du Finistère ;
- Pour aller plus loin : dossier de la DDTM de Corrèze : <https://lejumo.com/36y>

RISQUES ENCOURUS PAR LE CONTREVENANT

- Interruption des travaux et/ou mise en demeure de remédier à la situation (travaux de mise en conformité et/ou dépôt d'une autorisation pour régulariser à posteriori ou démolition / remise en état en cas d'impossibilité de régularisation) ;
- Au titre de la procédure administrative : amende de 30 000€ max + astreinte administrative jusqu'à 1000 €/jour de retard au-delà du délai de mise en demeure (max : 100 000 €) ;
- Au titre de la procédure pénale : amende pénale allant de 1200 € à 6000 € /m² de surface irrégulièrement construite + jusqu'à 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive ;
- Au titre de la procédure civile : démolition / remise en état en cas d'impossibilité de régularisation ;
- Risque fiscal : le PV d'infraction constitue le fait générateur de la liquidation des taxes d'urbanisme (articles 1635 quater F et G du CGI). (pénalité de 80 % du montant de la taxe – art. 1728 1c du CGI).

DÉLAIS DE PRESCRIPTION

- Pénale : 6 ans à compter de l'achèvement des travaux / date de clôture du PV d'infraction (art 8 CPP + L.480-4 CU) ;
- Civile : 10 ans à compter de l'achèvement des travaux (art L.480-14 CU) ;
- Administrative : 10 ans (avec exceptions) (art L.421-9 CU).



UN PARTICULIER QUI VEUT LOUER DES HABITATS LEGERS SUR SON TERRAIN



Françoise a hérité d'un terrain de 3500m² en zone U sur la commune de Bimbamboum. Voyant que le parc locatif privé est saturé sur la commune et que les actifs peinent à se loger, elle a pour projet d'y installer une dizaine de tiny houses de +/-20m² pour les louer à des locataires à l'année.

Ne sachant comment procéder d'un point de vue réglementaire, Françoise a pris RDV auprès du service urbanisme de la commune pour préciser cet aspect.

- A quel régime d'autorisation d'urbanisme devra se conformer Françoise ?
- Comment intégrer l'habitat léger dans son PLU pour cadrer ce type de projet ?

UN PARTICULIER QUI VEUT LOUER DES HABITATS LEGERS SUR SON TERRAIN



Régime d'autorisation d'urbanisme : permis d'aménager (R421-19 du CU) (+ de 2 HL avec SDP totale supérieure à 40m²)

Intégrer l'habitat dans son PLU pour cadrer ce type de projet :

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

Les régimes réglementaires applicables	Caravanes	Résidences mobiles de loisirs	Habitats légers de loisirs	Résidences démontables
Définition légale	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. (R.III-47 du CU)	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. (R.III-41 du CU)	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables , destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (R.III-37 du CU)	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. (R.III-51 du CU)
Exemples	Camping-car / caravane / van	Mobil-home ou tiny house sur châssis agricole destinées à une occupation temporaire	Hébergements insolites touristiques dans un camping (Cabane en bois / cabane dans les arbres, yourte, roulotte, tiny-house...)	Tiny-house, yourte, dôme géodésique... destinés à de la résidence principale
Zones d'installations possibles	• Stationnement temporaire partout sauf zones interdites (R.III-48 à 50 du CU) : rivages de la mer, sites inscrits ou classés, sites patrimoniaux remarquables, abords monument historique, 200 m autour d'un point de captage d'eau, espaces boisés protégés + Arrêtés municipaux, certaines zones du PLU (R.III-34) • Installation dans les zones prévues (Campings, parcs résidentiels de loisirs) (PRL)	• Installation uniquement possible dans les zones prévues (campings, parcs résidentiels de loisirs et autres formes organisées d'accueil touristique) (R.III-42 du CU) • Interdiction hors formes organisées d'accueil touristique	• Installations dans les zones prévues (campings, parcs résidentiels de loisirs et autres formes organisées d'accueil touristique) (R.III-38 du CU) • En dehors des formes organisées d'accueil touristique, les HLL relèvent du droit commun et peuvent être autorisées dans les secteurs constructibles	• Autorisées sur zones U et AU et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (L.444-1 et L.151-13 du CU)
Formalités administratives	• Aucune formalité dans les campings, PRL... • Aucune formalité sur terrain privé si < 3 mois • Déclaration préalable pour installation sur un terrain privé pour plus de 3 mois (R.421-23 d du CU) • Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU)	• Aucune formalité dans les zones prévues - Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU)	• Aucune formalité sur les emplacements dédiés aux HLL dans les campings, PRL... pour une surface de plancher inférieure à 35 m². • Si supérieur à 35m² = déclaration préalable (R.421-2 et R.421-9 du CU) • Création ou agrandissement d'un camping ou d'un PRL via un permis d'aménager ou une déclaration préalable (R.421-19 et 23 du CU) • Hors camping et PRL..., les HLL sont soumise à PC si > 20 m² et DP si < 20 m²	• 1 résidence : • Déclaration préalable si SDP ou Emprise au sol inférieure à 20 m² • Permis de construire si SDP supérieure à 20 m² (R.421-1 et 9 du CU) • Si 2 résidences ou + : • Déclaration préalable si SDP totale inférieure à 40 m² • Permis d'aménager si SDP totale supérieure à 40 m² (R.421-19 et 23 du CU)

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 IAU	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 – Combrit-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	STECAL du Pâtis + règlements graphique et écrit PLU de Monnières (44)
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

UNE COMMUNE QUI SOUHAITE DÉDIER UNE ZONE À L'ACCUEIL DE PLUSIEURS HABITATS LÉGERS



Nouvellement élue, la Maire de Chabadabada avait inscrit dans son programme le souhait d'accompagner l'émergence des nouveaux modes d'habiter. Elle a entendu parler de projets d'habitat léger participatifs (de type « Hameau Léger »).

En questionnement sur comment procéder pour dédier une zone spécifique de sa commune à l'accueil de plusieurs habitats légers en résidences principales, la Maire de Chabadabada a sollicité un RDV avec les services urbanisme et habitat de son EPCI pour qu'ils l'aiguillent dans ce qu'il est possible de faire.

- Quels sont les différents types de projets qui peuvent s'envisager pour prévoir un espace dédié à plusieurs habitats légers en résidences principales ?
- Quels sont les éléments à prendre en compte pour mener à bien ces différentes options (budget, urbanisme....) ?

LA CHECK-LIST AVANT DE SE LANCER



- ✓ **Programme prévisionnel** : nombre d'habitats légers, taille du terrain, espaces communs éventuels, public cible... ;
- ✓ **Mode opératoire** : cf. ci-contre + règles d'urbanisme ;
- ✓ **Foncier** : identification d'un terrain, propriété foncière aujourd'hui / demain, acquisition foncière modalités éventuelles d'occupation / de mise à disposition du terrain ;
- ✓ **Règles d'urbanisme** : zonage, compatibilité du projet avec le PLU, éventuelle modification du PLU, procédure à mettre en œuvre pour réaliser le projet (permis d'aménager...) ;
- ✓ **Caractéristiques du site dans son environnement** : insertion urbaine et architecturale, risques, protection architecturale / environnementale / paysagère, topographie, réseaux, etc.
- ✓ **Études pré-opérationnelles** : études techniques et pré-opérationnelles, structuration et accompagnement du collectif en cas d'habitat participatif ;
- ✓ **Travaux** : aménagements (réseaux, cheminements, stationnements...) et bâtiment commun éventuel (buanderie, chambre d'amis...) ;
- ✓ **Budget** : qui paie / rembourse quoi (foncier, aménagements, bâti commun, études ...), financements ;
- ✓ **Acteurs** : qui fait quoi / qui est impliqué : pilotage du projet, équipe projet, partenaires / financeurs, collectif en cas de projet participatif, maîtrise d'œuvre, riverains / habitants de la commune... ;
- ✓ **Communication / concertation** : modalités d'information et / ou de concertation sur le projet ;
- ✓ **Calendrier** : grandes étapes / rétroplanning détaillé.
- ✓ **Gestion dans la durée** : gestionnaire ? modalités entrée/sortie des ménages, entretien des espaces communs...

3

ACTUALITES

TABLE RONDE : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE CITOYENNE COLLECTIVE



Mardi 29 septembre 2026



9h30



à la MJC de Kerfeunteun,
4 rue Pierre Teilhard de Chardin, QUIMPER

Plusieurs éléments seront exposés :

- ❖ Un retour sur l'expérimentation réalisée sur le quartier de Kerfeunteun à Quimper
- ❖ Un échange sur le principe de ZRC (Zone de Renovation Concertée) avec Guilhem ANDRIEU, chef de projets à l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise)
- ❖ Une projection sur les pistes de reproductibilité à l'échelle du territoire de l'agglomération de Quimper

Inscriptions :

<https://reseautyneo.bzh/10-ans/table-ronde-reno-collective/>

LES RENCONTRES DE LA CORNOUAILLE

LE DEFI DEMOGRAPHIQUE



Olivier
**Bouba
Olga**
Économiste,
expert des mutations
démographiques

Alexandre
Monnin
Philosophe,
expert des
transitions



Vendredi 4 décembre 2026



13h30 - 19h



au Centre des congrès du Chapeau Rouge, QUIMPER

Deux regards croisés sur le défi démographique : comment les collectivités locales peuvent-elles s'adapter ?

- **Olivier Bouba-Olga** : *Économiste – Expert des dynamiques territoriales – Chef du service études, prospective et évaluations – Région Nouvelle Aquitaine*
- **Alexandre Monnin** : *Philosophe – Expert des transitions – Co-fondateur du courant de la redirection écologique – Enseignant chercheur*

Trois sessions de 50' pour comprendre les enjeux des mutations démographiques sur l'aménagement du territoire, le tourisme et la ressource en eau



MERCI À L'ENSEMBLE DES ACTEURS AYANT CONTRIBUÉ À LA RÉALISATION DE CETTE ÉTUDE !



QuimperCornouaille Développement

24 route de Cuzon

CS 40002 - 29018 Quimper Cedex

Tél. 02 98 10 34 00

www.qcd.bzh

Kemper Keme Diorren

24 hent Kuzon

CS 40002 - 29018 Kemper Cedex

Plg 02 98 10 34 00

www.qcd.bzh