

6.

HABITAT LÉGER/MOBILE SUR TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE.

**Autorisation d'habiter sur
zones naturelle, agricole
ou forestière.**



THÉMATIQUES ASSOCIÉES :

Installation agricole
Camping à la ferme
STECAL
Terrain familial

Ne pas jeter sur la voie publique.

Informations actualisées en Mars 2019.

OÙ EN SOMMES NOUS ?

De nombreuses personnes font face à des difficultés de logement en milieu rural, notamment parmi celles ne disposant pas de capital économique ni d'ancrage social important sur un territoire. Par choix ou nécessité, plusieurs d'entre eux s'installent en habitat léger, parfois sur des secteurs non constructibles. Les documents d'urbanisme établis par la collectivité définissent en effet des zonages autorisant ou non les constructions, selon des critères généraux mais aussi des choix politiques locaux ; ainsi les zones N, A et F sont censées préserver les espaces naturels et terres agricoles en interdisant ou limitant la présence d'habitat. A l'exception de quelques dispositifs dérogatoires, encore peu mis en pratique faute d'accompagnement adapté, ce découpage ne tient globalement pas compte des différences de besoins d'habitat et de pratiques constructives entre les acteurs.

Par exemple, une part notable d'actifs agricoles ont recours à des modes légers, mobiles ou démontables en lien avec leur activité, pour l'habitation, comme lieu d'accueil, de stockage ou d'abri.

Cette pratique n'est pas toujours déclarée, par manque de temps ou crainte de complications avec l'administration. Les difficultés se concentrent aux moments de l'installation et de la transmission, l'énergie et les ressources disponibles étant déjà largement mobilisées par la mise en place ou la reprise d'une activité, en particulier pour les « NIMA » (Non Issus du Milieu Agricole) ou "HCF" (Hors cadre familial) ne disposant pas de terre, d'habitat ou de soutien dans leur entourage.

Pour d'autres personnes, habiter un tel secteur correspond simplement à un mode de vie adapté à leurs besoins ; leur présence en zones naturelle, agricole ou forestière implique une relation directe à l'environnement et contribue souvent à entretenir des terrains isolés. La question des raccordements (eau, assainissement, électricité, dessertes diverses...) se pose différemment selon que les installations sont autonomes ou dépendent de la collectivité.

Parfois, déclarer une activité de « camping à la ferme » ou une « aire naturelle de camping » est une manière de régulariser la présence de caravanes, yourtes ou autres habitats légers sur de petits terrains accessibles en zones agricole ou naturelle.



CE QUE DIT LE DROIT

• **La loi ALUR** en 2015 réintroduit la possibilité des STECAL (Secteurs de taille et de Capacité Limitées) : Il s'agit d'une sorte de pastillage dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) autorisant l'aménagement de terrains dédiés aux installations de résidences mobiles ou démontables de manière ciblée, au sein de zones A et N des documents d'urbanisme. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_alur_constructibilite_en_zone_n_et_a_16092014.pdf

• **Arrêté du 17.02.2014/ aire naturelle de camping :**

Il est possible de créer une "aire naturelle de camping" en zones agricole ou naturelle sur 1 ha et pour 30 emplacements au maximum, limité à 6 mois d'ouverture par an, pour l'accueil de tentes, caravanes sur des emplacements nus non desservis individuellement en eau et électricité...
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028620328&categorieLien=id>

• Principes de base : **art. R421-2 du code de l'urbanisme** ; principe de constructibilité limitée.

Ce principe comporte néanmoins quelques exceptions :

l'article L. 111-1-2, 1 du code de l'urbanisme (2009) autorise :

- l'adaptation, la réfection, l'extension ainsi que le changement de destination des constructions existantes ;

- ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.

Article L. 111-1-2, 2° du code de l'urbanisme sur les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles : « pourront être autorisées hors PAU (Parties Actuellement Urbanisées de la commune), les implantations de bâtiments agricoles tels que les hangars, les silos, les bâtiments d'élevage, mais également l'édification de locaux d'habitation liés à ces exploitations... »

CE QUE L'ON PEUT FAIRE

• Il existe des dispositions censées faciliter l'installation et une relative tolérance de l'habitat léger sur ces terrains en lien avec l'activité agricole.

Deux hics :

- Ces autorisations peuvent être détournées de leur usage premier par des promoteurs et spéculateurs peu scrupuleux...

- Les CDPENAF sont encore principalement investies par les syndicats agricoles majoritaires ; ces commissions sont placées sous la responsabilité officielle des préfets peu enclins aux innovations en matière d'habitat et d'activité avant d'avoir eu la preuve formelle de leur "acceptation" locale.

• Intérêt à investir ses commissions (ou s'y faire représenter) pour défendre les intérêts et droits des occupants d'habitat léger, à travers des associations ou collectivités partenaires (protection de l'environnement, accès au foncier agricole...).

ILS/ELLES ONT DIT



"Plusieurs facteurs sont entrés en compte pour qu'au fil des années on nous laisse au Roucouc nous installer en habitat léger sur le lieu :

On est dans un coin paumé ; et quand même une des plus grosses entreprises aux alentours.

On a toujours été dans le secteur social et les activités pour intégrer les enfants accueillis se font autant que possible sur la commune du Viala du Tarn.

Sur un plan économique et démographique, le dernier recensement a montré que le Roucouc a amené dix neuf nouvelles personnes sur la commune sur cinq cents habitants environ (d'anciens salariés qui se sont installés et ont eu parfois des enfants).

On fait vivre le commerce local car on privilégie la consommation sur place. Et on paye également des impôts ce qui a joué en notre faveur."

(Nunu, fondateur du Roucouc, lieu de vie et d'accueil)

BIBLIO, SOURCES, LIENS

• "Quelques conseils pour créer un terrain de camping" : https://www.halemfrance.org/IMG/pdf/legis_camping.pdf

• "Enquête habitat des paysans", RELIER, 2016-2018 (MCDR AGIS): http://www.reseau-relier.org/Enquete-sur-l-habitat-des-paysans?id_mot=10

• "Guides sur le foncier agricole", Terre de liens, 2016-2018 : <https://terredeliens.org/Guide-Agir-sur-le-foncier-agricole-un-role-essentiel-pour-les-collectivites-locales.html>
<https://terredeliens.org/Trouver-une-terre-pour-son-projet-agricole.html>

• La Gazette des communes.

- « *Habitat léger : repères juridiques, sociologiques et pratiques pour mieux répondre à une demande croissante* ». Béatrice Mésini, CNRS- UMR Telemme / Aix-Marseille Université, 2016 : http://caue07.fr/wp-content/uploads/2016/07/Habitats_legers_Reglementation.pdf

- Editions législatives (site Internet payant) : études 2011, "constructions en zone agricole".

CONTACTS

• HALEM : association@halemfrance.org

• François Varenne : juriste intervenant pour des formations camping à la ferme.

• Accueil paysan : <http://www.accueil-paysan.com/fr/que-faisons-nous/les-types-daccueil/hebergement/>

• Terre de liens : groupe de travail et implication dans les CDPENAF

• Communes ou DDTM : interlocuteurs officiels pour les documents d'urbanisme.

LES PROBLÈMES SOUVENT RENCONTRÉS

- L'extension d'une construction à usage d'habitation existante sur terrain agricole ;
- Le refus d'implantation d'un habitat léger sur "terrain nu".
- On vous reproche une pollution liée à l'habitat en zone agricole/ autonomie de l'assainissement et des réseaux
- Demande de remise en état du terrain + astreinte
- Prémption par la SAFER ou la commune d'un terrain considéré comme abandonné.
- Le dispositif de pastillage proposé par la loi ALUR est à utiliser avec prudence ou du moins en prenant bien en compte le contexte : règlement en place, élus locaux et rapport de force local, bâtiments déjà existants, place disponible, nature des cultures ou élevages, périmètres protégés éventuels...

Le risque est que de l'habitat léger soit autorisé de manière très ciblée et interdit ailleurs sur la commune. Il faut s'assurer de ce que permettent les documents d'urbanisme.

Ne pas faire le jeu de la spéculation : spécifier que les autorisations sont pour une résidence principale, liée aux services, à l'activité agricole.

LES BONS RÉFLEXES

- Si vous n'êtes pas propriétaire du terrain : clarifier les choses avec le propriétaire (autorisations orales, écrites, délais, conditions...)
- Demander un **comodat ou bail à usage**.
- Parler de son projet et "tâter le terrain" auprès de contacts ciblés avant de poser une demande formelle : les porteurs de projet sont en général bien reçus par les élus des petites communes souhaitant maintenir ou accueillir de nouvelles populations ou activités sur leur territoire.
- Mettre en avant les avantages pour la commune ou le propriétaire: entretien des espaces, amélioration du bâti, accueil et création d'activité sur la commune ...
- Une des solutions pour se protéger : "le camping à la ferme"
- Déclaration préalable à faire sur CERFA pour 6 emplacements ou permis d'aménager au delà.
- Dérogation spécifique pour le droit à construire ou habiter sur place pour les éleveurs du fait de la **nécessité de proximité liée au métier**.

LE SAVIEZ-VOUS ?

- Dans les faits très peu de demandes d'implantation d'habitat léger en STECAL sont faites, et il n'y est pas toujours donné suite par l'administration, souvent par manque de compétences, de suivi, ou par craintes de s'engager au niveau des collectivités.
- Il n'y a pas de définition réglementaire du camping à la ferme. C'est une pratique courante, le plus souvent acceptée dès lors qu'il y a bien une activité agricole à proximité des habitats légers installés.
- Un camping à la ferme doit au moins comporter : 1 poste d'eau potable, 1 WC à effet d'eau, 1 poubelle, 1 système de branchement électrique, 1 abri couvert...