

L'habitat léger permanent

et la loi ALUR

(Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)



Qu'est-ce que c'est ?

Installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs pouvant être autonomes vis-à-vis des pouvoirs publics *(c'est nouveau!)*

destinées à l'habitation et occupées à titre de

résidence principale au moins **8 MOIS/an**

et donc **taxe d'habitation**

facilement démontable et rapidement



raccordement ?

électricité } pas obligatoire
GAZ }

eaux grises assainissement } phytoépuration, toilettes sèches...

Validation nécessaire de l'installation par le SPANC (administration locale)

eau potable } pas obligatoire mais déclaration en mairie

Déjà raccordé ?

si volonté d'une autre source d'approvisionnement



Où est-ce possible ?

Le Plan Local d'Urbanisme a pour mission d'encourager la densification et limiter l'artificialisation des sols.



La répartition en plusieurs zones mentionnées dans le règlement sont traduites sous forme d'un document graphique : le plan de zonage.

Il répartit les zones entre

Zones avec gel des droits à construire*

*sauf exception (et c'est ça qui nous intéresse)

n. Zone Naturelle ou Forestière
a. Zone Agricole

Zones avec droits à construire ouverts (mais avec des conditions quand même!)

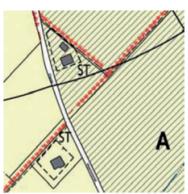


U Zone Urbaine (réseaux déjà raccordés)
a.u. Zone à Urbaniser (à construire)



Bâtiment construit dans ces zones avec un usage d'habitation: extension possible (nouveau loi ALUR)

Le PLU référence dans ces zones 2 sous-secteurs :



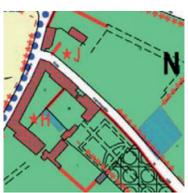
Sous-secteur autorisant de nouvelles constructions et de l'habitat léger permanent et de loisir: Les pastilles ou **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

Le pastillage permet d'installer dans ces secteurs isolés des constructions nouvelles, annexes ou non, ou de faire évoluer plus facilement les bâtiments existants qui s'y trouvent. Elle peut exister encore dans certains PLU anciens en zone A. Le STECAL est dorénavant utilisé de façon ponctuelle, pour des projets d'intérêt général.

La Loi Macron permet en zones A et N une extension limitée des constructions existantes et en règle, pas de constructions nouvelles.

Deux pastilles délimitées en zone A (ST) sur le règlement graphique (plan de zonage) d'un PLU.

Ces pastilles peuvent aussi être notées AH (H = habitat).



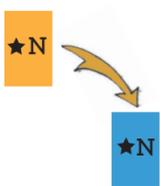
Etoilage autorisant le changement de destination d'un bâtiment

Changement d'usage d'un bâtiment existant (bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial) L'étoilage vaut uniquement en zone A pour un changement de destination sous condition vis-à-vis du territoire agricole et pour des constructions patrimoniales.



A : avec avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)

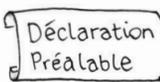
Extrait de plan de zonage d'un PLU présentant un étoilage distinguant des bâtiments remarquables.



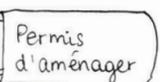
Avec la loi LAAF (Loi pour l'avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt— qui a permis la création en 2014 des CDPENAF), il est devenu possible de changer la destination à tous les bâtiments agricoles.

Le changement d'usage du bâtiment ne doit pas nuire à l'usage agricole des terres.

Quelles démarches ?



1 MOIS d'attente à la mairie
Si Habitat léger & de loisir
< 40 M²

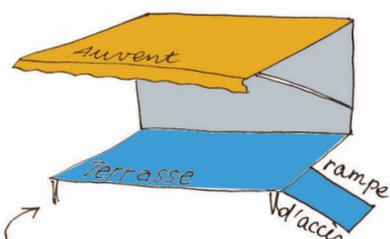


2 MOIS de délai à la mairie
Si **> 40 M²** et plus d'**1** habitat

Règles
hauteur
implantation
densité

Conditions

insertion dans l'environnement
compatibilité avec l'agriculture
raccordement aux réseaux publics
OU
Conditions d'hygiène et de sécurité



"démontables rapidement et facilement"

Ces superficies comptent dans le calcul des nouvelles surfaces d'habitation



POUR ALLER PLUS LOIN

HALEMFRACTE.ORG
Association d'Habitants de Logements Ephémères ou Mobiles

LOI-ALUR.FR
logement.gouv.fr