



Maître Jérémie Raynal
Avocat Médiateur au Barreau de Montpellier
Docteur en droit public

raynal.jeremy@avocat-conseil.fr

215 Allée des Vignes – 34980 Montferrier-sur-Lez
Tél. : 04 67 60 34 20 - Fax : 04 67 54 00 53
www.juris-avocat-mediation.fr

Montferrier-sur-Lez, le 3 mai 2022

Communauté de communes Grand Orb
À l'attention du Président

6t rue René Cassin
34600 Bédarieux

Dépôt de la contribution sur le site internet dédié
<https://www.democratie-active.fr/pluigrandorb-web/depot-observation-numerique-s1002.html>

Références

DELHAYE (Mme) c/ LAMALOU-LES-BAINS (Cne de)

**OBJET : OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE
SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Monsieur le Président,

Je viens vers vous dans les intérêts de Madame Blandine DELHAYE, domiciliée hameau de Villecelle, 34240 Lamalou-les-Bains, en vue de vous présenter ses observations dans le cadre de la concertation publique sur le PLUi de la communauté de communes Grand Orb.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, Mme DELHAYE demande la reconnaissance du caractère constructible de la parcelle classée section A numéro 11 au même titre que le hameau de Villecelle auquel elle appartient ou, à défaut, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en vue du maintien de la yourte en l'état.

I. SUR L'OBLIGATION DE PRENDRE EN COMPTE L'ENSEMBLE DES MODES D'HABITAT

Le droit de propriété et le droit au logement sont des droits fondamentaux. La protection du droit de propriété est un principe à valeur constitutionnelle et le droit au logement, un objectif à valeur constitutionnelle (Cons. const. 19 janv. 1995, n° 94-359 DC, consid. 7). Ces droits peuvent se combiner. En particulier, l'exercice du droit au logement implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitat, ce que le législateur tend à promouvoir.

Ainsi, l'article 132 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové rend obligatoire, dans les documents d'urbanisme, la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire communal.

Voyez, en ce sens, l'exposé des motifs du projet de loi ALUR

L'article L. 121-1, devenu L. 101-2 du code de l'urbanisme intègre, depuis cette loi ALUR, la prise en compte « *des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat* » au nombre des objectifs que les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent poursuivre :

« 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, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

Dans ces conditions, dès lors que le juge administratif se réfère aux principes généraux du droit de l'urbanisme énoncés à cet article pour apprécier la légalité d'un document d'urbanisme (CE, 21 octobre 1994, *Commune de Bennwhir*, n° 115248, aux Tables), tout document qui ne prend pas en compte l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est illégal.

II. SUR LA QUALIFICATION JURIDIQUE D'UN HABITAT LÉGER

Il faut partir du régime applicable à **l'habitat léger de loisirs**. Celui-ci est défini par les articles R. 111-37 et suivants du code de l'urbanisme, pris sur la base de l'article L. 111-25 du même code, aux termes duquel :

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs ».

Le code de l'urbanisme distingue en effet trois catégories d'habitats légers de loisirs, étant précisé que la simple tente de camping ne fait elle-même l'objet d'une réglementation qu'à travers l'activité de camping.

À la différence de l'habitation légère de loisirs, qui recouvre « *les constructions démontables ou transposables* » (art. R. 111-37), la résidence mobile de loisirs (art. R. 111-41) et la caravane (art. R. 111-47) sont des « *véhicules terrestres habitables* ». Toutes ces formes d'habitats de loisirs ont en revanche pour trait commun d'être destinées « *à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs* ».

Or, ainsi que le guide ministériel sur les dispositions opposables du PLU de mars 2020 l'explique, il existe des dizaines de formes et de variétés d'**habitats légers permanents**, qui sont distinctes des habitats légers de loisirs.

→ L'habitat léger

Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitat léger : **yourte, tipi, roulotte, cabane...**, qui sont distincts des habitats légers de loisirs. Le Code de l'urbanisme (L151-13, 3°) les définit comme « *des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* ».

Lorsqu'elles servent de logement permanent, par-delà l'approche anecdotique (par opposition à une utilisation touristique), les résidences démontables sont considérées comme de l'habitat léger lorsqu'elles disposent d'équipements intérieurs ou extérieurs et peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Les résidences démontables, de formes diverses, doivent répondre à plusieurs critères. Elles doivent être destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an et doivent être facilement et rapidement démontables (art. R.111-51).

Pour permettre la diversification des formes d'habitat choisi, le PLU peut définir des espaces où les résidences démontables pourront être installées, soit au sein des zones constructibles, soit dans des STECAL (art. L.151-13 et L.444-1).

Dans les zones urbaines, leur installation est de droit, dans le respect des conditions générales de la zone.

Extrait du guide sur les dispositions opposables du PLU

Ainsi, dans le but de mieux appréhender juridiquement ces modes d'habitat, l'article 132 de la loi ALUR a modifié l'intitulé du chapitre I du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme afin de substituer au terme « caravanes » la notion de « résidences mobiles ou démontables ». Le chapitre est désormais intitulé « Dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Cette notion est donc reprise à l'article L. 444-1, disposition unique de ce chapitre, qui ne fait plus référence aux seules caravanes, mais aux résidences mobiles, qui constituent l'habitat traditionnel des gens du voyage, ainsi qu'aux résidences démontables :

« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'État ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13. »

Cette disposition précise donc le régime juridique de ces modes d'habitat en prévoyant que les résidences mobiles ou démontables, qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être autorisées, en dehors des zones constructibles, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement du PLU (art. L. 151-13, 3°). Ainsi, les résidences concernées (des yourtes par exemple) peuvent faire l'objet d'une « pastille » au sein des zones A ou N.

Pour bénéficier de ce régime juridique, enfin clarifié des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, encore faut-il que l'habitat léger satisfasse les critères d'identification déterminés par l'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. »

AU CAS D'ESPECE, s'agissant de la yourte de Mme DELHAYE, il est constant :

- qu'elle est installée sans fondation ;
- qu'elle dispose d'équipements intérieurs et extérieurs ;
- qu'elle est autonome vis-à-vis des réseaux publics ;
- qu'elle est destinée à l'habitation ;
- qu'elle est occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- qu'elle est, avec ses équipements extérieurs, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

DANS CES CONDITIONS, cette yourte ne saurait être regardée comme une habitation légère de loisirs, mais bien comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisatrice et bénéficie, par voie de conséquence, du régime applicable à ce mode d'habitat. Le législateur prévoit la possibilité d'une installation de cet habitat léger permanent en zones constructibles ou dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

III. SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ DU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA YOURTE

Il est de jurisprudence constante qu'un foncier situé en bordure d'un secteur de constructions agglomérées se trouve par là même inclus dans les parties actuellement urbanisées. Ainsi, dans une décision du 11 juillet 1988, n° 85210, le Conseil d'État a jugé :

« Considérant, enfin, que l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme définit la nature des constructions qui, en l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, peuvent seules être autorisées : "... en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune" ; qu'il ressort des pièces du dossier que si la règle fixée par l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est applicable sur le territoire de la commune de Saffré en dehors de ses parties actuellement urbanisées, le terrain litigieux est situé en bordure d'un secteur de constructions agglomérées et se trouve par là même inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune de Saffré ; que, dès lors, la règle précitée ne lui est pas applicable ; »

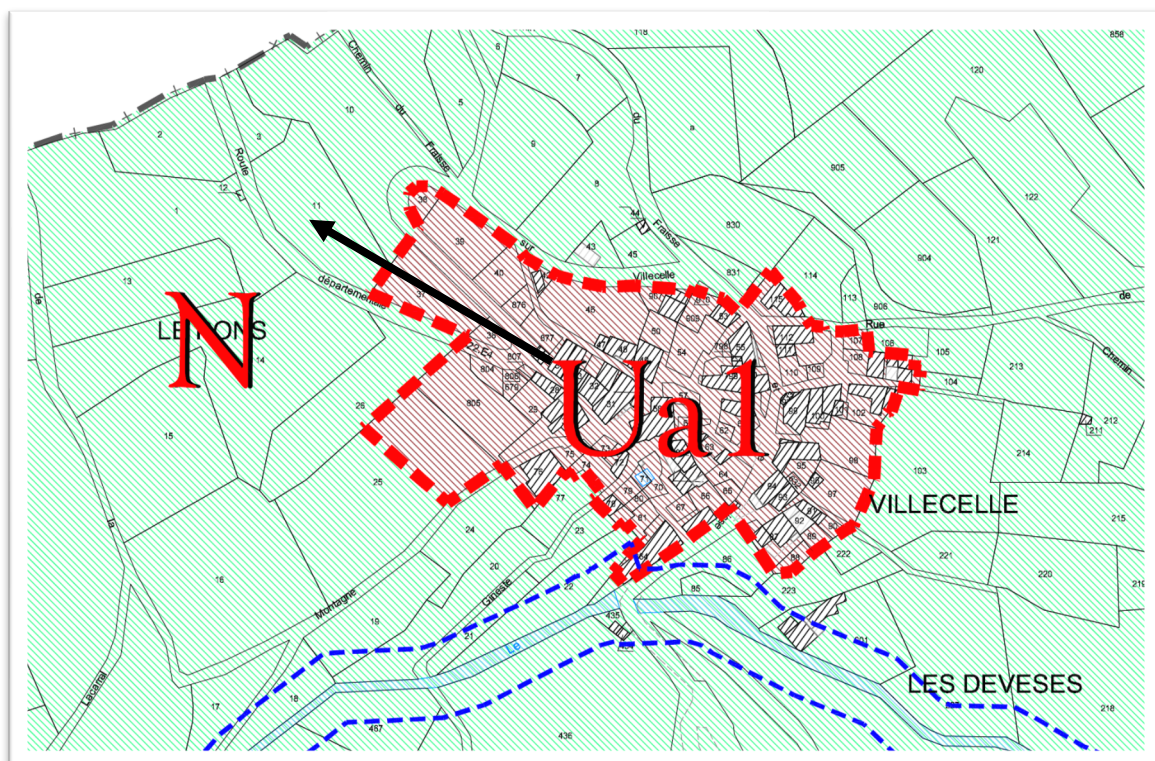
Dans une décision du 29 mars 2017, *Commune de Saint-Bauzille-de-Putois*, n° 393730, aux Tables sur la règle de constructibilité limitée en bordure des zones urbanisées, le Conseil d'État a précisé que pour apprécier si un projet de constructions a pour effet d'étendre la partie actuellement urbanisée de la commune, il doit être tenu compte de sa proximité avec les constructions existantes situées dans les parties urbanisées de la commune ainsi que du nombre et de la densité des constructions projetées.

AU CAS D'ESPECE, la parcelle cadastrée section A numéro 11, d'une superficie de 1 260 m², terrain d'assiette de la yourte, se situe en bordure du hameau de Villecelle et se trouve par là même inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune de Lamalou-les-Bains, **en l'absence de tout élément constituant une coupure d'urbanisation et marquant ainsi la frontière de la partie urbanisée avec la zone naturelle.**

Compte tenu de la géographie des lieux :



Le terrain d'assiette de la yourte s'inscrit dans le sens de l'urbanisation du hameau de Villecelle, le long de la route départementale en direction du lieu-dit « Le Fraisse » :



Ce foncier revêt donc la qualification de terrain constructible, dans la mesure où, en plus d'être situé dans une partie actuellement urbanisée, il est effectivement desservi par une voie d'accès et susceptible de l'être en réseau public d'eau et d'électricité et, s'il y a lieu, d'assainissement.

DANS CES CONDITIONS, eu égard à l'emplacement de la parcelle cadastrée section A numéro 11 en continuité immédiate du hameau de Villecelle, le terrain d'assiette de la yourte, qui s'intègre dans le tissu urbain existant, doit être classé en zone urbaine, au même titre que ce hameau.

À titre subsidiaire, Mme DELHAYE demande la création d'un STECAL

IV. SUR LA CRÉATION D'UN STECAL

Ainsi, aux termes l'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 :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

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. »

Dès lors qu'aucune de ces dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ne fixe de critères quant à la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de les déterminer, sous le contrôle du juge, à l'aune des seules conditions tenant à ce qu'ils soient exceptionnels, de tailles limitées et qu'ils ne permettent qu'une urbanisation limitée.

Ces STECAL ne sont donc autorisés que s'ils participent au respect de la vocation du secteur dans son ensemble, et ce, afin d'éviter le mitage des espaces naturels, agricoles ou forestiers susceptible d'aboutir à une urbanisation diffuse menaçant ces espaces.

Enfin, le caractère « exceptionnel » de ces secteurs s'apprécie, non pas en fonction de leur superficie ou de leur nombre, mais en fonction du lien qu'ils entretiennent avec l'urbanisation préexistante.

AU CAS D'ESPECE, ainsi qu'il a été dit, la parcelle cadastrée section A numéro 11, d'une superficie de 1 260 m², terrain d'assiette de la yourte, se situe en bordure du hameau de Villecelle et se trouve par là même inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune de Lamalou-les-Bains, en l'absence de tout élément constituant une coupure d'urbanisation et marquant ainsi la frontière de la partie urbanisée avec la zone naturelle.

À supposer par extraordinaire que ce terrain d'assiette de la yourte ne puisse pas, malgré la configuration géographique des lieux et le sens de l'urbanisation du hameau de Villecelle, être regardé comme constructible, la création d'un STECAL à vocation d'habitat aux interfaces entre la route départementale et la partie historique du hameau est assurément cohérente avec le parti d'urbanisme retenu par la commune de Lamalou-les-Bains.

Le terrain d'assiette de la yourte ne présente aucun caractère paysager remarquable et se situe à proximité immédiate de la zone UA1 actuelle du PLU de la commune de Lamalou-les-Bains. La commune a déjà toléré l'installation d'un chenil sur ce terrain – ce qui montre qu'elle ne s'oppose pas à un aménagement du terrain en lui-même –. Sa superficie conserve un caractère faible et très mesuré par rapport à l'ensemble du territoire communal.

DANS CES CONDITIONS, rien ne s'oppose à l'identification d'un STECAL correspondant au terrain d'assiette de la yourte afin de mettre en conformité le document d'urbanisme à venir avec l'obligation légale de prendre en compte l'habitat léger permanent. Dans cette hypothèse, Mme DELHAYE vous saurait gré de bien vouloir saisir pour avis en ce sens la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans l'attente d'une suite favorable à la présente contribution à l'élaboration du PLUi de votre communauté de communes, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Maître Jérémy Raynal

Avocat Médiateur au barreau de Montpellier
Docteur en droit public

