

# MANIFESTE

## Pour plus de lieux d'accueil et d'habitats légers et réversibles

Ce MANIFESTE a pour but d'engager une réflexion prospective et d'ouvrir des possibles en réponse à la croissance des enjeux climatiques, écologiques, économiques pour des habitats légers et réversibles.

Elle est partagée aussi bien pour les habitants que pour les vacanciers car cette problématique nous concerne tous et toutes et se retrouve dans tous les territoires.

*Les habitats légers et réversibles répondent à de nombreux enjeux actuels liés aux problématiques d'urbanisme ou de changement climatique.*

*Les habitats légers et réversibles sont pertinents aussi bien pour l'accueil touristique « nature » que pour des logements intermédiaires. Un retour d'expérience sur la yourte installée à Bellecombe en Bauges depuis 15 ans pourrait permettre d'en évaluer les impacts.*

### **Un cadre réglementaire de plus en plus sélectif**

Les règles d'urbanisme sont de plus en plus compliquées y-compris pour l'administration dans leur mise en œuvre, ou pour les citoyens.

Ce niveau de complexité a pour conséquence de limiter les projets à des projets de grande taille ou à des projets coûteux nécessitant l'intervention de nombreux spécialistes renchérissant encore le coût les rendant inaccessible au plus grand nombre.

### **La course au « luxe » dans le tourisme**

Le coût des installations touristiques sont de plus en plus élevés ; leur rentabilité passe par des nombres de lits élevés pour la même implantation (ce qui est contraire aux impératifs écologiques) ou la recherche du haut de gamme, toujours plus de confort et d'équipements, rendant ces équipements inaccessibles aux classes populaires. Des secteurs entiers de nature sont ainsi privatisés.

### **Des normes d'habitat contraire à la sobriété de la construction**

De même, les normes d'habitat s'empilent ce qui avec la spéculation sur le terrain constructible provoquent une hausse constante du prix des logements neufs. Les différents lobbys agissent à la source pour imposer de nouvelles règles leur permettant d'écouler leurs solutions ou leurs produits.

L'auto-construction devient donc de plus en plus complexe également pour un particulier non professionnel du bâtiment.

### **Un cadre réglementaire en décalage avec les besoins et les aspirations**

Les PLUI sont conçus avant tout par des cabinets de conseil qui poussent à la standardisation. Toute une partie de la population ne participe pas aux tentatives de démarche participative. Le temps de l'élaboration des documents d'urbanisme est très long et à leur publication, ils sont souvent déjà obsolètes.

De nouveaux usages ou besoins vont mettre beaucoup de temps à être reconnu et autorisé, entraînant des réactions d'opposition, détachant la population du monde institutionnel avec une fracture qui s'agrandit.

Les règles d'urbanisme standardisent l'habitat coupant souvent courts à l'innovation comme par exemple les habitats circulaires.

### **Un risque progressif de « tri » de populations**

Le cœur des Bauges a été rattaché à l'agglomération du Grand Chambéry ce qui a entraîné son intégration dans le PLUI correspondant. La pression urbaine s'accroît autour du massif avec des problématiques importantes de logement. Des ménages à fort pouvoir d'achat investissent venus de Suisse ou fuyant les métropoles. Ces évolutions provoquent une augmentation rapide du prix de l'immobilier et des terrains constructibles. On peut dire aujourd'hui qu'accéder à la propriété est devenu impossible pour un jeune couple ayant des emplois locaux en Bauges liés au tourisme, aux commerces, ou à la filière bois ....

### **Une aspiration à une vie plus naturelle**

Face aux problèmes écologiques majeures liés au changement climatique, aux impacts de l'homme sur son environnement, de nombreux citoyens et notamment les plus jeunes font le choix de changer leur mode de vie. Ils sont nombreux à être attirés par des modes de logements plus écologiques et au moindre impact sur l'environnement, avec moins de surface.

### **La fermeture de lits touristiques**

La commune de Bellecombe en Bauges a subi la fermeture d'équipements d'accueil collectifs (gîte, colonie ...). La baisse du nombre de lits touristiques entraîne une baisse de fréquentation réduisant ainsi des opportunités pour l'économie locale.

### **Possibilités offertes par des constructions légères et réversibles**

Les yourtes, roulottes, tiny house offrent des possibilités de logements nouvelles et confortables. Elles permettent à des personnes à faible revenu de se loger et de se chauffer décemment. Elles sont petites et discrètes et s'intègrent bien aux paysages de montagne. Elles permettent de s'ancrer localement, de lancer sa vie professionnelle ou familiale avant de trouver une autre forme de logement progressivement.

Elles permettent aussi d'accueillir des touristes en quête de nature et d'authenticité avec des tarifs abordables. Ces touristes qui justement sont également friands de produits locaux pour faire tourner l'économie locale. Ces emplacements sont diffus et beaucoup plus respectueux de l'environnement.

### **Conditions nécessaires à leur émergence**

Ce type d'installations à l'avenir pourrait se développer sur la base d'une réflexion collective associant les collectivités, les citoyens, les administrations, les services de l'état sur le secteur du cœur des Bauges. Les conditions de sécurité et de salubrité sont bien sûr à encadrer.

Ces constructions peuvent s'établir sur la base d'une contractualisation entre la collectivité, les propriétaires fonciers, les usagers.

Cette contractualisation peut correspondre à une durée d'utilisation avec renouvellement si les conditions contractuelles sont respectées.

L'exemple des Hameaux Légers ouvre à de nouvelles possibilités sur la base de projets donnant de nombreuses garanties juridiques et économiques.

<https://hameaux-legers.org/>

## **Annexe : Dispositions législatives et réglementaires**

### **Habitats légers**

La loi ALUR comprend un volet sur les habitats dits « alternatifs », légers ou démontables. Elle astreint les yourtes à une autorisation d'urbanisme. Mais elle prévoit aussi la possibilité pour les communes de créer des Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone inconstructible, ce qui permet l'implantation de résidences démontables même lorsqu'il s'agit de l'habitat principal pour leurs utilisateurs. Ces STECAL peuvent être indépendants vis à vis des réseaux. Ils peuvent être créés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ou par modification de celui-ci.

La loi ALUR précise que : "L'aménagement de terrains dédiés à l'installation de résidences démontables est rendu possible dans des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (d'où l'acronyme STECAL)** délimités par le règlement du **PLU**, au sein des zones A (pour agricoles) et N (pour naturelles)".

L'autre apport de l'article 59 de la loi ALUR en modification de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, est de rendre **obligatoire la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente, dans les documents d'urbanisme** (ce qui est très rarement fait).

### **Droit à l'expérimentation des collectivités territoriales et de leurs groupements**

La loi organique du 19 avril 2021 relative à la simplification des expérimentations mises en œuvre sur le fondement du 4e alinéa de l'article 72 de la Constitution consacre le droit à la différenciation territoriale et autorise les collectivités territoriales et leurs groupements à déroger à titre expérimental et pour un objet et une durée limitée, aux dispositions législatives ou réglementaires qui régissent l'exercice de leurs compétences.

<https://www.vie-publique.fr/loi/275530-loi-19-avril-2021-experimentations-locales-differenciacion-territoriale>

**L'exemple d'autres pays européens : Les Belges montrent l'exemple** : En Belgique, le Réseau brabançon pour le droit au logement (RBDL) s'est emparé de la question de l'habitat léger dès 2013. En 2018, une étude distingue les freins juridiques limitant le développement de l'habitat léger et les leviers qui contribuent à son épanouissement. Ce travail a mené le Code wallon du logement à intégrer une définition de l'habitation légère le 30 avril 2019, ce qui constitue une véritable avancée pour les habitants concernés. Pour Vincent Wattiez, animateur au Centre Culturel du Brabant Wallon et du RBDL, « ce travail mené en concertation avec les différents types d'usagers de l'habitat léger – des gens en zones de loisir aux écolos, en passant par les autonomistes –, nous a permis de remporter une bataille culturelle, validée par la loi. L'intitulé « Code wallon du logement et de l'habitat durable » a été remplacé par l'intitulé « Code wallon de l'habitation durable ». Maintenant, leur seconde étape est de travailler sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme afin de mieux intégrer ces formes plus écologiques et collectives d'habitat.

**Jean Luc Chautagnat – Juillet 2023**