

## URBANISME

### LES HABITATS LÉGERS DE LOISIR (HLL)

- • • Attention aux idées reçues ! Ils sont soumis à autorisation d'urbanisme

#### HABITATS ATYPIQUES & ALTERNATIFS

Yourtes, Tiny-Houses, containers aménagés, roulottes, cabanes dans les arbres ou sur l'eau mais aussi plus traditionnellement caravanes et mobil-homes, les habitats alternatifs se développent de plus en plus, notamment sur les territoires ruraux.

Ils sont à distinguer des projets situés sur des terrains aménagés spécifiquement pour l'accueil de ces constructions ou installés pour une faible durée, qui ne seront pas traités dans le présent article, comme :

- les projets prévus au sein d'un camping, parc résidentiel de loisir... ;
- les projets prévus pour être installés moins de trois mois ou pendant la durée de certains travaux.

#### Il convient d'identifier la vocation du projet d'habitat atypique :

##### ● EN TANT QU'HABITAT PERMANENT (RÉSIDENCE PRINCIPALE)

◆ Le code de l'urbanisme définit les résidences démontables comme répondant aux critères suivants (R111-51) :

- sans fondation ;
- disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs ;
- pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;

- occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- facilement et rapidement démontables à tout moment.

Peuvent entrer dans cette catégorie, par exemple, les caravanes et certaines yourtes et tipis mais pas les tentes qui ne disposent pas d'équipements intérieurs ou extérieurs.

#### Procédure :

➔ Pour une seule résidence démontable : la construction est soumise à la réglementation classique

➔ Pour au moins deux résidences démontables : le terrain est soumis à déclaration préalable si la surface de plancher est  $\leq 40 \text{ m}^2$  et à permis d'aménager si la surface de plancher est  $> 40 \text{ m}^2$ .

◆ Pour tous les autres projets utilisés en habitat permanent, les constructions sont considérées comme des constructions ordinaires, soumises à la réglementation classique.

##### ● EN TANT QU'HABITAT DE LOISIR

En dehors des lieux autorisés pour accueillir ces constructions (certains campings, parc résidentiel de loisir, village de vacances classé...) :

- caravane ou roulotte autorisée à circuler



(avec carte grise) : l'installation pendant plus de trois mois dans une année est soumise à déclaration préalable ;

- tous les autres projets (yourtes, tipis, cabanes ...) sont soumis à la réglementation classique et à autorisation suivant les surfaces créées :
  - . déclaration préalable de  $5 \text{ m}^2$  à  $20 \text{ m}^2$  ;
  - . permis de construire au-dessus de  $20 \text{ m}^2$ .

#### À noter :

- une tente est dispensée de toute formalité ;
- une yourte ou un tipi avec des équipements intérieurs (évier, sanitaires, chauffage...) ou extérieurs (panneaux photovoltaïques, système d'évacuation des eaux usées...) n'est pas une tente mais une construction ordinaire, donc soumise à la réglementation classique ;
- les constructions dans les arbres ou sur l'eau créent bien une emprise au sol et sont donc également soumises à autorisation d'urbanisme et taxables.

### CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Tous les dossiers d'autorisation d'urbanisme doivent être transmis au contrôle de légalité (PC, PA, PD, DP, CUa, CUb) et ce quelle que soit la décision finale (accord, accord avec prescription, tacite, refus).

L2131-2 6°) du CGCT

Pour toute question :

[pref-collectivites-locales@saone-et-loire.gouv.fr](mailto:pref-collectivites-locales@saone-et-loire.gouv.fr)



#### Alerter les particuliers sur les démarches préalables à respecter.

À défaut, ils s'exposent à un risque de verbalisation, voire de remise en état du terrain.

Pour toute précision, vous rapprocher de votre service instructeur des autorisations d'urbanisme.

# ACCESSIBILITÉ



## FIN DE DÉPÔT DES AD'AP

• • • Agendas d'accessibilité programmée

L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 destinée à relancer la dynamique de mise en accessibilité de l'intégralité de la chaîne de déplacement enclenchée par la loi handicap du 11 février 2005, a créé, pour le cadre bâti, le dispositif des agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP).

Elle a ainsi instauré un cadre juridique permettant de poursuivre les démarches de mise en accessibilité au-delà de la limite légale de 2015 prévue par la loi handicap en étant protégé de tout risque de sanctions pénales.

Ce dispositif a obtenu, en tout juste quatre ans, des résultats spectaculaires avec près de 690 000 établissements recevant du public entrés dans la démarche des Ad'AP sur l'ensemble du territoire.

Le législateur a néanmoins voulu limiter cette souplesse dans le temps. Ainsi, l'ensemble des délais légaux étant expirés depuis le 27 septembre 2018, il n'est plus possible pour le propriétaire ou l'exploitant d'un ERP ou d'une installation ouverte au public de déposer un Ad'AP depuis cette date, hors quelques rares cas de prorogations de délais qui sont désormais caducs.


**La fin du dépôt des Ad'AP ne signifie nullement la fin des Ad'AP en cours, et encore moins le ralentissement de la dynamique de mise en accessibilité du cadre bâti.**

Les gestionnaires d'ERP devront traduire leurs engagements en actions de mise en accessibilité et en rendre compte à l'occasion des bilans à mi-parcours pour les ERP.

Les gestionnaires d'ERP qui n'ont pas adhéré au dispositif alors qu'il était obligatoire, devront désormais déposer des autorisations de travaux ou des permis de construire de mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales. Par ailleurs, la production d'attestation de conformité volontairement erronée par un dépositaire de l'autorité publique l'expose à une procédure pénale pour faux en écriture.

En cas de doute, et pour éviter de se trouver en position d'irrégularité au regard de la réglementation et d'en subir les conséquences, il est vivement recommandé de se rapprocher de la DDT, service Habitat Construction, unité Qualité de la construction :  
**tél. 03 85 21 29 97.**

À LIRE DANS LE PROCHAIN N°



La bonne procédure de demande d'autorisation de travaux :

Déclaration préalable ou permis de construire ?

VIENT DE PARAÎTRE



Dépliant  
LES TAXES D'URBANISME,  
mis à jour en juin 2019



**UN NOUVEL OUTIL :  
L'ATLAS DES PAYSAGES DE SAÔNE-ET-LOIRE**

Ce nouvel outil, proposé par la Direction Départementale des Territoires, se présente sous la forme originale d'un site Internet dédié. Il est destiné à valoriser la diversité de nos paysages, et à mieux les prendre en compte dans les projets d'aménagement. Il s'adresse à tout public : élus, professionnels et particuliers.

L'Atlas des paysages est le fruit d'une étude menée sur plus de deux ans, en partenariat avec les principaux acteurs locaux de l'aménagement du territoire et avec la population lors d'ateliers organisés sur le terrain.

Il comprend 150 articles et plus de 1 100 illustrations. 13 unités paysagères sont identifiées et décrites et 22 enjeux départementaux sont exposés avec pour chacun des propositions de pistes d'actions.

Vous êtes invités à vous saisir largement de cet outil !

RENDEZ-VOUS SUR :  
<http://www.atlas-paysages.saone-et-loire.developpement-durable.gouv.fr>



**Directeur de publication :**  
Christian Dussarrat, directeur départemental des Territoires de Saône-et-Loire

37 Bd Henri Dunant - CS 80140 - 71040 Mâcon cedex 9 - Tél. 03 85 21 28 00

**Rédaction :** DDT Service Urbanisme et Appui aux Territoires

**Conception & réalisation :** DDT mission Communication