

# SYNTHESE DU DEBAT PUBLIC

## SUR LES RESIDENCES DEMONTABLES

14 janvier 2019 – 20h-22h30 – Salle polyvalente – Saillans

*Rédaction : mairie de Saillans*

Mardi 15 janvier s'est tenu, à 20H, en salle polyvalente, un débat public sur les résidences démontables. Il faisait suite au 1er Café d'Urbanisme du 13 novembre 2018, au cours duquel trois experts ont apporté leurs expériences et leurs connaissances réglementaires sur ce sujet mal connu. Ce soir-là, il s'agissait de donner son avis, d'échanger et de débattre.

Les participants étaient au rendez-vous en nombre, avec plus de cent personnes, dont une partie n'est pas habitante à Saillans, mais utilisatrice des résidences démontables ou intéressée par le sujet. Pour rappel, sont invités à participer à la révision du PLU de Saillans, ses habitants, mais également ses potentiels futurs habitants et ses usagers (ceux qui y travaillent, utilisent les services, commerces ou y ont une activité de loisirs).

Après une brève introduction de Sabine Girard sur la révision, du PLU en cours, Ivan Pascaud et Jean-Baptiste Marine, chargés de mission de la mairie, ont animé la réunion. Au démarrage, des protestations ont été formulées sur la méthode : certains participants ont exprimé le souhait de débattre d'abord du général puis les demandes particulières. Des participants se sont également opposés à la demande d'enregistrement du débat par une personne de l'association HALEM. Le nombre important de présents a enfin été une contrainte pour une expression sereine de chacun.

Au final, les échanges ont porté à la fois sur l'expression d'éventuels besoins ou projets d'habitat démontables sur le village, et surtout sur l'identification des bénéfices et risques, avantages ou inconvénients, des impacts positifs ou négatifs ainsi que sur les modalités à envisager pour favoriser ou non, et en tout cas pour encadrer les résidences démontables sur la commune.

### RAPPEL REGLEMENTAIRE ISSU DU 1<sup>er</sup> CAFE d'URBANISME – Eléments ajoutés a posteriori

Les **résidences démontables**, définies dans le code de l'urbanisme, n'ont pas de fondations et sont rapidement démontables, disposent d'équipements et peuvent être autonomes vis à vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation principale quand elles sont occupées plus de huit mois par an. De telles résidences peuvent être installées **dans les zones urbaines du PLU**, où elles sont autorisées de fait mais sous conditions (respect du règlement : hauteur, emprise au sol, etc.), comme tout type d'habitat. Elles peuvent être soumises à des projets d'ensemble : organisation d'un secteur via une Orientation d'Aménagement et de Projet. Ces résidences peuvent également être installées **dans des zones agricoles ou naturelles du PLU**, par le biais de « secteurs de taille et de capacités limitées » (STECAL). Comme son nom l'indique, il s'agit d'espaces de taille réduite, sur lequel sont spécifiés des projets de caractère exceptionnel. Le PLU précise les conditions de hauteur, implantation, densité de ces constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur comptabilité avec le maintien du caractère agricole, forestier ou naturel de la zone ; il fixe aussi les conditions de raccordements aux réseaux et relatives à hygiène et à la sécurité. Ces secteurs sont toutefois délimités après l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

(diaporama téléchargeable ici : <http://www.mairiedesaillans26.fr/images/2018/revisionplu/cafe-urbanisme-01/PLU-Saillans-DIAPORAMA-cafe-Urbanisme-01.pdf>)

Dans un premier temps, les animateurs ont présenté des exemples d'utilisation des résidences démontables et différents besoins auxquels elles peuvent répondre. Les participants ont complété cette liste :

- choix de nouvelles formes d'habitat, s'inscrivant dans des **choix de vie** : logement auto-construit, logement à faible impact écologique, logement à moindre coût, logement permettant des déplacements fréquents, etc.
- hébergement **provisoire**, dans des moments de vie comme par exemple l'installation d'une activité économique (installation de nouveaux agriculteurs, par exemple) ou la construction de l'habitat plus « traditionnel »
- accueil **saisonnier** dans le cadre d'une exploitation agricole ou d'une activité touristique
- accueil **touristique** ou agritouristique ; camping temporaire
- dans le cas où le **raccordement au réseau d'eau est complexe**, cela peut justifier la mise en place d'habitat démontable
- rendre possible une **activité économique** (élevage par exemple) ou un **service d'intérêt général**, comme par exemple l'entretien des paysages, des espaces boisés
- etc.

Des habitants de Saillans, propriétaire en zones naturelles ou agricoles, ont également mentionné qu'ils étaient **disposés, éventuellement, à accueillir des résidences démontables** sur leurs terrains.

Le débat a ensuite été ouvert. Chaque participant a pu s'exprimer par écrit, sur des post-it et, pour ceux qui le souhaitaient, en exposant oralement leurs points de vue. **L'ensemble de ces avis, écrits et oraux** est rassemblé ci-dessous.

**Si vous avez participé à ce débat, vous pouvez écrire à la mairie, en vue de compléter ou modifier une information qui vous semblerait manquer ou avoir été mal retranscrite : *participation@mairiedesaillans26.fr* ou par téléphone à l'accueil (demander Jean Baptiste Marine)**

L'ensemble de ces avis sera communiqué au **Groupe de Pilotage Citoyen** (composé au 2/3 d'un panel de citoyens tirés au sort et 1/3 d'élus), qui tiendra compte de ces opinions pour prendre ses décisions.

## **SYNTHESE DES EXPRESSIONS ORALES LORS DE LA REUNION**

### CONSTATS

- je constate une grande **diversité de formes et d'objectifs** visés dans les habitats démontables.
- je ne pense pas que les résidences démontables concernent beaucoup de personnes.

### QUESTIONS QUI SE POSENT :

- quel est **l'avis des Architectes des Bâtiments de France** sur les résidences démontables en zone urbaine, agricole, ou naturelle sur la commune ?

*>> Réponse de la Mairie après la réunion : il n'y a pas de doctrine particulière selon Mme Bourgon, des ABF ; elle fournit un avis au cas par cas, comme pour tout projet d'habitat.*

- est-il possible de mettre en place **les mêmes taxes** pour les habitats classiques et les résidences démontables ?  
*>> Réponse de la Mairie après la réunion : Tout d'abord les taxes d'aménagements et foncières s'appliquent comme pour tout projet et terrain (à noter que des valeurs forfaitaires sont prévues pour l'installation de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisir) ; la taxe d'habitation s'applique également aux résidences démontables, dès lors qu'elles sont meublées et habitables*
- que fait-on avec **les résidences démontables qui ne sont pas légales** ?  
*>> Réponse de la Mairie après la réunion : elles peuvent régulariser leur situation en déposant en mairie une déclaration de travaux ou une demande de permis de construire selon le cas conforme à l'habitat concerné.*
- comment assurer la sécurité incendie de résidences démontables en zone naturelles ou agricoles, notamment dans la forêt ?  
*>> Réponse de la Mairie après la réunion : Le débroussaillage (ou débroussaillage) est obligatoire dans les zones exposées à un risque d'incendie. La loi fixe les règles générales de débroussaillage qui peuvent être précisées par la réglementation locale.*
- Est-il possible de réaliser des **équipements d'intérêt général** (comme par exemple une crèche, école autogérée) en habitat démontable dans une STECAL ?  
*>> Réponse de la Mairie après la réunion : oui, si cela correspond à un besoin collectif, si ces équipements sont du ressort des « installations d'intérêt général » au sens du code de l'urbanisme ; toutefois les contraintes d'accès, de raccordements aux réseaux, peuvent de fait limiter de telles possibilités.*

#### INCONVENIENTS, RISQUES, IMPACTS NEGATIFS

- peur que **l'aspect esthétique** du village soit modifié, qu'il soit moins beau
- peur de la **pollution** si ces résidences démontables sont des camions aménagés
- en zone naturelle ou urbaine, l'installation de résidences démontables risque de contribuer au **mitage de l'espace** ; cela paraît incohérent avec la législation contre ce mitage
- en favorisant l'installation de résidences démontables sur le village, il y a un risque de **concentrer la demande** sur le seul village de Saillans.
- concernant l'usage de résidences démontables pour le tourisme, cela pourrait créer de la **concurrence dans le village** avec l'offre existante.
- il pourrait y avoir une **concurrence interne aux résidences démontables** entre usage saisonnier et usage résidentiel.
- il y a un risque **d'augmentation du coût du foncier** sur les zones agricoles ou naturelles où seraient autorisées les résidences démontables (spéculation foncière)  
*>> Note de la mairie: La valeur du foncier est censée demeurer celle d'une terre agricole ou naturelle, les notaires sont en charge de vérifier qu'il n'y a pas de surévaluation à la vente des terrains*

- il y a un risque que le STECAL soit un outil ne répondant qu'à des **projets personnels** et ne relevant pas de l'intérêt plus collectif du village.
- si ces résidents demeurent peu de temps sur place, il y a un risque et des difficultés possibles pour la commune de **recupérer les taxes dues**.
- il y a des risques de **détournement de la réglementation** et l'installation de résidences démontables hors secteurs autorisés : en se déplaçant régulièrement, certains pourraient justifier rester moins de huit mois, et ne pas être considérés comme un habitat principal.
- le démontage des habitats est au bon vouloir de leurs occupants ; il y a un risque que la **Mairie ne puisse pas obliger** au démontage même si la résidence démontable est hors la loi.
- il y aura des **coûts d'entretien des chemins** pour accéder à ces résidences démontables en zone agricole et naturelle alors que la commune a déjà du mal à entretenir ses chemins

#### BENEFICES, AVANTAGES, IMPACTS POSITIFS

- favoriser **l'accès au logement** car les résidences démontables sont un faible coût dans un contexte de coût élevé des logements et de faibles salaires
- favoriser **l'installation de jeunes** couples qui ont de faibles ressources financières (et ainsi maintenir la vie du village, écoles, services, ...)
- favoriser **l'accès à la propriété**
- créer son propre logement, **l'auto-construire**, être autonome
- permettre **des usages multiples d'un même logement** comme par exemple : à la fois accueil de travailleurs saisonniers, accueil d'urgence, accueil touristique, accueil des Saillansons pour s'éloigner du village lors des périodes de fortes affluences touristiques
- en cas de résidences démontables à proximité de l'habitat classique, peut permettre d'accueillir plus ou moins temporairement des parents : des parents âgés qui deviennent en partie dépendants ; de grands enfants, le temps qu'ils fassent leurs propres projets d'habitat et de vie
- avec les résidences démontables, on ouvre la réflexion sur de **nouvelles façons de construire** mais aussi de **nouvelles formes architecturales**, qui répondent à des défis : taille réduite de logement, optimisation des ressources environnementales. C'est un beau challenge intellectuel.
- le territoire a besoin de **nouveaux agriculteurs**, il a besoin d'accueillir des agriculteurs, notamment en maraîchage ou élevage pour répondre à la demande alimentaire locale ; pour cela les agriculteurs ont besoin de vivre sur place ; les cours du foncier sont tels, dans un contexte de concurrence avec les résidences secondaires, qu'ils ne peuvent souvent pas le faire ; c'est un vrai frein à leur installation ; les résidences démontables peuvent répondre à ce besoin de façon transitoire (le temps de tester si l'installation agricole est viable) ou plus pérenne.
- les agriculteurs, en particulier les viticulteurs, qui emploient des **saisonniers** ont besoin de leur trouver un logement (c'est un critère pour recruter), les résidences démontables peuvent être une solution. De plus, l'accueil à vocation touristique par le biais de telles résidences peut aussi être une source de sécurisation des revenus agricoles

- contribuer à **l'entretien des paysages, des espaces boisés, des espaces naturels** ; en particulier contribuer à la **lutte contre les incendies** (par l'entretien des milieux, des accès, des chemins et l'existence d'activités)
- il existe des **formes architecturales très belles** en matière de résidences démontables.
- organiser des espaces pour résidences démontables c'est permettre de vivre en habitat démontable **LÉGALEMENT**, et pouvoir contribuer à la vie de la commune comme tout le monde, payer ses taxes.
- **Consommer moins d'énergie**, moins de ressources naturelles : lors de la construction et dans le fonctionnement du logement : en raison d'abord de sa taille réduite, mais aussi lorsque des techniques de constructions écologiques sont utilisées, et une autonomie en ressource et gestion des déchets est réalisée
- le gros avantage est la **réversibilité** de ce type d'habitat dans un contexte de décélération de la bétonisation, imperméabilisation des sols
- permettre d'habitat **proche de la nature**
- permettre de se **déplacer facilement** quand on aime voyager

Ajouté à postériori

- La loi ALUR prévoit en priorité l'installation d'habitat démontable sur terrain constructible relié sans frais au réseau ou sur STECAL (pastille constructible en zone A et N) très exceptionnellement et avec saisine de la CDPENAF. **Définir un secteur en zone urbaine** permettrait d'encadrer la démarche, d'en garder la maîtrise et d'être proactif pour favoriser le logement démontable, et le justifier sous forme d'OAP.
- La loi ALUR prévoit la prise en compte de tous types d'habitats mais son enjeu, tel qu'il est défini à l'article 101-2 du code de l'urbanisme c'est aussi **la mixité sociale et l'absence de discrimination**. Or, le pastillage ou création de STECAL en zone A et N relève bien de la **ségrégation sociale et géographique**. Plus le STECAL sera éloigné du centre-bourg, des commerces et services moins il sera un outil de mixité sociale car la mixité sociale s'entend aussi bien en catégorie socioprofessionnelle qu'en type d'habitat. Pour cela prévoir un projet avec une insertion à la fois urbaine et sociale.
- **Habitat démontable en zone urbaine**, c'est **Mixité sociale et des types d'habitat** (par ex participatif+démontable ou traditionnel+démontable) +Raccordement facile au réseau+Proximité des services, infrastructures et commerces+Meilleure maîtrise du projet y compris esthétique+Absence de mitage du paysage

## PROPOSITIONS

- s'il s'agit de résidences démontables en zone naturelle ou agricole : mettre des **clauses environnementales**
- imposer des **normes de constructions écologiques** pour ces habitats.
- bien veiller à **l'intégration paysagère** de ces habitations
- mettre un cahier des charges précis, réglemantant **l'esthétique** de ces habitations

- **limiter le nombre** de ces résidences démontables afin de ne pas créer de concurrences avec d'autres types d'habitat sur le village, ni d'appel d'air
- veiller à la « **justice sociale** » entre différents modes d'habiter ; ne pas favoriser davantage les résidences démontables par rapport aux autres habitats.
- inscrire la réflexion sur les résidences démontables dans une logique de **mixité sociale**, telle que définie dans la Loi ALUR
  - >> *Remarque complémentaire de la Mairie : La loi ALUR modifie l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme « pour rendre obligatoire la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente dans les documents d'urbanisme ».*
- mettre en place des taxes, en vue d'une **équité devant l'impôt** entre résidences démontables et habitats classiques
- destiner ces résidences démontables avant tout à du **logement social**
- la priorité est de faire du **logement social et performant écologiquement**, qu'il soit ou non démontable
- faire de l'habitat léger **locatif**
- tout le monde devrait avoir un « **droit à la terre** »

## SYNTHÈSE DES EXPRESSIONS PAR POST-IT LORS DE LA RÉUNION

### Thème paysage :

<b>Impacts positifs / bénéfiques / avantages (post-it verts)</b>	<b>Impact négatifs / risques / inconvénients (post-it roses)</b>
Entretien des espaces abandonnés, inculte	Côté anarchique des installations
Partage de la terre	Non au mitage des zones agricoles et naturelles (7 fois)
	Impact sur le paysage (3 fois)
	Pas d'intégration dans l'architecture existante
	Risque de bâtiments hétérogènes / point de vue esthétiques

### Thème logement pour tous :

<b>Impacts positifs / bénéfiques / avantages (post-it verts)</b>	<b>Impact négatifs / risques / inconvénients (post-it roses)</b>
Accès à la propriété (7 fois)	Conditions d'accès à l'eau potable et l'électricité dans les zones agricoles et naturelles
Favoriser l'installation des jeunes qui n'ont pas les moyens d'acheter quoi ce soit	Spéculation foncière
Permettre de répondre à des demandes d'habitat moins onéreuses	Égalité vis-à-vis des impôts / taxes
Habitat accessible et digne financièrement pour tous	
Égalité dans l'accès à la terre et au logement, et d'arrêter d'enrichir les riches, ÉGALITÉ, FRATERNITÉ, LIBERTÉ	

### Thème mixité sociale:

Impacts positifs / bénéfiques / avantages (post-it verts)	Impact négatifs / risques / inconvénients (post-it roses)
Favoriser la mixité de la population (3 fois)	Doit-on accepter la dégradation des situations sociales ?
Possibilité d'accueillir de nouveaux habitants. Le centre-ville est plein.	Le mauvais accueil du voisinage / tension entre habitants (2 fois)
Partager l'espace	Que la population « bien » installée rejette les « pauvres » mal installés. Il faut beaucoup de pédagogie à la commune pour faire accepter la mixité. Est-ce possible ?
Faire évoluer le village vers plus de social	

### Thème nouveaux modes de vie:

Impacts positifs / bénéfiques / avantages (post-it verts)	Impact négatifs / risques / inconvénients (post-it roses)
Droit d'habiter selon son choix (2 fois)	Proximité domicile / exploitation agricole
Si les jeunes ou moins jeunes veulent vivre de façon simple sans assistanat, laissons les tenter l'expérience.	
Soucis d'écologie au quotidien et dans tous les aspects de la vie	
Vivre simplement pour court-circuiter la surconsommation	
Avoir un mode de vie plus autonome, moins dépendant des aides sociales. (cultiver son potager + petite activité économique)	

### Thème projet / économie :

Impacts positifs / bénéfiques / avantages (post-it verts)	Impact négatifs / risques / inconvénients (post-it roses)
Remise en agriculture de parcelle oublié, abandonné, en friche.	
Projet : un habitat à plusieurs habitats légers qui forment un hameau pour plusieurs personnes (femmes retraitées) qui veulent vivre proches tout en autonomie	
Projet : un habitat partagé à plusieurs	

femmes retraitées. Pourrait-être un logement social si la commune et un bailleur social en avait le projet.	
Multiplicité d'usage : 1 habitat = <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 logement saisonnier en saison pour les agriculteurs</li> <li>• 1 logement d'accueil</li> <li>• 1 logement d'agrotourisme en saison et / ou possibilité d'installation</li> </ul>	
Possibilité d'accueil aux travailleurs saisonniers (4 fois)	
Aide à l'installation agricole nouvelle sur le territoire (4 fois)	
Valoriser l'agrotourisme (2 fois)	
Pouvoir pérenniser des emplois agricoles	
Un plus pour les agriculteurs	
Développer une agriculture diversifiée	

### **Thème environnement :**

Impacts positifs / bénéfiques / avantages (post-it verts)	Impact négatifs / risques / inconvénients (post-it roses)
Respecter l'environnement (6 fois)	Risque environnemental à prendre en compte (2 fois)
Moins d'impact sur l'environnement (3 fois)	Eau potable ?
Pas d'artificialisation des sols en habitat des sols (2 fois)	Branchement assainissement
Privilégier des habitats à faible consommation énergétique : matériaux utilisés, espace de vie réduit...)	Véhicules polluants
Faible impact carbone	Peur des camions, des pollutions
Habitat dégradable	Insalubrité
Habitat écologique à faible coût et très économique au niveau énergétique	
Réversibilité : il n'y a plus de traces quand l'habitant s'en va	