



Quelle reconnaissance pour « l'habitat léger, mobile et/ou nomade » ?

Document de travail
juillet 2009-B. Mésini

Partie 2 - Difficultés d'interprétation et d'application des règles d'urbanisme

- a) Un décryptage permanent des régimes juridiques de ces implantations**
- b) Une politique de guichet à géométrie variable dans les territoires**
- c) Eléments de jurisprudence**

Introduction

On observe depuis une dizaine d'années une forte diversité des « types d'habitats » et des « modes d'habités », basés sur des habitats légers (éphémères, mobiles et réversibles), sur l'aménagement de terrains souvent en zone NC, sur des pratiques d'auto-éco-construction économes, sur la non artificialisation des sols, sur l'utilisation de matériaux locaux et ressources pérennes, la réduction des déchets à la source et le recyclage, sur l'autonomie énergétique et alimentaire. Les habitats sont ici conçus dans leurs « milieux » naturels, prenant en compte le système anthropique lié à leur implantation (relatif à l'homme, à son existence et aux activités qu'il génère).

Les termes du débat juridique et politique :

-sortir l'habitat choisi RML, HLL, caravanes, cabanes... de la stigmatisation de l'habitat subi (basée sur des critères d'indécence, d'insalubrité, de péril, de sa-

lubrité et « insécurité » publique) mais aussi de l'assignation aux terrains « adaptés » (parcs résidentiels de loisirs, campings, aires d'accueil, aires de petits passages, de grands passages, emplacements pour grands rassemblements, terrains familiaux, terrains réservés par l'employeur (agriculteur), terrains expérimentaux (hébergements d'urgence) ;

-sortir de la politique de guichet (navette entre mairies, DDEA, préfectures) qui renforce l'application variable et discrétionnaire, l'inégalité entre territoires ainsi que les effets de ségrégation spatiale, dans le logement « d'urgence » ou le logement social (polarisé dans les communes de plus de 3500 habitants et laissant 34 000 communes en dehors de l'engagement national pour le logement, loi ENL 2006)

-mettre en place de nouveaux droits « d'occupation » des sols en adéquation avec des modes d'implantation à faible empreinte écologique, autonomes en énergie, respectueux des milieux et écosystèmes.

a) Un décryptage permanent des régimes juridiques de ces implantations

L'interprétation et l'application du droit positif posé ci-dessus est constamment précisé par les ministères de l'Équipement, du tourisme et de la mer, de l'Aménagement et de la ville mais aussi celui de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables, à travers le jeu des questions-réponses devant Assemblée nationale et Sénat. Les précisions apportées aux questions posées par des députés et sénateurs entre 2006 et 2009, montrent les difficultés d'appréciation et d'application des textes sur le terrain.

Question de Mme Gaillard Geneviève (Socialiste - Deux-Sèvres) sur des dérogations accordées pour la réalisation d'habitations ayant un caractère expérimental

Mme Geneviève Gaillard attire l'attention du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur les dispositions de **l'article R. 111-16 du code de la construction et de l'habitation, en vertu desquelles des dérogations aux dispositions générales concernant la construction peuvent être accordées pour la réalisation d'habitations ayant un caractère expérimental** (Journal Officiel de l'Assemblée nationale du 07/03/2006). Elle lui demande s'il lui paraît envisageable d'accorder une telle dérogation pour l'implantation d'une yourte à usage d'habitation permanente, compte tenu des spécificités fortes que présente ce type d'habitation permanente sous nos latitudes ».

La réponse publiée au JO le 20 juin 2006 est pour le moins alambiquée : la yourte en tant qu'habitat traditionnel des nomades d'Asie centrale présente bien évidemment une **originalité** lorsqu'elle est implantée

en France et **peut présenter un caractère innovant. Toutefois, différentes yourtes, provisoires ou permanentes, dites « yourtes contemporaines » ont déjà été réalisées en France. De telles opérations de réalisations de nouvelles yourtes ne sont plus expérimentales par nature. Ce n'est que dans le cas où ces nouvelles yourtes présenteraient un caractère innovant que des dérogations aux dispositions générales pourront donc être accordées.** En outre, les dispositions générales du code de la construction et de l'habitation applicables aux bâtiments d'habitation ont pour finalité d'assurer aux bâtiments des garanties de confort, d'hygiène et de sécurité. Bien que ces dispositions puissent faire l'objet de dérogations, il est évident que les bâtiments à usage d'habitation se doivent toujours de présenter des garanties minimales en termes de confort, d'hygiène et de sécurité.

Question écrite de M. Jean Launay (socialiste-Lot) sur le statut applicable aux yourtes

Ces habitats traditionnels connaissent un certain développement dans de nombreuses régions, aussi bien dans le cadre de constructions à usage saisonnier que dans le cadre de constructions d'habitations principales ou secondaires (JO le 10/10/2006). Pour autant, les règles de construction et d'urbanisme, qui leur sont applicables, semblent ne pas être clairement définies, **puisque aucun article dans le code de l'urbanisme et dans le code de la construction et de l'habitation ne définit une réglementation spécifique à l'installation de yourtes.** Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser la qualification juridique et les règles d'urbanisme de ces installations, dénommées également « **yourtes contemporaines** ».

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer rappelle la législation et lui répond que « règles d'utilisation du sol sont suffisantes pour assurer une gestion satisfaisante de ce mode d'hébergement et qu'il n'est pas envisagé de modifier cette réglementation ».

Question écrite de M. André Rouvière (SOC - Gard) sur la législation relative au stationnement de longue durée des yourtes

M. André Rouvière attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur la législation relative au stationnement de longue durée des yourtes, lui demandant si ce type d'habitation ne nécessiterait pas une autorisation et même un permis de construire avec des conditions de mise en place très précises (JO du Sénat du 02/11/2006). « En effet, depuis quelques mois on constate l'apparition de yourtes un peu partout en France et plus particulièrement en milieu rural. Ces habitations qui constituent parfois l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sont généralement installées sur un terrain non équipé en eau et non doté d'installations assurant dans des conditions d'hygiène satisfaisantes l'évacuation des eaux usées. De plus, et dans certains cas, l'installation de yourtes est susceptible de porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ».

Réponse du Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer publiée dans le JO Sénat du 08/02/2007. Au regard de la réglementation applicable en matière de camping, les yourtes peuvent être assimilées à des tentes, si elles sont non équipées. Elles peuvent être assimilées à des habitations légères de loisirs si elles comportent des équipements intérieurs, tels que des blocs cuisine ou sanitaires. Dans un cas comme dans l'autre, ces hébergements sont strictement réglementés par le code de l'urbanisme. Les habitations légères de loisirs ne peuvent être implantées que dans les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou encore dans certains villages de vacances. Le camping, quant à lui, peut être pratiqué dans les terrains aménagés ou librement. Le camping pratiqué librement peut, toutefois, être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans certaines zones, si ce mode d'occupation du sol est de nature à porter atteinte notamment à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à l'exercice d'activités agricoles ou forestières. L'arrêt d'interdiction est pris par le maire au nom de la commune dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme. Il est pris par le maire au nom de l'Etat dans les autres communes. **De même, le camping pratiqué isolément est interdit sur le rivage de la mer, dans les sites classés ou inscrits, autour des monuments historiques, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ainsi que dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captés pour la consommation. Hors de ces périmètres d'interdiction, cette activité de loisirs est librement pratiquée, avec l'accord**

du propriétaire du terrain ou de la personne qui en a la jouissance. En outre, la mise à disposition d'un terrain doit faire l'objet de la part du propriétaire d'une déclaration en mairie lorsque le nombre de campeurs est inférieur à vingt. Au-dessus de vingt campeurs, le terrain doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation d'aménager et d'un classement, sanctionnant le respect des normes d'équipement, de confort, d'hygiène et de sécurité imposées dans ces établissements.

Question écrite de M. André Dulait (UMP-Deux-Sèvres) sur les mobil-homes comme habitat permanent

M. André Dulait appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'entrée en vigueur au 1er octobre 2007 de la réforme des autorisations d'urbanisme. Il apparaît que **la situation juridique des mobil-homes que les citoyens souhaiteraient installer sur leur propriété pour en faire leur habitat permanent n'est pas clairement définie au regard du type d'autorisation à obtenir** (JO Sénat du 13/09/2007). En effet, les définitions des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs des articles R 111-31, R 111-38 et R 111-37 du code de l'urbanisme **ne concernent que des utilisations temporaires ou saisonnières à usage de loisir alors que les utilisations envisagées en l'espèce sont destinées à un usage permanent d'habitation.** Dans ces conditions, il demande **si de tels projets sont soumis à déclaration au titre du régime des résidences mobiles des gens du voyage de l'article R 421-23] du code de l'urbanisme** (en ce que l'utilisation envisagée n'est pas à titre de loisir) **ou bien au régime de droit commun de la construction** c'est-à-dire déclaration préalable pour une SHOB inférieure à 20m² et permis de construire au-delà de 20m²) applicable aux habitations légères de loisirs dès lors que le mobil-home a perdu ses moyens de mobilité (roues et barre de traction) et qu'il est assimilé à une construction (articles R 111-32 et R 421-9 du code de l'urbanisme).

La réponse du Ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, publiée dans le JO Sénat du 15/11/2007 rappelle la définition des caravanes de tourisme, des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs du code de l'urbanisme. **La définition des caravanes des gens du voyage, également appelées résidences mobiles, est prévue par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.** Le code de l'urbanisme précise en revanche à quelle formalité l'installation ou l'implantation de ces caravanes ou résidences mobiles est soumise au titre du code de l'urbanisme : **le stationnement, en dehors d'une aire d'accueil aménagée à cet effet, d'une caravane de gens du voyage est soumis à déclaration préalable si ce stationnement dure plus de trois mois consécutifs ;** le stationnement d'une caravane de tourisme, en dehors d'un terrain de camping, est

soumis à déclaration préalable lorsqu'il dure plus de trois mois par an, même non consécutifs. En dehors des terrains de camping ou des parcs résidentiels de loisirs, elle est soumise à permis de construire lorsque l'habitation légère de loisirs a une surface supérieure à vingt mètres carrés.

Question de M. Mesquida Kléber (Socialiste, radical, citoyen et divers gauche – Hérault) sur les actions de « décabanisation »

Kléber Mesquida s'interroge sur ces actions menées en particulier sur le département de l'Hérault. Sur le territoire national, 10 000 personnes vivent actuellement en caravanes ou en mobil-homes sur les terrains privés (JO Sénat du 13/09/2007). Notamment dans le département de l'Hérault, des projets d'aménagements de caravanes et de mobil-homes sur des terrains privés ont été autorisés et portés par les communes concernées dans les années quatre-vingt-dix, avec avis de non-poursuite. **La viabilisation de ces zones a été effectuée dans les règles avec accord des collectivités. Actuellement, de nombreuses procédures pour infraction au code de l'urbanisme sont en cours à l'encontre des propriétaires, malgré toutes les autorisations antérieures délivrées par les communes.** Ils sont assignés, dans les trois à six mois, **sous astreinte** de 50 euros par jour, à enlever leur unité d'hébergement. Toutefois, il semble contradictoire que la caisse d'allocations familiales finance l'achat d'un mobil-home, dans le cas d'une résidence principale, et verse des prestations de type APL aux locataires vivant en mobil-home. Il est à craindre que des centaines de personnes, voire de familles, se retrouvent à la rue avec, à la clé, des charges financières importantes et sans solution de relogement ou de stationnement de leur hébergement. En conséquence, il lui demande quelles mesures il compte mettre en place pour que les mobil-homes sur terrains privés soient maintenus à l'année et que les personnes qui ont aménagé leur unité d'hébergement en toute conformité puissent retrouver leur sérénité

En réponse (JO du 04/03/2008), le Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable mentionne le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 qui définit les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) comme des véhicules terrestres habitables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière, à usage de loisirs, rappelant que ces hébergements ne peuvent être installés que dans des terrains dédiés à cet effet et qu'en dehors, l'installation des RML est interdite. En revanche, les caravanes peuvent être installées, soit dans l'un des terrains aménagés mentionnés ci-dessus, soit sur une parcelle individuelle. Le propriétaire de la parcelle sur lequel est envisagée l'installation d'une caravane doit en faire la déclaration en mairie lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois dans l'année. Ces dispositions sont entrées en application le 1er octobre 2007 et sont sans effet sur les autorisations antérieures régulièrement délivrées.

Question de François Zocchetto (UC-Mayen-

Quelle reconnaissance de « l'habitat léger, mobile et nomade » ? Partie 2

ne) sur le contrôle des installations individuelles d'assainissement non collectif

Les communautés de communes, afin de mettre en œuvre leur compétence service public d'assainissement non collectif, procèdent au contrôle de toutes les installations individuelles d'assainissement non collectif (JO Sénat du 13/09/2007). **En ce qui concerne les constructions à vocation de loisirs, constructions généralement légères et utilisées quelques semaines par an, se pose la question de l'obligation de contrôle.** Il lui demande si ces constructions doivent être soumises au contrôle d'assainissement non collectif au même titre que les résidences principales ou secondaires ».

Dans sa réponse, publiée dans le JO Sénat du 01/01/2009, le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire rappelle préalablement la législation en vigueur depuis la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, entrée en application le 1er octobre 2007. « (...) Pour être exploitées, les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs doivent être raccordées à un système d'assainissement. **Dans le cas où ces habitations « temporaires » ou « saisonnières » ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, elles doivent disposer d'une installation d'assainissement non collectif (art. L. 1331-1-1 du code de la santé public) et la commune en assure le contrôle (art. L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales).** Ainsi, le contrôle des installations d'assainissement non collectif étant indépendant de la période d'occupation et des caractéristiques de l'habitation, toutes les installations d'assainissement non collectif, y compris pour les habitations et résidences de loisirs, sont soumises au contrôle du service public d'assainissement non collectif (SPANC) au même titre que les résidences principales ou secondaires. **Pour pallier la problématique d'articulation des procédures de permis de construire et de vérification de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, engendrée par la réforme du permis de construire, des réflexions sont en cours dans le cadre des travaux du Grenelle de l'environnement.** Le projet de loi Grenelle I, approuvé en première lecture à l'Assemblée nationale, prévoit, en son article 24, une disposition précisant que l'instruction de demande de permis de construire devra prendre en compte les modalités d'assainissement des eaux usées. Il est prévu par la suite de modifier, par la loi Grenelle 2, le code général des collectivités territoriales pour que des contrôles a priori puissent être effectués. Les textes réglementaires du code de l'urbanisme seront également modifiés pour que l'avis du service public d'assainissement non collectif (SPANC) soit une des pièces à joindre au dossier de demande de permis de construire. Par ailleurs, l'exercice de ce contrôle par un service public d'assainissement, financièrement géré comme un **service à caractère industriel et commercial, emporte obligatoirement l'institution d'une redevance**, quel que

soit le mode d'exploitation de ce service (art. R. 2224-19 du code général des collectivités territoriales).

Question écrite de Jean-Louis Masson (NI-Moselle), sur la construction réalisée par des nomades et obligation de démolir en l'absence de permis de construire.

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le cas où des nomades s'installent à demeure sur un terrain leur appartenant et classé zone non constructible (JO du Sénat du 15 mai 2008). « Il arrive qu'ensuite ces nomades construisent des abris dits de jardin, puis les étendent pour en faire rapidement de véritables habitations. Si la commune confrontée à ce type de situation saisit le Procureur de la République, la procédure judiciaire conduit trop souvent (notamment en Moselle) à une simple amende de moins de mille euros, sans obligation de détruire les constructions illégales. Le phénomène fait alors tache d'huile car d'autres nomades achètent ensuite des parcelles voisines pour venir s'y installer. Face à une telle situation, il est regrettable que l'obligation de démolir les constructions sans permis de construire ne soit pas automatique car il y a sinon une prime aux contrevenants. En effet, moyennant une amende de quelques centaines d'euros seulement, ceux-ci finissent par transformer un terrain non constructible en véritable place à bâtir. Il souhaiterait donc qu'il lui indique si une modification du code de la construction ne serait pas souhaitable afin que lorsque la commune le demande, toute construction réalisée en l'absence du permis de construire entraîne automatiquement une obligation de démolir.

Le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (JO Sénat du 25/09/2008) répond que les dispositions pénales permettant d'engager l'action publique en cas de construction sans autorisation préalable sont régies par le code de l'urbanisme. En cas de condamnation aux articles L. 160-1 et L. 480-4 de ce code, les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain, en vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation (Crim. 5 février 1985, Césary), pour apprécier l'opportunité d'ordonner l'une des mesures prévues à l'article L. 480-5. Ils ne sont pas tenus par l'avis de l'administration donné dans les observations présentées au parquet ou à l'audience et n'ont pas à motiver leur décision. Ces mesures pénales, énoncées à l'article L. 480-5 du code de l'urbanisme, consistent **soit en la mise en conformité des lieux** ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, **soit en la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.** Il en résulte que les juges peuvent ne pas prononcer de mesures de restitution alors que celles-ci ont été demandées par l'autorité administrative. Par ailleurs, l'article 132-20 du code pénal leur permet de prononcer une peine d'amende inférieure au montant prévu par l'article L. 480-4 susvisé. Dès lors qu'un procès-verbal

a constaté l'infraction, il convient de préciser que le maire d'une commune dispose du pouvoir d'ordonner, par arrêté, l'interruption des travaux. De plus, afin d'assurer l'application immédiate de son arrêté, il peut faire procéder à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier. Ces dernières mesures de coercition s'avèrent particulièrement efficaces, les contrevenants se trouvant en l'espèce dans l'impossibilité matérielle de poursuivre les travaux illégalement entrepris. Au vu de ces constatations, il n'est pas envisagé, à ce jour, de modifier le code de la construction, sachant que des dispositions spécifiques, ci-dessus rappelées, figurent déjà dans le code de l'urbanisme

Jean-Pierre Collombat, (Sénateur du Var), sur les difficultés rencontrées par les propriétaires d'habitations légères de loisirs

Il questionne oralement la ministre du Logement sur les litiges rencontrés par les propriétaires d'HLL, **sommés de quitter leur logement l'hiver, période de fermeture** du parc résidentiel de loisir alors qu'ils ont obtenu un permis de construire et sont assujettis aux taxes foncière et d'habitation. **Cet état de fait s'apparente à une expulsion de leur propre habitation, par ailleurs illégale entre le 1er novembre et les 15 mars pour tous les locataires** (...) Les difficultés vont se multiplier car les hébergements de tourisme, faute de mieux et de logements de substitution deviennent de plus en plus fréquemment l'ultime possibilité de se loger (séance du 20 octobre 2008).

Christine Boutin répond qu'elle bien consciente de la situation difficile des personnes, parfois en situation précaire, contrainte de résider de manière permanente dans des constructions par définition et par nature déplaçables, démontables ou transportables et à usage exclusivement de loisir ou d'occupation temporaire. Selon elle, **cet habitat et les normes qui le régissent ne sont pas adaptés à des conditions d'habitat permanent, qui obéissent à des règles de confort plus exigeantes...** Les occupants de ces hébergements de loisir ne bénéficient donc pas des mêmes garanties que celles qui sont offertes aux locataires titulaires d'un bail pour un logement. L'obtention d'un permis de construire et le paiement d'une taxe d'habitation sont sans effet sur cette situation. **Il n'est pas souhaitable, en rapprochant le régime juridique de l'habitation légère de loisir de celui du logement, d'encourager la pérennisation d'un habitat précaire...**

Question écrite de M. Jean Louis Masson (NI-Moselle) sur le cas des constructions et installations telles que cabanes dans les arbres, yourtes ou tipis

Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire et lui demande de lui préciser le régime juridique qui est applicable **aux constructions et installations telles que cabanes dans les arbres, yourtes ou**

tipis, au regard du code de l'urbanisme (JO Sénat du 29/01/2009).

La réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée (JO Sénat du 14/05/2009) corrobore celle de 2007 du Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer en apportant toutefois une nouvelle précision quant au régime applicable aux cabanes : **Les cabanes dans les arbres sont aussi éligibles au régime juridique des HLL.** Dans ce cadre, ces installations d'une surface hors œuvre nette inférieure (SHON) à 35 mètres carrés sont dispensées de formalité. Par contre, si elles présentent une SHON supérieure, une déclaration préalable est exigée. En dehors des quatre lieux d'implantations susvisés (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances, certaines dépendances des maisons familiales de vacances), ces constructions

sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 2 et 20 m² de surface hors œuvre brut (SHOB) et permis de construire au-dessus de 20 m² de SHOB.

Question de Mme Marie-Jo Zimmermann (UMP - Moselle) sur le cas des constructions et installations, telles que cabanes dans les arbres ou yourtes ou tipis

Elle demande au ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, de lui préciser le régime juridique qui leur est applicable au regard du code de l'urbanisme (JO le 03/02/2009). La réponse du 19/05/2009 reprend mot pour mot les conclusions exposées précédemment.

b) Une politique de guichet à géométrie variable dans les territoires

Dans son arrêt du 17 sept. 1993, la cour d'Appel de Paris a expressément reconnu qu'une occupation pouvait être à la fois « contraire à la loi mais dictée par un état de nécessité ».

Octobre 2008, Mairie d'Arrout : des élus montent au créneau

Tom et Léa habitent le petit village d'Arrout depuis 2007 et ont installé leur yourte sur le terrain d'un habitant qui le leur prête. Travailleurs saisonniers et employés d'organisations non gouvernementales, ils sont rarement sur place. Les services de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, sur dénonciation d'un voisin, se rendent alors sur place et constatent que la yourte ne dispose d'aucune desserte en eau et en énergie, ce qui est formellement interdit par la loi. De plus, elle a été installée sans autorisation d'urbanisme préalable, comme l'exige la loi. Enfin, il n'y a pas de desserte pour les véhicules des secours. La DDEA, en compagnie des gendarmes de la Brigade Castillon en Couserans, décide alors d'appliquer la loi et demande au propriétaire du terrain de détruire la yourte pour le 15 octobre 2008. Devant le refus d'obtempérer, la DDEA, lui a donné un nouveau délai, jusqu'au 30 novembre.

Entre-temps, le conseil municipal a pris le parti des nouveaux arrivants « Quand les jeunes se sont installés, ils m'ont posé la question des autorisations. Je n'ai pas pu y répondre. Lors d'une réunion publique avec les maires du secteur, j'ai posé la question à la DDEA. J'attends toujours la réponse », assure le maire, Georges Garrié. Le conseil municipal a donc décidé de voter **une motion pour le droit au logement**, invoquant divers motifs : « Les personnes résidant dans cette yourte ne gênent en rien la commune et ses habitants. Ce type d'habitat n'altère en rien le paysage, n'est pas générateur d'exclusion (les occupants ayant une activité rémunérée), ne présente pas de risque sécuritaire. Les occupants sont tout à fait disposés à acquitter les taxes relatives à l'habitation. Ce type d'habitat par sa conception présente un

bilan environnemental intéressant. Le manque criant de location et les prix prohibitifs des logements actuels pénalisent l'installation de populations en quête d'un domicile. **Le droit au choix d'une habitation modeste n'est rien d'autre qu'une expression des libertés fondamentales ».**

La reconnaissance des Yourtes de Busière-Boffy

Dans cette commune du Limousin, cinq familles avec 8 enfants installées en yourtes (certaines depuis plus de 20 ans) défendent l'habitat collectif choisi, une relation aux autres et à l'environnement basée sur l'entraide, la gestion économe des ressources et des besoins par la production d'énergie (solaire, éolien, bois), d'autonomie vivrière (jardin, basse cour) mais aussi l'auto-construction collective, les crèches parentales, la mutualisation des achats, transports....

Le maire élu en 2009, s'est battu en tant qu'adjoint pour la fermeture de l'école, a refusé aux habitants leurs inscriptions sur les listes électorales, a fait fermer la cantine scolaire... Soucieux d'obtenir le départ des « marginaux », il considère que les yourtes sont insalubres car non reliées aux différents réseaux d'eau et d'électricité alors qu'elle disposent de panneaux solaires, d'éoliennes et de l'accès à une source. Le 9 février 2009, un huissier apporte aux habitants de cinq yourtes une injonction à démonter leurs habitations en leur indiquant qu'ils n'avaient pas à habiter un terrain déclaré comme non constructible, en référence à la toute nouvelle carte communale. Or le commissaire enquêteur, constatant dans son rapport que toute une frange des habitants de deux hameaux du Grand Pic et du Petit n'a pas été prise en compte par le document, a recommandé d'améliorer leur condition de vie en rendant leurs terrains constructibles. Le maire prend en compte la première proposition du commissaire, visant à augmenter la surface constructible dans la commune, mais rejette la deuxième.

La mobilisation des habitants se structure autour de l'objectif du maintien des yourtes et de la révision de la carte communale. Le 14 mars 2009, le comité de soutien organise une première marche du Petit Pic à la Mairie, laquelle participent plus de 300 personnes, suivie d'une après midi de débats et d'échanges. Le 5 avril, les habitants des yourtes participent à la semaine du développement durable. Le 18 avril, ils organisent un pique-nique festif et installent une yourte devant la préfecture de Limoges, pour remettre une pétition de soutien. Une centaine d'élus locaux (maires, conseillers municipaux, conseillers généraux, régionaux), de l'hexagone (députés et sénateurs) mais aussi de Belgique, ont pris position en signant la pétition de soutien qui a recueilli quelques 2630 signatures. Les familles ont obtenu la régularisation de quatre des cinq yourtes, mais un couple avec un enfant (ayant exercé un recours contre une décision de refus d'inscription à l'école), a été exclu de ce dispositif. Reste à obtenir la régularisation de la cinquième yourte et déterminer le nouveau cadre juridique, on s'orienterait vers un projet collectif et novateur « d'écovillage ».

Les expulsés du Château d'Alincourt

Sur la commune de Parnes dans l'Oise, le château d'Alincourt classé monument historique situé au cœur d'un parc de 100 hectares, a été récemment acheté par Mr Alain Dumesnil, 81ème fortune de France domicilié en Suisse, spécialisé notamment dans l'immobilier de luxe. Depuis 1976, plus de 140 mobiles homes, caravanes, ou maisonnettes auto construites sont installées dans le parc de ce château. Quatre-vingt familles, dont certaines sont propriétaires de leurs mobil home, y résident partiellement ou à l'année. Toutes s'acquittent d'un loyer de 235 euros mensuels pour l'emplacement ainsi que des charges d'eau et d'électricité. Il s'agit de ménages modestes, sédentaires ou nomades sédentarisés, ayant choisi cet habitat par choix ou par nécessité, vivant sur place paisiblement.

Depuis fin février, une trentaine de maîtres-chiens accentuent leur pression systématique sur les habitants. L'entrée de la propriété est soigneusement gardée, aucune personne extérieure n'est autorisée à rentrer et un couvre feu interdit toute circulation sans autorisation entre 21h30 à 8h00 du matin. Les véhicules sont depuis peu totalement interdits de circulation dans l'enceinte du camping. De jour comme de nuit, les vigiles tournent à grande vitesse dans le camping au volant de 4X4, en klaxonnant, réveillant parfois les habitants la nuit. Plusieurs mobiles homes ont par ailleurs été cambriolés et des infractions ont été constatées. La gendarmerie souvent contactée dans l'urgence s'est dit incapable d'intervenir, au nom de la propriété privée. L'installation d'un piquet hebdomadaire de soutien le dimanche a permis de stabiliser la situation. Maurice D. 46 ans, chauffeur routier, fortement déprimé depuis début avril, lorsqu'il avait du abandonner avec son épouse le camping suite à la campagne de menaces, a été retrouvé mort dans son camion en juin.

Les habitants ont reçu un avis leur annonçant qu'ils devaient « prendre congés » de l'emplacement qu'ils louent, avant le 15 avril. Ils n'ont ni droit de propriété, ni de permis de construire, et la préfecture de l'Oise rappelle que

le camping à l'année n'est pas légal : contrairement à la réglementation, 60 de ces 80 emplacements étaient occupés en permanence, affirmait-elle dans un communiqué du 29 avril. Or ce camping est reconnu de longue date comme un lieu de résidence permanent. Certains habitants perçoivent des allocations de logement pour leur habitat, d'autres auraient été placés ici par les services sociaux. Les habitants souhaitent être reconnus comme des locataires, ce qui leur ouvrirait le droit à un relogement et à des indemnités. S'ils sont considérés comme des campeurs, ils peuvent être expulsés sans procédure de relogement et sans indemnisation. La justice doit trancher cet imbroglio et apprécier le statut des résidents du château d'Alincourt. Le procès concernant la qualité des contrats locatifs, initialement prévu pour le 11 mai, a été reporté au 22 Juin devant le Tribunal d'instance de Beauvais où de nombreux militants ont manifesté leur soutien aux résidents. Le jugement a été mis en délibéré au 20 Juillet.

Les résidents permanents du camping d'Itteville

Le camping Aubin sur la commune d'Itteville en Essonne a été exploité, dans le cadre d'un bail emphytéotique, pendant une quarantaine d'année par une société privée, puis repris en régie par la commune, depuis le 1er avril 2007. Il s'étend sur une surface de 10 hectares, en bordure d'étang et d'un bras de l'Essonne. Une soixantaine d'emplacements sur 200 est occupée par des ménages en « résidence permanente », pour certains depuis une vingtaine d'années. En plus de leur habitat mobile (caravanes et mobil homes), tous ont construit des auvents en bois ou posé des chalets.

Début avril 2009, par représailles en raison du comportement des jeunes d'une famille, le maire fait démolir par ses services municipaux l'auvent en dur de leur emplacement. La caravane est détériorée. Le DAL et HALEM sont saisis. Cet acte de vandalisme officiel et la détresse de la famille qui en résulte relèvent de la justice : une plainte a été déposée ainsi qu'une demande de réparation. Mais cette situation particulière met en plein jour la situation de tous : la précarité de ceux et celles qui n'ont trouvé que la solution du camping pour se loger ou qui, par choix, habitent de manière permanente sur ce terrain.

En raison de la réglementation, le camping Aubin devrait être fermé de novembre à mars chaque année. Quelles sont les solutions légales ? Le maire a pris position : en raison de l'impossibilité pour lui et l'Etat de reloger l'ensemble des résidents, il veut que son camping puisse garder sa polyvalence d'accueil des touristes et de maintien sur place les résidents à permanents. Il envisage de construire des chalets pour ces derniers et de faire reconnaître cet habitat dans le cadre du logement social. Une rencontre est prévue avec l'ensemble des résidents ce vendredi 10 juillet. Les associations DAL et HALEM proposent au maire une démarche de type MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) afin d'établir un diagnostic et d'élaborer avec les familles une offre d'habitat adaptée à leurs besoins et souhaits.

c) Éléments de jurisprudence

Éric Barret peut vivre dans sa yourte légalement

Le tribunal de Mende, qui s'est prononcé le 29 mai 2008 dans un dossier de construction présumée illégale d'une yourte, a donné tort au plaignant la DDE, estimant que le procès verbal dressé était entaché de nullité. L'avocat Me Dibanjo, avait demandé la relaxe de son client Eric Barret : « Si la DDE n'est pas là aujourd'hui, c'est parce qu'elle ignore la législation : les 35 m² maximum autorisés ne sont pas atteints et le maire n'a pris aucun arrêté d'interdiction contre ce propriétaire, qui entretient son bien en y travaillant. **L'état de nécessité est là, il a le droit fondamental de se loger et on le livrerait à la dépendance en interdisant sa yourte.** » Éric, qui a construit son habitation Yourte à Vébron sur un terrain de sept hectares lui appartenant, peut exploiter les terres sur lesquelles il cultive ses légumes. L'endroit est accessible, des toilettes sèches ont été installées, l'éclairage est solaire et l'environnement a été pris en compte, en conformité avec de nombreuses règles d'urbanisme. Lors de l'audience, le 20 mars dernier, de nombreux manifestants ont manifesté devant le tribunal en signe de soutien à un « mode d'habitat choisi ».

Procédure d'expulsion de Sylvie Barbe du Cantoyourte.

A l'automne 2004, Sylvie Barbe fait une demande d'attribution de terrain à la Mairie de Bessèges (Cévennes), en vue d'y installer ses yourtes puisqu'elle est fabricante. Le terrain proposé par la Mairie s'avérant impropre car situé en zone inondable, elle se tourne alors vers un terrain proche de son atelier, en friche depuis des dizaines d'années, appartenant l'association le Patriarche. Ne pouvant obtenir de bail pour l'occupation de ce terrain (l'association étant en procédure judiciaire), elle obtient une autorisation verbale d'occupation, ainsi que l'accord oral du maire. Le terrain défriché, elle s'installe dans une première yourte en janvier 2005, puis plante deux autres yourtes en patchwork pour à accueillir ses enfants et petits enfants, gérées par l'association Demeures Nomades

Suite à la liquidation judiciaire de l'association propriétaire, le terrain est revendu aux enchères, fin 2005, à un cartel de marchands de biens et sociétés immobilières Gardoises. Sylvie ne se manifeste pas, ayant obtenu la promesse de l'un des marchands d'une revente ultérieure du terrain, s'il restait en zone inconstructible. Après que la révision du PLU eut confirmé ce classement, ces derniers mettent en route une procédure d'expulsion en 2008, avec l'aval de l'ancien maire de Bessèges, possédant une propriété voisine du terrain. Dans le cadre des lois de Sécurité intérieure LSI, elle est poursuivie au pénal en juillet 2008, sous le chef « d'installation en réunion sur un terrain appartenant à autrui en vue d'y habiter » et encourt six mois de prison, la confiscation des véhicules, la suspension de son permis de conduire (3 ans) et une amende pécuniaire.

Son procès donne lieu à une très forte mobilisation.

Pour la partie civile l'infraction « d'installation en réunion » est constituée, cette « occupation » de propriété privée est illégale illégitime. D'une part, car Sylvie bénéficie déjà d'un atelier où elle pourrait très bien loger, d'autre part car le liquidateur de l'association l'aurait informé de la programmation de la vente judiciaire et enfin, parce que l'hygiène et la sécurité ne seraient pas assurés (présence d'un branchement électrique sauvage présentent un risque d'incendie). Elle demande 1 000 euros d'amende mais surtout une stigmatisation de ce mode de vie et d'habitat, assimilé à un squat insalubre.

Selon le Procureur, qui renvoie au texte du code pénal, cette affaire n'est pas de la compétence du Tribunal correctionnel. Il précise qu'il existe encore quelques libertés dans ce pays au sujet du « droit de vivre à sa guise » et que même si cela apparaît pittoresque, cette démarche est néanmoins respectable. S'il est choquant selon lui de « construire » sur le terrain d'autrui, il note que l'infraction « en réunion » n'est pas applicable, même si à une époque plusieurs personnes ont occupé l'espace et conclut que la partie civile n'obtiendra pas que le trouble soit avéré. Il se déclare incompétent pour en juger mais requiert néanmoins une amende de 3000 euros dont 1500 avec sursis.

L'avocate de Sylvie Maître Sophie RIBOT-ASTIER demande la relaxe pour sa cliente, pour trois motifs : absence de délit instantané, prescription de l'action, et défaut de preuves d'une installation « en réunion ». Selon elle, le délit « d'installation en réunion » est un délit **instantané**, prévu par l'art. 53 de la loi LSI et dont les conditions d'application ont été précisées par une circulaire du 3 juin 2003, prévoit que la flagrance doit être établie par constat d'huissier, ce qui n'a pas été le cas ici. Par ailleurs, le délit incriminé n'est pas caractérisé pour Sylvie, puisque l'occupation dure depuis l'automne 2004 et qu'il y a prescription (3 ans). Enfin, en ce qui concerne l'illégitimité de sa présence, elle fait suite à une dénonciation calomnieuse de pollution de la nappe phréatique par des déjections humaines, alors que cette habitation est équipée de toilettes sèches, équipement des plus biologiques et respectueux de l'environnement. Puis la parole revient à Sylvie qui tient à préciser, par rapport à ce qui a été dit dans ce Tribunal, que son « installation » sur ce terrain n'est en rien liée à des fins commerciales, puisqu'elle habite sur ce site naturel en convalescence d'un cancer, en bénéficiant du R.M.I avec accompagnement thérapeutique.

En conclusion, le Président du tribunal rejette l'argument de la prescription du délit, arguant que la plainte des marchands de biens a été déposée en octobre 2007 (alors qu'elle aurait dû s'apprécier au moment de la saisie du parquet, c'est à dire en juin 2008) mais il relève que Sylvie vivant seule dans ses yourtes, le délit « d'installation en réunion » n'est donc pas retenu et prononce sa relaxe.

Les sociétés immobilières ont répliqué en l'assignant en référé-expulsion au tribunal d'Alès, procédure normalement réservée aux urgences... L'expulsion a été prononcée, mais avec un délai de quatorze mois, pour cause de santé. Sylvie a demandé à la mairie de Bessèges de préempter le terrain du Cantoyourte lorsqu'il sera vendu par les marchands de biens fin 2009, ces derniers déclarant qu'ils le donneront à leurs descendants pour empêcher la procédure. Par ailleurs, mettant en cause la légalité de la vente aux enchères, elle a déposé plainte en janvier 2009 contre Maître Issert, huissier de justice à la Grand-Combe, pour faux en écriture. Le procès verbal, qu'il a dressé le 26 mai 2005 (inclus dans le cahier des charges de la vente en novembre 2005), mentionne que « la parcelle cadastrée AH25 envahie par divers arbres et arbustes, ne comprend aucun bâtiment ». Or, Sylvie dispose d'un jugement de juillet 2008, attestant qu'elle habite dans ses yourtes sur cette parcelle, depuis janvier 2005.

Extrait du jugement en référé-expulsion contre Sylvie du 4 mars 2009

L'article 518 du code civil dispose que les fonds de terre et les bâtiments sont des immeubles par nature. Certes, le bâtiment dans le langage courant est défini comme « toute construction, tout abris destinés à isoler. » Mais pour la doctrine juridique, selon Marie-Christine de Lambertye-Autrand I, rédactrice de l'édition du Jurisclasseur civil du 14 mars 2007 relatif aux immeubles par nature, « est immeuble par nature, le fonds de terre, c'est à dire le sol, et tout ce qui y est attaché, y adhère ou y est incorporé. **Les immeubles par nature sont ainsi des biens qui ne peuvent être transportés d'un lieu à un autre. On en déduit que c'est la fixité du bien, son immobilité, en un lieu géographiquement déterminé, un espace localisé, qui permet de caractériser l'immeuble par nature...** » Or il n'est pas contestable que les yourtes mongoles fabriquées par Sylvie Barbe sont entièrement démontables, comme en témoigne le nom de l'association Demeures Nomades qui s'est créée autour de son travail. **Elles ne peuvent juridiquement être assimilées, pour cette raison, à un bâtiment,** et le moyen tiré d'une prétendue irrégularité du cahier des charges doit être rejeté. »

Vers un droit à l'expérimentation

Le droit au logement est un droit fondamental, reconnu par plusieurs lois :

Sur le plan national

- Loi Quillot de 1982 « *le droit à l'habitat est un droit fondamental* »,
- Loi Mermaz de 1989 « *le droit au logement est un droit fondamental* », qui s'impose et crée des obligations pour la collectivité,
- Loi Besson 1990 « *Garantir un droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation... , toute personne a le droit à une aide de la collectivité, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir* »,
- Loi de lutte contre les exclusions 1998 qui réaffirme un « *devoir de solidarité* ».
- Le Conseil Constitutionnel lui a donné une valeur constitutionnelle dans son avis du 19 janvier 1995 : « *la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle* », se référant au préambule de la constitution de 1946 (droits économiques et sociaux de la « seconde » génération).
- Loi DALO, Droit au logement opposable, 5 mars 2007 qui élargit la saisine de la commission de médiation (aux sans-abris et aux cas de suroccupation des lieux), permet d'utiliser la voie judiciaire pour faire pression sur les autorités publiques afin de trouver une solution de logement (sous astreinte) et enferme le mécanisme dans des délais stricts d'échéance (1er déc. 2008 pour les ménages prioritaires, 2012 pour les autres demandeurs de logements sociaux).

Sur le plan international

- Déclaration universelle des droits de l'Homme du 10 décembre 1948, dans son article 25.1 « *toute personne à droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins ainsi que pour les services sociaux nécessaires* ».
- Pacte sur les droits économiques, sociaux et culturels de 1966, ratifié par la France donc ayant force de loi, « *reconnaît le droit à toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisant* ».
- La Charte sociale révisée (élaborée le 18 oct. 1961 et révisée le 3 mai 1996) qui demande aux différents Etats membres du Conseil de l'Europe : *d'assurer l'exercice effectif du droit à la protection contre la pauvreté et l'exclusion sociale et qu'ils « s'engagent à prendre des mesures dans le cadre d'une approche globale et coordonnée pour « promouvoir l'accès effectif notamment au logement ... »*.
- Résolution du Parlement européen le 16 juin 1987, dans laquelle il demande « *que le droit à l'habitat soit garanti par les textes législatifs, et que les Etats le reconnaissent comme un droit fondamental* ».
- Reconnaissance par le Conseil de l'Europe qui en fait un *droit individuel, universel et justiciable* (recommandation 2-2000-3).

L'habitat léger groupé, mis en pratique par les associations présentées ci-dessus, offre un mode d'habitat alternatif à la maison individuelle, au manque de logement social mais

aussi à l'inadaptation et au coût (humain, social et financier) de l'habitat d'urgence, tels que les résidences sociales, maison-relais, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, résidences hôtelières, foyers... Différents traits caractérisent ces modes « d'habitats et d'habités » : une approche économique (logement économe, conforme aux besoins et autonome, adapté aux ressources, mobile, évolutif et réversible), une dimension spatiale (espaces privés et communs), des savoir-faire diversifiés : éco-construction, agriculture, artisanat, pratiques artistiques..., des dynamiques sociales et culturelles (espaces de vie et d'activités partagés), un aspect volontariste (vivre en lien, définition d'un projet collectif et plan d'aménagement d'ensemble)...

Par ailleurs, les expériences montrent que ces modes d'implantation se nourrissent et s'autoalimentent de devoirs quotidiens envers les terres et terrains habités (nettoyer, défricher, réhabiliter, cultiver, ré-empierrier les sources...), en parfaite adéquation avec les préceptes de développement et/ou d'urbanisme durable. A ce titre, le projet de loi relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, adopté en première lecture par l'Assemblée nationale fixe des objectifs et énonce les instruments permettant de lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages, diminuer les consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

Dans ce contexte, il serait opportun de mesurer l'empreinte écologique (faible SHON, habitats nomades et éphémères, non-artificialisation des sols, réversibilité des aménagements, autonomie énergétique, biodiversité agricole, stockage de carbone réalisés par la plantation d'arbres et végétaux pérennes, réduction des gaz à effet de serre, réduction des déchets à la source, phyto-épuration, intrants bio...). Il conviendrait aussi d'envisager les impacts économiques, sociaux et culturels de ces implantations d'habitats légers, mis en œuvre en termes de réduction de la précarité, d'autonomie énergétique et alimentaire, de solidarités et mutualisation, de déconsommation, de décroissance et d'« après-développement »...

Dans la lignée des lois de décentralisation, un « **droit à l'expérimentation** » a été reconnu aux diverses collectivités territoriales par la loi constitutionnelle du 28 mars 2003, qui leur permet « **à titre expérimental et pour un objet et une durée limités, aux dispositions législatives ou réglementaires qui régissent leurs compétences** ». La loi qui autorise, sur le fondement de l'art 72 de la Constitution, les collectivités à déroger **mentionne les dispositions auxquelles il peut être dérogé et éventuellement, les cas dans lesquels elles peuvent le faire. Toute collectivité peut par une délibération motivée de son assemblée délibérante demander à bénéficier de l'expérimentation**. Avant la fin de l'expérimentation (5 ans), le gouvernement doit transmettre au Parlement un rapport d'information sur l'évolution des projets expérimentaux réalisés en application de la loi, assortis des observations des différentes collectivités qui y ont participé, ainsi que les incidences fiscales.

