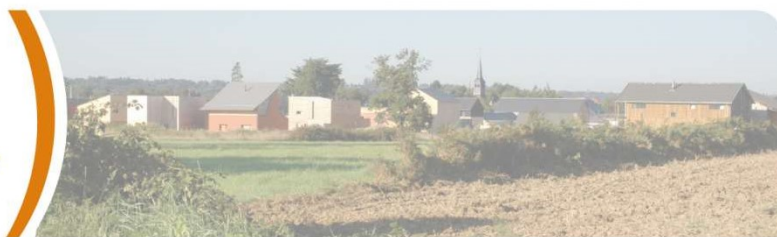




Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



Rencontre sur l'accompagnement des projets d'habitats légers, réversibles et mobiles



► Le 1er octobre 2020 à Guipel (35)

Sommaire

Le cadre légal de l'habitat léger et réversible.....	4
➤ De quoi parle-t-on ?.....	4
➤ Le cadre réglementaire.....	6
➤ Questions de la salle / Réponses apportées par Hameaux Légers.....	11
Témoignages de collectivités	12
➤ Hédé-Bazouges (35).....	12
Témoignage de Jean-Christophe Bénis, maire de Hédé-Bazouges	12
➤ Guipel (35)	12
Témoignage de Isabelle Joucan, maire de Guipel	12
Témoignage de Christian Roger, ancien maire de Guipel	13
➤ Langan (35)	13
Témoignage de Alain Houanard, 1 ^{er} adjoint de Langan lisant le témoignage de Daniel Yvanoff, maire de Langan et excusé.....	13
➤ Chauvigné (35).....	14
Témoignage de Henri Rault, maire de Chauvigné	14
Témoignage de Virginie Elshout, habitante en yourte, adjointe aux affaires sociales, scolaires et communication.....	14
➤ Lanvallay (22).....	14
Témoignage de Thierry Nicolas, adjoint au maire et Janig Briot, conseillère municipale.....	14
➤ Concoret (56).....	15
Témoignage de Ronan Coignard, maire de Concoret.....	15
Ateliers d'intelligence collective	16
➤ Pourquoi l'habitat réversible ? Motivations ?	16
➤ Atelier 1 : Une commune souhaite porter/soutenir un projet d'installation agricole avec de l'habitat léger : comment faire ?	17
➤ Atelier 2 : Une commune souhaite porter en régie un permis d'aménager en habitat léger : Comment faire ?	19
➤ Atelier 3 : Une commune est sollicitée par un projet privé d'habitat léger en zone N / A : Quelles réponses apporter ?	23
➤ Atelier 4 : une commune est sollicitée par un projet privé d'habitat léger en zone U (installation chez un privé, installation sur un terrain nu...)	25
Liste des participants ou excusés	27

Le cadre légal de l'habitat léger et réversible

Présenté par Xavier Gisserot de l'association Hameaux légers

➤ De quoi parle-t-on ?

Léger, démontable, réversible ? Eléments de définition

L'habitat léger : un terme aux contours flous

« Il existe des dizaines de formes et de variétés d'habitat léger : yourte, tipi, roulotte, mobile home, caravane, etc. Toutes ont en commun d'être démontables, mobiles et synonymes d'un mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie. Bien souvent, ces installations sont agrémentées de panneaux solaires, d'éoliennes, de bassins de phyto épuration, de jardins potagers, de vergers, etc. »

Extrait du dossier de presse de la Loi ALUR (p43)

Les résidences démontables : un terme défini dans la loi

La loi ALUR (2014) donne un cadre à l'habitat léger : les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

- « Occupées au moins 8 mois par an »
- « Sans fondations »
- « Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs »
- « Facilement et rapidement démontables »

Elle précise que ces installations peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux (eau, électricité, assainissement).

Remarques : La définition de la loi ALUR est floue :

- « Sans fondation » : il y a toujours une forme de fondation mais qui peut être démontable plus ou moins facilement avec plus ou moins d'impact. Dans tous les cas les fondations béton, non démontables, sont exclues.
- « Facilement et rapidement » : la notion est peu précise et la jurisprudence est pour le moment inexistante. L'installation doit être effectuée sans intervention d'engins lourds et aucun composant ne doit être inamovible.
- « Hors connexion réseau » : une première réglementaire !

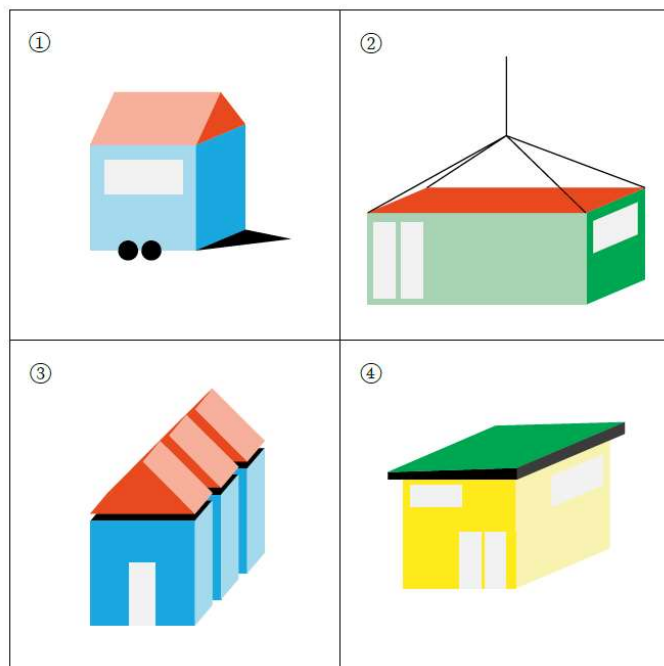
L'habitat réversible : le terme qui nous semble le plus approprié

“Légères” ou “démontables”, ces formes d'habitats ont en commun de pouvoir être facilement déconstruites ou déplacées en permettant au terrain de retrouver son état initial, c'est pourquoi nous préférons parler d'habitats réversibles.

Typologie d'habitats

Les 4 familles d'habitat réversible

- **1-MOBILE**
Monté sur roues, il permet de rouler sur la route.
Exemples : Tiny house, caravane, roulotte, etc.
- **2-TRANSPORTABLE**
Il peut être transporté par voie routière à l'aide d'une remorque poids lourds en convoi exceptionnel. Exemples : Mobile-home, conteneur, etc.
- **3-DÉMONTABLE**
L'habitat est conçu pour pouvoir être désassemblé, déplacé et ré-assemblé facilement.
Exemples : Yourte, tipi, maison nomade, etc.
- **4-BIODÉGRADABLE**
Conçu à partir de matériaux naturels, à même de se décomposer naturellement une fois détruit. Exemples : Kerterre, maison terre-paille, etc.



Ces habitats ont tous des fondations démontables (pierres sèches, pneus, vis, pieux ou plots de fondations).

Habitats mobiles → Tiny house, roulotte, caravane



Habitats démontables → Yourte, dôme, maison nomade



Habitats transportables → Mobile home, Beaubitat, conteneur



Habitats biodégradables →



Une réponse aux enjeux écologiques et sociaux

- Accessibilité financière (NDLR : Idée de dissocier propriété du terrain et de l'habitat)
- Empreinte carbone réduite ou nulle
- Matériaux biodégradables ou réemployables
- Vie des sols préservée à long terme

➤ Le cadre réglementaire

Ce que change la loi ALUR

Obligation de prise en compte

Les documents d'urbanisme doivent « prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat, présents et futurs, sans discrimination » (L121-1 CU)

Allègement des formalités

L'aménagement pour 2 résidences ou plus est soumis à permis d'aménager (ou déclaration préalable) au lieu du droit commun. Il n'est alors pas nécessaire de déposer un permis de construire pour chaque résidence démontable.

Principe d'autonomie

Possibilité de ne pas être raccordé aux réseaux (assainissement, électricité, eau). Le demandeur doit joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Précisions des conditions de l'exception

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques,
- Consommation raisonnée des terres,
- Réduction des flux de déplacements
- Une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Droit à l'exception

Autorisation d'implanter de l'habitat démontable dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement du PLU.

Remarques :

- Il y a aujourd'hui environ 12000 à 15000 personnes qui vivent en habitat réversible en France, hors cadre légal. Avant la loi ALUR, le cadre légal n'existait pas.
- Potentiellement (il n'y a pas de jurisprudence) si le document d'urbanisme ne prend pas en compte l'habitat léger, il y a un défaut légal !

Prendre en compte l'habitat réversible

Pourquoi ?

- Répondre aux besoins de logement spécifique, notamment des jeunes ménages et des agriculteurs cherchant à s'installer sans habitat sur place
- Promouvoir un aménagement durable du territoire, réduire l'impact écologique des constructions
- Permettre à des porteurs de projets de s'installer pour renforcer la vitalité économique et démographique
- Se mettre en conformité avec la loi ALUR

Comment ?

- Réaliser un diagnostic des besoins du territoire concernant ce type d'habitat, souvent méconnus ou ignorés
- Inscrire l'habitat réversible dans le PADD (création ou révision du document d'urbanisme)
- Faire une OAP (et la décliner dans le règlement) qui limite la construction d'une zone constructible (U ou AU) à des résidences démontables (création ou révision)
- Créer un STECAL sur zone non-constructible (A ou N) pour résidences démontables (création, révision ou modification).

Précisions des conditions de l'exception

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation et remise en bon état des continuités écologiques,
- Consommation raisonnée des terres,
- Réduction des flux de déplacements
- Une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Remarques :

L'association Hameaux légers milite pour que la question de l'habitat léger soit intégrée au porter à connaissance de l'état en préalable d'élaboration et de révision de documents d'urbanisme et ainsi répondre à l'obligation de prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat (loi ALUR).

Zones d'implantation possibles

Zones constructibles

Si le terrain est en zone urbanisée (U) ou à urbaniser à court terme (1AU), il est possible d'installer une ou plusieurs résidences démontables sous réserve de respecter les dispositions du règlement.

La commune peut décider de modifier le règlement si nécessaire.

Si le terrain est en zone à urbaniser à long terme (2AU) :

- Nécessite une modification du PLU pour l'ouverture de la zone à urbanisation si la zone a été créée il y a moins de 9 ans ou qu'elle a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI. La collectivité doit produire une délibération motivée et justifiée.

- Nécessite une révision du PLU dans les autres cas.

Remarques :

Le règlement peut être un frein car il impose souvent des règlements de gabarit, d'implantation, de sens de faitage...

Zones non constructibles

Si le terrain est en zone naturelle (N) ou agricole (A), il n'est a priori pas possible de s'implanter sauf cas particuliers :

- STECAL permettant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Permis précaire (à durée limitée dans le temps)
- Activités agricoles nécessitant une présence permanente sur place
- Autorisation de stationner dans le cas de résidences mobiles (NDLR : Accordée par la mairie)

La commune peut créer un STECAL dans le cadre d'une modification, d'une révision ou de la création de son PLU. Pour le faire dans une modification il faut qu'il n'entre pas en contradiction avec les orientations définies dans le PADD.

S'il n'y a pas de PLU

Si une commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) :

- C'est le principe de constructibilité limitée qui s'applique : les nouvelles constructions sont autorisées seulement dans les zones déjà urbanisées.
Il faut demander un Certificat d'Urbanisme (CU) en mairie pour savoir ce qui est autorisé ou non sur mon terrain.
- Possibilité de dérogation au principe de constructibilité limitée, sur délibération motivée du conseil municipal et avis conforme de la CDPENAF

Si le terrain est sur une commune régie par une Carte Communale (CC) :

- Il est nécessaire que le terrain soit situé dans une zone constructible
- Aucune dérogation n'est prévue dans la loi

Formalités d'installation

2 Résidences ou plus

Articles R421.19 ET R421.23

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, est soumis à :

- Déclaration préalable si la surface de plancher totale est inférieure ou égale à 40m²
- Permis d'aménager si la surface de plancher totale est supérieure à 40m²

Une seule résidence démontable

Articles R421.14 ET R421.17

Dans les zones urbanisées :

- Déclaration préalable de travaux si surface de plancher entre 5 et 40m²;
- Permis de construire au-delà de 40m²

Hors zones urbanisées :

- Déclaration préalable de travaux si surface de plancher entre 5 et 20m²;
- Permis de construire au-delà de 20m²

Si le terrain n'est pas raccord

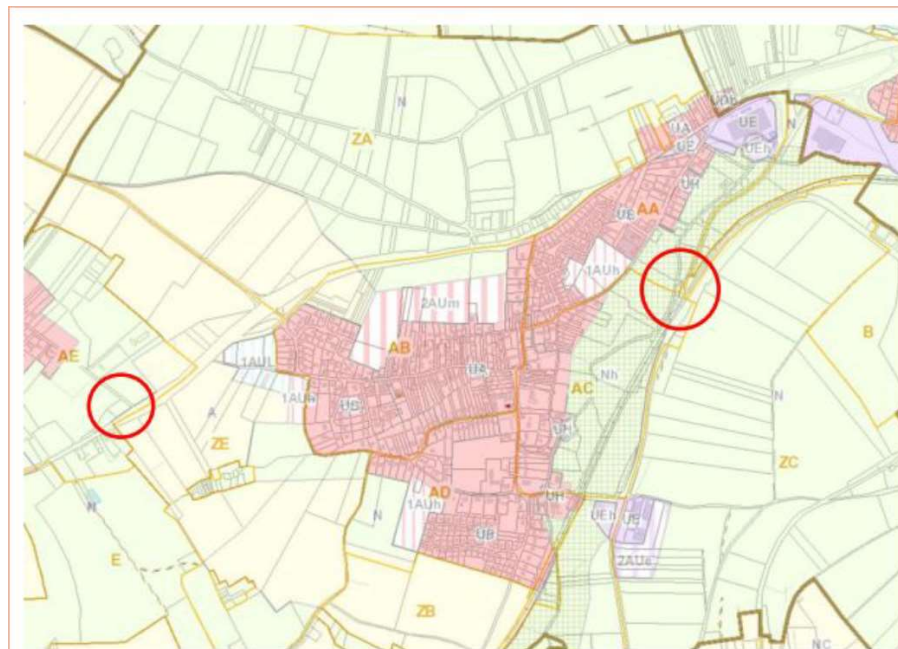
Article L111-4

Si le terrain n'est pas raccordé aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.

INSTRUCTIONS SUR LA BASE D'UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DONNÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME ET LE PLU, GARANTS DES ENJEUX DE L'INTERET GENERAL							
TYPLOGIE	TENTE	CARAVANES	RÉSIDENCES MOBILE DE LOISIRS (RML)	HABITATS LÉGERS DE LOISIRS (HLL)	RÉSIDENCES MOBILES DES GENS DU VOYAGE (RMGV)	RÉSIDENCES DÉMONTABLES	HABITATS FLOTTANTS
QUAND ?	De loisirs (≤ 8 mois / an)					Habitat permanent (> 8 mois / an)	De loisirs & permanents
QUOI ? (les conditions)	→ Sans Equipements	→ autorisés à la circulation (R111.47)	→ conserve ses moyens de mobilité → interdites à la circulation (R111.41)	→ démontable ou transportable (R111.37) Ex: Youfte ou Tipi avec équipements	→ mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile (loi 69.3)	→ sans fondations → avec équipements (intérieurs ou extérieurs) → pouvant être autonomes → facilement démontable (R111.51)	→ mobile → immobile (ou plan d'eau fermé)
OU ? (les zones)	Autorisées PARTOUT sauf ZONES INTERDITES (R111.33)	Stationnement PARTOUT sauf ZONES INTERDITES (R111.48) Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R421.23 d)	Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R111.34 et R111.42)	Autorisées sur SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU) Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R111.38)	Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R443.1 et L444.1)	Autorisées sur SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU) et STECAL (L444.1) Installation sous conditions en zone agricole et naturelle	Autorisées en SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU)
COMMENT ? (les formalités)	∅ Pas de formalités Déclaration Préable en cas d'accueil régulier (>20 personnes ou 6 emplacements) R421.23 c	∅ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préable sur un terrain privé pour plus de 3 mois	∅ Pas de formalités sur ZONES PREVUES <u>Pour créer une zone pour RML :</u> Permis d'Aménager	Sur zone HLL : → ∅ Pas de formalités si < 35m² (R421.2 b) → Déclaration Préable si ≥ 35m² (R421.9 b) Soumises au DROIT COMMUN si non	∅ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préable sur terrain privé hors zone prévue plus de 3 mois <u>Pour créer une zone :</u> → pour ≤ 2 RMGV : Déclaration Préable → pour ≥ 3 RMGV : Permis d'Aménager	<u>Pour créer une zone ≥ 2 résidences :</u> → Déclaration Préable si < 40m² → Permis d'Aménager si ≥ 40m² Soumises au DROIT COMMUN si non	<u>Public :</u> sur autorisation du domaine public fluvial <u>Privé :</u> sur autorisation du propriétaire
		Peut être stocké (sans être habité) R111.50	Peut être stocké (sans être habité)	<u>Pour créer une zone pour HLL :</u> Permis d'Aménager		Fournir une attestation d'hygiène en cas d'autonomie des réseaux	

Exemples

Exemple de STECAL



GOINCOURT –

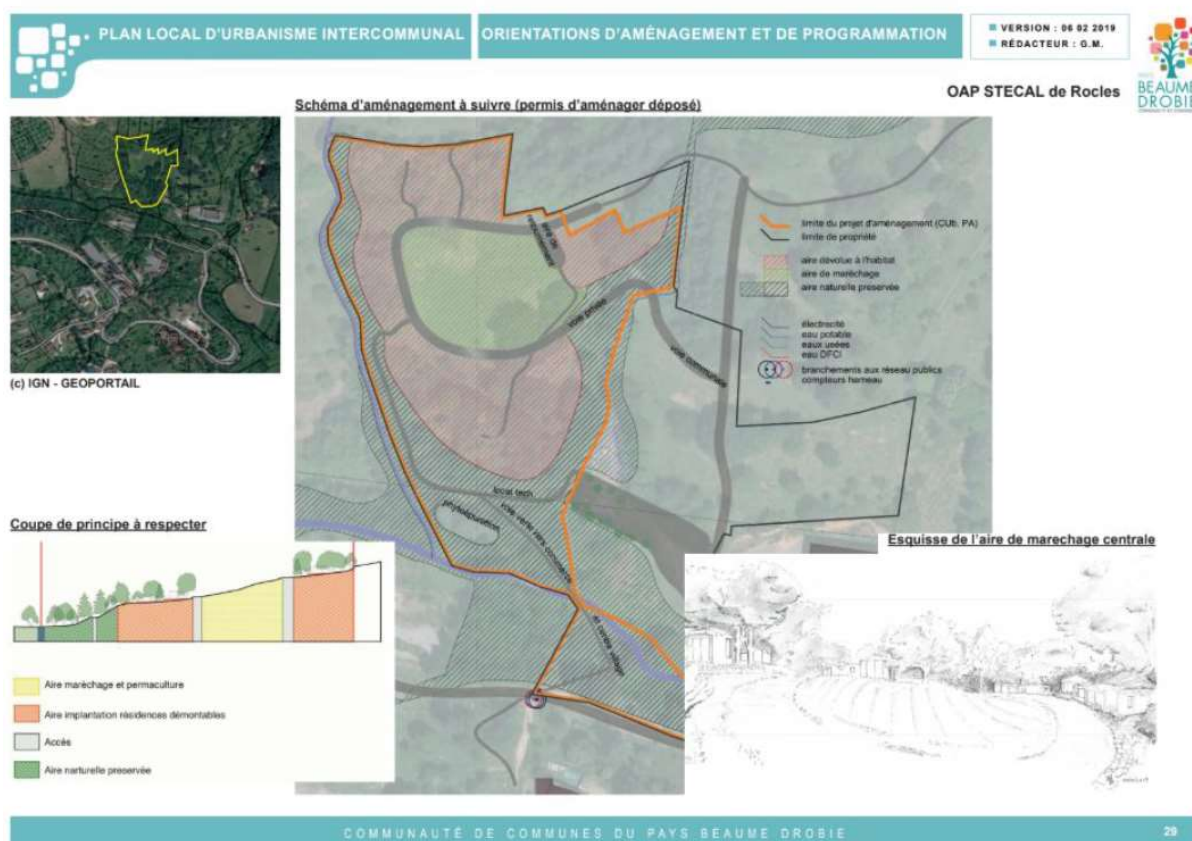
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme:

Justification : régulariser la situation existante (implantation de résidences démontables) et la circonscrire à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

Règles spécifiques :

- Occupation des sols soumises à conditions particulières
- Autonomie des réseaux
- Emprise au sol limitée (60m²)
- Hauteur limitée (3m au faîtage)

Exemple d'OAP



Le permis d'aménager doit-il être complété par des permis de construire, installation par installation ?

Le permis d'aménager pour résidences démontables diffère du permis de lotir. Il se rapprocherait plutôt d'un permis pour autoriser la création d'un camping, au sens où ce sont des emplacements qui sont déterminés mais où il n'est pas nécessaire de fournir les pièces graphiques décrivant les habitats installés. Il ne nécessite pas d'être complété par un/des permis de construire pour chaque installation, ce qui peut questionner les collectivités concernant l'intégration paysagère (gabarit de l'installation...). Suite à l'attribution d'un permis d'aménager, il faut exécuter les travaux d'aménagement (voirie, réseaux etc) sous 3 ans. Le permis d'aménager a ensuite une durée illimitée.

Sur les conséquences d'une méconnaissance de la loi

Le manque de prise en compte de ce mode d'habitats dans les documents d'urbanisme amène les occupants d'habitats réversibles à s'installer dans les zones reculées, cachées, dangereuses.

Les services instructeurs connaissent souvent mal la réglementation qui cadre l'implantation d'habitat réversible. Un travail de formation est nécessaire.

Sur la manière de s'assurer de l'intégration paysagère

L'intégration paysagère des installations est une question régulièrement posée. Elle peut être résolue par des prescriptions d'une OAP (zone constructible) et/ou du règlement du STECAL.

Par ce biais, la collectivité peut imposer si elle le souhaite certaines règles (bardage bois, hauteur maximale, pas d'habitats en toile...).

Sur les délais de prescription d'une installation existante

Si une installation est illégale, il y a possibilité de la régulariser via la création d'un STECAL (zones N/A) et le dépôt d'un permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable (selon la taille et le nombre de résidences démontables). Les installations existantes sont concernées par les délais de prescription :

- 6 ans en matière pénale
- 10 ans en matière administrative

C'est au requérant d'apporter la charge de la preuve : ainsi, si la commune ne peut prouver que la fin des travaux date de plus moins de 10 ans, elle ne peut en principe pas être démolie : la prescription ne rend pas le bâti légal mais lui permet d'échapper à la démolition / aux poursuites.

Sur l'obligation de se raccorder aux réseaux lorsqu'ils existent

L'obligation de se raccorder aux réseaux existants dépend du règlement du PLU/PLUi. En tout état de cause un pétitionnaire doit être en mesure de prouver la conformité de son assainissement et un raccordement électrique (réseau ou autonome). Il est à noter que les personnes installées dans ce type d'habitat souhaitent souvent être autonomes, et il est préférable de permettre l'autonomie dans la rédaction du règlement de la zone.

Sur la question de la conformité à la sécurité incendie

Les normes de sécurité incendie s'appliquent également.

Témoignages de collectivités

➤ Hédé-Bazouges (35)

Témoignage de Jean-Christophe Bénis, maire de Hédé-Bazouges

La commune a été contactée il y a plusieurs mois par l'association Hameaux Légers. L'association désire installer son siège social national en Bretagne. En parallèle, plusieurs de ses membres actifs souhaitent s'installer dans un projet collectif d'habitats réversibles qu'ils ont présenté lors d'un conseil municipal : un espace qui viendrait accueillir 6 à 8 logements d'habitats réversibles jouxtant un espace de permaculture collectif. La municipalité est propriétaire de parcelles classée en zone 2AU qui pourraient répondre à leurs attentes. Ces parcelles sont adjacentes de l'éco-lotissement des Courtils. A ce stade, plusieurs questions se sont posées :

- Densité : les élus souhaitent que le projet réponde à la densité minimale du SCOT soit 22 logements/ha
- Propriété : afin de garder une maîtrise du projet et de son devenir, sachant qu'il n'y a pas de fortes références de projets de ce type portés par une municipalité, les élus se questionnent sur l'idée de porter le projet en régie et de louer les parcelles via un bail emphytéotique plutôt que de les vendre. Néanmoins cette solution questionne également : pourquoi de nouveaux habitants ne seraient pas obligés d'acheter leur terrain ce qui est la règle jusqu'à présent ?
- Ouverture du projet : les élus se sont questionnés sur la manière de permettre à tout à chacun de postuler pour s'installer sur un projet de ce type, afin d'éviter une forme de clanisme. Les élus souhaiteraient que tout à chacun puisse postuler pour s'installer sur cet espace (hors du groupe formé de porteurs de projets).

Par ailleurs au-delà des habitats à proprement parler, le maire s'interroge sur la manière d'avoir un aménagement réversible, ou tout au moins le moins impactant possible en matière de voiries/cheminements, réseaux...

Les membres de l'association ont une position ouverte et de coopération pour trouver des réponses aux questions posées par les élus. Les débats se poursuivent en conseil municipal pour décider ou non d'accueillir un projet d'habitat réversible.



Ce type de projet est innovant. Il répond à des demandes nouvelles. Les collectivités doivent réfléchir à apporter des réponses à d'autres formes d'habiter

Jean-Christophe Bénis

➤ Guipel (35)

Témoignage de Isabelle Joucan, maire de Guipel

La municipalité a été contactée par un collectif qui souhaite porter un projet d'initiative culturel sous la forme de résidences d'artistes. Le logement qui est un frein à l'avancement du projet pourrait être résolu par de l'habitat réversible. Les porteurs de projets sollicitent la mairie pour la mise à disposition d'un terrain, avec l'idée d'y installer des habitats de type kerterre,

La municipalité est propriétaire d'un tènement constructible (ensemble de parcelle) à proximité directe du centre bourg, en contre-bas de son pôle de services « Les Pontènes » qui regroupe bibliothèque, cantine, garderie, une micro-crèche et un espace santé bien-être (cabinets des infirmières et de la sage-femme). Le tènement est à la frange d'un fond de vallée qui constitue un espace naturel de promenade, géré en éco-pâturage, où un chemin de découverte et de sensibilisation a été réalisé : 'le chemin de la vallée verte'.

La mairie s'interroge donc sur l'installation d'une zone dédiée à l'habitat léger sur ce secteur, ce qui permettrait de répondre positivement à un projet dynamisant culturellement la commune, d'accueillir de nouveaux habitats répondant à une demande sociétale et de limiter l'impact de l'aménagement sur cet espace fragile par rapport à des constructions en dur.

Témoignage de Christian Roger, ancien maire de Guipel

Au cours du précédent mandat (2014-2020), la mairie a été démarchée par une personne en période de mutation professionnelle qui avait un besoin urgent de se loger dans le secteur afin de démarrer une formation agricole. Cette personne qui souhaitait vivre provisoirement dans sa yourte avait l'accord d'une connaissance, propriétaire d'une maison dans une zone non constructible au PLU pour poser un habitat léger du type yourte dans le jardin.

La démarche de transparence du demandeur et la situation de transition professionnelle amène le maire à vouloir aider cette personne et à trouver une solution qui sécuriserait les trois acteurs : la mairie, le propriétaire du terrain, le propriétaire de la yourte. Une convention tripartite pour 2 ans renouvelable est donc signée pour encadrer l'installation et donner les mêmes droits et devoirs au porteur de projet qu'aux autres habitants : fiscalité, taxe sur les ordures ménagères... La situation illégale d'implantation est donc acceptée et validée par la mairie mais la nécessité de la convention est révélatrice d'un manque de cadre légal.

Aujourd'hui, cet habitant travaille dans une exploitation agricole de la commune qui travaille en agriculture durable et en circuits courts ce qui conforte le maire dans la décision qui a été prise à l'époque.



Nous souhaitons permettre cette installation qui répond à une nouvelle forme d'habitat plus écologique et qui correspond à des nouveaux modes de vies plus mobiles

Christian Roger

Langan (35)

Témoignage de Alain Houanard, 1^{er} adjoint de Langan lisant le témoignage de Daniel Yvanoff, maire de Langan et excusé

La commune a répondu à une demande de RDV d'un porteur du projet qui avait répondu à une offre du « Bon Coin » pour l'achat d'un bâtiment de ferme associé à une parcelle agricole.

Reçu par le maire, le porteur de projet a exposé un projet d'habitat partagé avec la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments anciens et la création de deux habitats légers, en l'occurrence deux yourtes. L'ensemble pouvant accueillir cinq familles avec un espace commun de mutualisation pour les réunions de l'association ou des réceptions, mais aussi des équipements communs à l'ensemble des familles

Le maire a tout de suite été séduit par cette initiative qui permettait de redonner vie à un espace communal inhabité en créant de nouveaux possibles qui correspondaient à un besoin nouveau de notre jeune génération pour laquelle il voulait apporter son soutien. Qui plus est l'approche du projet était structurée.

Le maire a présenté à son équipe municipale ce dossier avec tous les avantages que la commune pouvait en tirer. Le but été d'obtenir l'adhésion et la compréhension du projet afin de faire de cette installation un projet novateur pour la commune.

Le maire voyait une opportunité de redonner vie à un hameau, siège d'une exploitation qui resterait sur la commune sans voir partir des terres chez un agriculteur extérieur avec des mouvements supplémentaires d'engins sur nos routes.

De plus c'était aussi la garantie d'une réhabilitation de bâtiments d'intérêt patrimonial local dont des bâtiments en terre.

Il avait obligation de fédérer tout le conseil à ce nouveau type d'habitat, un habitat partagé avec deux habitats légers qui plus est des Yourtes dans une commune Bretonne rurale.

L'adhésion obtenue il s'en est suivi de nombreuses réunions avec des points d'étapes entre la mairie et l'association tels que la signature du compromis de vente, la présentation des membres de l'association, l'obtention des accords de banque, la validation de la chambre d'agriculture.

Langan qui avait intégré la métropole de Rennes en 2015 avait l'obligation de passer en 2018 d'un POS à un PLUI avec de nouvelles règles d'urbanisme à construire dont la création d'une STECAL (secteur délimité au sein de zone non constructive en zone agricoles ou naturelle)

Le projet a été débattu au niveau d'un comité de pilotage du PLUI Métropolitain dont le maire faisait partie. Cette participation a permis d'identifier tous les acteurs impliqués dans les processus de décisions comme le service urbanisme, la chambre d'agriculture ou l'architecte du département.

Des réunions en mairie ou sur site ont eu lieu pour expliquer l'inscription d'une STECAL à Langan dans une zone agricole et ainsi obtenir sa validation en COPIL et son inscription au PLUI.

Malgré cette validation la commission départementale de préservation des espaces naturel et forestier (CDPENAF) a émis un refus inattendu. Celui-ci a été annulé en proposant une réduction d'emprise des parcelles allouée aux Yourtes.

“ *Ce projet a pu aboutir sereinement grâce à un partenariat transparent entre l'association et la municipalité et une volonté partagée de réussir en recherchant collectivement des solutions pour lever les freins ou objections.*

Daniel Yvanoff

➤ Chauvigné (35)

Témoignage de Henri Rault, maire de Chauvigné

Il y a une dizaine d'années, la municipalité a été sollicitée par une habitante pour installer une yourte sur un terrain classé comme constructible sur la carte communale et qu'elle projetait d'acheter avec son mari. Le maire avait lui-même porté un projet de maison en bois il y a une trentaine d'années lors de son arrivée sur la commune et avait à l'époque rencontré quelques réticences et interrogations. Aujourd'hui, le maire constate que les maisons en bois sont totalement acceptées. Intéressé par le côté expérimental de la démarche, d'autant plus que la yourte viendrait s'insérer dans un quartier très hétéroclite architecturalement et sans bâtiment patrimonial ; des maisons néo-bretonnes, des maisons au style contemporain, des maisons en bardage bois... le maire s'interroge : pourquoi pas une yourte ? L'habitante est invitée à présenter son projet en conseil municipal. Le projet rencontre plus de stupéfaction que d'opposition. L'aval est donc donné à la famille. Lors du nouveau mandat, l'habitante a décidé de s'impliquer dans l'équipe municipale.

Le permis de construire est déposé et accordé sous le régime de la carte communale régi par le règlement national d'urbanisme. Celui-ci laisse une large marge d'appréciation. Les habitants s'exonèrent des taxes dues au même titre que les autres habitants de la commune.

“ *L'expérimentation permet d'avancer, il ne faut pas avoir peur de l'échec*

Henri Rault

Témoignage de Virginie Elshout, habitante en yourte, adjointe aux affaires sociales, scolaires et communication

Pour Virginie Elshout et sa famille, la yourte est un coup de foudre, un rêve accessible. Ils ne sont pas dans une démarche militante, même si leur maison a un aspect singulier, elle est connectée aux réseaux et équipée de tout le confort sur 80m² au sol. Dans le voisinage, si la yourte a suscité la curiosité les premiers temps, il n'y a pas eu de rejet de la part de la population qui a intégré sa présence. Virginie souligne l'importance d'un certain espace libre autour de l'habitat léger pour le confort phonique vis-à-vis des habitants et des voisins : « *on entend très bien les oiseaux mais aussi les voisins qui nous entendent aussi.* ».

➤ Lanvallay (22)

Témoignage de Thierry Nicolas, adjoint au maire et Janig Briot, conseillère municipale.

La réflexion de l'installation d'habitat léger sur la commune de Lanvallay s'inscrit dans une réflexion globale sur le projet communal et le « comment se loger à Lanvallay et pour qui ? ».

Lors du précédent mandat, une étude Bimby (Build in my back yard) a mis en évidence le potentiel constructible des parties actuellement urbanisées et la nécessité de proposer des logements plus petits et plus adaptés car la commune présente une offre très/trop importante de pavillons des années 80, trop grands et peu confortables.

Dans ce cadre la commune souhaite acquérir du foncier pour maîtriser l'offre de logement, limiter les lotissements et pourquoi pas proposer un secteur dédié à l'habitat léger.

La commune travaille sur ce sujet de l'habitat léger principalement pour des raisons sociales et écologiques dans la volonté de permettre un accès au logement à tous, tout en préservant l'environnement. Pour cela, la commune dispose du foncier nécessaire en centre bourg et travaille sur les conditions et le cadre de sa mise à disposition.

Enfin, la commune a fait l'acquisition de 6,5ha de foncier agricole en entrée de bourg et souhaite y installer du maraichage notamment pour approvisionner l'école et l'EHPAD soit environ 250 repas/jours. La commune a conventionné avec l'association Agriculture Paysanne pour l'accompagner sur ce projet.



Un secteur dédié à l'habitat léger pourrait répondre aussi à la problématique du logement d'agriculteurs fraîchement installé

Thierry Nicolas

Concoret (56)

Témoignage de Ronan Coignard, maire de Concoret

La présence d'habitat léger sur la commune trouve son origine au début des années 2000 où une association de développement en milieu rural acquière des terres pour proposer de la formation de personnes en conversion professionnelle. L'activité n'a pas fonctionné et les terres ont vu s'implanter de l'habitat léger sans concertation avec la municipalité de l'époque qui n'a pas réagi.

La situation qui dure depuis est mal acceptée par la population qui dénonce une occupation sauvage et un manque d'égalité entre les habitants. En effet, les habitats légers ne sont ni raccordés à l'eau, ni à l'électricité, ne dispose pas d'assainissement, les occupants, peu intégrés à la vie locale, ne payent pas de taxe, ce qui entraîne un sentiment d'injustice.

Dotée d'une carte communale, la commune n'a aucun moyen pour résoudre cette situation conflictuelle.

La commune a fait intervenir les services de l'État pour trouver des solutions mais ils ont jusque-là donné des avis divergents en fonction des services : réponse fiscale, réponse juridique...

Ateliers d'intelligence collective

Les participants sont invités à se répartir dans les 4 ateliers pour réfléchir et échanger sur 4 situations particulières.

Le déroulé des ateliers se passe en quatre temps :

- Les motivations pour installer de l'habitat réversible
- Les enjeux, problématiques, questions qui se posent à l'installation d'habitats légers
- Les solutions / les acteurs qu'il faut faire intervenir
- Les démarches pour mener à bien un projet

➤ **Pourquoi l'habitat réversible ? Motivations ? Pourquoi favoriser des habitats réversibles ? Quelles sont les motivations qui peuvent amener à vouloir rendre possible leur installation ? En quoi répondent-ils à des problématiques sociales, sociétales, environnementale... ?**

Synthèse des 4 ateliers :

Un impact **environnemental** positif :

- Préservation de la perméabilité des sols
- Construire de manière plus écologique (matériaux biosourcés, locaux)
- Avoir une empreinte écologique plus douce, habitat sans fondation, souvent de plus petite taille
- Habiter un terrain naturel/vert sans le détruire
- Partager des communs pour mutualiser/optimiser les usages (réduire les coûts + vivre ensemble)
- Pouvoir expérimenter et faire machine arrière : réversibilité du projet. Le terrain peut redevenir facilement naturel.

Un vecteur de **vie/dynamisme locale** :

- Impulser une dynamique de territoire
- Attirer, accueillir et intégrer de nouveaux habitants
- Accueillir/soutenir des porteurs de projet et de nouvelles populations qui s'investissent dans la vie locale
- Favoriser la diversité de l'habitat et de l'habitant et par extension la tolérance, les nouvelles manières de penser, de vivre
- Être inspirant pour les citoyens et les autres communes, être source d'exemple
- Faciliter l'arrivée de nouveaux habitants, notamment jeunes familles, pour répondre à des fermetures de classes
- Bord de mer : Accueillir un public d'actifs où les prix du foncier rendent la propriété inaccessible à une population présente toute l'année.

Un levier de l'activité **économique** :

- Besoin de loger les agriculteurs en zone A
- Envie d'installer de jeunes porteurs de projets en agroécologie
- Loger les saisonniers
- Accueillir des porteurs de projets d'activité économique qui ont besoin de se loger
- Revitalisation de centre bourg par une consommation locale

Une réponse aux questions **sociale et culturelle** :

- Accessibilité financière du logement pour tous
- Projets intergénérationnels d'entraide tout en valorisant du foncier
- Agilité de l'habitat réversible : mobilité professionnelle, familles monoparentales, accompagner une période de vie difficile (centre-bourg, commerces)
- Accessibilité aux jeunes foyers
- Séparer la propriété du foncier de l'usage du terrain
- Une nouvelle forme de logement social face à la désertion des bailleurs sociaux en milieu rural
- Accueillir des familles/enfants hors des radars
- Valorisation des jardins des « pavillons » : accueil + rente. Echanges intergénérationnels.

Pour **innover** :

- Volonté de faire différemment, de se démarquer, d'innover
- Permettre un autre mode de vie / répondre aux demandes croissantes de personnes souhaitant vivre en habitat réversible
- Être original, se faire remarquer, être pionnier
- Démontrer que c'est possible d'habiter autrement

Une solution à des problèmes d'**urbanisme** :

- Développement du territoire, dynamisme
- Densifier le territoire
- Lutter contre la spéculation financière
- Permettre la réversibilité d'un foncier communal
- Valoriser un foncier en attente d'un autre projet futur – projet transitoire
- Pouvoir expérimenter et faire machine arrière : réversibilité du projet
- Réaliser un projet de logements rapidement (par rapport à la construction de lotissement)
- Faciliter la rénovation en permettant d'habiter provisoirement proche du chantier
- Apporter une réponse à une forme de marginalité ou d'illégalité
- Régulariser une situation

➤ **Atelier 1 : Une commune souhaite porter/soutenir un projet d'installation agricole avec de l'habitat léger : comment faire ?**

Avec la participation de la commune de Lanvallay

Animation / rapporteur : Eric Ferrachat et Thibault Willemin (Hameaux légers)

Points bloquants des projets d'installation

Le foncier

- Le coût du foncier et l'absence de réserve foncière pour la commune
- Pression foncière liées à la localisation insulaire (Mary-Anne Bassoleil, réseau agricole de îles atlantiques)
- Pour cause : la spéculation foncière : terrains agricoles qui partent en terrain de loisirs
- Manque de bâti sur les terrains agricoles
- Absence de sièges d'exploitation disponibles à cause des changements d'usage de bâtiments agricoles pour de l'hébergement touristique ou des résidences secondaires, comme à la Haye Fouassière (44)
- Tensions d'usage entre le milieu agricole et le milieu urbain
- Manque de biens sur le marché locatif pour accueillir des paysans

Les cédants

- Transmission du terrain : manque d'alternatives au mode de transmission parents-enfants (conversion du matériel du bâti), problématique pour abaisser les coûts du nouvel exploitant. → Volonté de proposer des alternatives économiques (Delphine Delcambre, élue à Le Verger)
- Manque d'information des cédants sur les possibilités de transmission
- Transmission des fermes entre voisins : agrandissement / tensions et concurrences
- Fermes intransmissibles : manque de repreneurs pour les grandes exploitations

Un décalage entre élus et porteurs de projet

- Attentes des élus vs attentes des porteurs de projets (surface, type de culture, commercialisation)
- Interrogations sur les demandes non conventionnelles de porteurs de projet / de projets collectifs / micro fermes : comme Annie Berrivin et Patricia Nicolas, élues à Plogastel Saint Germain dans le Finistère qui ont une demande d'un groupe de 5 personnes qui projette de s'installer en ferme pédagogique en permaculture / multi-activités (culture de chanvre, petits animaux, projets d'insertions) avec un besoin d'habitat léger
- Manque d'informations / désarroi des porteurs de projets, qui ne savent pas par quoi commencer, à qui s'adresser (qui est soutien/opposé ?)
- Lenteur, lourdeur des démarches pour les porteurs de projet
- Manque de connaissances techniques de certains élus, réticence à la nouveauté parfois
- Peurs sur l'acceptation des exceptions au droit pour les habitants / les voisins

Les verrous d'urbanisme et administratifs

- Difficulté d'installer collectivement des agriculteurs
- Relocaliser de l'habitat en zone viticole, aire protégée AOC / La Haye Fouassière - Jean Marie Morel (adjoint à l'environnement, cadre de vie)
- Construction - autorisation d'urbanisme en zone A : difficulté de faire des habitations à proximité de leur exploitation (à part les activités demandant de la "surveillance" : les truffiers, le safran, l'élevage...) → besoin de faire évoluer de ce cadre légal contraignant
- Surface minimale en agricole pour installer un habitat d'agriculteur (Marc Demasse, Hédé Bazouges)
- Manque de connaissance des moyens pour légaliser l'habitat réversible
- Compétence à l'agglomération, besoin de lobbying pour débloquer les préjugés sur l'habitat léger
- Temporalité des démarches d'urbanisme (temps long : quelques années) peu compatible avec la temporalité requise par les porteurs de projets (temps court : quelques mois)

Pistes de solutions

- Réaliser un diagnostic et une veille foncière sur les projets de cession
- Inventorier les terrains éligibles à une activité agricole
- Recenser le besoin de logement lié aux pratiques agricoles
- Mettre en réserve du foncier et donner la priorité systématique à l'installation
- User du droit de préemption, recourir aux EPF et à la SAFER, aux foncières (Terre de Liens)
- Revendiquer le droit à l'expérimentation et développer les espaces-test agricoles
- Demander et argumenter la création de STECAL comme réponse au besoin urgent de logement des agriculteurs
- Recourir à la délivrance d'autorisations d'occupation et de permis précaires en attendant l'évolution du PLU
- Plaidoyer pour la réversibilité des constructions comme solution contre l'artificialisation complémentaire aux incitations à la rénovation et la densification

- Adopter une stratégie pour le territoire et anticiper les démarches d'urbanisme en faisant évoluer les documents dès que possible (notamment PADD, OAP), et ce avant même d'être sollicité par des porteurs de projet
- Prendre connaissance de projets en cours ou aboutis ailleurs pour s'en inspirer (faire appel aux associations, BruDED, Hameaux Légers, pôle InPACT, CIVAM, etc)
- Déposer plusieurs STECAL de façon coordonnée sur de nombreuses communes pour faire passer un message politique basé sur un besoin et un argumentaire partagé
- Mener une étude de faisabilité d'un hameau léger agricole / régie agricole basée sur de l'habitat léger
- Etudier l'opportunité d'une MEAD (Maison d'Éducation à l'Alimentation Durable) à l'instar de Mouans-Sartoux (06) pour sensibiliser les habitants et leur présenter les projets d'installations comme des valeurs ajoutées au territoire, et qui bénéficient au bien commun

➤ **Atelier 2 : Une commune souhaite porter en régie un permis d'aménager en habitat léger : Comment faire ?**

Avec la participation des communes de Guipel et de Hédé-Bazouges

Animation : Mikael Laurent – BRUDED / rapporteur : Marion Bruère - Hameaux légers

Les enjeux, les problématiques, les questions qui se posent

- Risque de mauvaise inscription dans le paysage
- La réaction des autres habitants, acceptabilité d'un nouveau projet immobilier dans le bourg, acceptabilité visuelle, sociale
- Peur du nomadisme, des gens du voyage, d'une population marginale
- Jalousie : liberté, équité, prix du loyer du terrain par rapport à un propriétaire qui a dû s'endetter « trimer toute sa vie » pour rembourser son prêt.
- Crainte de voir son bien dévalué du fait de l'installation d'un habitat réversible à côté.
- Viabilisation et accès aux réseaux : eau potable, assainissement, électricité, gaz, télécommunication, sécurité incendie, voirie, collecte des déchets
- Comment faire rencontrer l'offre et la demande ? Comment trouver des habitants ?
- Choix des terrains : quel type de terrain proposer ? Souvent les terrains proposés ne correspondent pas aux rêves des collectifs d'habitat participatif. Comment faire évoluer les représentations des futurs habitants ?
- Comment accorder des projets mixte (habitat et agriculture) avec un PLU binaire : urbanisé ou N/A. Un mode de vie à l'interface entre habitation et agriculture
- Comment choisir les habitants ? Les risques/peurs d'accueillir « un clan ». Comment permettre à tous d'y accéder ? Quelle ouverture ? Équité vs. Passe-droit/clientélisme ? Ouverture vs marginalité
- Comment construire une objectivation de l'intérêt général ?
- Question acoustique pour le voisinage (on entend ce qui se passe dans la yourte) : spécifique à l'habitat en toile
- La nature et la propriété du foncier : louer ou acheter ?
- Comment cadrer le projet en tant qu'élu ? Soit bail emphytéotique soit achat du terrain par les futurs habitants.
- Mixité fonctionnelle au sein des constructions : un habitat léger pour un agriculteur. Et en milieu urbain ? Des bureaux légers ? Éduquer, habiter, travailler
- Quid des prescriptions sur la réglementation thermique : RE 2020, RT 2012 -20 % qui peuvent figurer dans une OAP
- Comment dépasser le catalogue de l'habitat léger, dépasser les clichés sur la yourte et la tiny et proposer des habitats nouveaux et créatifs ?

- Comment ouvrir et maîtriser le projet en même temps ?

Les solutions envisagées, les acteurs qu'il faut faire intervenir

- Proposer des espaces de travail partagés réversibles et pas que de l'habitat :

- Proposer un coworking en habitat réversible
- Créer de la rencontre et du lien : salle communale, ou un jardin partagé/un espace partagé pour que les autres habitants puissent venir sur le terrain pour créer du lien
- Idée : propriété communale des espaces communs

- Élargir les horizons du catalogue de l'habitat réversible pour permettre de changer les imaginaires :

- L'association Hameaux Légers a le projet d'un éco-centre de l'habitat réversible pour exposer des modèles imaginés par des étudiants architectes (de Nantes)

- Arrêter les règles trop contraignantes dans les PLU :

- Par exemple arrêter de parler de faîtes et plutôt parler de hauteur de construction. Adapter le champ lexical, se concentrer sur l'essentiel, pour éviter d'avoir une maison « classique » en référence.
Exemple : L'entreprise Cahute (constructeur de petite tiny house) a fait accepter un projet par les architectes des bâtiments de France.
- Créer des cadres/OAP souples et bien circonscrits, s'autoriser à expérimenter/lâcher prise sur certains projets
- Acteurs : en amont du PLU, pour créer cette OAP ou une charte adaptée à ce type d'habitat, mener un travail collaboratif avec le CAUE, les habitants, des organismes de conseil, des élus, les EPCI, l'agence locale énergie et climat...
- Intégrer dans l'OAP un « visa architectural » spécifique > une notice de prescription ?
- Via un appel à projet la commune peut demander/choisir un projet qui respecte certaines prescriptions paysagères.

Exemples

- **CC de Nozay** : appel à Projet « réinventer rural ». L'appel à projet permet aussi de sélectionner des habitants qui correspondent à des critères et besoins du territoire. Attention à ne pas avoir des dossiers trop complexes (qui écarteraient certains porteurs de projets) ou à proposer un accompagnement gratuit des porteurs de projet.

- **Lanvallay** : réflexion pour acheter des habitats réversibles et les louer afin de rendre le logement vraiment accessible. La SCIC Eclis propose une maison MIMA en bois démontable à 50 000€. Pour proposer un hébergement d'urgence. Idée que la commune loue une ou deux tiny houses en démarrage.

- **Rezé, urbanisme transitoire, bail précaire** : on pourrait imaginer que la commune loue les terrains/les tiny : donner un accès économique à du logement en milieu urbain.

- Utiliser les franges pour réaliser ces types de projets ?

- Les franges des zones urbanisées sont souvent laides avec des lotissements, réinventer ces franges pour achever formellement l'urbanisation ?

- Trouver le bon modèle juridique par la commune :

- Bail emphytéotique avec location de lots : la gestion locative est lourde pour la commune
- Bail emphytéotique, location à une association d'habitants qui se charge de la gestion locative
- Vente de lots

Les démarches pour mener à bien le projet

Le groupe de travail a imaginé les étapes de déroulé d'un projet.

1/ Sensibiliser les habitants

Conférences, réunions, discussions, expositions... ;

- ➔ Pour commencer à démystifier le sujet, lever les a priori

2/ Dans le cadre d'un PLU/PLUi mener un travail collaboratif avec élus, habitants, organismes de conseil (CAUE), services de l'Etat, EPCI, agence locale énergie et climat...pour :

- ➔ Définir le/les projets de la commune/EPCI :
 - Objectiver en quoi le projet est d'intérêt général et répond aux besoins du territoire.
 - Proposer des espaces de travail partagés ou que de l'habitat ?
- ➔ Identifier les terrains :
 - Les franges des zones urbanisées sont souvent laides avec des lotissements, possibilité de réinventer ces franges pour achever formellement l'urbanisation.
- ➔ Poser un cadre réglementaire qui permette l'innovation et la maîtrise du projet :
 - Créer des cadres/OAP (Orientations d'aménagements et de programmation dans un PLU.I) souples et bien circonscrits qui intègre des prescriptions paysagères
 - Élaborer une charte paysagère
- ➔ Rendre compte de ce travail et des projets que cela pourra permettre auprès de la population. Ouvrir les échanges avec la population

3/ Avant de lancer un projet spécifique, vérifier l'intérêt des habitants par exemple en lançant un appel à manifestation d'intérêt **sur le souhait** d'installer un habitat réversible sur la commune (avec un cahier des charges reprenant les OAP et les souhaits de la municipalité) **et sur le type d'habitat** (léger, mobile, démontable ... qui souhaiterait être installé

4/ Engager le projet

Réaliser un cahier des charges pour une Moe de conception (urbaniste, paysagiste) et toujours en concertation avec une variété d'acteurs (ABF, services de l'Etat, CAUE, ALEC...habitants), :

- ➔ Définir le type de projet (uniquement habitat ou également espaces de travail), les types d'habitats qui seront acceptés, la manière dont l'unité architecturale sera assurée (règlement). Possibilité d'exiger un visa architectural. Exemples de critères :
 - Accessibilité financière
 - Matériaux biosourcés
 - Réversibilité
 - Formes, critères ABF
- ➔ Intégrer dans le projet une salle communale, un jardin partagé, un espace de travail partagé pour que les autres habitants pour créer du lien, de l'interaction entre les nouveaux habitants et les anciens etc.
- ➔ Définir le modèle juridique de commercialisation : vente de lots libres, bail emphytéotique
- ➔ Définir la manière dont on sélectionnera les postulants

- ➔ Possibilité de lancer un appel à projet sur la création architecturale : faire accompagner le collectif/les habitants par des architectes/urbanistes/paysagistes/constructeurs qui proposeraient des habitats répondant au cahier des charges
- ➔ Echanger avec des bailleurs sociaux qui pourraient faire construire des habitats qui seraient ensuite loués (par ex. sous la forme du « dialogue participatif » / loi MOP)
- ➔ Imaginer des aménagements et des réseaux également réversibles : par exemple en réalisant les stationnements en entrée de parcelles, par de voiries lourdes, accès aux logements via des passerelles en bois au-dessous desquels courraient les réseaux (non enterrés donc)
- ➔ Importance d'informer la population à l'issue de cette étape

5/ Déposer le permis d'aménager

Toujours continuer d'informer sur le projet. Communiquer sur les critères qui ont été définis

6/ Intégrer les nouveaux habitants

Imaginer une manière de faire se rencontrer les anciens et les nouveaux habitants

➤ Atelier 3 : Une commune est sollicitée par un projet privé d'habitat léger en zone N / A : Quelles réponses apporter ?

Avec la participation des communes de Langan et de Concoret

Animation : Camille Ménéec – BRUDED / rapporteur : Maud Delacroix - Hameaux légers

Les problématiques	Pistes de solutions
Les réseaux : - Quelle responsabilité ? (Sécurité incendie) - Respect des normes d'hygiène et de sécurité : intervention du SPANC -	- Article L111-4
Acceptabilité sociale : - Imaginaires / préjugés sur les populations de ce type d'habitat - Dégradation par les voisins - Peur des passe-droits et privilèges - Sentiment d'injustice - Lien avec la population, notamment les chasseurs et les agriculteurs - Evolution de la valeur du foncier : risque de spéculation	- Présenter officiellement et de manière pédagogique le projet aux riverains / concertation / communication (montrer que les taxes/charges sont payés) - Acceptabilité améliorée si la commune est partenaire du projet - Montrer que c'est des projets sans spéculation (pas de patrimoine) comme la méthode des OFS - Yourte (habitats démontables) ne prend pas de la valeur contrairement au foncier/immobilier - Non-propriété du terrain - Accord volontaire pour payer l'équivalent de la taxe d'aménagement - La mairie peut proposer un terrain constructible en location
Réglementation : - Lien avec l'interco : quota des stecals / densité / non-compatible avec le SCOT / ignorance méconnaissance / temps long de la révision du PLU / relationnel avec les services instructeurs - Hors radar des aides publiques, difficulté d'accès aux prêts aidés - Quelle réponse apporter à des porteurs de projets qui souhaitent s'installer en zone inondable ?	- Intégrer l'Habitat réversible au PADD - La mairie peut délivrer un permis précaire limité dans le temps et argumenté - Créer un STECAL en modification simplifiée - Besoin de faire évoluer les normes - Préconiser des installations sur pilotis (dans zone à risque) - Renvoyer vers les services de l'Etat pour ne pas engager la commune - Demander un Plan départemental ou régional sur les nouvelles formes d'habiter pour faire le bilan et/ou inciter -

Démarche proposée issue des échanges

- Vérifier le zonage et le règlement du PLU/PLUi
- Rencontrer les porteurs de projets, écouter leurs attentes, leur demander en quoi leur projet s'inscrit dans le projet de territoire / les besoins/dynamique locaux. Les inciter à présenter un dossier de leur projet.

- Communiquer au sein du Conseil Municipal (CM) pour avoir une validation collective du CM sur la démarche et l'accompagnement des porteurs de projet
- Aller faire visiter des lieux déjà installés, entendre des témoignages // Solliciter Bruded ou Hameaux Légers
- Consulter le service instructeur (EPCI ou la DDTM) sur la démarche à mettre en œuvre
- Consulter la population pour informer et favoriser l'acceptation locale du projet. Montrer que les taxes/charges sont payées, expliquer le raccordement des habitats au réseau.
- Mettre en conformité les documents d'urbanisme = création d'un STECAL (création, révision ou modification du PLU/PLUi)
 - En lien avec le service instructeur, visite de terrain pour cadastrer
 - Rédaction du règlement (par un BET, ex : Hameaux Légers)
 - Avis consultatif de la CDPENAF
 - Délibération du conseil communautaire (ou conseil municipal si PLU)
- Instruire la demande d'autorisation
 - Organiser une réunion en amont pour présenter le projet aux services instructeurs et clarifier avec eux les dossiers et pièces à fournir
 - > 2 résidences, > 40m² : permis d'aménager
 - Une seule résidence : permis de construire (attention normes à respecter)
 - Solliciter des annexes précisant le projet (ex: charte d'intégration paysagère)

Eléments complémentaires

- En attendant la création d'un STECAL puis l'autorisation (Permis de Construire ou Permis d'Aménager), la collectivité peut délivrer un permis précaire limité dans le temps et argumenté (comme c'est souvent le cas lors de rénovations). Elle peut aussi délivrer une autorisation de stationner si les habitats sont sur roues.
- Attention de ne pas fournir les pièces PC au PA, entraîne de la confusion. Préférer fournir un maximum d'information en annexes
- La mairie peut passer outre l'avis d'un service constructeur.

Questions

- Cas de l'abandon du projet : le STECAL reste-il actif ?
- Est-ce que la création d'un STECAL fait prendre de la valeur au foncier agricole ?
- Que se passe-t-il en cas de changement d'habitat léger ?
 - Si un seul habitat : re-déposer un PC
 - Si plusieurs habitats suite au dépôt d'un PA : quelle démarche ?... (Pas de permis de construire pour chaque installation, néanmoins que se passe-t-il en cas de changement ? (Déclaration en mairie ? Aux services fiscaux ?)
- Préciser la démarche auprès des services fiscaux et des taxes à payer

➤ Atelier 4 : une commune est sollicitée par un projet privé d'habitat léger en zone U (installation chez un privé, installation sur un terrain nu...)

Avec la participation des communes de Chauvigné et de Guipel

Animation : Guillaume Josselin – BRUDED / rapporteur : Stéphanie Lavergne - Hameaux légers

Les enjeux et problématiques

La commune qui est sollicitée par un projet privé d'habitat léger en zone U est d'abord confrontée à un **problème réglementaire** puisque l'implantation d'un habitat léger est soumise aux mêmes règles urbanistiques de sens de faitage, d'implantation... que les habitations 'classiques'. Une majorité des habitats légers ne peuvent répondre aux critères esthétiques ou techniques imposés par les règlements de PLU qui ne prennent pas en compte l'habitat léger et visent l'implantation de bâtiments en dur qui vont marquer durablement l'environnement urbain. Le cadre réglementaire empêche donc de fait l'implantation d'habitats légers.

La réglementation des documents d'urbanisme est aussi un outil pour la prise en compte de l'**intégration paysagère** des projets d'habitat léger. Le choix des sites d'implantation est un point important pour préserver l'unité patrimoniale de certains sites et pour une bonne acceptation sociale des projets. L'intégration paysagère est cependant une notion très subjective et il est souligné que l'implantation d'habitat léger dans certains quartiers au bâti très hétéroclite ne devrait pas poser de problème.

De plus, le volet réglementaire est marqué par l'obligation de **connexion aux réseaux** s'ils sont présents. Dans notre réflexion en zone U, la commune est tenue de développer les réseaux pour tous. Cependant, cette connexion n'est pas toujours en concordance avec les projets d'habitats légers qui sont décrits dans la loi ALUR comme pouvant être autonome sur ce point. Il y a là une contradiction réglementaire.

L'**ambiguïté réglementaire** est identifiée comme générateur potentiel de rejet, sentiment de manque d'équité, de problèmes relationnels entre les habitants. Cette ambiguïté est renforcée par la méconnaissance de la réglementation qui entoure l'habitat léger par les différents acteurs ; élus, techniciens et bureaux d'études. Une formation de ces acteurs semble incontournable.

La question est ensuite posée de la potentielle **concurrence de l'habitat léger avec les logements vacants** souvent présents en centre bourg. Il en ressort qu'on est ici plutôt dans une complémentarité. Les logements vacants en centre bourg demande une acquisition de bien, des travaux souvent lourds... Nous sommes donc sur un projet de vie et une échelle de temps qui n'est pas celle de l'habitat léger. Cependant, le dynamisme apporté par l'implantation d'habitats légers peut provoquer indirectement une demande de logement en centre bourg.

La commune est ensuite confrontée à un **enjeu social d'acceptabilité du projet**.

Les rejets / les réactions qui sont souvent motivés par la peur du changement ou de la différence peuvent être circonscrits par **la communication ou l'échange entre les acteurs** ; mairie, habitants, porteurs de projet dès les prémices de la réflexion/échanges avec le porteur de projet.

De plus, l'installation d'habitats légers peut générer un **problème d'équité** entre les administrés. La collectivité doit donner la possibilité aux habitants des habitats légers de **s'acquitter des mêmes taxes** que l'ensemble des administrés ; enlèvement des ordures, fiscalité, réseaux...

Enfin sur ce point de la communication, le projet sera toujours plus évident à soutenir par la collectivité si le porteur de projet à une démarche de transparence. Une rencontre avec la municipalité aura en général un impact positif sur la volonté de la collectivité à soutenir un projet. Le point n'est évidemment pas complètement contrôlable par la collectivité à moins d'impulser une politique de communication sur le sujet mais qui pourrait provoquer un 'appel d'air' pas forcément souhaité...

Les solutions / les acteurs qu'il faut faire intervenir / les réponses à apporter dans les démarches

Dans le cas d'une demande en zone U, la solution décrite dans le témoignage de Chirstian Roger de Guipel est réexplorée. Il s'agit de faire une **convention tripartite** entre la commune / le porteur de projet / le propriétaire pour protéger tout le monde et permettre au porteur de projet d'avoir une **adresse reconnue** (services fiscaux, employeur, banque...) et de **s'acquitter de ses impôts, marqueur et garant de l'équité entre les administrés**.

D'autres solutions ont été évoquées mais peu développées comme le **permis précaire** pour l'installation sur un terrain privé ou la **convention d'occupation précaire** pour un terrain de la collectivité.

Ces options provisoires apparaissent comme des solutions à court/ moyen terme pour répondre à des demandes avec un besoin souvent immédiat et qui donne le temps d'une réflexion en conseil municipal ou d'une adaptation du document d'urbanisme.

Une **demande de certificat d'urbanisme opérationnel** pour le pétitionnaire peut être une première étape surtout pour les communes où l'instruction est faite par l'EPCI. Cette démarche doit permettre de savoir si le projet est réalisable et permet aussi de connaître les points bloquants.

La communication a été présentée comme un axe majeur de ce type de projet et doit pouvoir se faire depuis et vers tous les acteurs du territoire pour éviter les frustrations et désamorcer les situations bloquantes.

D'une manière générale, les échanges ont mis en évidence l'importance de **l'anticipation** pour éviter des situations de blocage. Etant donnée la durée des procédures d'évolution des documents d'urbanisme et les discussions passionnées que peuvent parfois engendrer la question des habitats légers, il paraît nécessaire que cela soit **discuter par les conseils municipaux « à froid »** avant que la situation ne se présente pour dépassionner les débats et avoir une réponse à apporter au porteur de projet qui se présente. La réflexion peut aussi se faire dans le cadre de **démarches citoyennes** par l'intermédiaire d'ateliers participatifs par exemple. La position de la mairie sur le sujet peut ensuite faire l'objet d'une communication auprès des habitants.

Sur une échelle de temps plus longue, la **prise en compte de la loi ALUR** dans les documents d'urbanisme semble indispensable par la création de zones spécifiques bien insérées dans la zone urbaine pour éviter l'isolement mais en respectant les besoins de distance pour le confort phoniques ou, de manière plus diffuse, permettre par un règlement adapter l'installation dans certains quartiers d'habitats légers sur l'espace privé.

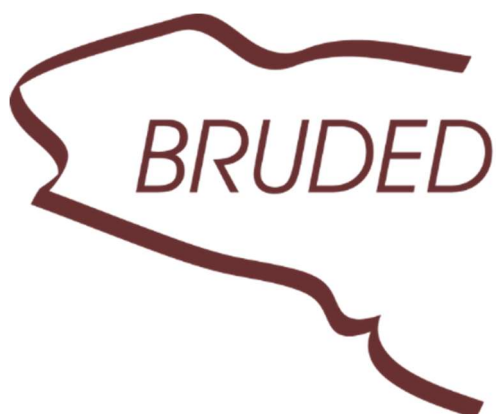
Liste des participants ou excusés*

Prénom	Nom	Fonction	Commune
Nadine*	Abjean*	Élue	Plouguerneau
Thomas	Anfray	Élu	Saint Sulpice la forêt
Mélanie	ANGER	Élue	La Chapelle-Thouarault
Perrine*	ATERIANUS*	Conseillère municipale	Saint-Malo de Phily
Véronique	Bailble	Agent urbanisme	Plerguer
Annick*	BARRE*	Élue	Laz
Mary-Anne	Bassoleil	Animatrice d'une association agricole	Réseau agricole des îles atlantiques (https://raia-iles.fr/)
Jean-Christophe	Bénis	Maire	Hédé-Bazouges
Annie	BERRVIN	Maire	Plogastel Saint Germain
Isabelle	Bertin	Maire	Ercé en Lamée
Patrick	Besnard	Maire	Romazy
Anne-Charlotte	BLANCHARD	Agent	CC Bretagne romantique
Hyppolyte	Blandin		Bains de Bretagne
Vincent	Bouche	Adjoint en charge biodiversité-environnement	Saint Lunaire
Amel*	Bounaceur*	Aucune	AVD AVOCAT
Janig	Briot	Élue	Lanvallay
Romane	Cadars		Concarneau
Anne Sophie*	Cambier*	Sous-préfecture Lorient	Etat
Cindy*	Chatelais*	Élu	Cornillé
Isabelle	Clément Vitoria	1ere adjointe	Hédé-Bazouges
Ronan	Coignard	Maire	Concoret
Alice	Collin	Doctorante	Université de Rennes
Claude	Cotton	Élu	Silfiac (56)
Arthur	De la Villesboisnet	Élu	Tréveneuc
Delphine	Delcambre	Élue	Le Verger
Marc	Demasse	Élu associatif	Ce qui nous lie
Virginie	ELSHOUT	Adjoint(e) au maire	Chauvigné
Valérie*	EVENNOU*	Secrétaire générale	Laz
Kévin*	FOURNIERE*	Élu	Lanvallay
Lise	Gaillard	Doctorante en architecture	ENSA Bretagne
Pierre	Galopin	Elu municipal	Muel
Cécile	GAUDOIN	Architecte	GAUDOIN, architecte
Patrice	Gautier	Maire	Mairie d'Evran / Dinan Agglomération
Amélie	Goulven	Conseillère municipale	Tréveneuc
Rémi*	Goupil*	Agriculteur / représentant à la CDPNAF	Confédération paysanne 22
Justine*	Hardy*	Conseillère	Saint Senier Sous Avranches - Communauté des communes de la baie du Mont Saint Michel
Charles	Hilbey	Élu 3e Adjoint	Bretagne porte de Loire Communauté (Lalleu)
Alain	Houanard	Élu 1er adjoint	Langan
Noëlle	JAMOIS	Elue	Molac (56230)
Pierre-Yves	JAN	Co-président	PARASOL 35 / HPO-Habitat Participatif Ouest
Isabelle	Joucan	Maire	Guipel
Mathieu	Kuntz	Élu	Saint-Martin-d'Uriage (38410)
Vincent*	Lagogue*	Élu	Evran

Samuel	LANOE	AMO/AMU participatifs	Aménagements	L'EPOK
Thierry	Lassalle	Élu		Bretagne porte de Loire Communauté
Stéphanie	Lavergne	AMO		Hameaux Légers
Yoann*	Le Fol*	Elu		Allaire
Jérôme	Legoff	Adjoint		Evran
Yvan	LE GOFF	Accompagnateur		Association l'Epok
Yoann	Le guellec	Élu		Guipel
Patrick	Lemesle	Adjoint		Laillé
Marie-Armelle	Locard	Conseillère municipale		Peillac
Thierry	Lohr	Elu		Plessé
Françoise*	Louapre*	Maire		Laillé
Stéphane	Louazon	Élu		Guipel
Amalia	Modica	Élue		Silfiac (56)
Lémuel*	MONDESIR*	Élu		Saint andré-des-eaux
Jean-Marie	Morel	Adjoint au Maire		La Haye-Fouassière
Erwan	Morvan	Élu		Plouézoc'h
Jean pierre	MOUSQUEY	Élu		Saint André des eaux
Yann	MURY	Agent		Plogastel Saint Germain
Thierry	NICOLAS	Elu		Lanvallay
Patricia	NICOLAS	Conseiller municipal		Plogastel saint Germain
Jean-Louis	Nogues	Maire		Saint-André-des-Eaux
Karine	Norris-Ollivier	Maire-Adjointe à l'urbanisme		PLERGUER
Emmanuel	Perez	Adjoint au chef de service espaces, habitat, cadre de vie		DDTM35
Emmanuelle	PERRIN	Chargée de mission urbanisme et aménagement		GUIPEL-PLELAN
Marie	Piccolin	Élue		Saint Broladre
Marie-Hélène*	Pillot*	Coordination Colibris		Colibris
Mathilde	PILLOT	Élue		Lanvallay
Clarisse	Pinel	Doctorante		Université de Limoges
Mael	Pirou	Élu		Saint André des eaux
Chloé	Pithois			
Patricia*	Quéré*	Adjointe		Commana
Jean-François	Rault	Agent		Bretagne porte de Loire
Henri	Rault	Maire		Chauvigné
Nicolas	REGIS	Impliqué dans une liste aux municipales		Redon
Bruno	RICARD	Maire		LANVALLAY et Dinan Agglomération
Isabelle	RICHARD	Agent		Mairie de SAINT-SENOUX
Christian	Roger	Administrateur		BRUDED Guipel
François	Salliou	Élu		Trémargat
Paul-Eric*	SCHIRR- BONNANS*	Architecte		Paul-Eric Schirr-Bonnans
Joseph	Servel	Élu		Kergrist
Bruno	Suner	Architecte		Le Pré Commun
Gwenaél	Tanguy	Conseiller		Cornillé
Vincent*	Tardieu*	Coordinateur de l'Agora		Colibris
Nicolas	Texier	Adjoint délégué à l'urbanisme		Saint Senoux
Ombeline*	TOI*	Cogérante SCOP Architecture		SCOP 10i2La Architecture
Nadège*	VERNEUIL*	Élue		Trémargat

Organisation et animation			
Camille	Ménec	Chargé de développement	BRUDED
Mikael	Laurent	Chargé de développement	BRUDED
Guillaume	Josselin	Chargé de développement	
Xavier	Gisserot	Coordinateur Relation au territoire	Hameaux Légers
Maud	Delacroix	Coordinateur Relation au territoire	Hameaux Légers
Eric	Ferrachat	Accompagnant de collectivité	Hameaux Légers
Stéphanie	Lavergne	AMO	Hameaux Légers
Thibault	Willemin	Accompagnant de collectivité	Hameaux Légers
Angéline	Broust	Accompagnante élus	Hameaux Légers

* Personnes excusées ou n'ayant pas émargées



BRETAGNE RURALE ET RURBAINE
POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE
19 RUE DES CHENES - 35630 LANGOUËT
www.BRUDED.FR

Rencontre réalisée en partenariat avec l'association Hameaux légers



Ils nous soutiennent

