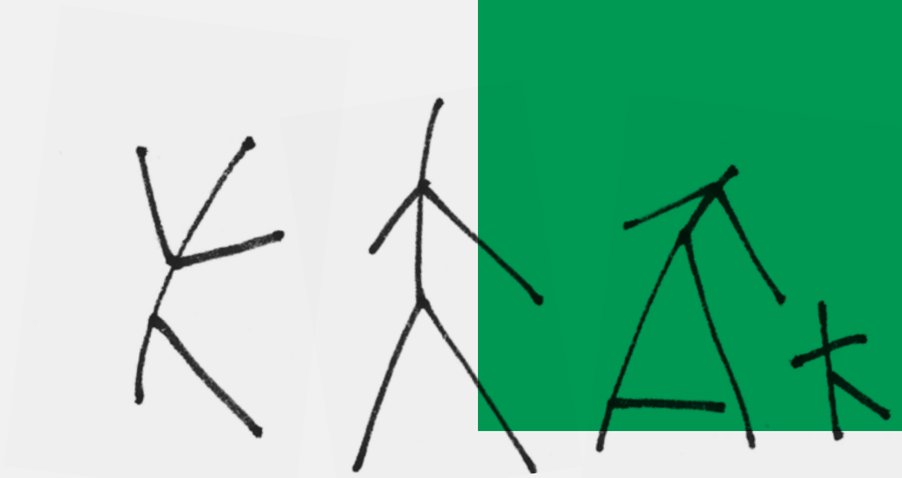
Le cadre de l'habitat réversible

01 OCTOBRE 2020 - RENCONTRES BRUDED

HAMEAUX-LEGERS.ORG 17 20 ASSOCIATION



Accueil

#1 -De quoi parle-t-on ?

— Léger, démontable, réversible *? Eléments de définition*
— Typologie d'habitats
— *Une réponse aux enjeux écologiques et sociaux*

#2 - Le cadre réglementaire
— La loi ALUR
— Les autres situations
— Où installer
—

#3 - Questions / Réponses

#1
Pourquoi des hameaux légers ?

L'accès à un habitat décent, adapté et accessible pour tous.

«4M de personnes restent mal (ou non) logées. 12M voient leur situation fragilisée par la crise du logement. +20% de la population totale est concerné par un problème sérieux de logement.»

24E RAPPORT SUR L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE 2019,
FONDATION ABBÉ PIERRE

L'HABITAT CLASSIQUE, PREMIER RESPONSABLE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN FRANCE

- Parmi les facteurs d'artificialisation des sols, l'habitat couvre en 2014 environ 42 % des sols artificialisés (+ de 2M ha). Depuis 1981, les sols artificialisés ont augmenté de +70% contre seulement 19% pour la population. (2)
- Le secteur du bâtiment représente ~ 19 % de la production de déchets, soit 46M de tonnes par an (à titre de comparaison, par an, environ 30M de tonnes de déchets ménagers sont produits). (3)
- A lui tout seul, le béton est responsable de 8% des émissions mondiales de gaz à effet de serre (source : Chatham House Report, Lehne & Preston, 2018)

DES TERRITOIRES RURAUX QUI SE MEURENT

- 60% des ruraux sont pessimistes au sujet de leur avenir contre 49% des Français. (4)
- 57% des ruraux estiment que leur commune ne bénéficie pas de l'action des pouvoirs publics, contre une moyenne de 36% parmi les Français. (4)

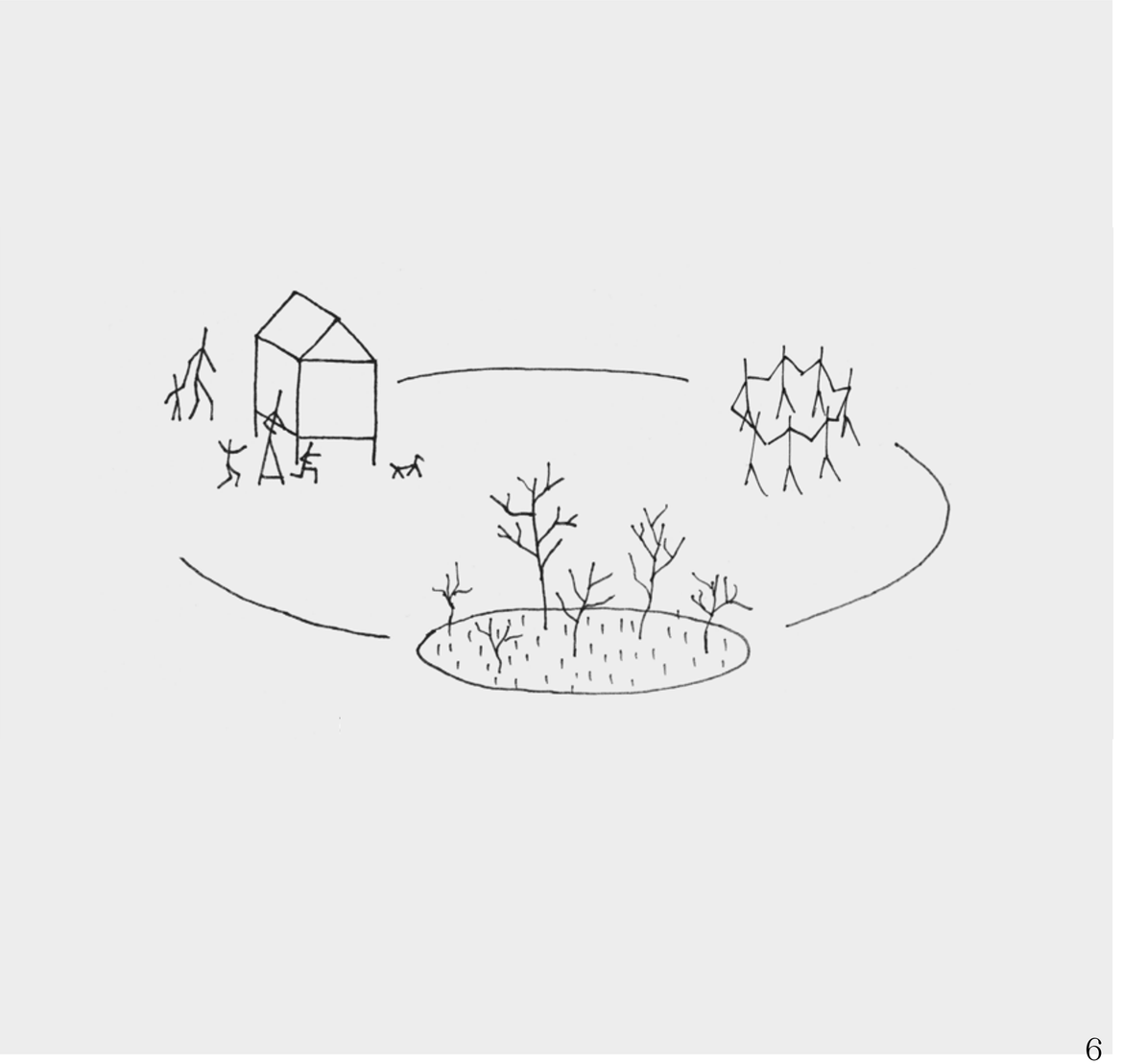
DES FRANÇAIS QUI N'ARRIVENT PAS À FRANCHIR LE PAS ET ONT PEUR DE L'ISOLEMENT

- Pour 81% des Français vivre à la campagne représente la vie idéale. (4)
- 60% des Français déclarent que s'ils devaient créer une entreprise, ils souhaiteraient le faire en milieu rural. (4)

Libres et autonomes, ensemble.

Vers un monde d'entraide où chacun.e est en capacité
de satisfaire dignement l'ensemble de ses besoins,
au sein de territoires vivants.

- *Avoir la possibilité de déplacer son habitat (particulièrement utile en collectif !)*
- *Séparer propriété de l'habitat et propriété de la terre*
- *Réduire son impact écologique*
- *Permettre au terrain de retrouver son état initial (réversibilité)*
- *Autoconstruire facilement et peu cher*
- *S'installer en terrain non constructible (sous conditions)*



Dissocier propriété de l'habitat et du terrain sur lequel il est installé, pour permettre à chacun.e d'avoir la sécurité d'un logement, sans spéculation possible sur la terre.

→ Le *bail emphytéotique* est un outil adapté
pour permettre un "droit d'usage" encadré et sécurisé dans le temps
pour le locataire (jusqu'à 99 ans), contre un loyer modique,
sans possibilité de revendre le terrain

EN PARTICULIER

AVANTAGES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

- Les habitants, réunis en association, sont propriétaires de leurs maisons respectives (mobiles ou démontables) installées sur le terrain.
- Passage d'un droit de propriété lucratif & spéculatif à un droit d'usage du foncier, lié au statut d'habitant.
- Grande accessibilité financière : l'acquisition foncière sort du budget global de l'opération pour devenir une petite charge mensuelle pour l'association des habitants.
- Grande sécurité et stabilité tant que le loyer est payé et la charte d'utilisation respectée : le(s) propriétaire(s) peu(vent)vendre ou transmettre leur terrain sans inquiéter les habitants. Idem, les problématiques des habitants n'ont pas d'impact sur le.s propriétaire.s.
- Système connu et éprouvé largement utilisé en Angleterre (ex : City de Londres), en Espagne (ex : en Castille, Aragon ou Estrémadure).

NECESSITE DE FAIRE CONNAITRE CES SOLUTIONS

- La plupart des personnes installées en habitat réversible vivent illégalement, avec la peur d'être délogées, d'autant plus avec le récent article 14
- L'habitat réversible souffre de nombreux préjugés (c'est pour ça que nous avons préféré abandonner le terme "habitat léger") : pas solide, pas confortable, un choix pour les marginaux ou celles et ceux qui ne peuvent pas faire autrement
- Un cadre légal assez récent (2014), très peu appliqué et encore méconnu

Permettre à tous.tes d'accéder à des habitats
et modes de vie durables, autonomes et solidaires.
Ensemble, nous créons des territoires plus vivants.

NOS ACTIONS

À destination des personnes, collectifs et communes :

1. Accompagnement à la création de hameaux légers
2. Formations (urbanisme, construction, autonomie)
3. Sensibilisation et création d'outils open-source

Ces missions sont soutenues et complétées par des missions de mise en réseau, de R&D et de financement.

① MOBILE

Monté sur roues, il permet de rouler sur la route.

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.

MOBILE-HOME, CONTENEUR, ETC.

③ DÉMONTABLE

L'habitat est conçu pour pouvoir être désassemblé, déplacé et ré-assemblé facilement.

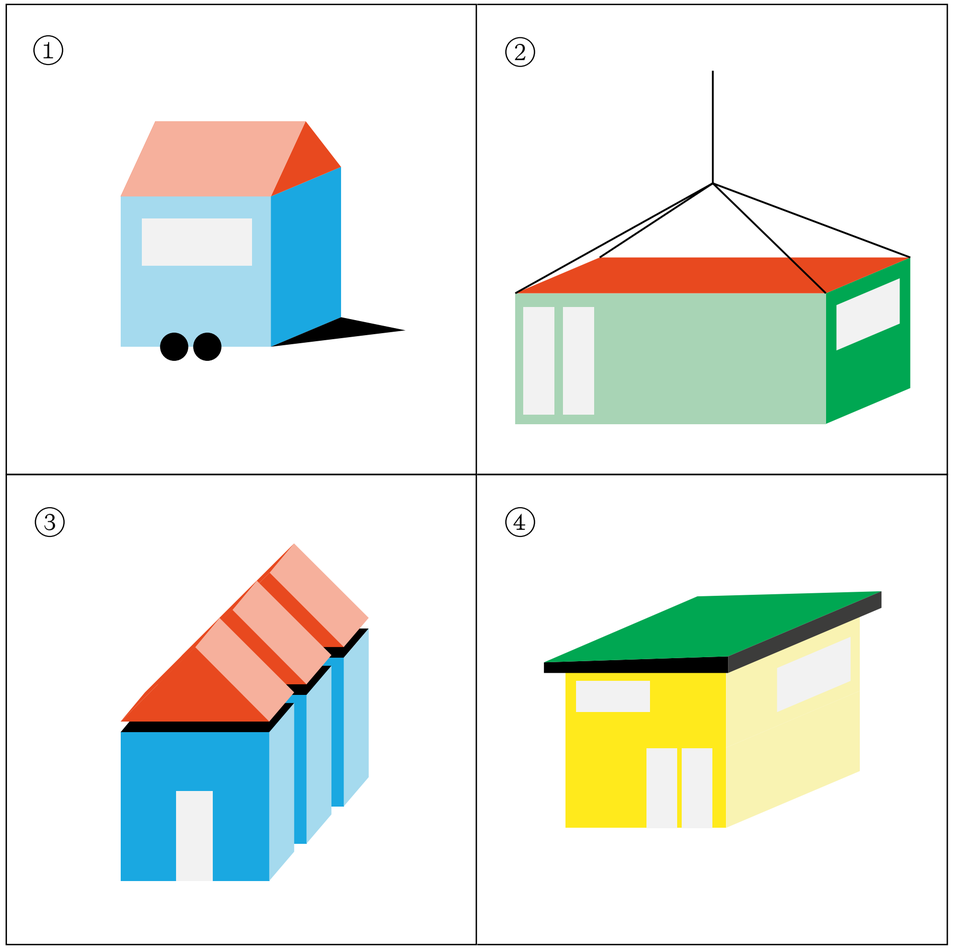
YOURTE, TIPI, MAISON NOMADE, ETC.

④ BIODÉGRADABLE

Conçu à partir de matériaux naturels, à même de se décomposer naturellement une fois détruit.

KERTERRE, MAISON TERRE-PAILLE, ETC.

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

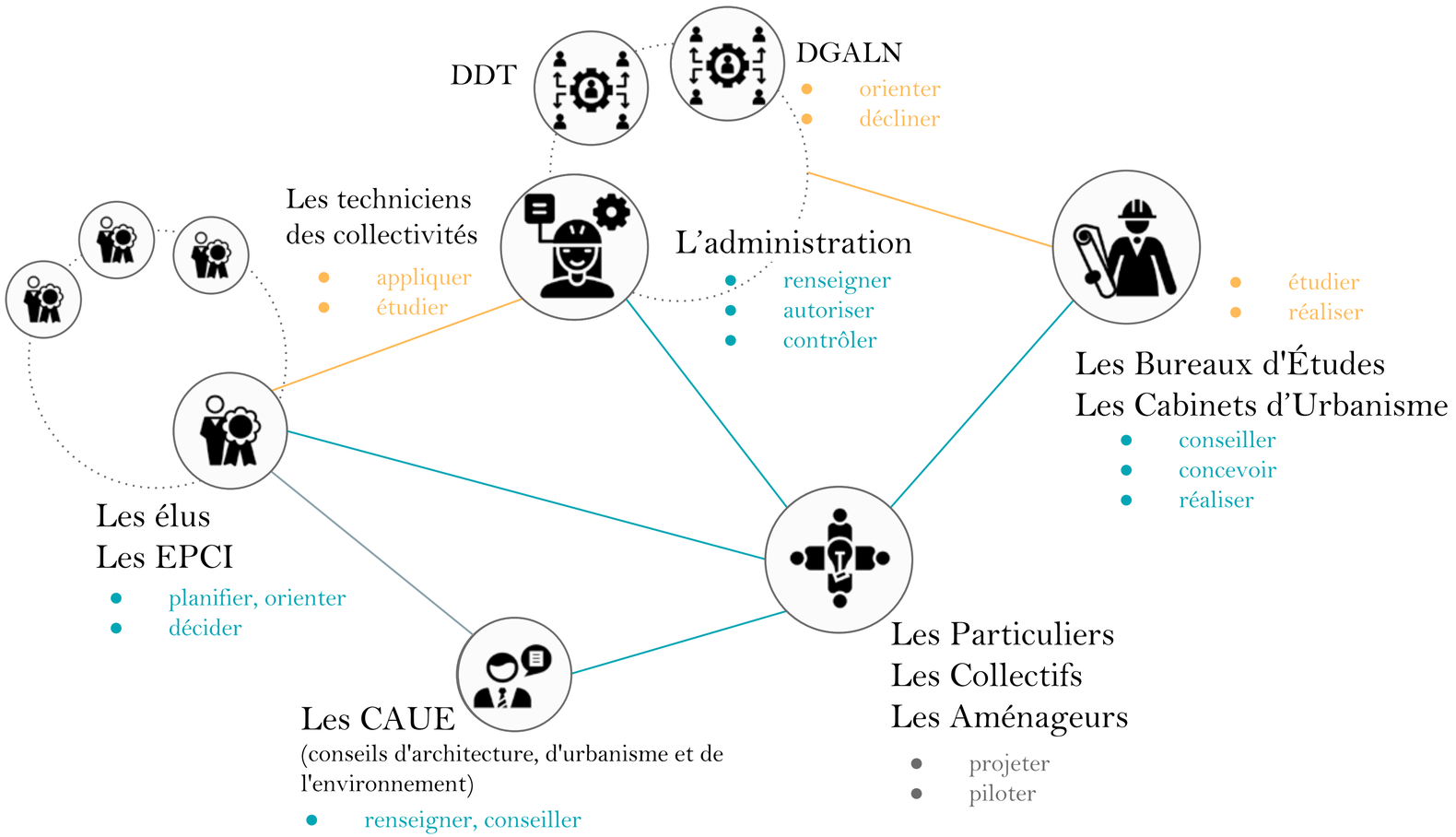


#2
Comment s’installer légalement en habitat réversible ?

L'urbanisme est un ensemble de principes et de règles données pour encadrer l'aménagement du territoire.

En grande partie héritées des politiques antérieures, l'urbanisme constitue un outil pour penser l'implantation puis coordonner la gestion des espaces d'un territoire (habitat, activités économiques (agricole, artisanat, commerces, industries…) et espaces naturels).

Constellation des acteurs de l'aménagement



GLOSSAIRE

— **DGALN :** Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

— **DDT(M) :** Direction Départementale des Territoires (et de la Mer dans les départements côtiers)

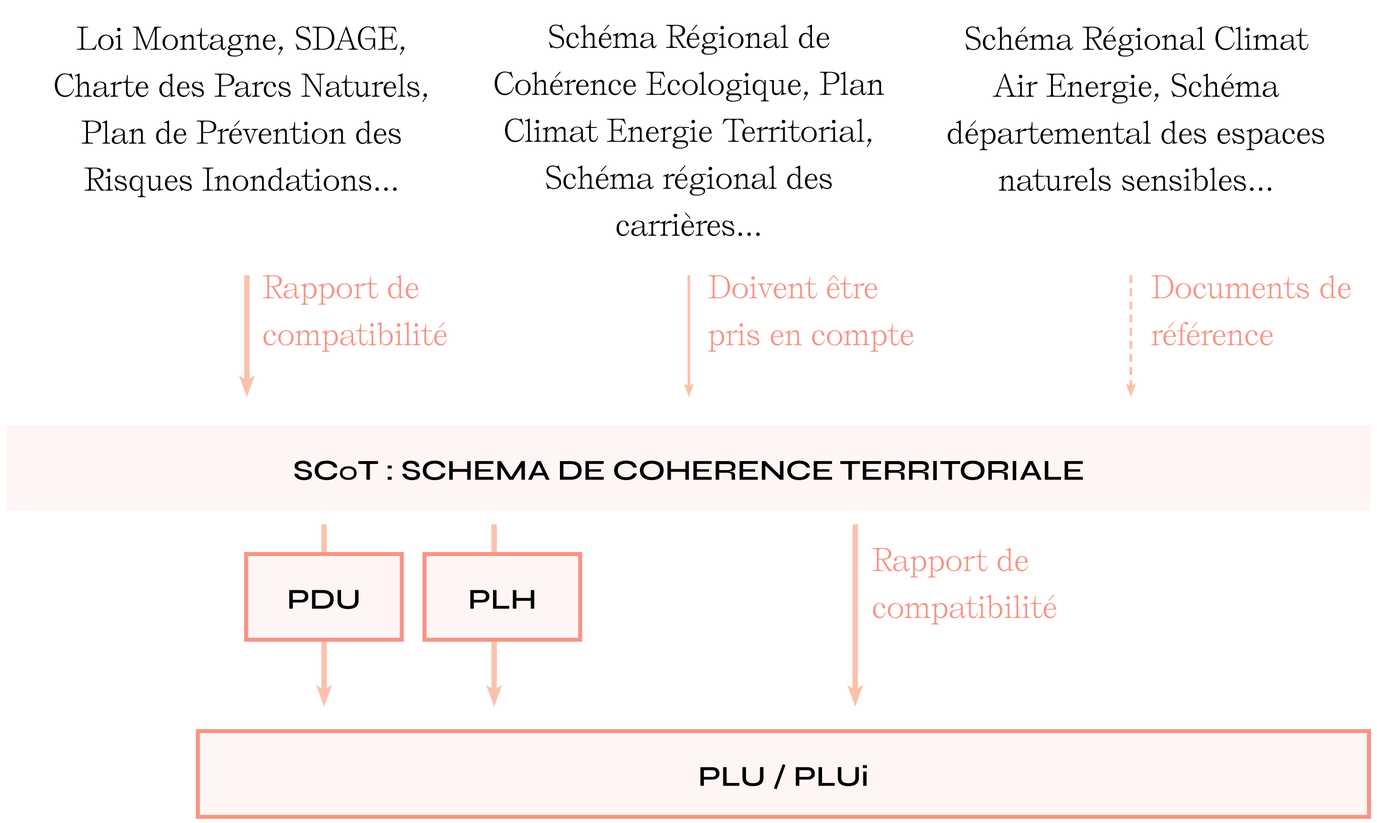
— **EPCI :** établissements publics de coopération intercommunale
- Communauté de communes
- Communauté d'agglo
- Communauté urbaine
- Métropole

— **CAUE :** Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

— **BE :** Bureaux d'études

B.A.B.A. DE L'URBANISME

Hiérarchie des documents d'urbanisme



GLOSSAIRE

SRADDET : schéma régional d'aménage- ment, de développe- ment durable et d'égalité des territoires

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Plan Local de l'habitat

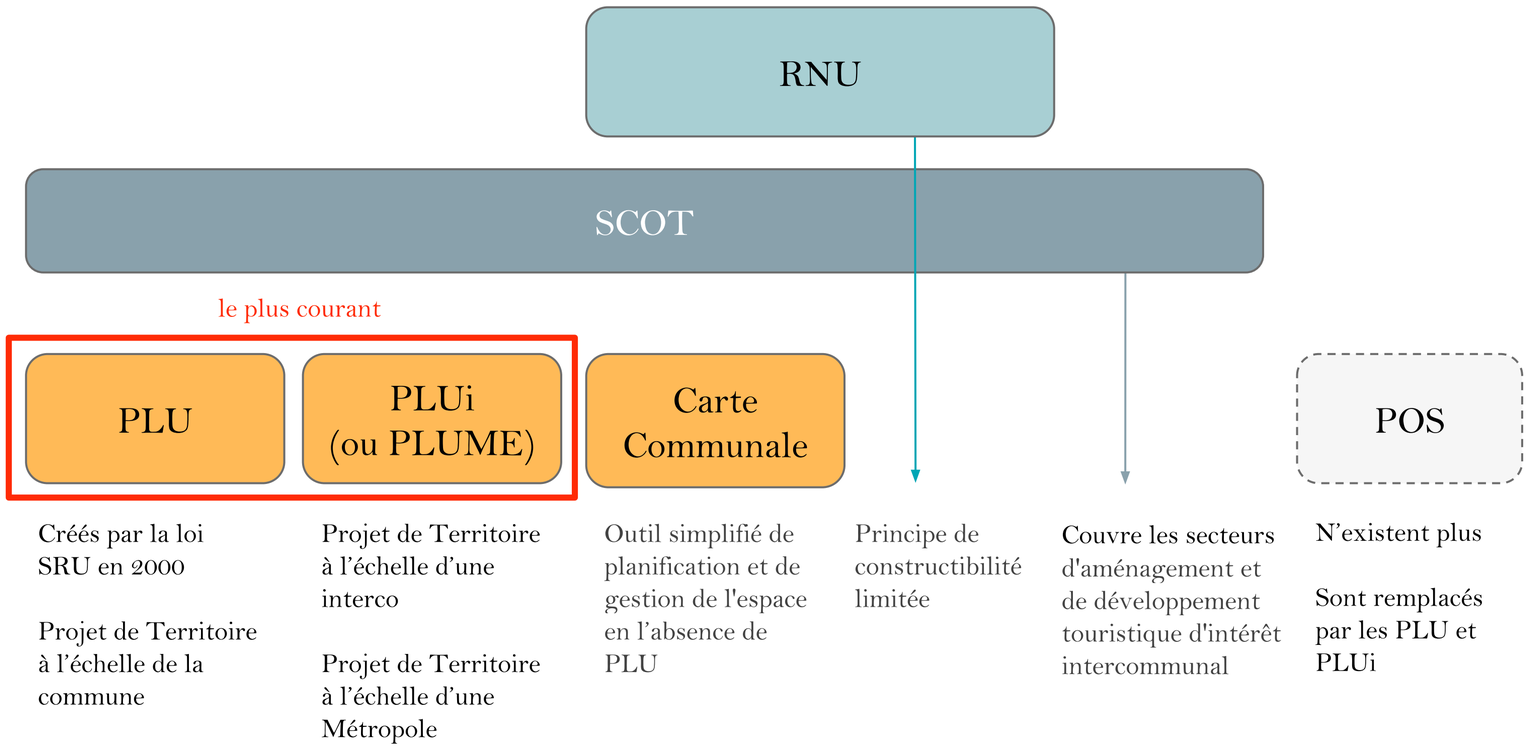
PDU : Plan de Déplacements Urbains

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PA : Permis d'Aménager

PC : Permis de construire

L'échelle communale



GLOSSAIRE

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUm : Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

RNU : Règlement National d'Urbanisme

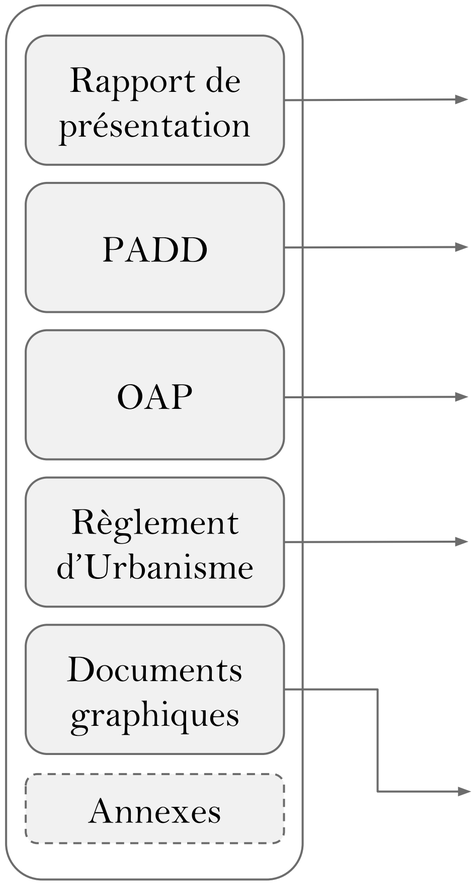
CC : Carte Communale

POS : Plan d'Occupation des Sols

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

B.A.B.A. DE L'URBANISME

Le PLU : une structure en 5 documents



Diagnostic, Etat Initial de l'environnement, Compatibilité avec les lois et autres documents d'urbanisme.

Document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale à horizon 10 ou 20 ans, les intentions, la stratégie.

Document opposable. Gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques (sorte de zoom de projet sur des secteurs précis).

Document opposable. Sa structure est souvent la même d'un PLU à l'autre car certaines prescriptions sont obligatoires :

- Destination des constructions, usages des sols,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales (volumétrie, implantation, qualité, stationnement, etc),
- Equipements et réseaux, etc.

Document opposable. Plan avec le découpage des zones (A,N, U, AU) et secteurs protégés (EBC, emplacements réservés, etc.).

GLOSSAIRE

PLU : Plan Local d'Urbanisme

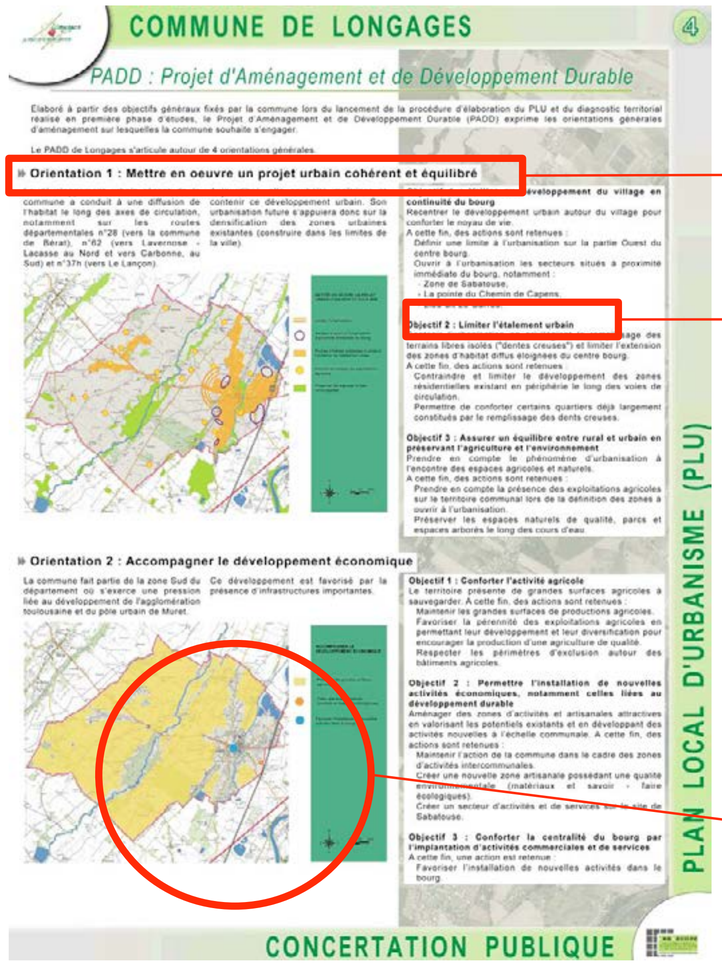
PADD : Plan Aménagement et de Développement Durable

RU : Règlement d'urbanisme

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

A : agricole
N : naturelle
U : urbanisée
AU : à urbaniser

EBC : Espace Boisé Classé



Le règlement se décline pour toutes les zones/ secteurs du territoire

Le PADD fixe de grandes orientations stratégiques pour définir une vision à long terme

Décliner des objectifs précis et proposer des actions pour réaliser la vision

Des articles à renseigner qui fixent les règles applicables à l'intérieur de chaque zone suivant une nomenclature nationale commune et facultative qui participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité de la règle

Illustre les implications sur le territoire avec ce que ça va transformer, donner à terme

zone UAb

Nomenclature recommandée

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

* Les articles R. 151-27 à R. 151-29 ayant vocation à lister les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être utilisées pour différencier les règles au sein du règlement du PLU. Ils n'ont pas spécifiquement à être réintégrés dans le règlement en tant que partie spécifique.

le PADD
le projet d'aménagement
et de développement durable

le REGLEMENT

B.A.B.A. DE L'URBANISME

Extraits du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

4 TYPES DE ZONES POUR TOUS LES PLU

— Agricole (A), Naturelle (N) : non-constructibles (sauf exception)

— Urbanisée (U), À Urbaniser (AU) : constructibles (sous conditions du règlement)

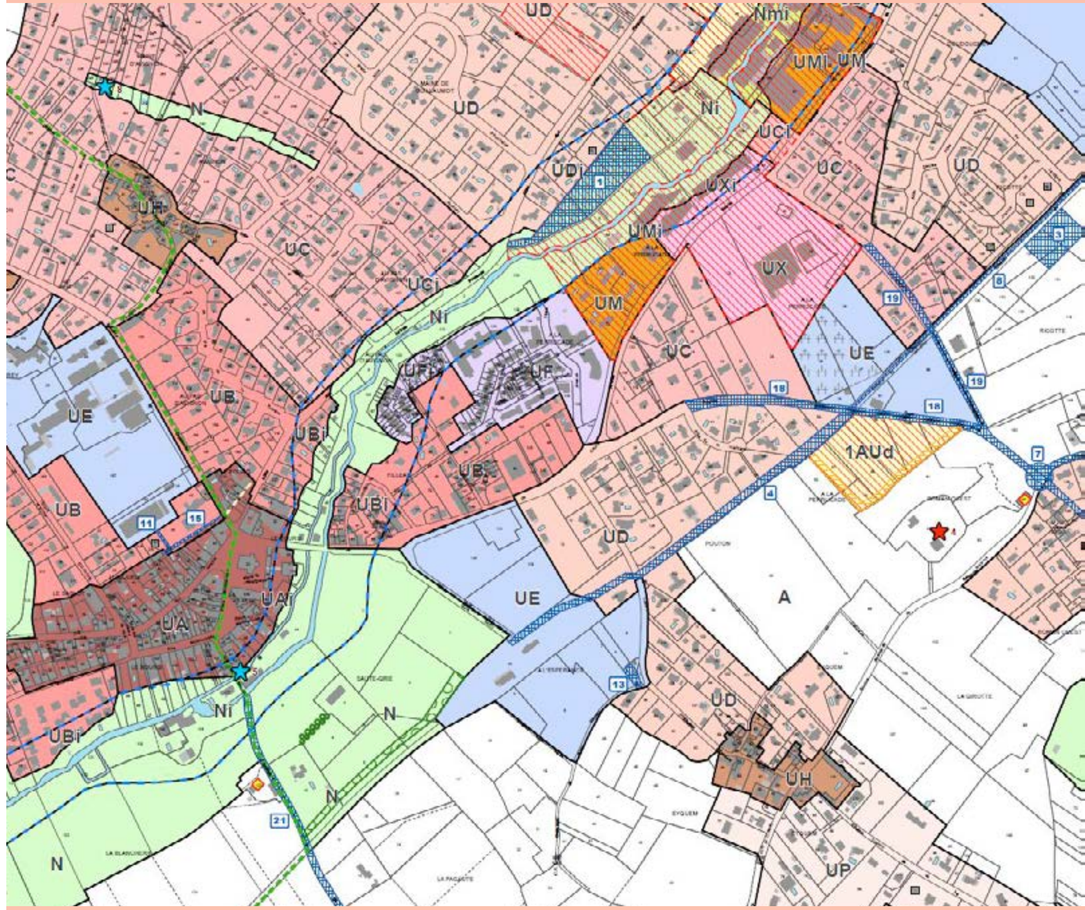
- 1AU : à court terme
- 2AU : à long terme

DES DECLINATIONS PROPRES A CHAQUE COMMUNE

Par exemple : Uc, Ni, UD, Ux, AUd, etc...

— Il n'y a pas de règles sur le sens des petites lettres.

— Cela permet de faire varier le règlement selon le secteur (et de préciser le type d'occupation des sols entre autres)



→ Exemple de plan de zonage.

Vert : zone N (naturelle)
Rouges à violet : UA, UB, UC, UD, UF, UH, UP (urbanisée) dédiée à l'habitat avec différentes densités et typologies d'architecture
Bleue : UE (urbanisée) dédié aux équipements publics
Orange et rose : UM, UX (urbanisée) dédié à l'activité économique
Blanc : zone 1 (agricole)
Jaune : 1AU (à urbaniser) dédié à un secteur de projet

L'urbanisme est un outil, ce n'est pas une solution en soi

AVEC

SANS

Parce que respecter le cadre d'urbanisme a du sens,
Parce que c'est un moyen de normaliser l'habitat réversible,
Parce que c'est difficile de vivre avec la peur d'être délogé.e.

Les enjeux du cadre de l'urbanisme aujourd'hui :

— Préserver l'environnement (la biodiversité, les sols), notamment les zones naturelles

=> *même un mode de vie écologique a un impact sur la vie sauvage*

— Réduire les risques (naturels ou technologiques) : ne pas se mettre soi et autrui en danger

— Mutualiser les infrastructures, les coûts (et donc préserver les ressources)

— Faire société, s'intégrer localement (cohésion, économie, mixité, patrimoine)

CE QUI EST NOUVEAU

— La loi ALUR en 2014 et ses décrets d'application en 2015

CE QUE CA IMPLIQUE ET DONT ON VA PARLER

— Les différents cas de l'habitat réversible dans la loi
— Où peut-on installer un hameau léger
et sous quelles conditions ?
— Le cas du STECAL pour habitat démontable

DEFINITION

— Définition donnée par la Loi ALUR des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »
  - « Occupées au moins 8 mois par an »
  - « Sans fondations »
  - « Facilement et rapidement démontable »
  - « Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs »

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)

ALLEGEMENT 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.

DROIT A 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

PRÉCISIONS DES CONDITIONS DE L'EXCEPTION

- protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- préservation et à la 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.

Les autres types d'habitat léger

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								
TYPOLOGIE	**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: Yourte 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 **PARTOUT**	Autorisées en **SECTEURS CONSTRUCTIBLES** (U et AU)
COMMENT ? (les formalités)	⌀ Pas de formalités **Déclaration Préalable** en cas d'accueil régulier (>20personnes ou 6 emplacements) R421.23 c	⌀ Pas de formalités sur ZONES PREVUES **Déclaration Préalable** sur un terrain privé pour plus de 3 mois	⌀ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Pour créer une zone pour RML : **Permis d'Aménager**	Sur zone HLL : ➔ ⌀ Pas de formalités si < 35m² (R421.2 b) ➔ **Déclaration Préalable** si ≥ 35m² (R421.9 b) Soumises au **DROIT COMMUN** si non Pour créer une zone pour HLL : **Permis d'Aménager**	⌀ Pas de formalités sur ZONES PREVUES **Déclaration Préalable** sur terrain privé hors zone prévue plus de 3 mois Pour créer une zone : ➔ pour ≤ 2 RMGV : **Déclaration Préalable** ➔ pour ≥ 3 RMGV : **Permis d'Aménager**	Pour créer une zone ≥ 2 résidences : ➔ **Déclaration Préalable** si < 40m² ➔ **Permis d'Aménager** si ≥ 40m² Soumises au **DROIT COMMUN** si non Fournir une **attestation d'hygiène** en cas d'autonomie des réseaux	Public : sur **autorisation du domaine public fluvial** Privé : sur **autorisation du propriétaire**	Soumises au **DROIT COMMUN**
		Peut être stocké (sans être habité) R111.50	Peut être stocké (sans être habité)					

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 RACCORDÉ
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.

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 résidence démontables sous réserve de respecter les dispositions du réglement.
La commune peut décider de modifier le réglement 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.

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

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.

SI IL N'Y A PAS DE PLU

Si le terrain est sur une commune 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

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)

GLOSSAIRE

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Création / révision du PLU

délibération de prescription

- Phase de diagnostic
- Concertation sur le PADD
- Phase de rédaction RU

Piloté par les techniciens du service d'urba

Réalisé par un BE ou Cabinet d'Urba

- Enquête / débat public
- Phase de vote

Voté par l'EPCI ou en Conseil Municipal

Modification Simplifiée

à l'initiative du maire

- Justification
- Rédaction du Règlement

Projet de modification pouvant être alimenté par les porteurs de projet

Piloté par les techniciens du service d'urba

- Enquête / débat public
- Phase de vote

Voté par l'EPCI ou en Conseil Municipal

POURQUOI ET OÙ DEMANDER UN STECAL

- Quand le terrain est situé en zone non-constructible (A ou N) pour obtenir une autorisation dérogatoire
- De préférence sur des terrains en continuité urbaine
- Hors des zones de risques (inondations, glissement de terrain, ...) définies dans le PPRI

VIGILANCE

- **à titre exceptionnel**, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Limiter les recours inappropriés à la technique du pastillage

AVEC QUELLE PROCEDURE ?

- Révision ou création : attention procédures longues
- Il est possible de demander un STECAL via une simple demande de modification simplifiée du PLU (5 à 9 mois)

GLOSSAIRE

PLU : Plan Local d'Urbanisme

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limité

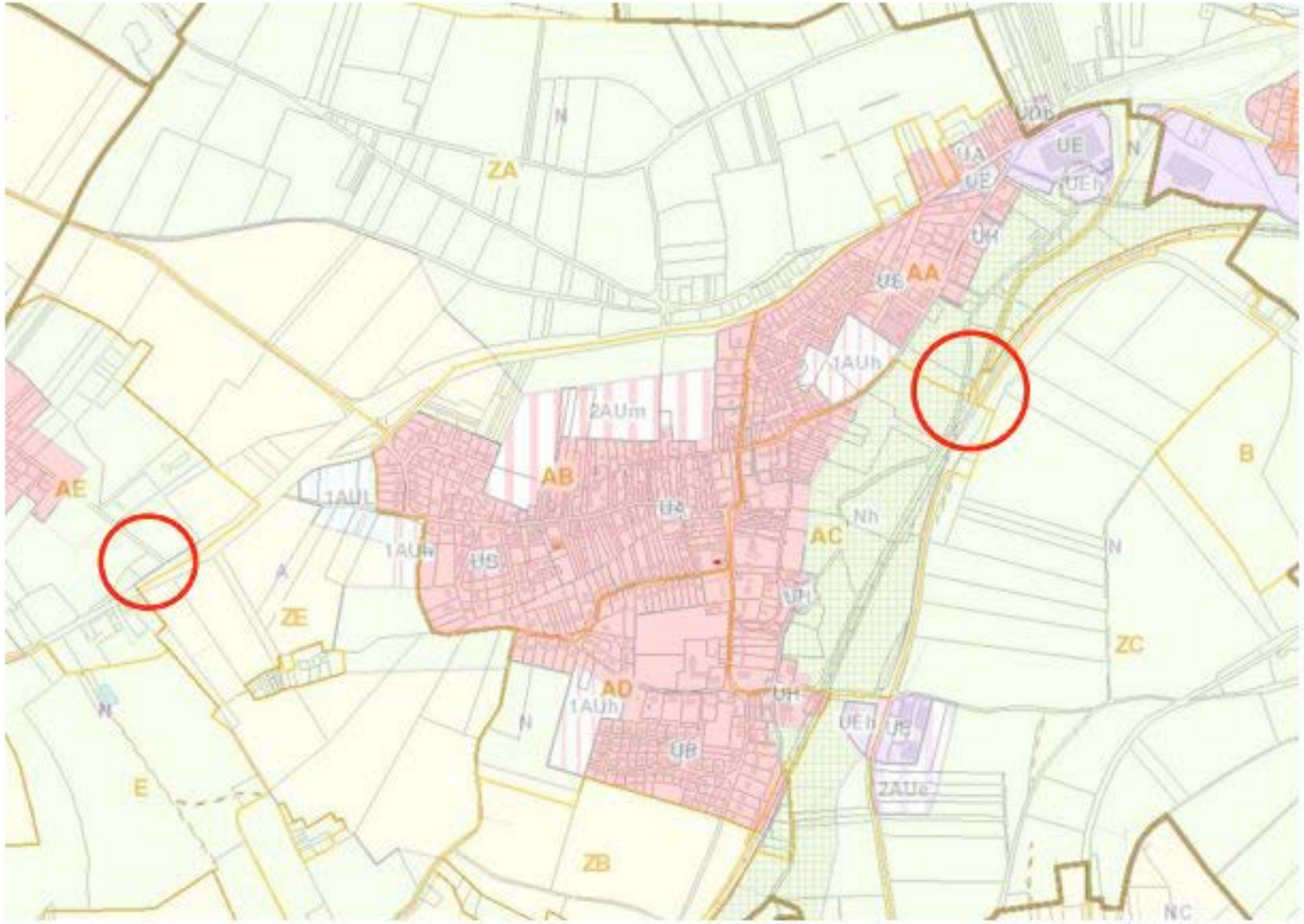
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Zone A : Agricole
Zone N : Naturel

LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Ne modifie que les règles d'urbanisme sur les terrains concernés par la modification
- Convaincre les élus d'engager cette procédure et les frais liés
- Être compatible avec les orientations inscrites dans le PLU initial

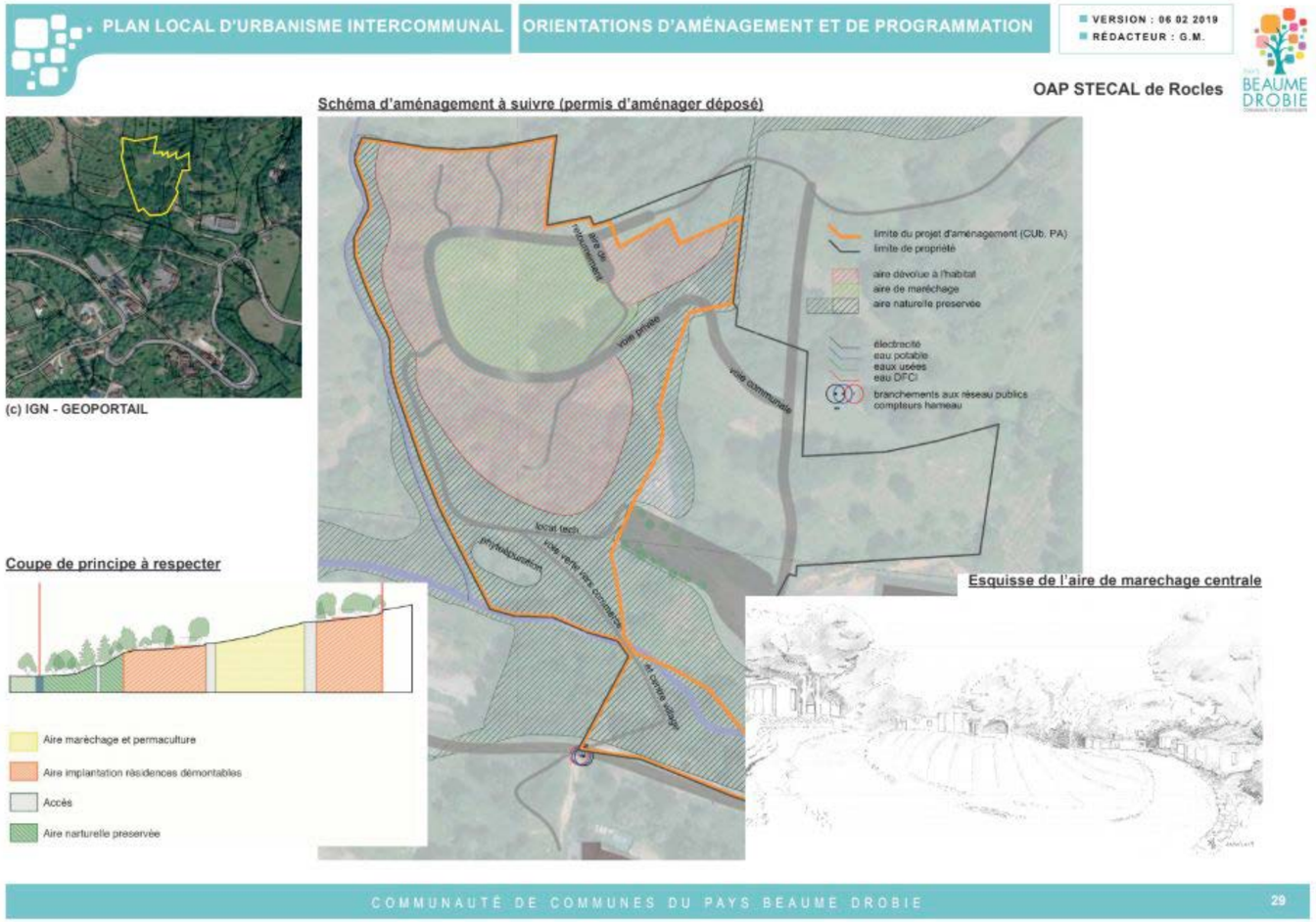


GOINCOURT – Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme:
Justification : régulariser la situation existante (implantation de résidences démontables) et la circonscrire à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

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 spécifique



#3
Quelles relations au territoire en habitat réversible ?

LES GRANDES ETAPES POUR S'INSTALLER EN HABITAT REVERSIBLE

Un long parcours et des jalons

EMERGENCE D'UN COLLECTIF

MISE EN PLACE D'OUTILS DE PILOTAGE

IDENTIFICATION ET VALIDATION D'UN LIEU

CONCRETISATION ET ANCRAGE

— Trouver un terrain
— Mener un diagnostic local
— Relationner avec la collectivité et le voisinage
— Adapter son projet aux réalités du terrain
— Réaliser les formalités d'urbanisme

L'ACCOMPAGNEMENT HAMEAUX LÉGERS SE FAIT AUTOUR DE QUATRE AXES :

- Architecture & Autonomie
- Relations au Territoire
- Juridique & Financier
- Facteur Humain

Trouver un terrain

RÉDIGER UN CAHIER DES CHARGES

GUIDE
EN COURS D'ÉLABORATION

Mener un travail itératif au sein du collectif

CONTENU

— Zone géographique
— Surface, nombre d'implantations
— Spécificités souhaitées
— Etc.

FAIRE DE LA PROSPECTION

IDENTIFICATION DE LIEUX

— Des communes favorables
— Des terrains répondant au Cahier des Charges
  - mis à disposition via un bail emphytéotique
  - en vente (plus rare)

CARTE HL

PRENDRE CONTACT

— Envoyer des courriers, appeler les élus
— Se déplacer, faire du porte à porte

CONSEILS HL

PROPOSER UN PROJET

— En adéquation avec le Projet de Territoire de la commune

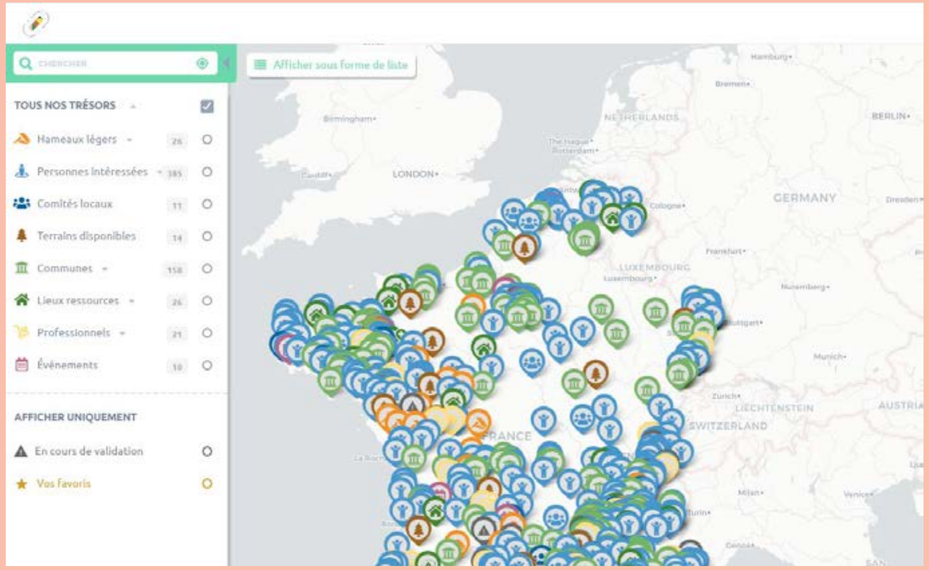
CAHIER DES CHARGES :
Un cahier des charges est un document
qui doit être respecté lors de la conception d'un projet.

CE QUI PEUT ÊTRE FAVORABLE

— Un PLU en cours d'élaboration / révision
— Un.e élu.e déjà engagé.e (écologie / social)
— Avoir un PLU qui prend en compte l'habitat démontable (STECAL ou OAP)
ATTENTION cas extrêmement rare (11 à notre connaissance) et souvent déjà engagés avec des projets

CE QUE JE PEUX FAIRE

— Consulter en détail la situation des procédures d'élaboration et visionner les documents d'urbanisme en cours de conception dans la région de recherche
— Consulter les documents d'urbanisme qui s'applique sur la commune recherchée (carte communale ou plan local d'urbanisme) > aller en mairie ou sur leur site internet
— Afficher le règlement écrit et graphique de la zone où se situe un terrain.



LA CARTE AUX TRESORS HAMEAUX LEGERS

- Des projets de Hameaux Légers en cours
- Des porteurs de projet en recherche
- Des iniatives similaires
- Des territoires ou des élus

LES SITES UTILES

- data.gouv
- geoportail-urbanisme.gouv.fr
- cartelie de la DDT 09
- CAUE

Mener un diagnostic local

SE RENSEIGNER SUR LE CADRE LÉGAL DU TERRAIN

Demander un certificat d'urbanisme à la mairie
Rencontrer les élus

ACCOMPAGNEMENT HL

CONTENU

- Propriétaire
- Occupation actuelle
- Zonage
- Formalités à prévoir

FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX DE LA COMMUNE

OUTIL HL EN COURS D'ÉLABORATION

Visiter, aller dans les commerces,
Rencontrer les élus, les voisins...

CONTENU

- Agriculture
- Commerces
- Associations
- Equipements
- Espaces verts
- Loisirs
- Activités économiques
- Etc.

ADAPTER LE PROJET

METTRE EN CONFORMITÉ LES DOCUMENTS D'URBANISME :
Création, Révision ou Modification du PLU
> Justifier grâce à un diagnostic territorial
> Fournir des pièces écrites (OAP, Règlements, etc.)

5 À 24 MOIS

GUIDE HL

LES GRANDES ETAPES POUR S'INSTALLER EN HABITAT REVERSIBLE

Relationner avec la collectivité et le voisinage

PRÉSENTER SON PROJET

CONSEILS HL
MODÈLES

Répondre aux questions des élus

ACCOMPAGNEMENT DEDIÉ AUX ELUS

CONTENU

— Qui est le collectif ?
— Modèle juridique
— Modèle financier
— Formalités d'urba
— Esthétique,
— Intégration paysagère

ORGANISER UN ATELIER CITOYEN

CONSEILS HL
MODÈLES

Identifier les périmètres de co-construuction
(en amont avant que le projet ne soit figé)

ADAPTER LE PROJET AUX RÉALITÉS DU TERRAIN

CONTENU

— A partir de l'état des lieux de la commune,
— Des éléments de co-constructions,
— des études techniques...

LES AVANTAGES D'UN PROJET PARTICIPATIF CITOYEN

— Appropriation et acceptation du projet
— Adaptation du projet au territoire, à ses besoins

RÉALISER LES FORMALITÉS D'URBANISME

Rédiger un permis

CONSEILS HL
EXEMPLES

FORMALITÉS INTERMEDIAIRES

- Compléments au cas par cas
- Autorisation de défricher
- etc.

Déposer le permis

3 MOIS D'INSTRUCTION
2 MOIS DE RECOURS AU TIERS

COMMENCER LE CHANTIER

Mettre à jour le cahier des charges

CONTENU

- Contraintes du terrain
- Eléments issus des ateliers citoyens
- Respect du règlement des documents d'urbanisme

XX :
XX

Un cadre de loi qui reconnaît l'habitat réversible
Des documents locaux qui portent des Projets de Territoire
Des terrains favorables à identifier ou créer
Des jalons et des outils proposés par Hameaux Légers

>> Connaître la structure des documents locaux et leur visée
>> Connaître les procédures d'élaboration, révision ou modification des PLU
>> S'approprier les outils de recherche, analyse, communication de l'association

#3 Relations au Territoire

QUESTIONS / REPONSES

LES OUTILS HAMEAUX LÉGERS

Nous avons besoin de soutien pour développer ces outils !

CE QUI EST DEJA LANCÉ

— Création et mise à disposition de contenus en ligne : plaquettes, vidéos, templates (en cours)

— Campagne “Un hameau léger dans ma commune” à destination des élu.e.s (dès avril)

— Actions de lobbying citoyen (en cours)

— Accompagnement personnalisé de collectifs : conseil pas à pas, relecture de dossier, etc. (en cours)

— Groupes locaux pour s’organiser, s’entraider et démarcher les élus (en cours)

— Hotline mensuelle de partage d’expérience, de réussites et de galères (à créer)

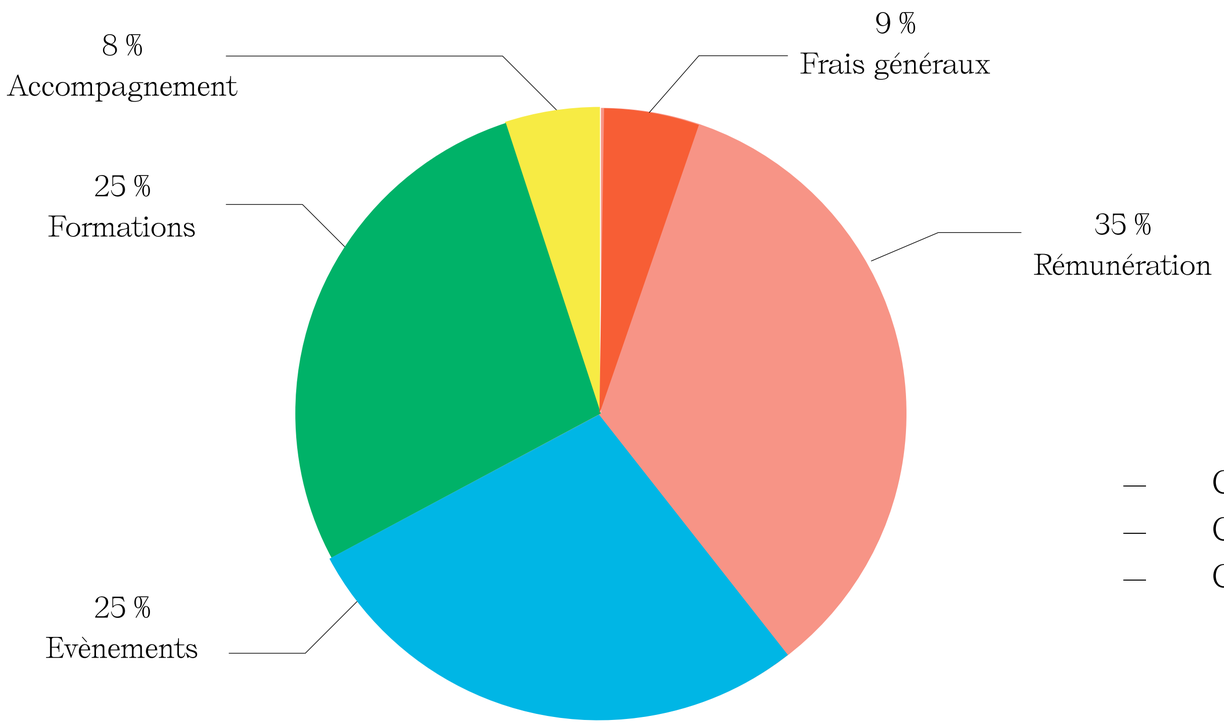
NOUS AVONS BESOIN D’AIDE

— Apporter des connaissances techniques (réalisation de vidéos, juridique, architecture, développement web)
— Se former pour accompagner des collectifs ou des collectivités
— Rejoindre l’équipe en tant que bénévole
— Contribuer au financement des contenus et outils créés

>> Contactez Manon, rôle standard
contact@hameaux-legers.org

PARTICIPATION LIBRE ET CONSCIENTE

Nous soutenir financièrement



NOS BESOINS DE FONCTIONNEMENT (2020)

122 k€

NOS PROJETS D'INVESTISSEMENTS POUR 2020

96 k€

— Création d'une plateforme de ressources autour de l'habitat réversible
— Campagne à destination des élus
— Création d'une antenne en Bretagne

RDV SUR BIT.LY/DONHL MERCI !

Vos dons (défiscalisés) nous permettront de continuer à rendre accessible l'habitat réversible et le droit de l'urbanisme au plus grand nombre.

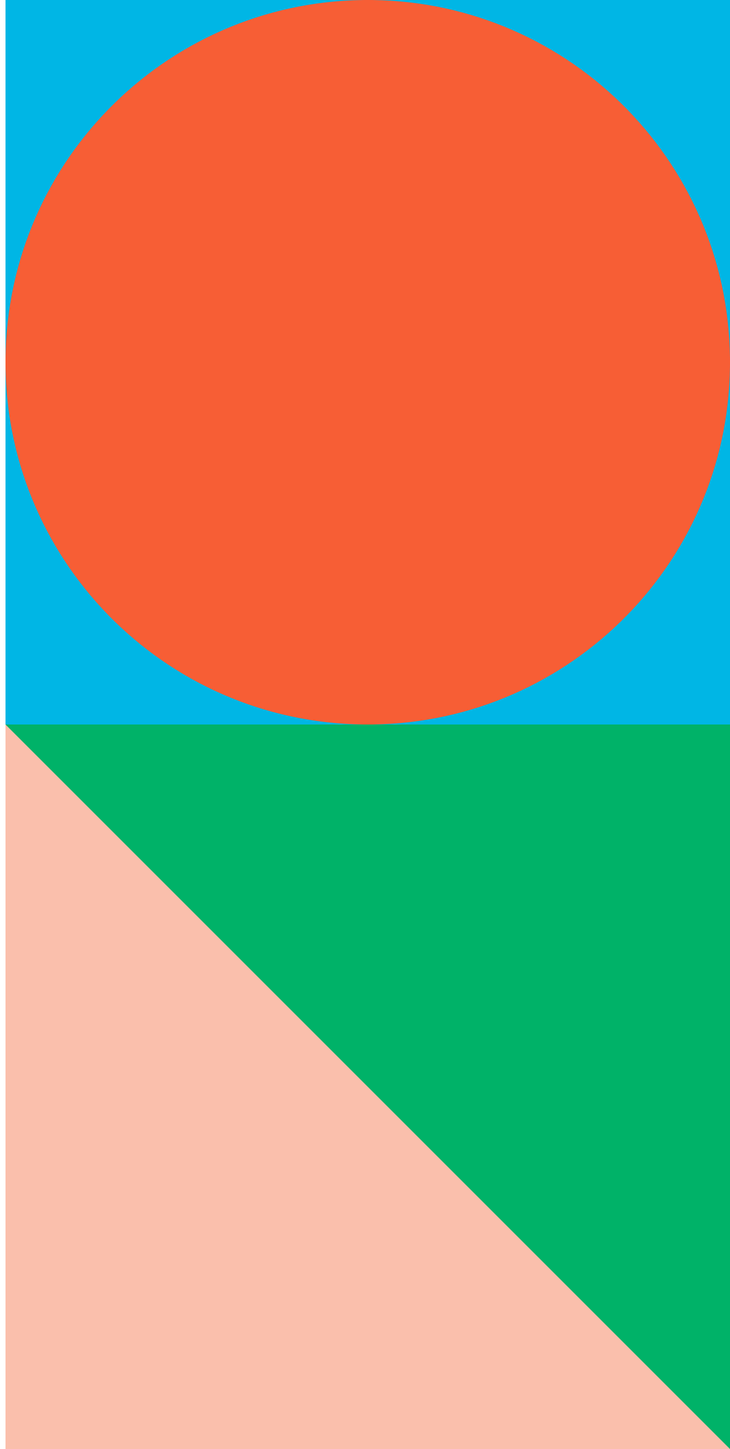
HAMEAUX-LEGERS.ORG

20 17

ASSOCIATION

Merci pour votre temps et votre intérêt !
À votre disposition pour toutes questions ou demandes :

XAVIER GISSEROT & MAUD DELACROIX
urbanisme@hameaux-legers.org



→ Un dossier de présentation de Hameaux Légers à destination des élus

→ Tous les PLU prenant en compte les habitats démontables à notre connaissance

→ Exemples de permis d'aménager pour installer des résidences démontables

→ Exemples de démarches pour s'installer sur un terrain non constructible hors STECAL (permis précaire, autorisation de stationner, ...)

→ Exemples de dossiers de présentation de collectifs

→ www.hameaux-legers.org

→ www.patrimoinedautonomie.org

→ Proposition d'accompagnement des collectifs

→ Carte des projets d'hameaux légers

→ Présentation d'habitats réversibles

(1) *Les conditions de logement en France,* INSEE et Statistique Publique, Édition 2017

(2) *Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?,* Rapport au ministre de la Transition écologique [...], au ministre de la Cohésion des territoires [..] et au ministre chargé de la Ville et du Logement, France Stratégie, Juillet 2019

(3) *Déchets du bâtiment et engagement en France et dans l'UE,* Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, www.cohesion-territoires.gouv.fr/dechets-du-batiment, Avril 2019

(4) *Territoires ruraux : perceptions et réalités de vie,* rapport d'étude réalisée par l'IFOP, commandée par l'association Familles Rurales, Octobre 2018 (2 513 sondés)