



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



► Saint-André-Des-Eaux (22)

Un hameau d'habitats réversibles en centre-bourg favorise la reprise du dernier commerce

Ce n'est pas un lotissement mais un éco-hameau de 8 habitations dites «réversibles» qui va voir le jour. Ce projet va permettre la reprise du seul commerce de la commune par les habitants du hameau qui développeront une activité d'épicerie, de restauration et d'événements socio-culturels.

Saint-André-Des-Eaux est une petite commune de 365 habitants située à 10 km au Sud de Dinan dans les Côtes-d'Armor. Depuis Octobre 2020, la mairie travaille sur un projet de « hameau léger » en centre-bourg, projet qui se concrétise dès 2021 grâce à une volonté forte de la mairie et des porteurs de projets.

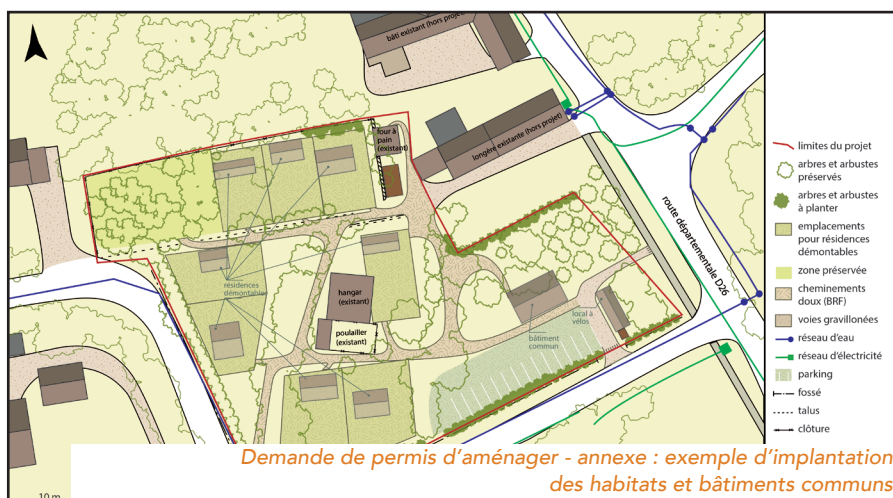
► Un site constructible en centre bourg

La mairie possède une parcelle constructible de 4700 m² en zone urbaine (Terrain classé en UCA, intérêt paysager). La parcelle accueille également une longère à rénover dédiée à un futur projet de logements communaux.

Sur le terrain, l'ancienne municipalité réfléchit d'abord à un projet de lotissement « classique » de 8 maisons. Toutefois, deux gros talus avec de beaux chênes sont présents sur le terrain, et un tel projet aurait nécessité de les abattre. La nouvelle équipe s'interroge alors sur la possibilité d'imaginer une autre manière d'aménager, d'habiter, et se donne un an de réflexion.

► Un projet corrélé à la reprise du dernier commerce

« Nous avons pour objectif d'accueillir 8 à 10 familles sur ce terrain » explique Jean-Louis Nogues, maire de la petite commune. En octobre 2020, suite à une rencontre organisée par BRUDED et l'association Hameaux Légers sur l'habitat réversible, la mairie rencontre un collec-



tif composé de jeunes foyers cherchant une commune où s'installer de manière pérenne en hameau léger.

« On leur a dit que le café l'Eprouvette était à reprendre, c'était une condition pour que nous portions le projet de hameau léger » se souvient le maire. Les porteurs de projets se sont montrés intéressés par la proposition de reprise du café démontrant ainsi une volonté d'ancrage sur la commune.

Les murs et la licence IV sont possédés par la commune tandis que le fond de commerce appartient à la gérante. La commune prévoit plus de 250 000€ de travaux : remise aux normes, rénovation et extension, couverts à 70% par des subventions.

► Des habitats sobres et des espaces communs mutualisés

Les habitats dit légers ou réversibles sont généralement de taille réduites. Le collectif prévoit de construire un espace commun cen-

Réglementation

La loi ALUR facilite l'installation d'habitats réversibles par :

- Une obligation de prise en compte : les documents d'urbanisme doivent « prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat, présents et futurs, sans discrimination »
- Un allègement des formalités : l'aménagement pour deux résidences ou plus est soumis à permis d'aménager (ou déclaration préalable) au lieu du droit commun. Il n'est pas nécessaire de déposer un permis de construire pour chaque résidence démontable.
- La possibilité de ne pas être raccordé aux réseaux (assainissement, électricité, eau). Il faut joindre à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité. ■

tral pour l'ensemble des foyers avec une buanderie, chambre d'amis, bureau, salle de réunion, cuisine et salle à manger. Pour les réseaux, les porteurs de projets visent la sobriété : chaque habitat sera autonome en eau, en énergie, et aura son propre système de micro phytoépuration. Les espaces communs seront quant à eux raccordés aux réseaux.

Le collectif est aujourd'hui composé de 5 foyers, avec l'objectif d'être 8 à terme. Les demandes sont nombreuses : le collectif en a reçu plus d'une centaine. Les futurs habitants seront choisis par l'association, qui gèrera les arrivées et les départs.

➤ Le lien avec les partenaires dès le début du projet

« Au niveau de la commune et avec les porteurs de projets, nous avons invité le préfet, le sous-préfet l'ADAC, Dinan Agglomération, l'ABF afin de pouvoir travailler tous ensemble dès le début du projet » explique Jean-Louis Nogues. En effet, le terrain est situé en zonage bâtiment de France car une église Romane en ruines est à moins de 500 m. L'aspect architectural était un élément clé de l'acceptation du projet, c'est pourquoi il était essentiel d'associer l'ABF dès le départ.

➤ Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un contrat de location immobilier qui permet la location du terrain sur

“Mettre tous les partenaires autour de la table dès le début est essentiel pour le bon déroulement du projet.”



Jean-Louis
Nogues, maire.

une très longue durée pour le preneur, soit un bail de 80 ans à Saint-André des Eaux. « La commune reste propriétaire, si le projet ne se fait pas, le terrain revient à la commune » précise le maire.

Avec un bail emphytéotique, la mairie ne peut pas revenir sur le contrat passé (même en cas de changement de municipalité). De plus, même si le propriétaire change, le bail reste en place. Pour les porteurs de projets, cela permet de lisser le coût du terrain sur une très longue durée. Ces derniers se sont constitués en association qui va payer une location annuelle d'un montant de 5000 € par an, soit environ 50€ par mois et par foyer.

➤ Coût de revient pour les habitants

Les habitants vont par ailleurs financer pour 150 000 € les aménagements (salle commune, parking...) sur un crédit fait par l'association qui le remboursera grâce à des redevances de l'ordre de 150 € par adulte et par mois. La gestion des taxes ne fait pas de différence avec les autres habitants de la commune

: les habitants seront assujettis à la taxe foncière.

➤ Dossier d'instruction

A St André des Eaux, le projet est soumis à une demande de Permis d'Aménager (PA) pour les résidences démontables et un permis de Construire pour la salle commune. A noter qu'en attendant la validation du PA, la mairie a signé une autorisation d'installation temporaire (de 5 ans) le temps de faire aboutir les démarches administratives.

Le règlement du Permis d'Aménager et de la charte du bail emphytéotique étant limités, les élus et les porteurs de projets, en lien avec les partenaires, ont décidé de créer une OAP - « Orientation d'Aménagement et de Programmation » - afin d'encadrer le volet architectural : toiture double pente pour rappeler la longère, limite au faitage 7 mètres, cheminements perméables... Le cadre de l'OAP empêche donc l'installation d'habitat type yourtes ou tipis.

Par ailleurs, l'association se propose d'envoyer chaque projet d'habitation à l'ABF pour avis : « ce n'est pas obligatoire, mais nous le faisons car le projet est pionnier sur le sujet » précise Xavier Gisserot, futur habitant et co-fondateur de l'association Hameaux Légers.

➤ L'acceptation sociale

« Une des principales difficultés c'est l'image, les peurs d'un nomadisme, de gens du voyage. Un groupe de contestataires s'est constitué. C'est aux élus d'avoir les arguments » précise le maire. Des réunions publiques ont été organisées, des rencontres avec les contestataires et la mise à disposition d'un cahier de doléances en mairie où les témoignages de soutien au projet seront finalement nombreux. « C'était surtout un défaut de communication ! ».



Maison démontable dont les plans ont été travaillés avec l'école d'architecture de Nantes.

CONTACT :

Monsieur le maire / 02.96.27.40.14 / contact@st-andre-des-eaux22.bzh

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

