



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



► Plessé (44)

La commune met en avant l'habitat réversible et porte un projet de hameau léger

Depuis 2020, la commune de Plessé porte un projet un hameau léger communal qui veut répondre au triple enjeu : zéro artificialisation, accessible financièrement et favorisant le lien social. Le hameau a accueilli ses premiers habitants à l'été 2025 et a entraîné l'émergence d'une quinzaine de projets d'habitats légers et réversibles sur des parcelles privées depuis le début du mandat.

Plessé est une commune rurale de 5 280 habitants située au sud est de Redon. L'équipe municipale élue en 2020 porte un projet de gouvernance partagée qui fait la part belle à la participation citoyenne. Les commissions municipales deviennent des comités consultatifs accueillant des habitants volontaires, les VIP (volontaires investis à Plessé).

Les premières réunions du Comité Cadre de vie et transition territoriale ont permis d'élaborer collectivement une grille des critères de résilience. Celle-ci est devenue un fil rouge du projet politique de l'équipe municipale. En l'appliquant à la thématique de l'habitat, le groupe fait le constat de l'impact de l'habitat conventionnel en matière de consommation foncière, d'artificialisation, d'empreinte carbone, mais aussi de coût financier, etc. Face à ces considérations, l'habitat réversible apparaît comme une solution intéressante, cochant pas mal de cases de la grille, et répondant à diverses situations.

➤ Le temps de construire

Un mobil-home (ou une yourte) peut être une solution pragmatique pour loger les familles durant la construction d'une maison (la tension immobilière actuelle fait qu'on trouve peu de locatif disponibles.) Toutefois, cela reste une solution temporaire, conditionnée et encadrée : située en zone constructible, liée à une autorisation d'urbanisme et accompagnée d'une lettre d'engagement des propriétaires. La maire émet un arrêté



Juin 2025 : le hameau léger communal accueille les premières habitations

d'autorisation valable 6 mois renouvelables jusqu'à la fin des travaux. En 18 mois, 7 mobil-homes ont été ainsi temporairement autorisés.

➤ Et en zone naturelle ou agricole ?

« Pour nous, il n'y a pas d'ambiguïté à ce sujet, les installations en zone non constructible sont interdites, notamment pour éviter la spéculation sur les terres agricoles. » affirme Thierry Lohr, adjoint.

Néanmoins des cas existent sur la commune. Chacun d'entre eux fait l'objet d'un accompagnement individuel par les élus dans la recherche de solutions pour régulariser la situation des habitants concernés.

« Les élus ne veulent pas exclure, ni expulser, on accompagne les gens et on sort par le haut de la situation.

Pas de STECAL à vocation d'habitat à Plessé

Prévu par la loi ALUR en 2014, le STECAL est un dispositif permettant notamment d'inscrire dans le PLU des zones d'installation exceptionnelles d'habitat léger en zone agricole ou naturelle.

Dans le cas de Plessé, ce ne sera pas utilisé. En effet, du fait de la grande taille de la commune (10 000 ha, 4 bourgs et donc 4 zones d'habitat dense), son statut de pôle relais au sein de Redon Agglomération, des objectifs inscrits dans le SCOT et le PLH (330 logements sur 10 ans, densité de 17 logements/ha) et des surfaces constructibles encore disponibles dans les centres bourgs, la commune n'aura pas le droit de créer de STECAL à vocation d'habitat.

On se rend compte que ce sujet nécessite beaucoup de pédagogie. On informe les habitants par le biais du site internet, de la gazette communale, des panneaux de chantier.» indique Thierry Lohr, adjoint.

➤ Loger les agriculteurs

Si les élus ont à cœur de préserver les zones naturelles et agricoles, ils ont également des objectifs ambitieux en matière de maintien et même de développement de l'activité agricole (compenser chaque départ à la retraite par une installation, Cf. fiche PAC). Or ce type d'habitat offre une solution intéressante pour héberger l'exploitant agricole lors d'une installation ou d'une reprise (maraîchage sans bâtiment, installation à plusieurs, ou lorsque les anciens agriculteurs occupent encore la maison d'habitation...) mais aussi pour héberger la main d'œuvre saisonnière. Il reste toutefois à en clarifier le cadre légal.

➤ Bienvenus en zone U

En zone constructible, les projets d'habitat léger, individuel ou groupé, sont accueillis très favorablement par la commune tout en restant soumis aux mêmes règles qu'un projet conventionnel (raccordement aux réseaux et assainissement notamment). Soucieux de l'harmonie paysagère et du bien-vivre ensemble, l'adjoint porte une attention particulière à l'intégration de tout nouveau projet d'habitat dans son environnement, conventionnel ou atypique comme dans le cas de l'habitat léger.

“ Pour réduire l'impact carbone de l'habitat et l'artificialisation des sols, l'habitat léger apparaît comme une évidence.



Thierry Lohr, adjoint

« On se pose des questions pour ce type d'habitat qu'on ne se pose pas pour une maison en parpaings ! Ce qui nous aide beaucoup, c'est que les porteurs de ce type de projet sont très attentifs à l'intégration paysagère de leur habitat et à l'harmonie des lieux » commente Thierry Lohr.

➤ Un éco-hameau participatif

Consciente de son manque d'expérience en la matière, la commune fait appel à l'association Hameaux légers et signe avec elle un contrat d'AMO sur 2 ans afin d'apporter de l'expertise, assurer l'animation du groupe de travail et des ateliers citoyens, structurer le projet d'éco-hameau et le futur collectif. Les riverains sont naturellement associés à ces ateliers afin d'améliorer l'acceptation et l'intégration du projet dans son environnement.

Sur les 1,5 ha constructibles, seuls 7500 m² seront utilisés pour accueillir les habitats, la surface restante, une ancienne zone humide remblayée, sera renaturée. Le terrain restera propriété de la commune qui louera des emplacements viabilisés par le

biais d'un bail emphytéotique administratif de 99 ans contracté avec le collectif d'habitants (personne morale).

➤ Les coûts et recettes

Pour la commune, le montant du projet s'élève à **616 796 € HT**, réparti ainsi :

- **Etudes : 140 773€ HT** (dont 24 760€ HT pour l'accompagnement de l'association Hameaux légers, 73 194 € HT d'études de maîtrise d'oeuvre et (site et commun) et 42 819 € HT dédiés à des études techniques, assurances etc...)
- **Travaux : 476 023 € HT** (242 095€ HT aménagement du site et 233 928 € HT bâtiment commun)

«La commune a choisi de financer l'aménagement et la viabilisation du terrain ainsi que la construction du bâtiment commun pour faciliter l'accessibilité du projet», précise Thierry Lohr

Côté recettes, un loyer mensuel de 150 € par lot sera demandé aux habitants pour une durée de 25 ans, puis un loyer mensuel réduit indexé sur l'IRL (indice des loyers) à partir de la 26ème année. Les investissements de la commune sont couverts par les 25 premières années de loyer.

Subventions : 143 426 €

- 43 416 € : fond de concours de Redon Agglomération
- 100 000 € fond LEADER

➤ Le mot de conclusion, un conseil ?

«L'objectif est que ce projet soit une réussite esthétique et un modèle d'intégration environnementale, en plus d'être une réponse innovante à une attente sociétale forte autour de l'habitat léger, de l'habitat participatif, et de la reconnexion à la nature. » indique Thierry Lohr ■



Le plan de masse de l'éco-hameau.

CONTACT :

Plessé : 02 40 79 60 14 - contact@mairie-plesse.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :



septembre 2021- mise à jour en septembre 2025



www.bruDED.fr