



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



► Plessé (44)

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

Le comité cadre de vie et transition territoriale de Plessé défend une politique de l'habitat ambitieuse et lance une expérimentation sur des parcelles communales : un Hameau Léger, écoquartier participatif composé de constructions réversibles répondant au triple enjeu : zéro artificialisation, accessible financièrement et favorisant le lien social

**P**lessé 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 bouscule la démocratie représentative et 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

VOLET TECHNICO-ECONOMIQUE			VOLET USAGES ET USAGERS		
<b>PARTICIPATION CITOYENNE CO-CONSTRUCTION</b> 	<b>VÉGÉTALISATION, CYCLE DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ</b> 	<b>RAFRAICHISSEMENT ILÔT DE FRAICHEUR</b> 	<b>BIEN - ÊTRE AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE</b> 	<b>VIVRE ENSEMBLE INCLUSION SOCIALE SOLIDARITÉ</b> 	<b>ACCESSIBILITÉ</b> 
<b>IMPACT SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL POLITIQUE ZÉRO POLLUTION</b> 	<b>SOBRIÉTÉ FINANCIÈRE</b> 	<b>ÉCONOMIE CIRCULAIRE RÉEMPLOI POLITIQUE ZÉRO DÉCHET</b> 	<b>MOBILITÉS DOUCES ET DURABLES</b> 	<b>ÉGALITÉ HOMMES - FEMMES FILLES - GARÇONS</b> 	<b>INTERGÉNÉRATIONNEL</b> 
<b>SOBRIÉTÉ EN RESSOURCES ET MATIÈRES PREMIÈRES</b> 	<b>CIRCUITS COURTS DES RESSOURCES ET DE LA MAIN-D'ŒUVRE</b> 	<b>ANALYSE DU CYCLE DE VIE BILAN CARBONE</b> 	<b>ÉQUILIBRE ENTRE LES BOURGS SUR LA COMMUNE</b> 	<b>ÉVALUATION - AJUSTEMENT - OPTIMISATION</b> <b>PARTAGE D'EXPÉRIENCE</b> <b>COOPÉRATION INTER-TERRITORIALE</b>	

Critères de résilience des projets et des politiques publiques

©mairie Plessé

et accompagnée d'une lettre d'engagement des propriétaires. La maire émet un arrêté 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.

## 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.

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

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



Thierry Lohr, adjoint

de tout nouveau projet d'habitat dans son environnement, conventionnel ou atypique comme dans le cas de l'habitat léger. « 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 écohomeau participatif en habitat réversible

Un projet de hameau léger naît de la réflexion menée par le comité Cadre de vie et Transition Territoriale sur une zone naturelle et de loisirs de plus de 3 hectares, propriété de la commune dont une partie est classée constructible.

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, et de structurer le projet d'écohomeau. 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 m<sup>2</sup> 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 contracté avec le collectif d'habitants (personne morale).

Le projet et les arbitrages proposés par le comité/groupe de travail ont été présentés et validés lors du conseil municipal de novembre 2021 : viabilisation et aménagements des lieux par la commune, 12 emplacements, habitat participatif, montant du loyer demandé au collectif (pour quel niveau de prestation), critères de recrutements des futurs habitants/membre du collectif par appel à projets.

Les questions de l'intégration paysagère et de la qualité des aménagements ont été identifiées comme centraux, d'autant que le site est amené à accueillir d'autres activités en cours d'étude : zone de sport et loisir et jardins partagés. La commune se fait accompagner par le CAUE 44 sur l'aménagement des lieux et devrait prochainement mandater un cabinet d'architectes-paysagistes. Thierry Lohr complète : « 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. » ■



Le site très préservé qui accueille l'écohomeau.

### CONTACT :

Plessé : 02 40 79 60 14 - [contact@mairie-plesse.fr](mailto:contact@mairie-plesse.fr)

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :



Fiche projet • septembre 2021



[www.bruded.fr](http://www.bruded.fr) / 2