



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Synthèse des Rencontres 2020 et 2021 : L'habitat léger, réversible et mobile



Deux rencontres :

- ▶ Le 1^{er} octobre 2020 à Guipel (35)
- ▶ Le 3 décembre 2021 à Kergloff (29)

Sommaire

| | |
|--|----|
| Le cadre légal de l'habitat léger / réversible | 3 |
| Synthèse des ateliers d'intelligence collective | 14 |
| ➤ Pourquoi favoriser des habitats réversibles ? Quelles sont les motivations qui peuvent amener à vouloir rendre possible leur installation ?..... | 14 |
| ➤ Thématique 1 : « La collectivité souhaite développer un projet d'habitat réversible »..... | 16 |
| ➤ Thématique 2 : « La collectivité est sollicitée par un porteur de projet ou un collectif pour développer un projet d'habitat réversible » | 25 |
| Neuf retours d'expériences de collectivités qui développent des projets d'habitat léger et réversible | 30 |

Le cadre légal de l'habitat léger / réversible

Présenté par l'association Hameaux Légers

➤ De quoi parle-t-on ?

Léger, démontable, réversible ? Éléments 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 ». Différents critères sont inscrits dans la loi :

- « Occupées au moins 8 mois par an »
- « Sans fondation »
- « 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 !

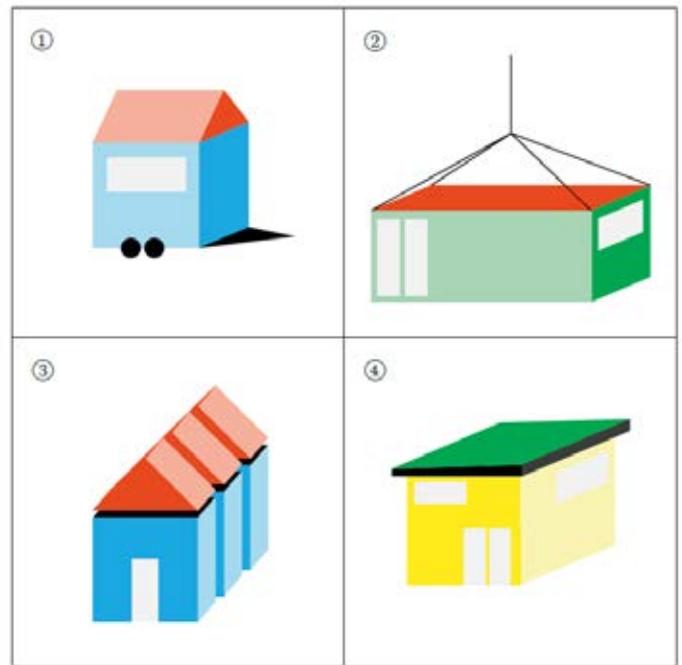
L'habitat réversible : le terme qui nous semble le plus approprié

« 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 et y déconnecter l'aspect léger, qui peut parfois renvoyer à des imaginaires instables ou non pérennes.

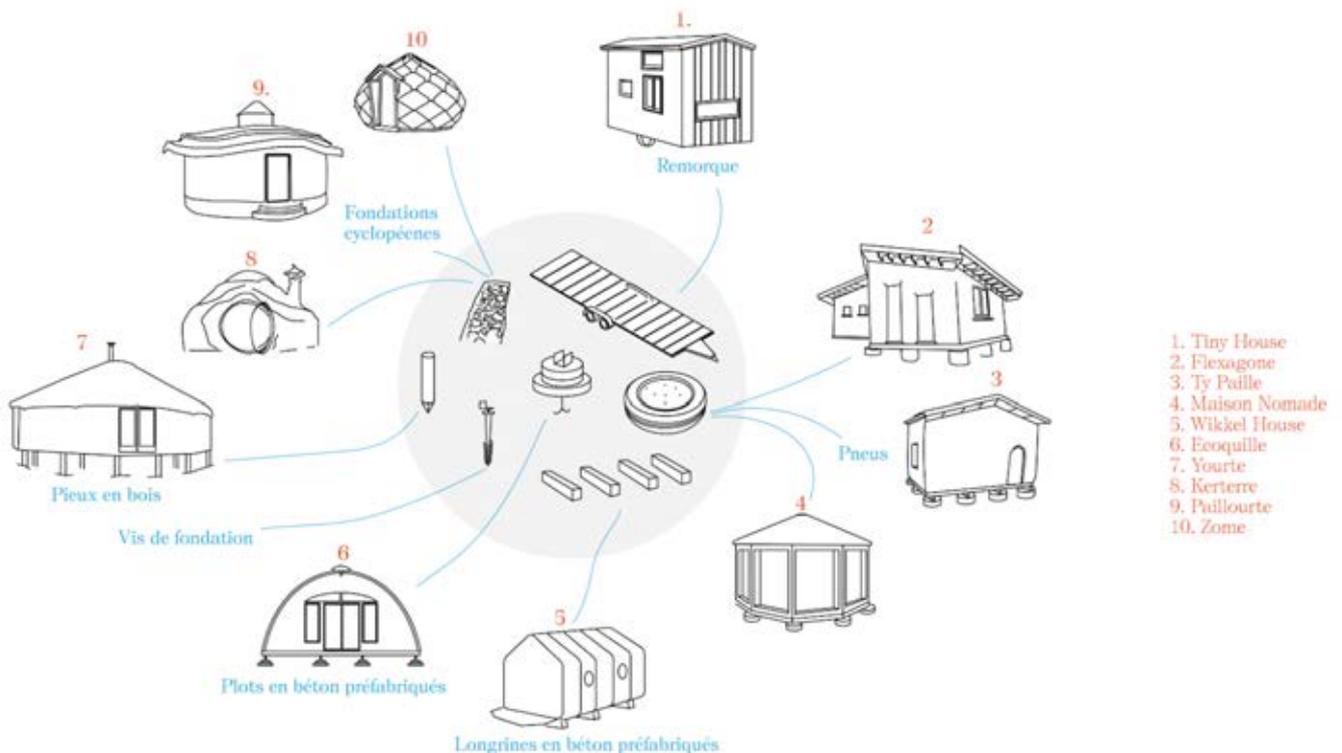
Typologie d'habitats

Les quatre 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 réassemblé 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).



1. Tiny House
2. Flexagone
3. Ty Paille
4. Maison Nomade
5. Wikkel House
6. Ecoquille
7. Yourte
8. Kerterre
9. Paillourte
10. Zome

Habitats mobiles → Tiny house, roulotte, caravane



Habitats démontables → Yourte, dôme, maison nomade



Habitats transportables → Mobile home, maison conteneur



Habitats biodégradables → terre-paille, kerterre



Une réponse aux enjeux écologiques et sociaux

- Accessibilité financière (habitat accessible financièrement + idée de dissocier propriété du terrain et de l'habitat (installation sous bail en location de terrain))
- 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 deux 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 12 à 15 000 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 ?

- Diversifier l'offre de logements, en répondant à une demande, répondre aux besoins, notamment des jeunes ménages et des agriculteurs cherchant à s'installer
- Promouvoir un aménagement durable du territoire, réduire l'impact écologique des constructions, faire la promotion d'une autre manière d'habiter, un autre rapport à la terre
- Permettre à des porteurs de projets de s'installer pour renforcer la vitalité économique et démographique, attirer une nouvelle population, porteuse d'un renouvellement
- 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 – *Orientation d'Aménagement et de Programmation* (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).

Remarque

L'association Hameaux légers œuvre 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 un 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

Deux 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 40 m²
- Permis d'aménager si la surface de plancher totale est supérieure à 40 m²

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 40 m²;
- Permis de construire au-delà de 40 m²

Hors zones urbanisées :

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

Si le terrain n'est pas raccordé aux réseaux publics

Article L111-4

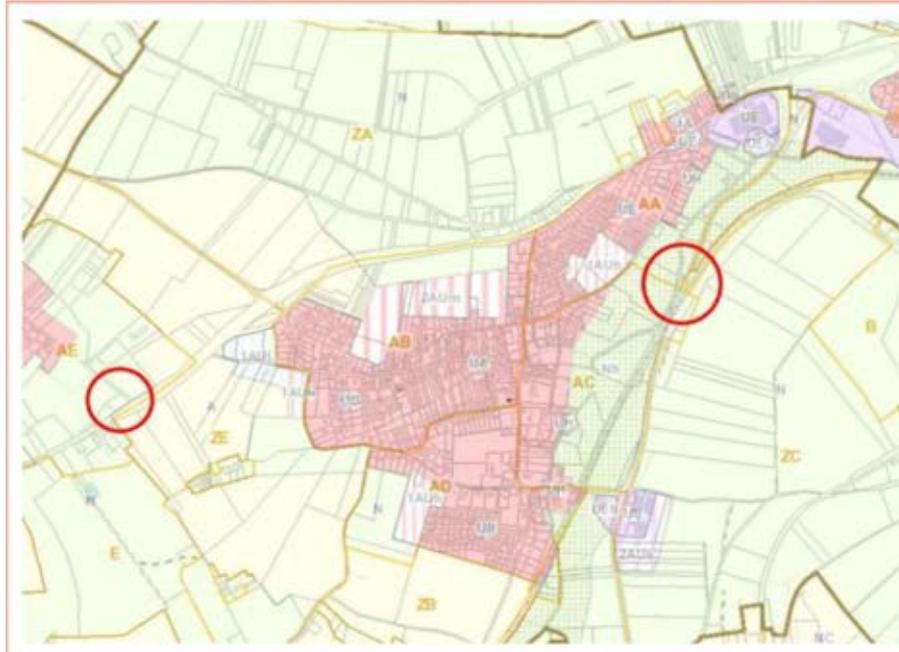
Si le terrain n'est pas raccordé aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.

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 | | | | | | | |
|--|---|--|--|---|---|--|---|
| 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: 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 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 Peut être stocké (sans être habité) R111.50 | ∅ Pas de formalités sur ZONES PREVUES <u>Pour créer une zone</u> pour RML : Permis d'Aménager Peut être stocké (sans être habité) | Sur zone HLL : → ∅ Pas de formalités si < 35m ² (R421.2 b) → Déclaration Préalable si ≥ 35m ² (R421.9 b) Soumises au DROIT COMMUN si non <u>Pour créer une zone</u> pour HLL : Permis d'Aménager | ∅ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préalable sur terrain privé hors zone prévue plus de 3 mois <u>Pour créer une zone</u> : → pour ≤ 2 RMGV : Déclaration Préalable → pour ≥ 3 RMGV : Permis d'Aménager | <u>Pour créer une zone</u> ≥ 2 résidences : → Déclaration Préalable si < 40m ² → Permis d'Aménager si ≥ 40m ² Soumises au DROIT COMMUN si non Fournir une attestation d'hygiène en cas d'autonomie des réseaux | <u>Public</u> : sur autorisation du domaine public fluvial <u>Privé</u> : sur autorisation du propriétaire |
| | | | | | | | Soumises au DROIT COMMUN 27 |

Exemples

Exemple de STECAL



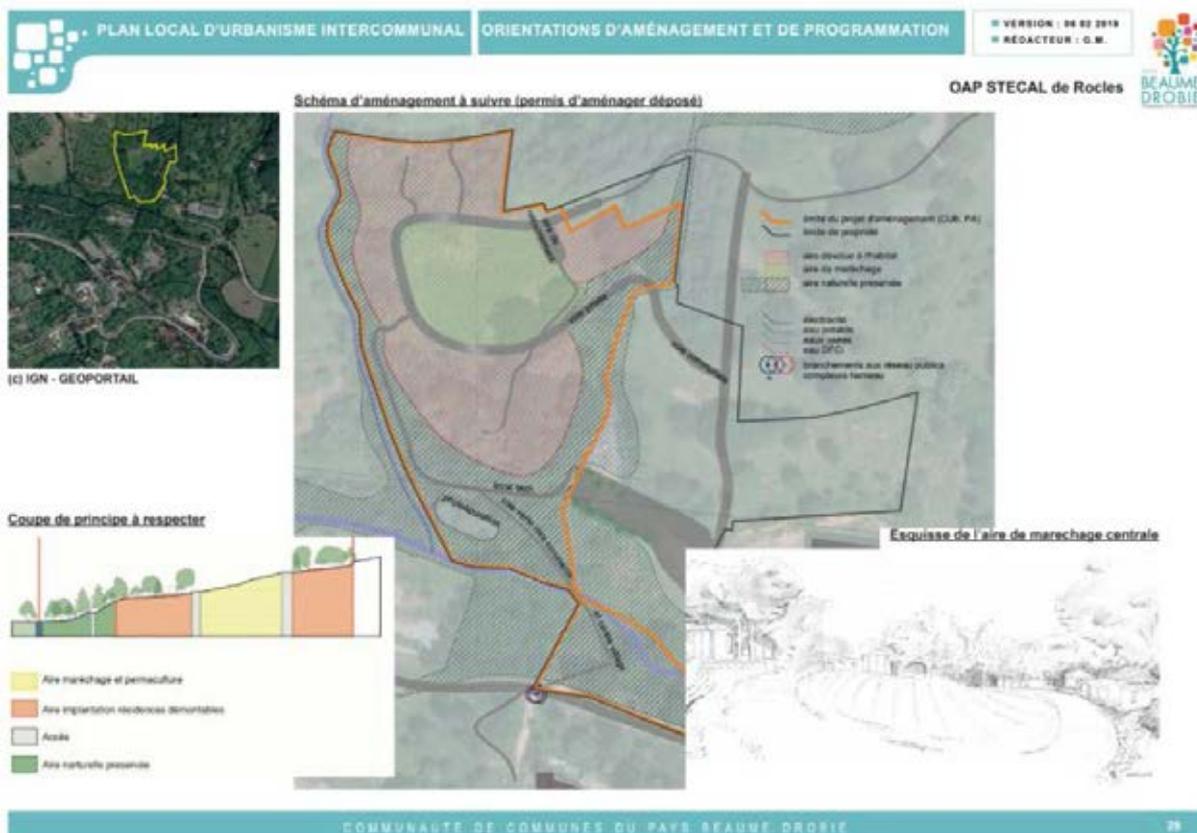
GOINCOURT – Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme:

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

Règles spécifiques :

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

Exemple d'OAP



➤ Le concept de « hameau léger »

De quoi parle-t-on ?

Éléments de définition : le hameau léger est un lieu de vie intégré à son territoire ou un « écohameau » :

- Composé d'habitats réversibles
- Participatif et inclusif
- Accessible financièrement :
 - Où la propriété du sol et du bâti sont durablement dissociées (bail de 18 à 99 ans)
 - Et où les occupants sont propriétaires de leurs habitats réversibles
- En lien avec la commune et le territoire qui l'accueille.

Un propriétaire - *commune ou particulier(s) habitant ou non*, le terrain - met à disposition son terrain via un bail emphytéotique, à une association d'habitants titulaire du bail (ou autre structure juridique).



➤ Questions de la salle / Réponses apportées par l'association « Hameaux Légers »

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 d'aménager du lotissement. Il se rapprocherait plutôt d'un permis d'aménager pour un camping. Il ne nécessite pas d'être complété par un/des permis de construire pour chaque installation. Cela peut questionner les collectivités concernant l'intégration paysagère (gabarit de l'installation...). L'intégration architecturale et paysagère des installations réversibles reste encadrée par le règlement du PLU, et peut être précisé dans une charte paysagère annexée au permis d'aménager.

À la suite de l'attribution d'un permis d'aménager, il faut exécuter les travaux sous trois 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'habitat dans les documents d'urbanisme amène les occupants d'habitats réversibles à s'installer dans les zones reculées, cachées, inadaptées.

Les services instructeurs ne connaissent pas la réglementation qui cadre l'implantation d'habitat réversible et bloquent parfois les projets par méconnaissance. Un travail de formation est nécessaire. La DGALN a été sollicitée pour rédiger une circulaire à ce sujet.

Sur la manière de s'assurer une 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 le règlement d'un STECAL.

Par ce biais, la collectivité peut limiter si elle le souhaite certains types d'habitats.

À noter :

- un PLU ne peut pas imposer des matériaux de construction
- un PLU peut imposer des « aspects » extérieurs notamment des teintes de mur

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 (> 40m²) ou un permis de construire (<à 40m²). Les installations existantes sont concernées par les délais de prescription :

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

Ainsi, si le propriétaire peut prouver que la fin des travaux d'installation date de plus de 10 ans sans qu'il n'y ait eu depuis de modifications apportées (surface, hauteur...), elle ne peut en principe pas être démolie : la prescription ne rend pas le bâti légal mais lui permet d'échapper à la démolition.

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).

La loi ALUR permet d'autoriser l'autonomie, sous réserve de fournir une attestation sur l'honneur du respect des normes d'hygiène et de sécurité

Sur la question de la conformité à la sécurité incendie

Le permis d'aménager demande les conditions de sécurité incendie. Les pompiers peuvent bloquer l'autorisation d'installation.

Sur la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

L'application de cette taxe dépend du type de construction qui doit remplir les deux conditions suivantes :

- Être fixée au sol (avec impossibilité de la déplacer sans la démolir)
- Présenter le caractère de véritable bâtiment, y compris les aménagements faisant corps avec elle.

Les baraquements mobiles et les caravanes sont exonérés, sauf s'ils sont fixés par des attaches en maçonnerie. La TFPB est donc due pour les espaces communs et les habitations n'étant ni mobiles ni facilement démontables.

Sur l'artificialisation des sols

Selon la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, « l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

L'intérêt de la réversibilité est donc de limiter ses effets lorsque l'habitat est déplacé, démonté ou composté. Dans le cadre d'installations en habitat réversible, l'objectif est de mettre en place des études pour avoir des données permettant de quantifier précisément l'impact de l'habitat réversible et de le comparer à l'habitat conventionnel. Aujourd'hui, il est déjà possible d'affirmer que la simple observation des sols ayant accueilli un habitat réversible pendant plusieurs années permet de constater que les végétaux repoussent rapidement, à la différence de friches où le béton a pu dégrader les sols.

L'habitat réversible artificialise moins et rend la « renaturation », ou « désartificialisation », beaucoup plus aisée, ce qui est un grand enjeu de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, puisqu'il sera nécessaire de renaturer des zones pour en artificialiser d'autres, et à l'heure actuelle, la bétonisation rend cette renaturation lente, coûteuse et génératrice de production de déchets.

Faut-il privilégier les projets en zone constructible ?

Même si les habitats réversibles peuvent légalement (mais sous certaines conditions) trouver leur place sur des zones non constructibles, il est préférable de les privilégier en zone U ou AU pour plus de conformité et de cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme.

Les habitats réversibles peuvent-ils être compatibles avec les exigences des Architectes des Bâtiments de France ?

L'habitat réversible peut en effet être compatible aux standards architecturaux (pente de toit, matériaux traditionnels...). Cf : témoignage de Saint-André-des-Eaux (22).

Clarification sur la notion de « rapidement démontable » qui caractérise un habitat réversible

Le contenu de la loi ALUR laisse en effet un flou interprétable. Dans le cas d'un habitat réversible, les fondations ne sont pas fixes (pieux, plots...) donc démontables. Néanmoins, démonter un habitat réversible peut être fait plus ou moins rapidement, en fonction des matériaux utilisés (à noter également la particularité des matériaux biodégradables, qui sont alors réutilisables ou compostables). Le terme « rapidement » fait finalement référence à la possibilité effective de déplacer l'habitation sans laisser de traces et sans besoin de détruire.

Comment une collectivité peut-elle cadrer un projet de hameau léger ?

Au sein du PLU(i), une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) permet de définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (aménagement des accès, non-pollution des sols, surface maximum par habitat réversible...).

Synthèse des ateliers d'intelligence collective

Au cours des deux rencontres de 2020 et 2021, les participants ont travaillé en ateliers pour réfléchir et échanger sur des situations particulières. L'objectif étant de faire ressortir :

- Les enjeux, problématiques, questions qui se posent à l'installation d'habitats légers
- Les freins et les leviers pour faire aboutir ces projets
- Les démarches pour faciliter l'acceptation locale et la stratégie de communication
- Les solutions / les acteurs pour accompagner les communes
- Les démarches pour mener à bien un projet

Les comptes rendus des ateliers ont été regroupés en deux parties correspondant à deux situations dans lesquelles les collectivités peuvent se trouver :

- La collectivité souhaite développer un projet d'habitat réversible
- La collectivité est contactée par un porteur de projet / un collectif qui souhaite développer un projet d'habitat réversible

➤ Pourquoi favoriser des habitats réversibles ? Quelles sont les motivations qui peuvent amener à vouloir rendre possible leur installation ?

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... ?

Les ateliers de la rencontre 2020 avaient commencé sur ces questions, pour rappeler les volontés politiques qui animent ces démarches. En voici la synthèse :

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 local**:

- 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 de 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 projet d'activité économique qui ont besoin de se loger
- Revitalisation de centre bourg par une consommation locale

Une réponse aux questions **sociales et culturelles** :

- 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

➤ **Thématique 1 : « La collectivité souhaite développer un projet d'habitat réversible »**

Atelier 1 de la rencontre 2020 : 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 (22)

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 liée à la localisation insulaire (Mary-Anne Bassoleil, réseau agricole de îles du Ponant)
- La spéculation foncière : des terrains agricoles sont transformés en terrains 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 au 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 projet (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 cinq personnes qui projette de s'installer en ferme pédagogique en permaculture / multi-activités (culture de chanvre, petits animaux, projets d'insertion) 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 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-tests 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 de la rencontre 2020 : Une commune souhaite porter en régie un permis d'aménager en habitat réversible : Comment faire ?

Avec la participation des communes de Guipel (35) et de Hédé-Bazouges (35)

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 mixtes (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 écocentre 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 faitages 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 intègrent 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 ... qu'ils souhaiterait installer

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 créer du lien avec les autres habitants, 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
- ➔ Échanger 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, pas de voiries lourdes, accès aux logements via des passerelles en bois au-dessous desquelles 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 1 de la rencontre 2021 : La commune souhaite développer un projet d'habitat réversible

Avec les témoignages de :

- Thierry Lohr, adjoint à Plessé (44)
- Fanny Saint George, adjointe à Commana (29)

Le déroulement de l'atelier s'est fait autour des témoignages des communes de Commana et Plessé qui portent toutes les deux des projets d'hameaux légers, en lien avec l'association « Hameaux légers ». D'autres communes ont apporté ponctuellement leurs témoignages et questions. Les échanges se sont structurés autour de cinq thématiques :

- *Le rôle de la commune et le montage opérationnel*
- *L'acceptation locale, stratégie de communication*
- *Le rapport au paysage et au patrimoine*
- *Les enjeux règlementaires*
- *Les financements*

Rôle de la commune et le montage opérationnel

Dans le cadre d'un projet porté par la commune, on a identifié un certain nombre de leviers permettant la réalisation d'un tel projet.

- La commune doit être propriétaire d'un terrain de taille suffisante pour accueillir X logements pour lancer un projet.
- Le terrain doit être constructible
- Un vote en conseil municipal doit approuver le projet (*qui aurait même été porté dès le programme électoral*)
- Un comité de pilotage doit être composé pour suivre le projet
- L'idéal est de prévoir un accompagnement comprenant :
 - Études d'opportunité et de faisabilité
 - La rédaction et l'envoi /suivi d'un Appel à projet (AAP) pour constituer un collectif de futurs habitants qui assurera, in fine, la maîtrise d'ouvrage du projet (*totale ou partielle*)
 - Une assistance à maîtrise d'ouvrage du collectif ainsi créé pour réaliser le projet

>> L'association Hameaux Légers propose d'effectuer cet accompagnement en plusieurs étapes (*coût estimé : 30 000 €*)

- Déroulé « type » d'un projet :
 - 1 / Étude de faisabilité (*technique, financière, sociale...*) > définition d'un scénario
 - 2/ Lancement d'un appel à projet pour trouver un collectif porteur du projet (*rédaction d'un cahier des charges, lancement AAP, candidatures, jury, choix des porteurs*) > contractualisation (mairie) avec ce collectif constitué grâce à un bail
 - 3/ La commune, maître d'ouvrage, est accompagnée par le collectif pour concevoir le projet (*plan d'aménagement, architecture, autorisations administratives, gouvernance...*)
 - 4/ Réalisation des travaux de viabilisation du terrain > portés par la commune (ex. Plessé) ou le collectif
 - 5/ Aménagement du terrain (*pose/construction des logements, espaces communs...*)
> *la question du portage foncier est importante : le terrain reste-t-il propriété de la commune ou du privé ?*

>> Il est identifié un enjeu important concernant la maîtrise d'ouvrage qui doit être clairement établie entre le collectif et la commune sur des questions de prises de décision (gouvernance du projet) et les investissements (travaux de viabilisation). Le cadrage de celle-ci peut être fait dans le cadre du bail et/ou reporté dans le règlement du PLU (i)

Acceptation locale, stratégie de communication

Les craintes liées à ce type de projet aujourd'hui encore « atypique » sont nombreuses et il importe de mettre en œuvre un travail de sensibilisation ou de communication auprès des élus eux-mêmes, des agents communaux, des habitants (futurs voisins...), des personnes intéressées par le projet (qui n'ont pas forcément toutes les mêmes objectifs), les acteurs à impliquer (partenaires financiers, institutionnels...).

Les craintes qui reviennent régulièrement sur la table...

- Peur de voir s'installer des « bobos, écolos, hurluberlus, voisins 'particuliers'... » à côté de chez soi : des préjugés sur les profils « alternatifs »
- Du bâti inesthétique, peu intégré...
- Gens du voyage vs. choix de vie « frugal » : confusion entre ces modes de vie très différents
- Inégalité / iniquité vis-à-vis de la loi/imposition (taxes, assainissement, etc.)
- Peur de nouvelles nuisances
- Peur de voir se pérenniser des installations temporaires (*yourtes, mobile-homes, etc.*)
- Raccordements « illégaux » aux réseaux (*élec, assainissement, eau, voiries...*)

Pour pallier ces craintes, on a identifié des pistes et des leviers :

- Les élus peuvent afficher clairement leur projet lors de la campagne électorale et dans leurs supports de communication ensuite (*en temps voulu*)
- Des ateliers citoyens peuvent être mis en place lors de l'étude de faisabilité en y invitant les voisins (*et autres acteurs de la commune : agents, associations, commerces, enseignants...*) qui sont directement concernés (*la date peut être fixée avec eux*)
- La communication peut être faite sur plusieurs aspects :
 - les besoins locaux en termes de logement (*dans un contexte foncier complexe et peu accessible*)
 - les objectifs et obligations de la commune : *ZAN par ex.*
 - le renouvellement de la population
 - cohérence sociétale : c'est une réponse à une demande de plus en plus présente (*choix de vie plus frugale, économique écologique, création de liens...*)
 - la cohérence écologique du projet, rapport vertueux à l'environnement
 - le lien social : projet partagé, espaces de vie partagés (intergénérationnel...)
 - la transmission de ressources, d'informations/de connaissances
 - l'explication du fonctionnement d'un tel lieu (gouvernance, choix archi/paysager, coûts, droits/devoirs, règles urbanistiques/PLU(i), etc.)
 - ...
- Il importe vraiment d'éviter ou démanteler les « on-dit » et les craintes non fondées.
- Communiquer avec les autres élus du territoire (intercommunalité) pour qu'ils s'emparent du sujet et le comprennent (*à l'occasion d'une révision de document d'urbanisme par ex.*)
- Mettre en avant les exemples 'vertueux' et faire attention aux mauvais exemples d'installation 'anarchiques' qui cristallisent des tensions.
- Intégrer les citoyens aux décisions (*ex. de Plessé*), voire au choix des candidatures
- Créer des événements pour montrer des hameaux légers ou de l'habitat réversible, expliquer, sensibiliser, faire se rencontrer, faire témoigner...
- Toquer aux portes, discuter ouvertement à toutes les occasions qui se présentent
- Une présentation publique peut (doit) être faite quand le projet est bien bordé et partagé par les élus et acteurs concernés directement.

Rapport au paysage et au patrimoine

Parmi les éléments qui sont soulevés dans le contenu d'un tel projet, on va aborder l'aspect patrimonial à travers l'intégration du lieu et du bâti dans son cadre paysager, architectural, patrimonial (proximité de bâtiments à forte valeur par ex.). Les attentes locales sont très fortes sur cet aspect et l'esthétisme au sens plus large. C'est pour cela que les élus ont plusieurs leviers (*en lien également avec l'acceptation de celui-ci, cf. point précédent*)

- L'intégration des éléments « patrimoniaux » peut être faite par au moins trois biais :
 - Le règlement d'urbanisme (PLU(i)) (*révision*)
 - Le cahier des charges de l'appel à projet (*intégrer des exigences sur les formes architecturales ou autres...*)
 - Les clauses du bail emphytéotique passé avec un collectif
- Il est possible de mener un diagnostic en amont et se faire accompagner par l'ABF (*notamment dans le cadre d'un périmètre classé mais aussi très en amont même s'il n'y a pas d'obligation*), le CAUE, un.e paysagiste/écologue...
- Faut-il ou non limiter/empêcher certaines formes, l'usage de certains matériaux, de couleur, de plantations... > on retrouve ces questions dans tout projet de [éco] lotissement par ex où la question se pose. Les élus (*en concertation avec habitants et collectif*) peuvent se positionner clairement.
- Pour lutter contre la pérennisation non voulue d'installations temporaires (*accordées par des communes dans le cas de temps de travaux ou autre*), les élus doivent en fixer des règles très clairement et intervenir en cas de non-respect.
- Cet aspect du projet peut vraiment être coconstruit avec les habitants qui accordent une importance élevée à l'esthétique du lieu et les questions de « covisibilité »
- Un projet avec un volet agricole/maraîcher peut aider pour intégrer la dimension paysagère/bocagère...
- Un projet d'habitat réversible sur un terrain peu attractif (*ancienne carrière à Combrit-Sainte-Marine par ex.*) peut être moyen de le valoriser.

Enjeux réglementaires

Ici aussi, de nombreuses questions se posent sur la particularité des hameaux légers face à la loi et aux règlements d'urbanisme. Le sujet a été largement abordé dans la présentation globale effectuée par l'association Hameaux Légers. Apparaissent ici des points de vigilance ou de retours d'expériences spécifiques.

- En zones constructibles (ou non constructibles) avec PLU, RNU ou carte communale : voir présentation Hameaux Légers (*en début de document*).
- Dans les zones constructibles, un permis d'aménager vaut permis de construire pour les espaces communs.
- Cadrage possible dans le cadre d'un OAP.
- Hors zones autorisées, des dérogations pour une période limitée (*en cas de rénovation d'un habitat existant par ex*) par arrêté municipal est possible. Il subsiste un risque de non-respect sur le long terme (cf. point précédent).
- Taxes d'habitation et ordures ménagères : mêmes prélèvements que construction « classique »
- Taxe foncière : identique si la construction fait l'objet d'un permis de construire
- Normes thermiques (pour des surfaces > 50 m²) : Pas appliqué dans le cadre du permis d'aménager mais applicable pour les communs ; des exigences thermiques sont possibles dans l'appel à projet.
- Densité : obligation de respect des exigences du SCOT (*ex : 17 logements /ha à Plessé*).
- Les PLU(i) doivent évoluer pour mieux intégrer ce type de projets

Financements

Quelles pistes pour financer des opérations de ce type ?

- [Le fond friches porté par le Ministère de la transition](#) finance des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.
- Financement en fond propre. *Ex de Plessé* : 100% de fond propre amorti en 25 ans par le loyer du bail emphytéotique (150€/mois/12 logements* 25 ans)
- Fonds européen Leader : peut financer 80% des études. Obligation de mise en concurrence dans le cadre des marchés publics. Possibilité de demande de devis à Hameaux Légers, Colibris, Lepok
- [Appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable »](#) : deux appels à projets en 2021, attente pour un éventuel troisième en 2022 (*Commana est lauréate de cet AMI*)
- [AMI « programme d'investissement d'avenir »](#) (*possibilité de financement pour des études, la communication et une partie de la réalisation*).

➤ Thématique 2 : « La collectivité est sollicitée par un porteur de projet ou un collectif pour développer un projet d'habitat réversible »

Atelier 3 de la rencontre 2020 : 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 (35) et de Concoret (56)

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

| Les problématiques | Pistes de solutions |
|--|---|
| <p>Les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quelle responsabilité ? (Sécurité incendie) - Respect des normes d'hygiène et de sécurité : intervention du SPANC - | <ul style="list-style-type: none"> - Article L111-4 |
| <p>Acceptabilité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Évolution de la valeur du foncier : risque de spéculation | <ul style="list-style-type: none"> - Présenter officiellement et de manière pédagogique le projet aux riverains/concertation/communication (montrer que les taxes/charges sont payées) - Acceptabilité améliorée si la commune est partenaire du projet - Montrer que ce sont 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 |
| <p>Réglementation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lien avec l'interco : quota des STECAL/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 projet qui souhaitent s'installer en zone inondable ? | <ul style="list-style-type: none"> - 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)

Éléments 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 : redéposer un PC
 - Si plusieurs habitats à la suite du 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 de la rencontre 2020 : 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 (35) et de Guipel (35)

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 demandent 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 Christian 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 **discuté 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 adapté dans certains quartiers d'habitats légers sur l'espace privé.

Atelier 2 de la rencontre 2021 : la collectivité est contactée par un porteur de projet ou un collectif

Avec le témoignage de Jean-Louis Nogues, maire de Saint-André-des-Eaux (22)

Enjeux réglementaires, taxes et réseaux

Les participants se sont accordés sur la nécessité d'avoir un traitement équitable entre tous les habitants d'une commune tous habitats confondus.

- Bail emphytéotique avec loyer. Le collectif en cours d'installation à Saint-André-des-Eaux paye un loyer de 5 000 €/an à la commune (soit 50€/mois/foyer)
- Taxe foncière et impôts locaux : ici, les impôts et taxes (taxe d'aménagement, taxe foncière, redevance ordures ménagères...) sont payés par l'association créée par le collectif. Dans le cas d'un bail emphytéotique, le locataire (ici l'association) est redevable de la taxe foncière.

Pour les réseaux, certains habitants ont une volonté d'autonomie ; eau, énergie, assainissement.

- Assainissement : il y a une obligation de résultat avec contrôle régulier du SPANC. Une convention spécifique a été réalisée avec le SPANC et le collectif pour permettre la mise en place d'un système de micro-phytoépuration adapté aux habitats à très faible consommation d'eau.
- Certains PLU peuvent imposer le raccordement aux réseaux
- Sécurité incendie ; attention aux accès + Borne à proximité. Au même titre qu'une zone résidentielle.

Pour cadrer un projet en termes d'intégration paysagère, de gabarit et d'aspect extérieur de bâti, de densité, d'aménagement... Trois options sont évoquées :

- Dans le PLUi ; dans le règlement écrit et graphique : À Saint-André-des-Eaux, le règlement sur les pentes de toitures interdit de fait les yourtes et roulottes

Extrait du règlement « *Les toitures à deux versants devront être de pente similaire à celle des bâtiments environnants, tout en restant pour le volume principal, comprises entre 30° et 55°. [...] D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.* »

- Dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ainsi, à Saint-André-des-Eaux, une OAP spécifique a été définie pour le secteur du projet. Elle précise des éléments tels que :
 - Le maintien du caractère paysager
 - La hauteur (7m au faitage)
 - Les cheminements créés doivent être perméables
- Dans le règlement avec le permis d'aménager (comme un règlement de lotissement).

Acceptation locale, stratégie de communication

L'atelier a mis en évidence l'importance d'une communication maîtrisée, en amont du projet pour favoriser la compréhension du projet. L'imaginaire collectif autour de ce type d'habitat peut nuire à l'avancement du projet. Des pistes sont évoquées dans ce sens :

- Ouvrir le débat en conseil municipal avant d'étudier la faisabilité
- Proposer plusieurs échelles de communication avec les habitants Ex de St-André-des-Eaux :
 - Une communication ciblée (rencontre) avec les voisins directs.
 - Des réunions publiques ouvertes à tous
- Attention aux articles dans la presse locale qui peuvent être orientés
- Proposer des événements, rencontre ou porte ouverte pour faire se rencontrer les gens et faire découvrir l'habitat léger.
- Communiquer sur les objectifs d'équités : loyer, taxes...
- Lancer un Appel à Projets pour trouver des candidats.

Rapport au paysage et au patrimoine

Les participants ont affirmé l'importance de ce point pour l'harmonie du paysage mais aussi en termes d'acceptation par les habitants. L'exemple de Saint André des Eau montre qu'un hameau léger est possible dans un périmètre des monuments historiques.

Des outils qui permettent une bonne intégration du projet ont été évoqués :

- PLU : possibilité d'encadrement dans une orientation d'aménagement et d'orientation (OAP). Règles sur le bâti, sur l'aménagement, sur la préservation d'éléments du paysage...
- Consulter l'ABF, Services instructeurs, pour avis en amont du projet. A Saint-André-des-Eaux, chaque projet d'habitation sera envoyé à l'ABF pour avis avant d'entamer la construction
- Solliciter le CAUE
- S'appuyer sur une école d'archi pour étudier le volet patrimonial des projets

- Maintenir les éléments paysagers structurants ; Talus, arbres...

Questions – réponses

Quelles solutions pour permettre l'installation d'un projet en zone naturelle ou agricole :

- 1^{ère} solution : les élus tolèrent l'installation
 - 2^{ème} solution : réaliser un STECAL
 - 3^{ème} solution : obtenir un permis précaire avec une durée limitée
 - 4^{ème} solution : obtenir un permis de construire dans une exploitation agricole
- ⇒ Dans tous les cas la notion d'intérêt général est fondamentale : un STECAL sera difficile à obtenir si on est uniquement sur un projet d'habitat. S'il y a un projet global avec une activité professionnelle ou un projet générateur de dynamique du bourg, cela peut aider. Il faut que cela soit bien justifié car la préfecture peut bloquer le dossier.

La notion d'impartialité est vitale car c'est ce qui conditionne l'intérêt général

Neuf retours d'expériences de collectivités qui développent des projets d'habitat léger et réversible

Rencontre 2020 : six collectivités témoignent de leurs expériences

- Hédé-Bazouges (35), la collectivité est sollicitée par un collectif d'habitants
- Guipel (35) est sollicité par un collectif d'habitants investis sur la commune et permet l'installation d'une yourte en zone constructible
- Langan (35), un STECAL pour accueillir des yourtes en zone agricole
- Chauvigné (35) permet l'installation d'une yourte en zone constructible
- Lanvallay (22) envisage l'habitat léger en réponse à la pénurie de logements
- Concoret (56) est confronté à des installations non autorisées d'habitat léger

Rencontre 2021 : 3 collectivités présentent leurs projets

- Commana (29) souhaite créer un éco-hameau en habitat léger
- Plessé (44) : la commune accueille des projets d'habitat léger et réversible
- Saint-André-des-Eaux (22) : un hameau d'habitats réversibles en centre bourg favorise la reprise du dernier commerce

➤ Hédé-Bazouges (35), la collectivité est sollicitée par un collectif d'habitants

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

La commune a été contactée 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 classées en zone 2AU qui pourraient répondre à leurs attentes. Ces parcelles sont adjacentes de l'éco-lotissement des Courtils. À 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 le monde 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 †, maire d'Hédé-Bazouges de 2014 à 2021

➤ Guipel (35) est sollicité par un collectif d'habitants investis sur la commune et permet l'installation d'une yourte en zone constructible

Témoignage d'Isabelle Joucan, maire de Guipel

La municipalité a été contactée par un collectif qui souhaite porter un projet d'initiative culturelle 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 projet 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 une bibliothèque, une cantine, une 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 « de la vallée verte » a été réalisé.

La mairie s'interroge donc sur l'installation d'une zone dédiée à l'habitat réversible 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 deux ans

renouvelables 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 ménagère... 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, maire de Guipel de 2008 à 2020

➤ Langan (35), un STECAL pour accueillir des yourtes en zone agricole

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 rendez-vous 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 était 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, ils s'en sont suivies de nombreuses réunions avec des points d'étapes entre la mairie et l'association telles que la signature du compromis de vente, la présentation des membres de l'association, l'obtention des accords de banque et 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 décision 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'un 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 naturels et forestiers (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, maire de Langan depuis 2014

➤ **Chauvigné (35) permet l'installation d'une yourte en zone constructible**

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, 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 rencontré quelques réticences et interrogations à cette époque. 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 sont soumis aux mêmes taxes que les autres habitants de la commune.

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

Henri Rault, maire de Chauvigné depuis 2001

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 équipé 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) envisage l'habitat réversible en réponse à la pénurie de logements**

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

La réflexion de l'installation d'habitat réversible 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 de division parcellaire « 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 1980, 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 réversible.

La commune travaille sur ce sujet 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 6,5 ha 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 installés

Thierry Nicolas, 3^e adjoint à Lanvallay

➤ **Concoret (56) est confronté à des installations non autorisées d'habitat léger**

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 acquiert 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 disposent 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...



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Commana (29)

La commune lance un projet d'éco-hameau en habitat léger

Depuis 2016, la commune réfléchit aux différentes possibilités d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune. C'est ainsi que – convaincus par l'intérêt de construire de l'habitation réversible et légère – les élus se lancent dans un projet d'éco-hameau.

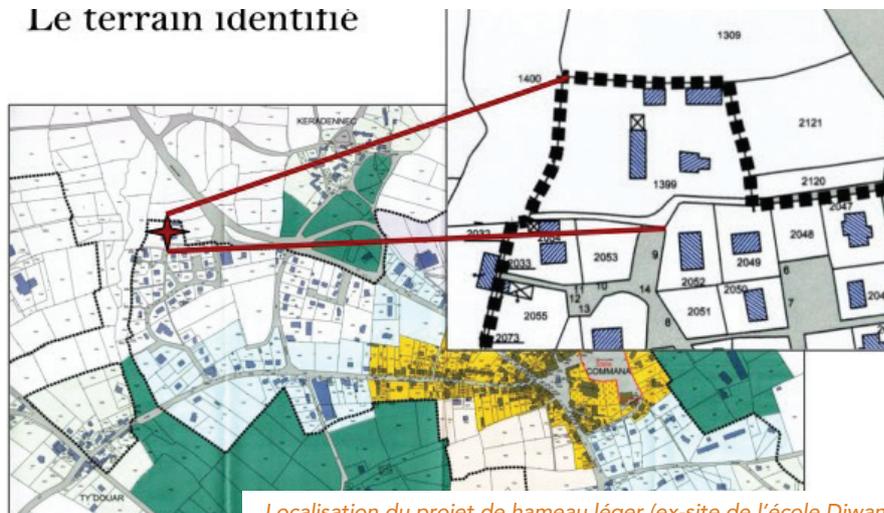
Petite commune du patrimoine rural de 1 000 habitants située dans les monts d'Arrée au pied du Roc'h Trevezel, Commana s'est engagé pour le mandat 2020-26, à « développer les habitats participatifs et des écolieux accessibles à toutes et à tous en favorisant l'émergence de nouveaux projets (...) ». Les élus ont ainsi choisi de créer un hameau léger pour accueillir six à huit logements, réversibles et/ou mobiles sur un terrain communal en lisière de bourg, en concertation avec les futurs habitants de ces lieux.

↗ Histoire du projet

Dès 2017, la commune réalise une étude montrant que l'offre de logements sur son territoire est plutôt déséquilibrée et, en tous cas, insuffisante avec des situations précaires, une population vieillissante et une augmentation du nombre de résidences secondaires. Une demande pour de nouveaux modes d'habitat est aussi au cœur du projet qui s'insère dans une dynamique plus globale de redynamisation du cœur de bourg : maintien des professions de santé, des commerces et services, rénovation des bâtiments publics (mairie, bibliothèque, associations)...

Un premier lotissement communal a été créé dès 2017 pour accueillir de nouvelles populations. En 2020 et 21, des jeunes se sont installés sur la commune en rachetant des maisons en cœur de bourg avec des projets d'artisanat et un pro-

Le terrain identifié



Localisation du projet de hameau léger (ex-site de l'école Diwan)

jet de maison des assistant·e·s maternel·le·s communale est en réflexion.

↗ Pourquoi ce choix d'habitat ?

- Permettre à des foyers aux revenus modestes d'être propriétaires de leur habitation
- Diversifier l'offre de logements, en répondant à une demande pour ce type d'habitat
- Limiter l'impact environnemental de la commune, notamment par une alternative à la bétonisation
- Faire la promotion d'une autre manière d'habiter, un autre rapport à la terre
- Attirer une nouvelle population, porteuse d'un renouvellement
- Maintenir les effectifs scolaires et dynamiser l'économie et la vie locale
- Faciliter l'installation de paysans pratiquant une agriculture respectueuse de l'environnement

Association «Hameaux légers»



Crédit photo ©

Permettre à toutes et à tous d'accéder à des habitats et des modes de vie durables et solidaires, pour des territoires plus vivants.

«Un hameau léger est un lieu de vie participatif accueillant un petit nombre d'habitats réversibles, accessible aux foyers à ressources modestes, réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille.» C'est ainsi que l'association accompagne collectifs et collectivités dans leurs démarches :

- cadrage
- étude de faisabilité
- participation citoyenne
- démarches réglementaires
- appel à projets
- suivi du collectif sélectionné ■



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.

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

Critères de résilience des projets et des politiques publiques

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 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 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 identifiés 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

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
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.

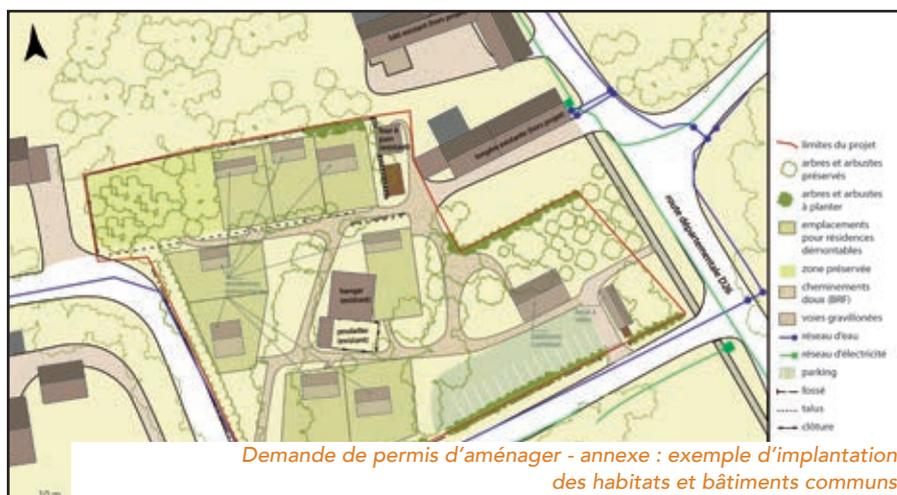
↗ Un site constructible en centre bourg

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-



Demande de permis d'aménager - annexe : exemple d'implantation des habitats et bâtiments communs

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 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.

Cont ACT :

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

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :



BRUDED a choisi d'organiser avec l'association « Hameaux Légers » deux rencontres pour rassembler les élus porteurs de projets et partenaires investis dans des réalisations ou projets d'habitats « réversibles », voire de « hameaux légers ». Ces deux temps d'échanges ont permis de présenter ces habitats méconnus et parfois rejetés, la réglementation encadrant leurs installations et la manière dont certaines collectivités se sont saisies du sujet. Les deux journées ont proposé des ateliers d'échanges s'appuyant sur le témoignage de collectivités bretonnes engagées dans l'accueil de ce type d'habitat qui visent principalement des personnes en quête d'une nouvelle façon « d'habiter », plus écologique et économique avec un impact limité sur les terrains où ils s'installent. Ce compte-rendu fait le point sur le cadre réglementaire, résume les témoignages exprimés et apporte des éléments de démarche en termes de montage opérationnel, d'acceptation locale, de stratégie de communication, de rapport au paysage et au patrimoine...

BRUDED : “ les élus parlent aux élus ”

BRUDED est un réseau d'échanges d'expériences comptant aujourd'hui plus de 260 collectivités sur la Bretagne et la Loire-Atlantique. Au sein du réseau, des élus « qui ont fait » témoignent de leurs expériences à des élus « qui veulent faire » pour leur permettre d'avancer plus vite et plus loin dans leurs réalisations. Pour faciliter ces échanges d'expériences, les chargés de développement répartis sur le territoire organisent des visites de réalisations, des rencontres et accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets.

BRUDED

19 rue des chênes - 35630 Langouët

02 99 69 95 47 - contact@bruded.fr - www.bruded.fr

Rencontres réalisées en partenariat avec l'association Hameaux légers



Ils nous soutiennent

