



Atelier #3

Thème : L'habitat réversible, l'habitat de demain ?

Le 8 février 2024 à Allex

Introduction

Les ateliers -

Suite du cycle de réflexion sur les nouvelles formes d'habiter en vallée de la Drôme

Le 15 décembre 2022, le SCoT de la Vallée de la Drôme entamait un cycle de réflexion sur les nouvelles formes urbaines, avec une conférence intitulée "*Villes et villages de Demain: expérimenter de nouvelles formes d'habiter en Vallée de la Drôme*".

Afin de poursuivre les réflexions engagées lors de cet événement, une série d'ateliers a été lancée au printemps 2023 avec comme mot d'ordre: **La théorie c'est bien, le terrain c'est mieux !**

Avec à chaque rendez-vous, nous proposons :

- une thématique
- des visites d'un ou plusieurs projets inspirants du territoire et au-delà
- des temps d'échanges pour rencontrer les élus, les porteurs de projets et les professionnels de l'aménagement

Thématiques des ateliers

- Atelier #1 : Densification douce
- Atelier #2: Habiter en centre-bourg
- Atelier #3: Habitat réversible

Au menu cette fois-ci, nous avons parlé de **l'habitat réversible !**

Déroulé du programme :

- Présentation des résultats de l'enquête sur l'habitat léger en Vallée de la Drôme menée par le Collectif Citoyens Légers, par Nathalie Balenci.
- Présentation du projet d'aménagement des terrains communaux du hameau St Martin à Beaumont-en-Diois pour l'accueil d'habitats légers par Isabelle Allemand, Maire de Beaumont-en-Diois.

- Présentation du projet d'un Foyer de Jeunes Travailleurs / Travailleuses en habitats réversibles par Karine Melzer, chargée de mission à la Frapp.
- Présentation de l'association Hameaux Légers par Mylène Le Gac, représentante de l'association sur le territoire.
- Et présentation du projet de création d'un « Hameau léger » sur une parcelle communale en cœur de bourg à Dieulefit par le Maire Christian Bussat. Le projet accueillera sur une partie de la parcelle, 8 emplacements d'habitats réversibles et sur l'autre, des habitats intermédiaires écologiques et accessibles financièrement.
- Atelier d'intelligence collective « Définir le cadre d'un projet collectif de hameau léger », animé par Mylène Le Gac de l'association Hameaux Légers.



L'HABITAT LÉGER

DANS LA VALLÉE DE LA DRÔME

1- PRÉSENTATION DU COLLECTIF CITOYENS LÉGERS

Notre collectif porte un double objectif :

- Rencontrer les citoyens qui portent un intérêt croissant pour l'habitat léger afin de connaître leurs envies, leurs besoins mais aussi leurs freins.
- Échanger et co-créeer avec les élus sur les possibilités d'implantation d'habitats légers sur le territoire.

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

L'enquête sur l'habitat léger dans la Vallée de la Drôme, c'est une enquête qui a été diffusée de mai 2022 à novembre 2022, sur support papier mais aussi numérique, par le biais des épiceries, du marché de Crest, des réseaux sociaux...

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

QUELLES SONT LES PERSONNES QUI ONT PARTICIPÉ À CETTE ENQUÊTE?

01

192 questionnaires ont été rendus.

02

375 individus désirent vivre en habitat léger dont 87 enfants.

03

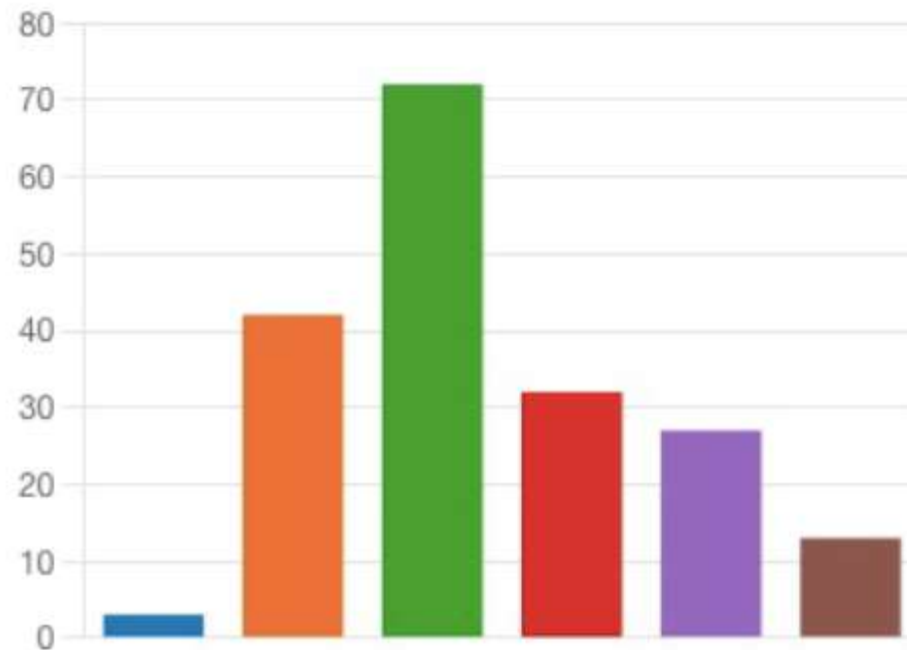
77% des participants sont dans la vie active et ont entre 25 et 55 ans.

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

4. Âge ? (0 point)

[Plus de détails](#)

● 18 à 25 ans	3
● 25 à 35 ans	42
● 35 à 45 ans	72
● 45 à 55 ans	32
● 55 à 65 ans	27
● + de 65 ans	13

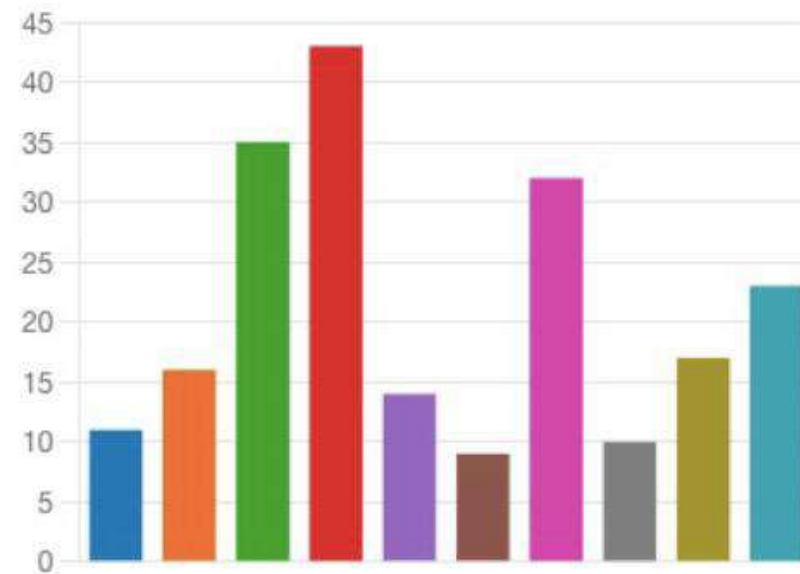


2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

6. Quelle est votre catégorie socioprofessionnelle (0 point)

[Plus de détails](#)

● Agriculteurs, exploitants	11
● Intermittent.es du spectacle	16
● Artisans, commerçants et chefs ...	35
● Professions indépendantes	43
● Cadres et professions intellectue...	14
● Professions intermédiaires	9
● Employés	32
● Ouvriers	10
● Retraités	17
● Autres personnes sans activité	23



2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

QUELLES SONT LES PERSONNES QUI ONT PARTICIPÉ À CETTE ENQUÊTE?

03

56 personnes interrogées vivent déjà en habitat léger. Seulement 7 sur 56 sont déclarées dans des campings mais ne sont pas dans une situation pérenne.

04

Aouste-sur-Sye, Mirabel-et-Blacons, Crest, Saillans, Beaufort-sur-Gervanne, Saoû, Divajeu sont les communes où la plupart des personnes interrogées souhaitent s'installer.

05

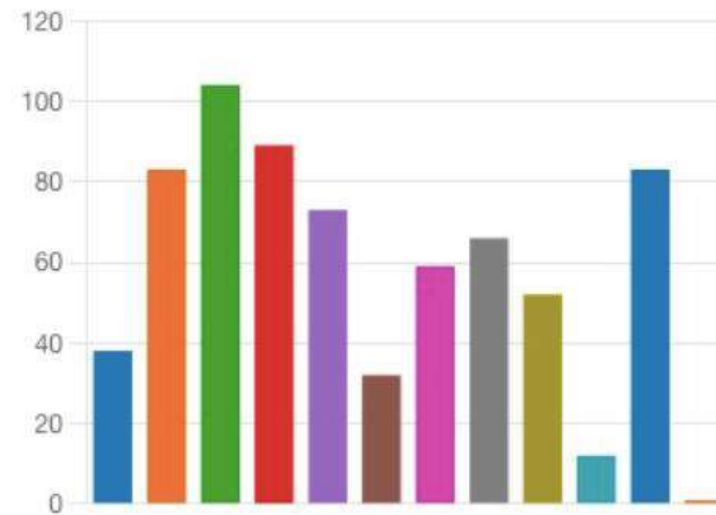
Les tiny houses, les yourtes, les maisonnettes en bois, les dômes sont les types d'habitat souhaités qui ressortent le plus de cette enquête.

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

17. Où aimeriez vous installer votre habitat léger ? (0 point)

[Plus de détails](#)

● Alex	38
● Crest	83
● Aouste sur Sye	104
● Mirabel et Blacons	89
● Saillans	73
● Vercheny	32
● Saou	59
● Beaufort	66
● Divajeu	52
● Livron / Loriol	12
● autres	83
● Autre	1

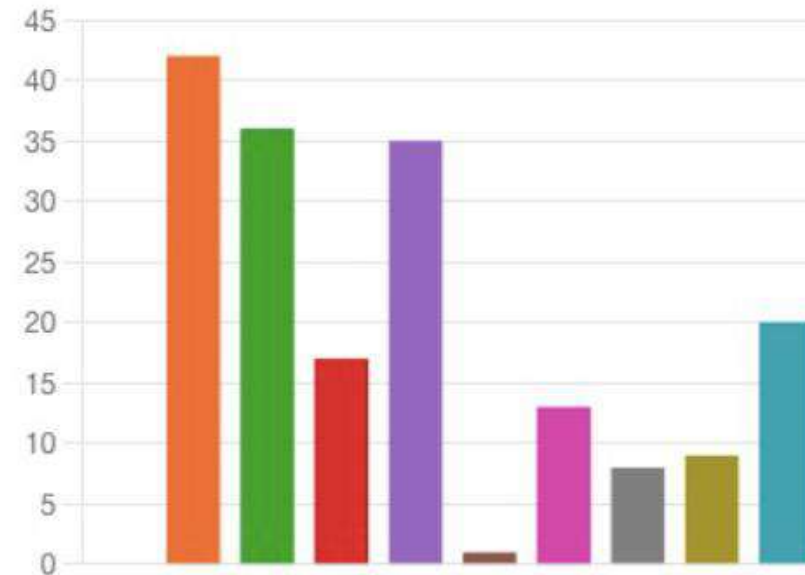


2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

15. Quel type d'habitat vous intéresse ? (0 point)

[Plus de détails](#)

● Véhicule aménagé	0
● Tiny house	42
● Yourte	36
● Dôme	17
● Cabane	35
● Caravane	1
● Roulotte	13
● Habitats compostables	8
● Mobil home	9
● Autres	20



2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

QUELS SONT LES MOTIVATIONS, LES BESOINS, LES QUESTIONNEMENTS DES PARTICIPANTS?

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

LES MOTIVATIONS

01

La première étant sa qualité écologique, de par ses valeurs minimalistes, éco-responsables, sans emprise au sol.

02

Écologie, économie et éthique sont fortement corrélées et constituent pour la plupart des interrogés une motivation globale.

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

LES BESOINS

01

Le besoin principal des personnes interrogées est de pouvoir s'installer légalement et pérennément sur un terrain.

02

Mutualiser certains espaces et équipements, créer du lien social et du partage.

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

LES FREINS

01

La difficulté à trouver un terrain compte tenu de la pression foncière.

02

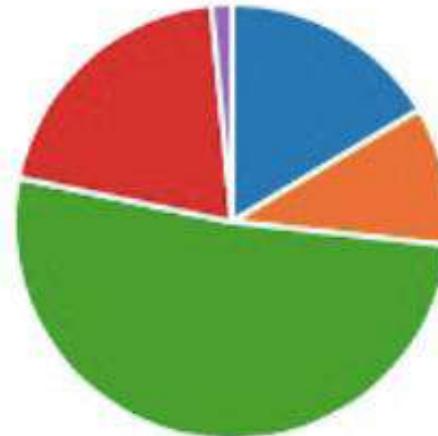
Les réglementations d'urbanisme permettant difficilement de s'installer de façon pérenne.

2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

18. Quels sont les freins au développement de votre projet d'habitat léger ? (0 point)

[Plus de détails](#)

● Je n'ai pas l'argent nécessaire	43
● J'aimerais de l'aide pour autoco...	27
● Je n'ai pas le terrain où implante...	135
● Je m'interroge sur la pérennité	53
● Autre	4

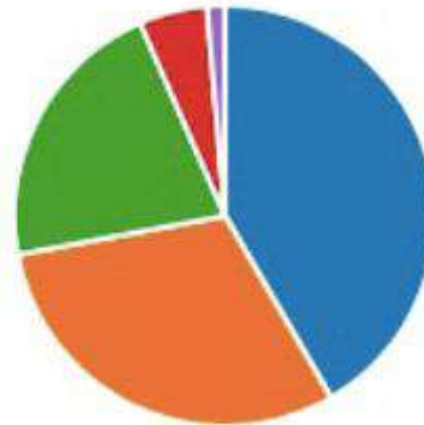


2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

19. Selon vous, quels sont les freins au développement de l'habitat léger de manière générale ? (0 point)

[Plus de détails](#)

● Les réglementations municipale...	183
● Difficultés à trouver un terrain	134
● Prix du terrain	94
● Autres	23
● Autre	6



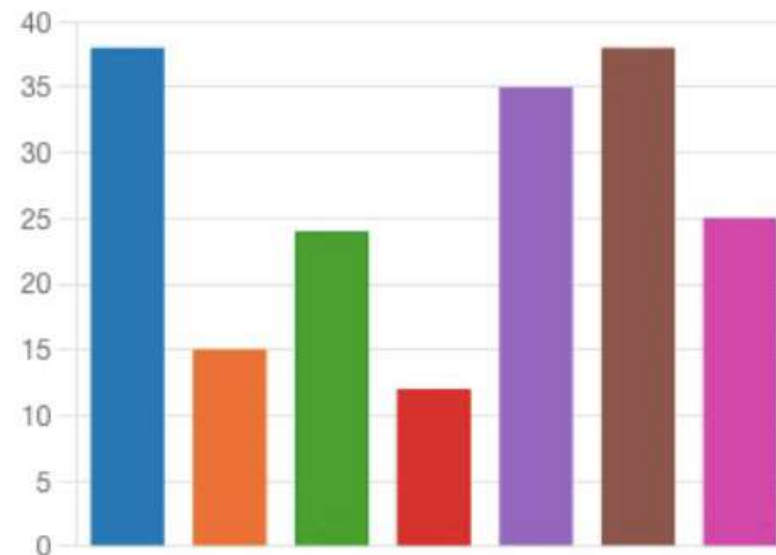
2- L'ENQUÊTE MENÉE DANS LA VALLÉE

Plus d'une personne interrogée sur 2 est prête à accueillir sur son terrain un ou plusieurs habitats légers, pour de l'entraide, des liens sociaux, un revenu complémentaire, etc.

20. Êtes vous intéressé pour accueillir des/ un habitats légers sur votre terrain (0 point)

[Plus de détails](#)

● Pourquoi pas	38
● Non	15
● Oui	24
● Pour un revenu complémentaire	12
● Pour avoir des liens sociaux	35
● Pour de l'entraide sur le lieux (p...	38
● Autres	25






Notre objectif est de rendre possible le développement de l'habitat léger dans la Vallée, en cohérence avec les types d'habitats déjà existants et avec notre environnement et son écosystème.

Pour rendre cela possible, nous avons besoin de rencontrer les élu.e.s, de connaître les souhaits, les freins et les possibles de chaque commune de façon à intégrer l'habitat léger de façon claire et pérenne.

Nous souhaitons rendre possible l'habitat léger dans la Vallée quand une commune souhaite mettre à disposition un terrain communal constructible pour créer une zone d'habitats légers.

Collectif Citoyen Légers

Nathalie Balenci - 07.78.91.46.47 - citoyenslegers@gmail.com





Un FJT-ETAJ en Biovallée

Un lieu innovant pour les jeunes du territoire

Les principes du projet :

Un lieu, trois missions

Habitat en semi-collectif

Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)

Accueillir des jeunes (16 à 25-30 ans) en activité, formation ou insertion sociale et pro dans une résidence adaptée à leurs besoins, avec des services d'ordre socio-éducatif.

- Statut de Logement social
- Statut d'établissement médico-social

Espace Test pour les Activités des Jeunes (ETAJ)

Mettre en synergie et articuler les différentes ressources du territoire au profit des parcours et des projets des jeunes.

Offrir des espaces d'engagement, de découverte, d'expérimentation et de création d'activités.

Une animation partenariale & du bâti écologique

Missions transversales

- > Entretien, gérer et animer le lieu.
- > Stimuler le vivre-ensemble et la coopération.
- > Animer et coordonner les partenariats.
- > Contribuer à la sécurisation des parcours des jeunes (social, mobilité, mise en réseau...).
- > Proposer des ateliers et formations (esprit critique, réparation, pratiques écologiques...)

Les principes du projet :

Les sources d'inspiration

L'habitat réversible

- > Les Hameaux légers
- > Le FJT Un Toit en Gâtine
- > Les résidences sociales
- > ...



Loi ALUR (2014)

- résidences démontables
- constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- sans fondations profondes
- facilement et rapidement démontables,
- disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs

Les atouts :

- dissociation de la propriété de l'habitat de la propriété de la terre (possibilité d'un accès à un terrain en location longue durée plutôt qu'à l'achat)
- économie de moyens, accessibilité financière
- rapidité de mise en œuvre
- modularité, flexibilité et évolutivité
- réduction de l'impact écologique sur les sols
- réduction de l'empreinte carbone par l'usage de matériaux biodégradable ou ré-employables
- un mode de vie fondé sur la sobriété, la mutualisation et l'autonomie

Les principes du projet : Les sources d'inspiration

Les ETAJ du réseau Piments

- > Cap Berriat
- > Amesud
- > CBE Tarnos
- > Crefad Loire
- > Traverses
- > ...



Le Metroloco, 1^{ère} Entreprise Coopérative Jeunesse



Le diagnostic des besoins

Les caractéristiques du territoire

> La Biovallée, un territoire attractif

+ 19.000 habitants en 50 ans / + 5.155 habitants en 10 ans

Un flux migratoire positif : arrivée de ménages « aisés » ou retraités

> Un territoire marqué par un vieillissement

Les 15-29 ans déficitaires (13% contre 17,7% en France)

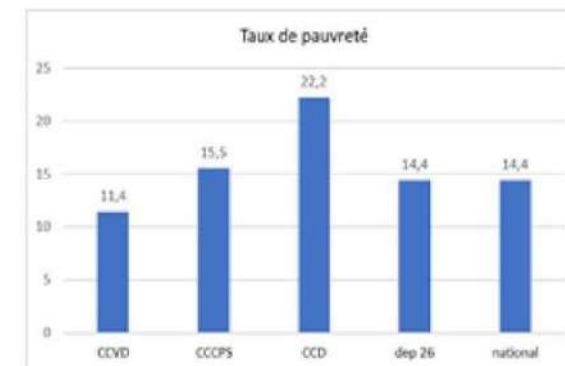
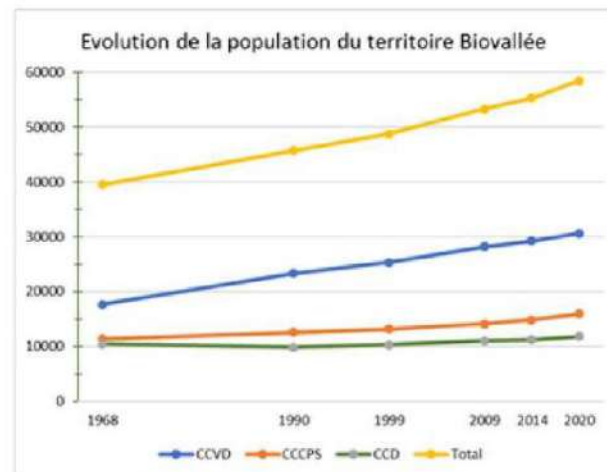
Des indices de jeunesse en baisse

> Un territoire marqué par de faibles revenus

> Une croissance de l'emploi de 10% en 10 ans (+2.013 emplois)

855 créations d'entreprises en 2022, contre 597 en 2013

La moitié des emplois dans les CSP « Employés » et « Ouvriers »



Le diagnostic des besoins

Le logement sur le territoire

> **Un parc dominé par la maison individuelle (76.5%)**

> **Un parc dominé par les grands logements :**

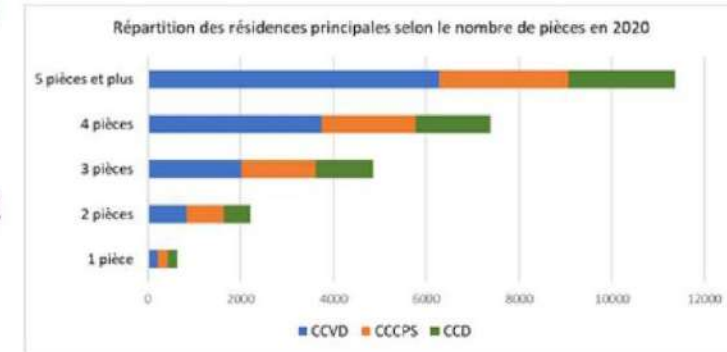
Seulement 1,7% de logements T1-T2

En 10 ans, 1.202 nouveaux T5 et +, contre 541 nouveaux T1-T2

> **Une offre locative faible**

31% des résidences principales en locatif

7% en locatif HLM non meublé (-3,5 points / Département ; -9,5 points / National)



> **2.346 logements sociaux conventionnés dont seulement 1/4 de T1-T2**

1.000 demandes par an, dont moins de 25% sont satisfaites

422 demandeurs de moins de 30 ans recensés par DAH en juin 2023

> **Pas d'hébergement d'urgence**, □une offre de logement d'insertion sous-dimensionnée

> **Pas d'offre de logements dédiés aux jeunes** (hors Solidarité Habitat)

> **Une flambée des prix du foncier et de l'immobilier et des loyers élevés**

Le diagnostic des besoins

Les jeunes sur le territoire

> **7.623 jeunes de 16 à 29 ans**, dont 2.126 sur la CCCPS
10.430 jeunes de 0-14 ans (+5% en 10 ans) > futurs 16-30 ans !

> **876 allocataires CAF de 16-25 ans + 1.109 allocataires de 26-30 ans**

Un faible Quotient Familial pour les 16-25 ans : 50% QF < 400€ et 70% de QF < 600€

> **Une part importante de jeunes actifs**

2.379 actifs de 15-24 ans (46% contre 40% au national), **dont 1.756 actifs en emploi**

> **Un taux de chômage des jeunes élevé**

13,4% de chômeurs chez les 15-64 ans (13% Drôme et 12,3% France)

26,2% de chômeurs chez les 15-24 ans (25,3% Drôme et 24,7% France)

> **Des recherches d'emplois peu qualifiés**

40% des jeunes demandeurs d'emploi ont 1 niveau < au Bac

47% cherchent des emplois non qualifiés (+5 points / Drôme)

> **Une offre limitée de formations professionnelles et supérieures**

Le diagnostic des besoins

Les orientations des documents cadres sur la jeunesse

> **Diagnostics Jeunesse**

“Accompagner les jeunes, notamment les plus vulnérables, vers l’emploi, le logement et l’autonomie administrative. Augmenter l’offre de logements sociaux pour les jeunes et proposer de l’accompagnement dans le logement, mais aussi sur d’autres dimensions selon les besoins (accompagnement professionnel, social, accompagnement de projets d’activité/d’emploi/de formation, santé, etc.), en articulant les compétences et les missions des différents acteurs du territoire”.

> **Feuilles de route des Conventions Territoriales Globales (CAF + Com.Com.)**

“ Le développement de l’offre de services en direction des jeunes”

“ Le développement des actions autour de l’autonomie et du soutien aux initiatives, à la citoyenneté et au développement des compétences des jeunes “

“ La promotion des solutions alternatives innovantes pour répondre aux besoins d’habitat temporaire et saisonnier, et notamment la réflexion sur l’habitat temporaire des jeunes (Foyer de jeunes travailleurs notamment) “

Le diagnostic des besoins

Les orientations des documents cadres sur le logement

> **Des besoins en logements qui vont continuer à s'accroître**

> **Une inadaptation du parc de logement actuel pour répondre aux besoins de la population locale**

L'évolution des modes de vie nécessite davantage de logements de petites tailles.

L'évolution du marché du foncier et de l'immobilier rend difficile voire inaccessible l'accès à la propriété mais également l'accès au locatif privé.

> **Un enjeu à permettre aux jeunes actifs du territoire d'accéder à un logement autonome**

> **Un enjeu à développer des logements compatibles avec la préservation du foncier et l'ancrage écologique du territoire**

> **Un projet de FJT Biovallée qui s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques identifiées par les PLH et PLUi**

Le projet : L'axe FJT

□ **Expérimenter un nouveau mode d'habitat en semi-collectif, adapté aux contraintes urbanistiques et écologiquement vertueux, reproductible et essaimable.**

- > Logements temporaires (2 ans max)
- > Loyers très modérés, éligibles aux aides au logement
- > Ouverture de quelques places à d'autres publics prioritaires (SIAO)
- > Mutualisation d'équipements, participation aux tâches collectives
- > Mise en pratique des principes écologiques
- > Accompagnement socio-éducatif qualifié, subventionné par la CAF
- > Fonctionnement partenarial, mise en synergie des moyens

30 places

3 tailles de logements:

□ individuel, couple, famille

Public cible « FJT »

Jeunes de 16 à 30 ans,

en activité professionnelle, demandeurs d'emploi, en formation (apprenti, en alternance, étudiant...).

- > les jeunes en activité ou en voie d'insertion pro
- > les jeunes âgés d'au maximum 25 ans.



Le projet : L'axe FJT



- > Logements et bâtiments autant que possible conçus et fabriqués localement et/ou issu de récupération / transformation d'usage,
- > Espaces mutualisés et partagés : cuisine, salon, buanderie, chambres d'amis...
- > Panneaux photovoltaïques, gestion de la récupération des eaux de pluie, potager collectif, mobilité douce...
- > Une dynamique collective pour stimuler le vivre-ensemble
- > Un accompagnement des jeunes articulant individuel et collectif

Recherche de terrain

Visites d'études

**Cahier des charges
Etudes**

Le projet : L'axe ETAJ

Structurer une démarche multi-partenariale pour l'accompagnement de projets d'initiatives / d'activités des jeunes de 16 à 25-30 ans.

- > Mettre en synergie et articuler les compétences et savoir-faire, les outils et dispositifs du territoire
- > Proposer un accompagnement adapté aux jeunes, dans la durée, de l'émergence de l'idée jusqu'au test du projet selon leurs situations et la nature de leurs projets

Un croisement avec l'axe FJT

- - > Des jeuns accompagnés pouvant être logés (ou non) au FJT
 - > Des espaces partagés (bureau, salle de réunion, ateliers...)
 - > Des sessions collectives proposées à la fois aux jeunes du FJT et à celles et ceux de l'ETAJ
 - > Des projets qui pourront participer à la vie du lieu

Contacts :



Karine MELZER
06.20.17.01.44
karine.melzer@lafrapp.org

Thierry VÉCLIN
06.85.84.91.98
thierry.veclin@lafrapp.org

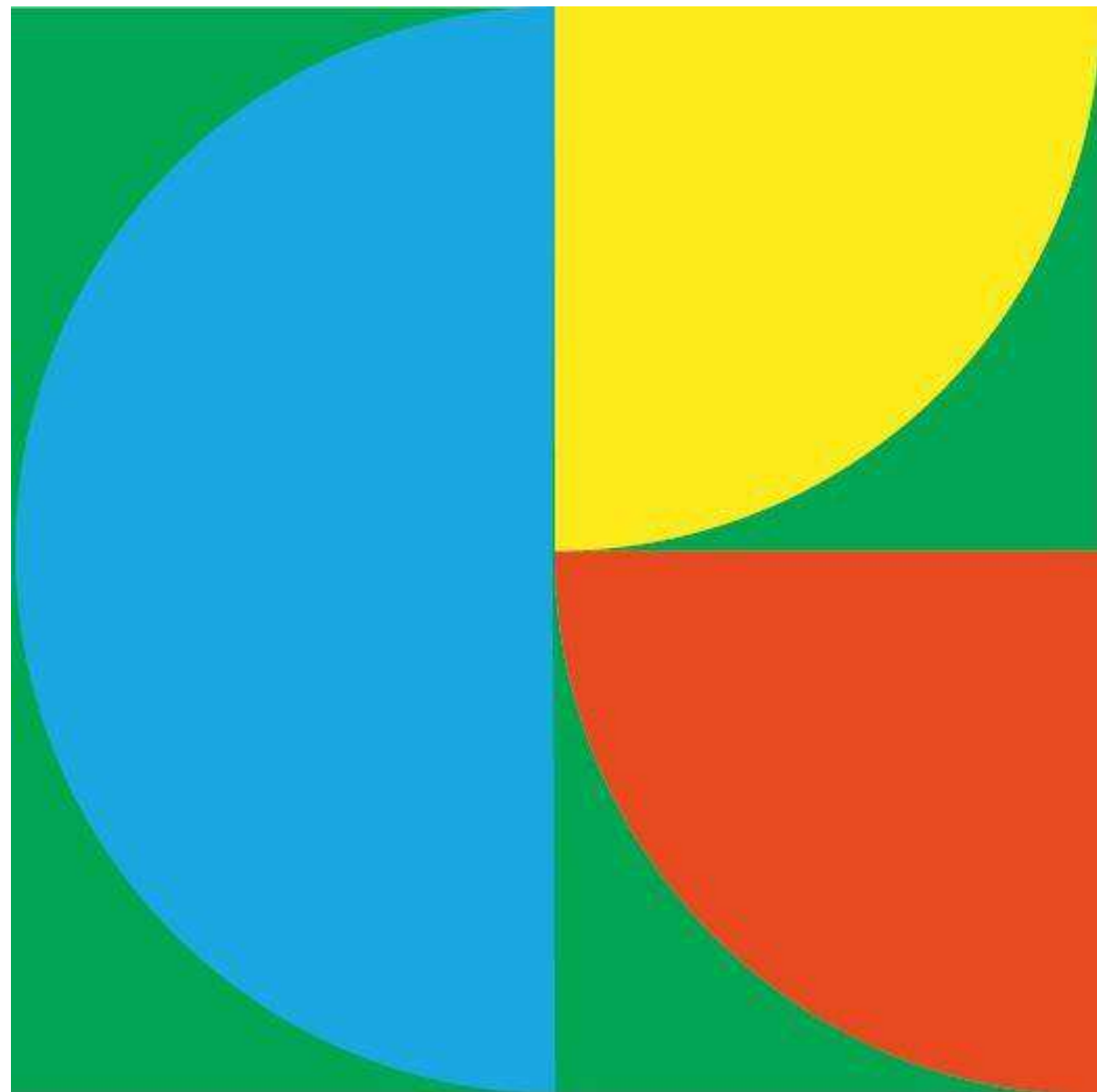
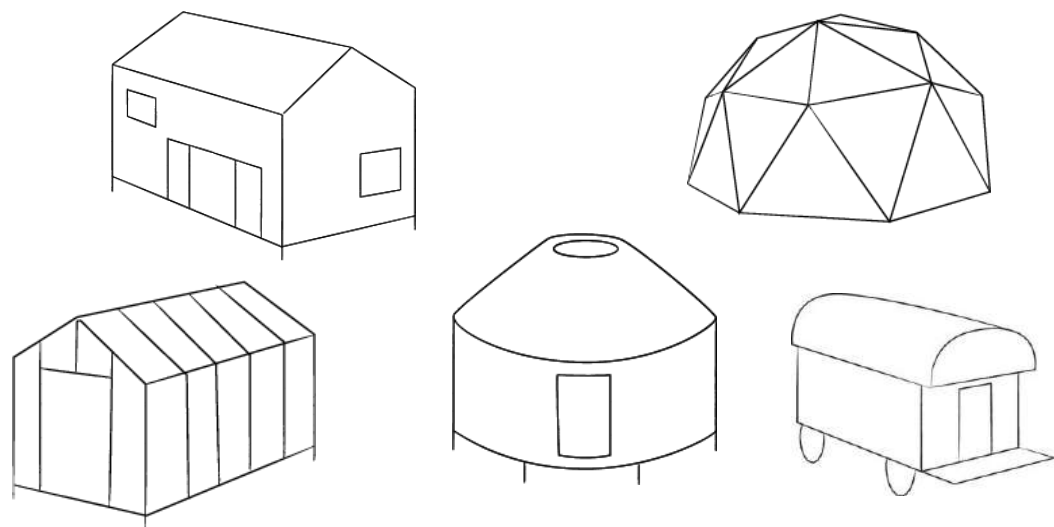
LA FRAPP - 145A Chemin de Romezon
26400 Mirabel et Blacons

<https://lafrapp.org>



ruralité et hameaux légers

*une expérience d'habitat écologique, réversible
et collaborative*



Déroulé

1. Présentation de l'association Hameaux Légers et de son modèle
2. Quelques références + focus sur le projet de la mairie de Dieulefit - Q&R
3. Tour d'horizon sur le cadre légal et l'intégration de l'habitat réversible dans les documents d'urbanisme - Q&R



L'association Hameaux Légers

Association à but non lucratif et d'**intérêt général** née
en 2017

Accompagner la création d'écohameaux **accessibles
financièrement**, pour permettre à toutes et tous d'habiter
de manière **durable** et **solidaire**.

14 salarié-es 1200 adhérent-es
+50 bénévoles 650 € de budget en 2023



*Des événements : accélérateurs de projet pour
les collectifs d'habitant-es*



*Des formations : montage de projet,
gouvernance, éco-construction, low tech,
gestion de conflits...*

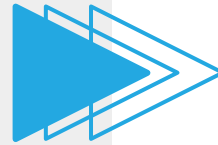


*Un lieu démonstrateur en Bretagne : un espace
de découverte, d'immersion et de formation à
Saint-André des Eaux (22)*

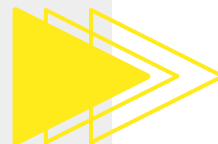
Enjeux et solutions

Le modèle du lotissement ne répond plus aux besoins sociaux et environnementaux

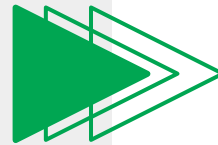
Logement inaccessible financièrement



Constructions polluantes, consommatrices et artificialisantes



Communes devenues des cité-dortoirs



• Et si on faisait autrement

- Des logements entre 15 et 80 m² pour la résidence principale et sans surface de parking
- Des constructions très sobres et sobres, avec une faible consommation d'énergie, une faible imperméabilisation des sols, et une empreinte carbone très faible ou négative.
- Une démarche basée sur le dialogue, la mutualisation et l'implication des habitants

Concept du “hameau léger”

Un hameau léger est un éco-hameau :

1. Composé d’habitats réversibles
2. En habitat participatif et inclusif
3. Sur un terrain communal mis à disposition via un bail de longue durée
4. Accessible financièrement et “non propriétaire”
5. En lien avec le territoire qui l’accueille



#1 - Un hameau léger est composé d'habitats réversibles

MOBILE

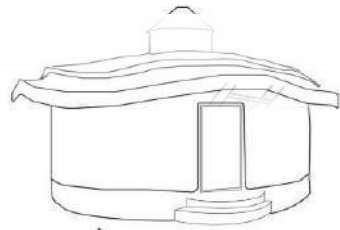
tiny house



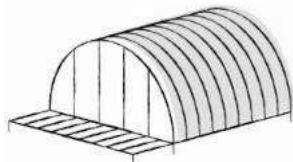
roulotte



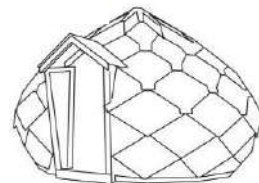
paillourte



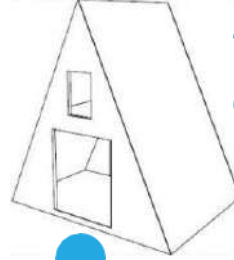
écoquille



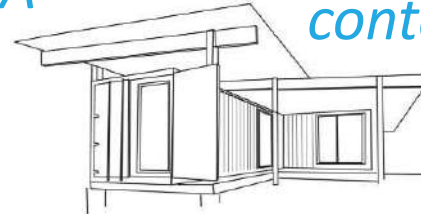
dôme/zôme



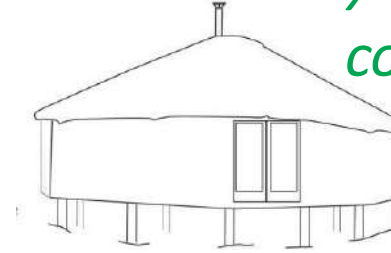
maison en A



conteneur

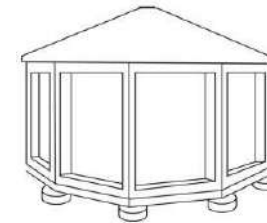


yourte contemporaine

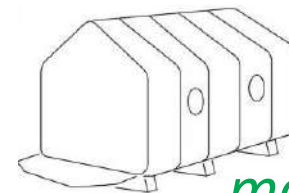


DÉMONTABLE

polygone



modulaire



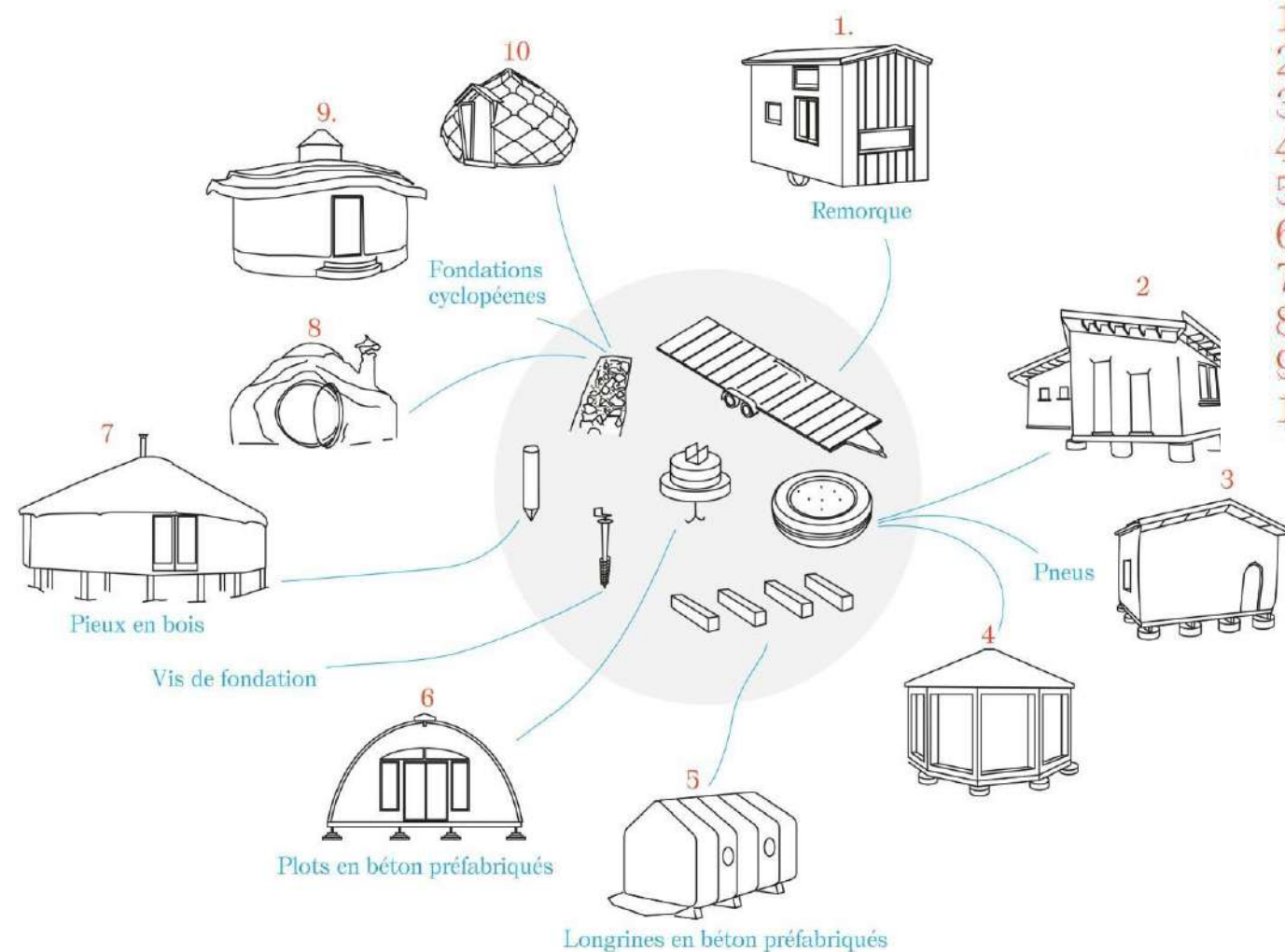
TRANSPORTABLE

#1 - Un hameau léger est composé d'habitats réversibles

Les habitats réversibles ont des fondations démontables :

- *remorque,*
- *pierres sèches,*
- *pneus,*
- *vis,*
- *pieux,*
- *plots de fondations*

Une fois démontés, déplacés ou compostés, ils permettent au terrain de retrouver son état initial (renaturation facilitée)



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

#2 Un hameau léger est de l'habitat participatif

Des foyers constituent **un collectif** qui se fédère autour d'un **projet de vie** et de relations de voisinage

6 à 12 “résidences démontables”

(pour des terrains de 2500 à 7000m²)

- En général entre 10m² et 80m²
- Chaque foyer possède son habitat



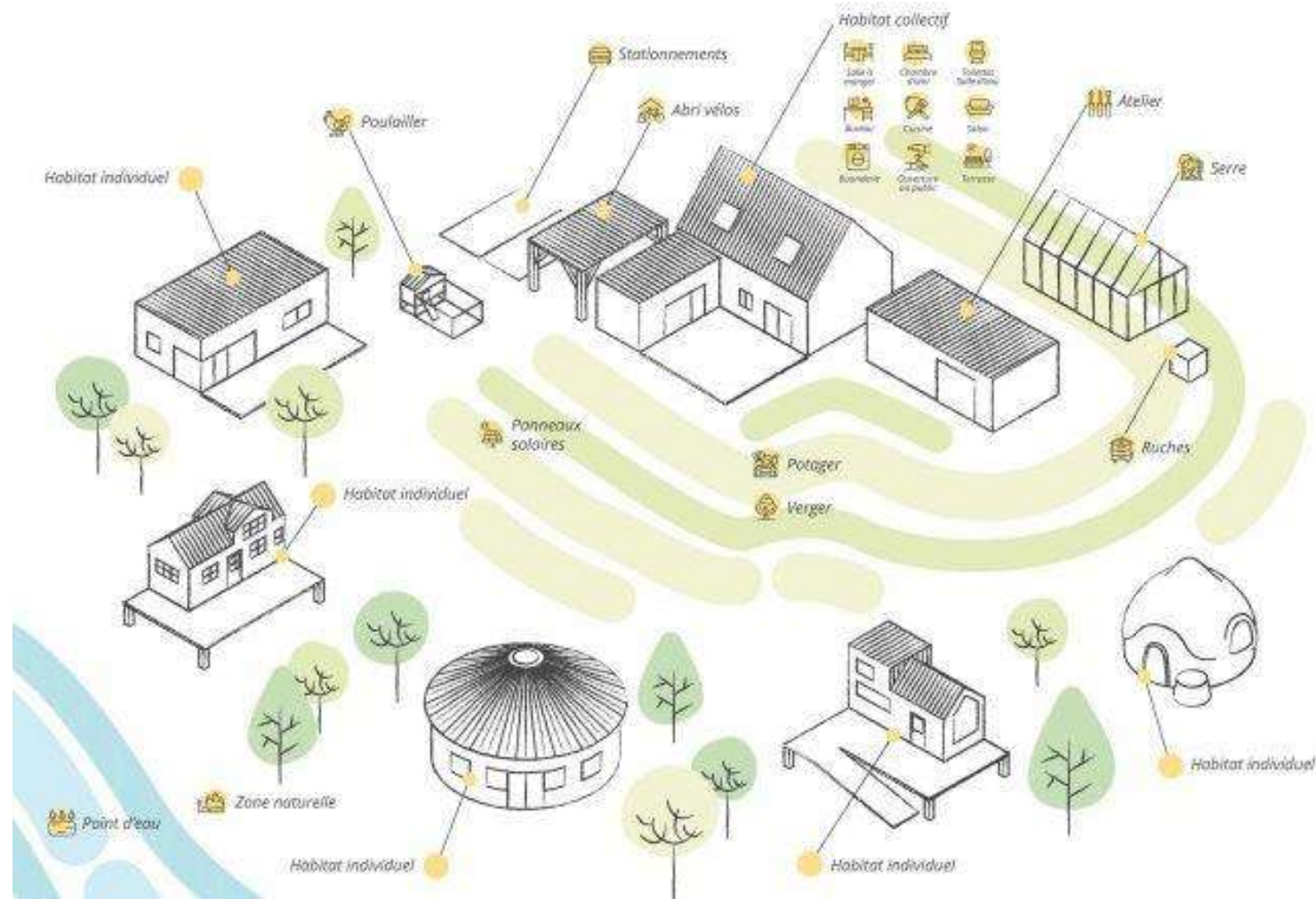
Des “espaces communs intérieurs”

- Ex. buanderie, chambre d'amis, ..
- Co-gérés entre habitants via une association



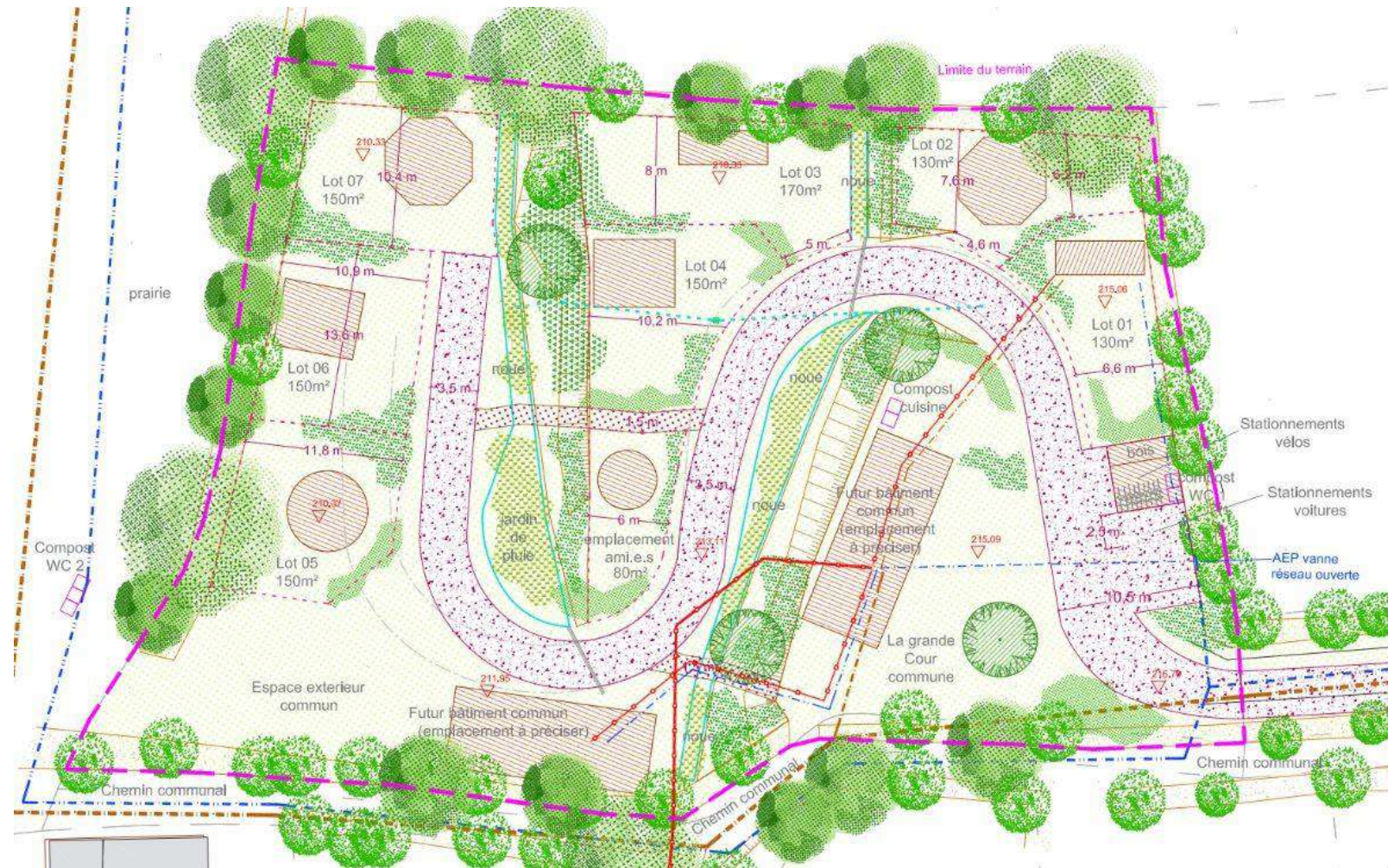
Des “espaces communs extérieurs”

- Ex. hangar, abri vélos, jardin partagés, ..



#3 Un hameau léger dissocie la propriété du sol et de l'habitat

- Le terrain est loué par la **collectivité** à l'association d'habitants via un **bail emphytéotique** de 99 ans (+ les communs sont éventuellement inclus dans le bail)
- **Pas de division parcellaire** mais des emplacements pour résidences démontables déterminés dans le permis d'aménager.
- **En cas de départ**, l'habitat du foyer peut être démonté ou vendu au foyer arrivant.



#4 Un hameau léger est accessible financièrement

- **Le bail emphytéotique** (pas d'achat du terrain) **et les investissements de la commune** permettent au collectif d'avoir un **“ticket d'entrée” plus faible**, avec un loyer de **100 à 250€ par mois par foyer**
- **15 000€ à 80 000 € par logement d'un foyer** (*fourchette indicative impactée par le nombre de m², par la capacité d'autoconstruction et de récupération de matériaux*)
- **La mutualisation** dans les espaces communs permet de **réduire la taille des habitats et des investissements**

**Investissement communal
à l'usage d'un collectif**

**Capital communal
financé par un collectif**



Partenariat public - privé

#5 Un hameau léger est en lien avec le territoire qui l'accueille

En réduisant leurs besoins financiers, les habitants peuvent plus facilement créer des activités locales :

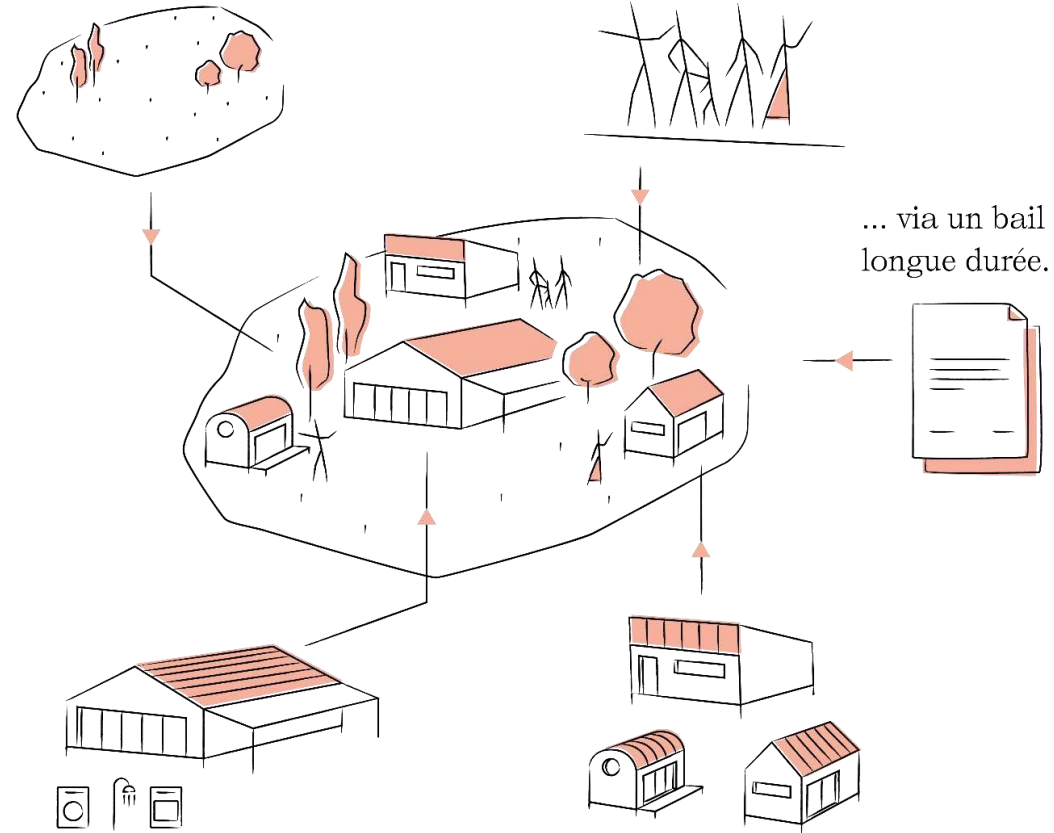
- *Reprise et transformation du dernier commerce du village en tiers-lieu sous forme de coopérative*
- *Création ou remise en route du jardin partagé*
- *Organisation de festivités locales*
- ...



En Résumé, un Hameau léger c'est ...

Un terrain communal est mis à disposition...

... d'un collectif d'habitant·es organisé en association...



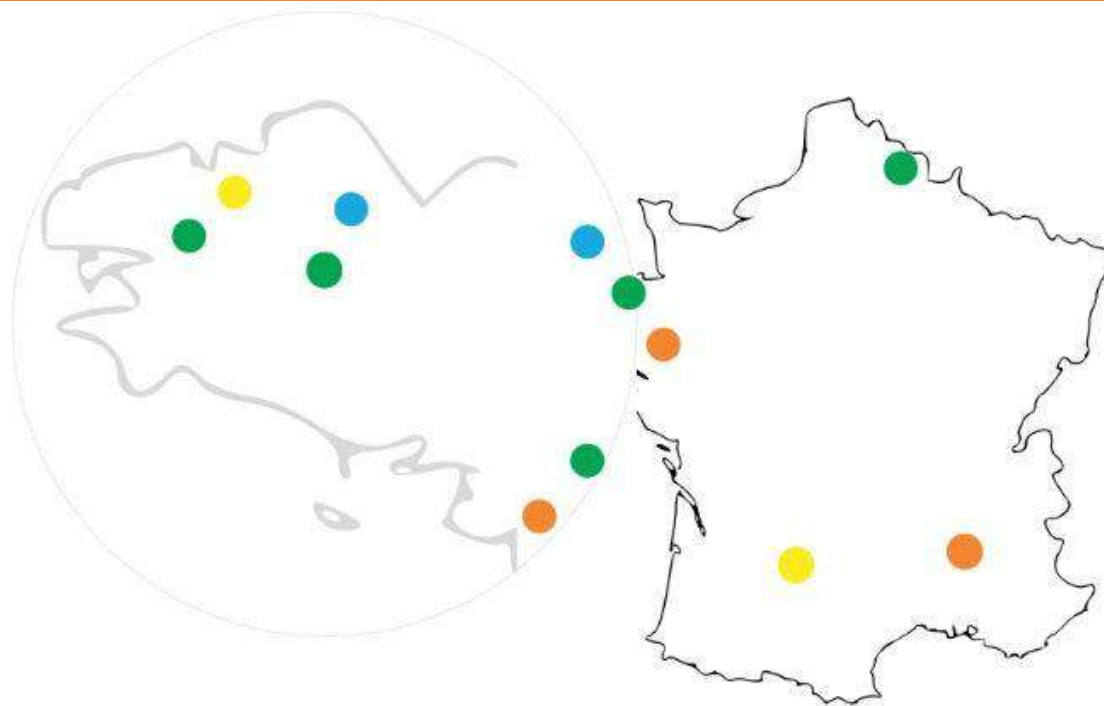
... via un bail longue durée.

Des espaces communs sont mutualisés et co-gérés entre habitant·es pour avoir des usages complémentaires.

Chaque foyer vit dans un habitat individuel, réversible, peu coûteux et peu consommateur d'énergies et de ressources.

Les projets d'accompagnement en cours

- Les habitants sont installés sur le terrain
- Les habitants et la mairie finalisent l'aménagement et les éléments juridiques, réglementaires et financiers
- L'étude de faisabilité est finalisée et la recherche du collectif d'habitants est en cours
- Le projet est en cours d'études



● **Commana (29)**
7 foyers
4000m²

● **Guipel (35)**
9 foyers
4000m²

● **Plessé (44)**
12 foyers
7000m²

● **Trignac (44)**
4-6 foyers
1800m²

● **Pabu (22)**
4 foyers
9000m²

● **Plouigneau (29)**
6 à 8 foyers
4800m²

● **Limogne-en-Quercy (46)**
10 foyers
7200m²

● **Trémargat (22)**
6 foyers
6500m²

● **Dieulefit**
8 foyers
3500m²

● **St-André-des-Eaux (22)**
8 foyers
4800m²

● **Potelle (59)**
8 foyers
6000m²

● **St-Aubin-du-Cormier (35)**
12 foyers
5000m²

Un accompagnement sur mesure

01

ÉTUDES PRÉ- OPÉRATIONNELLES

- Poser le cadre de faisabilité du projet en amont du choix des porteurs de projets sur différentes thématiques : réglementation / urbanisme opérationnel / relationnel / juridique et financier

6 mois

02

APPEL À PROJETS

Identifier un groupe capable de porter le projet d'écohameau sur le long terme, dans le respect du cadre posé par la commune

6-8 mois

03

ASSISTANCE AUX MAÎTRISES D'OUVRAGE

- Accompagner le collectif à se doter des outils et processus lui permettant de gérer le projet d'habitat de manière pérenne
- Accompagner la commune à la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement, en concertation avec le collectif
- Accompagner le collectif à la maîtrise d'ouvrage des habitats individuels et des espaces communs

12-15 mois

Références : le Hameau du Placis, Saint-André-des-Eaux (22)



Localisation : Saint-André-des-Eaux - **Côtes d'Armor**
Nombre d'habitants : **380 habitants**
Terrain : communal constructible 4800m²
Bail emphytéotique de 80 ans
Loyer mensuel de **50€ par foyer - terrain nu**



Enjeux :

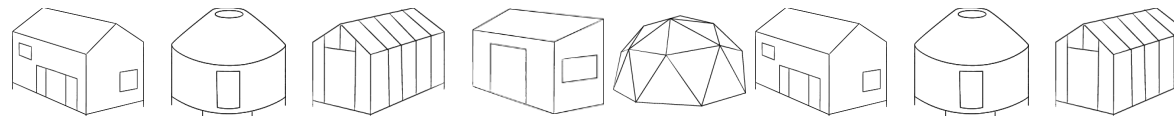
- reprise du café bar épicerie local
- population qui a doublé en 10 ans / "plus fort taux de croissance démographique des Côtes d'Armor"

Volonté municipale :

- innovation
- "un projet carré et reproductible"



8 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Références : le Hameau du Placis, Saint-André-des-Eaux (22)

les fondations réversibles (pneus)



les habitats réversibles



les visites



le bâtiment commun



Références - Le hameau du Coudray, Plessé (44)



Localisation : Plessé - **Loire-Atlantique**
Nombre d'habitants : **5500 habitants**
Terrain : **communal constructible +7000m2**
Bail emphytéotique de 99 ans
Budget total = 591k€HT
Loyer mensuel de **150€** par foyer (terrain et espaces communs aménagés par la commune)

Enjeux :

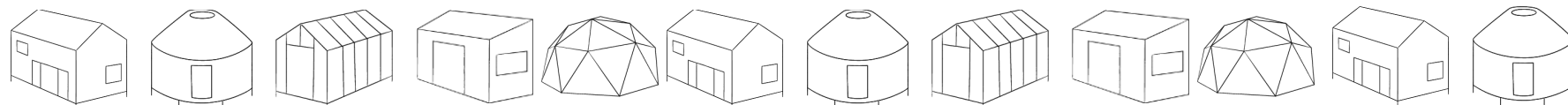
- 3 pôlarités/bourgs
- forte attractivité mais peu de logements disponibles

Volonté municipale :

- promouvoir d'autres manières d'habiter, plus écologiques
- promouvoir la résilience du territoire
- innovation (pionniers) + promouvoir le modèle Hameaux Légers



12 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Références - hameau léger Ti Dourig, Commana (29)



Localisation : Commana- **Finistère**
Nombre d'habitants : **1000 habitants**
Terrain : **friche communale constructible 3880m2**
Bail emphytéotique de 99 ans
Budget total = 314k€ HT (1 emplacement raccordé,
espaces communs co-construits avec le collectif)
Loyer mensuel **100€ par foyer**



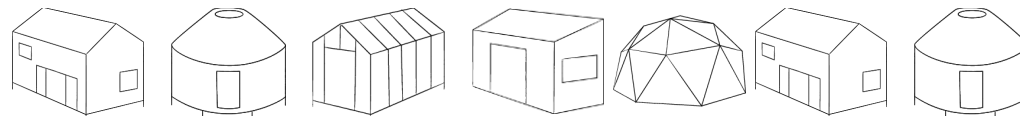
Enjeux :

- forte attractivité
- budget communal limité
- aménagement contraint par la topographie (3 terrasses)

Volonté municipale :

- volonté communale d'une meilleure image de la commune
- "démonstrateur de la ville durable" et accès emprunt banque des territoires

7 habitats / foyers
+ 1 bâtiment commun



Références - hameau léger à Limogne-en-Quercy (46)



Localisation : **Limogne-en-Quercy - Lot**
Nombre d'habitants : **771 habitants**
Terrain : **terrain privé**
Bail emphytéotique : en discussion
Loyer mensuel par foyer : en discussion

Enjeux :

- forte demande d'installations sur le territoire, avec de plus en plus d'installations en maraîchage
- enjeu patrimonial et architectural fort avec une forte attractivité touristique

Volonté du Parc :

- volonté de faire évoluer les préjugés liés à l'habitat léger



Références - Hameau léger à Plouigneau (29)



Localisation : Plouigneau - **Finistère**
Nombre d'habitants : **5300 habitants**
Terrain : **terrain constructible de 4800m²**
Bail emphytéotique à **définir**
Loyer mensuel par foyer à **définir**



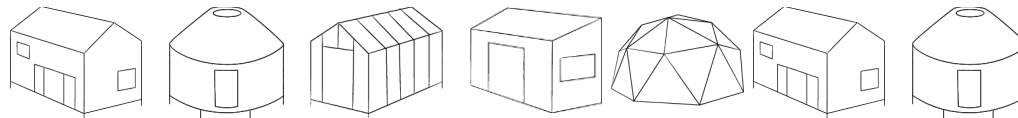
Enjeux :

- terrain situé en plein bourg - enjeu d'intimité sonore et d'ouverture du projet d'habitat à l'extérieur
- maison positionnée sur le terrain - potentiel de bâtiment commun

Volonté municipale :

- Villes Vivantes missionné par Morlaix Communauté pour démarche Bimby (Build in my Backyard) - densification « douce » visant à créer, de nouveaux logements sur des parcelles déjà construites

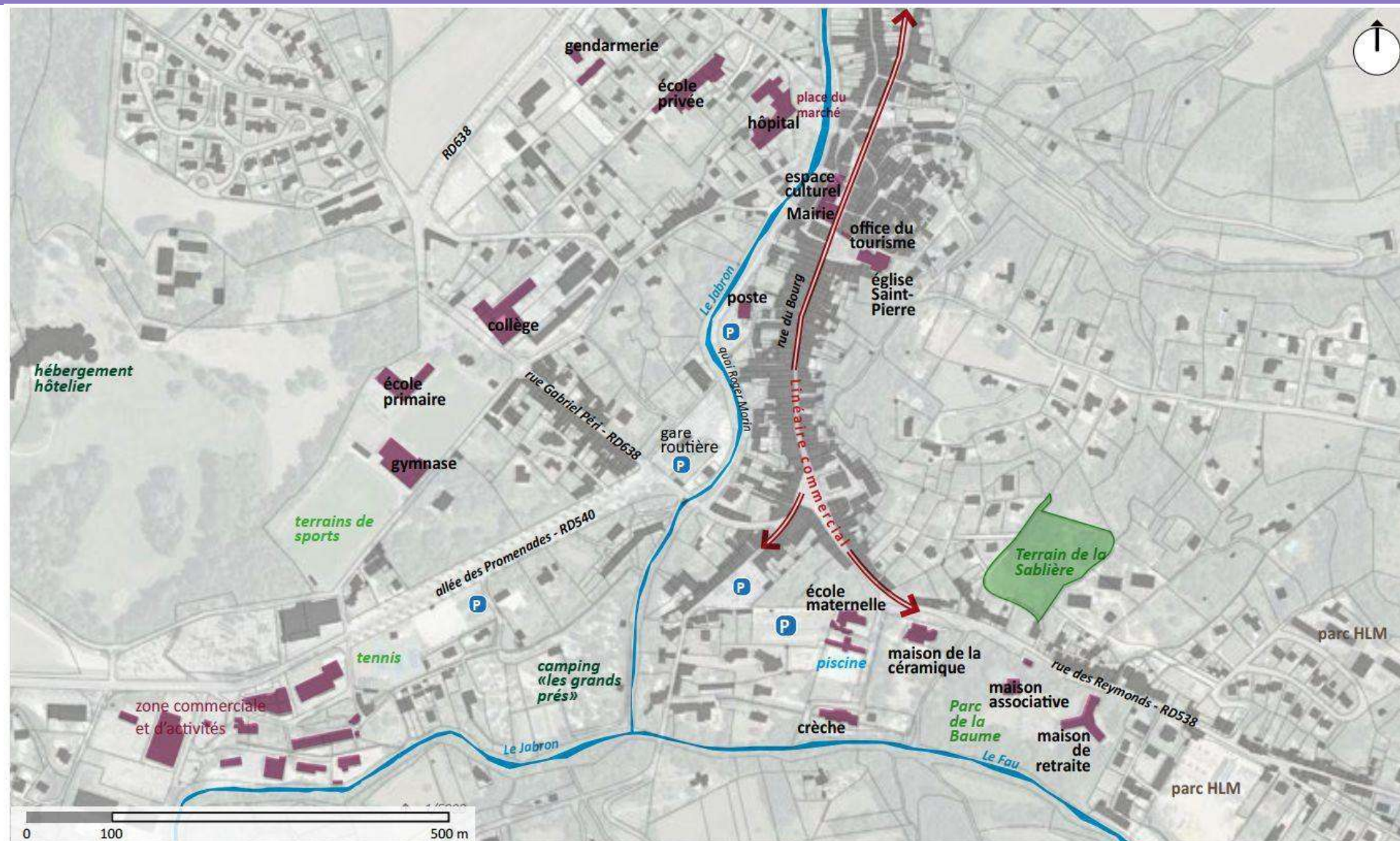
7 habitats / foyers
+ 1 bâti commun



Un hameau léger à Dieulefit...

- Présentation du projet et genèse
- Pourquoi le choix du modèle hameau léger?
- Quelle stratégie foncière et financière a été retenue?

Un hameau léger à Dieulefit...



↑ centre bourg attractif

Un hameau léger à Dieulefit...

QUELQUES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Légende :

-  habitat léger
-  espace commun réservé aux résidents de l'habitat léger
-  habitat intermédiaire et espace commun aux deux types d'habitat
-  gestion eau de pluie
-  jeux d'enfants
-  terrain de pétanque
-  jardin partagé
-  stationnement
-  escalier piéton
-  liaison piétonne et cyclable
-  baume
-  talus
-  escarpement

plan 1/2000



Le cadre réglementaire de l'habitat réversible

La loi ALUR (2014) : plusieurs objectifs majeurs dont :

- favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables,
- développer l'innovation et la transparence.

Elle introduit la notion de « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » (l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme) et précise certaines conditions :

- « Occupées au moins 8 mois par an »
- « Sans fondations »
- « Facilement et rapidement démontable »
- « Pouvant être autonomes vis à vis des réseaux publics » (eau, électricité, assainissement)

L'instruction des différentes typologies d'habitats légers

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) <i>Ex: Yourte ou Tipi avec équipements</i>	→ 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)

Où et comment?

Où? (les zones)

En zone constructible d'un PLU(i)

- Zone U ou 1AU : **autorisé sous réserve** du respect du règlement
- Zone 2AU : modification ou une révision du PLU(i)

Comment? (les formalités)

Plusieurs résidences démontables (CU, R421-19) → formalités allégées

- Permis d'aménager si la surface cumulée dépasse 40m² (*4 pièces génériques*)
- Déclaration préalable sinon

Intégrer l'habitat réversible aux documents d'urbanisme

Quelles options ?

- Inscrire l'habitat réversible dans le **SCOT** (PADD, DOO) (création ou révision)
- Faire une **OAP** (et la décliner dans le règlement) qui limite la construction d'une zone constructible (U ou AU) à des résidences démontables ou créer un règlement et **zonage spécifique**, AUb devient par exemple AUhr, (création ou révision) *(nécessite de l'anticiper)*
- Écrire un **règlement non restrictif** sur les types d'habitats

Intégrer l'habitat réversible aux documents d'urbanisme

Rappeler dans le PLU que **l'habitat léger (R111-51)** entre de plein droit dans la sous-destination **“logement”**

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation :

propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...) dont les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ;

Intégrer l'habitat réversible aux documents d'urbanisme

Une rédaction “passe partout” qui permet davantage de souplesse

(inscrites dans les dispositions générales)

Aspect des constructions

“Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.”



Éviter

- l'excès de règles
- les rédactions trop précises (voire illégales) bloquantes telles que :
 - *“ les revêtements bois sont interdits”*
 - *“ toitures à 2 pentes symétriques , principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°”*

Intégrer l'habitat réversible aux documents d'urbanisme

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - exemples...

Volumétrie et implantation

*La composition doit assurer des volumes simples et des éléments extérieurs mesurés.
Les assemblages de volumes sont à éviter*

Teintes

les couleurs vives et la multiplication des couleurs seront évités (3 couleurs maximum)

Densité

Une densité de 25 log/ha devra être respecté

Equipements extérieurs

La terrasse et les éléments extérieurs sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise totale. Ils doivent respecter une forme de compacité.

Plantations

En cas de végétaux existants sur la parcelle, l'implantation de la résidence démontable doit les prendre en compte afin de ne pas avoir d'incidence sur ces plantations.

Gestion des vis-à-vis

Tout en assurant un ensoleillement bien adapté, les vis-à-vis avec les façades des constructions voisines sont à éviter.

Matériaux

Les matériaux comme le bois naturel à laisser griser sont à privilégier

Stationnement

*Le stationnement des véhicules est à privilégier à proximité de l'accès à la parcelle.
L'imperméabilisation des espaces de stationnement est interdite.*

Intégrer l'habitat réversible aux documents d'urbanisme

Desserte par les réseaux

Rappeler la capacité des habitats démontables à être “autonomes vis-à-vis des réseaux publics” - Article R111-51 du code de l'urbanisme

Le cas particulier de l'assainissement...

Cas habituel : obligation de se raccorder au réseaux d'assainissement collectif

**Idée de rédaction
pour laisser
l'ouverture à
l'expérimentation?**

“Les secteurs faisant l'objet d'une OAP pourront faire l'objet d'adaptations spécifiques concernant les obligations de raccordement aux réseaux”

CR de l'atelier « Définir le cadre d'un projet d'habitat réversible »

Le projet et ses contours

- Définir un projet, les possibles, la surface nécessaire
- Faire connaître le projet (réunion publique...) et faire adhérer les élus et la population au projet
- Réaliser un diagnostic pour identifier les besoins en habitats réversibles
- Réunir un collectif de citoyen-nes motivé-es se constituant en association

Le portage

- Privilégier un portage foncier public (communes, EPCI) ou public/privé avec une mise à disposition via un bail (emphytéotique, civil terrain nu...)
- Réfléchir également à des portages privés (promoteurs...), associatifs, coopératives (SCIC...) ou par un bailleur social
- Explorer la possibilité d'un portage foncier et mobilier complet par la collectivité par la location d'un terrain, des communs et des habitats réversibles

Acteurs/ ressources

- SCOT, PLU, services urbains
- citoyens et collectifs
 - CAUE
 - EPORA
- EPCI (CCVD, 3CPS)
 - Biovallée
- Associations locales
- L'association Hameaux légers
 - DDT
- Syndicat d'Assainissement

Les financements

- Budget communal
- Partenariat public/privé : Loyer perçu par la collectivité permettant le remboursement d'un emprunt bancaire
 - Subventions

THÈME 1

La commune veut porter un projet de hameau léger : quelle méthode ? Comment identifier un foncier adapté et des financements ?

Le cadre réglementaire

- Elaborer un cadre réglementaire clair dans les documents d'urbanismes (PLU, PLUi)
- Elaborer une OAP sectorielle dédiée à l'habitat réversible
- Travailler avec les Syndicats d'Assainissement pour accorder des dérogations (à titre expérimental) au raccordement à l'assainissement collectif

Le foncier

- Se faire aider par EPORA (EPF) pour un appui à l'observation foncière et pour l'acquisition
- Veille foncière pour identifier les gisements fonciers éligibles en zone U et AU (terrains communaux, dents creuses, friches...)
 - observation des plans cadastraux, photos aériennes et plans d'urbanismes
 - notaires, agences immobilières, presse
- Envisager la préemption par la collectivité si une opportunité foncière se présente
- Faire connaître le projet via des présentations publiques afin de permettre le bouche à oreille
- Explorer le foncier sur certaines zones agricoles situées en continuité urbaine par le biais des STECAL (procédures lourdes et longues et peu probables d'aboutir notamment avec la mise en place de la ZAN)?

CR de l'atelier « Définir le cadre d'un projet d'habitat réversible »

Communication : déconstruire les préjugés

- Mobiliser la population : ateliers citoyens, présentations publiques, groupes de travail, articles, bulletins municipaux, témoignages...
- Présenter des témoignages de communes expérimentant ces nouvelles formes d'habiter, partager les réussites
- Inviter des porteurs de projet à ces événements afin de détricoter les préjugés
- Inviter des constructeurs, des architectes et faire changer les imaginaires (pérennité, esthétisme, confort, économies d'énergie, écologie...)
- Communiquer sur les nouvelles formes d'assainissement écologiques
 - Éviter le terme "léger" et préférer "réversible"

Esthétisme

- Assurer une certaine harmonie en termes d'esthétisme via la rédaction d'une charte architecturale et paysagère intégrée aux documents d'urbanisme

Faciliter l'intégration des habitants

- Les accueillir à la manière de n'importe quel nouvel habitant d'un territoire (ne pas faire de distinction) via les journées dédiées à l'accueil des nouveaux, qu'ils fassent eux même le nécessaire pour s'intégrer?
- Les accompagner dans leurs projets locaux (perso et pro)
- Organiser des journées d'accueil, des temps de convivialité...
- Obligation de se présenter à la commune?

THÈME 2 Comment favoriser l'acceptabilité des projets d'habitat léger sur le territoire ?

L'expérimentation

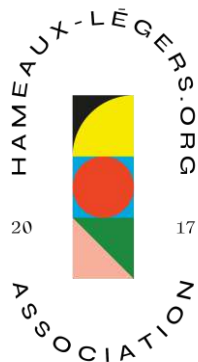
- Porter des projets d'habitats réversibles localement et communiquer dessus, organiser des visites
- Faire prendre conscience du fort antagonisme en terme d'acceptabilité de l'habitat réversible de loisirs versus l'habitat réversible permanent

Communication : Dynamique territoriale

- Réaliser des enquêtes afin de prendre conscience de la demande et de l'importance à y répondre
- Communiquer sur l'importance d'une diversification de l'offre du logement afin de pérenniser l'emploi localement confortant ainsi l'économie locale
- Communiquer sur l'intérêt général : faciliter l'accessibilité financière au logement permet aux nouveaux habitants de s'impliquer localement (bénévolat, maintien ou création d'activités et de services locaux (commerces, associations, école, projets agricoles...))
- Démontrer l'adaptation de l'habitat réversible à tous les publics (logement social...)
- Permettre à tous et à toutes (ex: habitants vivant déjà sur le territoire) l'accès à ces projets
- Permettre à toute personne intéressée de participer à des réunions de co-construction du projet

Cahier des charges et cadre réglementaire

- Intégrer ces nouvelles formes d'habiter dans les documents d'urbanisme afin de rassurer, de les rendre visibles et considérées sans discrimination
 - Communiquer sur le cadre légal
- Elaborer un cahier des charges rigoureux mais ouvert présentant clairement les droits et les devoirs de chaque partie (commune et collectif)
- Communiquer en toute transparence sur le modèle économique retenu
 - Évoquer les sujets d'équité
- même obligation de paiement des taxes (foncière, habitation, ordures ménagères...
 - respect du cadre réglementaire et des documents d'urbanisme...
 - respect des obligations en termes d'assainissement



Fin de la présentation Hameaux Légers

Merci pour votre temps et votre intérêt !

Nous restons à votre disposition :

Mylène Le Gac - Référente Sud-Est (Crest 26)

mylene.legac@hameaux-legers.org

06 77 85 55 78

En savoir plus ?

www.hameaux-legers.org

Le MOOC ! moochameaux-legers.org

Le livre!



Retour en images -



Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de la Drôme Aval
Hôtel d'entreprises,
Place Michel Paulus 26400
EURRE

[contact\[at\]scot-valleedrome.fr](mailto:contact[at]scot-valleedrome.fr)

Tél. 04 26 52 11 14

THEME 1

Commune veut porter un projet de hameau léger :
le méthode ? Comment identifier un foncier adapté et
financements ?
Qui peut se porter Maitrise d'ouvrage ?
Quelles sont les ressources sur territoire ? Quels sont les
acteurs à impliquer ?
Quels outils pour identifier un foncier adapté ?
Quel modèle économique ?

THEME 2

Comment favoriser l'acceptabilité des projets d'habitat
léger sur le territoire ?
• Quels sont les préjugés, les imaginaires sur ce type
d'habitat et les personnes qui y vivent ? Comment faire
disparaître ces préjugés ?
• Quels sont les sujets d'équité ? Comment communiquer à la
population sur ces sujets d'équité ?
• Comment faciliter l'intégration de nouveaux habitants ?

Resources

- Coll. (Surv. Urbain)
- Citoyens de collectivité
- DOT
- CAUE
- EPORT (porteur foncier)

Maitrise d'ouvrage

- Coopérative
- Baillier Social
- Assoc. Ad Hoc
- Coopérative (Scit ?)
- Privé : Ind., promoteur

Foncier

- ↳ SCoT
- PLU - Cadastre
- photos aériennes
- Notain, ag. immo
- presse ?
- présentations publiques
- bandes = nuit

Mod. Eco

- loyers
- Subv.
- Inv't public Privé

pour juger

- l'aspect local
- punk & écolo
- l'aspect urbain
- l'aspect rural
- l'aspect économique

Intégration

pour l'exemple, les maitrisés
de l'habitat léger, comment communiquer à la
population sur ces sujets d'équité ?
• Quels sont les sujets d'équité ? Comment communiquer à la
population sur ces sujets d'équité ?
• Comment faciliter l'intégration de nouveaux habitants ?
• Quels sont les préjugés, les imaginaires sur ce type
d'habitat et les personnes qui y vivent ? Comment faire
disparaître ces préjugés ?
• Quels sont les sujets d'équité ? Comment communiquer à la
population sur ces sujets d'équité ?
• Comment faciliter l'intégration de nouveaux habitants ?