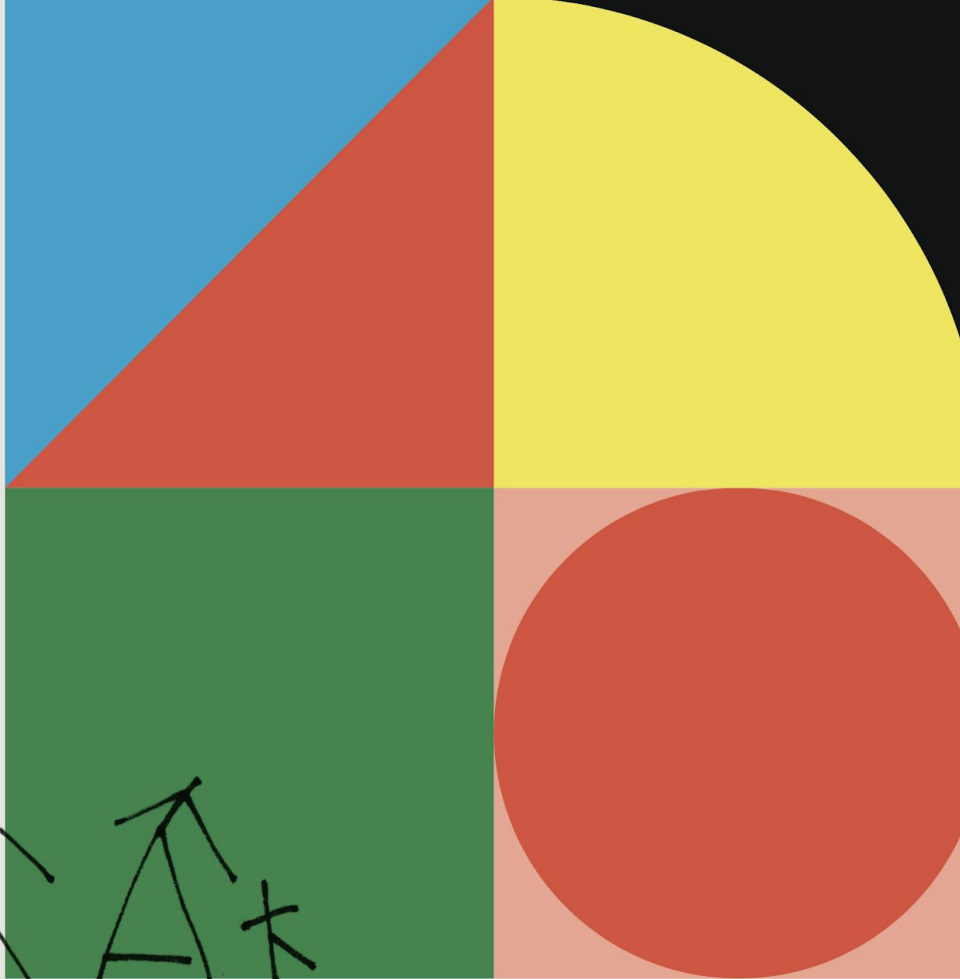
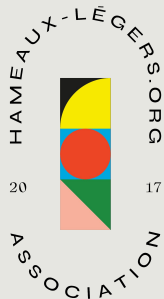


Présentation du concept “Hameaux Légers”

et autres éco-habitats

Café Débat Agitaterre

11 mars 2022



Mon entrée sur la thématique - l'écologie

- **Ingénieurs Sans Frontières → politisation**
 - Réduire son salaire
 - Retourner à la terre
 - Faire preuve d'un certain humanisme
- **T-Campus - Campus de la Transition → ouverture des perspectives**
 - écologie intégrale

#1 - *A l'origine, des constats*

Ecologie

- Secteur du Bâtiment : 46% de la conso énergétique ; 19% des émissions GES
 - 1 maison béton = +7 100 kgCO₂e
 - 1 maison Bois Terre Paille = -1 600 kgCO₂e
- Artificialisation des sols : l'habitat couvre en 2014 42 % des sols artificialisés.
Depuis 1981, +70% de sols artificialisés contre +19% pour la population.

Social

- 4M de personnes restent mal (ou non) logées. 12M voient leur situation fragilisée par la crise du logement.
- +20% de la population totale est concerné par un problème sérieux de logement

#1 - *A l'origine, des constats*



Ruralité

- accès au logement de plus en plus difficile dans de nombreux territoires ruraux
 - La difficulté des familles à se loger aggrave la fermetures de classes, baisse d'activités et vieillissement, ce qui fragilise les communes rurales
- Besoin urgent de développer une offre d'habitat qui soit à la fois accessible financièrement, écologique, solidaire, et qui contribue à la vitalité des territoires.

Ecolieux

- Non accessible aux personnes à bas revenus, à peu d'épargne
- des bulles coupées de leur territoire

#2 - *L'association Hameaux Légers*



- Association d'intérêt général, née en 2017, qui oeuvre à l'échelle nationale
- 7 salariés, de nombreux bénévoles (opérationnels et soutiens) et +1000 adhérents

Notre mission est d'offrir à chacun la possibilité d'être propriétaire de son logement et d'habiter son territoire de manière écologique et solidaire.

SENSIBILISER & RELIER



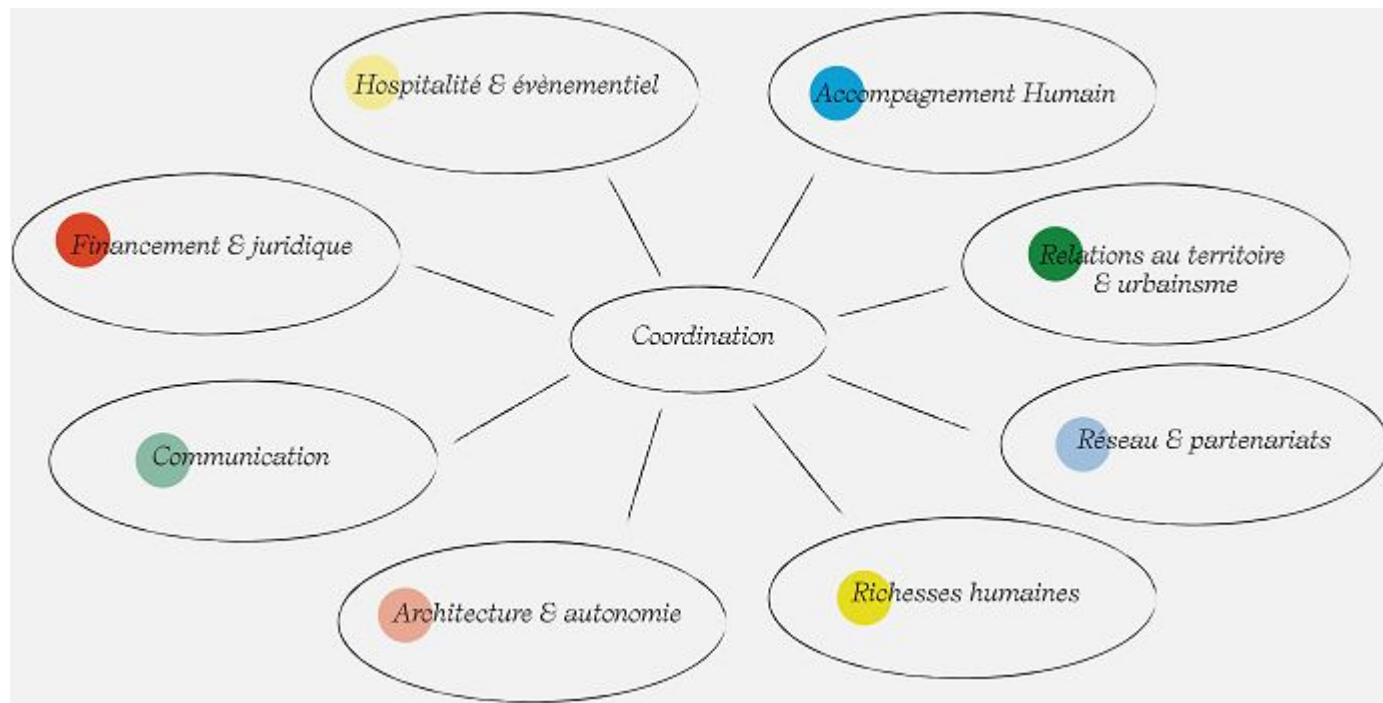
TRANSMETTRE



ACCOMPAGNER



#2 - L'association Hameaux Légers



#3 - L'habitat léger ou réversible



Les habitats réversibles ont des fondations démontables
(pierres sèches, pneus, vis, pieux ou plots de fondations)





● Mobile

→ tiny house, roulotte, caravane



● Démontable

→ yourte, dôme, maison nomade



● Transportable

→ mobile home, Beaubitat, conteneur



● Biodégradable

→ kertonterre, maison terre-paille



#3 - Le cadre légal autour de l'habitat réversible

RECONNAISSANCE PAR LA LOI ALUR

de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente dans les documents d'urbanisme

ALLEGEMENT DES FORMALITÉS

- L'aménagement pour 2 résidences ou plus est soumis à permis d'aménager (ou déclaration préalable) au lieu du droit commun
- Principe d'autonomie : autorisation même en l'absence de desserte par les réseaux de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

DROIT A L'EXCEPTION

Autorisation d'aménager des terrains pour implanter de l'habitat démontable dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimités par le règlement du PLU

#3 - *Le cadre légal autour de l'habitat réversible*

La loi ALUR de 2014 introduit la notion de « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** » et précise certaines conditions :

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

CATÉGORIES JURIDIQUES

1. Tentes (loisirs uniquement)
2. Habitations légères de loisirs (HLL)
3. Résidences mobiles de loisirs (RML)
4. Caravanes
5. **Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**
6. Résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage

#3 - *Le cadre légal autour de l'habitat réversible*

Dispositions applicables pour l'habitat réversible (Article L444-1)

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 permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles (ou STECAL)

Rappel du droit commun (Articles R421.14 et R421.17)

Dans les zones urbanisées :

- déclaration préalable de travaux si surface de plancher entre 5 et 40m²
- permis de construire au-delà de 40m²

Hors zones urbanisées : limite à 20m²

#3 - Cas du STECAL

Article L151-13: Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés des :

- constructions ;
- aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage;
- résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Points de vigilance

- Caractère exceptionnel de cette procédure avec l'accord du préfet
- De préférence sur terrains en continuité urbaine
- Hors des zones à risques (*inondation, glissement de terrain...*) définies dans le PPR
- Le STECAL augmente la valeur du terrain (spéculation foncière), à privilégier sur un terrain communal = garantie de revente à un prix limité

#3 - Récapitulatif graphique

Zones naturelles (N) ou agricoles (A)
(non constructible)

Implantation restreinte
uniquement :

- permis précaire
- pour certaines activités agricoles
- autorisation de stationner
- événements d'une durée d'un an maximum

STECAL

Zone urbanisée (U)
ou à urbaniser (1AU)
(dites constructibles)

(ou constructible plus tard 2AU
après modification du PLU)

Installation d'une résidence :
> Droit commun

Aménagement d'une zone :
> Permis d'Aménager
> Déclaration Préalable

Aménagement d'une zone :
> Permis d'Aménager
> Déclaration Préalable

#4 - Comment intégrer l'habitat léger au PLU(i) ?

1. Inscrire l'habitat léger dans le **PADD**
2. Inscrire l'habitat léger dans le **zonage/règlement**
3. Créer une **OAP** (et la décliner dans le règlement) qui limite la construction d'une zone constructible (U ou AU) à des résidences démontables (*création ou révision du PLUi*)
4. Créer un **STECAL** (secteur de taille et de capacité limitée) sur une zone non constructible (A ou N) pour résidences démontables (*création, révision ou modification simplifiée du PLUi*)

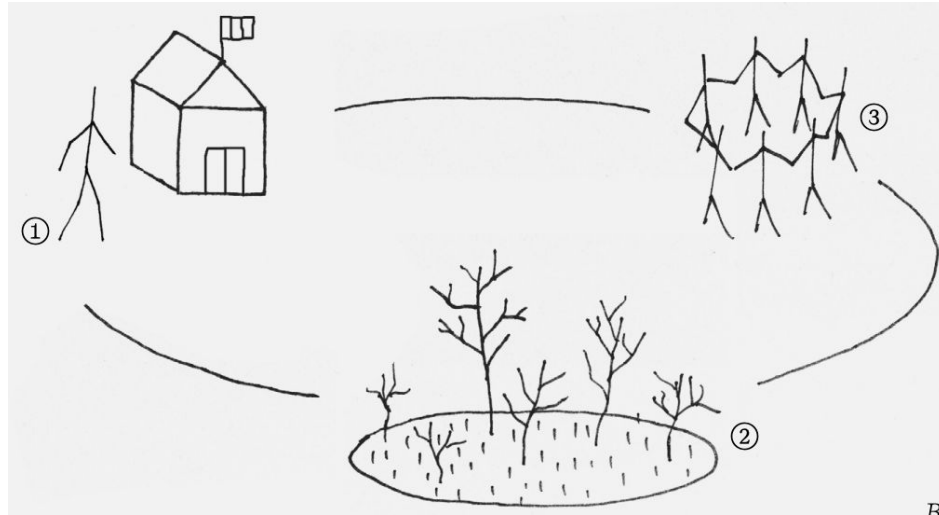
#4 - *Les autres autorisations d'urbanisme*

Autorisations d'urbanisme (autorisations exceptionnelles sur durée limitée) pour les habitats légers :

- **Permis précaire** (pendant rénovation d'un bâti) : [exemples](#)
- **Convention d'occupation temporaire** : [exemple](#) de la commune de Bussang (88)
- **Autorisation de stationner** : [exemple](#) pour tiny house
- **Convention de mise à disposition temporaire d'une réserve foncière**



#5 - Qu'est-ce qu'un hameau léger ?



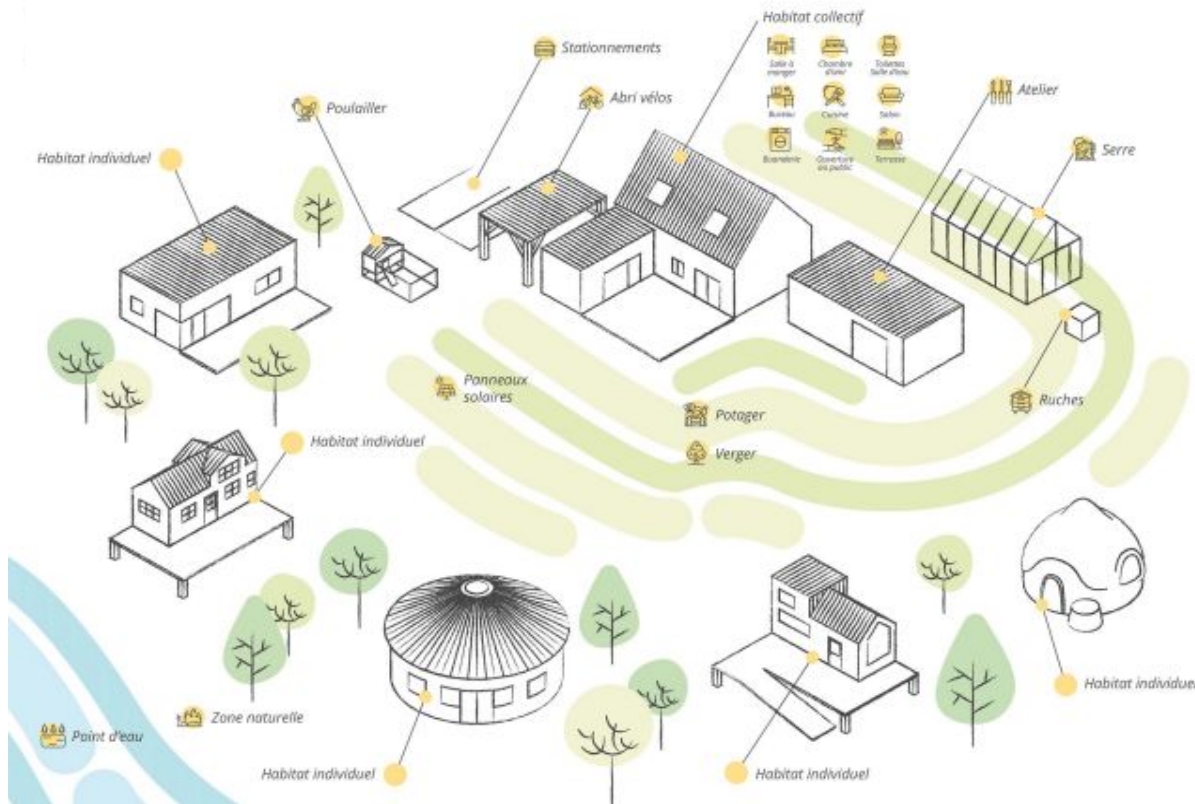
Un **propriétaire** (1) - *la commune ou un(des) particulier(s) habitant ou pas le terrain* - met à disposition son **terrain** (2) via un bail emphytéotique, à une **association d'habitants** (3) titulaire du bail.

Cette association gère intégralement la création et gestion du lieu de vie sur ce terrain dans le respect du bail (droit d'usage)

#2 *Qu'est-ce qu'un hameau léger ?*

Un hameau léger est un hameau :

- écologique
- participatif et inclusif
- accessible financièrement
- en lien avec le territoire qui l'accueille
- où la propriété du sol et du bâti sont dissociées par un bail emphytéotique



#2 *Qu'est-ce qu'un hameau léger ?*

hameau / éco-quartier

petit groupe de maisons implanté à proximité d'un bourg.



#5 - *La charte d'un hameau léger*

1. **Habitat participatif**

Les habitants assument la maîtrise d'ouvrage ou y sont fortement associés

Le lieu de vie comporte des espaces partagés permettant de mutualiser les usages et les équipements

Le projet et le lieu de vie sont gérés démocratiquement en prenant soin des relations humaines

#5 - *La charte d'un hameau léger*

2. Accessibilité financière

Ex projet de St André des Eaux (22) :

Le terrain est loué à la commune par un bail emphytéotique de 80 ans contre un loyer de 5500€/an (env. 50€/mois/foyer)

Les dépenses communes d'investissement prévisionnelles s'élèvent à 150k€ (comprenant le montage du projet, l'aménagement et la construction des espaces communs) (env. 100 €/mois/adulte sur 20 ans)

Le coût des habitats varie de 15k€ à 80k€ en fonction des situations et des choix réalisés
Il est donc possible d'habiter au sein du hameau léger avec 15k€ d'épargne (ou de crédit) et 150€ par mois pour un adulte (250€ pour un couple)

#5 - *La charte d'un hameau léger*

3. Dissociation de la propriété du sol et de l'habitat

les habitants sont propriétaires de leur habitat, ce qui nourrit leur besoin de sécurité et les aide à se développer ;

c'est l'association des habitants - ou tout autre forme juridique permettant la représentation démocratique d'un collectif d'habitants - qui jouit d'un droit d'usage du sol garanti sur une longue durée

Montage juridique - le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique permet :

- d'extraire durablement un terrain d'une logique de propriété lucrative et spéculative ;
- au locataire de jouir d'un droit d'usage du sol encadré et sécurisé dans le temps (18 à 99 ans), contre un loyer abordable, sans possibilité de modification unilatérale du bail ;
- d'inclure une charte d'utilisation.

#5 - La charte d'un hameau léger

4. Réversibilité des habitats

les habitats sont réversibles, c'est-à-dire qu'ils sont conçus de manière à ne laisser aucune empreinte irréversible sur le sol.

Si un foyer quitte le projet, en fonction de l'accord passé avec l'association, il peut soit démonter ou déplacer son habitat, soit le revendre ou le léguer à l'association ou à un futur habitant.

#5 - *La charte d'un hameau léger*

5. Préservation / Régénération des écosystèmes

les matériaux sont biosourcés et locaux au maximum, en évitant tout béton pour ne pas imperméabiliser les sols ;

les habitats tendent vers l'autonomie par la production d'énergie, la récupération des eaux de pluie et la faible consommation d'énergie et d'eau, notamment grâce au bioclimatisme et aux toilettes sèches ;

#5 - *La charte d'un hameau léger*

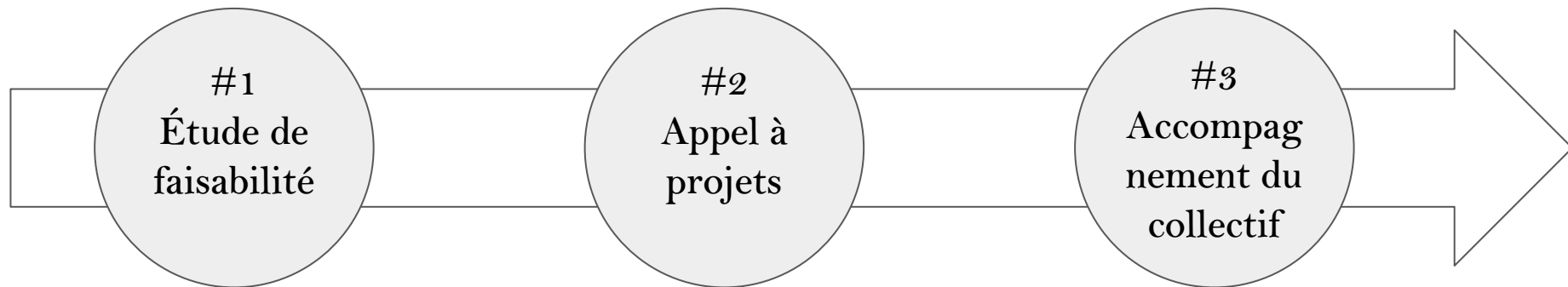
6. Ouverture et inclusion

l'accès au projet et lieu de vie est ouvert à toutes et à tous, de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social, toute activité... dans le respect des règlements et processus d'intégration mis en place par les habitants.

#6 - *Le processus pour une commune*

- Etude de faisabilité (terrain, relationnel, blocage) (4-6 mois)
- Appel à projet (6 mois)
- Accompagnement à la maîtrise d'ouvrage du collectif (1 an)

Hameaux Légers : accompagnement de collectivités (coaching thématique / sur 1 an)



#6 - *Les projets d'accompagnement en cours*



Collectivité Saint-Cézaire-sur-Siagne
Alpes-Maritimes

Commune de 4000 habitants souhaitant développer un projet innovant et participatif au cœur d'un écoquartier et répondre aux besoins en terme de logement abordable/social en intégrant l'habitat réversible.



Collectivité Plessé
Loire-Atlantique

Commune de 5500 habitants qui rassemble 3 bourgs, attire de nouveaux habitants mais peu de logements sont disponibles. Les élus ont une volonté forte de promouvoir d'autres manières d'habiter, plus écologiques.

#6 - *Les projets d'accompagnement en cours*



Collectivité Commana

Finistère

Commune de 1000 habitants

Projet de Hameau Légers de 6-8 foyers
sur terrain communal



PNR Causses du Quercy

Lot

Réunit 95 communes.

Gère le patrimoine, développe l'activité
économique, fait un territoire accueillant,
solidaire et ouvert.

#6 - *Les projets d'accompagnement en cours*



Collectif du Hameau du Placis
Côtes d'Armor



Clémentine - 23 ans



Vincent - 30 ans



Julia - 31 ans



Noémie - 34 ans



Clément - 33 ans



Rabah - 65 ans



Marie-Ange - 56 ans

Collectif Les Cabanes Inspirées
Nord - PNR de l'Avesnois

#6 - *Des ressources*

Le MOOC "S'installer en habitat réversible"



#6 - Des ressources

CHERCHER

Afficher sous forme de liste

TOUS NOS TRÉSORS ☒

-  Hameaux légers ▾ 36 ☐
-  Personnes intéressées ▾ 614 ☐
-  Groupes locaux ▾ 12 ☐
-  Terrains disponibles 33 ☐
-  Communes ▾ 168 ☐
-  Lieux ressources ▾ 47 ☐
-  Professionnels ▾ 54 ☐

AFFICHER UNIQUEMENT

-  Vos favoris ☐



#6 - *Des ressources*

L'espace de partage “Monter son Hameau Léger”

7 - 10 avril au nord de Nantes + session prévue en octobre

Les objectifs:



Avoir une vision claire du parcours pour monter son HL



Apprendre à s'organiser et à cheminer collectivement

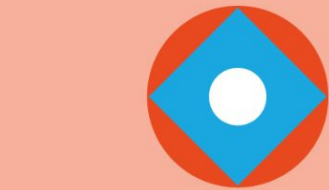


Approfondir les enjeux techniques, réglementaires et méthodologiques



Vivre une expérience collective

Les WEPIC - 26-29 mai à Guingamp



Les Palourdes

15 • 17 JUILLET 2022



ÉCOLIEU L'ESCAPPETTE
SAFFRÉ (44)

AgitaTerre



«Lahage» [31]
«2&3 juillet 2022»

l'habitat léger