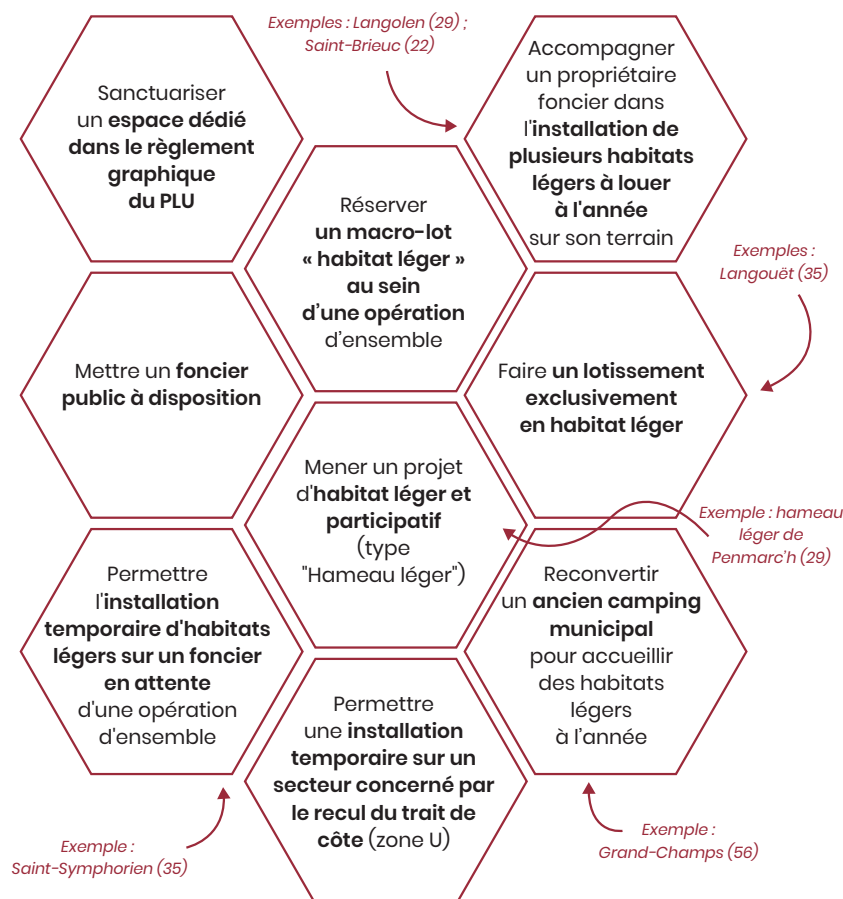


DÉDIER UNE ZONE DE SA COMMUNE À L'ACCUEIL DE PLUSIEURS HABITATS LÉGERS

POURQUOI DÉDIER UNE ZONE DE SA COMMUNE À L'INSTALLATION D'HABITATS LÉGERS ?

- Accompagner les aspirations vers des modes d'habiter plus sobres ;
- Répondre à la crise du logement ;
- Diversifier l'offre résidentielle ;
- Loger transitoirement des publics spécifiques (jeunes, saisonniers,...) ;
- Valoriser un foncier difficile ;
- Anticiper le recul du trait de côte.

Il n'existe pas de modèle unique de projet d'habitat léger. Le choix du montage dépend des objectifs poursuivis par la collectivité, du foncier disponible, des publics visés, des capacités d'ingénierie locale et du niveau d'implication que la commune souhaite conserver dans la durée.



LA CHECK-LIST AVANT DE SE LANCER

- ✓ **Programme prévisionnel** : nombre d'habitats légers, taille du terrain, espaces communs éventuels, public cible... ;
- ✓ **Mode opératoire** : cf. ci-contre + règles d'urbanisme ;
- ✓ **Foncier** : identification d'un terrain, propriété foncière aujourd'hui / demain, acquisition foncière modalités éventuelles d'occupation / de mise à disposition du terrain ;
- ✓ **Règles d'urbanisme** : zonage, compatibilité du projet avec le PLU, éventuelle modification du PLU, procédure à mettre en œuvre pour réaliser le projet (permis d'aménager...) ;
- ✓ **Caractéristiques du site dans son environnement** : insertion urbaine et architecturale, risques, protection architecturale / environnementale / paysagère, topographie, réseaux, etc.
- ✓ **Études pré-opérationnelles** : études techniques et pré-opérationnelles, structuration et accompagnement du collectif en cas d'habitat participatif ;
- ✓ **Travaux** : aménagements (réseaux, cheminements, stationnements...) et bâtiment commun éventuel (buanderie, chambre d'amis...) ;
- ✓ **Budget** : qui paie / rembourse quoi (foncier, aménagements, bâti commun, études ...), financements ;
- ✓ **Acteurs** : qui fait quoi / qui est impliqué : pilotage du projet, équipe projet, partenaires / financeurs, collectif en cas de projet participatif, maîtrise d'œuvre, riverains / habitants de la commune... ;
- ✓ **Communication / concertation** : modalités d'information et / ou de concertation sur le projet ;
- ✓ **Calendrier** : grandes étapes / rétroplanning détaillé.
- ✓ **Gestion dans la durée** : gestionnaire ? modalités entrée/sortie des ménages, entretien des espaces communs...

DÉDIER UNE ZONE DE SA COMMUNE À L'ACCUEIL DE PLUSIEURS HABITATS LÉGERS



LES ENSEIGNEMENTS DU BENCHMARK DE PROJETS EN HABITAT LÉGER

À RETENIR

- Diversité des porteurs de projet : commune, organisme para-public (organisme HLM...), particulier, porteur de projet privé, collectif citoyen ;
- Des objectifs / publics cibles variés :
 - Logement des (jeunes) actifs ;
 - Logement pour les saisonniers (dont saisonniers agricoles) ;
 - Répondre à une demande de ménages recherchant une alternative au modèle résidentiel classique et/ou ayant envie de vivre en collectif et/ou en recherche d'un mode de vie plus sobre ;
 - Logement d'urgence ;
- Provisionner un budget dédié (hors acquisition éventuelle du foncier) pour les études préalables, l'aménagement du site et éventuellement la construction d'un bâtiment commun ainsi que des aléas / frais divers ;
- Recettes potentielles : canons / loyers (si maîtrise foncière par la commune) en échange de l'occupation du terrain, subventions diverses ;
- Habitat léger ne rime pas toujours avec simplicité et rapidité : si certains aspects font gagner du temps (rapidité de construction,...), le caractère innovant ou participatif peuvent complexifier et/ou rallonger les délais ;
- Choix du foncier : l'habitat léger peut être une solution sur des fonciers contraints (ex : ancienne carrière à Combrit-Sainte-Marine) ;
- ZAN : la réversibilité de l'habitat léger et son faible impact sur les sols permettent de conserver des opportunités de renaturation. Pour autant il peut être comptabilisé dans la consommation d'ENAF par le MOS ;
- La communication et la concertation avec la population locale et les riverains sont indispensables à toutes les étapes pour favoriser l'acceptabilité du projet ;
- Lorsqu'il s'agit de projets d'habitat léger et participatif ceux-ci sont généralement autonomes vis-à-vis des réseaux tandis que dans les autres configurations le raccordement aux réseaux est fréquemment prévu par le porteur de projet.

Outils	Atouts	Vigilance
La commune encadre		
Macro-lot / lotissement	Faible coût	Dépend de l'aménageur
Règlement écrit / graphique PLU	Cadre en amont	Procédure
La commune accompagne		
Propriétaire privé	Faible coût pour la commune	Moindre maîtrise
Organisme para-public		
La commune aménage		
Habitat léger participatif	Respect des objectifs de la commune	Coût pour la collectivité
Ancien camping municipal		

HABITAT LÉGER ET PARTICIPATIF : SPÉCIFICITÉS ET POINTS DE VIGILANCE

- L'habitat léger sous forme d'habitat participatif ne convient pas à tout le monde : faire un projet de ce type ne résoudra pas les installations individuelles dans le diffus, parfois illégales.
- Étudier d'autres modes opératoires (cf. schéma page précédente) ou combiner la mise en œuvre d'un projet participatif avec une adaptation du PLU pour favoriser les installations légales et la régulation des installations illégales ;
- Risque de concurrence entre des projets d'habitat léger et participatif trop proches géographiquement et au même stade d'avancement : difficulté à constituer un collectif pour chaque projet ;
- La structuration d'un collectif d'habitants puis l'organisation de la vie du collectif demandent du temps et de l'ingénierie : prévoir un budget pour se faire accompagner dans cette démarche ;
- Hameaux Légers préconise une taille critique de 6 à 12 habitats légers pour un projet participatif.