



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Guipel (35)

# Un hameau léger de 9 habitats dont un habitat «d'urgence» en plein coeur de bourg

La commune concrétise son « hameau léger » : un lieu de vie participatif accueillant neuf habitats réversibles. Les habitants se sont constitués en association qui signe un bail emphytéotique avec la commune pour une durée de 99 ans. L'association verse un loyer mensuel de 80 €/foyer/mois.

**G**uipel est une commune d'environ 1 750 habitants, située à 25 km au nord de Rennes, entre Hédé-Bazouges et Montreuil-sur-Ille.

### ➤ Vers un habitat de demain ?

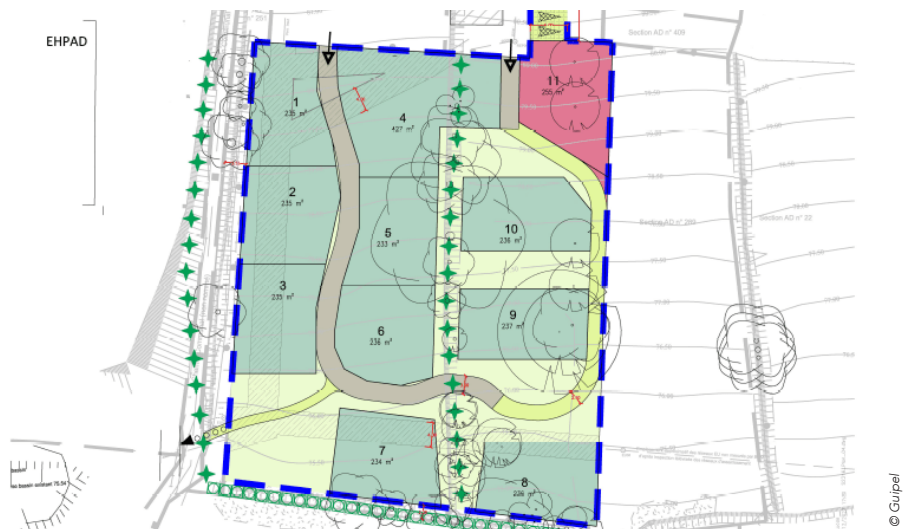
En 2020, les élus rencontrent l'association « Hameaux Légers » et décident de réfléchir à l'installation d'habitats réversibles sur la commune.

« Il nous a semblé intéressant de travailler ce sujet pour prouver la faisabilité de ce type d'habitat. Un projet novateur pour proposer un « Habitat de Demain » différent permettant peut-être de résoudre des problèmes d'habitat dans des secteurs tendus, mais aussi pour déployer des habitats sociaux de manière rapide, d'accueillir des « nouveaux paysans » sur les reprises agricoles... Ce genre de projet permet également d'accueillir plus rapidement de nouveaux habitants par rapport à une création d'un lotissement classique » explique Isabelle Joucan, maire.

### ➤ Le terrain

La commune avait déjà identifié une zone à urbaniser d'une surface de 4500 m<sup>2</sup> au cœur du bourg située en zone 1AUO1 : « zone ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les élus ont décidé de dédier cet espace au projet de hameau léger pour y accueillir entre six et dix habitations légères. Le programme d'aménagement devra respecter la densité minimale de 20 logements/ha.



Le projet accueille 9 habitats réversibles dont un «solidaire» ainsi qu'un bâtiment commun

### ➤ Etude de faisabilité

Au 1er semestre 2022, les élus votent en conseil municipal le choix de faire appel à l'association «Hameaux Légers» pour réaliser une étude de faisabilité.

« La première phase, d'un montant de 6000€ porte sur le volet administratif, zonage, conformité avec le PLU et organisation des ateliers citoyens » indique Loïc Alméras, premier adjoint en charge du projet.

Deux ateliers citoyens se sont tenus en avril et mai 2022 réunissant près de 80 personnes. L'objectif était de donner de la visibilité sur le projet pour informer les habitants et donner de la visibilité à la démarche mais aussi pour faire connaître l'initiative à des porteurs de projet. C'est à cette occasion que les personnes intéressées se rencontrent

### Volet réglementaire

La loi ALUR facilite l'installation d'habitats réversibles par :

- Un allègement des formalités : l'aménagement pour 2 résidences ou plus est soumis à permis d'aménager (ou déclaration préalable). Il n'est pas nécessaire de déposer un permis de construire pour chaque résidence démontable. Les habitations doivent dans tous les cas respecter le règlement du PLU.

- 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.

L'espace commun devra, quant à lui, faire l'objet d'un dépôt de permis de construire. ■

et que les groupes commencent à se constituer.

## ➤ Trouver les futurs habitants

La commune lance un appel à candidatures dans lequel est présenté le projet et ses caractéristiques. À Guipel, par exemple, il était spécifié que l'espace commun ne serait pas porté par la collectivité et serait donc à charge du collectif d'habitants. Cinq dossiers de candidatures ont été déposés. Après une pré-sélection, les élus ont décidé d'en voir quatre au cours d'un jury de sélection qui s'est tenu en mars 2023. Cette seconde phase représente un coût de 6000 € pour la mairie.

Le collectif retenu s'appelle « Les Alouettes » et souhaitait développer un projet comprenant huit habitats légers en un neuvième réservé pour de l'habitat d'urgence qui serait géré par le collectif. Ils choisissent aussi de créer un espace commun comprenant une buanderie, des sanitaires et une chambre d'amis. La 3ème phase de la prestation de l'association Hameaux Légers porte sur l'accompagnement des porteurs de projets en lien avec la municipalité.

« À la fin de chaque phase nous faisons valider le livrable en conseil municipal et valider le fait de continuer le projet par une délibération » explique Loïc Alméras

“ On a passé 8 à 9 mois d'échanges sur le type de bail (administratif ou de droit commun), c'est un sujet complexe, il faut prendre le temps. ”



Loïc Alméras,  
adjoint

## ➤ Permis d'Aménager et suivi

Une fois la faisabilité terminée, la municipalité engage le travail sur le permis d'aménager pour les habitations (voir encadré). Pour cela, la mairie lance une consultation de maîtrise d'œuvre intégrant une mission urbanisme, VRD et environnement. Elle retient le groupement intégrant le cabinet « Sitadin » afin de les accompagner sur le dépôt du permis d'aménager puis sur la consultation des entreprises et le suivi des travaux. L'arrêté du permis d'aménager a été signé fin avril 2024

## ➤ Voiries et réseaux

L'accès en voiture sera limité sur le site : une voie carrossable sera mise en place uniquement pour l'emménagement/le déménagement, ainsi que l'intervention en cas d'urgence. Elle consistera en une bande de 3 m de large, perméable (terre-pierre). Le collectif a souhaité qu'il n'y ait

qu'un seul point d'entrée pour les différents réseaux, puis qu'ils se répartissent ensuite en interne la facturation. Cela a été accepté pour l'adduction d'eau potable et pour la fibre, mais pas pour l'électricité ; chacun a donc son propre boîtier électrique. Côté assainissement la commune de Guipel est en phyto épuration et il y avait la possibilité de se raccorder à proximité immédiate du projet.

## ➤ Bail et charte architecturale

Au final le choix s'est porté sur le bail emphytéotique de droit commun sur 99 ans qui sera signé entre la mairie et l'association. Chaque mois, l'association versera un loyer (ou « canon ») à la mairie d'un montant de 80 € / foyer / mois. Pour cadrer l'aspect architectural des habitats, une charte annexée au bail a été rédigée.

## ➤ Cadrer les usages

Pour éviter des dérives du projet comme de la location « airbnb », l'association des habitants est composée de deux collèges : celui des habitants et un collège communal au sein duquel des élus peuvent siéger. Ce collège a un droit de veto sur la question d'occupation foncière.

## ➤ Côté budget

**Coûts :** 182 330 € dont 23 000 € de MOE, 25 250 € pour Hameaux Légers, 1330 € de géomètre, et 134 000 € de travaux.

## Financement :

- 70 000 € du CD 35
- 47 000 € de la DSIL
- Reste à charge : 65 330 € ■



Une charte architecturale travaillée avec le Conseil et Architecture et Urbanisme (CAU), du CD 35 a été rédigée. Elle interdit par exemple les habitats de type caravane ou contenaires

## CONTACT :

Mairie de Guipel / 02 99 69 74 74 / mairie@guipel.fr

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • janv. 2025

