



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Plessé (44) – 5385 habitants

Plessé (44) expérimente l'urbanisme réversible au service de l'agriculture

À Plessé, depuis le début du mandat, les élus souhaitent trouver des solutions pour permettre aux porteurs de projets agricoles d'habiter sur leur lieu de production dès la première année. Un levier à l'installation ou la reprise d'exploitation agricole, enjeu phare de la Politique Agricole et Alimentaire Communale (PAAC). L'habitat léger et réversible est envisagé comme une piste de réponse sérieuse. Son installation en zone agricole demande aux élus de s'approprier des outils juridiques existants et de créer des protocoles innovants, au service d'une campagne accueillante, résiliente et dynamique.

Une politique menée avec les habitants au travers de comités ouverts

La notion de territoire résilient est le fil rouge de la politique communale menée à Plessé, commune de 5385 habitants située au sud-est de Redon. [Une politique communale participative construite au sein de plusieurs comités ouverts](#) à tous les habitants des 14 ans (les VIP pour Volontaires Investis à Plessé). Ces instances, qui remplacent toutes les commissions municipales, proposent les projets qui seront soumis, en dernière lecture, au conseil municipal. Chaque action proposée est passée au crible d'une grille des critères de résilience :

CRITÈRES DE RÉSILIENCE DES PROJETS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES



L'habitat léger, au cœur des politiques urbaines et agricoles communales

Au sein du comité Cadre de Vie et Transition Territoriale, qui traite notamment des sujets d'urbanisme, élus et habitants travaillent depuis le début du mandat sur la notion de **gestion économe de l'espace communal**, qui recouvre plusieurs enjeux :

- **Préserver** les terres agricoles et leur potentiel économique
- **Lutter** contre le mitage des espaces
- **Protéger** certains paysages remarquables
- **Limiter** l'imperméabilisation des sols et l'artificialisation
- **Réduire** l'étalement urbain, source de consommation énergétique et de dégradation de l'environnement

En s'attelant au logement, 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. 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 connues sur la commune.

La commune a ainsi initié [un projet de Hameau Léger dès 2021, accompagnée par l'association Hameaux Légers, où douze habitats réversibles pourront être installés](#). Les travaux d'aménagements viennent de démarrer. « Le projet a pris plus de temps que prévu pour aboutir, notamment pour bien caler les aspects administratifs, juridiques et économiques. Mais l'initiative communale a nourri une dynamique, deux autres hameaux légers privés se sont créés sur la commune entre-temps. » indique Thierry Lohr, adjoint animateur du comité Cadre de Vie et Transition Territoriale.

Le premier travail que nous avons réalisé avec le comité agricole a porté sur cette problématique : comment accompagner les porteurs de projets pour leur permettre d'habiter sur leur lieu de production dès la première année ?

Nos propositions avancent sur deux tableaux : maintenir le logement sur l'exploitation et permettre l'accès à un logement accessible financièrement. Pour ces deux raisons l'habitat léger coche pas mal de cases, sans être la solution unique.

Thierry Lohr, adjoint en charge du comité Cadre de Vie et Transition Territoriale

Habiter les terres agricoles tout en préservant leurs potentiels économiques, patrimoniaux et écologiques

Lorsqu'il n'y a pas de logement « en dur » sur le lieu de production, la collectivité avance sur la possibilité de construire de l'habitat léger et réversible en zone agricole.

L'habitat léger est arrivé comme une piste de réponse sérieuse, car en cohérence avec la situation de la commune : pénurie de locatifs, rareté et coût élevé des biens en vente, étendue de la commune et donc distance entre zones d'habitat et sites d'exploitations, et cohérence par rapport aux enjeux de préservation des terres agricoles et de leur potentiel économique, patrimonial et écologique. Plus largement, l'habitat léger en zone agricole permet de participer à la vitalité sociale des territoires ruraux.

Le coût lié au logement est également un frein, et la collectivité souhaite proposer des solutions pérennes et abordables aux agriculteurs.

Dans plusieurs cas, l'habitat léger et réversible offre une solution intéressante pour héberger l'exploitant agricole lors d'une installation ou d'une reprise : maraîchage, installation à plusieurs, ou transitoirement lorsque les anciens agriculteurs occupent encore la maison d'habitation... mais aussi pour héberger la main d'œuvre saisonnière, les stagiaires en formation...

Les propositions du comité s'appuient sur le cadre légal, en proposant une évolution qui respecte le cap d'une gestion économe de l'espace communal.

• Construire en zone agricole ? le contexte réglementaire actuel...

Selon le Code de l'Urbanisme, une zone agricole est par nature inconstructible. Être agriculteur ou avoir une exploitation agricole ne donne pas automatiquement droit à construire. **Construire en zone agricole est soumis à dérogation**, sous certaines conditions, régies par :

- Les loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain de 2000) et ALUR (Accès au logement et à un Urbanisme Renouvé de 2014)
- le SCOT
- le P.L.U. et la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme
- Les Plans de Prévention contre les Risques (PPR) : inondation, système de défense incendie
- les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental, régime des installations classées.

La construction d'un logement professionnel pour une exploitation agricole est basée sur **une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone**. L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole. Aujourd'hui, la jurisprudence fait que les maraîcher·ère·s ne peuvent pas vivre sur les terrains qu'ils cultivent sauf certain·e·s qui peuvent obtenir une dérogation : (ex : truffes, safran ...)

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

Pour les élus, une autre problématique émerge : une fois le permis de construire accordé, comment maintenir à l'habitation un statut permanent de **logement de fonction agricole** ?

• ...Le faire évoluer en gardant le cap d'une gestion économe de l'espace communal : la proposition expérimentale du 4/4 Plesséen

Notre proposition s'appuie sur le cadre légal et veut permettre aux porteurs de projet d'habiter dans leur maison, quelle que soit la production. Nous défendons aussi la notion d'habitat au sens « lieu de vie », qui diffère un peu de celui du « logement de fonction » qui correspond plus à une notion d'usage professionnel, d'astreintes, de gardes de nuit. Et on répond aux besoins du paysan maraîcher, qui lui aussi a besoin d'habiter sur son lieu de production.

Nous sommes toujours en cours d'élaboration de cette démarche. Nous échangeons et nous la peaufinons avec nos partenaires comme le SCAUD et le CEREMA.*

C'est vraiment au stade expérimental, mais ce n'est pas parce que ça n'a jamais été fait que ce n'est pas possible.

** Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable rattaché à la DDTM*

Le Quatre-quarts Plésséen : un encadrer l'habitat léger en zone agricole (sous conditions)

Le 4/4 Plésséen est une méthode imaginée par la collectivité pour permettre l'habitat léger en zone agricole. Il réunit 4 «ingrédients» et s'appuie sur 2 outils principaux : le bail à domaine congéable pour le sol et le permis précaire pour le logement.

Proposition

**Un protocole à imaginer, à construire...
et à défendre !**

LE 4/4 PLESSÉEN

**Ingrédient 4 : permis
d'aménager précaire pour
plusieurs habitats légers**

**Ingrédient 1 : la
commune est
propriétaire du terrain**
- bail à domaine
congéable, très long terme,
à titre gratuit ou
symbolique = pour assurer
la destination agricole du
logement

**Ingrédient 3 : permis précaire (pour la durée
de l'activité)**

- habitat réversible (en cas d'échec)
- enjeu de **stabilité juridique** (en cas de changement de municipalité par ex)

**Ingrédient 2 : l'habitant est
propriétaire de sa maison**
- capitalisation pour retraite si
cession
- peut repartir avec si habitat
léger

Cas de figure : un porteur de projet agricole souhaite installer un habitat léger sur son terrain (dont il est propriétaire), classé en zone A au règlement d'urbanisme.

Préalable : le porteur de projet vient voir la mairie et explique son projet.

1^{er} étape (ou ingrédient) : **la collectivité devient propriétaire du terrain qui reçoit l'habitat léger**

- Le porteur de projet vend 200 m² de terrain à la mairie, à proximité des bâtiments du siège d'exploitation, au prix du terrain agricole ;
- La commune lui met à disposition ces 200m² via un bail à domaine congéable, bail rural qui a un objet : la production agricole. Le bail tombe si l'activité agricole cesse ;
- Il n'y a pas d'ouverture de compteur de réseau eau ou électricité. La maison est raccordée aux réseaux de l'outil de production agricole ;

- Les frais de notaire et de bornage sont à la charge du porteur de projet.

2eme ingrédient : l'agriculteur installe un habitat réversible

- Puisque le bail tombe en cas de cessation de l'activité agricole, les porteurs de projets doivent quitter les terres sous 6 mois ;
- La réversibilité de la construction est donc une condition essentielle de la démarche.

Imaginons que le projet agricole ne soit pas pérenne, si le bail à domaine congéable tombe, les porteurs de projets s'engagent à partir sous 6 mois.

3^{ème} étape : Permis précaire accordé pour l'habitat léger

- Le permis précaire est accordé par la collectivité, sur la durée estimée de l'exploitation agricole en fonction du profil du porteur de projet.

Par exemple, si une personne s'installait en élevage de brebis à l'âge de 47 ans, nous pourrions lui octroyer un permis précaire de la durée de l'activité agricole projetée, soit 20 ans.

Il faut savoir que les jeunes éleveurs, qui touchent la DJA, peuvent obtenir un permis de construire pour un logement de fonction « en dur » dès leur première année d'installation, à condition de justifier du respect des règles du PLU. Au-delà de 40 ans, les agriculteurs ne sont plus concernés par la DJA, or nous voulons pouvoir trouver des solutions pour ces profils-là aussi.

4^{ème} étape, à créer : le Permis d'Aménager Précaire pour autoriser plusieurs habitats légers pour une même exploitation.

L'évolution des PLU depuis 2018, les « PLU Grenelle 2 », intègre la charte « agriculture et urbanisme » qui n'autorise qu'un seul logement par siège d'exploitation. Mais dans les faits il y a un vrai besoin de pouvoir rattacher plusieurs habitats à une même exploitation. Nous pensons aux nouveaux modèles de ferme collective qui comprennent plusieurs associés avec un besoin de plusieurs logements pour une même exploitation ou des projets qui intègrent une dimension d'habitat participatif intimement liée à la faisabilité du projet agricole : partage des frais de logements, soutien dans la vie quotidienne, complémentarité des activités, etc.

Nous avons sondé les agriculteurs qui pourraient être potentiellement intéressés par la démarche mais, pour l'heure, aucun n'a souhaité se lancer dans l'expérimentation. Le besoin existe, mais le blocage vient surtout de la vente du terrain, qui fait peur, paraît trop compliquée, trop contraignante.

Résultat : L'objectif est de sécuriser les quelques situations existantes d'habitat léger en zone agricole et d'apporter un levier à l'accueil de nouvelles exploitations ou reprises. La commune n'a pas encore abouti sur une réalisation concrète. Les exploitants sollicités n'ont pour le moment pas souhaité s'inscrire dans la démarche jugée trop complexe (notamment l'étape d'achat des 200m² par la commune) et la crainte d'apporter de la lisibilité à une situation hors cadre.

Autre solution envisagée : modifier le PLU communal

Les modifications visent à autoriser les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en zone agricole et/ou naturelle

Dans l'attente de la première mise en œuvre de la démarche du 4/4 Plesséen, nous avançons sur une autre possibilité : réaliser une modification simplifiée de notre PLU sur les zones A et Nh, dans l'attente de la validation du PLUi qui est en cours de travail à l'échelle de Redon Agglomération (application prévue en 2028). Nos propositions sous-tendent la possibilité de construire en zone agricole pour tous les agriculteurs, au-delà des personnes qui font de l'élevage. Nous avons travaillé avec la DDTM pour modifier certains articles, c'est en cours.

Concrètement, voici un extrait de ce qui est proposé :

En plus des règles générales, en secteur Nh et A, seraient autorisées :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (comme définies par l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme) :

* à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction lié au fonctionnement d'une exploitation agricole

- pour les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein
- pour la main d'œuvre contractualisée
- pour les personnes en formation au sein de l'exploitation

* et sous les conditions suivantes :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

- que l'emprise au sol totale des habitats réversibles et de leurs annexes (dont piscines) n'excède pas 300m²

- qu'elles soient retirées dans un délai de 6 mois maximum après la fin de l'activité des occupants.

➤ La proposition est en cours d'instruction par la DDTM.

Des travaux communaux qui font avancer la réflexion intercommunale

Plessé est force de proposition sur le PLUi en cours d'élaboration et tente d'appuyer la notion de permis d'aménager précaire, préféré au STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées). Thierry Lohr explique : « Au sein du comité urbanisme de Plessé nous sommes plutôt critiques par rapport à l'idée de STECAL qui entraîne un pastillage définitif. Nous préférons avancer sur la notion de **permis précaire** qui a une durée bien définie et qui implique la renaturation des sites à expiration de l'autorisation. C'est une nouvelle manière d'envisager les choses qui sous-tend l'invention de nouveaux outils comme **le permis d'aménager précaire** qui permettrait l'implantation de plusieurs habitats légers sur une durée délimitée. C'est une réflexion que nous menons avec le CEREMA. Mais de là à l'appliquer, ça peut être long, il faut changer la loi, faire jurisprudence. Donc en attendant, et notamment pour faire levier à la reprise ou l'installation de nouvelles exploitations sur notre territoire, nous allons nous appuyer sur ce qui existe et proposer des STECAL pour le PLUi. »

Dans le cadre d'une modification d'un PLU, les communes limitrophes doivent donner leur avis. Du coup, nos réflexions et propositions communales vont être amenées et discutées en commission urbanisme, à l'échelle de Redon agglomération. Ça permet de débattre, de présenter et de diffuser les idées, pour que d'autres élus se les approprient. Tout le monde n'est peut-être pas intéressé par l'habitat léger, mais toutes les communes se sentent concernées par le besoin d'accompagner et de soutenir le renouvellement des exploitations agricoles. Et par ce biais, l'urbanisme réversible intéresse énormément de communes.

Thierry Lohr, adjoint en charge du comité Cadre de Vie et Transition Territoriale

CONTACTS

Thierry Lohr, adjoint urbanisme - cadre de vie et transition territoriale, thierry.lohr@mairie-plesse.fr | 02 40 79 60 14