▸ **Saint-Quay-Perros (22)**

Le développement du Limby

Inspiré du Bimby (Build In My BackYard), la commune accueille une déclinaison pour l'installation d'habitat léger en fond de jardin sans achat du terrain : le Limby (Live In My BackYard). Il consiste à installer de l'habitat léger en fond de jardin pour permettre de développer l'offre de logements pérennes, dans une logique de densification sans artificialisation.

Cette solution s'intègre dans une logique plus large du développement de l'habitat léger sur la commune ; perçu comme une réponse au manque de logement (saisonnier, étudiant, choix de vie) dans un contexte de potentiel foncier limité (ZAN).

Le portage et le développement du projet est confié à l'association Atihre, qui est en fait à l'initiative du projet et qui a trouvé sur la commune un espace de compréhension des enjeux liés à l'habitat léger.

> La commune n'a pas tellement la main, c'est un accord entre privés. Pourtant, les élus ont une vision du territoire, connaissent les propriétaires, peuvent communiquer sur le principe et ainsi faciliter son développement.
> Il faut convaincre que c'est une solution sans risque. Le dispositif est garanti par les règles d'urbanisme et la caution apportée par Atihre.
> Olivier Houzet

↗ Les étapes du LIMBY

1/ Sensibilisation générale sur l'habitat léger : animations, journées tiny-ouvertes …

2/ Démarche de recherche de terrains : flyer et actions de communication (RDV de quartier) pour lever les réticences des propriétaires et de leurs voisins, donner envie.

3/ Convaincre des propriétaires qui auraient financièrement plus à gagner de faire du Limby qui consiste à diviser leur terrain et à en vendre le fond.

Une fois qu'un propriétaire propose son fond de jardin, l'association réalise une étude de faisabilité (constructibilité du terrain, faisabilité technique : réseaux) puis l'accompagne au dépôt d'une autorisation d'urbanisme : une déclaration préalable pour une extension (si une habitation) ou pour une installation (si deux habitations <40m2). A partir de 3 habitations, cela nécessite un permis d'aménager et cela est plus lourd administrativement donc les projets à plus de deux habitations ne sont pas pour l'instant traités.

↗ Un exemple concret

Actuellement, une première déclaration préalable pour deux habitations a été déposée puis validée par Lannion Trégor Communauté.

- Parcelle de 7739m2 dont une partie est constructible et sur laquelle il y a déjà un hangar desservi par les adductions (eau, assainissement, électricité).
- Travail avec Atihre pour définir les 2 emplacements retenus. Critères pour définir les emplacements : garder les arbres, pas de co-visibilité avec habitations existantes …

Extrait de la DP :

« *Le projet consiste en l'aménagement de deux emplacements sur la portion constructible du terrain pour deux résidences démontables créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à 40 m2 constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Ces résidences démontables (type tiny house, mobile-home ou bungalow) seront destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Conformément à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, il s'agira d'installations sans fondations (non-imperméabilisation), facilement et rapidement démontables à tous moments, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs, avec un raccordement aux réseaux à proximité privilégié mais pouvant aussi être autonome vis-a-vis des réseaux en respectant les normes en vigueur. Les résidences démontables seront installées de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec le paysage environnant. »

↗ Eléments complémentaires

- L'habitat léger est considéré comme une extension d'une habitation existante et non pas comme la création d'un logement supplémentaire : même si cet habitat va permettre de loger plus de monde, dans le cadre de résidence principale.
- Puisque extension/dépendance de l'habitation principale, il est prévu un raccordement direct aux réseaux de la maison principale (pas de contrat propre mais des sous-compteurs). Quid des factures justifiant la domiciliation, pas d'impôt pour l'HL
- Contractualisation entre propriétaire et occupant : bail classique 3/6/9 ans. Creuser les montants, les recours en cas de problème …
- Parallèlement, le sujet est travaillé avec le service urbanisme de Lannion Trégor Communauté ; notamment pour les questions d'assainissement avec l'envie d'expérimenter la pédoépuration – ou filtration à copeaux de bois : système simple, sobre et bien adapté à l'habitat léger. La règlementation va dans le sens de l'expérimentation (voir l'arrêté du 30 mars 2023 relatif à la mise en œuvre d'une expérimentation portant sur le « traitement des eaux ménagères par des installations d'assainissement non collectif constituées d'un filtre à broyat de bois »).

CONTACT :
Olivier Houzet, maire
Association Atihre