

*L'habitat
réversible à
Plessé :
le Pourquoi et
le Comment*



Pragmatique

- Infraction à l'urbanisme : terrain de loisir en zone A
- Incendie mobile-home "historique" en zone A
- Besoin logement temporaire le temps des travaux en zone U
- Besoin relogement d'urgence

Pragmatique

- Infraction à l'urbanisme : terrain de loisir en zone A
- Incendie mobile-home "historique" en zone A
- Besoin logement temporaire le temps des travaux en zone U
- Besoin relogement d'urgence

ON ACCOMPAGNE
LES GENS

Pragmatique

- Infraction à l'urbanisme : terrain de loisir en zone A
- Incendie mobile-home "historique" en zone A
- Besoin logement temporaire le temps des travaux en zone U
- Besoin relogement d'urgence

ARRÊTÉ DU MAIRE,
ILLÉGAL MAIS CADRÉ

Pragmatique

- Infraction à l'urbanisme : terrain de loisir en zone A
- Incendie mobile-home "historique" en zone A
- Besoin logement temporaire le temps des travaux en zone U
- Besoin relogement d'urgence

ARRÊTÉ DU MAIRE, 18 MOIS, SUITE À DÉCRÊT
2021-812 DU 24 JUIN 2021 PORTANT ADAPTATION
TEMPORAIRE DU RÉGIME DE DISPENSE DE FORMALITÉS D'URBANISME
APPLICABLE À CERTAINES CONSTRUCTIONS DÉMONTABLES

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA
NOTION DE RÉSILIENCE

CRITÈRES DE RÉSILIENCE DES PROJETS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES

VOLET TECHNICO-ECONOMIQUE

PARTICIPATION
CITOYENNE
CO-CONSTRUCTION



VÉGÉTALISATION,
CYCLE DE L'EAU
ET BIODIVERSITÉ



RAFRAICHISSEMENT
ILÔT DE FRAICHEUR



IMPACT SANITAIRE ET
ENVIRONNEMENTAL
POLITIQUE
ZÉRO POLLUTION



SOBRIÉTÉ
FINANCIÈRE



ÉCONOMIE CIRCULAIRE
RÉEMPLOI
POLITIQUE
ZÉRO DÉCHET



SOBRIÉTÉ
EN RESSOURCES ET
MATIÈRES PREMIÈRES



CIRCUITS COURTS
DES RESSOURCES ET
DE LA MAIN-D'ŒUVRE



ANALYSE DU
CYCLE DE VIE
BILAN CARBONE



VOLET USAGES ET USAGERS

BIEN - ÊTRE
AMÉLIORATION DE
LA QUALITÉ DE VIE



VIVRE ENSEMBLE
INCLUSION SOCIALE
SOLIDARITÉ



ACCESSIBILITÉ



MOBILITÉS
DOUCES
ET DURABLES



ÉGALITÉ
HOMMES - FEMMES
FILLES - GARÇONS



INTERGÉNÉRATIONNEL



ÉQUILIBRE ENTRE LES
BOURGS SUR LA
COMMUNE



✌ ÉVALUATION - AJUSTEMENT
- OPTIMISATION

✌ PARTAGE D'EXPÉRIENCE

✌ COOPÉRATION INTER-
TERRITORIALE

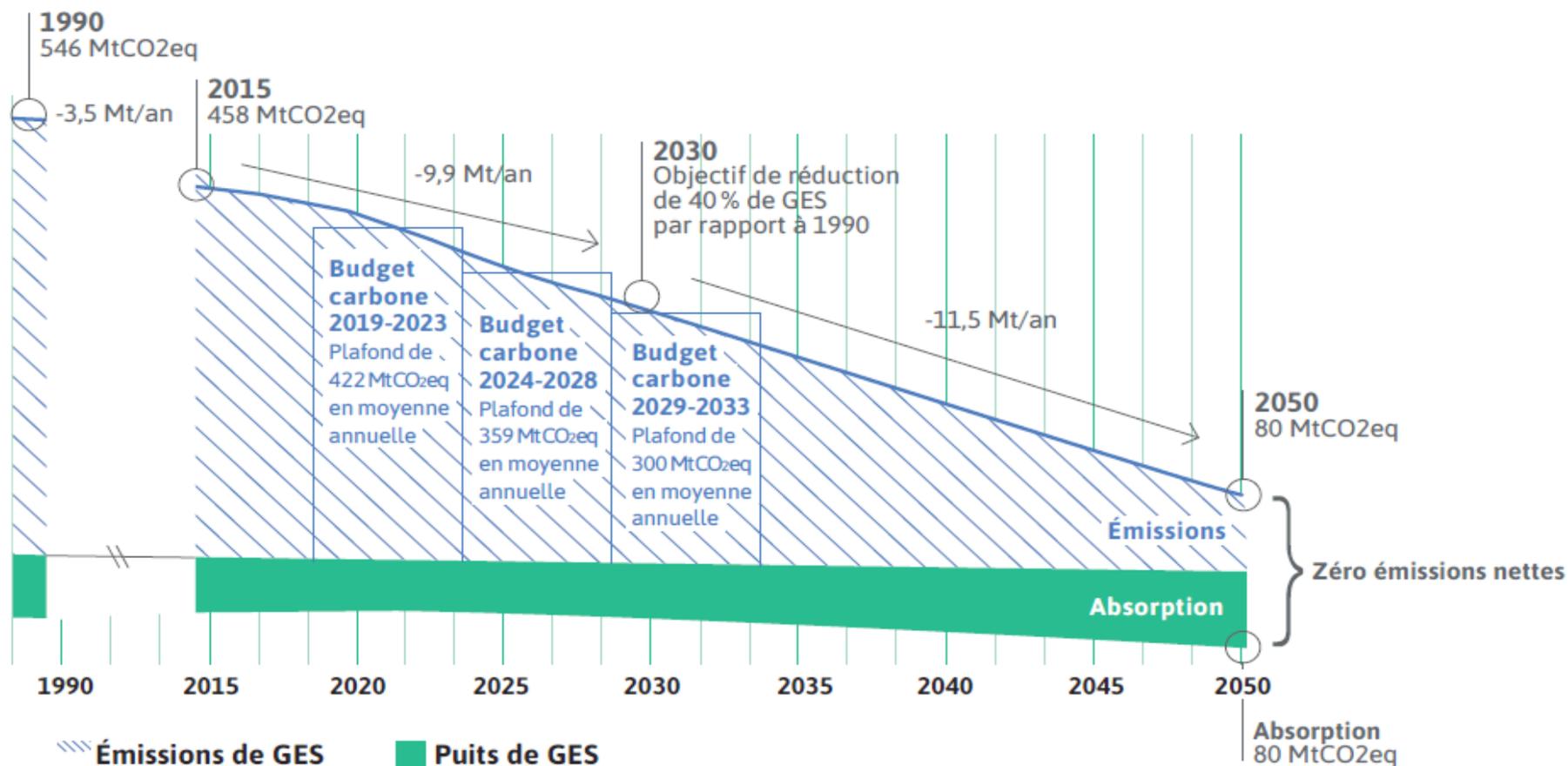
Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA
NOTION DE RÉSILIENCE

- Stratégie Nationale Bas Carbone : feuille de route pour neutralité carbone en 2050

Évolution des émissions et des puits de GES sur le territoire français entre 1990 et 2050 (en MtCO₂eq). Inventaire CITEPA 2018 et scénario SNBC révisée (neutralité carbone)



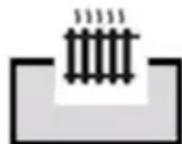
Projections de population de 2013 à 2070. Scénario central

Année	Population au 1er janvier (en milliers)	Proportion en % des				
		0-19 ans	20-59 ans	60-64 ans	65-74 ans	75 ans ou +
2013	65 779	24,6	51,6	6,3	8,5	9,0
2020	67 819	24,4	49,4	6,1	10,8	9,3
2025	69 093	23,7	48,3	6,2	11,0	10,8
2030	70 281	23,0	47,4	6,2	11,2	12,2
2035	71 418	22,4	46,5	6,2	11,4	13,5
2040	72 451	22,3	46,1	5,6	11,5	14,6
2050	74 025	22,3	44,9	5,7	10,8	16,4
2060	75 210	21,7	44,9	5,5	10,7	17,2
2070	76 448	21,3	44,2	5,8	10,8	17,9

Champ : France y compris Mayotte

Source : Insee, estimations de population, statistiques de l'état civil jusqu'en 2010 et projections de population 2013-2070.

2 tonnes équivalent CO2 par habitant•e en 2050 c'est quoi ?



35 m² / an
chauffés
au fioul



130 m² / an
chauffés à
l'électricité



465 m² / an
chauffés au
bois



6700 km en
avion



8000 km en
voiture



12000 km
en bus



5 m² de
construction
neuve



5000 € de
produits
électroniques



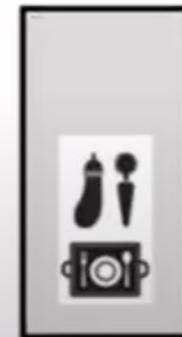
3300 € de
vêtements



3300 € de
meubles



320 repas
avec du boeuf



3800 repas
végétariens

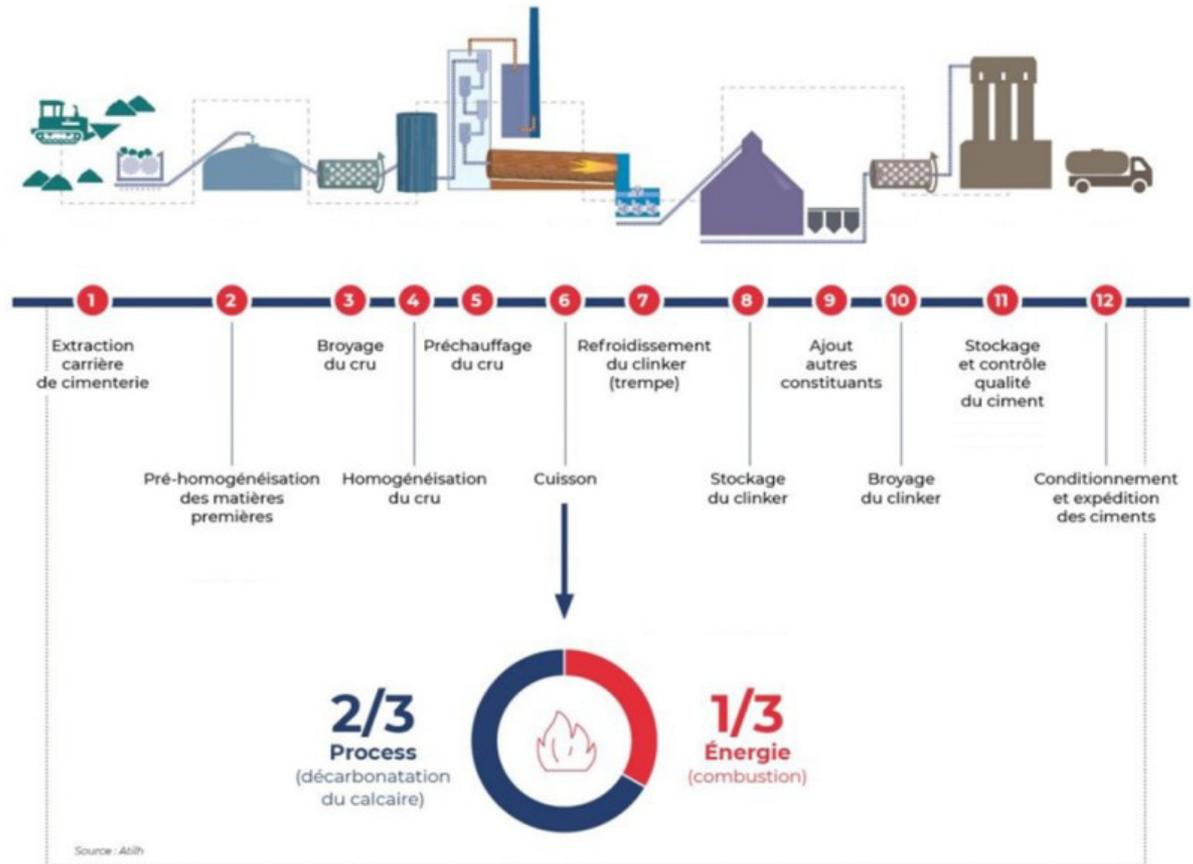
Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA NOTION DE RÉSILIENCE

- Stratégie Nationale Bas Carbone : feuille de route pour neutralité carbone en 2050
- Emissions GES filière CIMENT

Le béton ciment est le 3e plus gros producteur mondial de gaz à effet de serre, après la Chine et les USA : la seule production de ciment génère 7 % des émissions mondiales de dioxyde de carbone (CO₂), soit trois fois plus que le transport aérien, et plus que les émissions de l'ensemble de l'Union européenne ou de l'Inde.



Plus largement, comment limiter l'impact environnemental de la construction ?

3 leviers :

- Baisser le besoin en construction neuve (au-delà de la baisse induite par le ralentissement démographique) : mobilisation du parc existant (à travers la baisse de la proportion des résidences secondaires et des logements vacants, et la géographie de l'emploi), pratiques de cohabitation (influant sur le nombre de personnes par ménage), meilleure adéquation entre surface du logement et nombre de personnes par ménage (via la mobilité résidentielle)
- Baisser la part des maisons individuelles dans la construction neuve (plus consommatrices de ressources, notamment par personne logée : espace, énergie, matériaux, et également génératrices de consommation dans les transports)
- Consolider et massifier la part des constructions à très faible impact environnemental avec mise en œuvre de matériaux biosourcés et bas carbone (bois, isolant laine végétale, terre crue...)

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA NOTION DE RÉSILIENCE

- Stratégie Nationale Bas Carbone : feuille de route pour neutralité carbone en 2050
- Emissions GES filière CIMENT
- Importance du lien social

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA NOTION DE RÉSILIENCE

- Stratégie Nationale Bas Carbone : feuille de route pour neutralité carbone en 2050
- Émissions GES filière CIMENT
- Importance du lien social
- Accueil des populations, droit au logement, enjeu sociétal,...

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA
NOTION DE RÉSILIENCE

RÉVISION DU PLU

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA
NOTION DE RÉSILIENCE

RÉVISION DU PLU

Notion ZAN

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Disposition phare de la loi Climat et Résilience, l'article 191 pose le principe selon lequel l'artificialisation des sols doit être réduite de 50 % dans les dix prochaines années.

L'article 192 définit l'artificialisation des sols comme
« l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA
NOTION DE RÉSILIENCE

RÉVISION DU PLU

Notion ZAN : Artificialisation = Imperméabilisation et/ou Stockage Carbone

Politique

- Travail en comité avec les VIP

MONTÉE EN COMPÉTENCE SUR LA
NOTION DE RÉSILIENCE

RÉVISION DU PLU

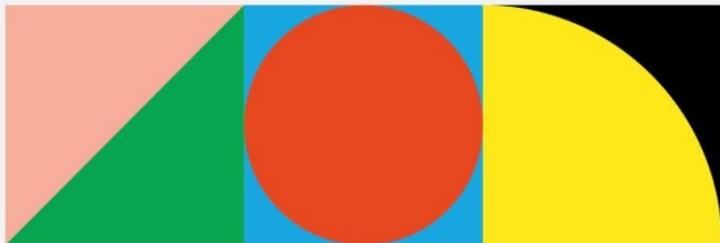
Notion ZAN : Artificialisation = Imperméabilisation et/ou Stockage Carbone

Usage des terres, Politique Agricole Communale, accès au foncier, spéculation...

Hasard Chance Destin ...

- Petite annonce !

Hasard Chance Destin ...



Hameaux Légers recherche un lieu partenaire en Bretagne

LE PROJET :

Créer et animer un lieu de démonstration, d'expérimentation, et de transmission autour de l'habitat réversibles, des low tech et du vivre ensemble.

LA RAISON D'ÊTRE :

Expérimenter et partager d'autres modes d'habiter la terre dans le respect de l'humain et de notre environnement.

NOS CRITÈRES TERRAIN :



En Bretagne, idéalement autour de Rennes, Nantes ou St Brieuc



Accessible en transports en communs (gare ou bus à moins de 15min)



Un espace couvert de minimum 150m² et 4m de hauteur en état d'accueillir un atelier (hangar, grange...)



Un ou plusieurs terrains à proximité (dans un rayon de 5km max) avec une surface de 5000 m² minimum pour y placer des infrastructures réversibles



Accessible en petit camion pour la livraison des matériaux



Stationnements possible aux alentours pour une vingtaine de véhicules (jusqu'à 1km)



Disponible dès que possible jusqu'en septembre 2021, et plus si affinités



Loyer ou échange de service possible



Hameaux Légers

J'aime cette Page · 14 juin 2020 · 🌐

Pierre Steinßach, Manon LF, Ludo Desbois et 8 autres personnes aiment ça. Most relevant ▼

12 partages

6 commentaires



Morgan Large Guy Quéguiner, ils cherchent autour des grandes villes

1 an

↳ 4 réponses



Mewen Le Bail <https://www.bretagne.bzh/.../mise-en-vente-du-chateau-du.../> proche de Morlaix si ça peut intéresser

1 an



Léa Godiveau Brest, Concarneau et Lorient sont aussi des villes qui bougent bien à ce niveau-là 😊

1 an



Renald Prvst Vous vous êtes rapproché du Low tech lab ?

1 an

Hasard Chance Destin ...

- Petite annonce !
- Coup de fil – visio interminable et passionnant avec Maud le 6 juillet 2020, événement Bruded à Guipel 1^{er} octobre 2020, rencontre à Plessé le 8 janvier 2021, commission générale le 15 février, 1^{er} atelier citoyen le 24 mai



Un ÉCOQUARTIER

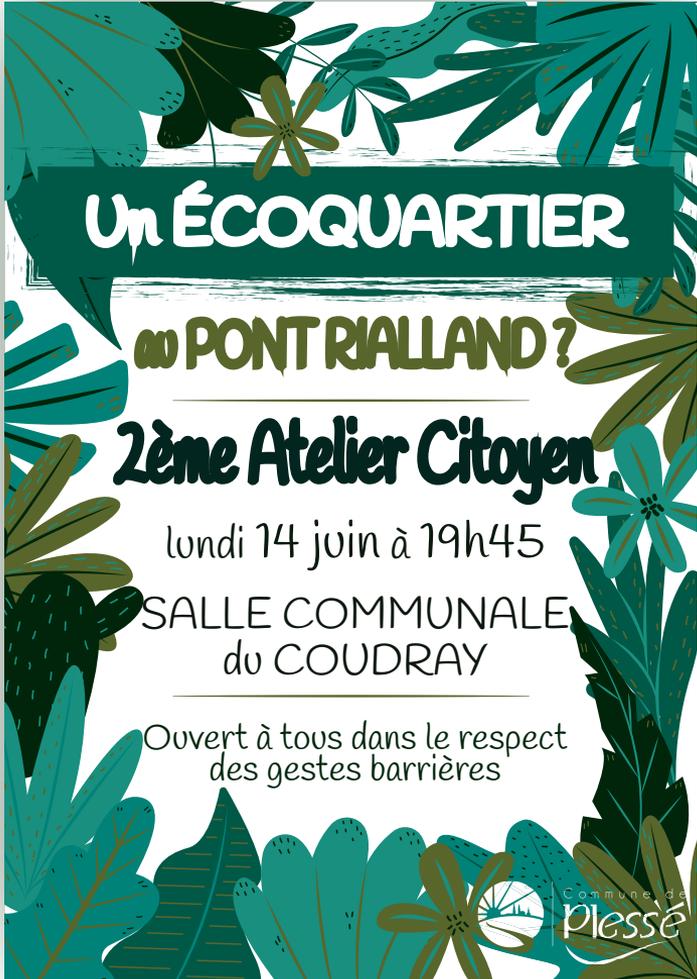
au PONT RIALLAND ?

1er Atelier Citoyen

lundi 24 mai à 19h45

SALLE MUNICIPALE
du COUDRAY

Ouvert à tous dans le respect
des gestes barrières



Un ÉCOQUARTIER

au PONT RIALLAND ?

2ème Atelier Citoyen

lundi 14 juin à 19h45

SALLE COMMUNALE
du COUDRAY

Ouvert à tous dans le respect
des gestes barrières

Hasard Chance Destin ...

- Petite annonce !
- Coup de fil – visio interminable et passionnant avec Maud le 6 juillet 2020, événement Bruded à Guipel 1^{er} octobre 2020, rencontre à Plessé le 8 janvier 2021, commission générale le 15 février, 1^{er} atelier citoyen le 24 mai, 2^{ème} le 14 juin, 1^{er} CoPil le 20 septembre, validation des arbitrages en CM le 10 novembre et 2^{ème} CoPil le même jour pour travail sur l'Appel à Projets, événement 29-30 janvier 2022, entretiens/jury 14 mai ...

Hasard Chance Destin ...

- Petite annonce !
- Coup de fil – visio interminable et passionnant avec Maud le 6 juillet 2020, événement Bruded à Guipel 1^{er} octobre 2020, rencontre à Plessé le 8 janvier 2021, commission générale le 15 février, 1^{er} atelier citoyen le 24 mai, 2^{ème} le 14 juin, 1^{er} CoPil le 20 septembre, validation des arbitrages en CM le 10 novembre et 2^{ème} CoPil le même jour pour travail sur l'Appel à Projets, événement 29-30 janvier 2022, entretiens/jury 14 mai ...
- Effets collatéraux : 1 PC yourte, 1 PA yourte / roulotte participatif, 2 PC habitats légers structure bois, 1 DP Tiny, ... sollicitations non stop...

Du grain à moudre, des barrières à faire tomber

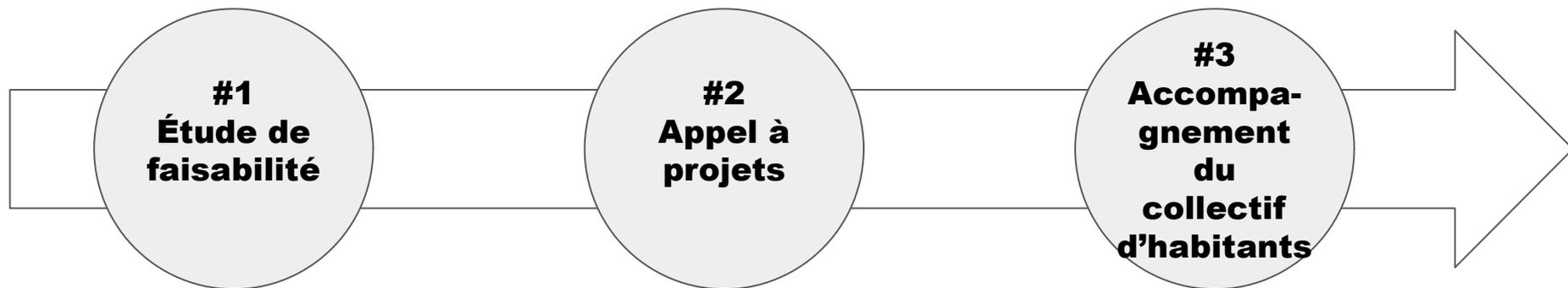
- ZAN et *dents creuses* ENAF
- permis précaire
- spéculation foncière et agriculture
- agriculture décarbonée et main-d'œuvre à loger
- instabilité climatique, géopolitique, sanitaire et accueil de populations
- habitat séniors et parcours résidentiel



Le Développement du Projet avec Hameaux Légers

Un accompagnement en trois phases

déclenchées si la précédente est concluante



Période mai - octobre 2021
avril 2023

novembre 2021-mars 2022

avril 2022 -

L'étude de faisabilité

Étudier l'ensemble des solutions techniques et humaines pour déterminer ce qu'il est possible de faire, dans quel cadre et sous quelles conditions, pour faire émerger un hameau léger conforme aux attentes en toute sérénité.

Réglementaire

Architectural

**Environnement
al**

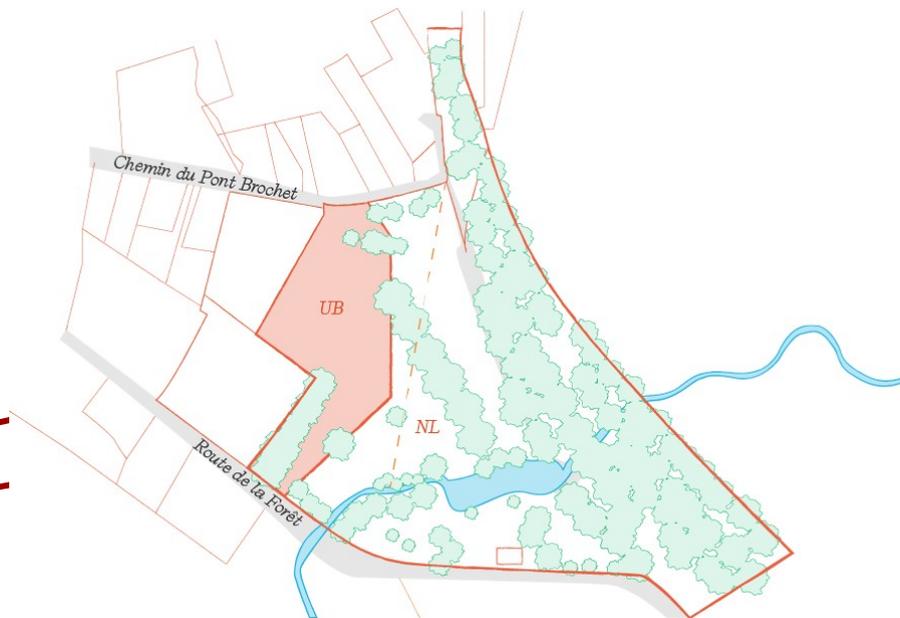
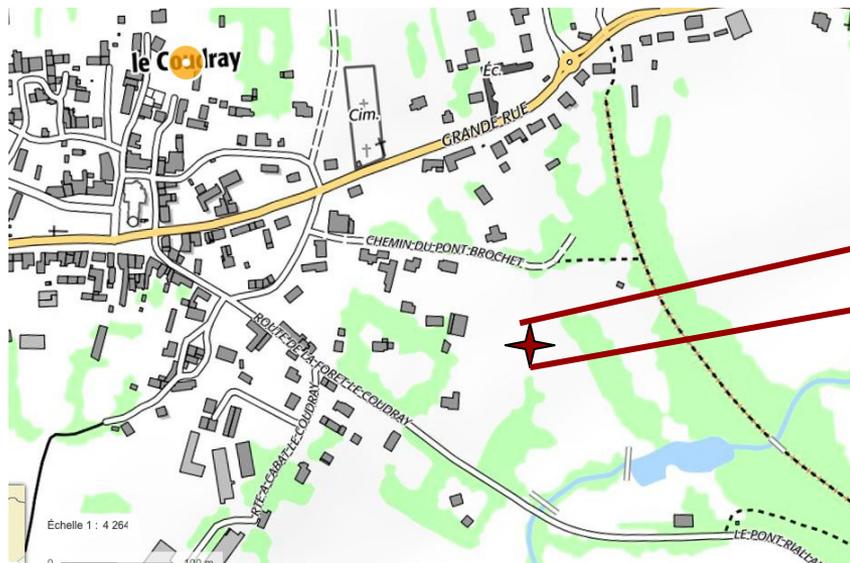
Financier

Juridique

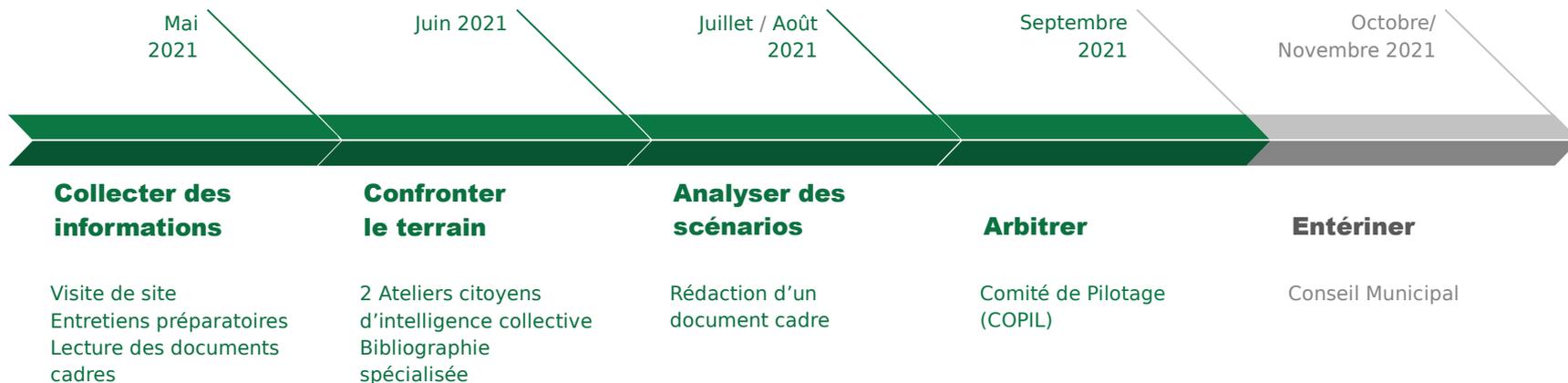
Relationnel

- Entretiens avec les différents acteurs pour définir les contours du projet ;
- Estimation des coûts, des possibilités de montage juridique et financier ;
- Évaluation des risques, coordination d'études complémentaires si nécessaire ;
- Élaboration de scénarios, du phasage et des délais à prévoir ;
- Rédaction d'un document cadre (cahier des charges servant de guide pour l'action, comprenant modalités et recommandations).

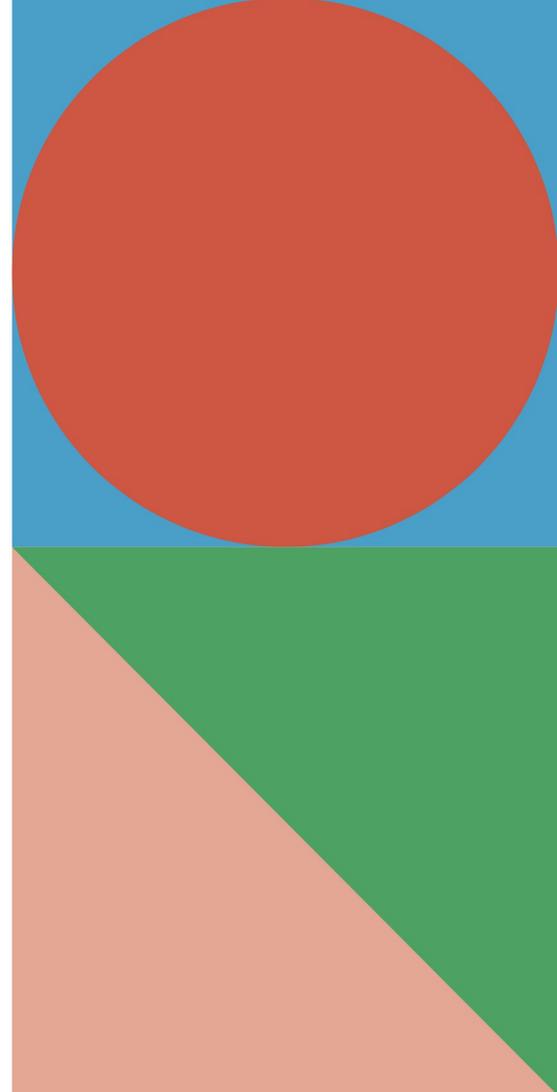
Le terrain identifié au Coudray



Terrain municipal du Pont Rialland
(zone constructible)



Présentation des résultats de l'étude de faisabilité

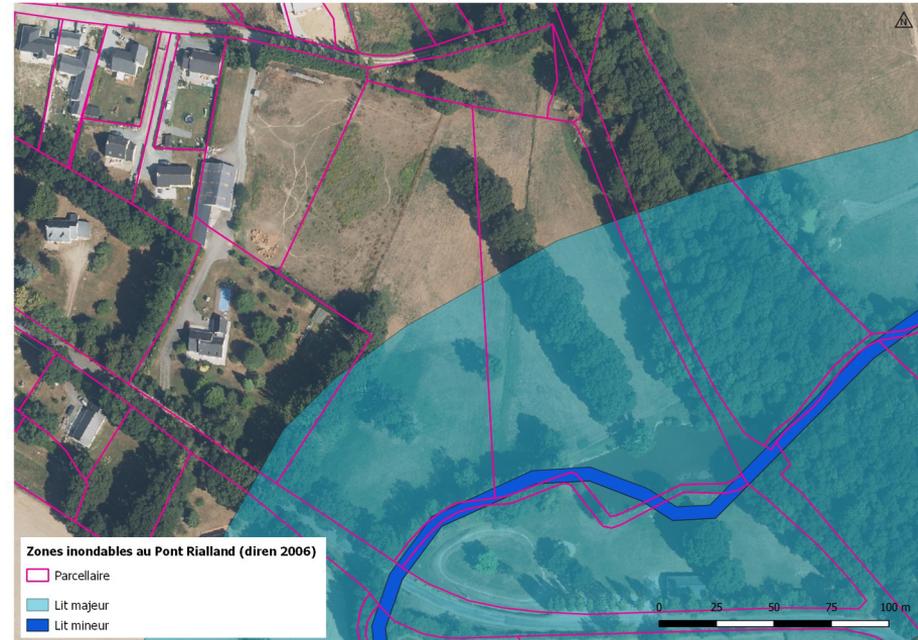


Présentation des résultats - réglementaire

Le PLU actuel autorise la construction du projet en l'état sur la partie située en zone Ub, un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'expérience du voisinage a également permis d'identifier qu'une partie de la zone est inondable, ce qui a été confirmé par les atlas cartographiques réalisés par l'État (DIREN) et le conseil régional de Bretagne en 2006.

Le projet est faisable en l'état d'un point de vue réglementaire sur la zone non inondable, ce qui a été confirmé par les services de Redon Agglo.



source : DIREN, 2006

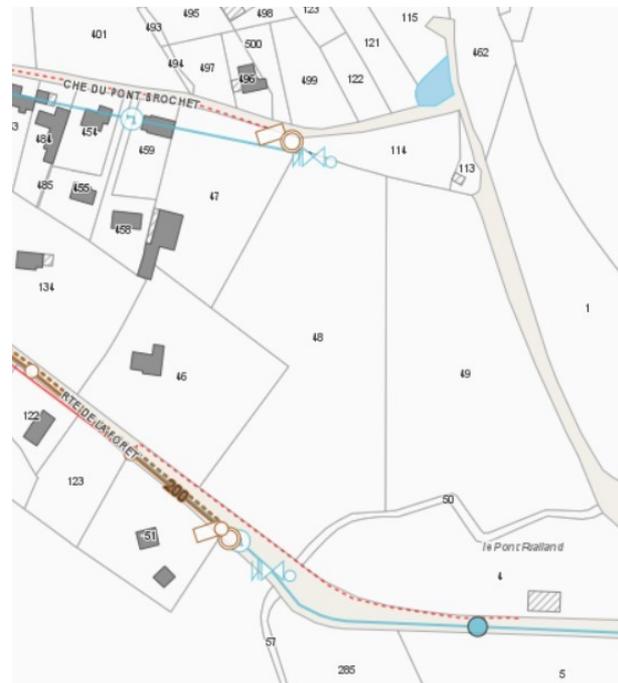
Présentation des résultats - aménagement

Il semble donc logique d'installer le hameau léger sur la partie Nord du terrain constructible, en excluant la zone humide située au sud-ouest (inondable), qui mériterait d'être restaurée.

L'accès routier se fera par le Nord (chemin du Pont Brochet) avec un parking mutualisé pour privilégier les cheminements doux à l'intérieur de l'écoquartier.

La parcelle est à proximité des réseaux existants (dont l'assainissement).

Il serait pertinent de mettre en place un cheminement public au sud qui constituerait une petite boucle piétonne.



*Localisation des réseaux
(source : Mairie de Plessé)*

Présentation des résultats - périmètre et taille du projet

Après discussion, le COPIL a proposé d'affecter la totalité de la partie communale constructible non inondable (environ 7150m²) pour le projet, étant donné les nombreuses demandes reçues.

10-12 logements sont envisagés pour répondre aux objectifs de densité fixés par le SCoT.



**terrain communal constructible
non inondable : 7150 m²**



**exemple de plan d'implantation
avec 12 habitats (indicatif)**

Présentation des résultats - aménagement

Le PLU impose la réalisation de 2 places de stationnement par habitation (soit 20 places si le hameau compte 10 logements et 24 place s'il en compte 12).

Les ateliers citoyens ont fait ressortir l'envie de mutualisation avec les projets de la zone NL (jardins partagés, rury stade ?)

Pour mutualiser les coûts de réalisation et répondre à certains pics de fréquentation, le COPIL propose de réaliser les places de stationnement du hameau léger sur une partie de la parcelle 114, en zone NL, à côté des places de stationnement publics.



Présentation des résultats - architecture & paysage

Les ateliers citoyens ont fait émerger un souhait manifeste d'avoir une diversité de formes et types d'habitat tout en ayant une certaine harmonie, notamment dans les matériaux (naturels autant que possible) et les couleurs.

La plantation d'essences locales (arbres, notamment fruitiers, haies) est souhaitée au sein de l'écoquartier, tout en préservant les arbres existants lorsqu'ils sont en bonne santé

Il serait positif de prévoir un accompagnement par un architecte ou un paysagiste pour garantir la qualité esthétique du projet.

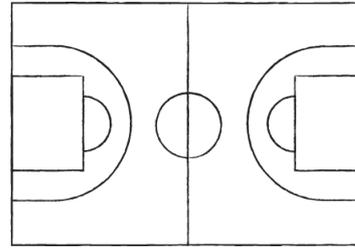


Présentation des résultats - aspects relationnels

Le projet suscite de l'enthousiasme dans la commune pour son caractère, écologique, innovant et accessible financièrement. Les voisins directs sont accueillants.

Pour faciliter l'intégration des nouveaux habitants, il conviendra de privilégier projets intergénérationnels et les porteurs de projet désireux de s'impliquer localement dans la vie économique ou associative. Le café associatif, les projets de rury stade et de jardins partagés constituent des vecteurs d'intégration.

Dans un souci de bonne entente avec le voisinage, il est important d'éviter le vagabondage des animaux domestiques, en particulier les chiens. Une charte de bon voisinage pourrait être proposée.



Le Rury Stade



Le jardin partagé

Présentation des résultats - montage juridique et financier

Le COPIL propose que la commune finance l'aménagement de l'écoquartier ainsi que les espaces communs, étant donné sa facilité d'accès aux financements publics (subventions) et bancaires.

Cela permettrait également à la commune de conserver la maîtrise du cahier des charges, qui sera établi en concertation avec les futurs habitants.

En cas d'échec du projet, la commune pourra ainsi facilement envisager la reconversion en lotissement communal ou privé.

Le COPIL propose d'amortir le coût des travaux sur 25 ans, avec un budget maximal de 450.000€ pour l'aménagement et la construction des espaces communs.

Ce montant sera répercuté dans le loyer du bail emphytéotique, qui ne devra pas excéder 18.000€ par an, soit 150€/mois et par foyer pour l'accès au terrain et aux espaces communs.

Au delà des 25 ans, les montants des loyers permettront de nourrir le budget de la commune.

Délibérations au CM du 10 novembre

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
N°2021-81**

L'an deux mil vingt-et-un, le dix novembre à vingt heures, le Conseil Municipal, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation accompagnée d'une note de synthèse décrivant l'ordre du jour et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Mme Aurélie MEZIERE, Maire. Conformément à la loi, la séance était publique.

Nombre de membres du Conseil Municipal : 29
Date de convocation : 3 novembre 2021

Étaient présents : Mme MEZIERE Aurélie, M. BESLE Rémi, Mme LE Bihan Christine, M. GAUDIN Vincent, Mme HUGRON Valérie, M. ANNAIX Alain, Mme CHALET Jacqueline, M. LOHR Thierry, Mme NECTOUX Michaëlle, M. PENNANGUER Patrick, M. LEPINAY Joseph, Mme DEGUEN Amélie, M. LEROUX Patrice, Mme RENAUDIN Véronique, M. CABAS Anthony, Mme MOISAN Murielle, M. GOULAQUIC Robin, Mme HAMON Sandrine, Mme MENAGER Clémence, Mme SALAUN Marion, Mme CALVEZ Marie-Annick, Mme POULIN Marie-Odile, M. LEMAITRE Bruno, M. ROUSSEAU Bertrand, M. BELLANGER Éric, Mme CHEREL Cécile, M. MELLIER Arnaud, Mme OUARY-GLEMIN Magali.

Absents excusés : Mme KUHIN DE CHIZELLE Sylvie donne tout pouvoir à POULIN Marie-Odile.

Mme RENAUDIN Véronique est nommée secrétaire de séance.

I - CADRE DE VIE ET TRANSITION TERRITORIALE

Patrimoine communal : hameaux légers

Rapport du Maire

La commune de Plessé a engagé un projet de création d'un « hameau léger » sur le site du Pont-Riolland au Coudray. Le projet est porté par le comité « Cadre de vie et transition territoriale », avec l'accompagnement de l'association « Hameaux légers » en assistance à maîtrise d'ouvrage. Un hameau léger est une forme d'habitat novatrice par de nombreux aspects :

- **Les « habitats légers » sont particulièrement écologiques.** Ils sont réversibles, c'est-à-dire qu'ils peuvent être retirés et déplacés, et sont de plus généralement très compacts par rapport à un habitat traditionnel, limitant ainsi l'emprise et l'artificialisation des sols. Leur impact carbone est également réduit, car ils utilisent peu de matériaux gourmands en énergie, comme le ciment et le béton.
- **Ils favorisent le lien social.** La création et la gestion du lotissement seront partagées entre les habitantes et habitants, permettant leur pleine implication dans leur quartier et favorisant le lien et la solidarité entre voisins.
- **Ils encouragent le dynamisme économique et social du territoire.** La commune sera particulièrement attentive à ce que les candidates et candidats souhaitant rejoindre le hameau aient un projet personnel ou professionnel en lien avec la vie du territoire : activité économique locale, investissement dans la vie associative...
- **Ils sont accessibles financièrement.** La commune reste propriétaire du foncier et perçoit un loyer, l'achat se limite donc à l'habitation, dont le coût est inférieur à celui d'un logement « en dur ». Ce dispositif permet donc un accès facilité à la propriété, dans un contexte de forte hausse des coûts du foncier.

Le comité est particulièrement attentif à associer les riverains du futur hameau dans le projet, afin de faciliter son intégration urbaine et l'accueil des futurs habitants par leurs voisins. L'implication des plus proches voisins du futur lotissement est d'ailleurs à saluer.

Le Maire

Centre sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa réception en sous-préfecture et de sa publication en mairie le **15 NOV. 2021**
Inême que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la date de sa transmission en sous-préfecture, soit de la publication, soit de sa notification.

La commune réalisera les aménagements et louera le terrain à l'association de gestion, composée des habitants, par le biais d'un bail emphytéotique. Le montant du loyer visera d'une part à rendre l'opération financièrement neutre pour la commune, en amortissant les coûts d'investissement, d'intérêt d'emprunt et de gestion du site sur 25 ans, tout en garantissant un coût raisonnable pour les habitants.

Ainsi, la commune va solliciter une subvention au titre des dispositifs DETR/DSIL afin de permettre de maintenir un loyer, à hauteur de 150 € par mois et par foyer, afin de faire du hameau léger une possibilité d'accès au logement et à la propriété à faible coût pour les ménages modestes.

L'estimatif financier est présenté ci-dessous :

Estimatif financier - Phase pré-programme au 10/11/2021			
Emplois		Ressources	
Intitulé	Prévu	Intitulé	Prévu
AMO - Asso Hameaux légers	24 760,00 €	Emprunt	349 760,00 €
MOE - Aménagement terrain	45 000,00 €	Subventions	175 000,00 €
Etudes techniques diverses	5 000,00 €	DETR/DSIL 2022	175 000,00 €
Travaux d'aménagement	450 000,00 €		
		Autofinancement	- €
Total HT	524 760,00 €	Total HT	524 760,00 €

Vu l'avis du comité « Cadre de vie et transition territoriale » du 27 octobre 2021,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- DÉCIDE de créer un écoquartier participatif constitué d'une douzaine d'habitats réversibles au lieu-dit Le Pont Riolland, sur la partie constructible des parcelles communales n°0048 et 0114, section VB,
- DÉCIDE de lancer un appel à projets pour sélectionner les futurs habitants de cet écoquartier,
- DÉCIDE de proposer, grâce à l'assistance de l'association Hameaux légers, un accompagnement des futurs habitants dans une logique d'habitat participatif,
- AUTORISE Madame la Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération

La présente délibération est **APPROUVEE** par 29 voix POUR, à l'unanimité.

Extrait certifié conforme
La Maire,
Aurélien MEZIERE



Le Maire

Centre sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte compte-tenu de sa réception en sous-préfecture et de sa publication en mairie le **15 NOV. 2021**
Inême que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la date de sa transmission en sous-préfecture, soit de la publication, soit de sa notification.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°2021-82

L'an deux mil vingt-et-un, le dix novembre à vingt heures, le Conseil Municipal, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation accompagnée d'une note de synthèse décrivant l'ordre du jour et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Mme Aurélie MEZIERE, Maire. Conformément à la loi, la séance était publique.

Nombre de membres du Conseil Municipal : 29
 Date de convocation : 3 novembre 2021

Étaient présents : Mme MEZIERE Aurélie, M. BESLE Rémi, Mme LE Bihan Christine, M. GAUDIN Vincent, Mme HUGRON Valérie, M. ANNAIX Alain, Mme CHALET Jacqueline, M. LOHR Thierry, Mme NECTOUX Michèle, M. PENNANGUER Patrick, M. LEPINAY Joseph, Mme DEGUEN Amélie, M. LEROUX Patrice, Mme RENAUDIN Veronique, M. CABAS Anthony, Mme MOISAN Murielle, M. COULAQUIC Robin, Mme HAMON Sandrine, Mme MENAGER Clémence, Mme SALAUN Marion, Mme CALVEZ Marie-Annick, Mme POULIN Marie-Odile, M. LEMAITRE Bruno, M. ROUSSEAU Bertrand, M. BELLANGER Eric, Mme CHEREL Cécile, M. MELLIER Arnaud, Mme OUARY-GLEMIN Magali.

Absents excusés : Mme KUHN DE CHIZELLE Sylvie donne tout pouvoir à POULIN Marie-Odile.

Mme RENAUDIN Veronique est nommée secrétaire de séance.

I – CADRE DE VIE ET TRANSITION TERRITORIALE

Patrimoine communal : hameaux légers

Rapport du Maire

La commune de Plessé a engagé un projet de création d'un « hameau léger » sur le site du Pont-Riolland au Coudray. Le projet est porté par le comité « Cadre de vie et transition territoriale », avec l'accompagnement de l'association « Hameaux légers » en assistance à maîtrise d'ouvrage. Un hameau léger est une forme d'habitat novatrice par de nombreux aspects :

- **Les « habitats légers » sont particulièrement écologiques.** Ils sont réversibles, c'est-à-dire qu'ils peuvent être retirés et déplacés, et sont de plus généralement très compacts par rapport à un habitat traditionnel, limitant ainsi l'emprise et l'artificialisation des sols. Leur impact carbone est également réduit, car ils utilisent peu de matériaux gourmands en énergie, comme le ciment et le béton.
- **Ils favorisent le lien social.** La création et la gestion du lotissement seront partagées entre les habitantes et habitants, permettant leur pleine implication dans leur quartier et favorisant le lien et la solidarité entre voisins.
- **Ils encouragent le dynamisme économique et social du territoire.** La commune sera particulièrement attentive à ce que les candidates et candidats souhaitent rejoindre le hameau aient un projet personnel ou professionnel en lien avec la vie du territoire : activité économique locale, investissement dans la vie associative...
- **Ils sont accessibles financièrement.** La commune reste propriétaire du foncier et perçoit un loyer, l'achat se limite donc à l'habitation, dont le coût est inférieur à celui d'un logement « en dur ». Ce dispositif permet donc un accès facilité à la propriété, dans un contexte de forte hausse des coûts du foncier.

Le comité est particulièrement attentif à associer les riverains du futur hameau dans le projet, afin de faciliter son intégration urbaine et l'accueil des futurs habitants par leurs voisins. L'implication des plus proches voisins du futur lotissement est d'ailleurs à saluer.

La commune réalisera les aménagements et louera le terrain à l'association de gestion, composée des habitants, par le biais d'un bail emphytéotique. Le montant du loyer visera d'une part à rendre l'opération financièrement neutre pour la commune, en amortissant les coûts d'investissement, d'intérêt d'emprunt et de gestion du site sur 25 ans, tout en garantissant un coût raisonnable pour les habitants.

Ainsi, la commune va solliciter une subvention au titre des dispositifs DETR/DSIL afin de permettre de maintenir un loyer, à hauteur de 150 € par mois et par foyer, afin de faire du hameau léger une possibilité d'accès au logement et à la propriété à faible coût pour les ménages modestes.

L'estimatif financier est présenté ci-dessous :

Estimatif financier - Phase pré-programme au 10/11/2021			
Emplois		Ressources	
Intitulé	Prévu	Intitulé	Prévu
AMO - Asso Hameaux légers	24 760,00 €	Emprunt	349 760,00 €
MOE - Aménagement terrain	45 000,00 €	Subventions	175 000,00 €
Etudes techniques diverses	5 000,00 €	DETR/DSIL 2022	175 000,00 €
Travaux d'aménagement	450 000,00 €		
		Autofinancement	- €
Total HT	524 760,00 €	Total HT	524 760,00 €

Vu l'avis du comité « Cadre de vie et transition territoriale » du 27 octobre 2021.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- DÉCIDE de prendre en charge la réalisation des travaux d'aménagement et la construction des espaces communs de l'écoquartier, en concertation avec les futurs habitants et pour un budget prévisionnel de 450 000 € HT.
- DÉCIDE d'établir un bail emphytéotique de 99 ans avec la structure juridique représentant le collectif d'habitants sélectionné.
- DÉCIDE d'amortir les investissements réalisés par la commune sur 25 années et de les répercuter dans le loyer du bail emphytéotique, afin que l'opération soit à terme financièrement neutre pour la commune, soit, à titre indicatif, environ 20 000 € par an, soit environ 150 € par mois et par foyer.
- AUTORISE Madame la Maire à solliciter des subventions dans l'objectif de rendre le projet le plus accessible possible sur le plan financier.
- AUTORISE Madame la Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération est **APPROUVEE** par 7 ABSTENTIONS (Mme CALVEZ Marie-Annick, Mme POULIN Marie-Odile, M. LEMAITRE Bruno, M. ROUSSEAU Bertrand, M. BELLANGER Eric, Mme KUHN de CHIZELLE, Mme CHEREL Cécile) et 22 voix POUR.

Extrait certifié conforme
 La Maire,
 Aurélie MEZIERE



Prochaines étapes

- **Novembre-Décembre 2021** : élaboration des critères de l'appel à projet – Lancement accompagnement CAUE pour réflexion sur programme d'aménagement
- **Janvier-Février 2022** : appel à candidatures habitants – élaboration programme d'aménagement
- **Mars-Avril 2022** : analyse des candidatures et choix des participants – Préparation marché MOE
- **Mai-Août 2022** : Lancement marché Maîtrise d'Oeuvre et choix MOE
- **Septembre-Octobre 2022** : Avant-projet d'aménagement – Dépôt permis d'aménager
- **Novembre-Décembre 2022** : Projet d'aménagement – Obtention permis d'aménager
- **Janvier-Mars 2023** : Préparation et lancement marché travaux, choix des entreprises
- **Avril-Août 2023** : Travaux d'aménagement
- **Septembre-Octobre 2023** : Installation des habitants

Critères pour candidater

- **Objectif** : identifier un groupe d'habitants souhaitant porter le projet avec la commune
- **Au moins 3 ménages portant un projet participatif de type "hameau léger" pour y résider de manière permanente.**
- **Présentation et composition du groupe** : Histoire de création du groupe et présentation des différents ménages constituant le projet : âge, localisation, activités économiques et associatives actuelles et projetées, compétences ou expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet (habitat participatif, construction écologique, ...)
- **Description du projet envisagé et motivations** : Vision du projet et du vivre ensemble, activités, espaces communs et aménagement envisagés, modalités d'organisation, de gouvernance, de choix des personnes qui rejoindront le projet, de gestion des conflits...
- **Caractéristiques des habitats envisagés** : Taille, forme, matériaux, budget, degré d'autoconstruction, temporalité de construction, performance énergétique, type de chauffage...
- **L'équipe choisie sera étoffée par la suite** : notamment parmi les candidatures n'ayant pas été retenues ou les personnes n'ayant pas réussi à constituer de groupe. Un week-end sera organisé les 29 et 30 janvier de manière à faciliter les rencontres entre personnes intéressées afin qu'elles disposent de suffisamment de temps pour constituer un groupe avant la clôture des candidatures, 6 semaines plus tard. Le jury se réserve la possibilité d'encourager la fusion entre deux groupes dont les visions semblent proches.

Calendrier de l'appel à projets

- **décembre** : rédaction et publication de l'appel à projets
- **lundi 10 janvier** : lancement d'une campagne de communication et ouverture des candidatures
- **samedi 29 janvier & dimanche 30 janvier** : réunion publique de présentation du projet et ateliers pour les personnes intéressées
- **lundi 14 mars** : clôture des candidatures
- **lundi 21 mars** : annonce des pré-sélectionnés
- **samedi 2 avril** : entretiens des équipes retenues avec le jury de sélection
- **avant fin avril** : communication des résultats