

L'habitat partagé de la ferme de la Morinais



Projet d'implantation d'habitats légers

Langan, le 27 avril 2018

1. Présentation du projet d'habitat partagé

Le projet d'habitat partagé cherche à recréer, au sein de ce corps de ferme de trois hectares, un véritable lieu de vie où le bien être humain et la préservation de la biodiversité sont les éléments fondateurs.

Nous souhaitons mêler des habitats en dur et des habitats légers, combinant espaces privatifs et espaces communs organisés dans une démarche de bien vivre ensemble, par le partage d'espaces, de biens et de services collectifs. Aussi, l'ensemble du projet est conditionné par la validation d'un STECAL sur le terrain, sans quoi la moitié des futurs habitants de la Morinais, dont trois enfants en bas âge, ne pourront pas s'installer.

Après présentation du projet d'habitat partagé aux représentants de la commune, Monsieur Yvanoff, maire de Langan, a émis un avis très favorable à sa réalisation (voir annexe 1).

Le collectif est composé de cinq foyers :

Foyer	Profession	Type d'habitat envisagé
Camille Ménéce Nicolas Lefetz	Chargée de mission association BRUDED Responsable service économie circulaire, SMICTOM Ille et Rance	Rénovation d'un logement dans le bâti existant
Hélène Colin	Responsable RH à EDF	Rénovation d'un logement dans le bâti existant
Alice Lamy Arthur Hellouin de Ménibus Maloé (5 mois)	Coordinatrice de projets culturels Ingénieur/chercheur en éco-matériaux	Rénovation d'un logement dans le bâti existant
Yoann Muller Soizic Muller Billie Maïa (4 ans) et un enfant en juin 2018	Paysan boulanger Professeure de lettres	Habitat léger
Manon Fénard Romain Allègre Loun (3 ans)	Couvreur Thèse en sciences de l'éducation	Habitat léger

Le 30 avril 2018, l'association de la ferme de la Morinais a été créée. Elle a pour objectif la gestion, l'animation et la mise en valeur de l'habitat partagé.

Certains habitants souhaitent développer une **activité professionnelle** sur le lieu :

- Hélène et Nicolas : maraîchage, transformation alimentaire, point de vente à la ferme, formations en permaculture.
- Yoann : transfert de son fournil et vente de pain à la ferme.
- Manon et Soizic : activité de ferme pédagogique labellisée *Accueil Paysan* (voir annexe 2).

Enfin, le collectif souhaite proposer des événements artistiques et culturels, favorisant le dynamisme de la commune.

2. Description du lieu



Le projet se situe à Langan (35 850), commune de 919 habitants, située à 20 kms au nord de Rennes. Le lieu-dit « La Morinais » est à 1,2 km du centre-bourg de Langan.

La ferme est composée :

- d'un terrain de trois hectares de pâtures classées en zones agricole et naturelle de part et d'autre du ruisseau. Il est constitué de plusieurs parcelles d'un seul tenant.
- de deux bâtiments d'habitation pour une surface habitable potentielle de 600 m²
- d'un appentis et d'un hangar

3. Implantation d'habitats légers

3.1. Evolution de la loi ALUR : faire entrer l'habitat léger dans le droit commun

La loi Alur contient des dispositions qui visent à :

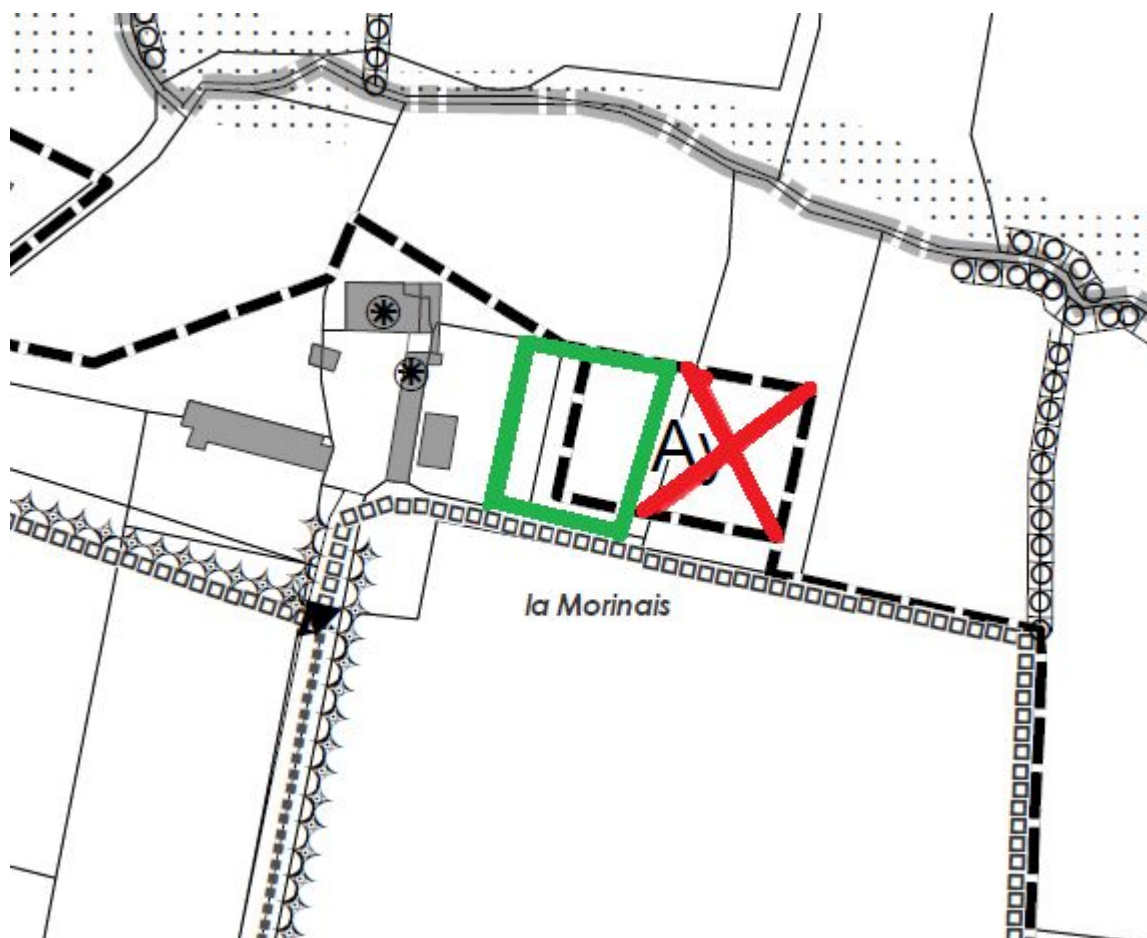
- Reconnaître que les dispositions d'urbanisme ont vocation à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat sur le territoire;
- Sortir de l'instabilité juridique, l'habitat léger considéré comme lieu d'habitation permanent devant entrer dans le droit commun.

Pour sortir du dilemme juridique sur le besoin ou non d'un permis de construire, le gouvernement autorise les documents d'urbanisme à définir les terrains où les résidences mobiles ou démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être installées. Il suffit de soumettre ces terrains à un régime de déclaration préalable ou de permis d'aménager.

Dans le volet de la loi Alur relatif à l'urbanisme, plusieurs dispositions permettent donc que les résidences mobiles ou démontables, qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par opposition à une utilisation touristique), soient autorisées en zones urbaines mais aussi dans les «pastilles», ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, prévus par le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU) dans les zones agricoles ou naturelles, qui sont normalement non constructibles.

➔ **Source Dossier presse loi ALUR : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (texte adopté par le Parlement le 20 février 2014)**

3.2. Implantation sur le terrain de la Morinais



Cette capture du plan zonage met en lumière les modifications apportées à la délimitation du STECAL dans le but de le réduire.

L'implantation des habitats légers aura peu d'impact visuel pour l'entourage proche :

- Les voisins les plus proches sont situés à cent cents mètres de l'emplacement envisagé. Il s'agit de Claude et Annie Brugalet qui sont en accord avec le projet global d'habitat partagé, comprenant l'implantation d'habitats légers.
- Les habitats légers seront peu visibles depuis la route départementale (route d'Irodouer) puisqu'ils seront situés à trois cents mètres de cet axe. De plus, ils seront à mi- pente sur le versant nord, ce qui limitera davantage la visibilité depuis la route.

Les deux habitats légers prévus dans le projet d'habitat partagé seront situés dans une même zone géographique, notre souhait étant de les regrouper afin de limiter le STECAL à une zone restreinte, proche des habitats en dur et facile d'accès depuis les espaces communs. Les parcelles considérées pour la création du STECAL sont les parcelles en zone agricole n°70 et 71.

4. Présentation des habitats légers

➔ **Décret d'application** - JORF n° 0100 du 29 avril 2015

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs **les installations sans fondation** disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. **Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.** Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables » (Art. R. * 111-51.)

Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier **une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité**, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité (Art. R. * 441-6-1.)

4.1. Les réseaux

Le raccord d'eau et l'arrivée de l'électricité se feront facilement. Le compteur d'eau est en effet situé à l'entrée de la propriété, au début du chemin d'accès aux habitats légers.

Une phytoépuration réalisée par un organisme agréé est envisagée pour l'ensemble des habitats. En effet, le terrain en pente garantira l'écoulement des eaux grises par gravité. De plus, chaque habitat fonctionnera avec des toilettes sèches, ce qui limitera l'emprise nécessaire pour le traitement des eaux grises.

- ➔ Article L111-11 du code de l'urbanisme, dérogation à l'obligation de raccorder au réseau d'eau ou à l'assainissement collectif.

4.2. Le premier habitat léger : Manon Fénard et Romain Allègre

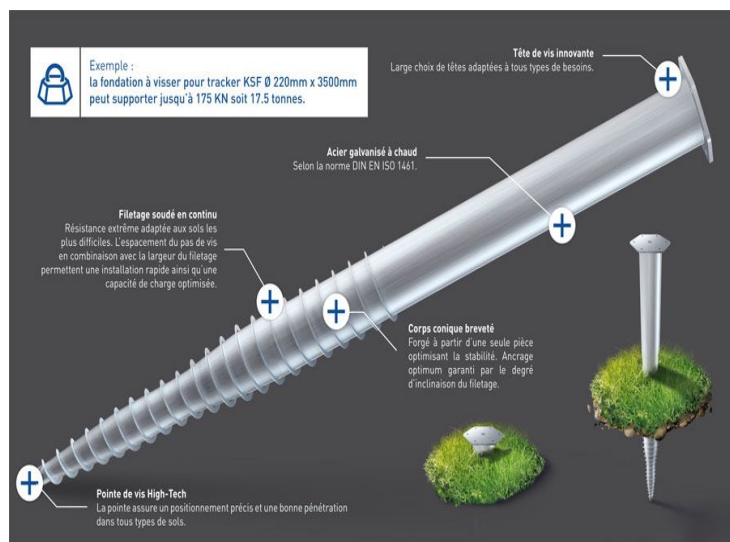
L'habitat léger sera composé d'une yourte centrale de 45m² posée sur des pilotis, limitant l'impact au sol. Sa structure est réalisée en bois locaux et isolée avec de la laine de mouton provenant de France. La yourte sera par ailleurs entourée d'une terrasse de 1m²⁰ faisant tout le tour, entièrement montée sur des pilotis elle aussi.



La structure est entièrement démontable en une demi-journée seulement, ce qui correspond aux critères énoncés par la loi ALUR. Des preuves pourront éventuellement être fournies grâce à un film réalisé lors de son démontage.

4.3. Le deuxième habitat léger : Soizic et Yoann Muller

L'habitat léger sera composé d'une yourte contemporaine en bois. Nous sommes actuellement en lien avec l'entreprise H2BC pour la construction d'une yourte de 80m². Elle bénéficie d'une emprise au sol sans impact sur le terrain. En effet, la structure de la maison ossature bois circulaire repose sur un chevronnage en bois (douglas) maintenu et ancré au sol par des vis de 90 cm appelées « fondations à visser » (voir visuel ci-dessous).



Ce système de fixation ne demande aucun terrassement (même en cas de fort dénivelé) ni travaux en dur (béton, dalle, etc). Elles peuvent être posées sur n'importe quel type de sol et récupérées en cas de démontage réduisant ainsi considérablement l'impact environnemental lié à l'installation. L'habitat sera prolongé par une terrasse en bois, exposée à l'ouest d'une vingtaine de mètres carrés.

De par son système d'assemblage, cette yourte est considérée comme une habitation légère car facilement transportable, montable et démontable, tout en respectant les normes d'habitabilité en vigueur (RT 2012). Le montage et le démontage pour une habitation en ossature bois circulaire vide hors d'eau/hors d'air est extrêmement rapide. Il s'effectue entre trois à six jours selon la surface, l'accès et la nature du terrain.

L'aspect novateur de cette construction s'applique à son système d'assemblage et de tenue mécanique. La structure (plancher, mur, toiture) est constituée de « caissons » préfabriqués, positionnés les uns à côté des autres et serrés entre eux à l'aide d'un ceinturage. Chaque caisson est composé d'une structure bois en douglas et rempli d'un matériau isolant hautement performant (laine de bois) garantissant une isolation thermique et phonique de très haute qualité. Une peau en OSB permet de fermer le caisson sur l'extérieur et de contreventer l'ensemble.



4.4 Des installations visant un impact environnemental minimal

En ce qui concerne l'autonomie énergétique des habitats légers, nous souhaitons notamment travailler avec *Aezeo*, une entreprise bretonne spécialisée dans la formation, l'accompagnement ainsi que la construction d'outils permettant une autonomie en termes d'énergies renouvelables. En effet, ces derniers proposent trois produits à auto-construire : poêle bouilleurs, panneaux solaires et éolienne. Selon la dimension, ils peuvent même être partagés entre les deux foyers. Enfin, les deux habitats légers seront chauffés au bois. L'ensemble des installations seront réalisées et contrôlées par un professionnel conformément aux exigences réglementaires.

Pour davantage de renseignements, nous vous invitons à la lecture du Complément de la DDTM35 suite à la *Rencontre organisée sur l'habitat léger du 15 septembre 2017*, pilotée par l'association BRUDED, réseau de plus de 140 collectivités de Bretagne et de Loire-Atlantique qui s'engagent dans des réalisations concrètes de développement durable et solidaire.

Contacts :

- Soizic et Yoann Muller : 0699083580 / soizic.r.c@gmail.com
- Manon Fénard et Romain Allègre : 0683873530 / manonfenard0@gmail.com