APPEL À CANDIDATURE D'UN MINI HAMEAU LEGER

SUR LA COMMUNE DU PERCY (TRIÈVES/38)

Cet appel à candidature a été établi en s'appuyant sur le document de synthèse de mars 2023 réalisé suite au groupe de réflexion avec les élu.e.s du Percy, habitant.e.s de la commune, le collectif Les Réversibles en Trièves et les Jardins partagés du Percy entre décembre 2021 et août 2023.

1- COLLECTIVITÉ RESPONSABLE DE L'APPEL À CANDIDATURE

Le Percy en Trièves est un village déployé sur une crête, on le remarque très facilement de la route principale du Trièves avec son clocher qui domine le relief.

Le village du Percy est composé de 172 habitants est situé à environ 60km de Grenoble par la départementale 1075 (RN75) Grenoble-Sisteron. La commune du Percy fait partie de la communauté de communes du Trièves et du Parc Naturel Régional du Vercors.
Le GR®965 « sentier des Huguenots » traverse nos paysages, nos villages.
C'est un village dynamique où l'on trouve un café restaurant, une médiathèque intercommunale, des gîtes communaux, deux bureaux partagés, 2 salles communales : la grange et la salle voutée, deux lieux très utilisés.
Les activités autour de ces équipements sont en expansion : marché des producteurs et artisans locaux, résidences d'artistes, séminaires, festivals, activités sportives et culturelles hebdomadaires...
La commune du Percy souhaite conforter ce dynamisme en lien avec le nouvel hameau du village le « 5ème » (Charley/ex-colonie) .
L'équipe municipale du Percy, élue en 2020, est fortement engagée pour la transition écologique dans une logique participative.

Pour de plus amples informations sur la commune et les environs vous pouvez vous rendre sur les sites internet : www.mairielepercy.com & www.cc-trieves.fr

2- OBJET DE L'APPEL À CANDIDATURE

-Rappel du contexte :

En tant qu'élus nous sommes de plus en plus interpellés par des habitants désireux d'installer : Yourtes, tiny house... parfois pour une courte durée, le temps d'effectuer des travaux, dans l'attente de trouver un logement ou pour y établir leur habitation principale. Toutes les catégories sociales professionnelles sont concernées (artisan, commerçant, cadre, maraîcher, ouvrier, sans activité professionnelle, retraité...).
Il semble essentiel de mener cette réflexion aujourd'hui face à la pénurie de logement locatif et la difficulté d'acquisition du foncier bâti sur le Trièves.
Depuis fin 2021, une dizaine de réunions ont eu lieu au Percy autour d'un projet d'aménagement de trois habitats réversibles sur le site de l'ancienne colonie/Charley en collaboration avec l'association des Jardins partagés du Percy.
Ce groupe de réflexion et composé d'élus et d'habitants du Percy et du collectif Les Réversibles du Trièves.

Afin d'avancer sur les conditions, techniques, sociétales, juridiques, urbanistiques, financières, nous avons aussi fait appel à un cabinet d' urbaniste car cela nécessite une évolution des documents d'urbanisme de la commune.
Ce type d'habitats peut questionner certaines de nos représentations et règles (acceptabilité, règles d'urbanisme, intégration paysagère, raccordement aux réseaux publics ou autonomes, fiscalité...), force est de constater qu'ils répondent à de réelles motivations sociétales pour des personnes désireuses d'un habitat accessible à tous, plus proche de la nature et moins impactant pour l'environnement, avec des motivations de vivre ensemble et en lien avec le développement d'activités économiques locales.
Notre souhait est d'aborder ce phénomène sereinement en intégrant les élu(e)s, la CCT, la DDT, le PNRV, le CAUE, Hameaux légers et les habitants du territoire afin de proposer une solution légale et encadrée aux personnes qui souhaitent résider sur nos communes.

Cet appel à candidature pour choisir un collectif/porteur d'un projet de trois habitats réversibles (mini hameau léger) est issu de ce travail là et a été adopté au Conseil Municipal du 18/09/23.

Pour rappel : Un hameau léger est un lieu de vie participatif accueillant un petit nombre d'habitats réversibles, accessible aux foyers à ressources modestes, réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille.
Au sein d'un tel lieu, chaque foyer dispose de son habitat et d'un espace extérieur privatif et partage des espaces communs avec les autres (par exemple buanderie/atelier, espace extérieur, parking, abri vélo …). Réunis en association, les habitants gèrent le projet et le lieu de vie démocratiquement en prenant soin des relations humaines.
Les projets de hameaux légers doivent respecter une charte (annexe 1), qui garantit notamment leur caractère écologique, participatif et non spéculatif.

-A quel besoin répond le projet :

Les demandes d'installation d'habitat léger sont nombreuses partout dans le Trièves, liées à la pression foncière et à de nouvelles aspirations résidentielles. La commune du Percy, déjà dotée de plusieurs logements communaux et sociaux, souhaite s'impliquer dans l'accueil de nouveaux habitants.
La commune possède, sur le nouvel hameau du village « Charley/ex colonie », une parcelle en zone naturelle d'environ 5000 m². Cette parcelle initialement prévu pour le jardin partagé géré par l'association « brouillon de culture » est prévu de la faire évoluer afin d'accueillir 3 habitats réversibles car la parcelle dédiée au jardin partagé était aujourd'hui trop importante.

Ce tènement pourrait proposer trois parcelles en location, pour une durée de 3 ans dans l'attente de la révision du PLU pour cette forme d'habitat "réversible" . Plus un espace commun en dur de 30m2 (non habitable) destinés aux jardiniers et aux 3 foyers des habitats réversibles et espace commun en extérieur (voir plan page suivante).
Les besoins sont d'actualité, la réglementation intègre l'habitat léger/réversible depuis 2014 (loi ALUR), mais il reste difficile à encadrer.
En parallèle, la Commune, dans le cadre de la révision de son PLU d'ici 3 ans et la création d'une zone STECAL(Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) pour résidences démontables, suit avec d'autres élus le volet juridique, social et économique sur ce type d'habitat.
Il est intéressant aussi de profiter de la modification du SCOT 2030 pour aussi inscrire dans les objectifs du document supra-communal quelques éléments sur les habitats réversibles et ces nouvelles formes d'habitat en général.

La commune du Percy a mis en place cet appel à candidature habitats réversibles sur la commune qui a pour vocation de répondre à une demande et d'accompagner le développement de projets frugaux et innovants, d'expérimentations territoriales, de méthodes en matière de multi usage du foncier bâti et non bâti avec un effet démonstrateur et pourquoi pas reproductible ailleurs .

3- PRESENTATION DU SITE

-Site d'implantation du projet et la cohabitation avec l'habitat existant et les activités voisines dans les bâtiments d'activités (ex dortoir)

Sans refaire tout l'historique, l'ancienne colonie de Fontaine a été pensé comme le cinquième hameau du village. Ce site de l'ancienne colonie a été racheté par la commune en 2017 et plusieurs activités et usages ont été développés :

- Réhabilitation d'un bâtiment existant par un collectif d'habitat groupé (4 familles) et développement d'un jardin vivrier depuis 2021.
- Réhabilitation des bâtiments existants (anciens dortoirs) pour accueillir des activités (via des baux communaux), pâtes fraîches, miel, glace, maraîchage, charbon végéta et l'ACCA.
- Jardin partagé avec une serre collective.
- Maraîchage
- Espace d'activités du centre de loisirs et colonies l'été (assos les 400 coups, Lis las Lune)
- Espace d'accueil d'un festival les Têtes en l'air depuis 15 ans (ass.Les pieds dans l'Ebron)
- Plateforme communale de déchets verts mutualisée avec Monestier du Percy (depuis 2020)

Circuit court/Agriculture, économie, social, logement, ... cet endroit est un vrai lieu de mixité et d'échanges.

-

-Caractéristiques techniques du site :

Organisation de la parcelle :

La commune souhaite maintenir la convention avec les activités en place sur la parcelle :
- Jardins partagés avec une serre collective (convention signée entre la commune et l'association Brouillon de Culture) .

Les invariants de composition du projet sont :
- Maintien des jardins partagés : dans le prolongement de la serre et sur un secteur central qui offre de la bonne terre et qui est actuellement exploité.
- Maintien d'un espace public ouvert (voir plan en jaune pages d'après), sur la partie Nord de la parcelle
- Composition de 3 lots d'habitats réversibles (320 à 380 m² chacun)
- Réservation d'un accès utilisé temporairement pour l'installation/construction des habitats réversibles.

Objectifs paysagers recherchés :

- Préserver l'ambiance jardinée et naturelle du site à travers l'aménagement
- Assurer le caractère réversible de l'ensemble des aménagements/installations.
- Composer le projet (habitat et abords) de façon à participer à la qualité paysagère du site et à proposer des ambiances qualitatives perçues depuis l'extérieur des lots, notamment depuis la route à l'Ouest à travers le filtre végétal de la haie, depuis l'espace public et les jardins partagés.

Formes et apparences des habitats :

- La commune souhaite laisser libre les pétitionnaires de choisir leur forme architecturale. Compte-tenu de son caractère naturel, jardiné (présence de la serre) et arboré, le site permet en effet une certaine liberté de forme et de matériau. Cependant, il est conseillé de rechercher une certaine forme de cohérence entre les 3 habitats réversibles. Du fait de la réponse commune de 3 pétitionnaires, organisés en association, une recherche de cohérence entre les 3 habitats est imaginable et permettra de garantir une certaine qualité d'insertion au site. Cette cohérence pourra par exemple concerner :

- La forme architecturale
- Les matériaux
- Les teintes
- La cohérence d'ensemble peut être réalisée à travers la somme de plusieurs éléments (forme, teintes des ouvertures, traitement de façades, traitement des abords, végétalisation d'ensemble) tout en préservant l'individualité de chaque projet.

Quel que soit le type d'habitat réalisé, y compris dans le cas d'habitats réalisés avec des matériaux de récupération, ils devront présenter un aspect fini et être traités avec soin.

Deux scénarios possibles :

Les scénarios présentés ci-après spatialise l'espace qui pourrait être « mis à disposition » du collectif.

Scénario 1

Sources : Fond Google Satellite - Cadastre I Réalisation : Caroline Giorgetti - Paysagiste conseillère de la communauté de communes du Trièves - Juin 2023 - La paysagiste conseillère ne saurait être tenue pour responsable vis-à-vis des Tiers, de ses interventions qui conservent un caractère essentiellement consultatif.

Organisation du site

- Courbe de niveaux (pas de 10m)
- Ligne (fictive, orientée selon la parcelle dessinée par le chemin, le fossé et la haie en limite Ouest) pouvant servir d'appui à la composition du site

Cadastre

- Parcelle
- Bâtiment

Vocation des espaces

- Domaine public ouvert
- Jardins partagés
- Habitat réversible
- Fossé
- Stationnement

Accès

- Chemin creux bordé de buis
- Portail d'entrée (Sud de la parcelle)
- Accès (entrée/sortie) temporaire pour véhicule (uniquement en phase travaux : installation ou départ)
- Accès piéton existant
- Accès piéton potentiel (à positionner en respect des arbres existants)

Scénario 2

Sources : Fond Google Satellite - Cadastre I Réalisation : Caroline Giorgetti - Paysagiste conseillère de la communauté de communes du Trièves - Juin 2023 - La paysagiste conseillère ne saurait être tenue pour responsable vis-à-vis des Tiers, de ses interventions qui conservent un caractère essentiellement consultatif.

Organisation du site

Courbe de niveaux (pas de 10m)

Ligne (fictive, orientée selon la parcelle dessinée par le chemin, le fossé et la haie en limite Ouest) pouvant servir d'appui à la composition du site

Cadastre

- Parcelle
- Bâtiment

Vocation des espaces

- Domaine public ouvert
- Jardins partagés
- Habitat réversible
- Fossé
- Stationnement

Accès

- Chemin creux bordé de buis
- Portail d'entrée (Sud de la parcelle)
- Accès (entrée/sortie) temporaire pour véhicule (uniquement en phase travaux : installation ou départ)
- Accès piéton existant
- Accès piéton potentiel (à positionner en respect des arbres existants)

-Forme juridique :

Concernant le montage de l' « opération », la commune mettra à disposition son terrain via un Permis de construire précaire à une association d'habitants titulaires du bail.
Cette association gèrera intégralement les futures inclusions/sorties d'habitants ainsi que la création et gestion du lieu de vie sur ce terrain avec aussi dans le Conseil d'administration de l'association des élus du Percy et bénévoles et membres du jardin partagé.
Les habitants des habitats réversibles, réunis dans l'association, sont propriétaires de leurs maisons respectives qu'ils ont construits ou achetés (mobiles ou démontables) installées sur le terrain mais payent un loyer à la commune et respecte la charte hameaux légers (annexe 1).

- Loyer

-La commune louera une partie de la parcelle à l'association de gestion, composée des habitants, par le biais d'un bail/convention de 3 ans. Un droit de passage sera inscrit dans le bail/convention afin de garantir l'ouverture d'une partie de la parcelle au jardins partagés et ses activités.
-Le montant prévisionnel du loyer (uniquement la surface du terrain) est de 1800 €/an, soit à titre indicatif 50€ hors charges (eau, ordures ménagères...) par mois et par foyer pour l'accès au terrain.
Cette location du terrain aux habitants/collectif (par l'intermédiaire de l'association) sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. L'acquisition foncière sort du budget global de l'opération pour devenir une charge mensuelle pour l'association des habitants.
-Les futurs habitants devront dans tous les cas prendre en charge les frais d'ordures ménagères, eau et l'entretien des espaces dédiés aux habitats réversibles.

-Durée

-Une fois le collectif sélectionné, celui-ci déposera une autorisation d'urbanisme le PC précaire sera pour une durée de trois ans comme les baux à usage d'habitation.
Le permis précaire sera un instrument pour le recours à l'habitat temporaire mais il ne pourra pas être mobilisé de manière systématique notamment au regard du caractère exceptionnel de celui-ci.
Car cette autorisation provisoire sera en attente de la révision du PLU 2026 de la commune car le SCoT (Schéma de cohérence territoriale de la région grenobloise) sera modifié très prochainement pour les 30 prochaines années et dont la communauté de communes du Trièves fait partie.

-Raccordement au réseau

-La commune n'aménage aucun espace et livre le foncier tel qu'il est, il n'est pas prévu d'aménager l'accès ou des raccordements aux réseaux par exemple. La commune souhaite encourager la production d'énergies renouvelables, la récupération des eaux de pluie et la réduction de la consommation d'eau et d'énergie. Autonomie des réseaux pour l'habitat réversible.
-Le raccordement à l'eau potable sera à la charge de l'association de gestion des 3 habitats réversibles.

-Assainissement (ANC)

-La commune est en assainissement non collectif (ANC), prévoir une mise en conformité de l'assainissement obligatoire et validé par le SPANC (Annexe 2 :exemple d'assainissement mobile à mettre en place).

-Stationnement :

Le stationnement des habitants s'effectuera sur un stationnement existant au nord de la parcelle (voir plan page ci-dessus). Aucun véhicule sur la parcelle des jardins partagés hormis le temps de l'installation des habitats réversibles, ni sur les chemins attenant côté Ouest.

-Calendrier prévisionnel du projet

A partir de novembre 2023, une fois le collectif d'habitants sélectionné , celui-ci constituera sa forme juridique pour le montage du projet et déposera un Permis de Construire Précaire auprès de la commune. Le démarrage des travaux d'aménagement et de construction des espaces communs est prévu pour printemps/été 2024.

4- MODALITES DE PARTICIPATION ET DOSSIER DE CANDIDATURE

-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, des espaces communs et aménagement envisagés, modalités de gouvernance et d'organisation des entrées et sorties des habitants des habitats réversibles, de la faisabilité économiques, modalité de gestion et suivi du projet et lien avec les activités existantes.

-Caractéristiques des habitats envisagés

Taille, forme, matériaux, budget, degré d'autoconstruction, temporalité de construction, performance énergétique, type de chauffage.

-Compatibilité du projet / au caractéristique du terrain

Intégration paysagère et environnementale en lien avec l'existant, assainissement.

5-CRITÈRES DE SÉLECTION DU PROJET

Pour être éligible, une équipe candidate doit être constituée d'au moins 3 foyers souhaitant élaborer un projet de type "hameau léger" et y résider 3 ans. En parallèle il y a un travail des élus du Percy pour trouver une pérennisation au projet avec les limites que la réglementation comporte.
Un temps à destination des collectifs intéressés sera organisé afin de faciliter les rencontres, visiter le terrain, découvrir la commune, poser des questions et mûrir son projet **samedi 14/10/23 de 10h à 12h** en mairie et ensuite sur le site.

Les équipes candidates pré-choisies devront prévoir d'être disponibles **le samedi 25 novembre 2023** (l'horaire sera envoyé ultérieurement par mail) pour un entretien avec le jury composé de quelques élus du Percy et 2 ou 3 personnes du groupe de réflexion (habitants du Percy et personne du collectif Les Réversibles du Trièves).

6- CONDITION DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

-Contact :

mel : mairielepercy@wanadoo.fr
adresse : à l'attention de Mme La Maire
Mairie Le Percy – 4 rue des Communs – 38930 Le Percy

-Délai de réception des projets : Samedi 18 novembre 2023

ANNEXE 1 : La charte des hameaux légers

La Charte des Hameaux Légers

par l'association Hameaux Légers

Association régie par la loi de 1901

Un hameau léger respecte les conditions et qualifications suivantes :

1. **C'est un projet d'habitat participatif :**
   a. les habitants assument la maîtrise d'ouvrage : ils portent pleinement les décisions et les responsabilités de l'acte de construire ou de rénover, d'adapter et d'entretenir leur lieu de vie, leur habitat ;
   b. le lieu de vie comporte des espaces partagés ;
   c. le projet et le lieu de vie sont gérés démocratiquement en prenant soin des relations humaines.

2. **C'est un projet accessible financièrement**, à la différence de la plupart des projets de ce type, c'est-à-dire qu'il est possible d'y habiter avec peu d'épargne ou de revenus.

3. **Pour permettre cette accessibilité tout en empêchant toute spéculation, la propriété du sol et de l'habitat sont dissociées** :
   a. les habitants sont chacun propriétaires de leur habitat, ce qui nourrit leur besoin de sécurité et les aide à se développer ;
   b. c'est l'association des habitants - *ou tout autre forme juridique permettant la représentation démocratique d'un collectif d'habitants* - qui jouit d'un droit d'usage du sol garanti sur une longue durée - *en général par un bail emphytéotique d'une durée allant jusqu'à 99 ans, ou tout autre forme juridique permettant un transfert des droits réels immobiliers du(des) propriétaire(s) vers le locataire du sol.*

4. **Pour permettre cette dissociation, les habitats sont réversibles, c'est-à-dire qu'ils sont conçus de manière à ne laisser aucune empreinte irréversible sur le sol.** Si un foyer quitte le projet, en fonction de l'accord passé avec l'association, il peut soit démonter ou déplacer son habitat, soit le revendre ou le léguer à l'association ou à un futur habitant.

5. **Le hameau léger est conçu de manière à préserver et à régénérer autant que possible les écosystèmes :** les matériaux sont biosourcés et locaux au maximum ; pas d'utilisation de béton et pas d'imperméabilisation des sols ; les habitats tendent vers l'autonomie par la production d'énergie, la récupération des eaux de pluie et la faible consommation d'énergie et d'eau, notamment grâce au bioclimatisme et aux toilettes sèches ; les solutions d'assainissement écologique sont privilégiées; la biodiversité est préservée et soutenue par la plantation de végétaux, la création de mares, l'interdiction de l'usage de phytosanitaires.

6. **Le hameau léger prend soin de cultiver l'ouverture et l'inclusion :** l'accès au projet et lieu de vie est ouvert à toutes et à tous, de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social, toute activité… dans le respect des règlements et processus d'intégration mis en place par les habitants.

7. **Les habitant·es du hameau léger s'engagent à participer à la vitalité du territoire** qui les accueille en soutenant, reprenant ou créant des activités associatives ou économiques locales, en cultivant les relations avec le voisinage et la mairie.

8. **Le hameau léger participe à l'essaimage et l'accessibilité de ces modes de vie en participant à un réseau plus large que lui :** les collectifs d'habitants, sur des rythmes et modalités qu'ils décident, participent au réseau des Hameaux Légers - *ou tout autre réseau qui cherche à faciliter l'émancipation et le développement des individus et territoires par la voie de l'habitat.*

Toute personnalité morale ou physique, de droit privé ou de droit public, peut utiliser cette charte dans toute convention, ou contrat, valant droit. L'association Hameaux Légers ne se porte pas responsable du respect de cette charte par des tiers.

ANNEXE 2 : Exemple d’assainissement non collectif

VOTRE PROJET PERSONNALISÉ

La Phytotiny est une adaptation des Jardins d'Assainissement® Aquatiris pour l'habitat mobile et/ou insolite. Le réseau Aquatiris met son expertise au service de votre projet et vous accompagne localement de l'étude à la réalisation.

Vous avez besoin d'un assainissement pour votre cabane, yourte, roulotte ?
Vous souhaitez valoriser l'eau en l'épurant avant de la rejeter dans la nature ?
Vous voulez un assainissement esthétique qui s'intègre à votre environnement ?

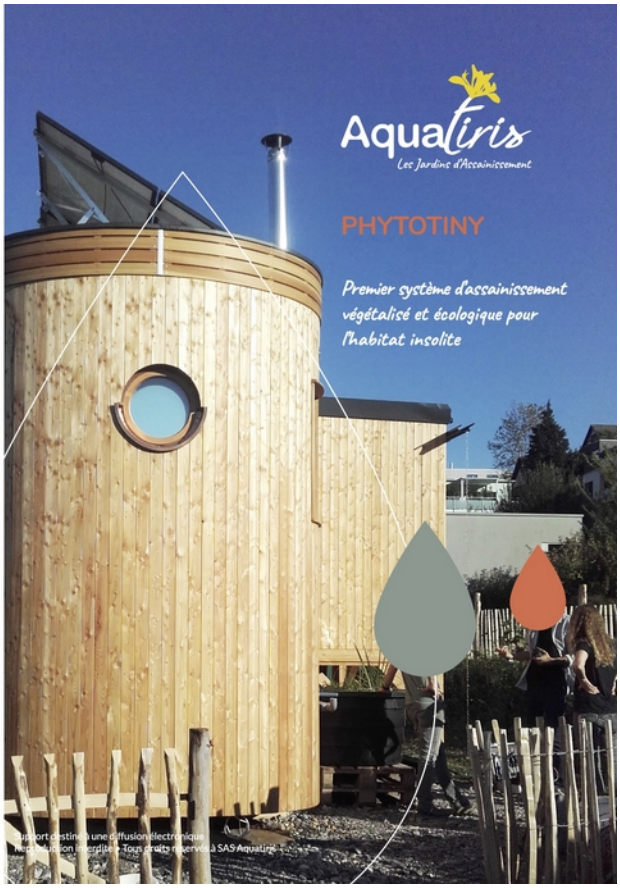
Aquatiris

Trouvez
L'EXPERT AQUATIRIS
le plus proche de chez vous
sur aquatiris.fr

RESTONS EN CONTACT

aquatiris.fr
0 800 300 325 service et appel gratuits

Support destiné à une diffusion électronique
Reproduction interdite • Tous droits réservés à SAS Aquatiris

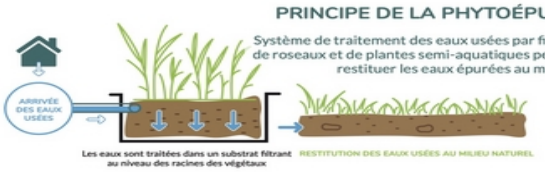


PHYTOTINY

Habitations insolites, habitations mobiles, cabanes, yourtes, roulottes... la Phytotiny assainit vos eaux usées grâce à la phytoépuration et s'adapte à votre environnement.

PRINCIPE DE LA PHYTOÉPURATION

Système de traitement des eaux usées par filtres plantés de roseaux et de plantes semi-aquatiques permettant de restituer les eaux épurées au milieu naturel.



AVANTAGES

- Adaptation aux variations de charge (absence, résidence secondaire...)
- Pas de consommation d'énergie, ni de réactif chimique
- Coût de fonctionnement très réduit
- Pas de boue à vidanger
- Entretien simple de type jardinier
- Intégration paysagère
- Jardin de biodiversité
- Écologique, beau et durable

NOS PHYTOTINYS

zéro fosse - zéro vidange - zéro nuisance olfactive - zéro moustique

LA PHYTOTINY EST MODULABLE ET PERSONNALISABLE SELON LE TYPE D'HABITATION :

Phytotiny mobile

Le traitement est réalisé dans des bacs hors sol végétalisés, accolés à l'habitation. Le système s'intègre comme un élément décoratif et peut être déplacé en même temps que l'habitat.

Phytotiny eaux ménagères

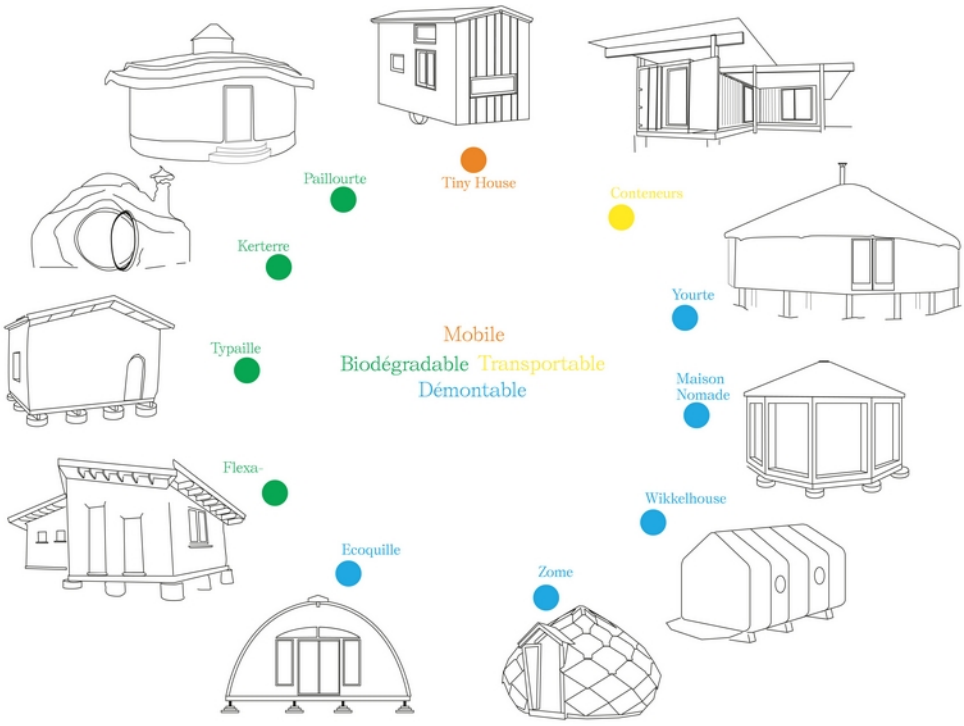
Le traitement est réalisé dans un bac hors sol végétalisé, accolé à l'habitation. Le système est conçu pour les toilettes sèches et s'intègre comme un élément décoratif.

Phytotiny toutes eaux

Le traitement est réalisé dans un bac sous l'habitation puis dans un bac hors sol végétalisé, accolé à l'habitation. Le système est conçu pour toutes les eaux usées de l'habitation et s'intègre comme un élément décoratif.

Sur-mesure | Beau & durable | Fabriqué en France

Support destiné à une diffusion électronique • Reproduction interdite • Tous droits réservés à SAS Aquatiris

ANNEXE 3 : Définition de l'habitat léger dans le code de l'urbanisme : Art R111-51 :

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.