



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours

CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

Les éco-hameaux ont-ils un avenir
dans les stratégies de
développement rural ?



2010-2011

PICHELIN Florian

Directeur de recherche
BOUTET Didier

Les éco-hameaux ont-ils un avenir
dans les stratégies de
développement rural ?

2010-2011

Directeur de recherche
BOUTET Didier

PICHELIN Florian

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Ma reconnaissance va à toutes les personnes qui m'ont encadré, suivi et soutenu lors de la réalisation de ce projet de recherche.

A cet effet, je remercie tout d'abord M. Boutet, tuteur de ce projet, qui m'a aidé et guidé tout au long de son élaboration.

Je souhaite remercier aussi l'ensemble des acteurs rencontrés et contactés dans le cadre de ce projet, dont la disponibilité et l'intérêt ont permis d'alimenter ma réflexion.

SOMMAIRE

Avertissement	4
Formation par la recherche et projet de fin d'études.....	5
Remerciements	6
Sommaire	7
Introduction.....	8
Partie 1 L'exode urbain : l'initiateur d'un phénomène de néo-ruralité à intégrer dans les politiques de développement territorial.....	9
1. L'exode rural compensé par le phénomène de néo-ruralité.....	10
2. Une écologisation des modes de vie.....	17
3. Mise en place de la problématique	25
Partie 2 Les difficultés de mise en œuvre d'opérations d'habitat groupé sous forme d'éco-hameau	30
1. Des nouveaux modes de vie qui dérangent.....	31
2. Des contraintes réglementaires et administratives.....	34
3. Une absence de cadre juridique relatif à l'habitat groupé qui complique les procédures	38
Partie 3 Qu'existe-t-il comme mesures pour surmonter ces contraintes ?	42
1. Des structures d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage	43
2. Les modifications de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003).....	44
3. Des règles de constructibilité assouplies par la loi ENE du 12 juillet 2010..	45
4. Des statuts juridiques adaptés à l'habitat groupé.....	46
Conclusion.....	48
Bibliographie	51
Table des figures.....	53
Table des illustrations	54
Table des tableaux.....	55
Table des matières.....	56
ANNEXES N°1	58
ANNEXE N°2	68
ANNEXE N°3	70
ANNEXE N°4	71

INTRODUCTION

Depuis quelques années on observe à l'échelle nationale une volonté accrue chez la population de vivre dans des conditions plus respectueuses de l'environnement. Ce changement de mentalité qui découle et qui est alimenté par les constats alarmistes de nombreux spécialistes et scientifiques, ainsi que le développement d'une société centrée sur l'individualisme et la consommation de masse, se traduit par des démarches volontaristes pour vivre autrement en se rapprochant de la nature mais aussi des autres. Ainsi la France connaît aujourd'hui un exode urbain alimenté par un flux de néo-ruraux souhaitant quitter la ville pour s'installer en milieu rural.

C'est dans ces conditions que se développent des structures d'habitat groupé en milieu rural, les éco-hameaux, alternatives au mode de vie conventionnel. Longtemps restés confidentiels les éco-hameaux se sont dans un premier temps développés dans les années 70 dans des régions ciblées (Rhône-Alpes), ayant vu auparavant s'installer les communautés « soixante-huitardes », pour s'étendre depuis peu à d'autres régions comme la Bretagne ou la région Pays-de-Loire. Aujourd'hui des projets naissent un peu partout et sont parfois directement appuyés par une collectivité territoriale qui a compris l'opportunité que représente l'implantation d'un éco-hameau pour dynamiser son territoire.

Des volontés de plus en plus courantes des porteurs de projet à concrétiser un projet d'éco-hameau se font donc ressentir auprès des collectivités territoriales dans de nombreuses communes rurales. Etant un phénomène relativement récent les conditions d'accueil des éco-hameaux dans ces communes ne sont pas pleinement adaptées à ce type de structure. Il apparaît alors difficile pour un groupe motivé à réaliser un éco-hameau de surmonter certaines contraintes, notamment des contraintes réglementaires engendrées par les documents d'urbanisme. Au regard de ces éléments et de la capacité des éco-hameaux à dynamiser un territoire, se pose alors la question du caractère opérationnel de ces structures vis-à-vis des collectivités territoriales qui connaissent un déclin d'attractivité.

Dans une première partie je présenterai donc le phénomène de néo-ruralité, entraîné par l'exode urbain, qui alimente la création et le développement des éco-hameaux. Puis dans une seconde partie j'exposerai les difficultés et les contraintes, à la fois culturelles, réglementaires, administratives et juridiques, que doivent surmonter les porteurs de projet d'éco-hameaux. Enfin, je mettrai en avant les moyens dont disposent aujourd'hui les porteurs de projets pour appuyer et faciliter la mise en place d'un éco-hameau. Et c'est à la vue de l'ensemble de ces éléments que je conclurai sur le caractère opérationnel des éco-hameaux pour les collectivités territoriales souhaitant dynamiser leur territoire.

**L'EXODE URBAIN : L'INITIATEUR
D'UN PHENOMENE DE NEO-
RURALITE A INTEGRER DANS LES
POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT
TERRITORIAL**

Cette étude est réalisée dans la continuité d'un projet de fin d'études de 2010, qui visait à montrer l'émergence d'éco-hameaux sur le territoire français et voir en quoi ceux-ci pouvaient être des modèles possibles de développement durable en milieu rural (« *Le phénomène éco-hameau : quelle influence sur le territoire ?* », Maëva RODIER). Lui-même découlait d'un premier projet de fin d'étude, réalisé par Flore BONNY, concernant « *Le phénomène néo-rural et son influence dans les stratégies territoriales* ». C'est pourquoi ce mémoire ne décrit pas en détails le phénomène néo-rural, ainsi que l'influence des éco-hameaux sur le territoire, mais s'appuie sur les études précédentes. Ceci dans le but de voir si oui ou non, et si oui comment, les éco-hameaux pourraient être considérés comme des outils opérationnels de développement durable des territoires.

Néanmoins, les éco-hameaux étant l'objet même de cette étude, et la naissance de ceux-ci étant une conséquence directe du phénomène néo-rural, il apparaît alors nécessaire d'explicitier le contexte et les notions liés à l'exode urbain.

1. L'exode rural compensé par le phénomène de néo-ruralité

11. Une tendance démographique qui s'inverse au profit des communes rurales

a) Qu'est-ce que le rural aujourd'hui ?

On s'aperçoit de nos jours qu'il est de plus en plus difficile de donner une définition arrêtée de l'espace rural. Ceci en raison d'un effacement des frontières entre la ville et la campagne, notamment dû à des phénomènes nouveaux tels que la périurbanisation et la rurbanisation.

Selon l'INSEE « *l'espace à dominante rurale, ou espace rural, regroupe l'ensemble des petites unités urbaines et communes rurales n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine (pôles urbains, couronnes périurbaines et communes multi-polarisées). Cet espace est très vaste, il représente 70% de la superficie totale et les deux tiers des communes de la France métropolitaine.* »

« *Quatre sous-espaces le constituent :*

- *les pôles ruraux qui sont des unités urbaines ou des communes rurales appartenant à l'espace à dominante rurale, offrant de 2 000 à moins de 5 000 emplois et dont le nombre d'emplois offerts est supérieur ou égal au nombre d'actifs résidents.*
- *le rural sous faible influence urbaine qui est l'ensemble des communes rurales et des unités urbaines appartenant à l'espace à dominante rurale, qui ne sont pas pôle rural et dont 20% des actifs résidents travaillent dans des aires urbaines.*
- *la périphérie des pôles ruraux qui est constituée par l'ensemble des communes rurales et des unités urbaines de l'espace à dominante rurale, n'étant ni pôle rural ni sous faible influence urbaine et dont 20% ou plus des actifs résidents travaillent dans les pôles ruraux.*
- *le rural isolé qui est formé de l'ensemble des communes rurales et unités urbaines de l'espace à dominante rurale et n'étant aucun des trois sous-espaces cités au-dessus. » (RODIER M., 2009-2010, p.17)*

Concernant la présente étude, et donc l'intégration de l'éco-hameau dans les stratégies de développement rural, la catégorie de l'espace à dominante rurale à considérer est avant tout le rural isolé. Lequel fait l'objet de l'essentiel des installations des éco-hameaux.

Cependant, il semble important de prendre en compte, tout au moins dans un premier temps, l'ensemble de l'espace à dominante rurale. Ceci pour mettre en parallèle et montrer quelles sont les capacités d'intégration des néo-ruraux dont doivent faire preuve les différents sous-espaces du rural.

b) L'exode urbain : générateur de flux de migration de néo-ruraux vers l'espace rural

Depuis les années 70, on observe un phénomène inverse à l'exode rural qui pendant plusieurs décennies a vidé les campagnes : l'exode urbain. Ce phénomène illustre la migration de populations d'un milieu urbain à un milieu rural (c'est pourquoi on appelle ces individus les néo-ruraux). Si celui-ci a lieu depuis les années 70, il s'accélère significativement à partir des années 2000.

Ainsi, on constate une augmentation de la population dans les espaces à dominante rurale de « *près de 1% par an entre 1975 et 1982 (soit trois fois*

plus vite que la population urbaine), puis de 0,7% entre 1982 et 1990, et enfin de 0,5% entre 1990 et 1999 ». Avant 1975, « les campagnes françaises perdaient des habitants en raison des soldes migratoires déficitaires non compensés par l'excédent naturel; depuis, ces territoires profitent d'une croissance démographique grâce à un solde migratoire à présent positif (exode urbain), compensant largement les scores négatifs des variations naturelles » (MM. Jean FRANÇOIS-PONCET et Claude BELOT, 2007-2008, p.14).

	Population (en millions d'habitants)				Population (en %)			
	Pôles urbains	Communes péri-urbaines	Espace à dominante rurale	France métropolitaine	Pôles urbains	Communes péri-urbaines	Espace à dominante rurale	France métropolitaine
1962	27,146	5,666	13,613	46,425	58,5	12,2	29,3	100,0
1968	30,381	5,859	13,473	49,712	61,1	11,8	27,1	100,0
1975	32,878	6,537	13,177	52,592	62,5	12,4	25,1	100,0
1982	33,357	7,715	13,263	54,335	61,4	14,2	24,4	100,0
1990	34,372	8,862	13,381	56,615	60,7	15,7	23,6	100,0
1999	35,217	9,674	13,628	58,519	60,2	16,5	23,3	100,0

1. Délimitations définies à partir du recensement de 1990.

Tableau 1 : Evolution de la population dans les espaces ruraux en France entre 1962 et 1999
Source : *Rapport du sénat N°468*, MM. Jean FRANÇOIS-PONCET et Claude BELOT, 2007-2008

Et c'est à partir de 1999 que l'on observe une augmentation plus importante de la population rurale, passant pour la période de 1990-1999 « de + 0,5 %, à + 0,7 % par an pour les espaces à dominante rurale entre 1999 et 2005 » (MM. Jean FRANÇOIS-PONCET et Claude BELOT, 2007-2008, p.14).

L'origine de cette volonté des citoyens à vivre en dehors des pôles urbains, c'est-à-dire dans des communes plus rurales, est due selon Pierre Merlin aux pouvoirs publics. Les gouvernements de droite ont « consciemment ou non, encouragé » « la faveur » des français envers la maison individuelle. Ainsi les conséquences de ces volontés et des politiques qui en ont découlé, ont été une augmentation significative des constructions de maisons individuelles, notamment dans les communes proches des pôles urbains. Selon Pierre Merlin, l'exode rural « entre 1800 et 1970 » concernerait un flux total « d'environ 12 millions de personnes, soit une moyenne de 70 000 personnes par an » (MERLIN P., 11/2010). Alors que l'exode urbain, sur une période plus restreinte de 1968 à 2009 concernerait au total 5,3 millions de personnes, soit 130 000 personnes par an. Un flux annuel moyen qui est donc quasiment le double de celui de l'exode rural. Cependant celui-ci est considéré sur un laps de temps plus court.

Si l'on observe une tendance contraire à l'exode rural en termes de solde migratoire, il faut bien voir que la conjugaison de ces deux phénomènes n'annule pas leurs conséquences premières sur le territoire. L'exode rural a eu principalement des conséquences dans des régions isolées, alors que l'exode urbain crée un apport démographique essentiellement dans les zones proches des villes, qui n'ont pas été les plus touchées par l'exode rural. Ainsi en terme

quantitatif, les flux opposés de l'exode urbain et rural tendent à se contrebalancer, alors qu'en terme qualitatif leurs effets sur le territoire ne s'annulent pas.

L'installation de ces populations ne se fait donc pas au hasard, et contribue donc de façon importante à amplifier deux formes différentes d'urbanisation ayant lieu sur le territoire français : la périurbanisation et la rurbanisation (« 90 000 personnes par an pour la périurbanisation et 40 000 pour la rurbanisation pendant la période 1968-2009 » (MERLIN P., 2009, p.55)).

12. Qui sont ces néo-ruraux ?

On relève une véritable hétérogénéité des profils des néo-ruraux, qui sont donc ces citoyens qui décident de quitter la ville au profit du milieu rural, comme décrit précédemment. Selon l'âge, les catégories socioprofessionnelles, la composition des ménages... les volontés de ces derniers ne sont pas les mêmes et ne sont pas initiées par les mêmes nécessités. Ainsi, en raison de cette hétérogénéité des profils, les territoires d'arrivée dans l'espace rural de ces nouvelles populations ne seront pas les mêmes.

Selon l'institut de sondage français IPSOS, « on considère comme néo-ruraux les Français de 15 ans et plus,

- habitant actuellement une commune rurale de moins de 2.000 habitants,
- résidant dans cette commune depuis moins de 5 ans,
- ayant leur précédent domicile dans une commune de plus de 2.000 habitants et située à plus de 50 km de leur commune d'habitat actuelle. »

Il s'agit là d'une définition assez grossière de la population néo-rurale, qui ne permet pas de considérer cette dernière selon différentes catégories. Il apparaît alors nécessaire de segmenter plus précisément ces populations selon leur profil, pour distinguer leur impact sur les différents sous-espaces de l'espace rural. C'est ce qui a été réalisé dans une étude de 2007, effectuée par Yannick Sencébé et Denis Lepicier : ***Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France***. Celle-ci identifie cinq catégories de néo-ruraux, selon leur lieu de départ et d'arrivée, la taille du ménage, leur âge et leur catégorie socioprofessionnelle :

- les retraités et les baby-boomers actifs :
 - les citoyens retraités
 - les baby-boomers encore actifs
- les jeunes familles et les actifs modestes :

- les couples avec enfants
 - les classes moyennes et modestes
- les entrepreneurs ruraux

13. Quel espace rural est privilégié par les néo-ruraux ?

Voici ce que donnent les résultats de l'étude Sencébé-Lepicier en considérant les catégories précédentes de néo-ruraux. Ces résultats ont été obtenus en étudiant les migrations résidentielles entre 1990 et 1999.

Caractéristiques	En effectif				
	Périurbain nouveau	Rural sous influence urbaine	Aires rurales	Autre rural	Total
<i>Ensemble de la population</i>	726 372	709 742	496 692	399 537	2 332 343
Individus <= 14 ans	195 130	169 937	114 964	82 850	562 881
Individus 15 à 24 ans	64 994	59 617	50 092	33 368	208 071
Individus 25 à 29 ans	71 370	65 408	53 562	36 444	226 784
Individus 30 à 39 ans	172 045	152 520	104 641	78 328	507 534
Individus 40 à 59 ans	141 175	148 049	93 253	86 700	469 177
Individus 60 à 74 ans	58 051	86 921	55 948	64 123	265 043
Individus >= 75 ans	23 607	27 290	24 232	17 724	92 853
<i>Ensemble des ménages</i>	256 062	260 341	196 004	155 793	868 200
Ménages d'une pers.	54 688	62 069	61 676	45 159	223 592
Ménages de 2 pers.	76 239	88 183	60 788	56 174	281 384
Ménages de 3 à 5 pers.	118 444	103 772	69 738	51 338	343 292
Ménages de 6 pers. ou plus	6 691	6 317	3 802	3 122	19 932
<i>Individus + 15 ans</i>	580 266	595 846	421 660	350 995	1 948 767
Actifs	357 313	326 665	231 559	173 951	1 089 488
Chômeurs	49 024	56 041	39 932	34 308	179 305
Inactifs	173 929	213 140	150 169	142 736	679 974
<i>Individus + 15 ans au 1/4</i>	529 757	539 327	379 509	316 631	1765224
Agriculteurs exploitants	4 006	5 781	1 410	4 199	15396
Artisans, commerc., chefs entr.	23 832	26 305	16 746	16 401	83284
Cadres, prof. Intellectuelles sup.	36 582	32 370	26 367	17 166	112485
Professions intermédiaires	87 368	76 897	54 683	40 384	259332
Employés	102 714	92 935	70 537	51 477	317663
Ouvriers	97 768	88 012	56 618	42 565	284963
Retraités	75 500	110 607	74 008	79 432	339547
Autres personnes sans activité	101 987	106 420	79 140	65 007	352554

Tableau 2 : Données de base de l'étude Sencébé-Lepicier

Source : INSEE, fichier mobilité résidentielle 90-99, centre Quételet

Ce tableau différencie les zones d'arrivée dans l'espace à dominante rurale en quatre catégories, dont une qui nous intéresse particulièrement : « *autre rural* » qui englobe notamment le rural isolé. Cette catégorie est l'espace dans lequel se crée l'essentiel des éco-hameaux.

Quand on regarde l'ensemble de la population qui s'est installé dans l'espace rural entre 1990 et 1999, le pourcentage d'installations dans le « rural autre » est de seulement 17%, contre 31 et 30% pour le périurbain nouveau et le rural sous influence urbaine.

Lorsque l'on observe les installations de néo-ruraux dans les différentes

catégories de l'espace rural selon leur l'âge, il apparaît des éléments particuliers. Tout d'abord, il est important de souligner que pour toutes les tranches d'âge étudiées, le nombre d'arrivées dans la catégorie « autre rural » est toujours inférieure que dans les autres sous-espaces du rural, sauf pour la tranche des 60-74 ans.

a) Une sélection par l'âge

Nous observons que pour les individus des quatre premières catégories (moins de 14 ans, 15-24 ans, 25-29 ans, 30-39 ans) l'espace privilégié pour leurs installations est le périurbain nouveau, en particulier pour les moins de 15 ans et les 30-39 ans. Cet espace présente des taux d'installations supérieurs aux trois autres sous-espaces, et ceci s'explique pour diverses raisons. Tout d'abord, on constate que les jeunes couples qui ont, ou vont avoir des enfants, *« franchissent définitivement une étape du cycle de la vie »* et cela *« les contraint à chercher un logement adapté à leur nouvelle situation »*. Or ces jeunes ménages ne bénéficient pas dans la majorité des cas de revenus élevés, et donc comparé *« aux prix fonciers et immobiliers »*, leurs salaires *« leur interdisent de trouver un logement du secteur non aidé en centre-ville, voire dans les banlieues traditionnelles »*. De plus, *« les aides au logement (prêts à l'accession aidée à la propriété, puis prêt à taux zéro, et aides à la personne) les incitent à accéder à la propriété très tôt, de préférence dans un logement neuf »*. Or *« les prix plafonds pour bénéficier de ces aides ne sont compatibles qu'avec une localisation périphérique ou rurale »* (MERLIN P., 2009, p.57). L'ensemble de ces éléments explique donc le choix de la localisation de ces tranches d'âge dans l'espace à dominante rural, et plus particulièrement pourquoi les sous-catégories « périurbain nouveau » et « rural sous influence urbaine » sont les plus concernées par ces installations.

b) Une sélection sociale moins tranchée

D'une façon globale, nous constatons que les ménages alimentant l'exode urbain sont avant tout représentatifs des « classes moyennes et modestes ». Cependant *« la proportion »* de ces dernières *« décroît lorsqu'on s'éloigne des pôles urbains. A l'inverse, les retraités et les autres inactifs sont d'autant plus nombreux que la zone d'arrivée est plus rurale »* (MERLIN P., 2009, p.57). Ces éléments illustrent donc très bien le phénomène qui touche le milieu rural, et notamment le rural isolé. Ainsi, au regard des chiffres exposés dans le tableau, on se rend bien compte que l'exode urbain ne contrebalance pas qualitativement les effets de l'exode rural. L'exode urbain, à travers l'arrivée de néo-ruraux, impacte essentiellement le périurbain et le rural sous influence urbaine, car ces espaces offrent un bon compromis de qualité de vie (entre vie citadine et vie rurale), une offre de services relativement proche (proximité de la ville), un coût foncier abordable, et une proximité relative aux

bassins d'emplois qui limite les coûts de transport.

Face à ces caractéristiques, le rural isolé qui connaît grâce à ce phénomène « *un solde migratoire positif (+0,29% entre 1993 et 2003)* » (DATAR, 2003, p.14), accuse tout de même un manque d'attractivité. Cela s'explique par l'éloignement des bassins d'emplois, ce qui génère nécessairement des coûts de transport trop élevés, mais aussi par un manque d'infrastructures, et de services. Tout ceci représente donc des désavantages qui dissuadent les néo-ruraux à venir s'installer massivement dans ces espaces. Il apparaît cependant que certaines catégories de néo-ruraux s'installent de façon plus massive dans la catégorie « autre rural », et donc à fortiori dans le rural isolé, lesquelles sont les agriculteurs exploitants (27%), et les retraités (23%). On constate en outre que ces derniers « *sont d'autant plus nombreux que la zone d'arrivée est plus rurale* » et que « *le taux d'activité diminue lorsqu'on s'éloigne des pôles urbains* » (MERLIN P., 2009, p.57). Ce dernier élément illustre entre autre le phénomène d'effet refuge de la campagne pour les personnes les plus pauvres (en raison d'un foncier au prix moins élevé), mais surtout une volonté de la part de certains de rechercher un cadre de vie plus proche de la nature.

c) Un impact secondaire de la néo-ruralité : les installations dans le rural isolé

Cet ensemble de conclusions que nous pouvons tirer du tableau de l'étude de MM. Sencébé et Lepicier, montre donc à quel point l'exode urbain, à travers le phénomène de néo-ruralité, impacte sur la constitution de territoires particuliers. Notamment au travers de la périurbanisation et de la rurbanisation, qui s'illustrent ici par les installations très nombreuses de néo-ruraux dans les sous-espaces du rural classés dans le « périurbain nouveau » et le « rural sous influence urbaine ».

Les migrations vers le rural isolé constituent donc selon MM. Sencébé et Lepicier un « *épiphénomène de la néo-ruralité* ». « *L'effet de néo-ruralité* » sur les territoires du rural isolé correspond selon eux « *à des trajectoires où le projet de changer de vie et de milieu de vie est moteur. Il repose, davantage que les autres types de migration, sur une attractivité du milieu rural pour lui-même et pas seulement comme lieu d'accès à la maison individuelle* ». Un profil se dégage de ce constat, autre que ceux précédemment décrits (retraités et agriculteurs), les entrepreneurs ruraux et professions libérales. Ceux-ci représentent des taux d'installations respectifs dans le rural isolé de 20 et 16% (16 401 personnes et 17 166 pour les professions libérales). Cependant les auteurs de cette étude font une mise en garde concernant ces chiffres, car leur approche « *ne permet pas d'isoler, ce qui tient effectivement d'une installation néo-rurale (par création ou changement d'activité) de ce qui tient d'un phénomène de desserrement des activités industrielles et artisanales en dehors des villes (par délocalisation de l'activité pour des raisons de coût du foncier*

et non de choix de vie) ». Malgré tout, il est possible de penser que ces installations sont initiées par des choix de vie néo-rurale. « L'évolution récente des techniques de communication, rendant moins contraignante la localisation de certaines activités, le faible coût du transport et la relative remise en question de certaines dimensions de la vie urbaine (pollution, saturation, promiscuité, stress...) peuvent alimenter un néo-ruralisme moderne : ainsi en est-il du télétravail, de la double résidence, ou de la résidence temporaire » (MM. SENCÉBÉ et LEPICIER, 2007).

Aux regards de ces observations, la problématique d'intégration, ou d'absorption des flux de néo-ruraux dans le rural isolé, est bien moins importante que dans les autres sous-espaces du milieu rural en raison d'une attractivité moins forte. Néanmoins, il existe des éléments qui peuvent influencer positivement sur cette attractivité, et qui surfent sur un phénomène relativement récent qui va de paire avec l'exode urbain et la néo-ruralité : les volontés de certains néo-ruraux à mettre en œuvre des modes de vie plus écologiques. Elles sont nées dans les années 1970, suite notamment aux évènements de mai 68 et à la montée en puissance des valeurs écologiques. Ces volontés s'expriment notamment à travers la création de structures d'accueil particulières telles que les éco-hameaux.

2. Une écologisation des modes de vie

21. Une multiplicité des concepts de modes de vie écologiques

Ces volontés sont effectivement nées principalement dans les années 1970, suite aux évènements de mai 68 et à la création de communautés porteuses d'idéologies politiques souhaitant renouer avec des modes de vie plus « terre à terre ». Mais ces changements ont surtout étaient initiés suite aux constats « *alarmistes de René Dumont (candidat à l'élection présidentielle de 1974) et du rapport du Club de Rome qui ont frappés l'opinion* » (P. MERLIN, 2009, p.31). La combinaison de ce facteur avec les progrès technologiques qui ont été effectués durant les décennies suivantes (développement des télécommunications et de l'informatique, banalisation de l'automobile) a eu pour conséquence un accroissement de ces installations dans le rural isolé.

22. Les spécificités d'un concept d'habitat groupé : l'éco-hameau

L'« éco-hameau » est un terme principalement utilisé en France, mais qu'ils se nomment « éco-hameau », « éco-village », « éco-lieu »...ces termes renvoient à un concept plus global et de nature mondiale qui est celui de l'habitat groupé. Ce concept, « lancé à la fin des années 1960 par quelques familles danoises » (C. LA GRANGE, 2008, p.10), est basé sur une notion centrale : la cohabitation. Il s'agit donc de lieux regroupant plusieurs habitations disposées en vue de favoriser les interactions entre habitants, gérés collectivement de manière démocratique, comportant des espaces communs, mais surtout des espaces privatifs où les familles vivent en toute intimité. Les personnes qui viennent y vivre ont pris conscience de la nécessité de vivre autrement pour éviter de produire sur notre environnement des changements irréversibles et ainsi laisser aux générations futures un monde durable. Des philosophies particulières se développent donc dans ces lieux d'habitats groupés où l'entraide est primordiale et où l'objectif majeur est de retrouver les liens qui unissent les individus, qui se sont rompus au contact d'une « société contemporaine désocialisée » (P. RABHI, préface de « Vivre ensemble autrement », 2009). Cependant, en fonction des types d'habitat groupé, ces philosophies peuvent présenter des nuances. C'est pourquoi on constate l'existence de beaucoup de termes désignant ces lieux, qui ont chacun leurs particularités, comme les éco-hameaux.

Il n'y a pas de définition précise et arrêtée de ce qu'est un éco-hameau. Il n'existe pas de label « éco-hameau ». C'est pourquoi un des objectifs du projet de Maëva RODIER était de poser une définition qui expose les caractéristiques de celui-ci. Cette volonté avait pour but de différencier l'éco-hameau des autres termes, utilisés pour désigner les types d'habitat groupé (« éco-village, éco-lieu, éco-site, éco-quartier, cohabitat, habitat coopératif, habitat communautaire, communauté intentionnelle, lotissement de maisons écologiques ou encore Oasis » (RODIER M., 2009-2010, p.21)). L'objectif de cette partie n'est donc pas d'exposer quelles sont les définitions de ces différents termes, car cela a été fait dans le PFE de l'année dernière, mais de montrer seulement les caractéristiques de l'éco-hameau.

Ainsi, l'éco-hameau se situe uniquement en milieu rural et se définit comme étant un groupe d'habitats « tout ou partie auto-construit, économe en énergie et bâti en utilisant des matériaux non polluants et autant que possible d'origine locale. La vie quotidienne d'un éco-hameau s'appuie sur l'entraide et le partage de certaines structures et équipements » (AES¹ : Auto-éco-constructeurs de l'Economie Solidaire).

¹ Il s'agit d'une association qui aide les porteurs de projets à mettre en place les éco-hameaux en engageant la discussion auprès des collectivités territoriales et en mettant en relation les porteurs de projets avec des personnes ayant des savoir-faire particuliers en matière de construction.

Le maître mot dans ces structures est avant tout l'**écologie**. Les habitants sont regroupés autour d'un intérêt commun qui est la réduction, autant que possible, de leur empreinte écologique. Leur volonté de vivre dans une structure collective est différente de l'approche communautariste que peuvent mettre en avant d'autres structures, telles que certains éco-villages. On note souvent la présence dans ces éco-hameaux d'habitants ayant déjà eu des expériences de vie collective à connotation communautaire, qui recherchent dans les éco-hameaux un mode de vie différent. A la différence des communautés, les éco-hameaux permettent le développement de l'entraide et mettent en avant un mode de vie collectif, **tout en faisant de la notion d'espace individuel une priorité**.

Voici donc le tableau récapitulatif des caractéristiques des éco-hameaux, établi selon les résultats et les observations de Maëva RODIER :

		Refusé par l'éco-hameau	Adopté par l'éco-hameau
Social		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute idéologie obligatoire ou dominante ▪ Tout comportement sectaire ▪ Fermeture envers le monde extérieur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accueil de visiteurs (chantiers de jeunes bénévoles, touristes solidaires) ▪ Partenariats associatifs ▪ Relations avec les collectivités ▪ Communication autour du projet ▪ Entraide, échange de services ▪ Solidarité ▪ Caractère intergénérationnel ▪ Caractère interculturel
	Education	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Système d'apprentissage académique actuel (mais participation faite d'alternatives pour certains) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stages, formation à l'écologie, aux activités de l'éco-hameau ▪ Education des enfants à l'environnement ▪ Education Montessori et Steiner
Environnement	Bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Béton ▪ Matériaux de construction polluants et consommateurs d'énergie (plastique) ▪ Lotissements standardisés ▪ Chantiers de construction irrespectueux de l'environnement ▪ Résidences secondaires ▪ Spéculation foncière et immobilière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction de bâtiments à l'aide de matériaux écologiques ▪ Matériaux de construction et savoir-faire d'artisans locaux ▪ Procédés de construction artisanaux ▪ Insertion des logements dans le paysage ▪ Respect de la biodiversité lors de l'implantation des habitations ▪ Auto-construction (tout ou partie) ▪ Récupération des eaux de pluie
	Energie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energie nucléaire (raccordement électrique EDF) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vers l'autonomie énergétique des habitations ▪ Isolation thermique et sonore ▪ Energies renouvelables

	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tout à l'égout 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recyclage des déchets ménagers, compostage à petite échelle ▪ Traitement des eaux usées par phyto-épuration ▪ Utilisation de produits biodégradables ▪ Covoiturage
	Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agriculture intensive ▪ Utilisation de produits phyto-sanitaires ▪ OGM ▪ Produits alimentaires sur-emballés 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Travail de la terre (à différents niveaux) ▪ Vers l'autonomie alimentaire ou privilégier les filières courtes ▪ Procédés artisanaux (traction animal) ▪ Agriculture biologique et permaculture ▪ Polyculture et petits élevages
Economie		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Professions participant à l'économie financière ▪ Tourisme de masse, de consommation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Professions de l'économie sociale et solidaire ou respectueuses de l'humain ▪ Achats groupés ▪ Valorisation des ressources locales ▪ Tourisme solidaire

Tableau 3 : Tableau récapitulatif des principes durables d'un éco-hameau selon ce qu'il refuse ou accepte

Source : *Le phénomène éco-hameau : quelle influence sur le territoire ?*, Maëva RODIER, 2009-2010

Ce tableau donne un panel représentatif, mais non arrêté, de ce qui est accepté et refusé par les éco-hameaux. Cependant il faut être conscient que l'intégralité de ces éléments n'est pas nécessairement mise en œuvre dans tous les éco-hameaux. Chaque projet possède un cahier des charges qui lui est propre et il est généralement accompagné d'une charte qui pose les préceptes de vie dans ces structures. Ces documents sont élaborés en collaboration avec les futurs habitants et en fonction du mode de vie recherché par les porteurs de projets dans le but de réaliser un projet de vie commun pérenne, mais aussi en prenant en compte les particularités du terrain et du territoire dans lesquels le projet s'insère.

23. Une capacité à dynamiser un territoire

a) Un apport démographique

Comme nous l'avons vu précédemment, l'installation d'un éco-hameau sur le territoire d'une commune rurale permet d'atténuer les effets de l'exode rural. L'apport de population que cela engendre constitue une dynamique positive pour le territoire qui la reçoit. Les habitants des éco-hameaux s'installent et participent au développement du secteur économique local, en fréquentant les quelques commerces qu'il reste dans les bourgs ruraux.

De plus, l'arrivée de néo-ruraux entraîne une augmentation du nombre d'enfants et de jeunes sur la commune concernée. Outre le rajeunissement des campagnes, cela permet de maintenir dans les territoires ruraux les services publics et privés, tels que les écoles, la poste, les commerces...

b) Le renforcement du lien social

Du fait de leur localisation en milieu rural isolé, la condition sine qua non pour la pérennité des éco-hameaux est assurément l'entraide collective de

leurs habitants. En raison de leur aspect intergénérationnel et de la multiplicité des professions des habitants, l'organisation collective trouve en ces lieux un terrain particulièrement fertile à son développement. Chacun apporte ses connaissances et ses savoir-faire pour répondre du mieux possible aux besoins des habitants et palier l'isolement de l'éco-hameau et la difficulté d'accès aux services.

Ainsi, l'isolement des personnes est un aspect du milieu rural contre lequel luttent les éco-hameaux, en garantissant aux personnes âgées qui s'y installent de toujours bénéficier d'aide et de présence, leur permettant alors de rester le plus longtemps possible chez elles.

c) Une consolidation des réseaux associatifs, professionnels...

« *La création même d'un éco-hameau s'inscrit dans le cadre d'une démarche partenariale avec les principales composantes de la communauté (secteur communautaire, secteur privé, institutions publiques locales)* » (RODIER M., 2009-2010, p.78). Les éco-hameaux constituant des projets pilotes d'expérimentation pour les acteurs de l'aménagement, des liens sont entretenus avec ceux-ci (Mairie, DDT, ADEME, PNR...). Ces structures participent donc aussi à enrichir les réseaux associatifs, humains, professionnels des territoires dans lesquels ils s'installent, par le biais :

- de réseaux professionnels principalement liés à l'agriculture
- « *de réseaux de citoyens [...] ou d'adhérents de l'association de l'éco-hameau, à travers la participation aux activités proposées par l'éco-hameau* »
- « *de réseaux liés à l'économie solidaire mettant en pratique des initiatives alternatives (AMAP¹, permaculture², mouvance bio...)* »
- de réseaux touristiques

d) Une économie locale dynamisée

« *La présence d'un éco-hameau permet le déploiement d'un ensemble d'activités de production et de vente de biens et de services par la mise en valeur des ressources locales du territoire d'accueil* » (RODIER M., 2009-2010, p.73). L'existence d'un éco-hameau sur un territoire rural peut alors être l'occasion de développer des filières locales, notamment au travers de la promotion de matériaux locaux utilisables pour la construction (le bois de

¹ Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne : les consommateurs de l'AMAP souscrivent un contrat qui leur garantit un certain nombre de paniers hebdomadaires, ils payent la production à l'avance et s'engagent à rester solidaires de l'agriculteur en cas de dommages naturels sur les cultures.

² La permaculture (permanent agriculture) « *est une science systémique qui a pour but la conception, la planification et la réalisation de sociétés humaines écologiquement soutenables, socialement équitables et économiquement viables. Elle se base sur une éthique, dont découlent des principes et des techniques permettant une intégration des activités humaines avec les écosystèmes* » (www.permaculturefrance.org). Il s'agit en d'autres termes d'une agriculture durable.

provenance locale, la construction paille...). Ainsi, les éco-hameaux participent au développement de filières d'éco-construction et d'auto-construction.

D'autres secteurs spécifiques sont aussi mis en avant par les activités des éco-hameaux, notamment dans le domaine des cultures :

- la culture de la spiruline¹ (algue reconnue pour ses intérêts nutritionnels et curatifs) dans l'éco-hameaux de la ferme du Collet (La Penne, Alpes-Maritimes), qui est vendue sur le lieu de production ou dans certains points de vente. De plus, cette culture permet de travailler avec un producteur biologique local qui approvisionne l'éco-hameau pour la fertilisation de la spiruline.



Photo 2 : Bassins de culture de la spiruline à la ferme du Collet
Source : www.lapenne.fr



Photo 1 : Culture de la spiruline, ferme du Collet
Source : www.lapenne.fr

- la remise sur pied d'une filature de laine dans l'éco-hameau du Viel Audon (Balazuc, Ardèche). L'entreprise emploie une trentaine de personnes et travaille avec les éleveurs locaux.

La mise en place dans certains éco-hameaux de chantier de jeunes, peut aussi avoir un impact positif sur l'activité locale des communes voisines des éco-hameaux. Non seulement cela permet de promouvoir le patrimoine local,

¹ « Algue microscopique en forme de spirale, la spiruline était déjà consommée par les Aztèques au Mexique et les Kanembous du Tchad depuis des temps reculés. Aujourd'hui elle est redécouverte pour ses intérêts nutritionnels, en tant qu'aliment qui nourrit et qui soigne en même temps et utilisée dans le Tiers Monde pour lutter contre la malnutrition. Hautement écologique, sa culture a de loin la plus haute production de protéines à l'hectare avec la plus faible consommation d'eau », (www.lapenne.fr).

en réhabilitant les lieux, mais cela contribue aussi par le biais de partenariats et de réseaux nationaux, à faire connaître l'éco-hameau ainsi que le territoire qui l'accueille. Dans ce type de chantier l'accent est mis sur l'apprentissage, l'éducation, la sensibilisation au développement durable et aux actions d'intérêt général et solidaires. L'éco-hameau du Viel Audon est particulièrement représentatif de ce type d'action, il accueille plus de 200 jeunes d'origines internationales chaque été, et en a accueilli plus de 11 000 depuis 1972.

La volonté de partage est particulièrement développée dans le fonctionnement des éco-hameaux, c'est pourquoi ils proposent des activités éducatives à tous ceux qui le souhaitent, sur les pratiques écologiques qu'ils mettent en avant. Cela permet aussi de contribuer à l'attractivité touristique du territoire :

- activités éco-touristiques au Viel Audon : traite des chèvres, construction en pierres, énergie solaire, toilettes sèches...



Photo 3 : Animation scolaire : traite des chèvres au Viel Audon
Source : vielaudon.free.fr

Photo 4 : Gîte et séjour au Viel Audon
Source : vielaudon.free.fr



- éco-hameau Carapa (Saint Paul-La-Coste, Gard) : séjours, chambre d'hôtes, stages (initiation à la terre, reconnaissance et utilisation des plantes sauvages, construction en paille...), salons, festivals...

e) Une valorisation du territoire par les pratiques des éco-hameaux

i. Des pratiques agricoles valorisantes

Les pratiques agricoles particulières qui sont développées dans les éco-hameaux participent à la valorisation d'un territoire. Ainsi, la promotion des techniques agricoles traditionnelles et respectueuses de l'environnement, telle que la permaculture, participe au maintien dans les campagnes d'une agriculture paysanne garante de critères de durabilité. Ces volontés contribuent au maintien de la qualité de terres agricoles et « *donnent une nouvelle impulsion au secteur agricole [...] par l'implantation permanente de jeunes agriculteurs sans terre à exploiter, de néo-agriculteurs ou par l'accueil de citadins des villes avoisinantes participant au travail de la terre (dans le cas des AMAP par exemple)* » (RODIER M., 2009-2010, p.75).

De plus, certains éco-hameaux, en raison de leurs pratiques agricoles particulières, constituent des Pôles d'Excellence Rurale ou des Pôles d'Expérimentation. Cet aspect contribue à mettre en relief les activités des éco-hameaux, et surtout permet de faire bénéficier aux territoires qui les accueillent d'une véritable valeur ajoutée pour leur image.

ii. Un mode de fonctionnement qui exclut la spéculation

Une arrivée de population dans un territoire, qui plus est de néo-ruraux ayant un niveau de vie assez aisé, peut engendrer une augmentation des prix du foncier. Ce phénomène est d'autant plus fort lorsque ces populations participent à rénover le bâti et donc à contribuer à augmenter la qualité de l'immobilier. Il s'agit d'un phénomène que connaissent les territoires ruraux qui voient leur bâti être rénové par l'arrivée de populations étrangères (anglaise, hollandaise...). Ces dernières réalisent un travail remarquable de rénovation, ce qui favorise les pratiques spéculatrices du marché du foncier.

Les éco-hameaux, par définition, sont généralement mis en place à partir d'un bâti existant (ruines, ancienne ferme...), qu'ils participent à rénover et à enrichir. Cependant, ils mettent en place des dispositifs qui permettent d'éviter les effets de spéculation qui pourraient être dissuasifs pour les nouveaux arrivants. Pour cela, la plupart des éco-hameaux constituent lors de leur réalisation une SCI (Société Civile Immobilière). La SCI est donc propriétaire des biens immobiliers, et les habitants dans le cadre de baux emphytéotiques sont locataires. Ces baux sont cessibles aux héritiers et les habitants accordent un prêt à la SCI qui leur est remboursé s'ils décident de quitter l'éco-hameau (voir annexe n°2).

Les éléments précédents montrent donc la capacité de dynamisation des éco-hameaux pour un territoire. Ils permettent notamment de mettre en relief la volonté généralisée d'ouverture, de partage, de communication autour de leurs activités et de leurs pratiques.

3. Mise en place de la problématique

31. Le cadre de l'étude

Comme nous l'avons vu précédemment le phénomène de néo-ruralité, précurseur du mouvement éco-hameaux, touche des espaces particuliers. Cela génère dans ces derniers des problèmes d'étalement urbain en contribuant à la périurbanisation et la rurbanisation des campagnes. « *Ce à quoi nous assistons aujourd'hui avec l'arrivée de populations en milieu rural a peu à voir avec le « retour à la terre » souvent épisodique, et alimenté par la classe moyenne* ». Ainsi, « *les migrations résidentielles de l'urbain vers le rural, sont davantage soutenues par l'étalement urbain et la relégation des couches moyennes et populaires en dehors des pôles urbains que par l'attractivité rurale* » (MM. SENCÉBÉ Y. et LEPICIER D., 2007). Ainsi la néo-ruralité impacte moindrement le rural isolé du fait de son manque d'attractivité et de dynamisme.

Maëva RODIER conclut dans son PFE que les éco-hameaux permettent de « *redynamiser des villages ayant subi l'exode rural, par un apport de population et d'activités économiques (maintien d'écoles, installation d'entreprises artisanales, maintien ou réinsertion de l'agriculture paysanne, etc.)* ». Ainsi la question qui se pose n'est pas tant la capacité d'intégration des néo-ruraux par les éco-hameaux, mais la capacité de ces derniers à redynamiser certains territoires du rural isolé (qui furent les plus touchés par l'exode rural, et les moins concernés par l'exode urbain).

32. La problématique

C'est donc sur ces observations et résultats que se base la problématique qui structurera la suite de cette étude. Ainsi face aux manques de dynamisme et d'attractivité de certains milieux ruraux, qui expliquent pourquoi ils sont moins touchés par l'exode urbain et le phénomène de néo-ruralité, les éléments précédemment mentionnés mettent en avant la capacité des éco-hameaux à dynamiser un territoire.

La question qui se pose alors est donc de savoir si l'éco-hameau pourrait être envisagé comme un outil opérationnel, pouvant être utilisé, ou tout du moins favorisé, par les collectivités territoriales pour dynamiser des territoires situés dans le rural isolé. Ceci pouvant être envisageable dans le sens où il s'agit de structures non communautaristes, où la notion d'espace individuel est forte. Ce modèle d'habitat groupé qu'est l'éco-hameau peut aussi être considéré comme un moyen de répondre aux préoccupations environnementales et écologiques qui touchent aujourd'hui la société.

De plus, étant donnée la volonté depuis 2000 de quelques collectivités

d'appuyer sur leur territoire la mise en place de projets de ce type, c'est donc dans cette optique qu'il serait intéressant de voir quels sont les obstacles (culturels, juridiques, réglementaires...) à la mise en œuvre des éco-hameaux.

33. Les hypothèses de recherche

Il est possible d'émettre des hypothèses sur les difficultés de mise en place des éco-hameaux. La réalisation de ces structures est très certainement confrontée à de nombreux obstacles. La première hypothèse que nous pouvons soulever est donc qu'il existe d'importants obstacles culturels à leur mise en place.

La seconde hypothèse, qui structurera la suite du projet, est que dans certains cas les documents d'urbanisme en vigueur dans les territoires dans lesquels les éco-hameaux s'implantent peuvent leur poser de grandes difficultés. L'hypothèse de recherche autrement formulée est donc la suivante : les documents d'urbanisme, notamment le PLU, dans leur constitution, contraignent la mise en place des éco-hameaux, alors que ceux-ci participent à la redynamisation des territoires ruraux dans lesquels ils s'implantent.

34. Méthode de travail

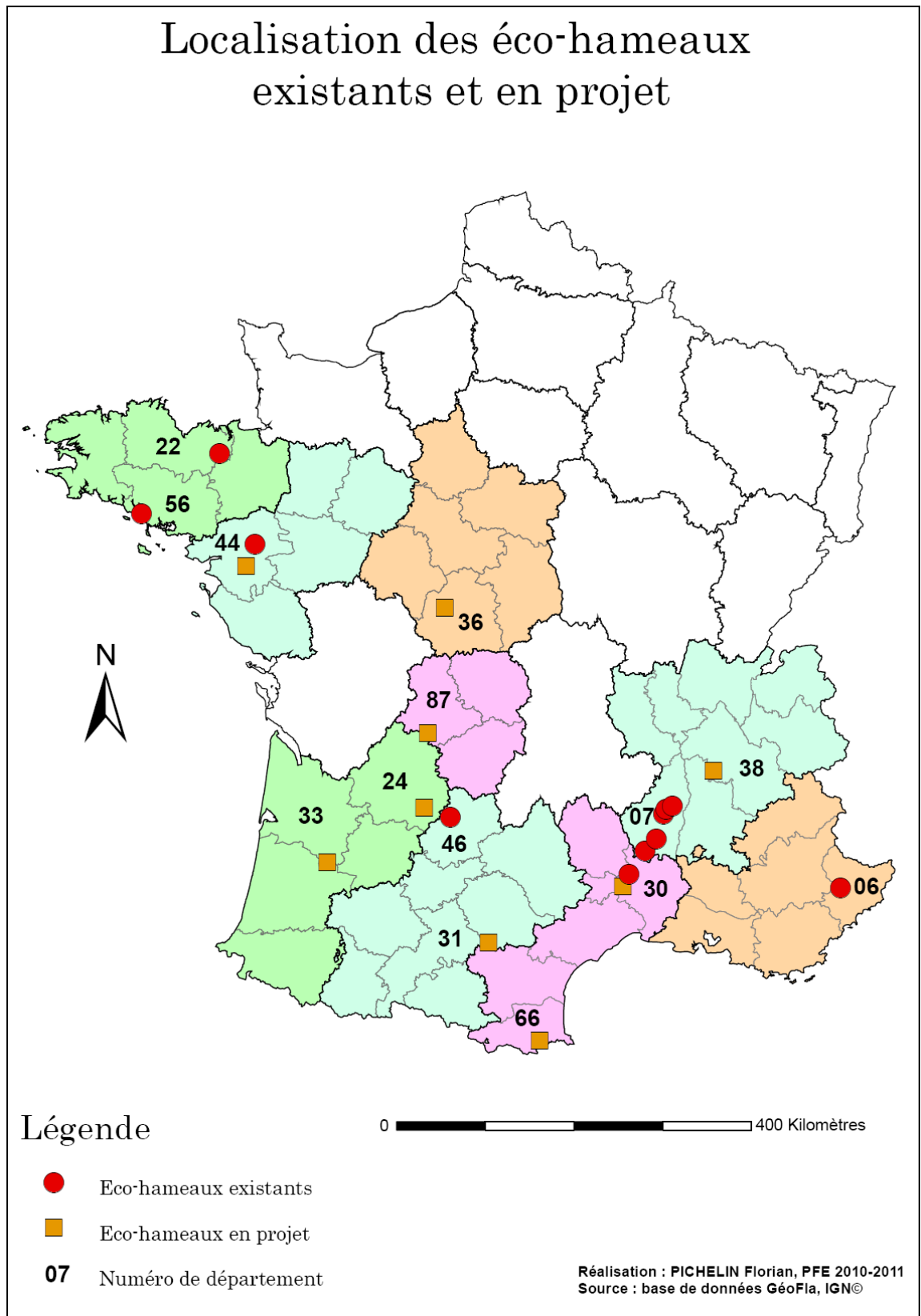
Dans la partie suivante nous montrerons donc quels sont les obstacles à la fois culturels, réglementaires et juridiques à la mise en place des éco-hameaux dans les territoires. Pour se faire cette partie s'appuie notamment sur les résultats de l'entretien mené avec le porteur de projet de l'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire. Cet éco-hameau constitue donc de fait un terrain d'étude privilégié de ce PFE (voir annexe n°1) parmi l'ensemble des éco-hameaux qui y sont mentionnés.

Pour réaliser ce travail, ce mémoire se base sur les dires des porteurs de projets d'éco-hameaux qui détaillent largement, dans les revues spécialisées, les études et les sites internet des éco-hameaux, les difficultés qu'ils ont connues, ou connaissent, pour mettre en place leur projet. Cette étape m'a permis de constater l'ensemble des contraintes à la mise en place des éco-hameaux, ainsi que de constater lesquelles sont les plus complexes à contourner. Suite à cela j'ai recherché les moyens dont pouvaient disposer les porteurs de projet pour rendre possible la mise en œuvre d'un éco-hameau. Et c'est au regard de l'ensemble de ces éléments, à la fois les contraintes et les moyens mis à disposition des porteurs de projets, que l'on peut entrevoir dans quelles mesures les éco-hameaux peuvent être des outils opérationnels pouvant être utilisés par les collectivités territoriales.

35. Le terrain d'étude

a) Localisation des éco-hameaux

Le terrain d'étude de ce PFE est avant tout l'ensemble des éco-hameaux ayant pu être repéré sur le territoire national, lesquels communiquent sur les difficultés qu'ils rencontrent, ou qu'ils ont rencontré durant la concrétisation de leur projet.



Selon François Plassard, docteur en économie, ingénieur agronome et concepteur de la démarche éco-hameaux de l'association AES (voir Partie 3, 1., a)), « *il y a des éco-lieux, mais très peu d'éco-hameaux, on peut les compter sur les doigts des deux mains* ». La carte présentée ici, qui n'est pas exhaustive, en recense un peu plus (voir la liste en annexe n°4), cependant il est très difficile de réaliser un tel recensement car comme le dit François Plassard il y a beaucoup d'éco-lieux, or ces derniers se qualifient parfois d'éco-hameaux. Il est alors très difficile de faire la part des choses. De plus, un nombre important de structures se déclarant éco-hameaux sont en réalité des lotissements écologiques.

On observe sur cette carte deux zones principales de concentration des éco-hameaux existants sur le territoire national. La première de ces zones, qui regroupe sept des éco-hameaux existants sur les onze recensés, est constituée des régions PACA, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes. Le département de l'Ardèche compte à lui seul cinq éco-hameaux. Cette concentration importante dans ces régions et plus particulièrement dans le département de l'Ardèche s'explique par plusieurs raisons. Tout d'abord par une raison historique relative aux événements de mai 68 lorsque des communautés sont venues s'installer dans cette zone géographique. Les éco-hameaux étant nés de ces communautés « soixante-huitardes », ils se sont naturellement développés dans ces régions. Ce choix d'implantation s'explique aussi par le climat ensoleillé de cette zone géographique, lequel est propice aux constructions bioclimatiques, ainsi que par un cadre sauvage et naturel très recherché par les porteurs de projets d'éco-hameaux.

La seconde zone de concentration d'éco-hameaux existants est formée des régions Bretagne et Pays-de-Loire. Il s'agit de régions dans lesquelles on note des volontés fortes de développer des politiques de développement durable innovantes faisant face aux problématiques énergétiques et environnementales. Cette particularité en fait des terrains privilégiés pour l'installation des éco-hameaux dans le sens où les pouvoirs publics sont peut-être plus sensibilisés à ces questions que dans d'autres régions.

Cependant on peut aussi remarquer sur cette carte la présence de neuf projets d'éco-hameaux éparpillés dans la France au sud d'une diagonale allant de la Bretagne à la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Preuve que le phénomène « éco-hameau » se développe, on remarque la présence, sur cette carte, de projets dans des régions qui n'en comptaient pas auparavant telles que la région Centre, Limousin, Aquitaine.

Au regard de cette carte nous pouvons dire que d'une manière globale l'ensemble des éco-hameaux se situe au sud d'une diagonale reliant la Bretagne à la région PACA, tout en présentant un foyer de concentration principal autour du département de l'Ardèche.

b) L'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire

Il est apparu nécessaire pour moi de me concentrer plus particulièrement sur un projet dans le but de mieux cerner les contraintes et difficultés devant être surmontées. L'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire (voir annexe n°1) m'est apparu comme étant un projet très intéressant pour mon étude, pour plusieurs raisons.

Tout d'abord pour des raisons de proximité géographique, ce qui m'a permis de me rendre sur place sans difficulté et de rencontrer l'initiateur du projet (Frédéric LOYAU). Mais surtout en raison des caractéristiques de ce projet, celui-ci étant soutenu et piloté par la SCOP Fiabitat Concept, qui est un bureau d'études du Loir-et-Cher spécialisé dans la construction et l'ingénierie écologique. Cet aspect semble important, car il alimente la question de savoir si les éco-hameaux peuvent être considérés comme des outils opérationnels dont la mise en place peut être pilotée par des bureaux d'études. Enfin car cet éco-hameau semble constituer en réalité, malgré les documents qui le concernent (cahier des charges et plaquette : voir annexe n°1) et qui le qualifient d'éco-hameau, un lotissement de maisons écologiques (c'est pourquoi il n'apparaît pas sur la carte de localisation des éco-hameaux). Ceci est intéressant dans la mesure où cela illustre la difficulté de cerner le phénomène éco-hameau en raison de l'absence de label (voir partie 2, 1,1.1, b))

Le projet d'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire date de 2004, il est né peu après que la commune ait modifié le PLU en passant en zone constructible un terrain situé sur les hauteurs de la commune. Soutenu par le propriétaire du terrain, le projet de réaliser un éco-hameau a tout de suite été piloté par la SCOP Fiabitat Concept en concertation avec les familles intéressées par le projet. A l'origine du projet il y avait une véritable envie de constituer un éco-hameau, mais face aux contraintes que cela imposait pour la SCOP Fiabitat Concept, le choix s'est plutôt porté sur la constitution d'un dossier de lotissement, tout en conservant la dénomination d'éco-hameau et en tentant de créer un projet commun entre les futurs habitants. La concertation avec ces futurs habitants a abouti à un plan de parcellisation et un « *cahier des charges contraignant limitant le risque de voir se construire sur ce lieu des constructions conventionnelles* » (www.ecohameau-chaumont.fr). En raison de difficultés administratives, la phase de construction des projets écologiques sur les parcelles n'a débuté que depuis mi 2009, laissant encore aujourd'hui des parcelles disponibles pour de futures familles.

Au fur et à mesure des difficultés et contraintes exposées dans la partie suivante, nous reviendrons sur le cas de l'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire dans le but d'illustrer par un exemple concret les difficultés exposées.

LES DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE D'OPERATIONS D'HABITAT GROUPE SOUS FORME D'ECO-HAMEAUX

1. Des nouveaux modes de vie qui dérangent

11. Les éco-hameaux sujets aux aprioris communautaristes

a) Les préjugés sectaires

Même s'ils tendent aujourd'hui à se multiplier et à être des structures connues, les éco-hameaux sont encore souvent soumis à des images renvoyant aux communautés qui se sont constituées après mai 68. Les exemples sont nombreux où la suspicion de la part des habitants d'une commune, d'un maire, ou des agriculteurs s'élève contre les modes de vie différents tels que les éco-hameaux. Cependant, même si ces préjugés sont encore courants, ils sont aujourd'hui, dans la plupart des cas, très vite nuancés, voire effacés, grâce à la communication que mettent en place les porteurs de projets auprès des municipalités et des populations avoisinantes.

b) Un habitat réservé à des populations aisées

Cette vision de nouveaux modes de vie alternatifs alimentés par des populations aisées touche aussi les éco-hameaux. Tout d'abord, il est possible d'observer que cela ne se vérifie pas dans les éco-hameaux entendus comme répondant à la définition exposée en première partie. Les populations qui s'installent dans ces structures sont prêtes à vivre en acceptant quelques compromis sur leur confort, tout du moins dans un premier temps, et elles renouent aussi avec le travail de la terre et le travail manuel. Il s'agit là d'aspects qui rebutent une part importante de la population, y compris parmi les populations plus aisées. De plus, comme cela a été montré dans le projet de fin d'études de l'année dernière, il existe une réelle mixité sociale dans ces éco-hameaux, et qui plus est celle-ci est expressément recherchée.

Cependant, en raison de l'absence de label « éco-hameau », on note aujourd'hui la recrudescence de projets qui se mettent en place sous l'appellation éco-hameau, mais qui ne coïncident pas pleinement avec la définition. C'est souvent le cas de projets qui se montent à proximité de petites villes, ou dans le périurbain, et qui constituent en réalité ce que l'on pourrait nommer des lotissements écologiques (ex : le projet d'éco-hameau de la Vasque d'or à Merville Franceville (Calvados), le projet d'éco-hameau à Longecout-Lès-Culètre (Côte d'Or) mené par le bureau d'études Kargo qui est en réalité une extension de village sous forme d'éco-habitat). Ces projets sont portés par des promoteurs immobiliers surfant sur la vague de l'habitat écologique, qui en réalité mettent en place des lotissements où les aspects collectifs du projet sont absents.

Ce phénomène n'aide pas à clarifier la notion d'éco-hameau pour l'ensemble de la population, et participe à créer des préjugés, des images parfois faussées que l'on associe au terme éco-hameau, comme celle d'un lotissement prônant des valeurs écologiques et réservé à une population assez aisée.

- L'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire participe lui aussi à renforcer le flou autour des éco-hameaux, puisqu'il s'agit en réalité d'un lotissement écologique, d'après les dires mêmes du porteur de projets et membre du bureau d'études Fiabitat Concept, M. LOYAU. Néanmoins, ce bureau d'études développe des visions différentes qui se rapprochent de la philosophie originelle des éco-hameaux. Leur conception prend en compte l'aspect collectif du projet et la nécessité de mener une bonne concertation avec les populations et les acteurs dès le début du projet. La volonté de M. LOYAU était de constituer un projet auquel les futurs habitants prendraient part et surtout un projet que les habitants pourraient s'approprier pour le porter et le faire vivre sans l'aide du bureau d'études.

Malgré tout, M. LOYAU constate les difficultés à faire accepter une mixité sociale dans ce lotissement écologique aux familles ayant pris part au projet. Celles-ci étant des familles assez aisées, elles ont fait part de leurs craintes au sujet d'instaurer du locatifs dans le projet, par peur que les locataires ne soient pas dans la même démarche écologique et n'aient pas le même degré d'implication qu'elles. On constate donc que l'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire, qui est en réalité un lotissement écologique, peut participer à créer de fausses idées sur les éco-hameaux en renforçant l'image de structures réservées à une classe sociale aisée.

c) Des modes de cultures en opposition avec la tradition agricole de l'après guerre

La volonté dans les éco-hameaux de revenir à des techniques agricoles artisanales et paysannes plus respectueuses de l'environnement que les techniques agricoles intensives héritées des années d'après guerre, participe à s'attirer la méfiance de certains agriculteurs.

Les techniques agricoles et les modes de cultures (permaculture, agriculture biologique...) employés par les éco-hameaux s'inscrivent en opposition directe avec les traditions agricoles d'après guerre souvent fortement ancrées dans les campagnes. Ainsi la méfiance des agriculteurs et d'associations d'agriculteurs peut parfois être très vive envers des projets d'éco-hameaux.

Au regard de ces méfiances et de ces préjugés il apparaît nécessaire de créer un véritable dialogue autour de ces projets dans le but de les nuancer.

12. Une étape de concertation indispensable au bon déroulement des projets

Ces éléments montrent les obstacles culturels auxquels doivent faire face les éco-hameaux. Cependant il faut bien souligner qu'ils tendent de plus en plus à s'effacer. Ils ont été particulièrement marqués avant les années 2000, où les installations de ces éco-hameaux se faisaient parfois sur un territoire sans mettre en place de communication particulière avec la municipalité. Depuis quelques années, ce sont les collectivités qui sont demandeuses et volontaires pour la mise en place de ces structures sur leur territoire (éco-hameau de Verfeil sur Seye).

Or grâce aux retours d'expériences qu'il existe désormais sur ce genre de projets, grâce notamment aux associations qui assistent à la maîtrise d'ouvrage (association AES, Habicoop...) (voir Partie 3, 1. a)), les maîtres d'ouvrage ont compris l'importance capitale de la communication et de la concertation. C'est pourquoi aujourd'hui il est capital que les projets soient menés en étroite collaboration entre les porteurs de projets, les futurs habitants, les collectivités territoriales qui accueillent les éco-hameaux et avec les associations locales qui sont en mesure de mobiliser la population, de faire circuler l'information et d'identifier des personnes ressources.

Cette étape de concertation est d'autant plus importante qu'elle permet d'exposer aux collectivités territoriales « *l'utilité sociale* » (DARRAGON B, 2008, p.15), ou tout du moins l'intérêt du projet pour la commune. Et si l'exposé est convaincant cela pourra permettre de faciliter les démarches administratives et réglementaires auprès de la collectivité territoriale.

Cependant, parfois, même une concertation poussée entre ces différents acteurs n'est pas suffisante à une bonne acceptation d'un projet.

- Le projet d'éco-hameau à Verfeil sur Seye en a fait les frais. Il s'agit d'un projet qui est porté par l'association AES et a été mené en collaboration avec la DDE, le CAUE, et la précédente municipalité. Cependant, le projet est aujourd'hui suspendu en raison d'un recours de deux riverains, qui ont monté une association de défense du Patrimoine et de l'Environnement et se sont fait élire aux municipales.

D'autre part, selon le bureau d'études Kejal¹, on observe que les éco-hameaux sont souvent mieux acceptés dans des communes où les municipalités menaient auparavant des politiques de développement durables. Les

¹ Bureau d'études et pépinière d'entreprises implanté à Morlaix, spécialisé dans le domaine du développement durable

populations sont alors plus sensibilisées à ces problématiques (réduction des gaz à effet de serre, diminution de l’empreinte écologique...) et sont plus ouvertes à des modes de vie alternatifs. De plus, il faut aussi noter les effets positifs sur les projets d’éco-hameaux du Grenelle de l’environnement, qui a permis de faire prendre conscience aux populations, autres que les écologistes, de l’émergence de techniques nouvelles telles que l’éco-construction et les bâtiments passifs. Les collectivités et les populations sont alors plus sensibilisées à ces notions et sont donc plus enclins à accepter et soutenir les projets comme les éco-hameaux. D’après le bureau d’étude Kejal, « *lorsque les premières maisons sorties de terre ont fait l’objet d’une communication bien menée (journées portes ouvertes, chantiers école), et que les premières familles installées partagent la vie de la commune, l’éco-hameau se banalise* ».

- Cette faciliter à accepter des projets tels que les éco-hameaux en raison d’une politique de développement durable déjà existante sur un territoire, s’illustre sur la commune de Chaumont-sur-Loire. Celle-ci, ayant déjà une approche environnementale particulière (festival des jardins), elle a largement contribué à faciliter la mise en place du projet d’éco-hameau. La municipalité a ainsi soutenu le projet face aux prescriptions de l’architecte des bâtiments de France (le projet étant en partie dans le périmètre de protection du Château) et a permis de contourner certaines contraintes mises en place par le PLU, telle que l’interdiction du bardage bois sur les bâtiments (les maisons devant être enduites).

2. Des contraintes réglementaires et administratives

21. Le PLU : une potentielle contrainte à la construction écologique

En considérant la généralisation des PLU sur l’ensemble du territoire français, y compris dans les communes rurales concernées par l’implantation des éco-hameaux, il est alors légitime de se demander dans quelles mesures ils peuvent engendrer des contraintes à la mise en place de ces structures.

a) Des contraintes administratives qui freinent la mise en place des projets

Comme nous l'avons vu précédemment, les éco-hameaux sont des structures qui se mettent en place dans le rural isolé, et souvent à partir d'un bâti existant (ruine, ancien corps de ferme...) (ex : éco-hameau La Ferme du Collet, Alpes-Maritimes ; éco-hameau le Viel Audon, Ardèche). L'implantation en milieu rural isolé pose souvent problème pour les porteurs de projet en raison des règles de constructibilité en vigueur sur certains terrains. Lorsque la commune concernée possède un PLU, les terrains convoités par un projet d'éco-hameau sont très rarement situés dans des zones U ou AU.

La première difficulté relative au PLU est alors de considérer les possibilités de modification des règles de constructibilité de ce document. Lorsque le projet se situe en zone à urbaniser (AU), la commune a uniquement à mettre en place une procédure de modification de la zone concernée en zone U, si cela ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. Cependant le processus de révision simplifiée du PLU, qui doit être mis en place lorsque le projet réduit une zone naturelle, agricole ou un espace boisé classé, ou lorsqu'il remet en cause les orientations générales du PADD, est plus complexe. Les procédures de modification de zones par le biais de révisions simplifiées peuvent s'étaler sur des délais importants (parfois plus d'un an), c'est pourquoi dans certain cas cela peut constituer un réel frein à la mise en place de projet d'éco-hameaux.

Cependant, la réforme des Plans Locaux d'Urbanisme par la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 a engendré des modifications qui pourront certainement faciliter l'implantation des éco-hameaux dans les communes ou communautés de communes dotées de PLU (voir Partie 3).

b) Des règles de constructibilité du PLU parfois non compatibles avec les modes de construction écologiques

La construction écologique, au regard des contraintes énergétiques que cela impose (réglementation thermique 2012, maisons passives...), nécessite certaines particularités au niveau de l'implantation des bâtiments, de leur orientation, de leur forme et des matériaux utilisés.

i. Une implantation des bâtiments contrainte

Les PLU peuvent contenir dans leur règlement des règles de constructibilité qui imposent l'implantation des bâtiments dans les zones constructibles. Cependant, ces règles ne sont pas les mêmes d'un PLU à l'autre et donc elles ne représentent pas les mêmes contraintes d'une commune à

l'autre.

Les articles 3 et 4 du règlement du PLU, qui concernent respectivement les conditions de desserte des terrains par la voirie et les conditions de desserte par les réseaux, peuvent de manière indirecte contraindre le choix d'implantation d'un bâtiment sur un terrain.

D'autre part certains articles contraignent plus directement ce choix d'implantation. C'est le cas des articles 6, 7 et 8, concernant respectivement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ainsi ces quelques règles peuvent lever des difficultés pour la mise en place de projets d'éco-hameaux et surtout pour conserver la cohérence des projets vis-à-vis des contraintes énergétiques qu'ils s'imposent eux-mêmes et vis-à-vis des notions de vie en collectivité qui doivent transparaître dans la l'agencement des constructions. Par ces articles du règlement du PLU, ce document peut donc interdire la mitoyenneté, émettre des règles rendant non constructible par rapport aux limites séparatives et rendre impossible certaines dispositions pour les bâtiments en raison de conditions particulières de desserte des terrains par la voirie et les réseaux.

ii. Une densité contrainte

Le PLU peut aussi mettre en place des règles concernant la densité à travers les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation des sols). Ces articles peuvent donc être perçus comme véritablement contraignant du point de vue des éco-hameaux dans le sens où leur constitution nécessite parfois de mettre en place sur un même terrain des densités de construction assez importantes, pour limiter leur étalement et répondre à leur volonté de constituer un habitat groupé. Enfin le PLU peut aussi imposer des règles d'orientation et de forme des bâtiments.

iii. Forme et orientation des bâtiments contraintes

Par le biais des articles 10 et 11, relatifs respectivement à la hauteur maximale et à l'aspect extérieur et l'aménagement des abords, le PLU peut dans le but de respecter les formes vernaculaires imposer que le faîtage des bâtiments soit aligné sur le sens de la pente. Par cette règle, sur certains terrains où la pente est orientée nord/sud, les façades les plus importantes des bâtiments ne seront pas alors orientées plein sud, ce qui pose d'importants problèmes du point de vue de la mise en œuvre des concepts bioclimatiques dans la construction des bâtiments.

De plus, « l'obligation de copier certaines formes régionales augmente inutilement les volumes et peut majorer de 30% les coûts de construction du gros œuvre au détriment des équipements et du choix des matériaux » (Bureau d'études en développement durable Kejal).

Comme nous pouvons donc le constater au travers de ces quelques articles du règlement du PLU, la mise en œuvre de projets d'habitat groupé bioclimatique, comme les éco-hameaux, est souvent contrainte. La structure des éco-hameaux est particulière car elle répond à des objectifs énergétiques ayant pour but de réduire l'empreinte écologique des habitants, ce qui oblige à prendre des dispositions du point de vue de l'orientation des bâtiments, de leurs formes et de leurs implantations sur le terrain. Mais un des objectifs des éco-hameaux est aussi de mettre en place de bonnes conditions de vie en collectivité, et cet objectif impose notamment de considérer de façon adéquat l'organisation des bâtiments sur le terrain et la densité des constructions, pour mettre en place un véritable projet de vie garantissant les bonnes conditions d'usage des équipements communs, les bonnes relations de voisinage et le respect de l'espace individuel de chacun.

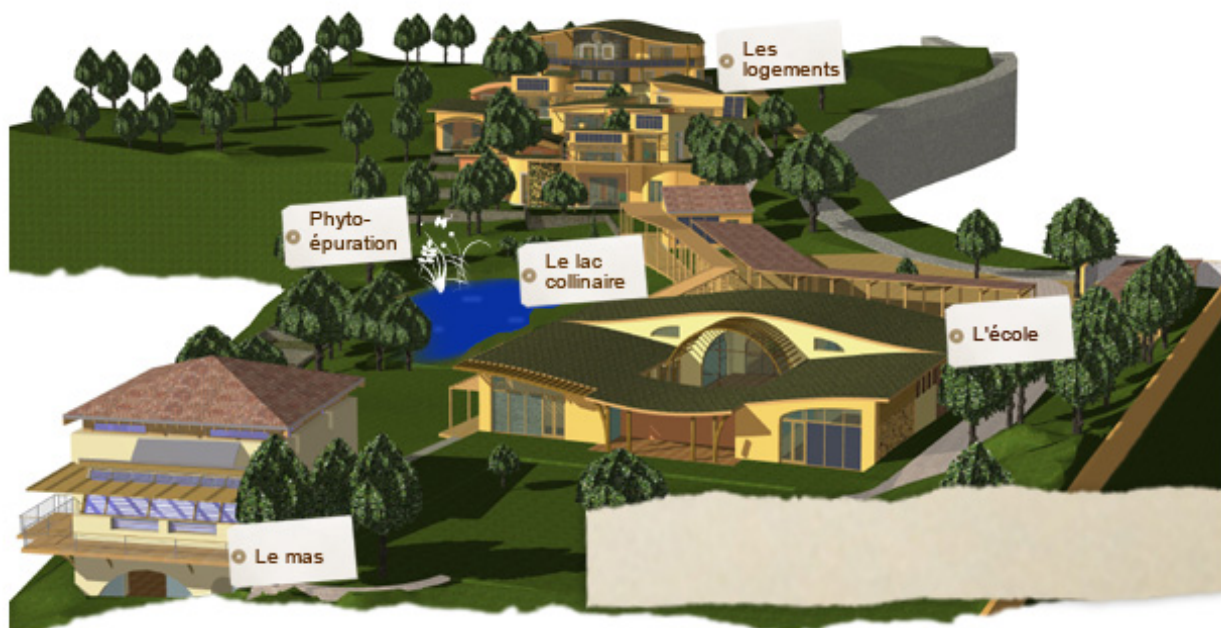


Figure 1 : Organisation de l'éco-hameau des buis, en Ardèche
Source : www.la-ferme-des-enfants.com

Il apparaît donc parfois difficile de concilier ces aspects avec les règles de constructibilité parfois imposées par le document d'urbanisme qu'est le PLU. Il oblige parfois les porteurs de projet à modifier leurs plans au risque de perdre une certaine cohérence.



Figure 2 : Dessin représentant le projet initial d'éco-hameau de Verfeil sur Seye
Source : verfeil-eco.over-blog.org

Les règles d'urbanisme ne sont pas les seules à représenter des difficultés pour les porteurs de projets d'éco-hameaux. Lorsque ceux-ci s'installent ils sont très vite confrontés à un autre problème qui est celui du choix du statut juridique à adopter.

3. Une absence de cadre juridique relatif à l'habitat groupé qui complique les procédures

Lorsque l'on veut mettre en place un projet d'habitat groupé, comme un éco-hameau, il se pose très vite la question du statut juridique. Ce cadre juridique apparaît indispensable pour associer juridiquement et de manière opposable l'ensemble des parties en présence. Il permet de se poser les questions indispensables au bon fonctionnement du projet : « *le niveau de solidarité financière entre les habitants, la force que l'on accorde à la structure y compris au détriment de l'individu, la conception de l'équité vis-à-vis des [futurs habitants] (faciliter financièrement les arrivées ultérieures versus garantir le remboursement immédiat et intégral du capital investi par les créateurs sortants)...* », (DARRAGON B., 2008, p.16).

Les statuts juridiques adoptés pour les éco-hameaux sont relativement restreints. Les plus couramment utilisés dans les projets d'habitat groupé ont été les SCI (Sociétés Civiles Immobilières (voir annexe n°2), dans lesquelles les habitants détiennent chacun des parts), et les copropriétés qui répartissent la

propriété entre les différentes personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Cependant ces statuts, même s'ils peuvent être appliqués aux éco-hameaux, le plus couramment sous forme de SCI, ne sont pas réellement adaptés à ces structures particulières et posent des difficultés.

Les porteurs de projet de l'éco-hameau d'Andral, dans le Lot, détaillent ces difficultés à mettre en place le statut juridique de leur structure en SCI :

Les principaux inconvénients de la SCI sont liés au fait que, comme toute société, sa création et sa gestion impliquent un certain nombre de règles: respect des procédures de création et de gestion, obligations juridiques, comptables et fiscales (assemblée générale annuelle, publication des comptes...). Il apparaît alors nécessaire de travailler avec un partenaire professionnel (notaire, avocat, conseiller juridique) qui connaisse la procédure de mise en place d'un tel statut. De plus, selon les membres de l'éco-hameau d'Andral, il est très préférable de trouver un « *partenaire professionnel qui ait à la fois :*

- *des compétences spécifiques en matière de constitution de sociétés civiles*
- *une sensibilité proche des valeurs portées par le projet*
- *des qualités pédagogiques afin de rendre claires des données souvent complexes. »* (<http://ecohameaudandral.over-blog.org>)

Ces éléments semblent importants pour que le cadre juridique de la structure soit conforme à la « philosophie » de l'éco-hameau. Selon les porteurs de projet de l'éco-hameau d'Andral il est parfois difficile de rencontrer un professionnel réunissant l'ensemble de ces qualités.

De plus, l'une des difficultés dont fait part cet éco-hameau est le manque de disponibilité de ces professionnels pour répondre aux multiples questions des porteurs de projet. Cela les oblige à se confronter aux textes qui régissent le fonctionnement d'une SCI et sa mise en place. Outre ces difficultés techniques à mettre en place la SCI, cette forme juridique présente un désavantage pour les habitats groupés dans le sens où les associés (ici les habitants) sont responsables des dettes de la société. Ainsi une « *mésentente entre associés peut bloquer le fonctionnement de la société et nuire à l'intérêt général* » (LA GRANGE C., 2008, p.106).

Un autre inconvénient de la SCI qui laisse à penser qu'elle n'est pas pleinement adaptée à l'habitat groupé, tel que les éco-hameaux, est le processus de cession des parts sociales de la SCI détenues par chaque habitant. Un habitant qui souhaite partir ne peut vendre, ou céder ses parts sociales qu'avec l'agrément de tous les associés. Dans ce cas la SCI dispose d'un délai arrêté pour trouver une personne souhaitant racheter les parts. Lorsque le délai

est écoulé, le vendeur peut vendre en dehors des volontés de la société. Cet élément pose le problème de la pérennité du projet quand la société ne trouve personne pour racheter les parts sociales mises en vente. Dans ce cas elles peuvent revenir à des personnes extérieures au projet initial qui n'ont pas les mêmes intérêts, ou sont héritées par les enfants des fondateurs qui ne sont pas nécessairement intéressés par ce style de vie.

Une autre grande contrainte due à l'absence de cadre juridique particulier à l'éco-hameau est la non prise en compte directe des valeurs morales par les statuts juridiques. Cet aspect oblige donc les porteurs de projet, à constituer au préalable, parfois avec les futurs habitants, des documents (charte, cahier des charges, règlement intérieur) qui assureront les conditions de fonctionnement de l'éco-hameau, les règles de vie, les normes liées à la réalisation de l'habitat... Et en faisant référence à ces documents dans le statut juridique de l'éco-hameau, il est possible de leur donner force de loi.

Cependant, l'apparente nécessité de constituer les documents précédemment mentionnés (charte...) avant le statut juridique, pose le problème d'avoir assez de recul sur ce que l'on veut faire, et sur l'appréhension de comment cela va évoluer, pour bien définir les documents qui encadreront le fonctionnement de l'éco-hameau, et ne pas avoir à revenir sur le statut juridique.

Face à ces difficultés on constate aujourd'hui l'apparition de nouvelles formules qui sont expérimentées et qui permettraient de faciliter la mise en place du statut en le rendant cohérent et compatible avec les structures d'habitat groupé, et de résoudre les problèmes fiscaux relatifs au montage juridique (coopérative d'habitants, montage proposé par le Clip) (voir Partie 3, 4.). D'autres formules existent dans certains éco-hameaux comme le bail emphytéotique (Le Viel Audon en Ardèche) ou le droit d'usage (Carapa dans les Cévennes), mais aussi la juxtaposition de propriétés privées avec un bâtiment commun en copropriété.

Lorsque l'on considère l'ensemble des contraintes énoncées dans cette partie, on note qu'elles ne représentent pas la même difficulté pour la mise en place des éco-hameaux. Si l'on en croit les porteurs de projet eux-mêmes la plus complexe à surmonter est avant tout l'étape de concertation avec les collectivités pour faire accepter leurs projets. Elle est primordiale et elle conditionne la suite de l'avancement du projet. Si elle est bien menée, l'implication de la collectivité qui peut en découler peut être réellement bénéfique au projet et peut ainsi permettre de réduire certaines contraintes, notamment celles engendrées par le PLU (comme pour l'interdiction du bardage bois sur les façades des bâtiments à Chaumont-sur-Loire dont la municipalité n'a pas tenu compte pour le projet d'éco-hameau). Une autre contrainte très handicapante pour la mise en place des éco-hameaux est l'absence de statut juridique adapté. Cela rend très complexe le processus de mise en place, ne permet pas d'inclure facilement un projet de vie collectif qui

est indissociable des formes d'habitat groupé telle que l'éco-hameau, et ne garantit pas la pérennité du projet.

C'est donc au regard de l'ensemble de ces difficultés que nous pouvons nous demander quels sont les moyens mis à disposition des porteurs de projet pour surmonter ces contraintes et parvenir à concrétiser un projet d'éco-hameau.

PARTIE 3

QU'EXISTE-T-IL COMME MESURES POUR SURMONTER CES CONTRAINTES ?

1. Des structures d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage

a) Des associations qui aident et accompagnent les porteurs de projet

Il existe des associations qui remplissent ce rôle d'aide et d'accompagnement pour les porteurs de projet d'habitat groupé, dont fait partie les éco-hameaux. Ces associations ont des actions sur des territoires divers, certaines d'entre elles sont nationales et possèdent des antennes sur l'ensemble du territoire. Parmi celles-ci nous pouvons citer l'association Terre de Liens, créée en 2003 elle possède des antennes dans plusieurs régions (Bretagne, Ile de France, Auvergne, Midi Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Normandie, Picardie, Poitou-Charentes, Rhône-Alpes). Elle n'accompagne pas à proprement parler les projets d'habitat groupé, mais est plus spécialisée dans l'aide à l'implantation d'agriculteurs biologiques et plus généralement « *de projets qui vivifient le sol, respectent les paysages et l'équilibre des écosystèmes* ». Les actions de cette association ont tout de même un intérêt pour les porteurs de projet d'habitat groupé dans le sens où elle conseille sur les statuts juridiques pour acquérir et gérer du foncier (SCI). Elle a à ce titre élaboré un guide « *d'informations techniques et pratiques pour monter une structure collective de gestion de foncier* » (www.terredeliens.org).

Une autre association que nous pouvons citer et qui mène des actions relatives aux éco-hameaux est l'association AES (Auto-éco-constructeurs de l'Economie Solidaire). Elle a été créée en 2003 et ses territoires d'intervention sont l'Aquitaine et Midi Pyrénées. Un de ses objectifs est notamment de « *concevoir un urbanisme d'habitat bioclimatique groupé respectueux de l'environnement (paysage et sols agricoles) appelé éco-hameau sans voiture au centre, alternative au lotissement, pour faire de l'éco-hameau un lieu de vie ouvert de mixité sociale et intergénérationnelle associant vergers et jardins comme support de rencontre entre les générations et avec les habitants du territoire d'accueil* ». Elle participe à la formation des porteurs de projet, organise un réseau d'entraide entre entrepreneurs d'auto-éco-construction qui participent à l'élaboration d'éco-hameaux et aide les porteurs de projet à soutenir leur projet auprès des collectivités. Cette association a initié un projet d'éco-hameau à Verfeil-sur-Seye (Tarn et Garonne).

Et encore d'autres structures d'aide possible :

- la coopérative Ecolieux qui assure la formation et l'accompagnement de projets type éco-hameaux, éco-lotissements, éco-villages
- l'association Habicoop qui accompagne et conseille les projets

d'habitat groupé, et qui travaille au montage juridique et financier des coopératives d'habitants (voir Partie 3, 4)

- l'association Passerelle Eco qui propose un lieu ressource pour les habitats groupés avec documentations et accompagnement possible.

Les associations qui effectuent des actions dans le domaine de l'habitat groupé sont somme toute assez peu connues, ou tout du moins elles n'ont pas toujours des dimensions importantes qui leurs permettraient d'avoir des domaines d'intervention à l'échelle nationale. Malgré tout, celles-ci ont mis en place de véritables réseaux qui relient les projets d'habitat groupé, tels que les éco-hameaux, et qui permettent de faire face aux difficultés relatives à leur mise en place, grâce aux compétences et savoir-faire des membres qu'ils mettent en relation (ex : AES).

2. Les modifications de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003)

L'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (voir annexe n°3) a subi de nombreuses modifications au cours des 10 dernières années. La dernière version en vigueur depuis le 28 janvier 2011 met en place des dispositions qui peuvent faciliter l'implantation de certains projets d'éco-hameaux en dehors des parties urbanisées d'une commune. Notamment la possibilité sur une commune ne disposant pas de PLU ou de carte communale, d'autoriser « *le changement de destination, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales* ».

Si ces dispositions sont aujourd'hui possibles c'est notamment en raison des modifications apportées par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, qui avait entre autre pour objectif d'encourager le développement durable des communes en permettant les dispositions évoquées précédemment et notamment :

- transformer les constructions existantes en habitations même dans les zones agricoles
- faciliter la restauration des bâtiments en ruine.

Ces dispositions permettent donc de contribuer à la mise en place de certains projets dans l'optique où ceux-ci s'implanteraient à partir d'un bâti existant, et plus particulièrement à partir d'anciens bâtiments agricoles, comme ce fut le cas par exemple pour les éco-hameaux de la ferme du Collet dans les Alpes-Maritimes, de Lezevry dans le Morbihan, ou encore l'éco-hameau du Moulin du Busseix en Haute-Vienne.

3. Des règles de constructibilité assouplies par la loi ENE du 12 juillet 2010

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a été promulguée le 12 juillet 2010. « *Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement" (dite "Grenelle 1")* » (www.vie-public.fr). Il s'agit en outre d'un texte de loi qui a réformé les Plans Locaux d'Urbanisme à travers des modifications du code de l'urbanisme. Ces modifications sont particulièrement intéressantes pour notre sujet car elles instaurent des dispositions qui pourront faciliter la mise en place de structures telles que les éco-hameaux.

Ainsi l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi ENE :

- initialement : « *Le règlement peut : [...]*
14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »

- par les modifications de la loi ENE, il devient alors :
« *14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, **le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.** Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. [...]* », (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

On observe donc que grâce à cette loi les PLU pourront intégrer plus facilement les éco-hameaux sur un territoire, dans la mesure où ces éco-hameaux « *ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et*

forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Ainsi, suite à cette loi on peut penser que ces structures pourront plus librement s'installer dans des zones où elles ont vocation à s'installer (zones naturelles, agricoles, forestières ou secteurs ouverts à l'urbanisation). Cependant elles devront tout de même respecter des conditions d'implantation et de construction. Ces règles étant fixées dans le PLU, on peut se demander si elles n'engendreront pas de nouvelles contraintes qui ne permettraient pas d'atteindre les objectifs initiaux (énergétiques, cohésion sociale,...) des éco-hameaux.

La loi ENE, dite Grenelle 2, devrait donc faciliter les processus de mise en place d'éco-hameau dans le sens où ceux-ci peuvent dorénavant s'installer dans des zones qui n'étaient pas ouvertes à l'urbanisation. Cependant, pour être accepté, le porteur de projet devra élaborer un projet qui soit en accord avec les règles du PLU en vigueur dans ces zones. Il se pose alors la question de savoir comment, et par qui, sont élaborées les règles relatives aux conditions de construction et d'implantation des bâtiments pour répondre à *« leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »*, pour savoir si elles sont réellement en accord avec les principes de construction bioclimatique et écologique.

4. Des statuts juridiques adaptés à l'habitat groupé

Face aux problèmes des statuts juridiques qui ne sont pas adaptés aux formes d'habitat groupé telles que les éco-hameaux (Partie 2, 3), de nouvelles formes apparaissent :

- La coopérative d'habitants (habicoop.free.fr) : *« habicoop a été créée en décembre 2005 pour promouvoir l'alternative coopérative au côté des solutions publiques et privées de logement. Elle travaille au montage juridique et financier des coopératives d'habitants. Dans celle-ci la société coopérative est propriétaire des immeubles et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative »*. Il s'agit surtout d'un cadre juridique qui est porteur de valeurs morales dans le sens où *« les habitants se regroupent et, avec l'aide d'une structure d'accompagnement, définissent collectivement leur projet d'habitat : les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager, ainsi que les valeurs partagées et le fonctionnement de la coopérative »*. Cette solution met en avant des valeurs collectives, démocratiques et anti-spéculatives.
- Le montage proposé par le Clip (www.clip.ouvaton.org) : il est basé sur une initiative similaire en Allemagne (le Miethäuser Syndikat). Etant

très difficile de réunir les fonds pour mettre en place un nouveau projet, le Clip propose de monter un réseau national où les anciens projets, qui se retrouvent au fil des années avec des bénéficiaires, réinvestissent leur excédent financier dans les nouveaux projets. De plus cette forme de réseau pourra permettre aux nouveaux porteurs de projet de bénéficier de l'expérience des projets anciens. Chaque lieu d'habitat collectif est propriété d'une SARL et la gestion de ces lieux est assurée par les associations d'habitants. Chaque habitant paye un loyer à la SARL pour rembourser l'emprunt et entretenir les lieux. *« Cette SARL est constituée de deux associés : l'association des habitants et le Clip qui joue le rôle d'une instance de veille. Ainsi dans certaines conditions comme la revente des locaux, la fragmentation en propriétés individuelles, le Clip possède un droit de vote, au même titre que l'association des habitants. »*

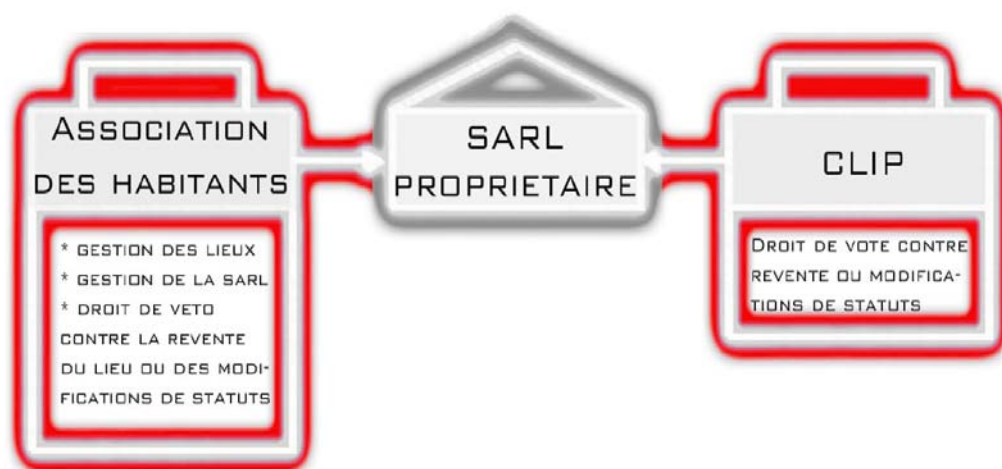


Figure 3 : Droits et responsabilités des deux associés de la SARL
 Source : www.clip.ouvaton.org

Chacune des SARL propriétaire est donc une cellule de base à partir de laquelle se développe presque automatiquement un lien de solidarité. »
 (www.clip.ouvaton.org)

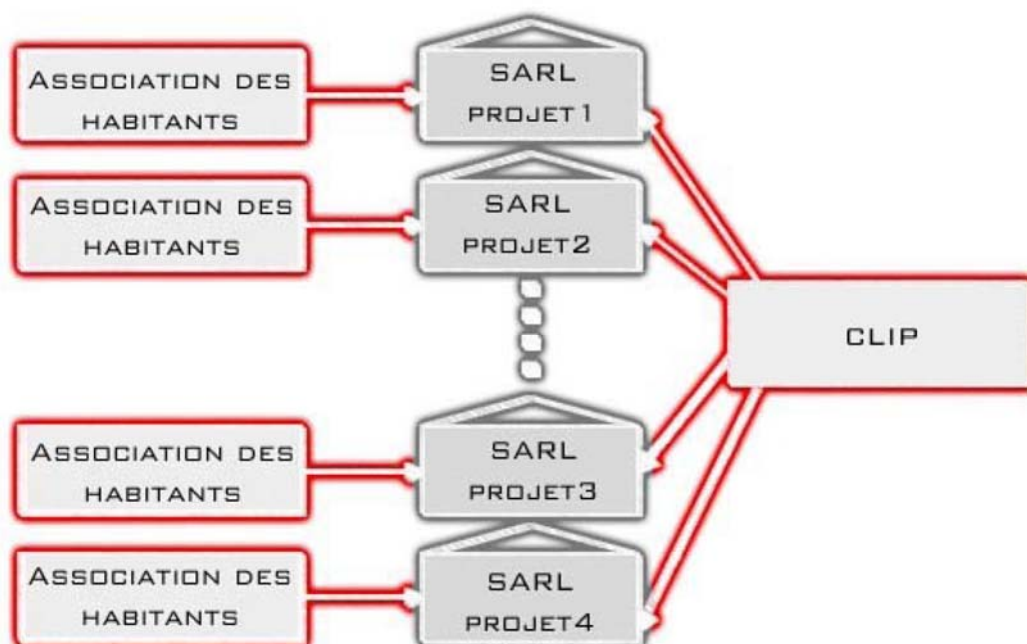


Figure 4 : Schéma de l'organisation du montage proposé par le Clip
 Source : www.clip.ouvaton.org

CONCLUSION

Comme nous avons pu le constater précédemment les difficultés à mettre en place des projets d'éco-hameaux sont nombreuses et d'ordres différents : culturel, juridique, réglementaire, administratif. L'hypothèse de ce PFE, selon laquelle nous pouvions penser que le document d'urbanisme qu'est le PLU et qui doit se généraliser sur l'ensemble du territoire, constitue une contrainte à leur mise en œuvre, est donc fondée. Cependant, comme le donne à considérer les nombreux témoignages de porteurs de projet dans les revues spécialisées, les ouvrages ou les sites dédiés à l'habitat groupé, les contraintes réglementaires contenues dans le PLU ne sont certainement pas les plus difficiles à surmonter. D'autant plus que les évolutions récentes de la loi (loi ENE), ont permis au contraire de faciliter la mise en place de ce genre de projet. Les plus difficiles à surmonter sont donc essentiellement les contraintes relatives à la mise en place d'un statut juridique qui n'est pas adapté aux formes d'habitat groupé, ainsi que les difficultés de constituer un groupe motivé sachant communiquer avec les collectivités territoriales, les populations, les associations...

Lorsque l'on observe ces obstacles à la mise en place d'éco-hameaux, on constate que se sont des difficultés qui sont propres à des projets pour lesquels l'environnement dans lequel ils s'insèrent n'est pas prêt à les accueillir. Tout d'abord, il faut bien se rendre compte qu'il s'agit de structures dans lesquelles le mode de vie diffère totalement des modes de vie actuels, en rupture avec la société de consommation et prônant des valeurs écologiques fortes. Cet aspect des éco-hameaux ne séduit donc pas une tranche importante de la population, mais une population assez restreinte prête à vivre autrement et à s'inscrire dans une démarche de vie collective. De plus, le temps très important que la mise en place d'un projet d'éco-hameau nécessite (l'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire a mis 6 ans à être concrétisé, alors qu'il s'agit d'un lotissement, donc confronté à moins de difficultés) est très souvent dissuasif pour les futurs habitants. Ce délai est augmenté pour de nombreux projets, où les groupes sont déjà constitués, par la phase de recherche de foncier alors que beaucoup de collectivités territoriales disposent de terrains. Les porteurs de projet d'éco-hameau sont en situation de concurrence déloyale vis-à-vis des promoteurs qui constituent de véritables groupes de pression sur les collectivités territoriales pour bénéficier de ce foncier, d'après M. LOYAU du bureau d'études Fiabitat Concept. Ces situations combinées aux difficultés réglementaires et juridiques, comme l'absence de statut juridique adéquat, font des éco-hameaux des projets difficiles à mettre en œuvre.

Ainsi à la question de savoir si les éco-hameaux pourraient être considérés comme des outils opérationnels pouvant être utilisés, ou tout du moins favorisés, par les collectivités territoriales, la réponse est, en l'état actuel des choses,

certainement pas. Il s'agit pourtant d'une question légitime dans le sens où comme cela a été démontré dans une étude précédente ces structures permettent de redynamiser suivant différents axes le territoire dans lequel elles s'implantent.

On peut cependant imaginer que ces structures, les éco-hameaux, pourraient représenter un atout pour le développement local des territoires ruraux à condition de réaliser certaines modifications, en complément de celles déjà mises en place par la loi (modification des PLU par la loi ENE). Tout d'abord, il serait certainement intéressant de mettre en place un label « éco-hameau » et un statut juridique approprié aux formes d'habitat groupé (ce qui est déjà recherché par certaines associations). Le statut juridique adapté permettrait de faciliter le processus de mise en place, aujourd'hui très complexe avec la SCI, et donnerait la possibilité d'inclure des valeurs morales et un projet de vie collectif dans le cadre juridique, tout en permettant d'exclure la spéculation foncière comme le fait aujourd'hui la SCI. Le label, quant à lui, devrait cadrer les projets d'éco-hameaux. Cela pourrait alors permettre de fixer ce qui peut, et surtout ce qui ne peut pas, être mis en place sous le label « éco-hameau ». De plus, ce label pourrait aussi assouplir les caractéristiques des éco-hameaux vis-à-vis de ce qui est accepté ou refusé aujourd'hui dans ces structures, dans l'optique d'intéresser une population plus large. On peut même imaginer un système équivalent à l'obtention du label HQE, c'est-à-dire disposer d'une liste de caractéristiques techniques ou autres, sur des thématiques diverses (environnementale, sociale, agricole, économique, architecturale...) que doit accepter ou refuser un éco-hameau, d'en avoir un certain nombre obligatoires et de pouvoir en choisir d'autres de façon facultative.

Ainsi, on peut penser que dans ces conditions les éco-hameaux seraient des structures plus aisées à mettre en place par les porteurs de projet et donc plus faciles à être impulsées par des collectivités territoriales en milieu rural qui souhaiteraient favoriser les moyens de dynamiser leur territoire. Le caractère opérationnel des éco-hameaux pour les collectivités territoriales serait alors plus évident. Mais celui-ci ne serait pas complet dans le sens où ces structures nécessitent le pilotage de porteurs de projet tout au long de la vie de l'éco-hameau (pour l'organisation de la vie collective quotidienne, l'organisation des prises de décisions...). Il s'agit là d'un rôle qui ne peut être assuré par la collectivité territoriale, car cela nécessite une présence constante et un engagement fort qui ne peut être que celui de quelqu'un qui vit au quotidien dans cet éco-hameau. Pour que se pose la question de la mise en place d'un éco-hameau, il faut alors avant tout pour la collectivité rechercher un, ou des, porteurs de projet motivés.

Cependant, envisager ces solutions pose aussi des questions sur l'avenir et l'évolution des éco-hameaux. Avec l'existence d'un label et d'un statut juridique approprié, la constitution d'éco-hameaux pourrait être considérée par les bureaux d'études et les promoteurs. Cet élément pose la question de la pérennité et de la dérive de la philosophie originelle des éco-hameaux, qui se veulent à l'écart de toutes les logiques économiques des promoteurs. Il peut y avoir un risque de voir se développer des structures identiques sur l'ensemble du territoire national, qui ne prennent pas la peine de s'adapter aux territoires dans lesquels elles s'insèrent.

Une autre question qui doit être posée est celle relative aux emplacements dédiés aux éco-hameaux, notamment par le biais des PLU récents et de la loi

ENE. La création d'un éco-hameau dans une zone agricole, naturelle ou forestière n'est-elle pas problématique du point de vue du mitage et de la diminution des surfaces agricoles ? Peut-on dire que les avantages apportés par l'installation d'un éco-hameau à une commune contrebalancent, ou ont plus de poids, que les inconvénients générés par cette implantation dans une zone agricole ou naturelle ? Lorsque l'on envisage cette question on discerne alors l'intérêt de créer des éco-hameaux à partir de ruines ou d'anciens de corps de ferme. La problématique du mitage et du grignotage des terres agricoles est alors moins forte et le projet d'éco-hameau est plus légitime.

La mise en place des éco-hameaux reste donc un sujet soumis à des questions dont les réponses ne sont pas tranchées et arrêtées. Néanmoins ces structures permettent d'envisager un mode de vie différent, moins centré sur l'individualisme, et de porter des valeurs collectives fortes qui ont parfois été laissées de côté par la société moderne.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

CASSIN I. (2007), *Le PLU : Régime et champs d'application, prévention des contentieux, l'impact de la réforme des autorisations d'urbanisme*, Paris, Editions du Moniteur, 242p.

D'ERM P. et LAZIC P. (2009), *Vivre Autrement: écovillages, habitat groupé, écoquartier*, Paris, Les éditions Eugen Ulmer, 144p.

LA GRANGE C. (2008), *Habitat groupé : écologie, participation, convivialité*, Mens, Editions Terre Vivante, 141p.

MERLIN P. (2009), *L'exode urbain*, Paris, La Documentation Française, 170 p.

Etudes et rapports :

BELOT C. et FRANÇOIS-PONCET J. (2007-2008), N° 428, Sénat, *Rapport d'information fait au nom de la Délégation à l'aménagement et au développement durable du territoire sur le nouvel espace français*

DATAR (2003), *Quelle France rurale pour 2020 ? : Contribution à une nouvelle politique de développement rural durable*, 64p.

RODIER M. (2009-2010), *Le phénomène éco-hameau : quelle influence sur le territoire ?*, PFE, 102 p.

SALEILLES Séverine (mai 2006), *Les entrepreneurs néo-ruraux : un ancrage territorial atypique*, Les mondes ruraux à l'épreuve des sciences sociales, Dijon, pp. 309-324.

SENCEBE Y. et LEPICIER D. (2007), *Migrations résidentielles de l'urbain vers le rural en France : différenciation sociale des profils et ségrégation spatiale*, EspacesTemps.net, 2007/05/10, (Textuel) : 1-42.

Bureau d'études en développement durable Kejal, *Etude sur les habitats groupés écologiques auto-construits*, 98 p.

Revue et magazines :

DARRAGON B. (2008), Habicoop, pour soutenir un autre vivre ensemble, Vivre en habitat écologique collectif, Silence, n° 358 juin 2008

MAYER Emmanuelle (2003), Ecovillages : utopie ou réalité ?, Village magazine, n° 65 novembre-décembre 2003

MERLIN P. (2010), L'exode urbain : causes, formes, conséquences, « Urbain, rural : Lorsque la ville s'ébroue dans le pré », Pouvoirs Locaux, Trimestre N° 85 11/2010

Sites internet :

www.ecohameau-chaumont.fr

ecohameaudandral.over-blog.org

www.habicoop.fr

www.habiter-autrement.org

www.hen44.org

www.installation-campagne.fr/collectif-ville-campagne.php5

www.legifrance.gouv.fr

www.passerelleco.info

www.terredeliens.org

www.vie-publique.fr

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Organisation de l'éco-hameau des buis, en Ardèche.....	37
Figure 2 : Dessin représentant le projet initial d'éco-hameau de Verfeil sur Seye	38
Figure 3 : Droits et responsabilités des deux associés de la SARL.....	47
Figure 4 : Schéma de l'organisation du montage proposé par le Clip	47

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Photo 1 : Culture de la spiruline, ferme du Collet.....	22
Photo 2 : Bassins de culture de la spiruline à la ferme du Collet.....	22
Photo 3 : Animation scolaire : traite des chèvres au Viel Audon	23
Photo 4 : Gîte et séjour au Viel Audon	23

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Evolution de la population dans les espaces ruraux en France entre 1962 et 1999	12
Tableau 2 : Données de base de l'étude Sencébé-Lepicier	14
Tableau 3 : Tableau récapitulatif des principes durables d'un éco-hameau selon ce qu'il refuse ou accepte.....	20

TABLE DES MATIERES

Avertissement	4
Formation par la recherche et projet de fin d'études	5
Remerciements	6
Sommaire	7
Introduction	8
Partie 1 L'exode urbain : l'initiateur d'un phénomène de néo-ruralité à intégrer dans les politiques de développement territorial.....	9
1. L'exode rural compensé par le phénomène de néo-ruralité.....	10
11. Une tendance démographique qui s'inverse au profit des communes rurales	10
a) Qu'est-ce que le rural aujourd'hui ?	10
b) L'exode urbain : générateur de flux de migration de néo-ruraux vers l'espace rural.....	11
12. Qui sont ces néo-ruraux ?.....	13
13. Quel espace rural est privilégié par les néo-ruraux ?.....	14
a) Une sélection par l'âge	15
b) Une sélection sociale moins tranchée	15
c) Un impact secondaire de la néo-ruralité : les installations dans le rural isolé.....	16
2. Une écologisation des modes de vie.....	17
21. Une multiplicité des concepts de modes de vie écologiques	17
22. Les spécificités d'un concept d'habitat groupé : l'éco-hameaux.....	18
23. Une capacité à dynamiser un territoire	20
a) Un apport démographique	20
b) Le renforcement du lien social.....	20
c) Une consolidation des réseaux associatifs, professionnels.....	21
d) Une économie locale dynamisée.....	21
e) Une valorisation du territoire par les pratiques des éco-hameaux	24
3. Mise en place de la problématique	25
31. Le cadre de l'étude	25
32. La problématique	25
33. Les hypothèses de recherche.....	26
34. Méthode de travail	26
35. Le terrain d'étude	27
a) Localisation des éco-hameaux	27
b) L'éco-hameau de Chaumont-sur-Loire.....	29
Partie 2 Les difficultés de mise en œuvre d'opérations d'habitat groupé sous forme d'éco-hameau	30
1. Des nouveaux modes de vie qui dérangent.....	31
11. Les éco-hameaux sujets aux aprioris communautaristes	31
a) Les préjugés sectaires.....	31
b) Un habitat réservé à des populations aisées.....	31

c) Des modes de cultures en opposition avec la tradition agricole de l'après guerre	32
12. Une étape de concertation indispensable au bon déroulement des projets	33
2. Des contraintes réglementaires et administratives.....	34
21. Le PLU : une potentielle contrainte à la construction écologique	34
a) Des contraintes administratives qui freinent la mise en place des projets.....	35
b) Des règles de constructibilité du PLU parfois non compatibles avec les modes de construction écologiques	35
3. Une absence de cadre juridique relatif à l'habitat groupé qui complique les procédures	38
Partie 3 Qu'existe-t-il comme mesures pour surmonter ces contraintes ?	42
1. Des structures d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage	43
a) Des associations qui aident et accompagnent les porteurs de projet	43
2. Les modifications de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003).....	44
3. Des règles de constructibilité assouplies par la loi ENE du 12 juillet 2010..	45
4. Des statuts juridiques adaptés à l'habitat groupé.....	46
Conclusion.....	48
Bibliographie	51
Table des figures.....	53
Table des illustrations	54
Table des tableaux.....	55
Table des matières.....	56
ANNEXES N°1	58
1. Plaquette de présentation du projet.....	58
2. Le cahier des charges.....	63
ANNEXE N°2	68
ANNEXE N°3	70
ANNEXE N°4	71

ANNEXES N°1

Eco-hameaux de Chaumont sur Loire

1. Plaquette de présentation du projet

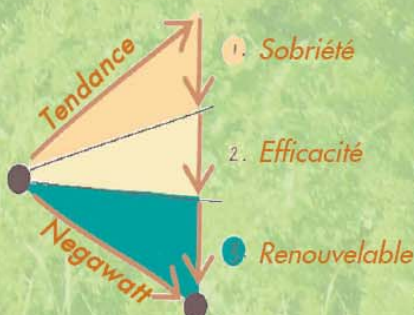
ECOHOMEAU Chaumont sur Loire

POURQUOI UN ÉCOHOMEAU ?

La planète s'épuise
Tout le monde est conscient, grâce aux publications sur la dégradation de l'environnement planétaire de l'urgence nécessaire de rationaliser ses consommations d'énergie et les pollutions environnementales.
Dans le même temps, la diminution des stocks de pétrole, combiné à une hausse des consommations conduit nos sociétés dans une impasse énergétique à court terme.

Il est donc nécessaire d'anticiper et de développer des alternatives à tous les niveaux de consommation (industrie, déplacement, alimentation, habitation).

Les idées changent
*La vie quotidienne dans les bâtiments (chauffage, électricité...) est à l'origine de près de **25% des émissions de gaz à effet de serre**. Comme dans tous les autres domaines, il faut agir sur nos comportements quotidiens, mais il apparaît aussi qu'un urbanisme bien pensé, une conception de maison efficace et la mise en oeuvre de solutions techniques et équipements performants permettent d'améliorer le cadre de vie, tout en diminuant d'un facteur 4 les factures et la pollution.*



Le diagramme illustre les axes de développement durable. Il est divisé en deux parties principales : 'Tendances' et 'Negawatt'. 'Tendances' est représenté par un triangle orange et contient deux points : '1. Sobriété' et '2. Efficacité'. 'Negawatt' est représenté par un triangle bleu et contient un point : 'Renouvelable'. Des flèches indiquent des directions ou des liens entre ces éléments.

1

LA DEMARCHE ECOHAMEAU

1- La construction écologique

Une maison écologique est un habitat conçu par rapport à son environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie de ses occupants. C'est une démarche globale sur l'acte de construire.

Une maison écologique combine ces trois approches :

- Très faibles besoins énergétiques

Approche solaire bioclimatique pour le confort d'hiver et été, parfaite isolation.

- Faible impact sur l'environnement

Matériaux locaux ou nécessitant peu d'énergie à la fabrication et le minimum de pollution environnementale, récupération des eaux pluviales, utilisation d'énergies renouvelables.

- Qualité de vie & santé

Utilisation de matériaux de construction peu émissifs en COV, qualité d'air intérieur, lumière naturelle

2 - Un lieu de vie complet

Le hameau est un village miniature, il n'est ni un parking de maison comme le lotissement, ni un collectif ou tout est partagé. Les parcelles restent privatives, avec des espaces collectifs dédiés. L'organisation du hameau peut être faite sous forme de collectif de voisinage, ou d'une société civile immobilière qui sera chargée de mettre en oeuvre le fonctionnement des éléments collectifs.



ECOHAMEAU Chaumont sur Loire

SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'éco-hameau sera réalisé sur des terrains, anciennement terres viticoles représentant une surface de 16 000 m² constructible. Ceux-ci se trouvent dans une zone proche du centre-bourg et de la Loire, du château et du festival international des jardins (500m) et sont entourés d'espaces boisés et de pâturages.



LA COMMUNE

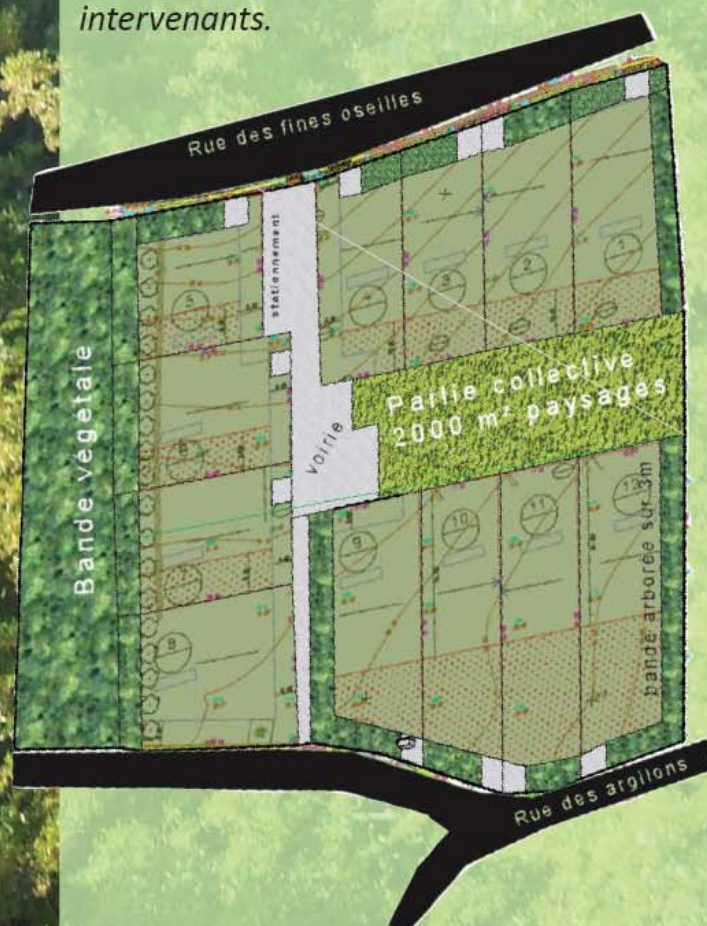
Située en Touraine au coeur des châteaux de la Loire entre Blois, Chambord et Amboise, Chaumont sur Loire est une commune touristique classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Son bourg s'étire sur 2 kilomètres le long de la route principale, bordée d'un côté par la Loire, et de l'autre par le coteau, surplombé de son château du XV^{ème} siècle. Chaumont se trouve à 25 min de Blois en voiture et est proche d'une gare SNCF -Ligne Paris Orléans Tours- (5min en voiture).

LE TERRAIN AUJOURD'HUI



LES AMBITIONS DU PROJET

L'éco-hameau est constitué de 12 parcelles viabilisées, astreintes à un cahier des charges spécifique au éco-hameau. Chaque acquereur est libre ensuite pour le choix des intervenants.



PARCELLISATION

L'éco-hameau est divisé en deux zones:

une zone privative, elle-même divisée en 12 parcelles individuelles et privées;

une zone collective composée d'une voie de desserte et d'une zone d'utilité collective (la zone de service située à l'entrée du chemin). Il a été décidé de réaliser une aire de jeux commune pour les enfants, et différents aménagements paysagers.

Les parcelles sont constituées de manière à pouvoir accueillir des maisons individuelles et des maisons accolées. Les parcelles font entre 800 et 1500 m², et sont entièrement viabilisées.

LE CAHIER DES CHARGES

*Les constructions de l'éco-hameau devront se conformer à un cahier des charges imposant des solutions de **constructions écologiques et bioclimatiques**, en concordance avec les contraintes du plan local d'urbanisation.*

1- *Les maisons devront être réalisées à partir de matériaux d'élévation à hautes performances. Pourront être utilisés la brique monomur ou le béton cellulaire, et toute technique de construction ossature/structure bois. Les murs isolés par l'intérieur ne sont pas autorisés.*

Consommation chauffage + ECS + ventilation : 50 kWh_{ep}/m².an

Fourniture d'une étude thermique justifiant l'obtention des performances minimales

2- *Les maisons seront obligatoirement orientées plein sud, et leur conception privilégiera la mise en place de vitrages sur cette façade.*

Recommandation : 70 % des vitrages au sud.

Le plan d'aménagement du site tient compte d'une clause de "droit au soleil", prévoyant notamment des écarts entre les maisons qui évitent un ombrage mutuel et assurent un ensoleillement optimal.

3- *L'objectif principal étant de remplacer au maximum l'utilisation des énergies fossiles par le recours aux énergies renouvelables, les énergies utilisées pour se chauffer seront le solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, le bois bûches ou granulés, ou la pompe à chaleur géothermique.*

La récupération des eaux de pluie est obligatoire.

AUTOCONSTRUCTION & ACHATS GROUPES

La concertation entre les futurs acquéreurs organisée en amont de la construction peut permettre d'envisager collectivement les achats de matériel afin d'obtenir des remises plus intéressantes.

Les candidats à l'autoconstruction (totale ou partielle) peuvent également envisager leurs besoins de formation collectivement, le regroupement en un lieu de projets écologiques favorise également l'entraide, fonction des compétences de chacun.

2. Le cahier des charges

INTRODUCTION

L'habitat tient une part importante dans les émissions de gaz à effet de serre. Comme dans tous les autres domaines, il faut agir sur nos comportements quotidiens, mais il apparaît aussi qu'une conception adaptée lors des constructions et la mise en oeuvre d'équipements performants lors des rénovations permet de réduire les factures énergétiques et ainsi de réduire nos émissions de gaz à effet de serre. Nous devons créer de l'habitat en s'assurant que le geste de construire aura la plus faible incidence possible sur notre environnement naturel. C'est dans cet esprit que le projet de lotissement écologique a été élaboré.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1. Le cahier des charges permet la définition du projet de lotissement écologique. Toutes les constructions réalisées sur le site seront pensées de manière à réduire leur impact sur l'environnement. **Les constructions seront de haute performance énergétique, utilisant des matériaux écologiques pour leur construction et des énergies renouvelables pour leur consommations énergétiques.** Le cahier des charges et les plans parcellaires définissent des contraintes spécifiques liées à ses aspects, ainsi qu'à la préservation d'une qualité de vie et la préservation de liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un lotissement écologique, dans une démarche de développement durable, qui puisse servir de référence et être reproductible à l'avenir sur d'autres projets.
2. Le présent cahier des charges s'applique à la totalité des lots qui composent le lotissement. Son objet est de fixer son organisation et son fonctionnement au sens des Articles R 315-5 et R 315-9 du code de l'urbanisme.
3. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.
4. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé audit acte et, comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.
5. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

ARTICLE 1 - VENTE DE LOTS

1. Les terrains seront vendus viabilisés aux acquéreurs souscrivant à la portée écologique du projet dans le but de réaliser une construction de maison d'habitation. La réalisation pourra être faite par le constructeur de son choix.
2. La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
3. Tout acquéreur prendra le ou les lots dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

4. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
5. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicale seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 2 - MESURAGE ET BORNAGE

1. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire.
2. Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

SERVITUDES

ARTICLE 1 - SERVITUDES GENERALES

1. Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.
2. Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
3. Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

VIABILITE

ARTICLE 1 - PROPRIETE DU SOL

1. Le sol des voies du lotissement sera la propriété de l'association syndicale qui en assurera la gestion et l'entretien.
2. Tous les propriétaires des lots ou leurs représentants auront, sur ces rues, des droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur les voies du lotissement que leurs lots soient ou non contigus à ces voies.

ARTICLE 2 - DECHARGE ET DEPOTS

1. Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
2. Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements ont été prévus en plan de masse.
3. Il ne pourra être fait, sur la voirie, de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les occupants de logements pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros-oeuvre des logements les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.
4. Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître de sa parcelle tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.
5. Les habitants effectueront le tri de leurs déchets. Les déchets seront déposés dans les conteneurs prévus à cet effet par la commune. Les déchets verts devront être compostés et valorisés comme fertilisant naturel.

ARTICLE 3 – GESTION DES EAUX

1. Les eaux polluées seront récupérées et traitées par la station d'épuration de Chaumont- sur- Loire. Toutes les parcelles sont prévues pour être raccordées au réseau d'assainissement de la ville et bénéficieront de ce service.
2. Toutes les parcelles devront être équipées d'une citerne de 5000L minimum, qui permettra la rétention et le stockage des eaux de pluie. Elles pourront être valorisées pour les usages extérieurs et pour tous les usages intérieurs non-potables.

UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 1 - VOIRIE

1. Les eaux de surface s'infiltreront directement et naturellement dans le sol au travers des revêtements de voirie perméables. Cette mesure permet de ne pas engorger les canalisations communales lors des orages violents. Elle limite fortement la quantité d'eau évacuée vers les équipements communaux.
2. La voirie sera réalisée avec du calcaire 0/150 en fond de forme et du calcaire 0/20 en finition.
3. De même, les passages et servitudes qui desservent les parcelles doivent être entretenus par les riverains qui en ont l'usage.
4. Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.
5. Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

ARTICLE 2 - LA PARCELLE

1. Droit au soleil.

Les constructions seront bioclimatiques. Le plan d'aménagement du site tient compte des besoins en énergie solaire en prévoyant notamment des écarts entre les maisons qui éviteront un ombrage mutuel et assureront un ensoleillement optimal. Les zones constructibles tiennent compte de l'ombrage porté par les constructions proches, de manière à ce que cette ombre ne porte préjudice au fonctionnement des constructions attenantes. Les arbres ou plantations devront être choisies de façon à assurer aux parcelles attenantes un droit au soleil.

2. La végétalisation du lotissement aura pour objectif d'optimiser le confort thermique et visuel des habitants. Une haie brise-vent d'une hauteur comprise entre 10 et 15 mètres est prévue au nord-ouest afin de protéger les habitations des vents dominants. Elle sera réalisée avec des essences locales. La végétalisation inclura également des zones végétalisées qui apporteront un confort visuel et esthétique.

3. Dans le but de maintenir la biodiversité locale, la végétalisation des parcelles sera effectuée avec des essences et espèces régionales. La plantation d'espèces exotiques ou exogènes au climat est interdite.

La séparation des parcelles par des clôtures n'est pas obligatoire, mais si des clôtures sont réalisées, elles devront être choisies parmi les modèles proposés suivants. Toute autre forme de clôture que celles proposées sont interdites.

4. Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement chaque parcelle devra être soigneusement entretenue. Si des clôtures sont réalisées, elles devront être maintenues en bon état.

5. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

6. Pour ne pas nuire à la biodiversité, l'usage de pesticides de synthèse (fongicides, herbicides, insecticides etc.) est interdit sur les parcelles privées, collectives, et dans les habitations. L'usage de pesticides naturels est autorisé, mais devra être raisonné.

ARTICLE 3 - LES CONSTRUCTIONS

1. La conception des maisons du lotissement doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif des constructions est de diviser par 4 les émissions globales de GES pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage.

2. Toutes les constructions seront de haute qualité environnementale et énergétique. Les besoins en énergie maximum sont fixés à 50 kWh/m² SHON/an et intègrent les consommations primaires de chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation. Le calcul des consommations intégrera les facteurs de pondération suivants:

- Biomasse (bois): 0,5
- Energies fossiles (fioul, gaz): 1
- Electricité: 2,58

3. Une étude thermique sera réalisée et annexée au dépôt du permis de construire. Elle sera également liée à l'acte de vente de la parcelle. 4.70% des vitrages de la maison devront se trouver entre le sud-est et le sud-ouest. L'implantation de la maison sur la parcelle devra se faire en fonction de l'orientation et de la course du soleil, des vents dominants, de l'ombre portée sur les maisons environnantes.

5. Les constructions pourront être équipées de capteurs solaires thermiques pour l'alimentation en eau chaude sanitaire et chauffage, quelque soit leur intégration architecturale ou leur aspect.

6. Les acquéreurs pourront faire réaliser une étude de sol pour dimensionner les fondations de leur construction.

7. Les huisseries et menuiseries extérieures pourront être peintes, lazurées, ou laissées naturelles, mais elles devront être en bois. Les menuiseries en PVC et en aluminium (sauf si c'est un mixte bois/alu) sont interdites. Les façades pourront être recouvertes avec un enduit traditionnel, à la chaux ou terre, ou en bardage (peint, lazuré ou naturel). Les bardages en PVC sont interdits.

8. Matériaux d'élévation:

L'utilisation d'un matériau structural doublé par l'intérieur, comme le parpaing de ciment ou la brique de terre cuite de 20 cm sera interdit. Toute technique en isolation répartie: monomur de terre cuite, béton cellulaire, ossature bois et isolation par l'extérieur sera autorisée.

9. Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants:

- ardoise naturelle;
- tuiles de pays, couleur terre ou ardoisée;

Les toitures pourront être végétalisées sur la base d'un projet contemporain.

ARTICLE 4 - SANCTION COMMUNE AUX ARTICLES 1-2-3 DU PRESENT TITRE

1. Dans les cas du non respect des obligations citées aux articles 1-2-3, l'Association Syndicale pourra en exiger le respect.

ENVIRONNEMENT SONORE

1. Les habitants devront respecter le décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, en adoptant un comportement qui ne porte atteinte à la tranquillité de leurs voisins.

GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 1 -ASSOCIATION SYNDICALE

1. Il sera constitué, dans les conditions où l'article R 315-6 du Code de l'Urbanisme s'applique entre tous les propriétaires des lots constructibles du lotissement, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'Association Syndicale pour les lots constructibles ou bâtis non vendus.

2. En conséquence, font obligatoirement partie de cette Association Syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles ou bâtis faisant partie du lotissement.

3. Le fonctionnement de cette Association est fixé par ses statuts dont un original est annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 -LITIGES ENTRE ACQUEREURS

1. Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

ARTICLE 3 -CHARGES

1. Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 4 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1. La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 5 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

1. Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

2. Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Avis de Monsieur Le Maire

ANNEXE N°2

Société Civile Immobilière

Ce cadre juridique sans but lucratif propose un nouveau type de rapport à la propriété. Ce concept fonctionne un peu partout dans le monde, on parle même de 40 % des logements à Oslo fonctionnant ainsi. Il est institué par des personnes qui par un contrat conviennent d'affecter des biens communs en partage, en vue de les louer ou de les mettre à disposition gratuite de ses associés.

Cette association permet d'éviter d'entrer dans la logique spéculative du marché immobilier, grâce à la mise en commun des capitaux de tous les coopérateurs, et de proposer ainsi des mensualités inférieures à celles du marché. Si chacun aligne ses besoins à ceux des autres et se met en situation de responsabilité collective, cela permet même à des ménages modestes d'accéder à la propriété, moyennant un apport financier raisonnable.

Les principes coopératifs favorisent l'intégration de tous les habitants dans la vie de l'immeuble. Pour devenir membre de la coopérative, il suffit d'acquérir un certain nombre de parts sociales suivant les possibilités de chacun, en échange de quoi la personne reçoit une participation financière dans le bâtiment correspondant à la valeur de son apport. Le cumul de toutes ces ressources financières permet de gérer le patrimoine immobilier sans obliger les moins nantis à disposer d'un capital minimum. Cela permet également de constituer plus facilement les 20 % d'apport de capital exigé par les banques. Ce cadre juridique repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. Chacun possède une part de la coopérative, mais non le logement qu'il habite. La propriété est partagée, elle appartient juridiquement à l'association d'habitants, donc indistinctement à tous les associés la constituant.

Bien que personne ne soit propriétaire de son habitation, chacun peut légitimement revendiquer son droit de propriété d'une part de l'ensemble des bâtiments. Plus que locataire, chacun est collectivement propriétaire de parts sociales. Néanmoins, il peut y avoir des partenaires coopérateurs non habitants. Chaque coopérateur s'engage à assumer collectivement la gestion des bâtiments et prend part aux décisions relatives à l'organisation de l'activité de la coopérative à raison d'une voix par personne. Comme tout le monde participe aux tâches d'entretien ou autres projets communautaires, cela permet de réduire les coûts et ainsi d'offrir des loyers modérés. L'association signe un bail avec chaque locataire, lequel paye un loyer qui permet d'assurer le remboursement du prêt souscrit et prend en charge la gestion courante de l'immeuble. Le loyer est calculé le plus près possible des coûts de fonctionnement et n'augmente que lorsque les coûts de la coopérative augmentent.

Les décisions importantes sont prises en assemblée et les associés devront s'entendre selon les règles de majorité fixées par les statuts, voire à l'unanimité selon les statuts.

Les parts sociales seront remboursées par la coopérative lorsque le coopérateur décidera éventuellement de quitter son logement. [...]

Cette formule conserve par ailleurs une certaine souplesse dans la mesure où elle laisse libre celui qui le souhaiterait de se retirer du projet en trouvant un remplaçant.

ANNEXE N°3

L'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 28 janvier 2011)

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article [L. 110](#) et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

ANNEXE N°4

Liste des éco-hameaux recensés sur la carte de localisation (Partie 1, 3., 35., a))

Eco-hameaux existants		
Nom éco-hameau	Commune et code postal	Département
La ferme du Collet	La Penne (06260)	Alpes-Maritimes 06
Eco-hameau Measolle	St. Michel de Chabrilanoux (07360)	Ardèche 07
Eco-hameau Cintenat	Saint Etienne-de-Serre (07190)	Ardèche 07
Eco-hameau Saint Jean Chambre	Saint Etienne-de-Serre (07190)	Ardèche 07
Eco-hameau des buis	Berrias et Casteljou (07460)	Ardèche 07
Le Viel Audon	Balazuc (07120)	Ardèche 07
Les jardins d'Héol	Plumaudan (22350)	Côtes-d'Armor 22
Carapa	Saint Paul-La-coste (30480)	Gard 30
Le pré aux grains	Nort-sur-Erdre (44390)	Loire-Atlantique 44
Eco-hameau d'Andral	Le Vigan (46300)	Lot 46
Eco-hameau de Lezevry	Plouhinec (56680)	Morbihan 56
Eco-hameaux en projet		
Nom éco-hameau	Commune et code postal	Département
Lo Paratge	Allas-les-Mines (24220)	Dordogne 24
Eco-hameau de Barthas	Vabres (30460)	Gard 30
Eco-hameau de Captieux	Captieux (33840)	Gironde 33
Revel	Revel (31250)	Haute-Garonne 31
Eco-hameau du moulin de Busseix	Ladignac-le-Long (87500)	Haute-Vienne 87
Eco-hameau de Sainte-Gemme	Sainte Gemme (36500)	Indre 36
Saint Antoine l'Abbaye	Saint Antoine l'Abbaye (38160)	Isère 38
Saint Herblain	Saint Herblain (44800)	Loire-Atlantique 44
Reynes	Reynes (66400)	Pyrénées-Orientales 66

**Directeur de recherche :
BOUTET Didier**

**PICHELIN Florian
Projet de Fin d'Etudes
DA5
2010-2011**

Titre : Les éco-hameaux ont-ils un avenir dans les stratégies de développement rural ?

Résumé :

Créés dans les années 70 les éco-hameaux connaissent aujourd'hui un regain d'activité. De plus en plus d'individus sont attirés par ces structures qui prônent un mode de vie plus proche et respectueux de l'environnement, ainsi que des valeurs collectives (partage, entraide, liens intergénérationnels...), tout en garantissant à chacun le respect de l'espace individuel. Ces structures permettent en outre de dynamiser les communes dans lesquelles elles s'implantent en générant un apport de population, utile notamment au maintien des services et des commerces locaux. C'est pourquoi l'on observe de nos jours dans les campagnes françaises une recrudescence des projets d'éco-hameaux. Se pose alors la question de savoir si l'éco-hameau peut être envisagé par les collectivités territoriales comme un outil opérationnel de développement pour une commune rurale.

Cependant, il est possible de constater que les porteurs de projet d'éco-hameau sont confrontés à l'heure actuelle à de nombreuses contraintes (culturelles, juridiques, administratives et réglementaires notamment à travers le règlement du PLU) qui retardent et rendent très complexe la mise en place de leur projet. En parallèle de ces éléments, on constate de plus l'existence d'un véritable manque de clarté autour de ce phénomène en raison d'une absence de cadre et de définition précise de l'éco-hameau. Ainsi il est courant de rencontrer sous l'appellation « éco-hameau » des lotissements de maisons écologiques, ou des éco-lieux, qui ne répondent pas à la philosophie initiale de ces structures.

Tout ceci ne contribue donc pas à faire de l'éco-hameau un outil opérationnel appropriable par les collectivités territoriales. Il est alors possible de se demander ce qu'il faudrait modifier ou mettre en place pour y participer.

Mots clés : éco-hameaux, habitat groupé, empreinte écologique, néo-ruraux, exode urbain, milieu rural, contraintes réglementaires, statut juridique, label « éco-hameau », redynamisation des territoires ruraux.