

FÉDÉRATION DE L'HABITAT RÉVERSIBLE  
EN LIEN AVEC PLUSIEURS ASSOCIATIONS TERRITORIALES

# **ÉLABORER DES CHARTES PERMETTANT L'HABITAT RÉVERSIBLE DANS SA COMMUNE**

---

CETTE BROCHURE A POUR OBJECTIF DE DÉFINIR CE QU'EST L'HABITAT RÉVERSIBLE  
ET DE PRÉSENTER LES LEVIERS DONT DISPOSENT LES MUNICIPALITÉS  
POUR METTRE EN PLACE CE TYPE DE CHARTES.

[HTTPS://F-HR.ORG](https://f-hr.org)  
[CONTACT.FHRM@GMAIL.COM](mailto:CONTACT.FHRM@GMAIL.COM)

# SOMMAIRE

- 3 - INTRODUCTION
- 4 - LA SOUVERAINETÉ LOCALE DES MAIRIES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'URBANISME
- 5 - QU'EST CE QUE L'HABITAT RÉVERSIBLE ?
- 8 - LA CRISE DU LOGEMENT
- 9 - L'HABITAT RÉVERSIBLE, UNE SOLUTION COMPLÉMENTAIRE
  
- 11 - CHERCHER DES SOLUTIONS INCLUSIVES, LA CHARTE D'ENGAGEMENT RÉCIPROQUE
- 14 - SÉCURISANT POUR LES HABITANTS
- 15 - SÉCURISANT POUR LES MAIRIES
- 18 - UN OUTIL DÉJÀ ÉPROUVÉ PAR PLUSIEURS COMMUNES
  
- 21 - ASTUCE DE MISE EN ŒUVRE
- 22 - L'ÉLABORATION D'UNE CHARTE, UN PROCESSUS DÉMOCRATIQUE
- 29 - AIDE À LA MISE EN PLACE
- 30 - CONCLUSION
  
- 31 - ANNEXE 1 : LE CADRE LÉGAL EXISTANT
- 33 - ANNEXE 2 : ETUDE DU CEREMA ANALYSANT LE CYCLE DE VIE D'UN DÔME GEODÉSIQUE
- 34 - ANNEXE 3 : ETUDE DU CEREMA ANALYSANT LE CYCLE DE VIE DE LA MAISON EN A
- 35 - ANNEXE 4 : ETUDE DU CEREMA ANALYSANT LE CYCLE DE VIE DE L'EMPIRE STATE CABIN

## FACE À LA CRISE DU LOGEMENT, DE NOUVELLES FORMES D'HABITATS ALTERNATIFS ONT ÉMERGÉ CES DERNIÈRES ANNÉES.

**Leur point commun : un impact limité sur l'environnement,** notamment grâce à leur caractère réversible, c'est-à-dire non-artificialisant pour le sol.

Ces installations, bien que porteuses de solutions innovantes, restent souvent en dehors du cadre légal, faute de réglementation adaptée. La loi ALUR de 2014, pourtant ambitieuse, s'est révélée difficile à appliquer concrètement.



**Pour combler ce vide juridique, les collectivités peuvent adopter des chartes locales encadrant le développement de l'habitat réversible.**

**Ces outils permettent d'accompagner les porteurs de projets tout en sécurisant les engagements réciproques entre habitants et institutions.**

## LA SOUVERAINETÉ LOCALE DES MAIRIES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'URBANISME

**Les mairies ont le droit  
- et la responsabilité -  
de décider comment  
on habite leur territoire.**



II

Elles disposent d'un pouvoir local réel, qui leur permet d'agir selon les besoins et les valeurs de leur commune.

Créer une charte pour encadrer l'habitat réversible, ce n'est pas sortir du cadre : c'est exercer leur rôle.



Celui de penser le vivre ensemble, de protéger les sols, et d'ouvrir des alternatives là où les modèles classiques ne répondent plus.



## QU'EST CE QUE L'HABITAT RÉVERSIBLE ?

ON QUALIFIE DE "RÉVERSIBLE" TOUT HABITAT QUI PEUT ÊTRE FACILEMENT DÉMONTÉ OU DÉPLACÉ, AUTREMENT DIT, QUI NE LAISSE PAS D'EMPREINTE IRRÉVERSIBLE SUR LE SOL.

LE TERRAIN N'ÉTANT PAS DÉFINITIVEMENT ARTIFICIALISÉ, IL PEUT FACILEMENT RETROUVER SON ÉTAT INITIAL.

**Il est aussi  
appelé  
habitat léger.**

## POURQUOI L'HABITAT RÉVERSIBLE ?

Il est insuffisant de définir l'habitat réversible ou léger par son seul caractère non-artificialisant pour le sol. Les habitats réversibles peuvent être :

### MOBILES

monté sur roues ou flottant, cet habitat permet de se déplacer librement sur les routes .

Exemples :

- Tiny houses,
- caravanes,
- roulotte...

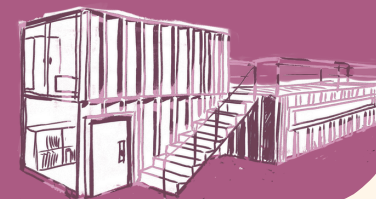


### TRANSPORTABLES

il peut être déplacé par traction, en convoi exceptionnel, par voie routière

Exemples :

- Mobile home,
- conteneur aménagé...

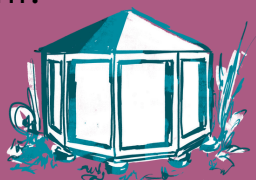


### DÉMONTABLES

l'habitat est conçu pour être désassemblé, déplacé et réassemblé facilement.

Exemples :

- yourte,
- maison en pétales...



### BIODÉGRADABLES

conçu à partir de matériaux naturels, à même de se décomposer naturellement une fois détruit.

Exemples :

- kerterre,
- maisons terre-paille (en partie démontable et en partie compostable)...



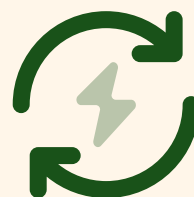
IL EXISTE UNE VRAIE DIVERSITÉ DE PROPOSITIONS  
QUI ONT EN COMMUN D'ÊTRE :

**Des petits  
volumes  
habitables**



**Peu énergivore**

- Pour la construction
- le fonctionnement
- l'entretien



**L'HABITAT  
RÉVERSIBLE**

**Non  
Artificialisant**

répond aux objectifs  
nationaux et européens  
en termes de protection  
des terres agricoles



**Accessible  
financièrement**

De par sa dimension  
réduite. Et son caractère  
déplaçable, fait qu'il n'est  
pas indispensable d'être  
propriétaire du terrain  
que l'on occupe.



LES MODÈLES ÉCONOMIQUES  
DE CES HABITATS PEUVENT  
AVANTAGEUSEMENT  
COMPLÉTER L'OFFRE  
D'HABITAT CONVENTIONNEL  
SUR UN TERRITOIRE.

## LE CONTEXTE

# LA CRISE DU LOGEMENT

### CRISE SOCIALE

Cette crise est sociale puisque la spéculation liée à la crise économique ont rendu hors d'atteinte pour de trop nombreuses personnes l'accès à la propriété, ou même au parc locatif.

### CRISE ÉCOLOGIQUE

C'est aussi une crise écologique puisque le bâtiment est la première cause d'émission de gaz à effet de serre. Le défi de la transition écologique du bâtiment est immense et se pose pour tout un chacun.

### D'APRÈS LE 30È RAPPORT DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT (2025)

En France l'état du mal-logement **ne fait que s'aggraver** : 350000 sans domicile, le nombre de personnes ayant glissé dans la pauvreté est en hausse, tout comme les demandes de HLM (2,7 millions de pers en attente d'un logement social), ainsi que les expulsions, 11,2 millions de pers. en situation de pauvreté monétaire, 600 000 de plus entre 2017 et 2022.

## L'HABITAT RÉVERSIBLE, UNE SOLUTION COMPLÉMENTAIRE

### Parce que l'habitat réversible offre

**Des solutions sociales**  
de part son coût réduit



**Des solutions écologiques** en  
développant des modèles sobres  
(études du CEREMA en annexe)



**De très nombreuses personnes  
ont déjà fait ce choix d'installation  
malgré un cadre légal inadapté.**

### **Cela oblige à trouver une manière agile et juste d'accompagner cette dynamique.**

Malgré sa pertinence, et faute d'un cadre légal adapté, ces citoyens sont exposés, à la tolérance des élus locaux, des voisins, des préfectures. Ces installations peuvent être assimilées à n'importe quelle infraction à l'urbanisme (piscine, abris de jardins, extensions non déclarés) et faire l'objet de poursuites, plongeant leurs occupants dans une grande fragilité.

**RESTE QUE LE DÉVELOPPEMENT INFORMEL  
DE L'HABITAT RÉVERSIBLE POSE D'AUTRES QUESTIONS,  
QUI ENGAGENT LA RESPONSABILITÉ DES COMMUNES :**

**L'habitat réversible  
participe-t-il au mitage  
du territoire ?**

**Comment assurer la  
sécurité de leurs  
occupants ?**

**Comment prélever  
l'impôt pour ces  
installations non  
cadastrées ?**

**Qu'en est-il de  
l'assainissement ?**

## CHERCHER DES SOLUTIONS INCLUSIVES

### LE DEVOIR DES COLLECTIVITÉS EST DE :

- protéger les citoyens,
- faire respecter le droit au respect de la vie privée et familiale
- prendre en compte la diversité des constructions sur son territoire

Les communes ont pour devoir de **régulariser en priorité une installation illicite afin de ne pas fragiliser plus encore les populations concernées.**

COMMUNE

CHARTÉ  
D'ENGAGEMENT  
RÉCIPROQUE

USAGER  
D'HABITAT  
RÉVERSIBLE

**Un engagement réciproque, cadré par une charte permet de sécuriser à la fois les mairies** en posant des réponses claires aux questions de l'assainissement, de l'accès pour les secours, de l'impôt, **tout en garantissant aux occupants la tranquillité et la pérennité de leur domicile.**

## CE QUE PERMET UNE CHARTE

**Une charte communale d'accueil de l'habitat léger et réversible permet à une mairie de définir une stratégie d'installation et ainsi de reprendre la main sur la question de l'urbanisme sans attendre l'élaboration d'un PLUI ou sa refonte.**

La charte fixe des règles locales claires qui permettent d'**encadrer les projets** de manière responsable, transparente et équitable **sur** :

- L'esthétique,
- la durée d'occupation,

- l'assainissement,
- l'intégration paysagère,
- etc.

C'est **un outil souple, adopté en conseil municipal**, qui donne aux porteurs de projet un cadre compréhensible, négociable et adapté au territoire.



## CE QUE PERMET UNE CHARTE

**Alors que certaines préfectures déploient de plus en plus de chartes “anti cabanisation” à visée répressive, cette charte communale permet à l’inverse de poser un cadre d’accueil assumé, lisible et cohérent.**

La charte permet à la commune d’assouplir la régularisation là où elle le souhaite, en réponse à des besoins locaux :

- habitat accessible,
- soutien à l’installation agricole ou artisanale,
- lutte contre la précarité,
- projets collectifs ou éco-citoyens.

**PLUTÔT QUE DE SUBIR, LA COMMUNE CHOISIT D’AGIR ET DE MONTRER QU’ELLE PEUT CONCILIER INNOVATION ET PROTECTION DU TERRITOIRE.**



## SÉCURISANT POUR LES HABITANTS

La charte sécurise en premier lieu les habitants. La situation de flou juridique, à laquelle l'immense majorité des usagers d'habitats réversibles est soumise à l'heure actuelle nécessite une action concrète de la part des communes

**LA PERTE DE DOMICILE EST IDENTIFIÉE COMME  
UNE DES PLUS GRAVE CAUSE DE FRAGILISATION SOCIALE.**

**En s'engageant à respecter des règles claires définies par la mairie,  
les habitants signataires s'assurent la sécurité de leur installation.**

Dans la majorité des cas, les difficultés administratives ou contentieuses ne surgissent que lorsqu'un voisin dépose plainte ou signale un problème à la préfecture.

En assumant une position d'accueil et de dialogue, la mairie joue un rôle de bouclier : elle réduit considérablement le risque de procédures ou de sanctions à l'encontre des habitants.

Et, en réduisant le sentiment d'insécurité relatif à une menace répressive, une relation de confiance peut se tisser entre la commune et ses administrés.

## SÉCURISANT POUR LES MAIRIES

**Bien qu'elle ne possède pas de valeur réglementaire ni d'effet juridique contraignant, la charte communale d'accueil de l'habitat léger et réversible permet à une commune de formuler clairement les orientations politiques qu'elle souhaite mettre en œuvre sur son territoire.** Elle sert ainsi à affirmer une position proactive : plutôt que de subir des installations spontanées et non encadrées, la mairie se donne un outil pour les anticiper, les accompagner, et les conditionner à des règles communes.



### LA CHARTE PERMET DONC À LA COMMUNE

- **D'encadrer les projets d'installation** selon des critères qu'elle juge pertinents,
- **D'assurer un traitement équitable des demandes,**
- **De préserver l'intérêt général et les ressources communales,**
- **Et proposer un cadre de reconnaissance** pour les habitants engagés.

Ce faisant, elle **limite les risques d'atteinte à l'ordre public local** (insalubrité, conflits de voisinage, surcoûts d'aménagement) **tout en valorisant une approche cohérente et responsable** de l'habitat réversible.

# LES ÉLÉMENTS SÉCURISANT POUR UNE MAIRIE

La commune peut préciser dans la charte des exigences minimales portant sur :

## 1. Sécurité et santé publique

- Accès des services de secours (pompiers, premiers soins),
- Conditions d'hygiène générale des habitations (ventilation, stockage de l'eau),
- Systèmes de traitement des eaux usées conformes à la réglementation,
- Gestion des déchets individuels ou collectifs.

## 2. Préservation de l'environnement et du paysage

- Intégration paysagère des installations,
- Protection des espaces agricoles et naturels : pas d'artificialisation des sols, pas de pollution, respect de la biodiversité,

## 3. Cohésion territoriale et équité

- Mise en place d'une participation financière locale (redevance ou taxe d'occupation temporaire, à définir en fonction des capacités et des durées),
- Autonomie énergétique et en eau (ne pas engager de coûts supplémentaires pour la commune en matière de raccordements).
- Égalité de traitement entre habitants : les mêmes règles pour tous les usagers de ce type d'habitat,
- Définir des temporalités d'engagement renouvelables (par exemple 10 ans renouvelables, puis réévaluation à 20 ou 40 ans).

## UNE ATTENTION À L'ÉQUILIBRE ET À L'INCLUSIVITÉ DES POPULATIONS

**La charte doit rester un outil d'accueil et de dialogue, non un outil d'exclusion.**

Des critères trop restrictifs ou techniquement exigeants risqueraient :

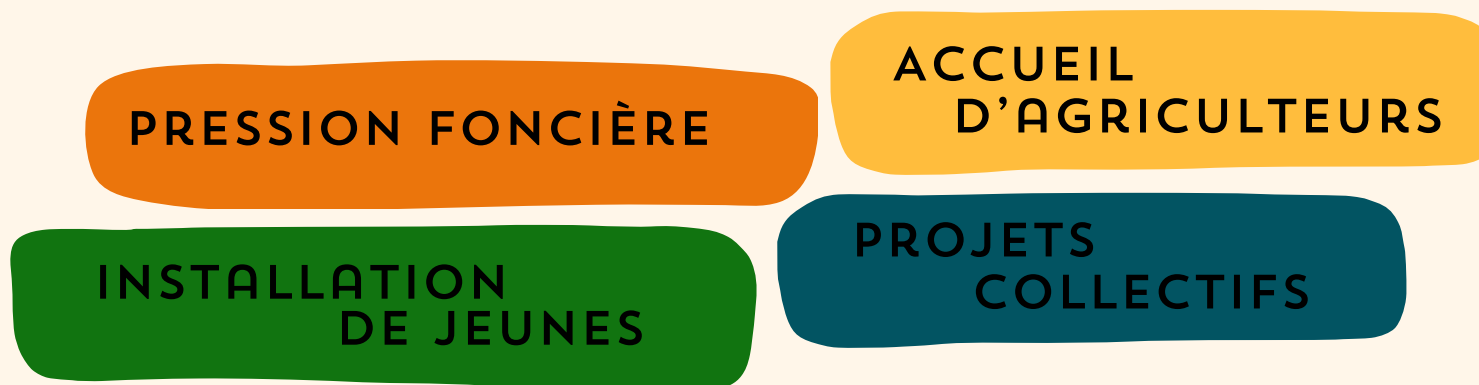
- D'être inapplicables pour des populations modestes ou en situation de fragilité,
- D'être perçus comme discriminants,
- Ou d'aboutir à une mise à l'écart de personnes qui pourraient pourtant contribuer activement à la vie communale.

**Il s'agit donc de trouver un équilibre entre encadrement, équité et accessibilité**, en formulant des critères clairs mais proportionnés, adaptés aux réalités locales.

**CE CADRE PARTAGÉ SÉCURISE LES DEUX PARTIES ET  
ENCOURAGE UNE INSTALLATION SEREINE, DURABLE ET  
RESPONSABLE.**

## UN OUTIL DÉJÀ ÉPROUVÉ PAR PLUSIEURS COMMUNES

Depuis plus de dix ans, plusieurs communes rurales et périurbaines en France ont fait le choix de formaliser une charte communale d'accueil de l'habitat léger ou réversible, en réponse à des besoins locaux concrets :



Ces chartes ont permis d'**encadrer l'installation d'habitats non conventionnels sans conflit majeur avec l'administration**, en posant un cadre clair, concerté et assumé politiquement.

Elles sont aujourd'hui des références pour d'autres communes en quête de solutions équilibrées, entre sécurité juridique, cohésion sociale et transition écologique.



# **Charte pour Habitats Mobiles**

Approuvé par le conseil municipal en date de 27 02 2024

## **CHARTE POUR LES HABITATS MOBILES YOURTES, CARAVANES, ROULOTTES, ...**

L'installation d'une yourte à [REDACTED] est tolérée pour permettre aux personnes d'expérimenter une installation éventuelle progressive dans le village.

Cette charte a pour but de rappeler la démarche de respect du village, de respect du travail qui a été réalisé depuis de longues années et qui donne la particularité de ce lieu ; le respect des autres et de leurs différences.

Nous souhaitons la bienvenue aux nouveaux arrivants.

Il est à considérer que la commune d'[REDACTED] ne dispose pas d'espace et que le camping d'[REDACTED] est trop petit pour organiser un tel accueil.

Aussi, il appartient uniquement aux propriétaires de terrains de parrainer ce projet en toute connaissance de cause.

**Le propriétaire engage sa responsabilité morale pour le choix des occupants.**

### Déclaration en mairie

Conformément à la loi, l'installation d'une habitation démontable ou transportable sur un terrain demande une déclaration en mairie, suivie de son autorisation. La demande d'autorisation doit être déposée en deux exemplaires à la mairie. L'autorisation est accordée pour une durée maximale de trois ans et peut être renouvelée moyennant une nouvelle demande à la mairie. Par ailleurs, l'emplacement doit être validé par la mairie selon les critères d'intégration paysagers. La demande doit être accompagnée de documents justifiant de la réalité de son caractère mobile et/ou démontable

### Installation sur place

Il est conseillé que le propriétaire exige l'assurance « Responsabilité civile » du locataire (risque incendie, caravane qui dévalerait la pente...)

Nécessité d'intégrer l'habitat dans le paysage avec discrétion et esthétique.

Propreté et ordre autour de l'habitat.

L'installation d'une yourte est réservée à l'habitat principal (domiciliation fiscale obligatoire).

### Eau

Si alimentation en eau potable par le réseau communal, il est préconisé l'installation d'un compteur individuel, installé et facturé par la mairie. Le raccordement à l'eau potable et/ou assainissement font l'objet d'une facturation annuelle,

Pour les eaux grises; raccordement au réseau collectif effectué et facturé par la mairie.

Si hors zone assainissement, création d'un puit perdu ou d'une phyto épuration,

Pour toute information complémentaire concernant le raccordement à l'eau potable veuillez vous adresser au référent de la commission « eau » auprès de la mairie.

Si l'habitation mobile est alimentée en eau potable depuis le compteur d'un autre abonné, cet abonné sera facturé selon le tarif « plusieurs habitations » applicable (selon le règlement du service eau potable de la commune)

### Toilettes

Création d'une toilette sèche, plus compost et utilisation de nettoyants écologiques biodégradables.

### Extincteur

Un extincteur incendie doit être présent dans l'habitation mobile

### Parking

Prévoir, si possible sur le terrain du propriétaire une place pour le véhicule du locataire sinon le stationnement se fait sur le parking visiteurs situé à l'entrée du village.

### Taxe

La taxe d'ordures ménagères étant annexée à la taxe foncière du propriétaire le signataire s'engage à y participer.

Le propriétaire cautionne le nouvel occupant en cas d'impayé et assure le suivi du respect de la charte.

La présente charte doit être signée en trois exemplaires par le propriétaire, le locataire et la mairie avant toute installation.

### Participation à la vie du village

Les locataires s'engagent à participer activement à la vie sociale et économique du village.

### Remise en état du terrain

Locataires et propriétaires s'engagent individuellement et solidairement à remettre en état le terrain concerné à la fin de la validité de l'accord actuel, ou de formaliser les changements apportés par un permis de construire ou une déclaration de travaux en bonne et due forme



### NE PAS PRENDRE D'ARRÊTÉ MUNICIPAL

La commune à l'origine de cette charte **a volontairement choisi de ne pas l'accompagner d'un arrêté municipal**, afin d'éviter toute mise en cause de la part de la préfecture.

En procédant ainsi, la charte reste un **document d'orientation politique**, adopté en conseil municipal, mais **sans valeur réglementaire contraignante** : cela permet à la commune de poser un cadre clair, sans risquer d'être attaquée ou annulée par l'administration.

C'est **un choix stratégique, pragmatique et duplicable**, pour les communes souhaitant avancer tout en restant en sécurité.

## L'ÉLABORATION D'UNE CHARTE EST UN PROCESSUS DÉMOCRATIQUE

Une charte n'ayant pas d'opposabilité à la loi (c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de s'appuyer dessus devant un tribunal administratif), il est nécessaire qu'elle soit garantie par les habitants en plus de la municipalité.

**LE PRÉALABLE À CETTE APPROPRIATION PAR LES HABITANTS  
EST LA CO-CONSTRUCTION DE CE DOCUMENT.**

Ici, nous tenterons d'identifier les lieux, processus et éléments qui nous semblent importants à mettre à place ou utiles pour y parvenir .

Bien entendu, il n'existe pas un unique processus démocratique et chaque territoire aura sa manière de faire.

## D'ABORD QUELQUES QUESTIONS À SE POSER :

**Qui va piloter  
l'élaboration du  
document ?**

**Comment parler  
du sujet pour qu'il  
soit accessible ?**

**Quel(s) moment(s)  
d'élaboration ?**

**Comment et quand  
ce document sera-t-il  
amené à évoluer ?**

**Comment  
la charte sera  
validée à la fin du  
processus ?**

On peut diviser ce processus en cinq temps distincts :

**1. Identifier les acteurs potentiels pour constituer un comité de pilotage**

**2. Co-création d'un 1er jet**

**3. Enrichir grâce à la critique**

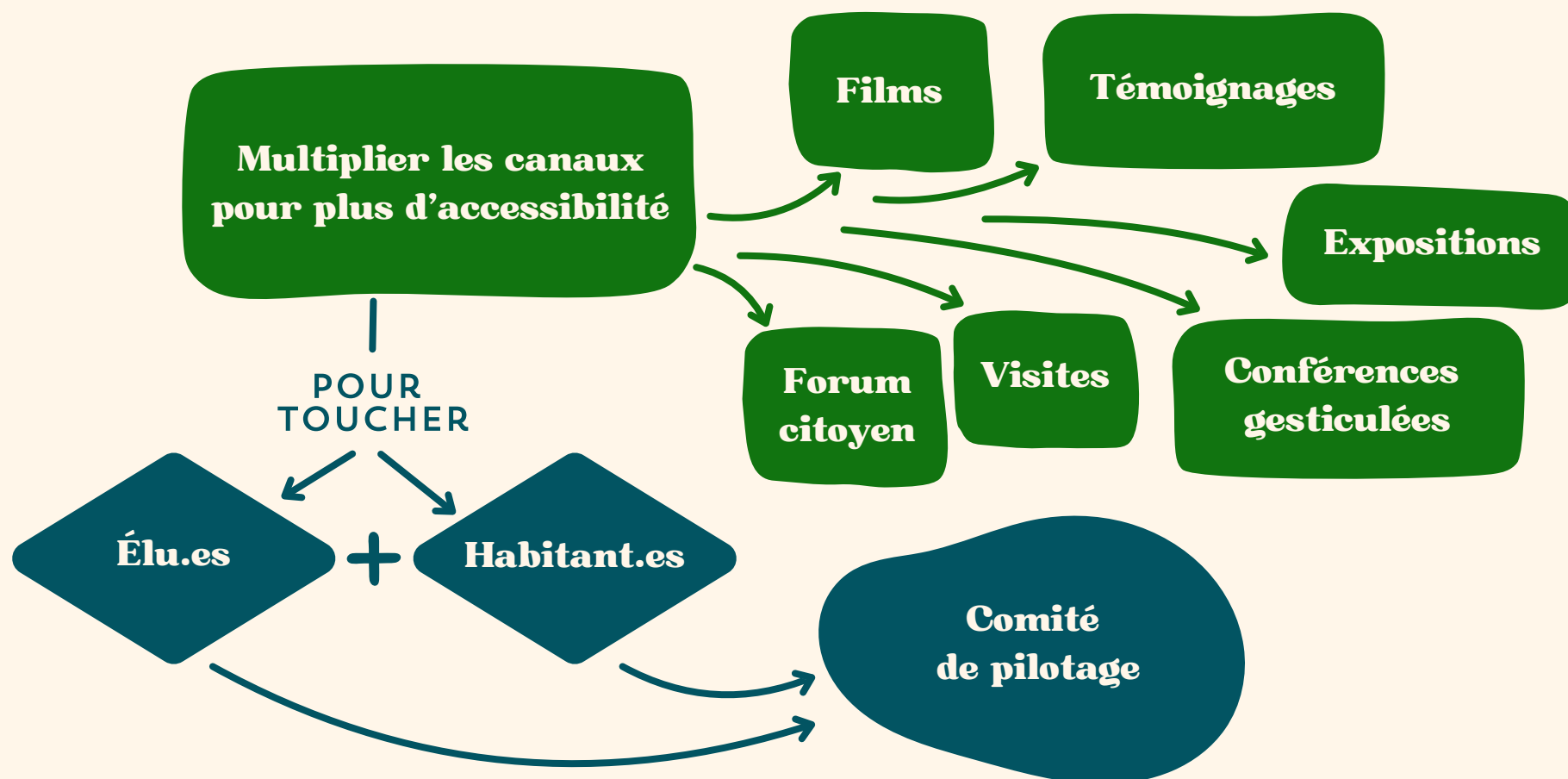
**4. Faire adopter la charte**

**5. Donner vie à la charte**

On peut diviser ce processus en cinq temps distincts :

### 1. Identifier les acteurs potentiels pour constituer un comité de pilotage

Dans un premier temps, il est nécessaire de sensibiliser sur le sujet à travers des moments de présentation (conférence, table ronde, projection, porteur de parole, etc.) pour que les personnes intéressées soient identifiées, qu'elles montent en compétences et soient prêtes à rejoindre un processus d'élaboration.



## 2. Co-création d'un 1er jet

Pour rendre populaire une charte, il est important de soigner le processus de co-construction, d'abord en proposant la création d'un comité de pilotage constitué d'élus et d'habitants (   chaque commune de fixer les règles de proportion, de système décisionnel et d'intégration).

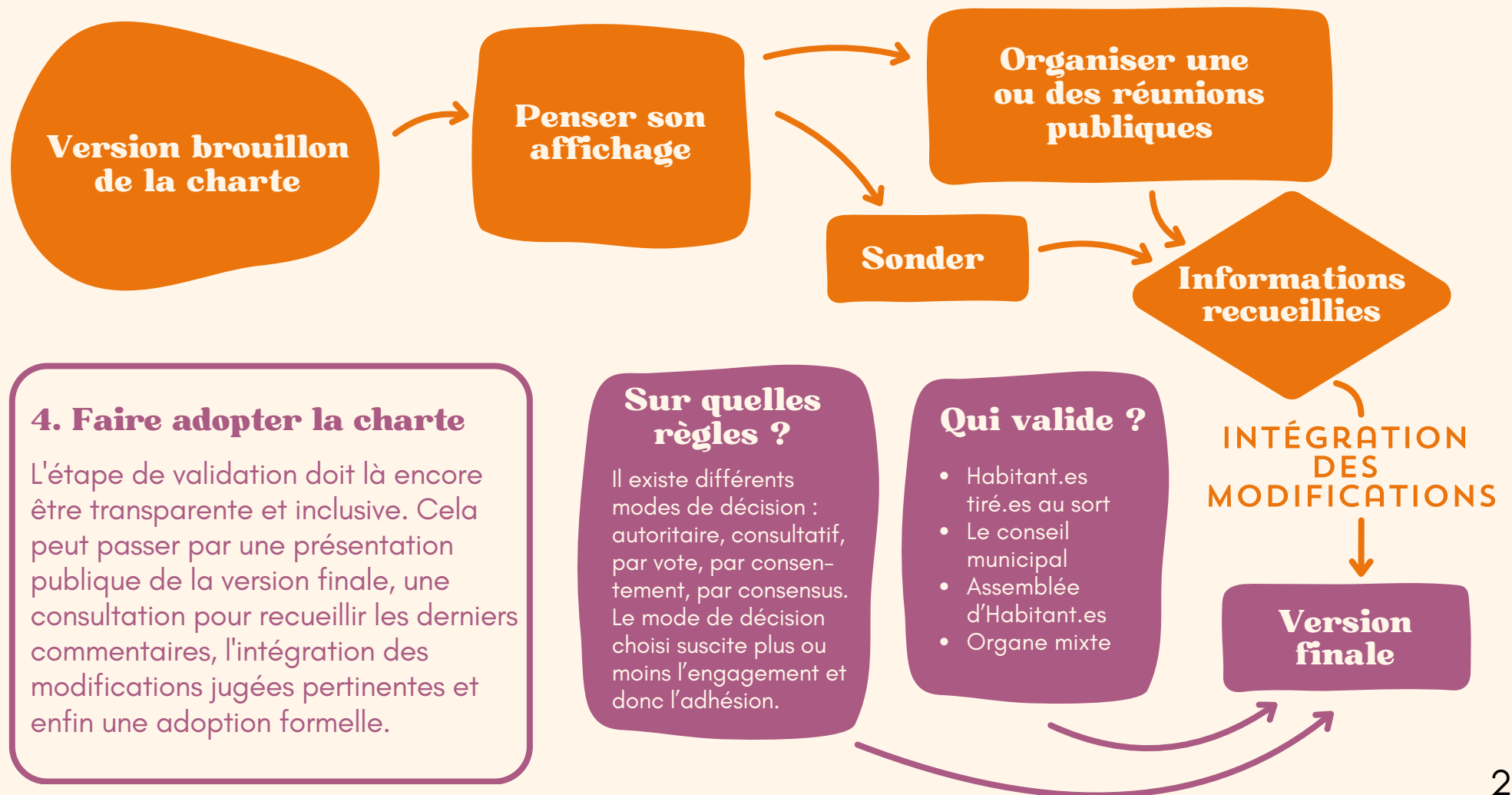
Ce comité a pour rôle d'organiser l'élaboration de la charte et de la soumettre au reste de la population afin de récolter leurs retours.

Après quoi, il pourra être rédigé une première version "brouillon" de la charte.



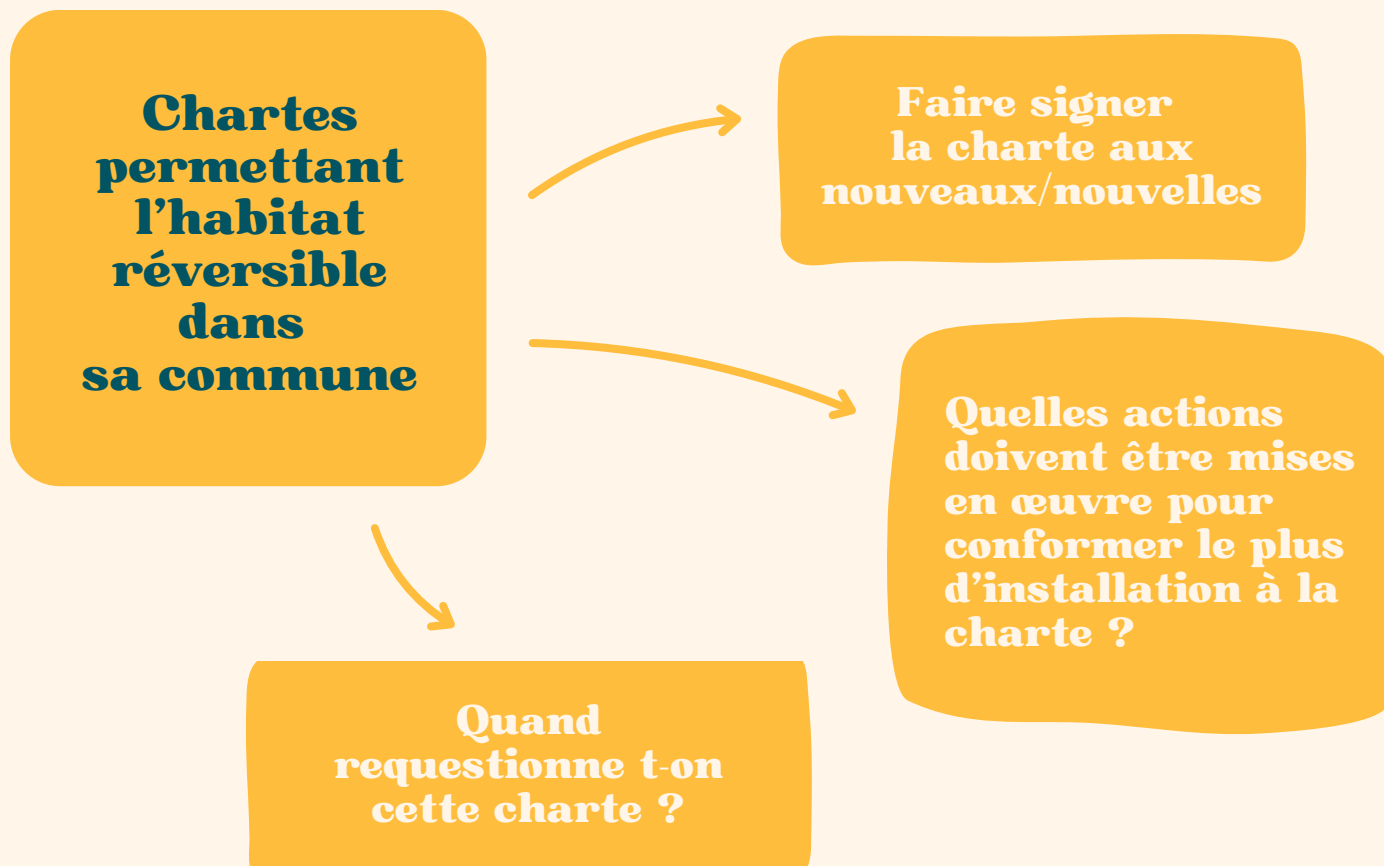
### 3. Enrichir grâce à la critique

Cette première version de travail devra ensuite prendre en compte les critiques. Pour cela, le document sera diffusé en vue d'être amendé. Le fait qu'un texte existe, peut susciter l'attention et la vigilance. Des conflictualités peuvent être évitées grâce à la transparence.



## 5. Donner vie à la charte

L'élaboration de la charte n'est que le début, il faudra ensuite l'adapter selon les usages et l'inscrire dans la durée.





### NOUS VOUS ACCOMPAGNONS

La Fédération de l'Habitat Réversible propose d'**accompagner les communes** dans la mise en place de chartes adaptées à leurs besoins et à leurs ambitions.

Notre démarche est **entièrement sur mesure** : nous travaillons avec vous pour définir les processus les plus pertinents et **adaptés à votre territoire**.

Nos facilitateurs et facilitatrices, spécialement formés à cet accompagnement, peuvent intervenir directement dans votre commune – en collaboration avec les équipes municipales, les agents territoriaux et les habitants – afin de **créer les conditions favorables à l'élaboration et à l'adoption de ces chartes**.

En sollicitant notre expertise, vous **facilitez le travail de vos équipes municipales tout en garantissant une démarche participative**, cohérente et efficace.

Pour plus d'informations ou **pour initier un accompagnement**, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante : [contact.fhrm@gmail.com](mailto:contact.fhrm@gmail.com)

## CONCLUSION

Ce document propose un cadre simple et adaptable pour aider les communes à encadrer et accompagner l'installation d'habitats légers et réversibles. Trop souvent, les élus se retrouvent seuls face à des situations complexes, sans outil clair pour évaluer ou décider. Ce flou fragilise autant les habitants que les collectivités.

**Les chartes locales** permettent justement de sortir de l'improvisation, en créant un cadre partagé, défini collectivement entre élus et habitants. Elles **ouvrent la voie à une politique locale d'accueil de l'habitat réversible, juste, claire et adaptée aux réalités du terrain.**

Nous invitons les communes à s'emparer de cet outil, à le modeler selon leurs besoins, et à participer à une dynamique collective : celle d'un habitat plus soutenable, plus inclusif, et porteur d'avenir pour les territoires



### ANNEXE 1 : LE CADRE LÉGAL EXISTANT

*Nous avons choisi de ne pas faire figurer l'ensemble des réglementations concernant l'habitat réversible pour simplifier la lecture du document. Pour autant, il nous semblait nécessaire de clarifier quelques points légaux ou du moins de vous fournir quelques ressources.*

Actuellement la loi de référence est la **loi ALUR** en ce qui concerne l'habitat réversible, c'est elle qui définit ce dont il s'agit mais aussi les procédures à appliquer selon les documents présents sur une commune. Nous traiterons ici des cas où les habitats sont situés hors d'un périmètre constructibles, puisqu'en ce cas le dépôt d'un permis d'aménager peut permettre de réguler la situation.

### DEUX CAS PRINCIPAUX :

Soit la commune a mis en place un **PLU** ou **PLUI** est en ce cas, le document peut stipuler la création de **STECAL** pour faciliter la création de zones pour faciliter l'installation en habitat réversible. À noter que ces documents sont lourds à mettre en place, plein d'enjeux multiples et qu'en 2025, soit 11 ans après sa promulgation, très peu de ces zones ont été mises en place.

Soit la commune est soumise au règlement national d'urbanisme (**RNU**), dans ce cas, il est permis aux communes d'autoriser des constructions en dehors des zones urbanisées à travers une délibération du conseil municipal et ainsi de régulariser les constructions dans certains cas (se référer à l'**article L111-4 du code de l'urbanisme** pour préciser les limites de ces autorisations).

## ANNEXES

### ANNEXES 2 : ETUDE DU CEREMA ANALYSANT LE CYCLE DE VIE D'UN DÔME GEODÉSIQUE

Analyse du Cycle de vie d'un habitat réversible

ACV d'un dôme géodésique



Rapport d'étude

Janvier 2024



### 3 SYNTHÈSE

Les résultats obtenus suite à l'analyse du cycle de vie du prototype d'habitat réversible « Dôme géodésique » montrent le très faible impact carbone de ce type de logement :

-Impact carbone inférieur de 71% par rapport au seuil de performance fixé pour les logements neufs depuis le 1er janvier 2022 par la Réglementation Environnementale 2020.

-Impact carbone inférieur de 55% au seuil qui sera fixé pour les logements neufs en 2031 par la RE 2020.

Ces résultats prennent en compte les émissions de gaz à effet de serre du dôme ainsi qu'une part représentant un septième d'un bâtiment commun qui sera également implanté sur la parcelle.

**Ce type d'habitat réversible représente donc une solution pertinente à approfondir pour atteindre les objectifs de la stratégie nationale bas carbone de la France à l'horizon 2050.**

**En particulier, ces habitats mobilisent différents leviers inspirants pour arriver à de faibles émissions de gaz à effet de serre :**

- Recours aux matériaux biosourcés
- Recours au réemploi de produits de constructions
- Mutualisation des besoins des habitants (à travers la maison commune)
- Sobriété dans les surfaces déployés dans les habitats.

## ANNEXES

### ANNEXES 3 : ETUDE DU CEREMA ANALYSANT LE CYCLE DE VIE DE LA MAISON EN A

Analyse du Cycle de vie d'un habitat réversible

ACV de la Maison en A



RAPPORT D'ÉTUDE

Novembre 2023



### 3 SYNTHÈSE

Les résultats obtenus suite à l'analyse du cycle de vie du prototype d'habitat réversible « Maison en A » montrent le très faible impact carbone de ce type de logement :

-Si l'on considère la maison en A seule : Impact carbone inférieur de 86% par rapport au seuil de performance fixé en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour les logements neufs depuis le 1er janvier 2022 par la Réglementation Environnementale 2020.

-Si l'on prend en compte les émissions de gaz à effet de serre de la Maison en A ainsi qu'une part représentant un septième d'un bâtiment commun qui sera également implanté sur la parcelle : l'impact carbone en valeur absolue par occupant est inférieur de 41% à celui d'un occupant d'une maison RE 2031.

Ce type d'habitat réversible représente donc une solution pertinente à approfondir pour atteindre les objectifs de la stratégie nationale bas carbone de la France à l'horizon 2050.

En particulier, ces habitats mobilisent différents leviers inspirants pour arriver à de faibles émissions de gaz à effet de serre :

- Recours aux matériaux biosourcés
- Recours au réemploi de produits de constructions
- Mutualisation des besoins des habitants (à travers la maison commune)
- Sobriété dans les surfaces déployés dans les habitats.



## ANNEXES

### ANNEXES 4 : ETUDE DU CEREMA ANALYSANT LE CYCLE DE VIE DE L'EMPIRE STATE CABIN

#### Analyse du Cycle de vie d'un habitat léger

ACV de l'Empire State Cabin



RAPPORT D'ETUDE

Juin 2024



### 3 SYNTHÈSE

Les résultats obtenus suite à l'analyse du cycle de vie du prototype d'habitat réversible « Empire State Cabin » montrent le très faible impact carbone de ce type de logement :

-Si l'on considère l'Empire State Cabin seule :: Impact carbone inférieur de 94% par rapport au seuil de performance fixé en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> pour les logements neufs depuis le 1er janvier 2022 par la Réglementation Environnementale 2020.

-Si l'on prend en compte les émissions de gaz à effet de serre du dôme ainsi qu'une part représentant un septième d'un bâtiment commun qui sera également implanté sur la parcelle : l'impact carbone en valeur absolue par occupant est inférieur de 47% à celui d'un occupant d'une maison RE 2031.

**Ce type d'habitat réversible représente donc une solution pertinente à approfondir pour atteindre les objectifs de la stratégie nationale bas carbone de la France à l'horizon 2050.**

**En particulier, ces habitats mobilisent différents leviers inspirants pour arriver à de faibles émissions de gaz à effet de serre :**

- Recours aux matériaux biosourcés
- Recours au réemploi de produits de constructions
- Mutualisation des besoins des habitants (à travers la maison commune)
- Sobriété dans les surfaces déployés dans les habitats.

### ANNEXE 3 : D'AUTRES PERSPECTIVES EN MATIÈRE D'EXPÉRIMENTATIONS COMMUNALES

En plus du cadre réglementaire et de l'élaboration de chartes communales, il existe d'autres initiatives qui méritent d'être mentionnées.

Certaines communes **à travers un règlement de lotissement** ont permis la création de zones dédiées dans un projet global à l'accueil d'habitat réversible. C'est par exemple le cas de la commune de la Villedieu en Creuse qui dans son écohamneau de la Ribière, intègre deux emplacements pour de l'habitat réversible. Pour se faire, il faut passer par un **permis d'aménager** qui doit être validé en préfecture.

D'autres communes ont fait jouer leur **droit d'expérimentation** pour légitimer l'intégration d'habitat réversible sur leur territoire. De même ce droit doit être avalisé par la préfecture pour pouvoir être mis en place.

Même si ces perspectives sont positives, elles nécessitent une implication importante des municipalités et surtout elle nécessite un passage par la préfecture qui est bien souvent bloquant.