



aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

ARMAYON  
AUCELON  
BARNAVE  
BARSAC  
BEAUMONT-EN-DIOIS  
BEAURIERES  
BELLEGARDE-EN-DIOIS  
BOULC  
BRETTE  
CHALANCON  
CHAMALOC  
CHARENS  
CHATILLON-EN-DIOIS  
DIE  
ESTABLET  
GLANDAGE  
GUMIANE  
JONCHERES  
LA BATIE-DES-FONTS  
LA MOTTE-CHALANCON  
LAVAL D'AIX  
LES PRES  
LESCHES-EN-DIOIS  
LUC-EN-DIOIS  
LUS-LA-CROIX-HAUTE  
MARNIGNAC  
MENGLON  
MISCON  
MONTLAUR-EN-DIOIS  
MONTMAUR-EN-DIOIS  
PENNES-LE-SEC  
PONET-ST AUBAN  
PONTAIX  
POYOLS  
PRADELLE  
RECOUBEAU-JANSAC  
ROCHEFOURCHAT  
ROMEYER  
ROTTIER  
SAINT-ROMAN  
SOLAURE-EN-DIOIS  
ST ANDEOL-EN-QUINT  
ST DIZIER-EN-DIOIS  
ST JULIEN-EN-QUINT  
ST NAZAIRE-LE-DESERT  
STE CROIX  
VACHERES-EN-QUINT  
VAL MARAVEL  
VALDROME  
VOLVENT

# HABITAT LEGER – BEAUMONT EN DIOIS



aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

## HISTORIQUE/CONTEXTE

### ▪ **Beaumont en Diois :**

- 102 habitants,
- 5,8 hab /km<sup>2</sup>,
- 93 logements : 50 RP (35 PO- 14 lco – 2 Logements gratuits), 39 RS, 3 vacants
- 4 logements communaux
- 1 camping municipal - une auberge municipale – 1 laverie publique

### ▪ **Souhais du CM de :**

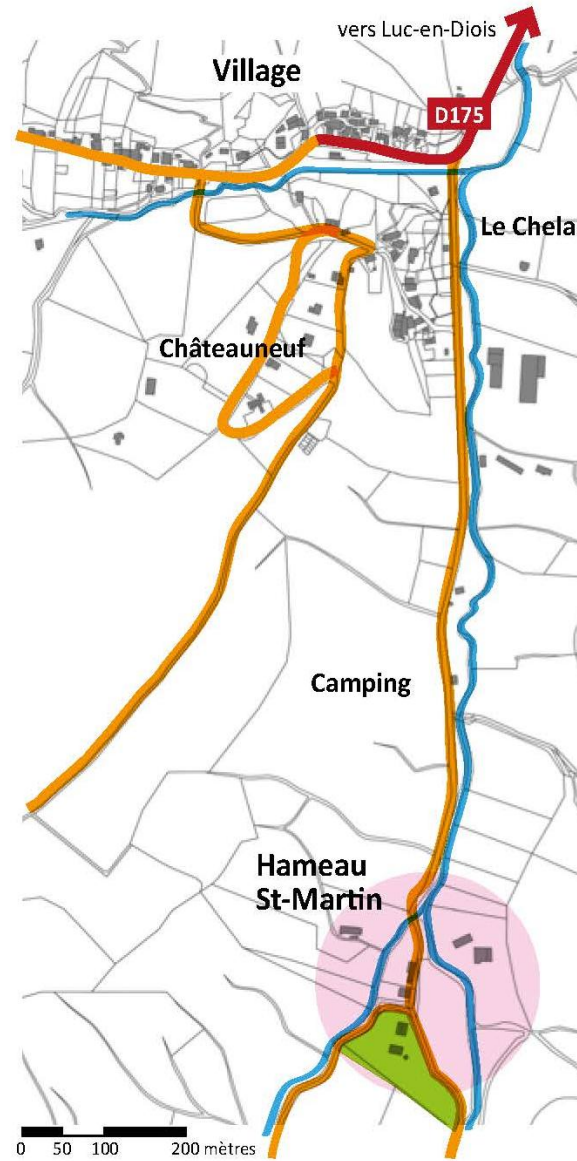
#### ❖ **Répondre à des questions générales :**

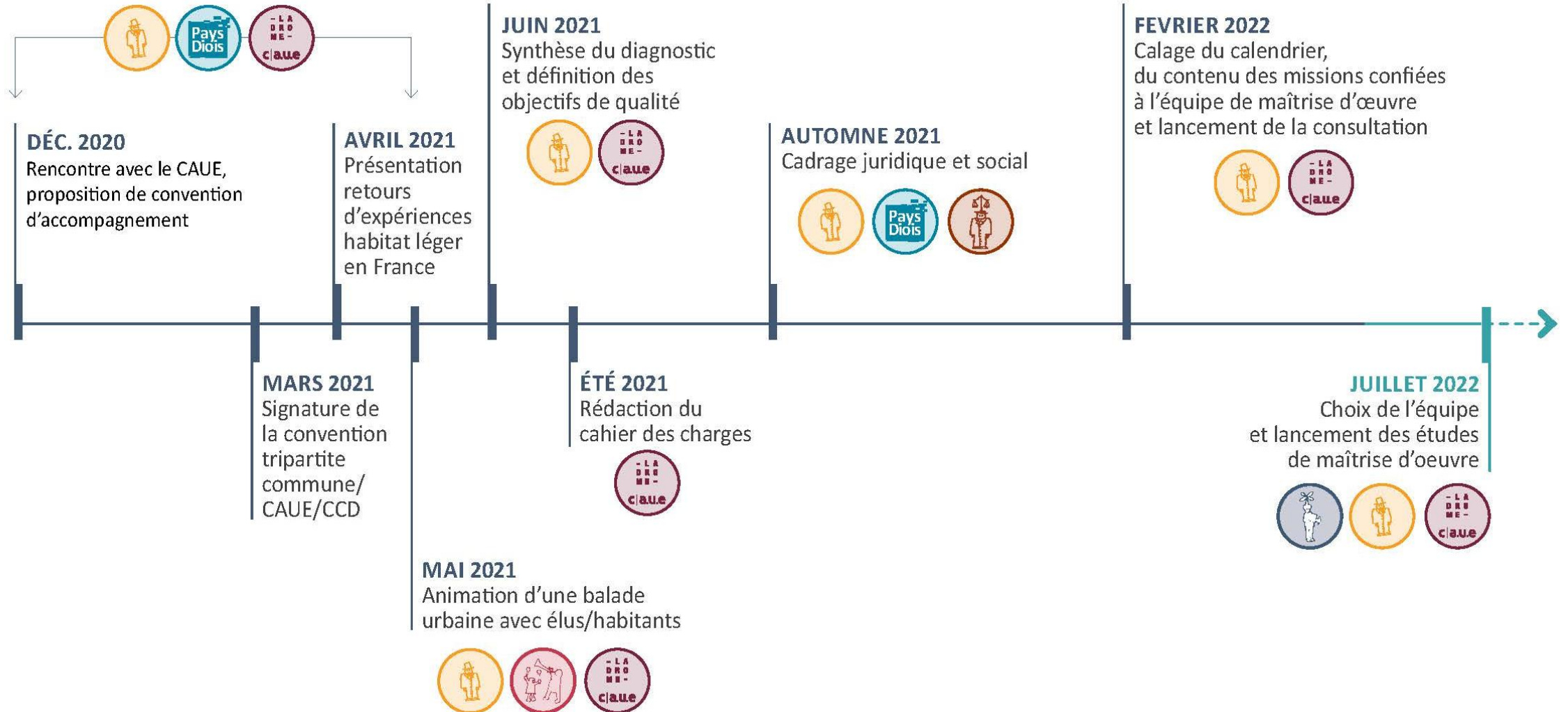
- Présence d'HL en zone NC de la Carte Communale
- Problème d'égalité de traitement :
  - Règles d'urbanisme
  - Charges communales (frais scolarité, entretien des communs)
  - Paiement de l'impôt

#### ❖ **Apporter des réponses positives :**

- Liberté d'exercice du droit de propriété VS règles d'urbanisme pour tous
- Aspirations individuelles VS mixités sociales et urbaines
- Réponse cas par cas VS travail et projet partagé

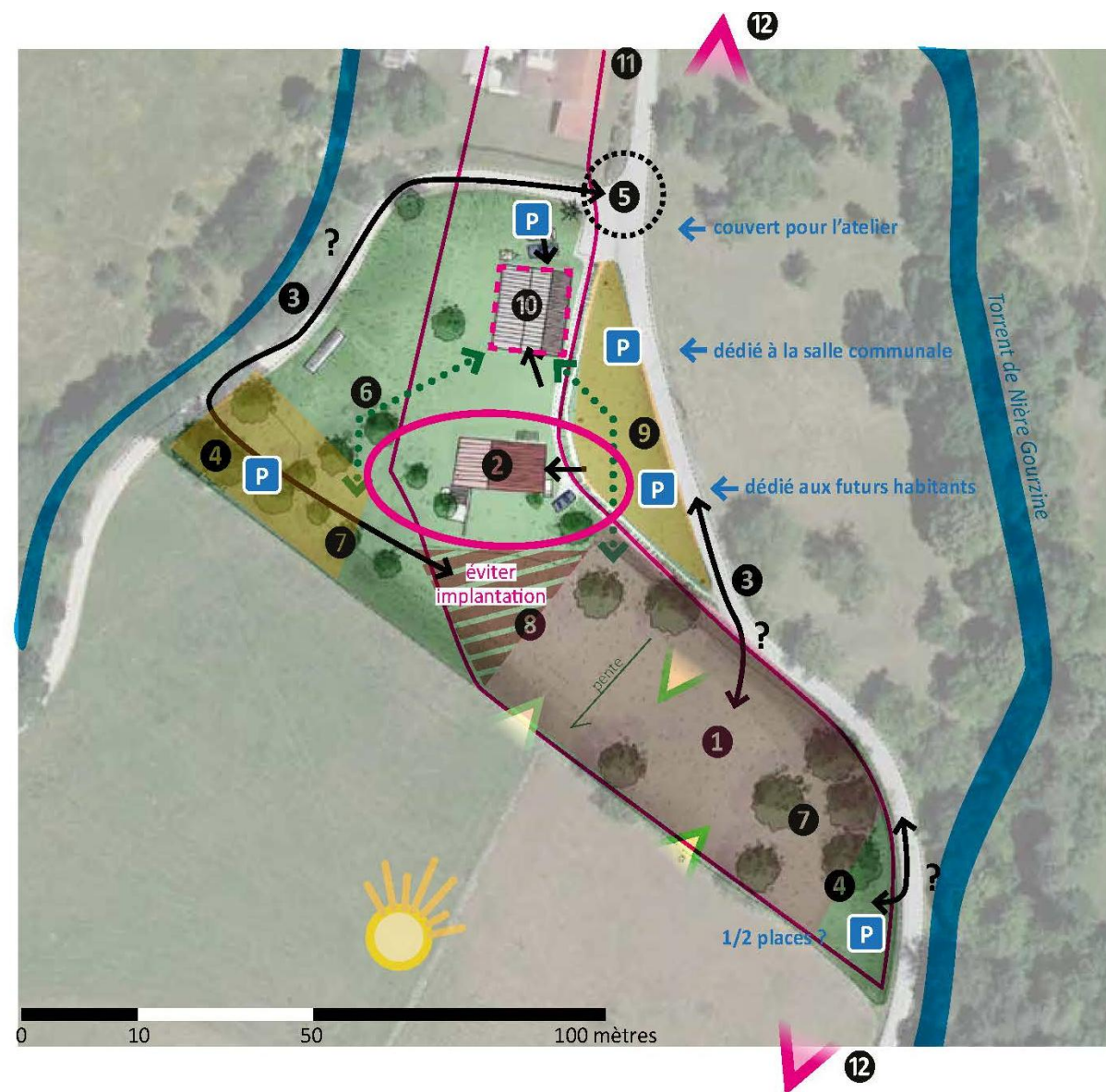
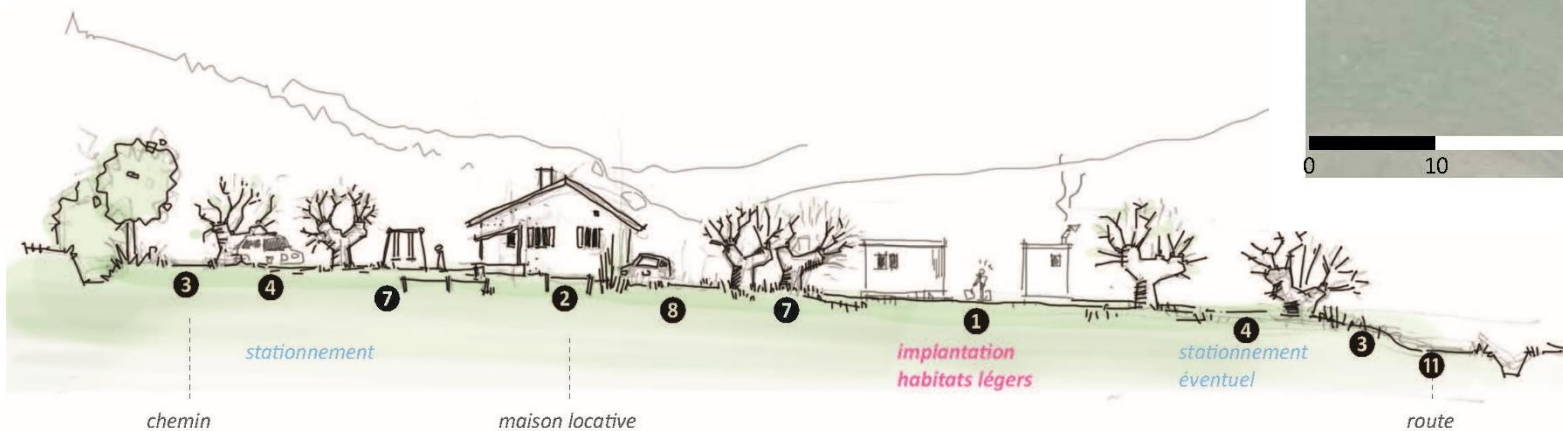
- En 2021, volonté d'accueillir de nouveaux habitants en proposant de « l'habitat réversible »
- Un potentiel au hameau Saint-Martin :
  - une parcelle constructible de 2 500 m<sup>2</sup> environ
  - avec une grange et une maison locative à proximité
  - initialement prévu pour de l'habitat groupé
- Des objectifs :
  - Changement de regard sur l'habitat léger
  - Préservation des qualités paysagères et environnementales du site et de la qualité de vie des riverains
  - Aménagement d'espaces collectifs pour tous les habitants
- Demande d'accompagnement du CAUE dans une phase de réflexions et de programmation

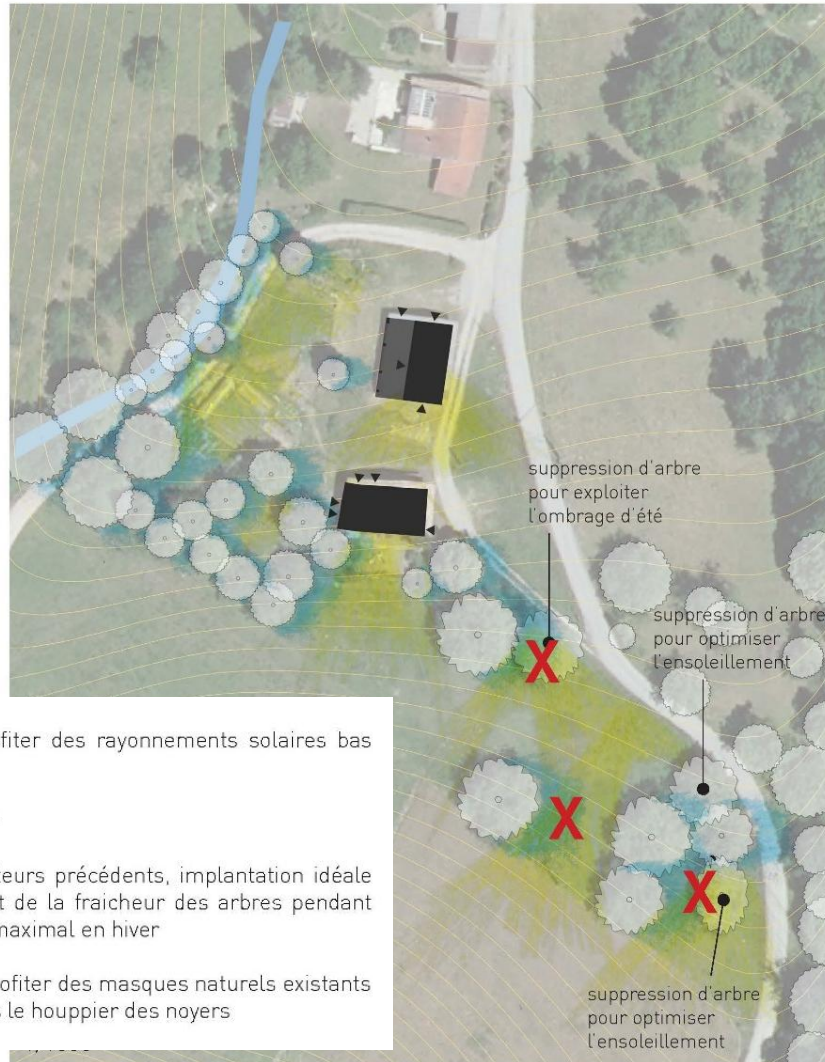




- Zone d'implantation des habitats légers 
- Zone privilégiée pour du stationnement 
- Futures liaisons véhicules à étudier 
- Futures liaisons piétonnes à étudier 
- Point de vue depuis les futures habitations à mettre en valeur 
- Points de vue sur le futur projet à préserver 
- Stationnements par poches à étudier 

■ Synthèse et définition des objectifs de qualité à atteindre dans le cahier des charges





### DÉCOUPAGE EN BANDES AVEC COMPROMIS

qui reste dans le même esprit mais qui cherche à optimiser les micro-climats liés aux arbres

- > les parcelles 1, 2 et 4 sont intéressantes (ombrages d'été et bon ensoleillement hivernal)
- > la parcelle 3 a un ensoleillement hivernal sur seulement la moitié de l'espace (présence d'arbres à l'est) et absence d'ombrages d'été l'après-midi

- **Traduction des objectifs de la Commune dans la phase diagnostic de l'équipe de maîtrise d'oeuvre**



aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

# LES QUESTIONNEMENTS : MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE/DROIT D'USAGE DES SOLS

## Les aspects juridiques

### 1 La vente de lots classique

- + Rentabilité immédiate de l'opération
- Pas de maîtrise de la commune, risque de spéculation foncière

### 2 La mise à disposition à titre précaire sur une réserve foncière

- + Expérimenter un mode d'habiter tout en assurant une bonne gestion du terrain communal
- Précarité pour les habitants (durée d'occupation courte)

Exemple → Rézé (44)

### 3 Le bail emphytéotique

#### Location de lots aux habitants

- + Sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. Maîtrise par la commune des occupants
- Gestion locative plus lourde pour la commune

#### Location du terrain à une association d'habitants

- + Sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. Gestion locative et vie du groupe (entrées/sorties) prises en charge par l'association, bail signé avec une personne morale, possibilité de contracter un emprunt collectif
- Groupe minimum à constituer avant la signature du bail

Exemple → Rocles (07) ; St André les Eaux (44)

#### Une charte adossée au bail emphytéotique qui protège habitants et propriétaire

Elle est en cours de rédaction avec un notaire et sera diffusée dès validation.

#### La durée du bail emphytéotique

Si le bail est suffisamment long cela permet à l'association de porter un plan de financement (20, 40, 90 ans).

### 4 L'installation de mini-maisons par la mairie et la location aux habitants

- + Maîtrise par la commune du style architectural et des occupants
- Investissement et gestion locative plus lourds pour la commune

### 5 Le Bail Réel Solidaire (BRS) Création d'un OFS Loi ALUR 2014 et la loi ELAN 2018

- + Sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. Crédit longue durée. TVA réduit. Accessibilité sociale (PSLA) Modèle anti-spéculatif.
- Création de l'OFS complexe.

Exemple → Lanvallay (22), Tintigny (Wallonie)



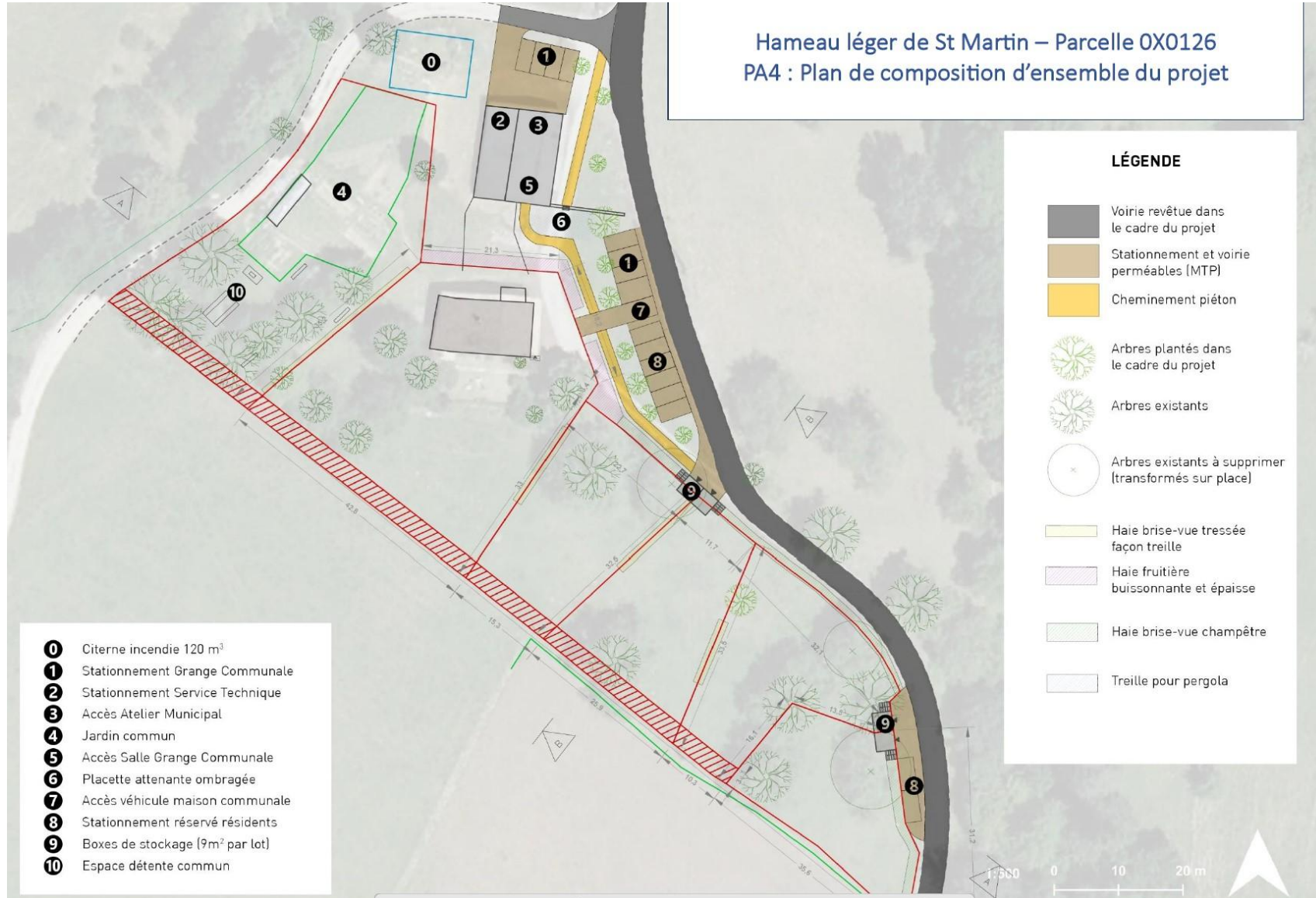
## CHOIX DE LA COMMUNE

aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

- Recours au bail civil - 12 ans renouvelable - articles 1708 et suivants du Code civil
- Avec en annexe autorisation d'urbanisme + charte communale
- Engagement de se raccorder aux réseaux publics conformément à l'autorisation
- Accepté : yourte, tiny house, roulotte, dôme
- Habitat permanent du preneur
- Installation sans fondation - disposant d'équipements intérieurs ou annexes extérieures (terrasse, abris bois, serre de jardinage...).
- Loyer mensuel de 100 € révisable IRL
- Accès aux équipements communaux : laverie, sanitaires publics et projet à terme d'un espace commune dans grange communale
- Possibilité de céder le bail à un tiers en accord avec la commune
- Possibilité de vendre la construction à défaut remis en état du terrain
- Signature chez le notaire du bail

## CHOIX DE LA COMMUNE : UN PERMIS D'AMENAGER

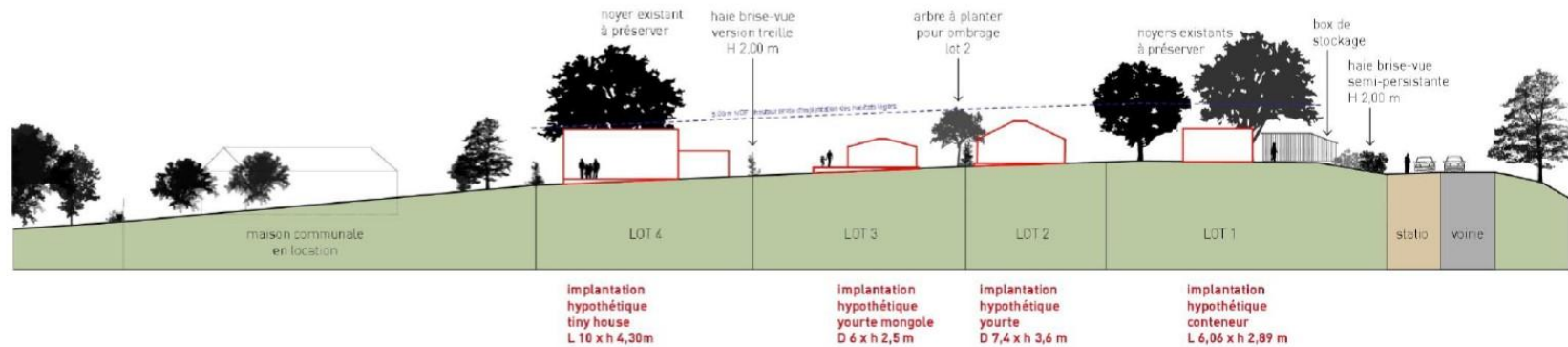
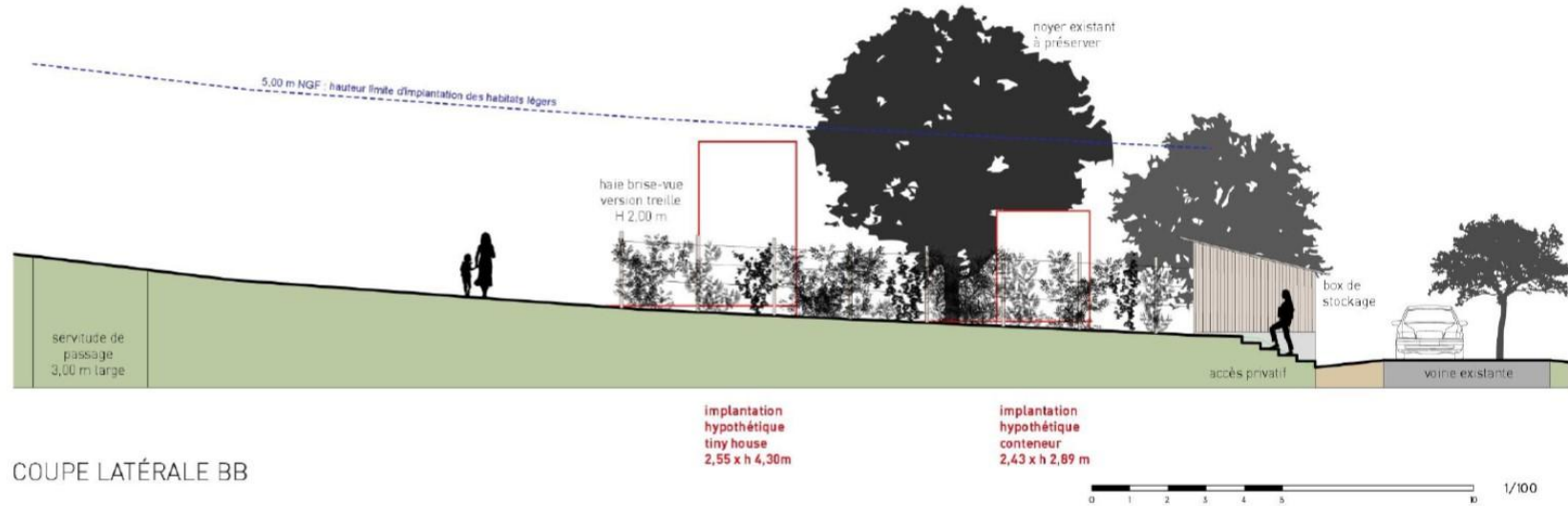
Hameau léger de St Martin – Parcelle OX0126  
PA4 : Plan de composition d'ensemble du projet



# CHOIX DE LA COMMUNE : UN PERMIS D'AMÉNAGER

Hameau léger de St Martin – Parcelle OX0126  
PA5 : Vues et coupes / situation du projet dans le profil du terrain naturel

PA5 - VUES EN COUPE



## CHOIX DE LA COMMUNE : UN PERMIS D'AMENAGER

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME  
COMMUNE DE BEAUMONT EN DIOIS  
HAMEAU DE SAINT MARTIN  
PA 8 PLAN DES RESEAUX  
ECHELLE : 1/500



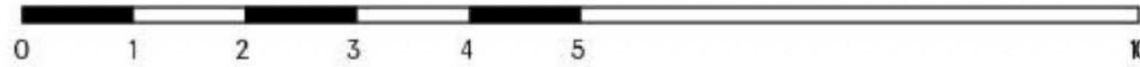
PA8 : PLAN DES RESEAUX



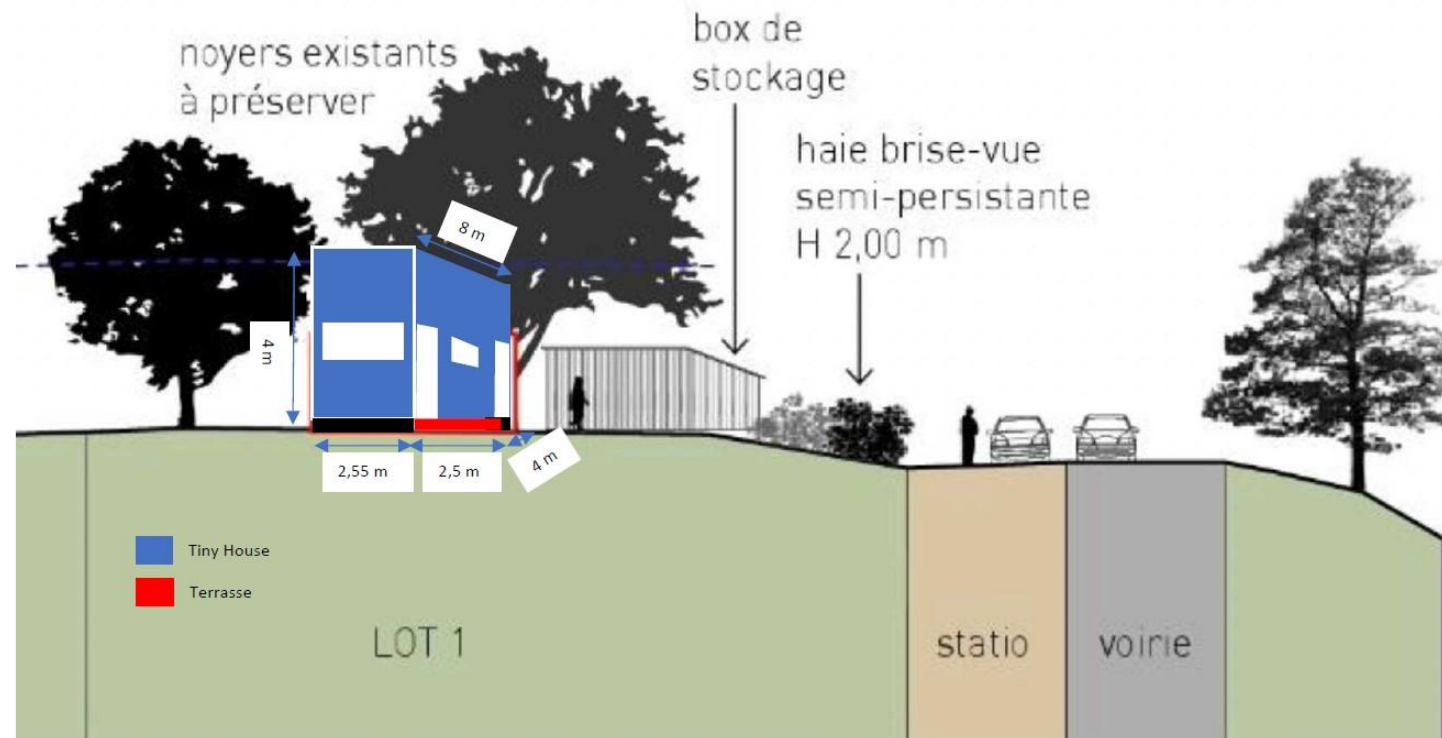
## CHOIX DES OCCUPANTS : UN PC

PCMI 03 -2

Plan en coupe du terrain et de la construction



1/100



## CHOIX DES OCCUPANTS : UN PC

PCMI 04

### NOTICE DECRIVANT LE PROJET

Au 1124 de la route de Saint Martin, soit le lot n° 1 du Hameau léger, parcelle de 526 m<sup>2</sup>, nous prévoyons d'installer :

Une tiny house de 8,40 m de long X 4 m de haut X 2,55 m de large ; elle est sur ses roues et stabilisée par 8 chandelles.

Les parois sont en bois clair et en bac acier de couleur anthracite ; le toit est également en bac acier de la même couleur. Les fenêtres sont en aluminium, de couleur anthracite également.

La façade exposée au Sud comprend 2 grandes portes fenêtres et une fenêtre centrale, plus petite, au-dessus du plan de travail de la cuisine. Une fenêtre sur chaque pignon et une sur les faces Nord et Sud en hauteur, correspondant à la mezzanine.

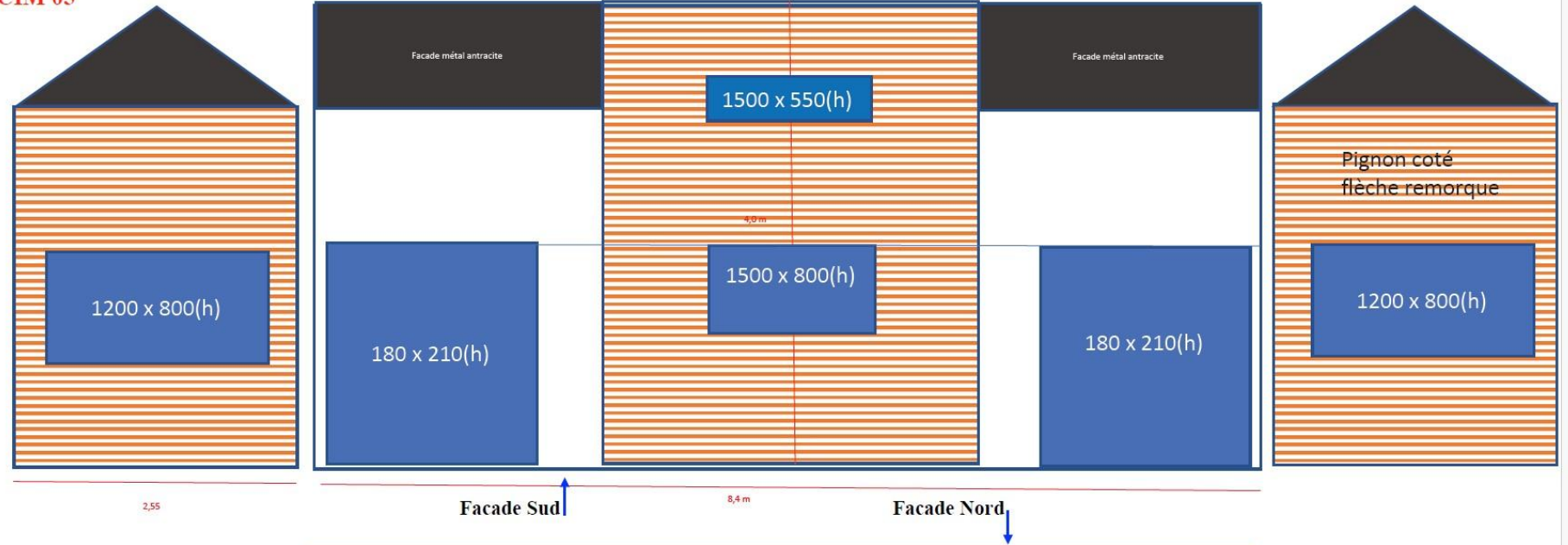
Nous prévoyons également une terrasse, sur la face Sud, de 4 m X 2,50 m.

Photo indicative (nous n'aurons pas de blanc en façade et les fenêtres de pignons ne seront pas en relief) ; notre entrée principale se trouvera sur la porte fenêtre de gauche, devant laquelle nous prévoyons d'installer une terrasse.

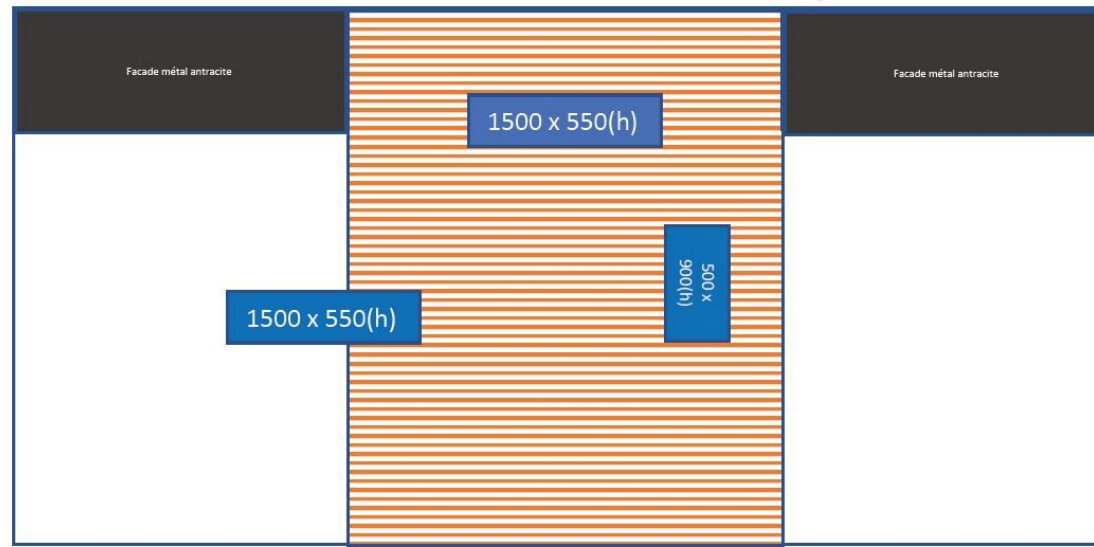


## CHOIX DES OCCUPANTS : UN PC

**PCIM 05**



**Plan masse Tiny House**





aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

## CHOIX DES OCCUPANTS : UN PC

Je soussigné : Adam STROZAK

représentant de la société VEGAS PREMIUM SOLUTIONS

situé à :

Adresse	Porba Wielka 593 POLOGNE		
Code postal	34-735	Localité	Niedwied

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre(\*), si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

Habitat léger : tiny house

Située à :

Adresse	1124 route de Saint Martin		
Code postal	26310	Localité	BEAUMONT EN DIOIS

Référence(s) cadastrale(s) : 0X0126 - lot n° 1

### Atteste que :

Selon les prescriptions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, au moment du dépôt de permis de construire : L'opération de construction suscitée respecte la réglementation thermique.

Les éléments ci-après apportent les précisions nécessaires à cette justification.

S<sub>RT</sub> du bâtiment : 20.00 m<sup>2</sup>

La personne ayant réalisé l'attestation :

Le : 12/08/2025

Signature :



aux Sources de la Drôme  
Communauté des Communes du Diois

**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION/INTERET  
QUESTIONS/REPONSES**