

Habitations et bâtiments communs

Historique

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Modification effectuée</i>
<i>1.0.0</i>	<i>12/09/2020</i>	<i>Rédaction initiale du document</i>
<i>1.0.1</i>	<i>21/09/2020</i>	<i>Modification suite à la phase de bonification collective à distance</i>
<i>1.0.2</i>	<i>21/02/2021</i>	<i>Validation collective du document</i>

Contenu

Préambule

Nous pensons que l'habitat est son lieu à soi, son nid. Et qu'il est important que chacun puisse se sentir chez soi dans son habitation, que ce soit dans l'organisation spatiale de celui-ci, son esthétique, son degré d'intimité, son fonctionnement afin de pouvoir s'y ressourcer et mieux vivre le temps ainsi que l'énergie déployée pour le groupe.

Pour autant, nous pensons aussi que l'habitat participatif met en avant le vivre ensemble et donc l'habiter ensemble. Ces premiers critères doivent donc être respectueux des autres habitants de l'écolieu et trouver leur complétude dans les espaces communs.

Ce qui nous rassemble, c'est une volonté commune d'intégrer la dimension écologique dans nos habitations, que ce soit dans la façon d'y vivre que dans sa conception et ce, de manière globale. Cette tendance prendra en compte tous les aspects de la vie de l'habitation, allant de la conception à la démolition. Cela comprend aussi son "utilisation",

c'est-à-dire l'impact qu'aura cette habitation tout au long de sa vie (consommation de ressources, impact sur le sol ou le paysage...).

La conception des espaces favorisera la convivialité au sein de l'éco-hameau afin d'être en cohérence avec les rapports humains que nous souhaitons avoir.

Enfin, en l'absence de la connaissance du terrain qui accueillera notre groupe et qui amènera avec lui son lot d'opportunités et de contraintes, le texte qui suit constitue un ensemble d'engagements moraux conditionnés aux futures possibilités.

Surface des logements

Pour des raisons écologiques, mais aussi d'autonomie financière et de valorisation des usages communs, nous souhaitons privilégier des logements plus petits que la moyenne française qui est de 40m² par habitant. Nous envisageons de nous fixer comme objectif un maximum de 30m² par habitant, voire moins selon les communs mis en place.

Toutefois, chaque foyer reste libre de dépasser cette limite morale s'il pense que cela est nécessaire pour ses besoins et s'il est prêt à en assumer la responsabilité économique associée.

Après consultation, la majorité des logements fera entre 60 et 120m² par foyer.

Matériaux utilisés

Nous voulons que les constructions atteignent un haut niveau d'exigence écologique. Pour cela nous voulons réduire au maximum nos choix de matériaux à des matériaux biosourcés¹ locaux (paille, terre, bois, chanvre, bambous, etc...) ou de récupération (possibilités d'acheter des menuiseries d'occasion ou de faire de la récupération sur chantier de démolition etc...) . Nous souhaitons interdire un certain nombre de matériaux en tant que mode constructif principal dont l'énergie grise² et la pollution sont trop importantes par rapport à ses variantes possibles (exemple : parpaings, polystyrène, laine de verre-roche).

Par la complexité de l'acte de construire il est parfois compliqué d'assumer à 100% cette ambition. Par exemple pour des fondations sur des sols trop malléables, il est difficile d'échapper à l'utilisation du béton pour ces parties là (même s'il existe des pistes intéressantes à creuser) ou pour des besoins spécifiques qui rendent des matériaux non biosourcés plus écologiques car plus pérennes (exemple des menuiseries aluminium au lieu des menuiseries bois en bord de mer). L'accompagnement de professionnels de la

¹ Matériaux issues de matières organiques renouvelables (à l'opposé du minéral)

² Energie nécessaire au cycle de vie d'un matériau (la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'entretien et enfin le recyclage, à l'exception notable de l'utilisation)

construction sur ces questions sera d'une grande aide pour aider le groupe à atteindre ses objectifs.

Le groupe tentera d'atteindre une cohérence esthétique entre les différents bâtiments de l'écohameau sans pour autant rechercher l'uniformisation. Nous souhaitons permettre à chaque individualité de s'exprimer tout en conservant un sentiment d'unité.

La surface extérieure privative

Nous souhaitons que chaque foyer puisse profiter, conjointement à son habitation, d'un espace extérieur privatif.

Pour autant, cette surface se doit de rester relativement petite pour favoriser l'usage des "communs" et éviter les charges d'entretien individuelles fortes. La dimension envisagée serait de moins de 100 m² pour la plupart des foyers, ce chiffre pouvant toutefois s'adapter aux demandes particulières. Des solutions de gestion collective de l'entretien de ces espaces pourraient être proposées aux habitants qui le souhaitent. Il sera possible aussi de laisser une partie de sa surface privative à l'usage des communs pour ceux qui le souhaitent.

De plus, dans un objectif d'aboutir à un hameau ouvert sur la nature et ses habitants, nous nous imposerons l'usage de séparations "douces" entre les parcelles telles que des massifs végétaux laissant passer en partie le regard au moins par endroits ainsi que l'absence de fermeture totale du périmètre de ces jardins. Cet objectif sera réalisé en restant vigilant quant au fait d'offrir une intimité aux habitants pour leur permettre de recevoir dans de bonnes conditions ou de pouvoir s'isoler un moment.

Des espaces naturels communs arborés se trouveront dans le prolongement des espaces privatifs extérieurs et amélioreront la vue et le sentiment de liberté depuis cet espace d'intimité.

Niveau d'intimité sur l'habitat

Nous souhaitons que chaque habitation conserve son intimité. Ainsi malgré la faible surface extérieure privative par logement, une surface d'espace commun végétalisé pourra éloigner les habitations des cheminements.

Cependant, l'idée de l'écohameau n'est pas non plus de nous cacher les uns des autres. Il est agréable de pouvoir saluer un voisin qui passe sur le chemin en étant assis à sa terrasse.

L'orientation bioclimatique³ des habitations permettra d'éviter au maximum les vis-à-vis en les ouvrant vers le sud.

Si des solutions d'habitats mitoyens sont envisagées, nous tenterons de limiter les inconforts acoustiques via des solutions adaptées pour les murs mitoyens.

De plus des dispositifs seront mis en place pour préserver l'intimité de chacun (par exemple : décalage des maisons les unes des autres pour créer des recoins plus privés).

Implantation des habitations sur le terrain

Notre projet d'éco-hameau peut s'apparenter aux yeux de l'administration à un projet de lotissement de type éco-quartier rural. Ainsi, il est possible, selon la forme juridique retenue, que chaque habitation se voit assigner une parcelle cadastrale individuelle⁴ ou un espace individuel délimité.

En travaillant avec les contraintes légales d'urbanisme et celle du terrain, nous tenterons de regrouper les habitations sur une surface de 1 hectare. Le choix de cette taille de surface s'explique à la fois par la volonté de : préserver les terres agricoles en limitant l'impact durable sur les sols, diminuer la pollution lumineuse pour la faune sauvage et favoriser le fait de se croiser entre habitants au quotidien. Cela devrait aboutir à des parcelles individuelles de 200 à 300 m² espacées par les parcelles communes qui accueillent les chemins, des espaces naturels et les bâtiments communs. Cette estimation se base sur une hypothèse de 15 foyers.

Certaines des parcelles constructibles seront accolées et permettront des constructions mitoyennes. D'autres seront distancées de plusieurs mètres entre elles par les parcelles communes.

Nous veillerons à ne pas créer des bâtiments trop imposants mais au contraire à fragmenter les volumétries.

De manière générale, nous souhaitons créer un lieu de vie où les gens se croisent en dehors de leur habitation. Toutefois, nous travaillerons à ce que le plan d'implantation convienne à tous, notamment en répondant aux souhaits de distanciation, tout en sachant que des contraintes d'urbanisme et de terrain s'imposeront.

³ Orientation du bâtiment en fonction des contraintes naturelles (ensoleillement, vents, topographie, végétation...).

⁴ une parcelle cadastrale est une portion de terrain d'un seul tenant et de même nature, supportant ou non des constructions et appartenant à un seul propriétaire. Ses limites sont indiquées sur un document officiel, le cadastre.

Place des habitats légers / mobiles dans le projet

Nous acceptons la diversité possible des habitats tant qu'ils restent dans nos critères écologiques ce qui est le cas des habitats légers⁵. Certains parmi nous souhaitent adopter ce type d'habitat et nous les soutiendrons dans leurs démarches (en juillet 2020 cela représentait 2 foyers sur 15, soit environ 13% des foyers).

Nous envisageons de laisser à ce type d'habitat la possibilité de s'affranchir de la contrainte de densité que le groupe s'impose sous condition que cet habitat soit autonome en termes de réseau.

Toutefois, le projet n'a pas vocation à devenir un terrain d'accueil pour habitats légers temporaires à propriété individuelle. Seuls les habitants impliqués dans le projet à long terme ont cette possibilité. Le fait d'habiter dans ce type d'habitat ne désengage pas ces foyers de leur participation financière à l'achat des terres et du commun ainsi que des charges mensuelles.

Enfin, lors de la phase de construction, plusieurs foyers ont émis le souhait d'habiter temporairement sur place dans des habitats légers (yourte, caravane...).

Le collectif pourrait maintenir quelques habitats légers afin d'être complémentaires avec ses activités d'accueil et ses activités culturelles.

Rénovation du bâti existant

Si des bâtiments existants sont présents sur le site, nous essayerons au maximum de les conserver pour en faire des espaces communs ou des habitations pour les foyers qui le souhaitent.

Ceci contribue à notre envie de nous ancrer dans un territoire et son histoire.

Certains foyers ne souhaitent toutefois pas rénover des bâtiments existants pour en faire leur habitation, nous veillerons à ce que chacun y trouve son compte.

Au vu du nombre de foyers qui composent le groupe, il est probable que la majorité des foyers ait à construire son logement neuf plutôt qu'à rénover de l'existant.

Accès privatifs ou via les communs

L'accès aux habitations dépendra du terrain retenu, cependant un accès via les communs sera privilégié de manière à favoriser les rencontres quotidiennes entre voisins.

⁵ Yourte, Tiny-house, roulotte...

Si possible, des accès multiples seront pensés pour ne pas imposer un seul accès.

L'idée n'est pas de faire un lotissement classique (voirie bitumée + maison + petit jardin) mais d'avoir une conception globale qui mette en valeur le cadre naturel du lieu (chemins naturels, continuité des jardins...).

L'accès aux logements se fera au maximum à partir du rez-de-chaussée pour mettre en relation les habitats aux espaces extérieurs communs et penser au mieux le vieillissement des habitants.

Place de la voiture et des transports doux

Nous souhaitons que la voiture ait une place secondaire dans l'écohomeau et que les déplacements doux⁶ y soient favorisés. Pour cela nous mutualiserons les stationnements en prévoyant un ou plusieurs parkings communs à l'entrée de l'écohomeau.

Un chemin carrossable⁷ sera tout de même prévu afin de pouvoir accéder au plus près des habitations pour répondre aux contraintes légales et en cas d'urgence, de travaux, d'organisation d'évènements etc... Ce chemin carrossable sera de préférence le plus naturel possible (stabilisé par exemple).

Des chemins de traverse piétons, arborés et fleuris, pour offrir un environnement où il fait bon vivre, parcourront le lieu.

Concernant la question des "entrants" et des "sortants" fréquents, comme les courses et l'évacuations des déchets, une solution mutualisée pourra être mise en place pour faciliter le quotidien (exemple : vélo-remorque / chariot)

Gestion des flux internes de l'habitat

Les habitations neuves seront construites avec un haut niveau de performance thermique permettant de réduire drastiquement leur besoin en chauffage. Les habitations rénovées s'il y en a, seront rénovées dans le même esprit dans la mesure du possible technique et financier.

Les moyens de chauffage privilégiés au sein des habitations seront les poêles à bois et les solutions solaires (panneaux thermiques, murs trombes, etc...) dans un objectif de résilience et d'autonomie. Plus d'informations dans le [document autonomie en énergie](#).

⁶ déplacements non motorisés

⁷ qui permet le passage de véhicules motorisés

L'eau des habitations sera chauffée via des panneaux solaires thermiques auquel pourra s'adjoindre un poêle à bois faisant chaudière ou un complément électrique dans les ballons d'eau chaude.

Les habitations seront équipées d'un système de récupération de l'eau de pluie dans un objectif d'autonomie en eau et valoriseront leurs eaux grises⁸ en utilisant des systèmes de phyto-épuration⁹. Plus d'informations dans le [document autonomie en eau](#).

Chaque habitation sera dotée d'au moins une toilette sèche, environ la moitié des foyers envisage d'équiper leur habitation avec uniquement des toilettes sèches. En cas de toilette "humide", l'eau pluviale récupérée sera favorisée.

Concernant les déchets ménagers, en cohérence avec la place que nous souhaitons donner à la voiture, les déchets seront idéalement récupérés à l'entrée du hameau.

Résidence principale et location de son logement

Il est préférable que les foyers habitent l'éco-hameau en tant que résidences principales. Toutefois, des solutions seront discutées / envisagées afin de permettre aux foyers qui le souhaitent de louer leur logement lors de cas particuliers comme des voyages ou absences prolongées de leur logement.

Les communs

Les communs seront pensés de manière à favoriser les rencontres et la convivialité. Nous mènerons une réflexion sur les parcours et les points de rencontres afin qu'ils donnent envie d'être habités.

Les bâtiments communs seront conçus dans le même état d'esprit écologique que les habitations.

Dans la mesure du possible les habitations graviteront autour de ces lieux collectifs, qu'ils soient bâtis ou paysagers.

Certains locaux partagés seront peut-être situés entre des habitations. En tout cas une attention sera portée à assurer la proximité des communs à tous, surtout les communs du quotidien (exemple : la buanderie).

⁸ eau sortant des éviers / douches de l'habitation. Ne comprend pas l'eau des sanitaires.

⁹ Système d'épuration des eaux par un ensemble de filtres (sable, gravier etc...) dans lesquels passent l'eau sale. L'entretien de ces filtres est effectué par des plantes naturelles. Elle permet de remplacer la fosse septique par un système qui est paysagé. L'eau en sortie est redonné à l'environnement par la terre après épuration ce qui termine de l'épurer complètement (pédo-épuration)

D'autres pourront être éparpillés dans les espaces extérieurs naturels pour créer des "îlots d'intimité". Cela pourrait se concrétiser de bien des manières : simple banc, kiosque, cabane ou même habitat léger partagé pour partir en vacances "chez soi".

[Voir notre document de vision sur les communs pour plus de précisions.](#)

Documentation annexe

Atelier sur les matériaux écologiques :

<https://docs.google.com/document/d/1yaISYb0jrlwyf1xjHbFGUPNV-Ftfw5mgDHIQ9-Is928/edit>

Atelier sur les habitations et l'aménagement :

<https://docs.google.com/presentation/d/1qPINKf9opoOo1i47mheJTg6v7aGHdvN0njHSVKgbUmg/edit?usp=sharing>

Comparatif construction conventionnel et écologique :

<https://drive.google.com/file/d/1ryEchOeUQDkhLCHSme6SQEzrDmj2KlmA/view?usp=sharing>