

CAUE
du Doubs

s'organiser
à plusieurs
pour construire

ou comment intégrer l'autre à son projet

fiche-conseil
urbanisme



Construire à plusieurs, c'est établir son projet avec les autres, ou au moins en anticipant les relations de voisinage qui vont suivre la construction.

Des quartiers entiers se réalisent dans des villes européennes comme Tübingen, sur le mode de l'habitat participatif. La démarche concertée est alors une question de culture ; chacun choisit jusqu'où il veut tenir compte de l'autre dans son projet.



Pour faciliter un cadre de vie agréable et contribuer à la qualité de son quartier, chaque pétitionnaire peut faire entrer son voisinage dans son projet. Par l'échange, le projet peut être rendu moins coûteux, et surtout plus adapté aux besoins de chacun.

Dans cette plaquette, on différenciera quatre niveaux de prise en compte de l'autre.

1-Habitat participatif

Les futurs habitants définissent ensemble un projet d'habitat où pourront se combiner des logements privatifs et des espaces communs.

2-Mutualisation des coûts

Les habitants se regroupent pour disposer de prestations à moindre coûts (conception par un architecte, prix réduits sur l'achat de matériaux, études de sol faites pour l'ensemble, ...).

3-Prise en compte du voisinage

Le voisin est rencontré, pour organiser une mitoyenneté ou simplement s'assurer que le projet ne lui pose pas de problème (intimité, apport de lumière naturelle, esthétique, ...).

4-Respect de principes généraux

Parce-qu'il n'y a pas encore de voisins ou lorsque vous souhaitez penser votre projet surtout en fonction de vos envies, quelques principes peuvent être respectés pour pallier à la plupart des conflits de voisinage.

1-Habitat participatif

Les futurs habitants se réunissent, pour établir un projet partagé. À la différence d'un projet individuel, la coordination entre les participants est essentielle, et suppose une organisation claire et acceptée de tous.

Le cadre est alors méthodologique (rythme des réunions, façon de valider les décisions collectives, représentation du groupe auprès des professionnels, ...) et juridique (forme choisie pour le groupement, contractualisation avec des concepteurs ou artisans, ...).



L'habitat participatif, plus développé en Allemagne, trouve aujourd'hui ses premières concrétisations en France.



Le projet K'Hutte à Strasbourg-Cronenbourg, achevé en juillet 2015, est par exemple le plus grand immeuble français réalisé en auto-promotion.

Une fois cette organisation mise au point, le groupe traverse les étapes du projet en suivant les mêmes étapes que pour un pétitionnaire unique.

Le droit en mutation

Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, l'habitat participatif n'avait pas de cadre juridique propre. Les projets ayant déjà vu le jour se sont appuyés sur les statuts juridiques existants dans le droit commun tel que les SCI (société civile immobilière), les SCIA (société civile immobilière d'attribution), l'indivision, la copropriété...

La loi ALUR a défini l'habitat participatif et a instauré les sociétés d'habitat participatif : la coopérative d'habitant et la société d'attribution et d'auto-promotion. Même si certains décrets d'application manquent encore, la loi donne un véritable statut à ces projets collectifs.

Le désir au cœur du projet

La démarche concertée est passionnante mais peut être chronophage. Afin de mener à terme le(s) projet des participants, un investissement personnel important, porté par un véritable désir de fabriquer un projet « sur mesure », est gage de réussite.

Le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage est alors utile pour déléguer la partie administrative et juridique du projet. Les participants peuvent alors se concentrer sur leur programme.



2-Mutualisation des coûts

Afin de baisser le coût d'un projet, il est possible d'établir une économie d'échelle en mutualisant des études ou le recours à un professionnel de la construction.

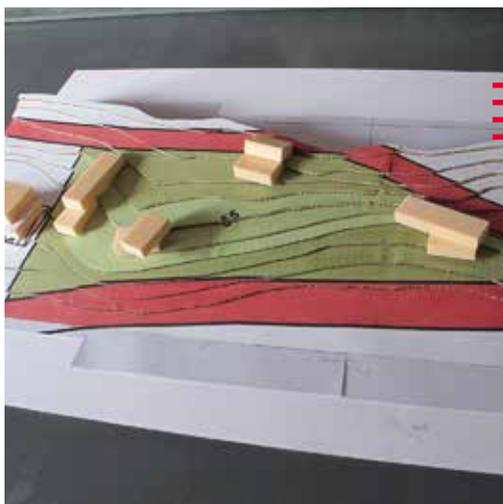
À partir d'une vaste parcelle, qui fera l'objet de plusieurs projets, des études de sol ou des relevés topographiques peuvent être commandés à un seul professionnel.



La mutualisation des coûts implique que les participants trouvent un accord quant à l'organisation globale du site.

Une rencontre préalable est préférable, ne serait-ce que pour sélectionner le(s) professionnel(s) qui réalisera les études mutualisées. De fait, le projet se fait à plusieurs, même s'il y a peu ou pas de compromis à trouver sur l'architecture de chaque logement.

Éléments mutualisables : conception architecturale, étude de sol, terrassement, relevé topographique, achat de matériaux, réalisation de permis de construire et/ou d'un permis d'aménager.



Ajuster le parcellaire

En fonction de ses besoins, ou de ceux de sa famille, il peut y avoir un intérêt à découper le parcellaire de façon mesurée.

Une parcelle trop grande à acheter ou à entretenir peut être conçue comme un surcoût inutile. À l'inverse, une surface trop étroite peut rendre impossible le projet d'une famille.

À noter qu'un permis d'aménager¹, préalable aux permis de construire², est nécessaire pour établir la nouvelle division foncière, s'il y a création d'équipements publics (réseaux, voirie non privée, ...). Sinon, une déclaration préalable est suffisante.

Un programme pour toute la famille

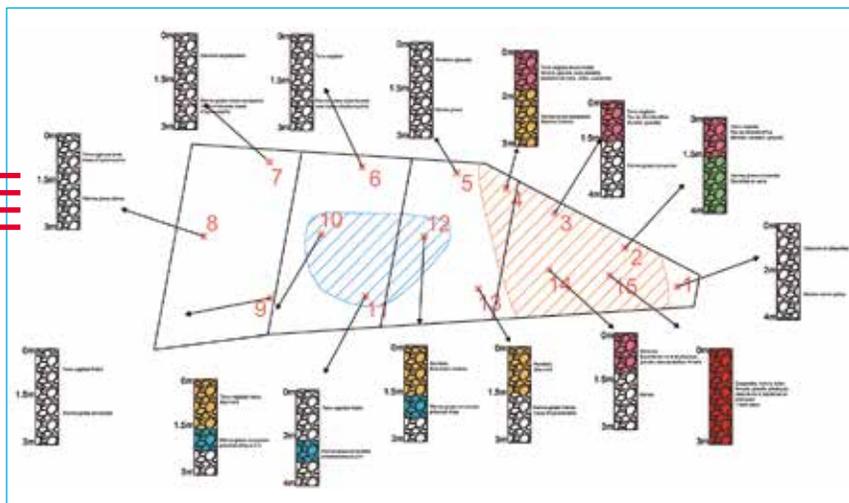
Par extension, chaque espace intérieur et extérieur de l'habitation gagne à être calibré par rapport à la façon de vivre de ses habitants.

La formalisation d'un programme³, permettant à un architecte ou un constructeur de concevoir le bien souhaité, peut être un gage de qualité de vie par la suite.

1- fiche-conseil « La notice descriptive du permis d'aménager »

2- fiche-conseil « Le permis de construire »

3- fiche-conseil « Bien penser son projet »

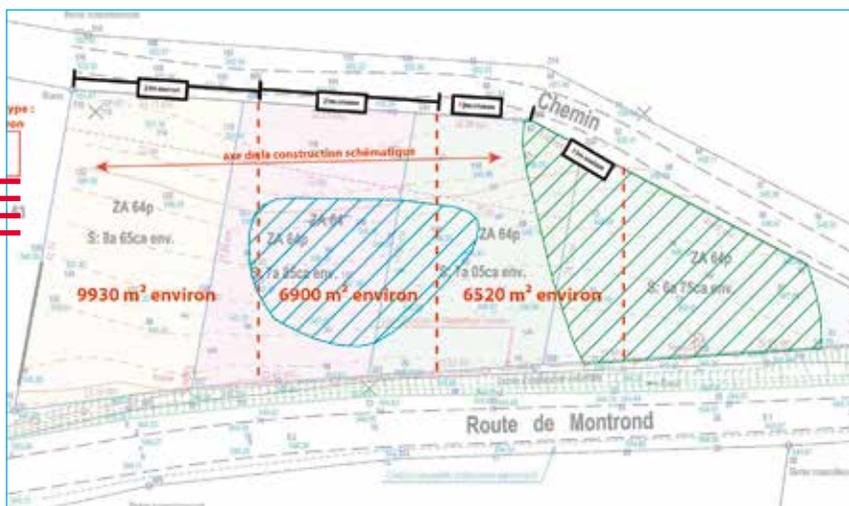


Exemple d'étude de sol

À partir d'une parcelle plus ou moins vaste, plusieurs projets peuvent être conçus dans le même temps. Il est préférable de connaître la nature des sols avant de dessiner tout projet de construction.

Ci-dessus, l'étude a révélé la présence d'une nappe d'eau et d'une ancienne décharge. Les projets d'habitations doivent en tenir compte dans leur implantation.

La composition en profondeur des sols est connue par une série de carottage, réalisée à plusieurs endroits.



Découper un parcellaire sur mesure

Pour déterminer le parcellaire, on peut partir des besoins exprimés de chaque futur habitant (espace de terrasse, jardin, stationnement,...). Certaines études peuvent être mutualisées, comme le plan topographique ci-dessus.

Suivant les résultats de ces études et les besoins des ménages, le parcellaire définitif peut être tracé. Le projet de construction de chacun n'a plus qu'à s'y adapter (positionnement des volumes et dimensionnement des fondations).

3-Prise en compte du voisinage

Il est illusoire de penser qu'un projet particulier, même réduit, n'a pas d'impact sur son environnement.

Rencontrer son voisin, lorsque cela est possible, permet de faire évoluer à la marge ses propres plans.

L'implantation de la construction, d'espaces de terrasses, ou encore d'éléments de clôture sont autant de facteur de discordance s'ils ne sont pas pensés.

Trouver sa place dans la commune

Tout projet s'inscrit dans un site. À ce titre, la prise en compte des bâtiments voisins passe par la sobriété de l'architecture.

Le choix des matériaux et des couleurs en façade, la forme du volume principal, peuvent transformer un projet discret en l'ovni du quartier.

Trouver sa place signifie accepter de demeurer au même titre que les autres habitants, non de chercher un terrain pour s'isoler du monde extérieur.





L'implantation d'une construction en limite de parcelle, voire de mitoyenneté présente plusieurs avantages :

- une meilleure performance énergétique, avec une façade de moins à isoler,
- l'essentiel de la parcelle est dégagée pour pouvoir utiliser de vastes espaces extérieurs,
- la construction jumelée fabrique très peu de vis-à-vis,
- à terme, il est possible de vendre une partie de sa parcelle pour qu'une autre construction soit réalisée en lieu et place de l'espace dégagé.

Ambiance de quartier

Chaque habitation participe d'une certaine ambiance de quartier. Celle-ci sera ouverte, agréable, ou illustrera visiblement le chacun chez soi.

Dans la limite de l'intimité nécessaire à chacun, le rapprochement des constructions et l'ouverture sur le reste du quartier ont des conséquences positives sur les rapports de voisinage.

Des parcelles et des logements bien entretenus valorisent le quartier, et indirectement tous ses habitants.



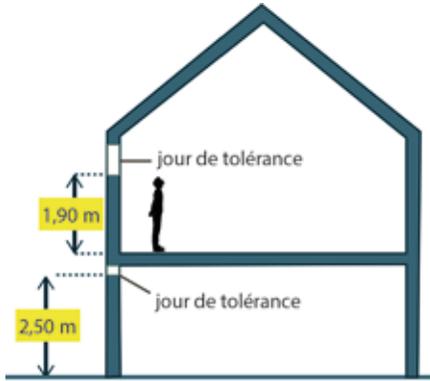
Source : www.mafuturemaison.fr

Se centrer sur sa parcelle et sa maison sans tenir compte des environs aboutit tôt ou tard à des décalages. Les ajustements nécessaires sont souvent conçus trop tardivement s'il n'y a pas d'effort de contextualisation.



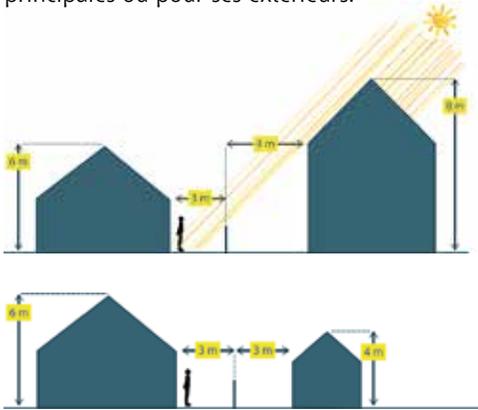
4-Respect de principes généraux

Avant de commencer la réalisation de son projet, quelques problématiques peuvent être anticipées.

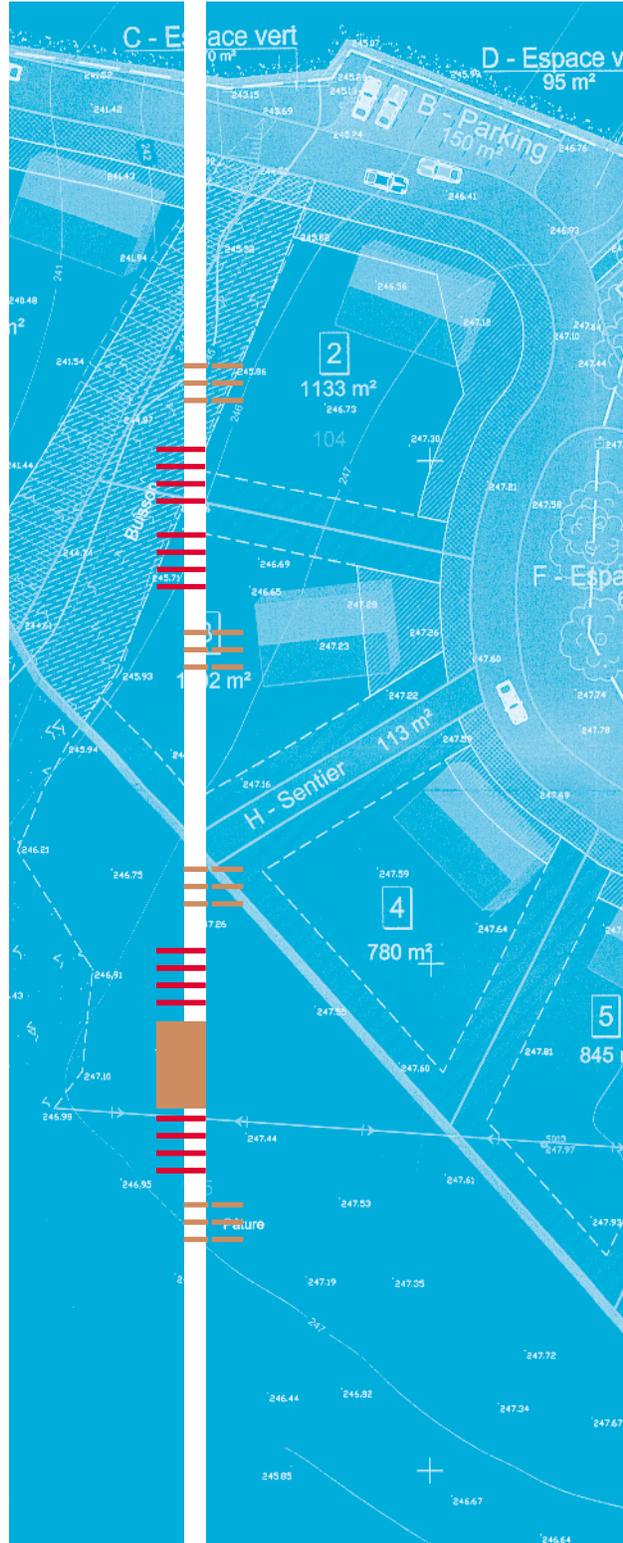


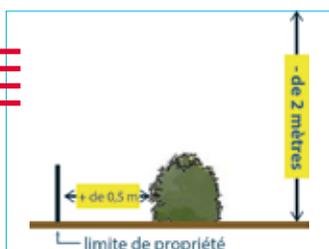
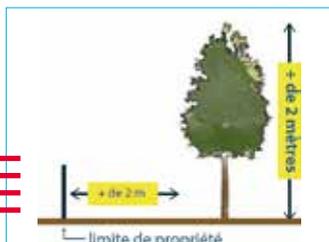
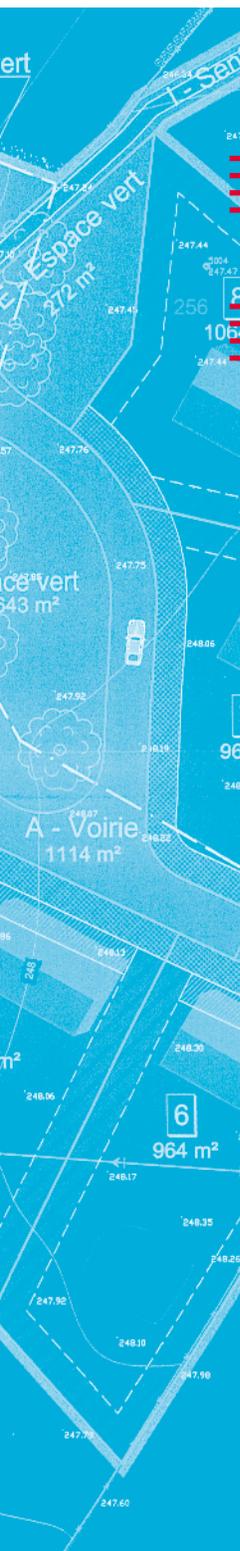
Le respect de l'intimité : les espaces de balcon, de terrasse, et les fenêtres à l'étage doivent être positionnés afin de limiter l'effet de vis-à-vis.

La lumière : votre projet gagne à tenir compte de la lumière naturelle dont vous pourriez priver votre voisin, dans ses pièces principales ou pour ses extérieurs.



Le bruit : le bruit est la nuisance de la vie quotidienne la plus mal supportée et la plus redoutée. Chacun doit veiller, de jour comme de nuit, à ne pas troubler la tranquillité de ses voisins par des bruits excessifs. Les nuisances sonores peuvent être des bruits de comportement : cris des animaux, musique, bricolage ou jardinage...





La taille des arbres : avant de planter, interrogez-vous sur la taille future de vos végétaux. Un retrait d'au moins deux mètres par rapport à la limite de propriété est obligatoire pour les plantations destinées à dépasser deux mètres de haut (retrait d'au moins 50 cm pour celles inférieures à 2 mètres).

Les clôtures : le code civil (article 647, précisé par l'article 682) donne le droit à chacun de se clore. Toutefois, les documents d'urbanisme ou les règlements de lotissement peuvent préciser de quelles façons doivent être composées les clôtures.

Le mur mitoyen entre deux constructions : gagne à être doublé, pour des raisons énergétiques et acoustiques. La nécessité d'accord entre voisins en cas de travaux n'est alors plus un préalable.

En l'absence de document d'urbanisme opposable sur votre commune, ce sont le code civil et le règlement national d'urbanisme qui s'appliquent. Rapprochez-vous de la mairie pour connaître les règles qui concernent votre parcelle, et déposez un certificat d'urbanisme⁴ en amont pour geler celles-ci pendant 18 mois si nécessaire.

Si votre propriété est concernée par une procédure de lotissement, soyez attentif à deux documents :

- le règlement de lotissement fixe les règles de droit public s'appliquant à chacun des co-lotés (pendant dix ans à compter de la date de la délivrance de l'autorisation de lotir à condition que la commune soit dotée d'un document d'urbanisme).
- En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale, les règles s'appliquent indéfiniment,

- le cahier des charges de lotissement concerne le droit privé et lie les co-lotés entre eux, sans limite de temps. S'il existe, il détermine les règles internes s'appliquant à la vie du lotissement (les règles d'urbanisme y figurant n'ont pas de valeur juridique car elles devraient figurées dans le règlement de lotissement).

Pour plus d'informations sur les lotissements, les textes en vigueur dans le code de l'urbanisme vont du R.442-1 au R.442-25 (consulter le site www.legifrance.gouv.fr pour une version actualisée au moment opportun).



4 - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>



Rêve ET Réalité

Le cliché le plus répandu voudrait que se préoccuper de l'autre s'apparente à :

- se perdre en compromis et ne plus être maître de son projet,

- risquer davantage de conflits de voisinage liés à une trop grande proximité,

- vivre en hippie, avec une obligation de tout faire en communauté.

Force est de constater que ce mode de construction offre pourtant des avantages, et ne mérite pas sa mauvaise réputation.





Performance énergétique

Outre la possibilité d'avoir une façade en moins à isoler, une mutualisation est possible pour obtenir des matériaux performants à moindre coût et opter pour un équipement de chauffage ou de production d'énergie commun.

Démarche écologique

La valeur écologique peut se traduire par des projets de groupe de toutes sortes. Un exemple courant est de disposer d'un vaste espace extérieur utilisé à titre de potager commun.

L'expression de votre originalité

Dans la limite permise par les règlements d'urbanisme et les envies d'un éventuel groupe, ce type de projets peut révéler de nombreuses initiatives (tonte « naturelle », pièce commune, pratique associative, réalisation d'un élément architectural symbolique, ...).

Un logement moderne à moindre coût

En mutualisant les moyens, les coûts de conception et de réalisation sont plus attractifs. De plus, les projets contemporains trouvant un compromis entre densité et intimité produisent une qualité de vie intéressante.



Un lien social facilité

Les projets concertés favorisent le lien social et la mixité intergénérationnelle. Par opposition au lotissement où seule une catégorie de personnes est représentée, il y est plus facile d'établir des contacts entre familles, personnes seules ou jeunes couples.





Thème - 7 avril 2015

Café-géo organisé sur le thème de l'habitat participatif par le laboratoire de géographie

Des conseils gratuits

Vous pouvez avoir recours aux conseils gratuits d'un professionnel du CAUE du Doubs à chaque étape de votre projet. Il vous apporte son regard de professionnel et vous oriente dans vos choix. Il ne dessine pas vos plans, mais vous abordera avec lui divers aspects de votre projet.

Les permanences sont gratuites et sont assurées dans les locaux du CAUE uniquement sur rendez-vous au :

CAUE du Doubs

Fort griffon
1 chemin de Ronde - entrée D
25000 Besançon
Tél. 03 81 82 19 22
<www.caue25.org>

Vous pouvez consulter sur place des ouvrages sur l'architecture, l'urbanisme, le paysage. Le centre de documentation du CAUE vous accueille sur rendez-vous.

Sur des aspects connexes, d'autres organismes peuvent être contactés.

Dimension architecture et urbanisme

CAUE du Doubs

Dimension juridique et énergétique

ADIL du Doubs

Espace info-énergie
1 chemin de Ronde du Fort Griffon
25000 Besançon
Tél. 03 81 61 92 41
<www.adil25.org>



Fort Griffon
1 chemin de Ronde - entrée D
25000 Besançon
Tél. 03 81 82 19 22
www.caue25.org



L'habitat participatif anime à la marge une partie des débats sur le logement aujourd'hui. Si le sujet de fond porte majoritairement sur la cherté du prix de la construction, la co-conception apparaît comme une piste intéressante.

La mutualisation des moyens pour construire un immeuble a du sens, ce qui n'exclut pas de se réunir pour un projet de moindre ampleur.

Documents téléchargeables

Fiches-conseil

« La notice descriptive du permis d'aménager »

« Le permis de construire »

« Bien penser son projet »

<<http://www3.archi.fr/CAUE25/?-Publications-a-commander->>

Fiche-conseil

« Construire et aménager en harmonie avec le voisinage »

<<http://www.caue-sarthe.com/nos-publications/>>

Informations sur l'appel à projet de la ville de Besançon

<<http://www.besancon.fr/index.php?p=1866>>

« Livre blanc de l'habitat participatif »

<<http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/2015/04/LivreBlanc-HabitatParticipatif.pdf>>

Les droits et les obligations de chacun,

guide « Les relations de voisinage »

<http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1595212/les-relations-de-voisinage-4e-ed>

Autres supports disponibles au CAUE

Exposition « Habiter autrement » pour compléter l'offre fréquente de logements individuels en lotissements, d'autres types d'opérations ont pu être réalisées.

Exposition « Dense dense dense » vise à démystifier la notion de densité dans les projets urbains comme ruraux, à l'échelle de la Région.

Directeur de la publication
Dominique Tonal, directeur du CAUE du Doubs

Rédaction
Sébastien Massei, urbaniste du CAUE du Doubs
Pierre Guillaume, architecte du CAUE du Doubs
Sandrine Bernard, juriste à l'ADIL

Photographies
CAUE du Doubs
Sites internet

Conception
Mylène Moisan Brévod, graphiste PAO du CAUE du Doubs

Imprimerie Simongraphic
25290 Ornans - France

Sur papier Arcoprint extra white, blanc

Septembre 2015
Février 2019, 2^e édition
CAUE du Doubs