

Projet pilote

d'habitat insulaire réversible, écologique et social

Groupe de travail / 25 mai 2021



éco-îlots
ÉCO-QUARTIERS RÉVERSIBLES INSULAIRES

Qui sommes-nous ?



Roxane, 34 ans
Infographiste

Christophe, 40 ans
Maître d'oeuvre en informatique

Maïna et Nina



Lola, 24 ans
Professeure des écoles

Kevin, 33 ans
Artisan menuisier



Bénédicte, 42 ans
Educatrice de jeunes enfants

Sébastien, 47 ans
Personnel navigant

Antoine, Salomé, Achille et Prune



Anne-Laure, 45 ans
Infirmière libérale

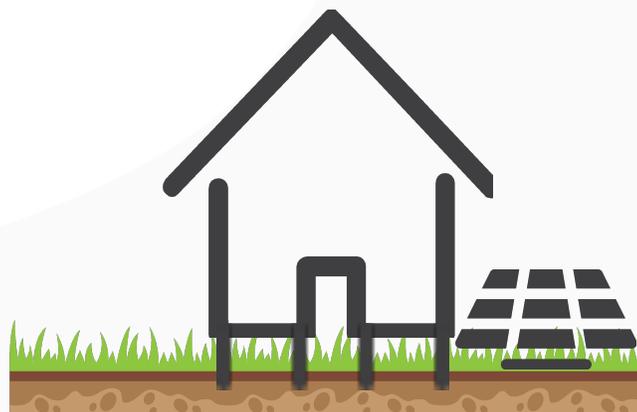
Thibault, 45 ans
Enseignant à l'école des Pêches

Manolo et Antonin



L'habitat réversible

QU'EST CE QUE C'EST ?



Un habitat principal...

construit à base de matériaux écologiques,
occupé à titre de résidence principale

...sans fondations lourdes

sur pilotis, pieux, plots de fondation

...pouvant être autonome

vis-à-vis des réseaux publics

...démontable ou biodégradable

Permettant de rendre le sol dans son état initial

Revoir le principe de propriété

Limiter la spéculation immobilière

En dissociant propriété de l'habitat et propriété du terrain

Permettre à la collectivité de rester maître de son foncier

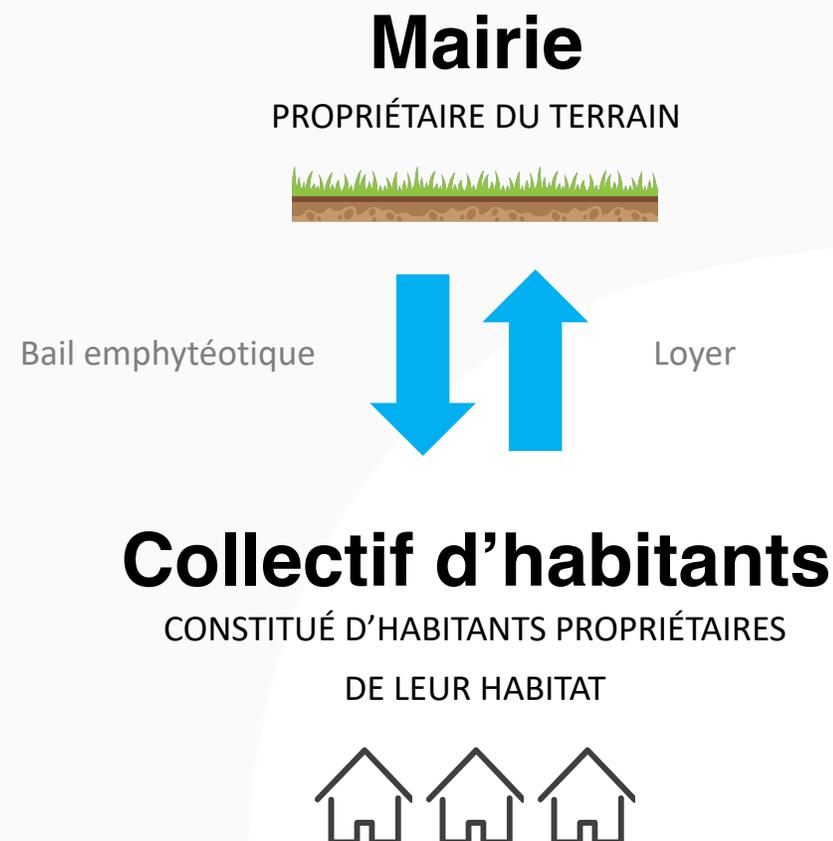
Pour que la terre retrouve sa valeur de bien commun, un enjeu particulièrement important sur un territoire insulaire.

Favoriser l'accession à la propriété

En permettant à chacun.e de posséder son logement sans avoir besoin d'acheter le terrain sur lequel il est implanté

Co-écrire les conditions du bail

Pour limiter les dérives et destiner ce projet exclusivement à de la résidence principale.



Avantages écologiques



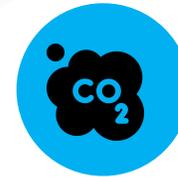
ENRAYER L'ARTIFICIALISATION DE L'ÎLE

EN PROPOSANT UN NOUVEAU MODE
DE CONSTRUCTION SANS FONDATIONS LOURDES



LIMITER LA PRODUCTION DE DÉCHETS ET GRAVATS

EN UTILISANT DES MATERIAUX REUTILISABLES
OU BIODEGRADABLES



MAÎTRISER L'EMPREINTE CARBONE DE LA CONSTRUCTION

EN OPTANT POUR DES MATÉRIAUX DURABLES



Avantages sociaux



LUTTER CONTRE LA GENTRIFICATION

POUR CONSERVER L'IDENTITÉ DE L'ÎLE



UNE SOLUTION DE LOGEMENTS ACCESSIBLES À TOUS

POUR LUTTER CONTRE L'EXCLUSION SOCIALE



MAÎTRISER LA DESTINATION DE L'HABITAT

POUR FAVORISER UN USAGE À L'ANNÉE

Paroles d'élus

À PROPOS DE L'HABITAT RÉVERSIBLE



CRÉER UN MODÈLE

adapté à L'île d'Yeu



Des logements indépendants complétés par des espaces communs

Constructions respectant les normes définies en concertation avec la mairie et inscrite dans le bail
Mutualisation de certaines infrastructures (buanderie, atelier, local poubelle...), dans le respect de l'intimité de chacun
> économie de matériel, d'espace, de coût et d'énergie



Un jardin partagé

> Pour créer du lien social entre les habitants
> Pour encourager une implication dans la vie du quartier



Un éco-quartier innovant sur le plan écologique

Possibilité d'intégrer des solutions de phyto-épuration, de récupération des eaux de pluie et de parc énergétique
> Pour favoriser une dynamique écologique
> Pour encourager les économies d'énergie et une réduction de la consommation des ménages

CRÉER UN MODÈLE

réitérable et adaptable



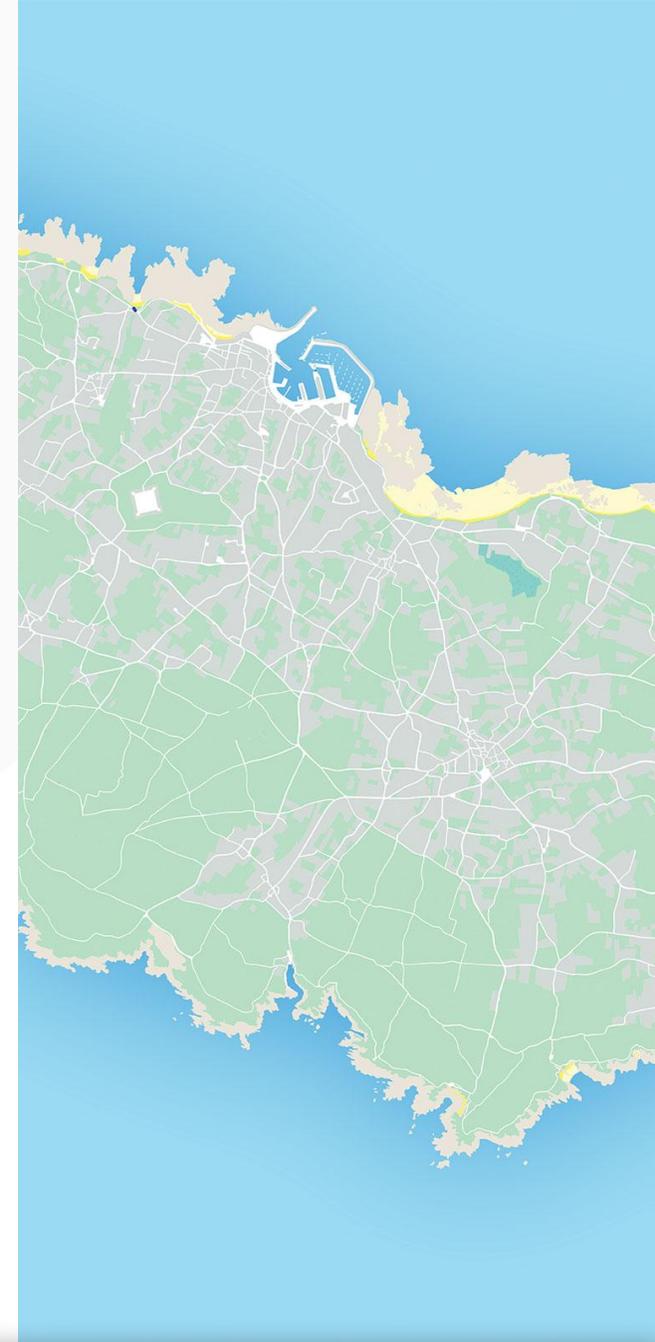
Partage d'expérience et accompagnement
d'autres projets d'habitats réversibles sur l'île



Volonté de **documenter la démarche**
pour faciliter la transmission



Partage du modèle à d'autres territoires faisant face
aux mêmes problématiques → **îles du Ponant**



Cadre juridique

La loi ALUR (2014) donne un cadre légal à l'habitat réversible

- Logements devant être occupés au moins 8 mois par an
- sans fondations
- pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux
- Facilement et rapidement démontables

Formalités d'installation

- **Si au moins 2 habitats** : Déclaration préalable ou permis d'aménager selon la surface plancher
- **Si le terrain n'est pas raccordé** : attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité

Contractualisation

Bail emphytéotique co-écrit entre la commune et l'association d'habitants, permettant à la mairie d'inclure des garde-fous.



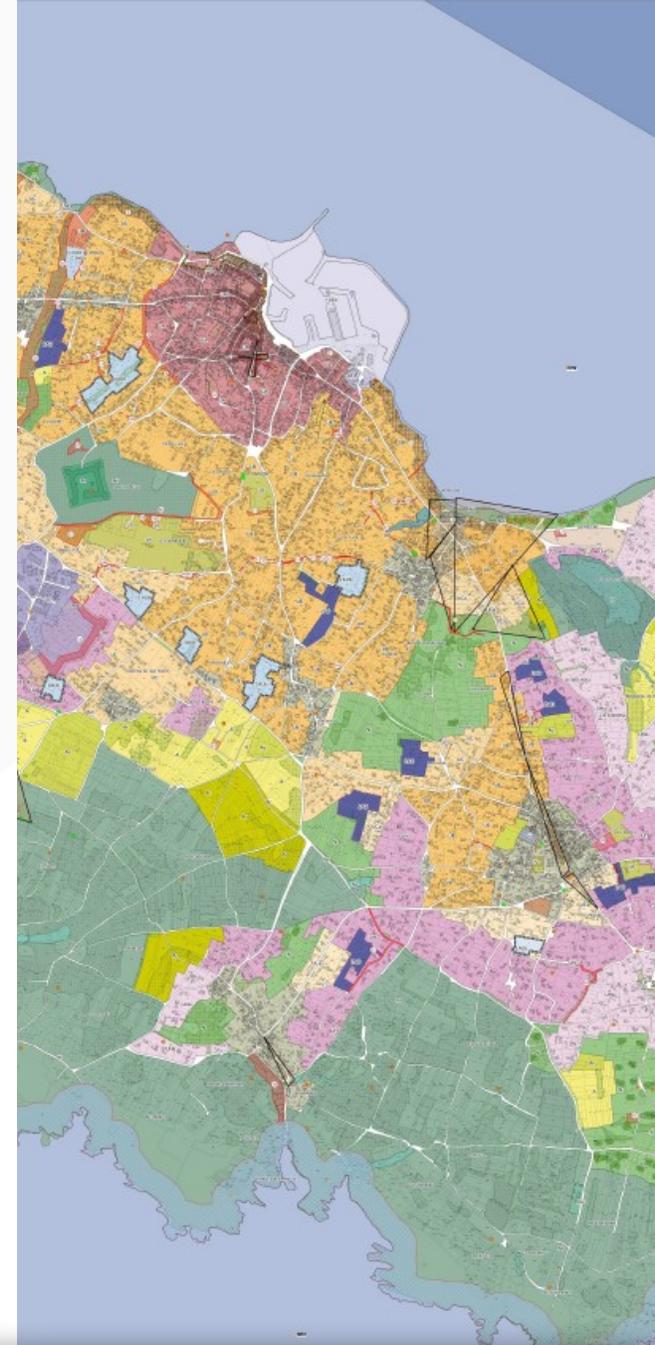
Zones d'implantation possibles

Zones constructibles

- **zone urbanisée (U) ou à urbaniser à court terme (1AU) :** installation possible dans le respect du règlement (modifiable si nécessaire pour faciliter l'implantation).
- **zone à urbaniser à long terme (2AU) :**
 - si zone créée il y a moins de 9 ans ou avec acquisitions foncières significatives > **modification** du PLU nécessaire
 - Dans les autres cas > **révision** du PLU

Zones non constructibles

- **zone naturelle (N) ou agricole (A) :** STECAL permettant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. La commune peut créer un STECAL dans le cadre d'une modification, d'une révision ou de la création de son PLU.



Accompagnements possibles



Association Hameaux légers

- Accompagnement des collectivités : **forte expertise juridique et méthodologique**
- Accompagnement des collectifs

Site internet Hameaux Légers: <https://hameaux-legers.org/>

Vidéo Hameaux Légers vu par des élus: <https://youtu.be/njABTBiqC9c>

Accompagnements possibles



Projet de recherche Réveil

« L'urbanisme REVersible dans les Espaces Interstitiels »

- Valoriser les espaces interstitiels et l'application du principe de réversibilité
- Eclairer l'action publique locale sur les conditions d'application de l'urbanisme réversible

> Possibilité d'accompagnement de la commune sur les aspects juridiques de l'habitat réversible et l'intégration de ce dernier dans le PLU.

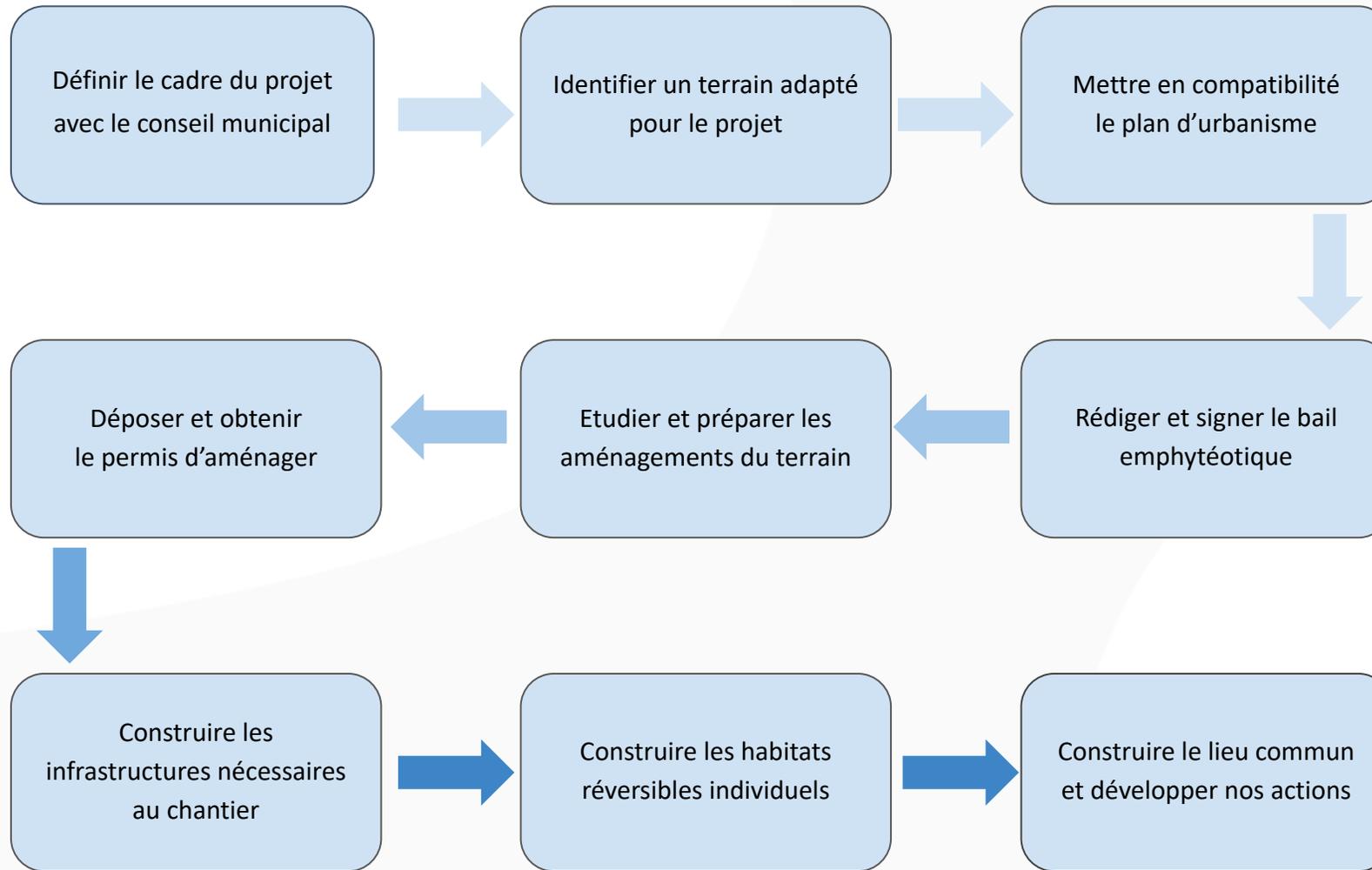
Accompagnements possibles



Label Eco Quartier

- Label porté par le ministère de la Transition écologique
 - Vise à encourager les opérations d'ÉcoQuartier dans les territoires qui ont des « programmes significatifs de développement de l'habitat » et
 - Faire reconnaître l'exemplarité d'un projet par le label national ÉcoQuartier et entrer dans une démarche d'amélioration continue en 4 étapes
- **Donne accès à un réseau d'experts, de collectivités et d'institutions partenaires.**

Les étapes



Merci de votre attention