



Un lotissement écologique

Hédé (Ille-et-Vilaine)



Deux maisons sont sorties de terre et en cours d'achèvement en novembre 2005 (photo : mairie de Hédé).

L'équipe municipale de Hédé a souhaité créer un lotissement écologique « Les Courtils » selon la démarche haute qualité environnementale afin de l'intégrer au bâti existant à l'environnement exceptionnel du bourg de Bazouges-sous-Hédé. Talus planté, haies d'essences locales autour des parcelles, verger, chemin piétonnier engazonné, fossés drainants, récupérateurs d'eau de pluie, composteurs à déchets verts, éclairage économe en énergie sont autant d'éléments qui ont été pris en compte lors de l'élaboration du projet. La place de la voiture est limitée puisque la chaussée de 3 m est à sens unique, le lotissement est en zone 30 et les garages et parkings visiteurs sont construits à l'entrée du lotissement. La voirie semi-perméable en stabilisé renforcé

couleur terre rappelle les chemins communaux. Les propriétaires des terrains sont incités à utiliser des matériaux sains : bois, chaux, pierre du pays, brique pour la construction de leur maison et ont l'obligation d'installer un chauffe-eau solaire. La mixité sociale est favorisée puisque 10 logements sociaux seront construits parmi les 22 lots libres du lotissement.

Date de lancement du projet : 2002.

Porteur du projet : Commune de Hédé.

Population : 2 045 habitants.

Contexte :

La commune de Hédé est composée des anciennes communes de Hédé, Bazouges-sous-Hédé et Saint-Symphorien, fusionnées par association depuis 1973. Le bourg de Bazouges-sous-Hédé très rural est resté à l'écart du développement urbain des dernières années, malgré sa position privilégiée à 4 km de l'axe Rennes-Saint-Malo et à 26 km de Rennes. Le Bourg compte actuellement une centaine d'habitants.

Des reportages et lectures sur Fribourg en Allemagne et à Hanovre, exemplaires en matière de construction de quartier durable ainsi que différents forums et conférences traitant de l'habitat sain ont incité les élus à s'intéresser à la haute qualité environnementale. Ainsi, afin de conforter le centre de Bazouges et de renouveler la population actuelle, tout en préservant le caractère rural du Bourg et ses grands atouts environnementaux, la municipalité a souhaité créer un lotissement écologique selon la démarche de haute qualité environnementale.

Partenaires :

Bernard Menguy, architecte DPLG
Georges Le Garzic, architecte DPLG
Betali Geodica, géomètre expert et bureau d'études VRD
Guy Fayolle, ingénieur-paysagiste



Le développement durable, c'est possible !

Dates clés :

11 octobre 2002 : adoption du plan masse du futur lotissement.

Juillet 2002 : début de l'élaboration du projet d'aménagement par les architectes avec les élus.

Automne 2004 : début des travaux d'aménagement.

2005 : début des constructions des habitations particulières.

Objectifs :

- Développer le bourg de Bazouges sans perdre son aspect rural, sa spécificité.
- Accueillir une nouvelle population avec mixité sociale, avec une offre de logement variée.
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
- Développer un lieu à vivre, bien intégré dans l'ancien bourg.
- Lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine, de qualité.
- Piloter un modèle différent d'urbanisme en milieu rural.
- Mener le projet selon une approche globale.

Points forts :

- La forme parcellaire permettant une implantation originale des constructions et évitant l'effet d'alignement.
- La végétalisation.
- La gestion de la circulation automobile et des stationnements.
- Le traitement de la voirie et des cheminements
- Le traitement des déchets organiques.
- Le choix des matériaux de construction : à faible incidence sur la santé des habitants.
- La récupération des eaux pluviales.
- La production d'eau chaude solaire.
- Maîtrise d'ouvrage communal donc meilleure maîtrise des prix et des choix voulus.

Principes :

Le lotissement « Les Courtils 1 » s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale qui se veut exemplaire en termes de :

* Division parcellaire, implantation et volumétrie : intégration, harmonie et diversification caractérise le lotissement.

* Végétalisation : la prédominance du végétal permet une intégration au site.

· Maintien du talus existant, renforcé par la création et la plantation de talus en limite de voie publique.

· Plantation d'arbres à haute tige sur le talus séparatif.

· Respect réglementaire d'un espace végétalisé entre la voie publique et l'habitation.

· Chemins piétons engazonnés.

· Réalisation des haies mixtes en limite entre les lots.

· Réalisation d'un verger communal (pommeraie) entre le lotissement et le chemin creux existant.

* Eaux pluviales et déchets verts : récupération, valorisation

· Fourniture pour chaque lot d'une citerne privative de récupération d'eaux pluviales de 7 000 litres.

· Installation sur chaque lot d'un composteur privatif (valorisation des déchets organiques qui représentent environ 30 % du poids de notre poubelle).

* Voirie :

· Chaussée à sens unique de 3 m de largeur, semi-perméable en stabilisé renforcé.

· Bande enherbée stabilisée pour piétons.

· Fossé drainant de 0,70 m de largeur.



Le développement durable, c'est possible !

- Talus créés et plantés en bordures des propriétés privées pour séparer les terrains privés de la voie publique.

- * Gestion de la circulation et des stationnements :

- Chaussée à sens unique pour minimiser la voirie.
- Vitesse limitée à 30 km/h.
- Création d'un parking visiteurs à l'entrée du lotissement.
- Groupement des garages privatifs en bois en dehors des habitations.

- * Matériaux de construction

- Garages, imposés par la commune avec les lots, construits en bois.
- Pour les habitations des lots libres, utilisation recommandée dans le cahier des charges de matériaux « sains », renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production et leur transformation (3 fois moins d'énergie pour réaliser un bâtiment en bois plutôt qu'en béton).
- Recommandations architecturales :
 - menuiseries bois
 - pour les murs en élévation, autres que les fondations, brique de terre cuite, blocs de béton cellulaire, terre crue, pierre vivement recommandées plutôt que aggloméré et béton de ciment.
 - Enduits à base de chaux
 - Bardages en bois
 - Parements en pierre « du pays » ou en brique.

- * Maîtrise d'énergie et utilisation d'énergies renouvelables

- Installation d'un système d'éclairage public économe, minimisant la consommation d'énergie.
- Chauffe-eau solaire obligatoire pour chaque logement des lots libres.

- * Offre variée de logements

- 10 logements sociaux (OPAC 35) conçus pour accueillir de jeunes foyers, des personnes âgées, des familles, des personnes seules, des jeunes du Centre d'aide par le travail de la commune.
- 22 lots libres.

- * Sensibilisation des futurs habitants

- Organisation de forums sur l'éco-habitat dans le bourg (3ème édition en 2005).
- Suivi de projet de construction assuré par les architectes.
- Mise en place de commandes groupées (chauffage, chauffe-eau solaire, appareils électro-ménagers à haute performance énergétique, etc.).
- Rédaction d'un document informant les futurs habitants sur l'habitat respectueux de l'environnement (utilisation de matériaux sains de construction et d'isolation, amélioration thermique de l'habitat, maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, etc.).

Résultats en matière de...

- * **Environnement :**

- Utilisation d'énergies renouvelables.
- Préservation de la ressource en eau grâce à la récupération des eaux pluviales.
- Limitation de l'impact des constructions sur l'environnement.
- Organisation de circulations « douces » (vélo, marche à pied).

- * **Economie :**

- Vente du m² de terrain à prix coûtant.
- Développement économique grâce à l'attractivité du site : nouveaux commerces souhaitant s'implanter.



Le développement durable, c'est possible !

* **Social :**

- Création d'espaces de vie valorisant pour privilégier le lien social.
- Préservation de la mixité sociale en accueillant dans le lotissement différents profils d'habitants et notamment des personnes en difficulté.

* **Gouvernance :**

- Sensibilisation et participation du public au projet.

Chiffres clés

Lotissement de 22 lots libres (terrains de 400 m² à 800 m²) et 10 logements locatifs (4 maisons, 1 immeuble locatif).

Budget/coûts

Budget pour la commune : 900 000 €

Prix de vente des terrain : 63,03 € TTC/m² (prix coûtant).

Coût d'un garage (achat obligatoire) : environ 8 000,00 € TTC.

Perspectives de développement :

Le lotissement écologique attire les commerçants puisque un boulanger bio, un maraîcher bio et un apiculteur veulent s'installer à Bazouges alors qu'il ne restait dans le bourg qu'un seul commerce : un café.

Contacts

Jean-Christophe Bénis

Maire délégué de Bazouges-sous-Hédé

Mairie de Hédé

7, Place de la Mairie 35630 Hédé

Tél. : 02 99 45 46 18

E-mail : MAIRIE-DE-HEDE@wanadoo.fr

Bernard Menguy

Architecte DPLG, géobiologue, spécialiste haute qualité environnementale

25 rue Ile d'Arz BP 126 56004 Vannes Cedex

Tél. : 02 97 40 53 14 – Fax : 02 97 40 98 14

Georges Le Garzic

Architecte DPLG

8, rue Léon 35000 Rennes

Tél. 02 99 30 31 11 – Fax : 02 99 31 65 77