

DÉVELOPPEMENT DURABLE à Bazouges-sous-Hédé et Langouët



Quelques membres de Lanvallay Autrement ont eu l'occasion de visiter deux "lotissements écologiques" à Bazouges-sous-Hédé (Les Courtils) et à Langouët (La Prairie Madame).

Qu'entend-on par "lotissement développement durable" ?

Les communes de Bazouges-sous-Hédé et de Langouët, en réalisant ces lotissements avaient pour principaux objectifs :

- le développement du bourg en conservant son aspect rural et en respectant ses spécificités
- l'accueil d'une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logement variée en accession à la propriété (et 10 logements sociaux locatifs à Bazouges-sous-Hédé).
- une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
- l'insertion harmonieuse dans l'environnement proche en minimisant l'impact des constructions sur l'environnement.
- lotir sans uniformiser en favorisant le lien social et le confort des habitants.
- piloter un modèle différent d'urbanisme en milieu rural.
- valoriser les économies d'énergie.
- optimiser la gestion de l'eau.

Pour atteindre ces objectifs, une réflexion sur la division parcellaire a été menée et a abouti au choix de parcelles de surfaces limitées (entre 280 et 500 m² dans le cas de Langouët) pour augmenter la densité et réduire les coûts des

parcelles, facilitant ainsi l'accession à la propriété pour des familles à petits revenus et à des primo accédants.

À Langouët, deux modèles de maisons étaient proposés. L'un en monomur de terre cuite avec extension d'un volume en ossature bois, l'autre, tout en ossature bois et bardage Douglass. Les garages sont obligatoirement dissociés des maisons. Leur implantation et leur volume général sont imposés.

À Bazouges-sous-Hédé, la conception des habitations est laissée libre avec toutefois des recommandations architecturales (menuiseries bois fortement conseillées, utilisation du parpaing comme matériaux de construction déconseillé, au profit du béton cellulaire, terre crue et pierre...)

Le végétal est très présent dans les deux lotissements. Le choix d'espaces verts communs nécessitant un faible entretien a été retenu dans les deux cas (talus plantés d'arbres à hautes tiges, maintien des talus existants, clôtures en saule tressé, verger collectif).

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement, on privilégie les surfaces perméables : chemins piétons engazonnés, maintien d'un chemin creux existant, création d'un fossé en bordure de voie (voir principe de voirie), voirie non bitumée à Bazouges-sous-Hédé.

Dans le cadre de la maîtrise d'énergie, un système d'éclairage public économe (type et nombre de candélabres) a été installé, les chauffe-eau solaires étaient imposés pour chaque logement à

DÉVELOPPEMENT DURABLE à Bazouges-sous-Hédé et Langouët



Quelques membres de Lanvallay Autrement ont eu l'occasion de visiter deux "lotissements écologiques" à Bazouges-sous-Hédé (Les Courtils) et à Langouët (La Prairie Madame).

Qu'entend-on par "lotissement développement durable" ?

Les communes de Bazouges-sous-Hédé et de Langouët, en réalisant ces lotissements avaient pour principaux objectifs :

- le développement du bourg en conservant son aspect rural et en respectant ses spécificités
- l'accueil d'une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logement variée en accession à la propriété (et 10 logements sociaux locatifs à Bazouges-sous-Hédé).
- une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
- l'insertion harmonieuse dans l'environnement proche en minimisant l'impact des constructions sur l'environnement.
- lotir sans uniformiser en favorisant le lien social et le confort des habitants.
- piloter un modèle différent d'urbanisme en milieu rural.
- valoriser les économies d'énergie.
- optimiser la gestion de l'eau.

Pour atteindre ces objectifs, une réflexion sur la division parcellaire a été menée et a abouti au choix de parcelles de surfaces limitées (entre 280 et 500 m² dans le cas de Langouët) pour augmenter la densité et réduire les coûts des

parcelles, facilitant ainsi l'accession à la propriété pour des familles à petits revenus et à des primo accédants.

À Langouët, deux modèles de maisons étaient proposés. L'un en monomur de terre cuite avec extension d'un volume en ossature bois, l'autre, tout en ossature bois et bardage Douglass. Les garages sont obligatoirement dissociés des maisons. Leur implantation et leur volume général sont imposés.

À Bazouges-sous-Hédé, la conception des habitations est laissée libre avec toutefois des recommandations architecturales (menuiseries bois fortement conseillées, utilisation du parpaing comme matériaux de construction déconseillé, au profit du béton cellulaire, terre crue et pierre...)

Le végétal est très présent dans les deux lotissements. Le choix d'espaces verts communs nécessitant un faible entretien a été retenu dans les deux cas (talus plantés d'arbres à hautes tiges, maintien des talus existants, clôtures en saule tressé, verger collectif).

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement, on privilégie les surfaces perméables : chemins piétons engazonnés, maintien d'un chemin creux existant, création d'un fossé en bordure de voie (voir principe de voirie), voirie non bitumée à Bazouges-sous-Hédé.

Dans le cadre de la maîtrise d'énergie, un système d'éclairage public économe (type et nombre de candélabres) a été installé, les chauffe-eau solaires étaient imposés pour chaque logement à

Bazouges-sous-Hédé et les démarches écologiques individuelles encouragées.

Une attention particulière a été portée sur la gestion de la circulation et des stationnements : chaussée à sens unique pour minimiser la voirie, vitesse limitée à 30kw/h, création d'un parking visiteur à l'entrée du lotissement.

A Langouët, afin de limiter le coût de construction, l'architecte de l'opération a travaillé sur la conception des habitations, a suivi leur réalisation ; les entreprises ont été missionnées sur la réalisation de plusieurs maisons.

Le coût des maisons (environ 110 m2 habitables) à Langouët comprenant l'achat du terrain, la construction de l'habitation et du garage est compris entre 132 000 euros TTC et 173 000 euros TTC. (réalisation 2004 - 2007).

Le prix de vente des parcelles a été fixé de façon à obtenir l'équilibre financier de l'opération. Les aides publiques obtenues (Région ECOFAUR, Conseil Général d'Ille et Vilaine) ont été répercutées sur les prix de vente des parcelles : 63,03 euros TTC/m2 à Bazouges-sous-Hédé (prix 2004).

Il est intéressant de comparer ces prix de vente à un exemple de lotissement privé à Lanvallay. Les parcelles du domaine de La Boule

d'Or sont vendues entre 53 et 90 euros TTC du m2 avec des surfaces allant de 625 à 1445 m2 soit un prix moyen 70,94 euros TTC du m2.

La maîtrise des coûts dans le cadre d'une opération innovante en matière de développement durable est possible. Ces exemples nous le prouvent. Il n'y a pas de recette miracle, chaque projet est différent mais pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type de projet, il est nécessaire toutefois qu'il soit porté par la municipalité.



Ces expériences ouvrent la réflexion sur notre mode d'habitat en zone rurale. La densité des constructions est une question incontournable qui va se poser à tous.

Pouvons nous continuer à développer les zones d'habitations sur le territoire, au détriment des zones agricoles et naturelles ? Sans jeter aux orties, le modèle de l'habitation individuelle avec jardin privatif, une réflexion doit être menée sur la taille du parcellaire, les constructions en mitoyenneté et le bâti moins gourmand en surfaces au sol. La densification des zones d'habitat entraîne également des économies en matière de transport, de construction, de consommation d'énergie.

Ne doit-on pas saisir l'opportunité de cette nécessaire mutation pour mieux maîtriser notre cadre de vie et rechercher à réaliser des quartiers favorisant le lien social, respectant l'environnement et le bien être des habitants ?

<http://forum.bazouges.free.fr/>
et <http://www.cc-val-d-ille.fr/langouet.htm>

Bazouges-sous-Hédé et les démarches écologiques individuelles encouragées.

Une attention particulière a été portée sur la gestion de la circulation et des stationnements : chaussée à sens unique pour minimiser la voirie, vitesse limitée à 30kw/h, création d'un parking visiteur à l'entrée du lotissement.

A Langouët, afin de limiter le coût de construction, l'architecte de l'opération a travaillé sur la conception des habitations, a suivi leur réalisation ; les entreprises ont été missionnées sur la réalisation de plusieurs maisons.

Le coût des maisons (environ 110 m2 habitables) à Langouët comprenant l'achat du terrain, la construction de l'habitation et du garage est compris entre 132 000 euros TTC et 173 000 euros TTC. (réalisation 2004 - 2007).

Le prix de vente des parcelles a été fixé de façon à obtenir l'équilibre financier de l'opération. Les aides publiques obtenues (Région ECOFAUR, Conseil Général d'Ille et Vilaine) ont été répercutées sur les prix de vente des parcelles : 63,03 euros TTC/m2 à Bazouges-sous-Hédé (prix 2004).

Il est intéressant de comparer ces prix de vente à un exemple de lotissement privé à Lanvallay. Les parcelles du domaine de La Boule

d'Or sont vendues entre 53 et 90 euros TTC du m2 avec des surfaces allant de 625 à 1445 m2 soit un prix moyen 70,94 euros TTC du m2.

La maîtrise des coûts dans le cadre d'une opération innovante en matière de développement durable est possible. Ces exemples nous le prouvent. Il n'y a pas de recette miracle, chaque projet est différent mais pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type de projet, il est nécessaire toutefois qu'il soit porté par la municipalité.



Ces expériences ouvrent la réflexion sur notre mode d'habitat en zone rurale. La densité des constructions est une question incontournable qui va se poser à tous.

Pouvons nous continuer à développer les zones d'habitations sur le territoire, au détriment des zones agricoles et naturelles ? Sans jeter aux orties, le modèle de l'habitation individuelle avec jardin privatif, une réflexion doit être menée sur la taille du parcellaire, les constructions en mitoyenneté et le bâti moins gourmand en surfaces au sol. La densification des zones d'habitat entraîne également des économies en matière de transport, de construction, de consommation d'énergie.

Ne doit-on pas saisir l'opportunité de cette nécessaire mutation pour mieux maîtriser notre cadre de vie et rechercher à réaliser des quartiers favorisant le lien social, respectant l'environnement et le bien être des habitants ?

<http://forum.bazouges.free.fr/>
et <http://www.cc-val-d-ille.fr/langouet.htm>



ADHÉSION À L'ASSOCIATION LANVALLAY AUTREMENT

Nom : Prénom :

Adresse :

e-mail : Tel : /

Coût de l'adhésion : à partir de 5 € (montant versé :



ADHÉSION À L'ASSOCIATION LANVALLAY AUTREMENT

Nom : Prénom :

Adresse :

e-mail : Tel : /

Coût de l'adhésion : à partir de 5 € (montant versé :