



Lotissement écologique « Les Courtils »

ASPECTS INNOVANTS

- la forme du parcellaire
- la végétalisation
- la gestion de la circulation automobile et des stationnements
- le traitement de la voirie et des cheminements
- le traitement des déchets organiques et le choix des matériaux de construction
- la récupération des eaux pluviales
- la production d'eau chaude solaire

DIVISION PARCELLAIRE, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE : intégration ; harmonie ; diversification

Le choix de bandes longues et étroites, orientées nord-sud sur les voies principales, permet une implantation plus pertinente et plus personnelle pour les maisons individuelles, avec une zone végétale à l'arrière et à l'avant.

Les terrains étant longs, les implantations peuvent glisser pour éviter les effets d'alignement.

Le niveau rez-de-chaussée doit « coller » au terrain naturel (pas de sur-élévation artificielle pour faire ressortir le bâti du site).

Les volumes doivent relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Lotissement écologique

« Les Courtils » Bazouges-sous-Hédé (35), 1932 habitants (commune de Hédé)

Maîtres d'œuvre : Atelier d'architecture Georges Le Garzic & Bernard Menguy, architectes

Maître d'ouvrage : Commune de Hédé (35)

CONTEXTE ET PRINCIPES

Suite à une délibération du 11 octobre 2002, le Conseil Municipal de Hédé a adopté le plan de masse du futur lotissement de Bazouges-sous-Hédé, présenté par les architectes Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC. Depuis juillet 2002, ces architectes élaborent le projet d'aménagement avec les élus. Le lotissement représente 32 logements dont 22 lots libres et 10 logements locatifs.

Les principes d'aménagement développés portent sur la minimisation des surfaces vouées à la circulation automobile afin de privilégier les espaces de vie, en créant notamment un paysage végétal fort prédominant par rapport au futur bâti. De même, la forme des parcelles est plus allongée afin d'en diminuer l'impact sur la voirie. Les garages groupés, attenants aux parcelles, permettent l'existence de courettes, dont l'accès se fait au travers de brèches dans le talus reconstitué. La voirie de desserte, à sens unique - ce qui diminue sa largeur - est bordée de talus plantés avec de part et d'autre de la zone roulante, une plage empierrée herbée et un fossé drainant.

Les principes écologiques portent sur l'utilisation de matériaux sains, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et l'alimentation des wc, la production d'eau chaude sanitaire assurée en partie par des panneaux solaires intégrés au bâti, la recherche d'une bonne orientation des habitations.

OBJECTIFS

- Développer le bourg en lui conservant son aspect rural, sa spécificité
- Accueillir une nouvelle population en visant une 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

VÉGÉTALISATION : prédominance du végétal ; intégration au site

Maintien du talus existant, renforcé par la création et plantation de talus en limite de la 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 de 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 5 000 L

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

VOIRIE : impact réduit

Chaussée à sens unique de 3 m de largeur, semi-perméable en stabilisé renforcé (en remplacement de l'enrobé).

Bande herbée stabilisée (pour piétons)

Fossé drainant de 0.70 m de largeur

Création de talus plantés en bordure des propriétés privées pour séparer les terrains privés de la voie publique.

GESTION DE LA CIRCULATION ET DES STATIONNEMENTS

Chaussée sens unique (pour minimiser la voirie)

Vitesse limitée (Zone 30)

Création d'un parking visiteurs à l'entrée du lotissement

Groupement des garages privatifs (en bois) en dehors des habitations.

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Les garages, imposés par la commune avec les lots, doivent être construits en bois. Ce choix aide à donner le ton au lotissement en termes de matériaux de construction à privilégier - c'est-à-dire « matériaux sains », renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production et leur transformation.

L'emploi du bois permet aussi une bonne articulation entre le bâti ancien et le bâti neuf, car un bon nombre des garages existants du vieux bourg sont en bois.

Prix estimatif d'un garage (environ 9200,00 Euros TTC ou 60 000,00 Frs) à la charge de l'acquéreur.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Les menuiseries bois sont fortement conseillées.

Pour les murs en élévation, autres que les fondations, les parois en aggloméré ou en béton de ciment, sont déconseillées. On leur préférera la brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaire, la terre crue, et la pierre.

Les enduits seront à base de chaux.

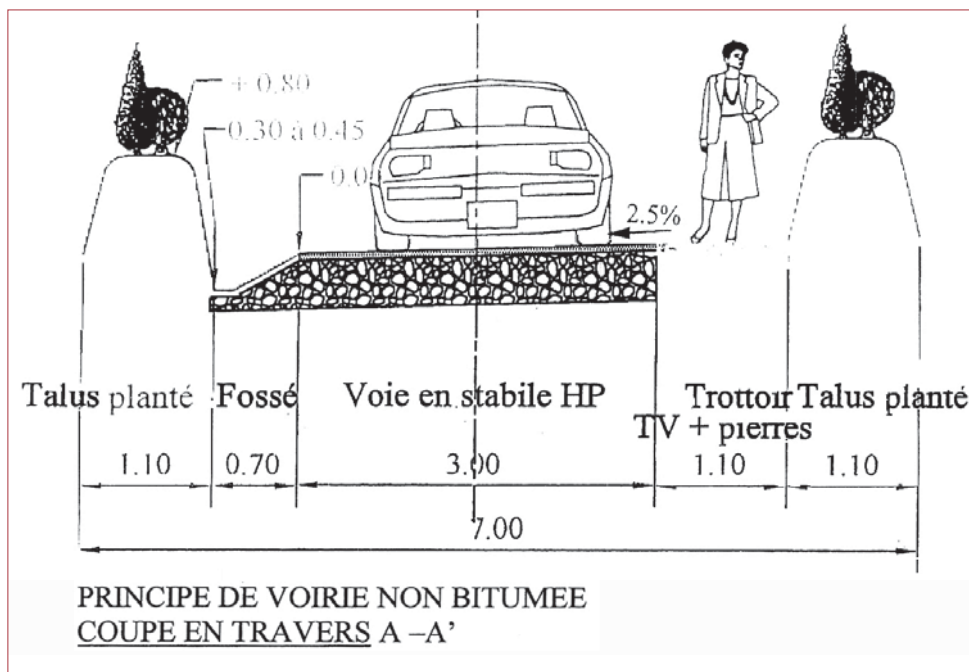
Les bardages seront réalisés en bois.

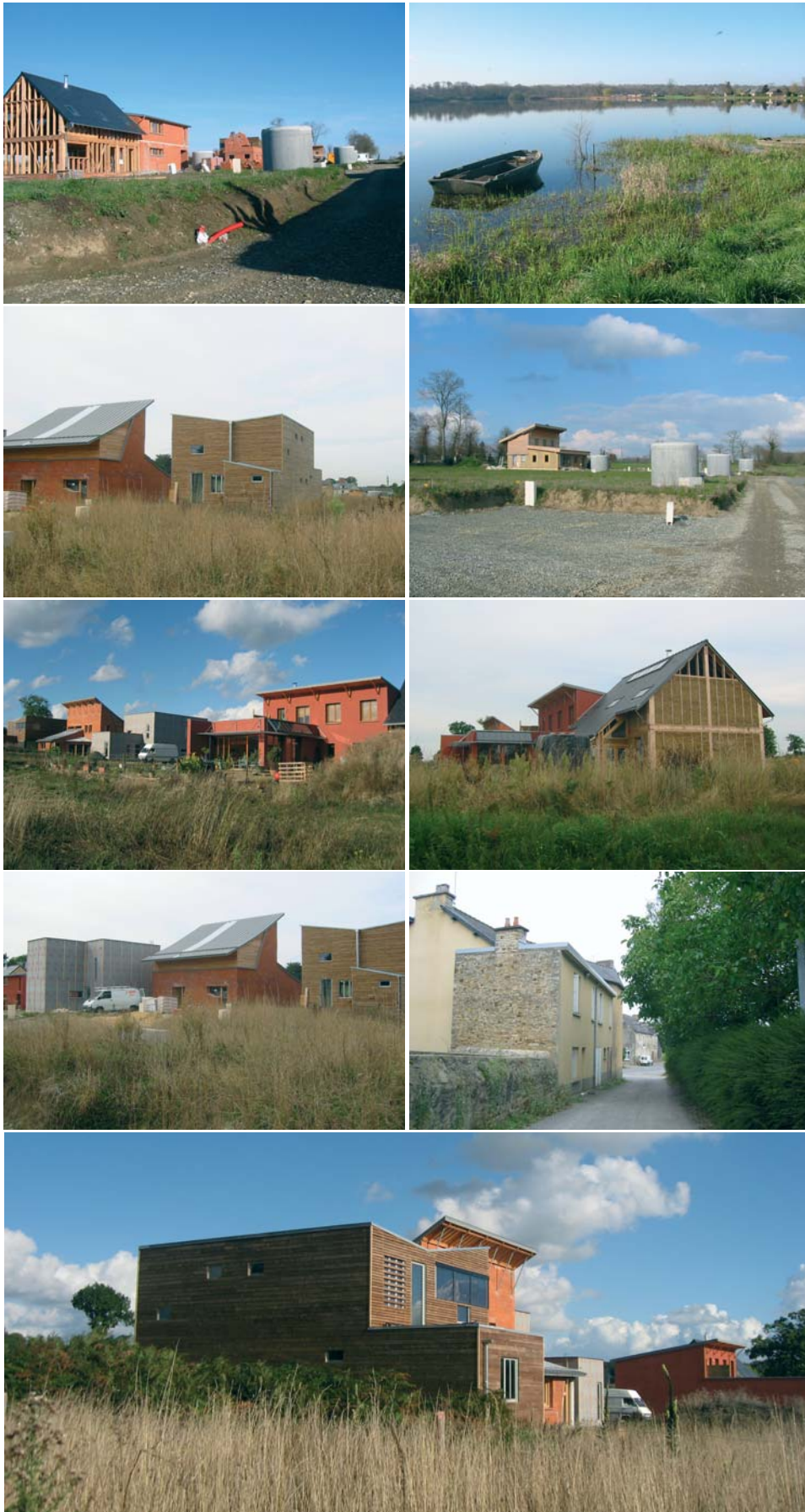
Les parements seront réalisés en pierre « du pays » ou en brique.

MAITRISE D'ÉNERGIE

Installation d'un système d'éclairage public économe, qui minimise la consommation d'énergie (type et nombre de candélabres).

Chauffe-eau solaire obligatoire pour chaque logement.





OFFRE VARIÉE DE LOGEMENTS

10 logements sociaux (OPAC 35) construits selon les mêmes critères environnementaux que les constructions en lot libre et conçus pour accueillir de jeunes foyers, des personnes âgées, des familles, des personnes seules, des jeunes du C.A.T. de la commune :

- une maisonnée regroupant 4 logements individuels T3 avec terrain commun et jardinnet privatif
- 2 petits pavillons T2
- quatre pavillons plein pied T3 et T4 avec jardins privatifs
- garages groupés
- 22 lots libres de surface variable (400 m² à 800 m²)

Les élus ont fixé le prix de vente des terrains, par délibération n° 5 du 17 septembre 2004 à 52,70 € HT, soit 63,03 € TTC / m².

SENSIBILISATION DES HABITANTS / ENCOURAGEMENT DES DÉMARCHES ÉCOLOGIQUES INDIVIDUELLES

Organisation d'un forum sur l'éco-habitat dans le bourg de Bazouges-sous-Hédé, en septembre 2003 et 2004.

Suivi de projet de construction avant PC assuré par les architectes.

Mise en place de commandes groupées (ex. chauffage / chauffe-eau solaires ; appareils électroménagers à haute performance énergétique).

Rédaction d'un document d'information sur l'habitat respectueux de l'environnement, qui préconise :

- l'utilisation de matériaux « sains » de construction et d'isolation,
- l'amélioration thermique de l'habitat,
- la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau.

Textes d'après Georges Le Garzic & Bernard Menguy

Photos CAUE 45

Dessins Georges Le Garzic & Bernard Menguy

En savoir plus

<http://forum.bazouges.free.fr/>