

TERRITOIRES en PROJETS

« Regarder pour comprendre, voir ce qui se dessine, écouter pour conseiller... »

LES VISITES

12 Avril 2013

Eco-Quartiers en Ile-et-Vilaine



Le Caue et l'association des maires du Loir-et-Cher se sont associés pour créer un programme de sensibilisation et de formations.

TERRITOIRES EN PROJETS a pour objectif d'offrir aux collectivités un temps de visites, de conférences, d'échanges et d'ateliers. Il se veut être un « creuset » où les élus pourront venir alimenter leurs réflexions et échanger, à travers des retours d'expériences et la connaissance d'experts.

Le second volet de Territoires en projets aura lieu le **12 Avril 2013** par une visite dans le département de l'Ille-et-Vilaine, sur le thème des éco-quartiers et de l'auto-promotion et sur les enjeux de la création de territoires et de quartiers durables.

Programme du 12 Avril 2013 :

Départ de Blois (Parking de Cap Ciné), la veille à 16h15

- (8h30
12h00 : Accueil par l'association BRUDED et visite des 3 éco-lotissements de Hédé-Bazouges et de Langouët
- (12h30 : Repas
- (13h30
15h00 : Accueil par M. Croc et Visite de l'éco-hameau et de la ZAC «La Branchère», opération d'auto-promotion à Chevaigné.
- (15h30
16h30 : Visite de la ZAC «La Haute Abbaye» à Vern-sur-Seiche.
- (17h00
18h30 : Accueil par le Maire et visite de la ZAC «Les Vignes» à Servon-sur-Vilaine.
- (21h30 : Arrivée à Blois

INSCRIPTION au CAUE (contact@caue41.fr ou 02 54 51 56 50) - Réponse demandée avant le 29/03 au plus tard.

Nota : Les horaires de cette journée sont susceptibles d'être légèrement décalés. De plus, le coût de la journée sera précisé en fonction du nombre de personnes présentes : il est possible que des frais de transport viennent s'ajouter aux frais d'hébergement et de repas du jeudi soir et du vendredi midi (à la charge des participants).

Visite n°1 : « Les Courtils »

Bazouges-sous-Hédé (35)

Le projet :

Bazouges-sous-Hédé est une commune qui compte environ 880 habitants.

Superficie de l'opération :

2 hectares environ

Programme :

32 logements dont :

- 22 logements sur lots libres (parcelles de 400 à 800 m²)
- 10 logements locatifs (4 en maisons groupées et 6 en collectif)

Procédure :

Lotissement

Maîtrise d'oeuvre :

Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC (architectes), Betali Geodica (BET VRD), Guy FAYOLLE (paysagiste)

Aménageur :

Commune (en régie)

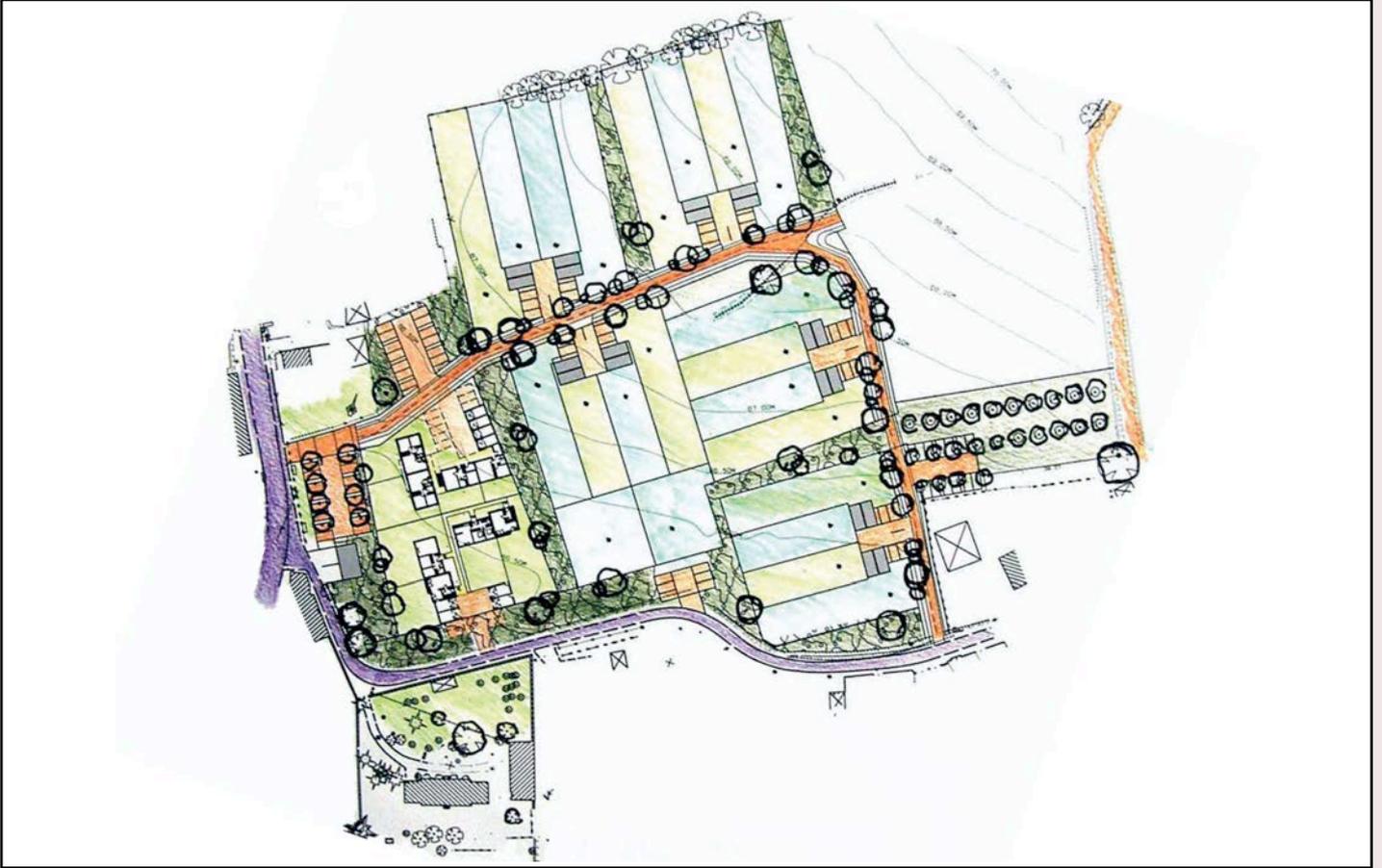
Calendrier du projet :

- Juillet 2002 : Lancement de l'élaboration du projet d'aménagement
- Octobre 2002 : Adoption du plan-masse
- Automne 2004 : Début des travaux d'aménagement
- 2005 : Début des constructions des habitations



Visite n°1 : « Les Courtils »

Bazouges-sous-Hédé (35)



Contexte

Malgré une situation privilégiée (à 26 km de Rennes, à 4km de l'axe Rennes - Saint-Malo), le bourg de Bazouges-sous-Hédé est resté à l'écart du développement urbain de l'agglomération rennaise. Souhaitant conforter le bourg, qui compte une centaine d'habitants, ainsi que favoriser le renouvellement de la population, la commune a souhaité créer un lotissement qui préserve le caractère rural du bourg et qui valorise ses atouts environnementaux. Sensibilisée par divers reportages, lectures, forums et conférences portant sur des quartiers durables en Allemagne (Fribourg Hanovre) et sur « l'habitat sain », l'équipe municipale a souhaité développer une démarche globale incluant dimensions sociales, économiques et écologiques. Cette approche s'applique autant à l'aménagement qu'aux constructions. Outre des objectifs environnementaux, la commune souhaitait :

- offrir une gamme de logements variée pour assurer une mixité sociale dans le bourg
- lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine de qualité respectant son identité rurale



Visite n°1 : « Les Courtils »

Bazouges-sous-Hédé (35)

Caractéristiques de l'opération

Le projet se développe autour des idées maîtresses suivantes :

- la prégnance du paysage végétal par rapport au bâti
- la minimisation de la place de la voiture au profit des places de vie
- un découpage parcellaire favorisant l'économie d'espace et une liberté d'implantation
- une cohérence urbaine et architecturale assurée par « le garage »
- des prescriptions environnementales et des outils pour favoriser la gestion future

• **La prégnance du végétal sur le bâti**

Le projet maintient et exploite les caractéristiques végétales et rurales du site en :

- maintenant ou créant des talus en limite des voies publiques (caractéristiques paysagères du lieu)
- plantant des arbres de haute tige sur les talus séparatifs
- réalisant des haies mixtes d'essences locales
- définissant des bandes végétalisées obligatoires entre la voie publique et les habitations
- créant un verger communal (pommeraie) entre le lotissement et le chemin creux existant.
- créant des chemins piétons engazonnés

• **Une réflexion sur le découpage parcellaire, l'implantation et la volumétrie des constructions**

Le lotissement se présente sous la forme de parcelles en lanières regroupées par 4 autour de placettes. Les parcelles en bandes longues et étroites, orientées Nord-Sud sur les voies principales visent à faciliter et personnaliser l'implantation des maisons en dégagant un vaste espace végétal à l'arrière. Par ce dispositif, le concepteur souhaite éviter les effets d'alignement du bâti.

La cohérence de l'ensemble se forge par une implantation précise des garages. 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 liberté architecturale est compensée par des obligations fortes pour les garages : l'emploi du bois est obligatoire. Il 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.



Concernant les bâtiments d'habitation, les rez-de-chaussée doivent s'inscrire dans la topographie naturelle (les sur-élévations artificielles ne sont pas autorisées). 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.

Visite n°1 : « Les Courtils »

Bazouges-sous-Hédé (35)



• Le traitement des voiries et des stationnements

L'ensemble du lotissement est couvert par un principe de zone 30 avec voies à sens unique. Les parkings visiteurs sont implantés à l'entrée du lotissement. Les chaussées sont semi-perméables.

Le nouveau quartier est maillé d'un réseau de circulations douces (piétons, vélos) et de fossés drainants de 0,70m de largeur.

Les espaces publics sont pourvus d'un système d'éclairage économe en énergie.

• Eaux pluviales et déchets verts

Le lotissement a été conçu en prenant pour principe général : la « récupération et la valorisation ». Cela se traduit par :

- la fourniture pour chaque lot d'une citerne privative de récupération des eaux pluviales de 5 000 litres.

- l'installation sur chaque lot d'un composteur privatif pour valoriser les déchets organiques

(NB : les déchets organiques représentent environ 30 % du poids de la poubelle).

• Des prescriptions et recommandations architecturales développées dans le cahier des charges de cession des terrains

- le bois est imposé pour la construction des garages

- l'utilisation de matériaux sains, renouvelables ou consommant peu d'énergie pour leur production ou leur transformation est recommandée (ex : bois, chaux, pierre du pays, brique...)

- le chauffe-eau solaire est obligatoire

• Une approche sociale et économique

- les terrains ont été vendus à prix coûtant (63 Euros TTC le m²)

- le projet développe des espaces de vie pour privilégier le lien social

- la mixité sociale est recherchée en accueillant dans le lotissement différents profils d'habitants et notamment des personnes en difficulté.

En plus du projet urbain, architectural et paysager, un travail pédagogique et de sensibilisation des habitants a été effectué :

- organisation de forums sur l'éco-habitat

- suivi des projets de construction et visa des permis de construire par les concepteurs du lotissement

- mise en place de commandes groupées (chauffage, chauffe-eau solaire, appareils électroménagers 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.).

Visite n°2 : « La Prairie Madame »

Langouët (35)

Le projet :

Langouët est une commune qui compte environ 559 habitants.

Superficie de l'opération :

4 500 m² environ

Programme :

11 logements

Parcelles de 280 m² à 500 m²

Procédure :

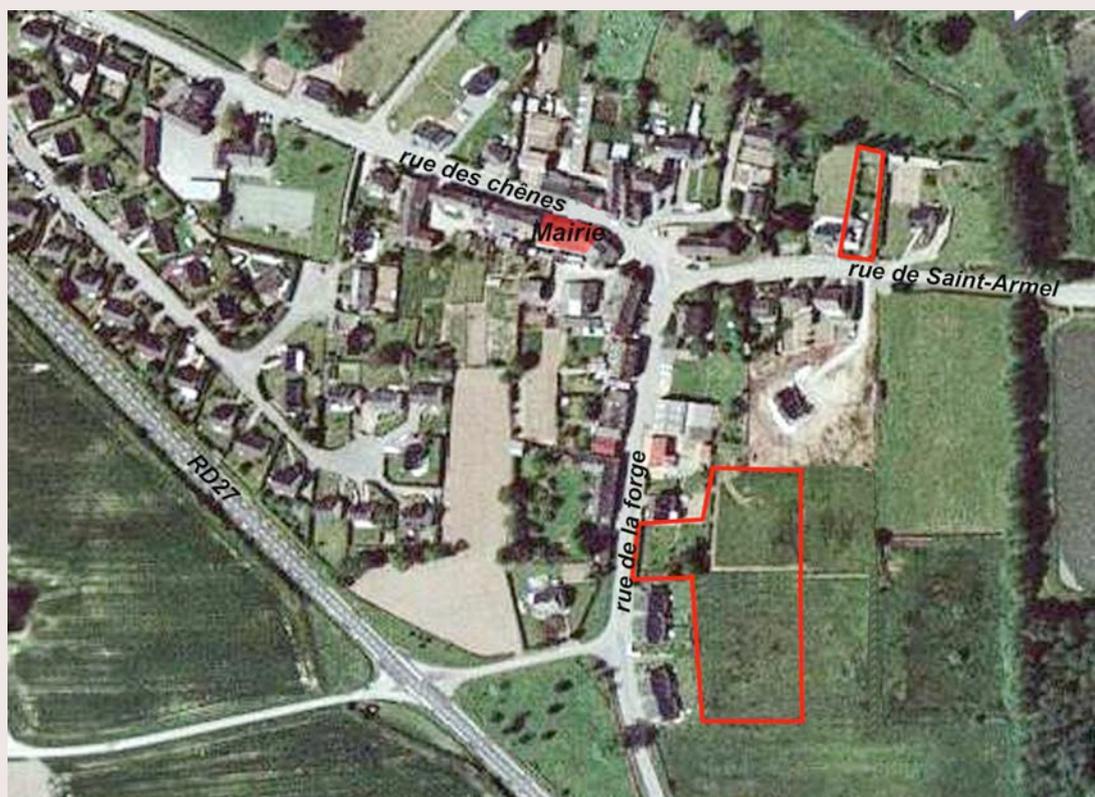
Lotissement

Maîtrise d'oeuvre :

Bernard MENGUY et Georges LE GARZIC
(architectes), Betali Geodica (BET VRD),
Guy FAYOLLE (paysagiste)

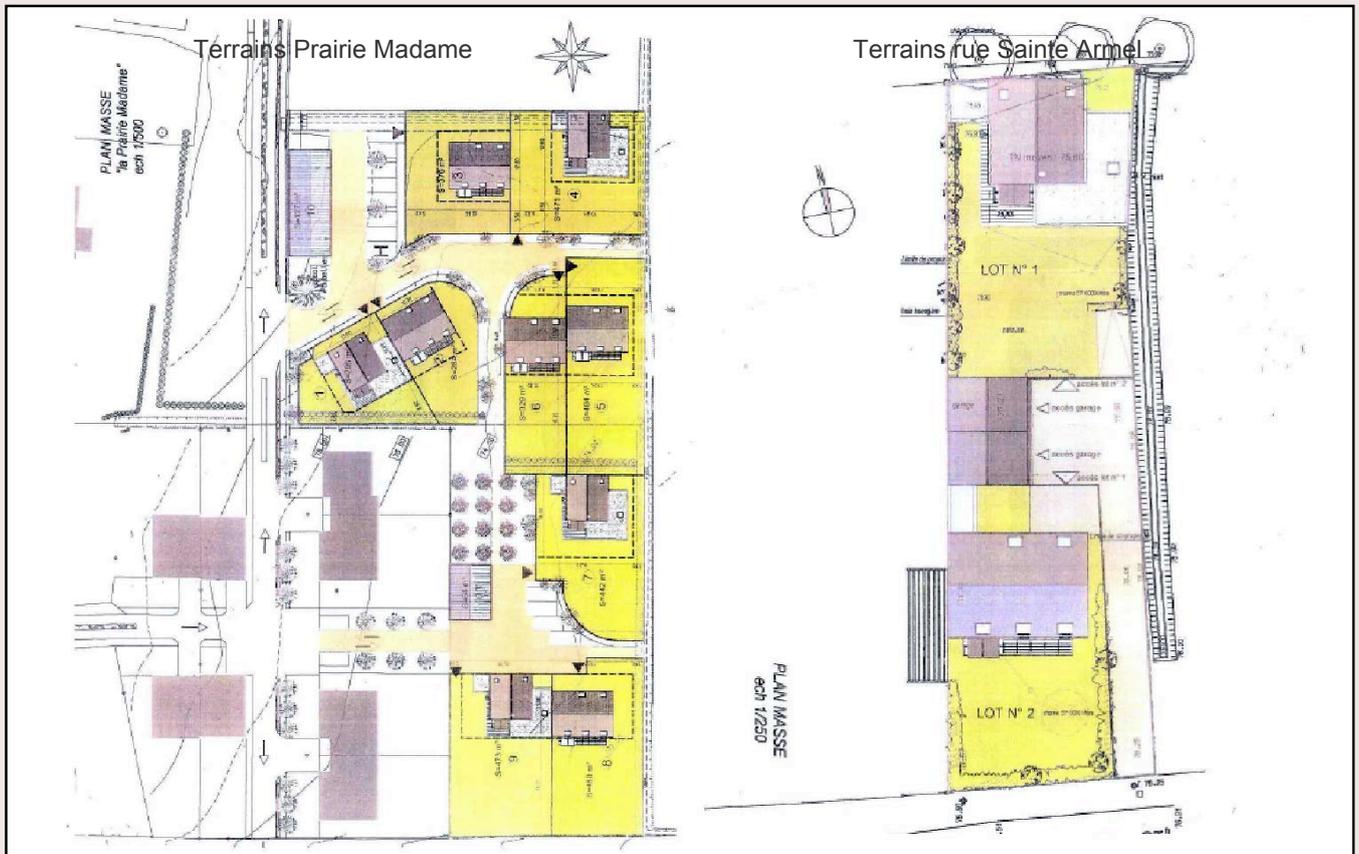
Aménageur :

Commune (en régie)



Visite n°2 : « La Prairie Madame »

Langouët (35)



Contexte

Le projet se développe sur deux terrains situés à proximité immédiate du centre-bourg s'ouvrant sur le paysage rural :

- un terrain de 3 790m² : « la prairie Madame »
- un terrain de 747 m² sur la rue de Saint-Armel

11 habitations sont envisagées sur les 4 500m² (dont deux sur le petit terrain), soit une densité de 24 logements à l'hectare.

La municipalité s'est fixée deux objectifs :

- accueillir des primo-accédants
- créer un habitat économe prenant en compte l'environnement (eau, déplacement, énergie...)

Le projet vise à créer un lieu de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg, tout en mettant en avant un certain nombre de principes :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- valoriser les économies d'énergie en suscitant le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...)
- optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social

Visite n°2 : « La Prairie Madame »

Langouët (35)

Caractéristiques de l'opération

- **La « Prairie Madame »**

La parcelle est desservie par une voirie créée à l'occasion de la construction de plusieurs pavillons locatifs. Celle-ci est prolongée au-delà de l'opération pour se raccrocher sur la rue principale du bourg, avec des caractéristiques particulières (sens unique, constitution en stabilisé renforcé avec bande centrale herbée).

Le lotissement est structuré par deux voies de faible largeur, s'apparentant aux petites routes de campagne où se croiser en voiture oblige une vitesse réduite au pas. Elles ont toutes deux leur placette de retournement nécessaire aux véhicules de secours et de déménagement, réduite au gabarit minimum. Les parcelles sont organisées de façon à y implanter des habitations parfaitement orientées, leur taille est volontairement réduite (284 m² pour la plus petite, 484 m² pour la plus grande). Les garages sont séparés des habitations et groupés par 2, 3 ou 6 ; ils sont néanmoins à proximité de chaque habitation.

Les automobiles peuvent s'approcher des maisons et y stationner momentanément, les camions de déménagement ou les véhicules de pompiers également, mais les voies sont la priorité des piétons. Leur largeur est réduite à 3,50m, leur revêtement est en stabilisé renforcé de teinte sable ; elles sont bordées d'une banquette empierrée herbée et d'un fossé drainant, par endroit de talus plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales. Des chemins piétons traités en stabilisé liaisonnent les deux placettes et permettent une échappée vers la verdure, la campagne...

Le végétal a une grande importance dans cet espace et est traité avec soin : création d'un verger, séparation des parcelles par haies bocagères, clôtures vivantes en saule tressé, talus plantés.

- **Le terrain rue Saint-Armel**

La parcelle de la rue Saint Armel exposée Nord-Sud est découpée en deux parcelles l'une devant l'autre, toujours avec le souci d'y implanter un habitat bien orienté au Sud. Une ruelle conduit à une petite placette, toutes deux traitées en stabilisé renforcé, permettant l'accès aux deux parcelles et aux garages groupés en un seul volume et réalisés de façon identique à ceux de la « prairie madame ».



Garages regroupés, construction bois

Visite n°2 : « La Prairie Madame »

Langouët (35)

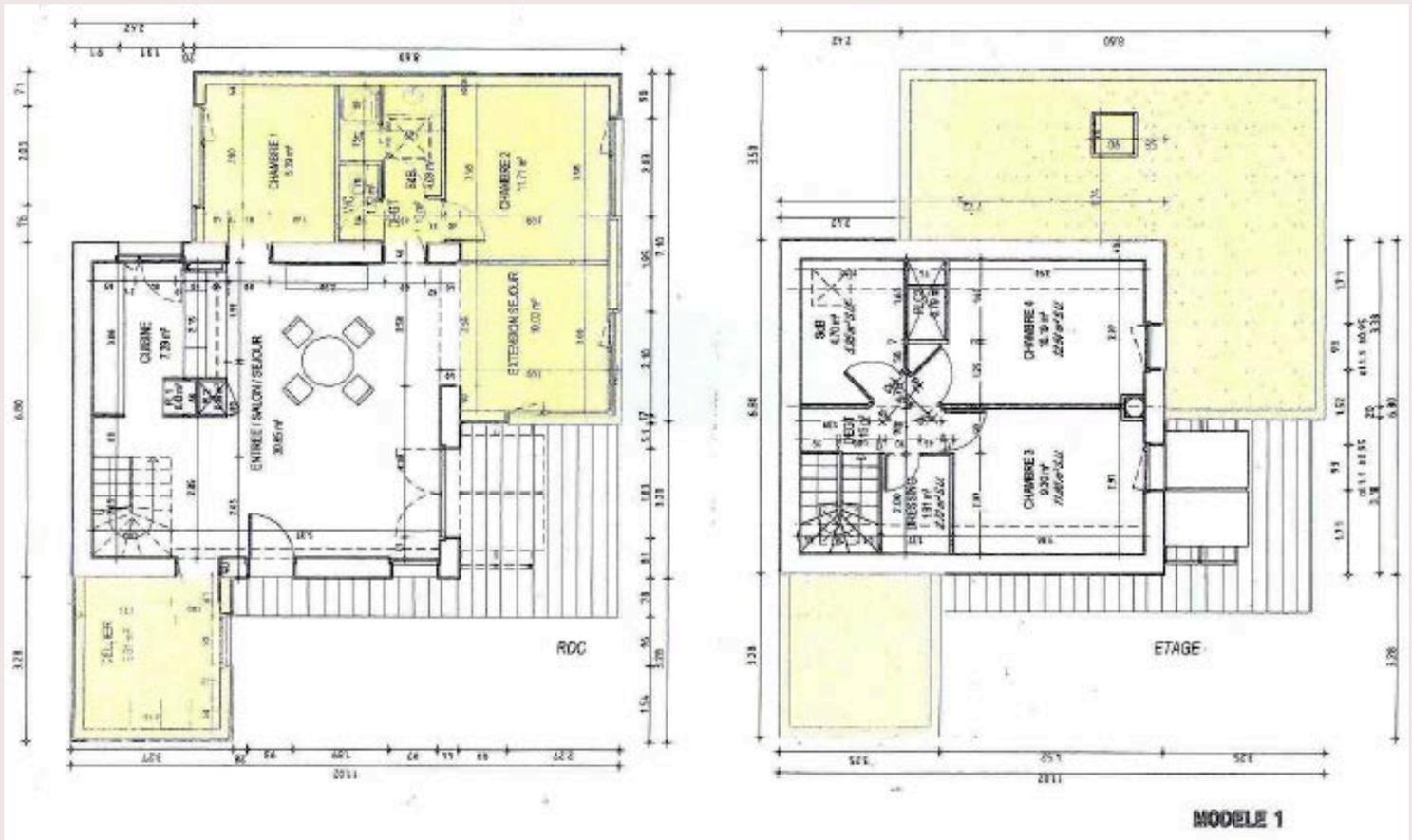
- **Une architecture modulable et bioclimatique**

Pour accueillir les primo-accédants, les architectes proposent une conception de maisons agrandissables avec des modules de base d'environ 65m² habitables correspondant à un logements de type T3 (jeune couple sans enfants, jeune couple avec enfants).

Deux modèles de maisons bioclimatiques ont été conçus :

- l'un est construit avec une base en monomurs de terre cuite et extension possible en murs à ossature bois,
- l'autre est exclusivement en murs à ossature bois.

Le modèle 1 (maison « biobrie ») offre en base une surface de 69 m² habitable pouvant atteindre après agrandissement 114 m².



Le modèle 2, conçu tout en ossature bois est livré en base avec son RdC aménagé d'une surface habitable de 66m², totalisant avec l'aménagement des combles une surface habitable de 119m². Les garages sont à ossature bois et bardés de mélèze.

Visite n°2 : « La Prairie Madame »

Langouët (35)



- **Principes de construction**

- Les habitations sont orientées plein Sud pour une recherche d'ensoleillement maximum, avec minimisation des ouvertures au Nord et développement de grandes baies au Sud

- Les menuiseries extérieures sont en bois équipées de vitrages peu émissifs

- L'eau chaude sanitaire est produite par un système de panneaux solaires intégrés à l'architecture avec appoint électrique (50 à 60% solaire)

- Les eaux pluviales sont recueillies pour chaque lot dans une citerne enterrée en béton d'une capacité de 5000 à 6000 litres, en vue d'une utilisation par les WC et lave-linge

- Le chauffage est au bois, poêle de masse ou poêle à granulés. Certains acquéreurs pourront opter pour un chauffage par aérothermie

- Les robinetteries sont équipées de limiteur de débit

- Le système de ventilation par puits canadiens sera incité

- Le bois de charpente et murs à ossature bois des habitations et des garages est en pin douglas, les bardages en mélèze à lames horizontales ajourées

- Les couvertures des habitations sont en ardoise naturelle et celles des garages en bac acier prélaqué teinte anthracite. Les volumes des garages seront proportionnés de telle sorte à offrir un grenier à chacun.

Visite n°2 : « La Prairie Madame »

Langouët (35)



Visite n°3 : « La Pelousière »

Langouët (35)

Le projet :

Langouët est une commune qui compte environ 559 habitants.

Superficie de l'opération :

1 hectare environ, limitrophe d'une zone naturelle protégée et d'un boisement.

Programme :

18 logements dont :

- 12 maisons en accession à la propriété (6 maisons de 80 m² et 6 maisons de 90 m²)
- 6 logements collectifs en locatif social, sur la base de la Charte ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanismes)

Procédure :

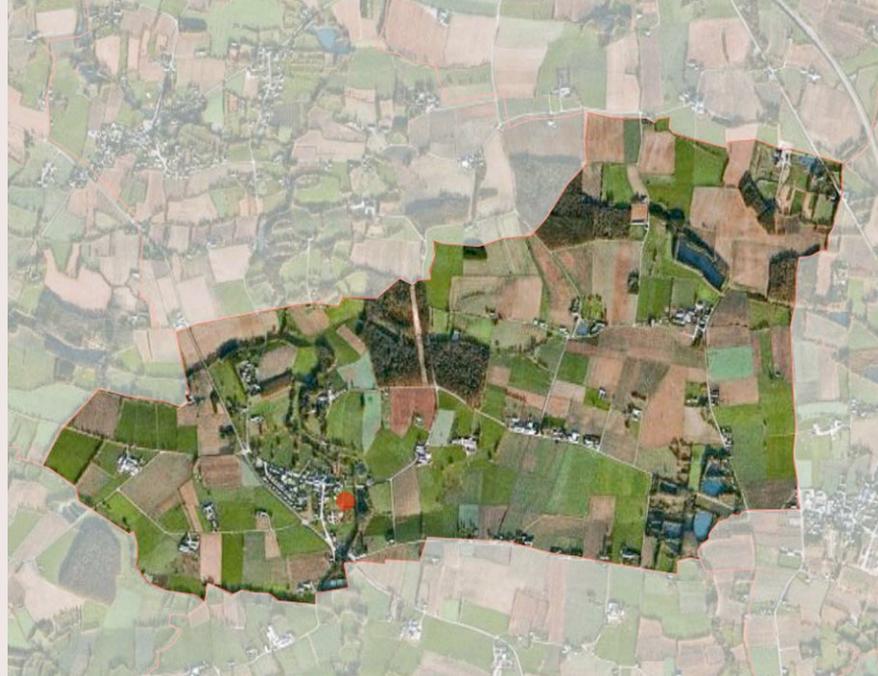
Lotissement

Maîtrise d'oeuvre :

Véronique BREGENT et Véronique CORNILLET (architectes DPLG)

Aménageur :

Commune (en régie)



Visite n°3 : « La Pelousière »

Langouët (35)

Caractéristiques de l'opération

Ce lotissement a permis d'expérimenter **l'autoconstruction** (7%). Concrètement, encadré par des professionnels du bâtiment salariés d'une association, les ménages ont réalisé eux-même certains travaux extérieurs pendant leur temps libre. Dès le départ, les futurs acquéreurs devaient s'engager à donner l'équivalent de 30 jours de travail pour finir leur maison et celles des autres.

Le bâtiment collectif de 6 logements destinés à des ménages aux revenus très bas, et géré par une société HLM a été construit dans l'optique d'avoir la même qualité que les maisons individuelles.

- **Principes de construction**
 - Favoriser la mixité sociale : diversification des typologies d'habitats
 - Produire des maisons et du collectif au niveau BBC : habitat économe et propre
 - Imposer une orientation des constructions nord-sud
 - Promouvoir des formes d'habitat adaptées à la commune et qui s'insèrent dans le paysage, limiter les emprises privées, densité forte qui s'insère dans le paysage rural
 - Préserver la qualité de l'eau et réduire les consommations d'eau potable
 - Trouver des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées
 - Créer des espaces paysagers de rencontre
 - Largeur de voirie limitée et donc pas de stationnement sur la voirie



Visite n°6 : « Les Vignes »

Servon-sur-Vilaine (35)

Le projet :

Servon-sur-Vilaine est une commune qui compte environ 3 615 habitants.

Superficie de l'opération :

1,35 hectares environ

Programme :

86 logements dont :

- 28 logements individuels groupés avec garage
- 3 logements individuels avec parking souterrain collectif
- 55 logements en collectif et 4 cellules commerciales

Calendrier du projet :

- 1997 : Plan de référence cadrant le développement communal
- Début 1998 : Lancement révision du POS et création de la ZAC
- Septembre 2000 : Approbation du dossier de ZAC
- Octobre 2000 : Choix de l'aménageur
- Novembre 2000 : Signature de la convention d'aménagement
- Mars 2001 : Approbation du POS
- Avril 2002 : Début des travaux
- 2006 : 3ème et dernière tranche de travaux



Procédure :

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Maîtrise d'oeuvre :

Partie urbaine :

Cabinet JAM (Jean-Marc BICHAT & Jean-Pierre CASTEL)

Partie bâtiment :

Cabinet JAM et Agence JP Meignan

Aménageur :

Groupe Launay



Visite n°6 : « Les Vignes »

Servon-sur-Vilaine (35)



Contexte

Dans le cadre d'un plan de référence (=contrat d'objectifs) traduit ultérieurement dans son PLU, la commune de Servon-sur-Vilaine a défini plusieurs orientations pour revaloriser et conforter son centre-bourg : la densification du bourg, la requalification de la place de l'église et le développement de son centre-bourg vers le sud. Ce projet doit se traduire par l'accueil de 250 nouveaux habitants en centre-bourg et par la création de commerces, équipements et espaces publics centraux. La ZAC des Vignes, opération pensée dès l'élaboration du plan de référence, est un maillon essentiel de l'ensemble des projets.

Visite n°6 : « Les Vignes »

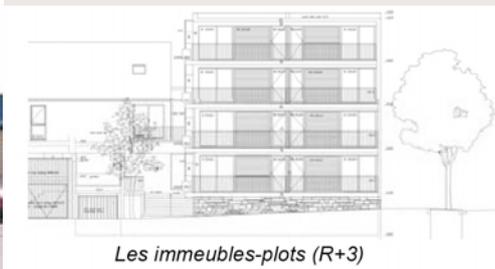
Servon-sur-Vilaine (35)

Caractéristiques de l'opération

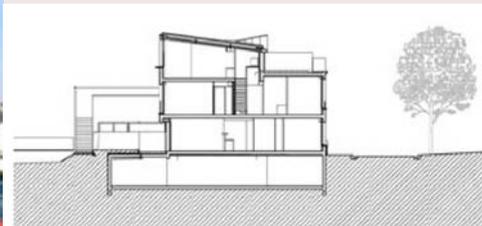
- **Une opération en prolongement du centre-bourg**

Dès les premières réflexions, la commune a cherché à avoir une densité forte sur le site afin de « prolonger » le bourg. Les typologies d'habitat choisies ont permis d'obtenir une densité de l'ordre de 64 logements par hectare. Une attention particulière a été portée à l'intégration de cette opération avec le cœur de la commune ce qui s'est traduit par un travail sur :

- les formes urbaines (type d'habitat, hauteur...)
- la mixité urbaine (développement d'une nouvelle offre de commerces et de services)
- le développement d'un réseau de cheminements piétons



Les immeubles-plots (R+3)



Les maisons superposées



Les maisons en rangées



Visite n°6 : « Les Vignes »

Servon-sur-Vilaine (35)

- **Une réinterprétation contemporaine du bâti traditionnel**

Les maîtres d'œuvre se sont attachés à créer un tissu urbain contemporain fondé sur la réinterprétation des types architecturaux et urbains traditionnels.

Ainsi les maisons basses du centre-bourg ont été traduites par des maisons en rangées, les grandes villas isolées en immeubles-plots, etc.

L'accent a été mis sur la diversité des types d'habitat (logements individuels denses, petits collectifs...) et sur la mixité morphologique et sociale. Le découpage des parcelles a été important pour assurer la diversité résidentielle.

- **Une ouverture sur la vallée de la Vilaine**

Le travail d'intégration de l'opération au centre-bourg s'est également focalisé sur la gestion des hauteurs de bâti (insertion dans la topographie, rapport aux bâtis environnants) et sur le choix des matériaux, en particulier au niveau des socles (Rez-de-Chaussée) des bâtiments.



- **Une insertion de l'opération par la qualité des espaces publics**

Les espaces publics sont également le support de la greffe de l'opération au centre-bourg. La rue principale de l'opération, tracée dans la pente Nord-Sud prolonge d'une part le passage piéton menant à la place de l'Eglise et assure d'autre part l'ouverture du centre vers la vallée de la Vilaine. La rue est rythmée par cinq petits immeubles collectifs qui regroupent l'essentiel des logements de l'opération tandis que les allées Est-Ouest sont occupées par les maisons en bande.

Un réseau hiérarchisé de cheminements piétons et d'espaces publics a été créé (ruelle, venelle, mail, place...). Il permet de relier le quartier aux équipements existants (centre socioculturel, école Saint-Marie).



Visite n°6 : « Les Vignes »

Servon-sur-Vilaine (35)

- **Du projet à l'opérationnel : un partenariat public/privé**

Avant de se lancer dans une procédure de ZAC, la commune a défini avec son équipe de maîtrise d'œuvre un plan d'aménagement précis.

En phase opérationnelle, une convention d'aménagement a été passée entre la commune et l'aménageur. Selon les termes de la convention, la commune a pu suivre l'ensemble du projet avec son architecte-conseil et assisté aux opérations de réception des travaux. Côté aménageur, celui-ci était en charge de l'expropriation des terrains et de la réalisation des équipements publics. Ce dispositif a permis à la commune de garder la même équipe d'architectes pour suivre le projet et imposer les lignes directrices aux promoteurs et acheteurs.

Témoignage de Mme Gatel, Maire (précédente) de Servon-sur-Vilaine

« Depuis toujours, la commune avait tendance à faire du «traditionnel» ; chacun construisait sa maison comme il l'entendait. Afin d'avoir une proposition d'habitat différente [moins consommatrice d'espace et en harmonie avec les nouvelles demandes en logements des ménages], nous avons mis en route la ZAC des Vignes. Il s'agit d'une opération privée, mais en partenariat étroit avec la commune. Nous avons accompagné la réflexion et nous suivons le chantier de près. L'investisseur a dû se caler sur les objectifs de l'opération que nous avons préalablement définis avec le cabinet d'architectes».

« Nos appartements situés dans nos petits collectifs sont prisés par les jeunes mais pas seulement. Des agriculteurs, des commerçants anticipent pour leur retraite et achètent ces appartements situés à deux pas du centre-bourg et de toutes les commodités. En attendant de les occuper à leur retraite, ils les louent et renforcent ainsi l'offre locative de la commune. Et il y en a vraiment besoin car la demande en locatif est importante ! Et puis nous avons aussi un jeune couple avec enfants qui a quitté son pavillon sur la commune pour un de ces appartements. Fini pour eux la corvée de tondre la pelouse ! »



Visite n°6 : « Les Vignes »

Servon-sur-Vilaine (35)



Liste des participants

Jean-Michel BILLON	Maire de la commune de Saint-Aignan
Jean-François CHAMP	4° adjoint au Maire de la commune de Molineuf
Nathalie CHOUTEAU	Conseillère municipale de la commune de Josnes
Cécile GAY	Directrice générale des services de la Communauté de Communes Beauce et Forêt
Jean-Claude GOHIER	1° adjoint au Maire de la commune de Molineuf
André GOUJON	Conseiller municipal de la commune de Molineuf
Jean-Yves GUELLIER	Maire de la commune de Molineuf
Christian LEVEL	1° adjoint au Maire de la commune de Josnes
Dominique PILLOT	3° adjoint au Maire de la commune de Molineuf
Michel PREVOST	Conseiller municipal de la commune de Molineuf
Annick PROUST	Conseillère municipale de la commune de Josnes
Emmanuel BROCHARD	Directeur du CAUE
Nina FENATEAU	Paysagiste du CAUE



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Loir-et-Cher

34, avenue Maunoury - 41 000 BLOIS -
Tél : 02.54.51.56.50. Fax : 02.54.51.56.51.
contact@caue41.fr site : www.caue41.fr