

Aménagement d'un éco-lotissement

> La démarche globale

Kergrist est une commune rurale de 655 habitants où l'agriculture est l'activité principale. Située à 8 kms au nord de Pontivy, à l'écart des grands axes et sans zone d'activité, la démographie stagne et la population vieillit. En 2005, il n'y avait pas été fait de lotissement depuis une quinzaine d'années et le plus important des deux existants a été construit à plusieurs centaines de mètres du bourg. Le projet d'un parc de 11 éoliennes (opérationnelles depuis fin 2006) a été le facteur déclenchant d'une volonté que le développement du bourg se fasse dans un esprit de développement durable. L'équipe municipale s'est lancée dans une démarche AEU qui a permis en amont, une sensibilisation des élus aux enjeux globaux du DD, puis d'établir un diagnostic de l'existant et de dégager les priorités en terme de développement de son bourg. L'équipe municipale a estimé que la création d'un lotissement sur un terrain communal pour accueillir de nouveaux habitants en centre bourg était plus urgent que l'aménagement de ce dernier.



> Les objectifs et la méthode

Bien qu'à l'époque les réalisations et les compétences étaient peu nombreuses, la commune a décidé d'assumer la maîtrise d'ouvrage du projet. Elle s'est appuyée sur le CAUE, la DDE et sur BRUDED pour définir les grands objectifs du projet et l'accompagner tout au long des phases de programmation. Des visites ont été faites sur les premières

Les cibles prioritaires

- Densification du bourg
- Economie d'espace
- Consommation d'énergie
- Gestion de l'eau
- Paysage
- Lien avec l'existant
- Liaisons douces

opérations en cours (Silfiac, Langouët, Bazouges-sous-Hédé) pour permettre de visualiser et comprendre des aménagements innovants.

L'objectif majeur a été de lotir différemment de ce qui se faisait habituellement. En limitant l'impact de l'aménagement sur l'environnement, en favorisant un habitat économe en énergie, en recréant des éléments paysagers sur ce plateau dénudé, en créant des cheminements doux.

La DDE est intervenue dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour pallier le manque de moyens humains et de compétences de la commune, notamment pour l'élaboration du cahier des charges de l'appel d'offres de la maîtrise d'œuvre et les choix de cette dernière qui devait être

pluridisciplinaire. L'équipe retenue était composée d'urbanistes, de paysagistes et s'appuyait sur des compétences énergétiques.

Le groupe de travail s'est ouvert au gré de l'avancement du projet aux habitants qui étaient concernés. Les Kergristois ont pu avoir connaissance du projet à l'occasion, de deux réunions publiques.

Lors des élections municipales de 2008, le projet n'était pas achevé. La nouvelle équipe municipale l'a poursuivi dans le même esprit et mené à terme.

Partenaires du projet : CAUE, Centre de gestion de la FTP, BRUDED

Des acteurs au service des projets des collectivités : EPFR, ADEME, Agences locale de l'énergie, CAUE, BRUDED

> Les choix d'urbanisme

L'aménagement de la parcelle de 3,70 hectares se fera en 3 tranches. La première est constituée de 16 lots, dont un de 2000 m² que la commune se réserve pour un futur projet. La taille moyenne des lots est inférieure à ce qui est proposé habituellement en milieu rural, mais les acquéreurs ont le choix dans les superficies (de 350 à 790 m²). Pour limiter les surfaces imperméabilisées, la voirie est réduite au minimum avec 3,50 de largeur de chaussée sans trottoirs. Les stationnements à l'intérieur sont limités aux deux places attribuées à chaque lot. La densité n'est pas très élevée du fait de la superficie accordée aux espaces verts.

Toutes les parcelles bénéficient d'une orientation bioclimatique. Pour favoriser l'efficacité énergétique la mitoyenneté a été imposée. Le principe de la continuité de l'existant a également été imposé pour les 6 lots le long de la rue d'entrée dans le bourg.



Les superficies :

- Superficie de l'opération : 17 800
- Superficie cessible (m²) : 8 800
- Superficie voirie, placettes, parkings (m²) : 1 600
- Superficie des espaces verts publics (m²) : 6 080
- Nombre de lots commercialisés : 15
- Superficie moyenne des lots individuels (m²) : 512 (de 350 à 790)
- Nombre de logements à l'hectare (densité) : 10

Les choix d'urbanisme :

- Orientation bioclimatique des parcelles
- Mitoyenneté
- Voirie sens unique, largeur de 3,5 mètres
- Pas de stationnement en dehors des 2 placettes par lot
- Gestion de l'eau à la parcelle + noues
- Cheminements piétonniers, bordés de talus plantés.
- Interdictions du thuya et palme pour haies séparatives

L'accompagnement des acquéreurs

- Un cahier des charges pédagogique (énergie, éco matériaux)
- Conseils de de l'architecte qui valide chaque projet avant le dépôt de permis.



Evaluation du projet

- Positif : Proposer en milieu rural un aménagement durable qui doit favoriser le bien vivre ensemble. Bretagne Sud Habitat a construit 4 logements sociaux BBC à ossature bois dans l'esprit du projet.
- Négatif : la commercialisation du lotissement est difficile. Au-delà du ralentissement généralisé de la construction neuve, la petite taille des lots et la mitoyenneté sont des handicaps en milieu rural, où l'on vient encore pour avoir de l'espace.



Coût total du projet HT.....	347 480 €
Subventions	
• dont Région /Eco-FAUR	84 216 €
• dont Conseil Général	57 761 €
• dont Pontivy communauté....	43 762 €

Prix de vente du M² : 29 € TTC