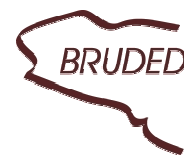




Nerz Evit Ober

## L'éco-hameau « Pont Prenn » à Guimaëc (29)



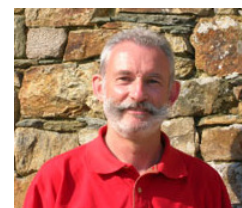
### Un projet s'inscrivant dans une démarche globale de développement durable



Guimaëc est une commune rurale de 920 habitants, située à 16 km de Morlaix dans le Trégor finistérien, et qui compte 8 km d'une splendide côte rocheuse, soigneusement préservée tant par la volonté municipale que par une nature abrupte. Guimaëc, commune de bord de mer, est pourtant rurale avant tout.

De longue date la commune a mis en oeuvre une autre conception du développement, tranquillement à contre-courant, qui a placé l'humain, le modéré, le durable, au coeur de ses préoccupations. Cela s'est traduit concrètement par : la suppression des pesticides pour l'entretien des espaces verts (démarche récompensée par la Région Bretagne), avec l'utilisation entre autres de deux « tondeuses écologiques » (vaches des Highlands), la rénovation du presbytère en mairie en éco-construction, la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments publics, des actions régulières de sensibilisation de la population au DD, l'adhésion à la charte « Ya d'ar Brezhoneg » pour le soutien de la langue bretonne, l'accès à la culture pour tous, la réhabilitation de sentiers piétons par un chantier d'insertion, l'engagement à ne pas acheter de bois tropicaux (adhésion à Peuples solidaires), l'introduction du bio à la cantine ou encore la labellisation de la commune comme « Refuge pour les chauves-souris ». A noter que la commune s'est engagée dans l'élaboration d'un PLU (en cours de validation).

**« Le nouveau quartier de Pont Prenn rend visible la politique de développement durable de la commune et participe ainsi à améliorer son image à l'extérieur. »**  
(Georges Lostanlen, maire)



### Les objectifs et la méthode



Le projet a été initié par l'équipe municipale antérieure qui avait déjà mis en oeuvre auparavant un autre lotissement, le Penker, qui intégrait par exemple l'orientation bioclimatique, la récupération des eaux pluviales, le balisage en remplacement de l'éclairage public.

La nouvelle équipe a renforcé l'aspect « durable » de ce nouveau projet par exemple en réduisant la taille des parcelles, dans un souci de préservation de l'activité agricole et des espaces naturels, ou en proposant une voirie en terre-pierre pour laisser l'eau pluviale s'infiltrer et préserver le caractère rural du site.

Les élus ont été accompagnés et conseillés par HEOL, l'agence locale de l'énergie et du climat du Pays

de Morlaix, dans le cadre d'un COT (contrat d'objectif territorial), pour les aider à mettre en oeuvre leur volonté politique.

Ils ont également pu s'inspirer des différents projets déjà existants au sein du réseau BRUDED (visites, exemples de règlements intérieurs).

La maîtrise d'oeuvre a été assurée par A&T Ouest, géomètres, qui a su concrétiser le cahier des charges fixé.

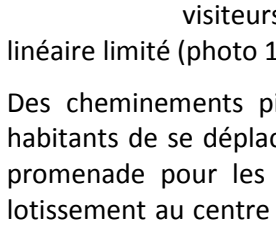
#### Chiffres clés

- ▶ 14 lots individuels de 520 à 798 m<sup>2</sup> (moyenne 623 m<sup>2</sup>)
- ▶ Surface totale projet : 11 426 m<sup>2</sup>
  - dont espaces collectifs : 2 700 m<sup>2</sup> (espaces verts, VRD)
  - surface cessible : 8 725 m<sup>2</sup>

#### Une équipe pluridisciplinaire

- ▶ **A&T Ouest** : Maîtrise d'oeuvre (géomètres)
- ▶ **HEOL** : conseil aux élus sur les critères de durabilité à intégrer au projet, aide à la rédaction du règlement intérieur, conseil aux acquéreurs et thermographie infrarouge des maisons
- ▶ **BRUDED** : visites d'écoquartiers existants, exemples de règlements

## L'environnement du projet et son aménagement par la commune



Situé à moins de 300 m de l'église et à l'emplacement même de l'ancien camping municipal, Pont Prenn est bordé par une zone de loisirs (photo 1 au fond), des jardins locatifs et des espaces naturels qui participent à la qualité de son cadre de vie.

L'aspect paysager, l'un des points forts du projet, a été soigneusement travaillé avec des bocages préservés voire restaurés (photo 2), la création de noues (photo 3), des cheminements terre-pierres comme dans les villages, un éclairage public limité à un simple balisage (encore à l'étude) ou encore l'aménagement des bassins de rétention devenus éléments paysagers (photo 4).

La place accordée à la voiture a globalement été rationalisée : parking visiteurs à l'entrée du lotissement, voie étroite en sens unique et de linéaire limité (photo 1).

Des cheminements piétons entre le hameau et le centre bourg permettent aux habitants de se déplacer en toute sécurité et font de ce quartier un nouveau but de promenade pour les autres Guimaëcois. A noter que le chemin creux reliant le lotissement au centre bourg a été réhabilité par l'entreprise d'insertion locale Ulamir (photo 5).

## Recommandations et prescriptions vis-à-vis des acquéreurs

- Un règlement qui recommande :
  - > la limitation des consommations d'énergie et d'eau
  - > l'utilisation des énergies renouvelables
  - > l'utilisation de matériaux à faible incidence sur l'environnement et la santé (terre cuite alvéolée, ossature bois, béton cellulaire, ...)
  - > la préservation de la biodiversité
- Seules obligations traduites dans le règlement :
  - > orientation bioclimatique (faîtage imposé Est-Ouest)
  - > consommation énergétique maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (RT 2012)
  - > PVC interdit dans les menuiseries et clôtures
  - > certaines espèces végétales interdites
  - > recyclage des eaux pluviales : cuve béton 5m<sup>3</sup> obligatoire, à la charge de l'acquéreur (achat + enfouissement)
  - > infiltration des eaux pluviales : les revêtements de sol à l'intérieur des lots doivent être perméables
- Accompagnement des acquéreurs par Héol sur :
  - > les moyens à mettre en œuvre pour limiter les consommations d'énergie, d'eau et sur les éco-matériaux
  - > le niveau de performance énergétique atteint en proposant une étude infrarouge le premier hiver
- Possibilité de recul des constructions par rapport à la voirie et aux limites constructives (dérogation au POS)

### Les cibles prioritaires

- ▶ Offrir un **cadre paysager** de qualité et à **caractère rural**
- ▶ Proposer un **lieu de vie et de rencontre lié au bourg**, où le **piéton est en sécurité**
- ▶ **Limiter l'étalement urbain** en proposant des parcelles de taille limitée
- ▶ **Aider les acquéreurs à mieux préserver l'environnement, sans pénaliser les petits budgets** : règlement plutôt sous forme de recommandations, encadrement par Héol

### Investissement et subventions

<b>Coût total :</b>	<b>~316 000 €</b>
dont VRD :	~280 000 €
Etudes et MO :	~25 000 €
Aménagements espaces verts :	~8 000 €
Terrain déjà propriété de la commune	

<b>Subventions :</b>	
Conseil Régional (Eco-FAUR)	48 089 €

**Prix de vente :** 36,5 €/m<sup>2</sup> TTC  
(inférieur à ce qui se pratique dans le secteur)

**Bilan :** Opération blanche (sous réserve de la vente de tous les lots), valeur du terrain incluse