



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Hédé-Bazouges (35)

Les courtils, un des premiers éco-lotissements en zone rurale

En 2004, sortaient de terre les premières maisons de l'éco-lotissement de Bazouges-sous-Hédé, commune de 900 habitants située à 26 kms de Rennes et associée à Hédé. 10 ans après, le projet continue d'être une référence, en témoigne le label éco-quartier attribué par le Ministère du logement en 2013.

En 2001, Jean-Christophe Bénis, nouvellement élu maire délégué de Bazouges-sous-Hédé, hérite d'un projet de lotissement en coeur de bourg porté par l'ancienne équipe municipale. Une esquisse a été réalisée par la DDE et 90% du foncier a déjà été acquis. « Notre nouvelle équipe municipale partageait l'idée de faire un lotissement à cet endroit mais pas un projet classique, avec des voiries de 6 mètres de large, des trottoirs avec bordures granit, des maisons en parpaing et PVC toutes identiques posées au milieu de la parcelle » se souvient Jean-Christophe Bénis, élu depuis maire de Hédé-Bazouges en 2014.

↗ Pas de cahier des charges précis

L'équipe municipale émet des idées de « développement durable », concept assez nouveau à l'époque, avec la volonté de « faire du solaire et de la récupération d'eau de pluie » et des maisons « bioclimatiques » mais sans vraiment savoir comment s'y prendre. Elle contracte alors avec un lotisseur « qui semblait ouvert et volontaire sur ces questions ». Ils vont travailler ensemble pendant plus d'un an, la commune restant propriétaire des terrains. « Mais plus on avançait dans les discussions, plus le projet était déshabillé de ses engagements écologiques et plus le promoteur nous annonçait des coûts de sortie élevés » reprend le maire. Du coup la mairie décide de « le remercier » en le dédommageant des frais engagés. «



La végétation, les clôtures, les barrières qui encadrent les placettes, les garages tous identiques... apportent une unité paysagère à la diversité des formes des maisons.

Une étape pas facile, quand, près de deux ans après avoir démarré le travail, vous revenez vers votre conseil municipal pour leur dire que vous repartez à zéro » témoigne l'élu.

↗ Une reprise en régie

C'est en 2002 que Jean-Christophe Bénis rencontre les architectes Bernard Menguy et Georges Le Garzic, qui travaillent déjà sur un projet de lotissement à Langouët. Le courant passe rapidement avec ces professionnels « qui dénonçaient déjà depuis une dizaine d'années un urbanisme trop consommateur de foncier et déconnecté des enjeux écologiques ». La municipalité décide alors de reprendre le lotissement en régie et les retient dans le cadre d'un appel d'offres.

Limiter la voiture



C'est une des forces de ce projet : avoir réussi à contraindre la voiture et à donner plus de places aux piétons et vélos. « La voiture, nous en avons tous besoin ; néanmoins elle coûte très chère et prend beaucoup de place » résume J.C. Bénis qui fait référence aux villages vacances (VVF) qu'il a fréquenté en famille et « où la voiture restait à l'extérieur ». ■

➤ Une démarche globale de développement durable

Les architectes commencent par s'imprégner de l'identité de la commune, des paysages, des formes urbaines... Le projet prend ensuite rapidement forme : une voirie à sens unique, réduite à son strict minimum (3,50 mètres de large), bordée de haies arbustives sur talus et de noues pour gérer les eaux de pluies, mène à des placettes. Chaque placette dessert, par groupe de 4, 22 lots libres ainsi que 10 logements en semi-collectifs réalisés par un bailleur social. L'ensemble du lotissement est traversé par des chemins doux. Les parcelles sont exposées sud-est ou sud-ouest. Les constructions doivent respecter un cahier des charges précis : l'obligation d'une cuve de récupération d'eau de pluie (7 m³ béton, fournie par la mairie) et de panneaux solaires thermiques ; l'interdiction du parpaing en élévation de mur et du PVC pour les menuiseries. Côté éclairage public, la municipalité décide « de retirer un mât sur deux par rapport aux préconisations qui étaient faites ».

➤ Une unité paysagère

“

Jeune parent, j'ai été en village vacances familles et j'avais particulièrement apprécié ce concept où la voiture est laissée à l'extérieur et où tout se fait à pied, avec une vraie qualité de vie pour les familles.

”



Jean-Christophe Bénis, maire

Côté forme des constructions, pratiquement aucune contrainte n'est imposée aux acheteurs : « ils en ont bien profité et ils ont eu raison » assume le maire. Pour donner une unité paysagère, les acteurs du projet ont décidé d'imposer aux acheteurs la réalisation de garages tous identiques en front de rue ainsi que des clôtures rustiques (poteaux châtaigniers, fil à mouton) de séparation des parcelles. Par ailleurs, « la municipalité a pris à sa charge la végétalisation des talus, et la mise en œuvre de barrières en bois encadrant les placettes et de ». Enfin, la forme des logements semi-individuels a été calquée sur une longère joutant l'église et fait le lien entre l'architecture traditionnelle du bourg et celle plus moderne des maisons.

➤ La commercialisation

La forme en lanière des parcelles (rendant difficile la construction de maisons de promoteurs), la taille des lots (400 à 800 m², considérée comme « petite » pour l'époque), ainsi que le caractère relativement strict du cahier des charges faisait craindre une commercialisation difficile. Qui allait pouvoir et vouloir construire une maison sur mesure dans un lotissement en milieu rural ? Pour sensibiliser les futurs acheteurs à la démarche, la municipalité, en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, crée un « Forum de l'habitat sain ». Le premier se tiendra en septembre 2003 et connaît un véritable succès. 9 autres éditions suivront. Le forum est l'occasion de visiter les terrains constructibles, de discuter avec des professionnels, d'assister à des démonstrations de techniques d'éco-construction et à des conférences. Plusieurs acheteurs réaliseront leur maison en auto-construction dont près de la moitié « en ossature bois et isolée avec de la paille provenant d'un agriculteur de la commune ».

➤ Une 2ème tranche

En 2010 une nouvelle tranche est lancée. D'abord envisagé, un projet d'habitat groupé sur 3 parcelles pour 9 familles est abandonné faute de participants. Par ailleurs la municipalité a modifié la démarche sur deux aspects. Les cuves de récupération d'eau de pluie ont été intégrées dans le lot VRD et une possibilité est laissée aux acheteurs de ne pas fermer intégralement les garages. Fin 2013, soit moins d'un an après le démarrage de la commercialisation, l'ensemble des parcelles de la nouvelle tranche avaient trouvé preneurs. ■



Une voirie réduite, bordée de haies arbustives sur talus et de noues, mènent à des petites placettes. Sur le côté gauche, on aperçoit l'alignement des garages.

CONTACT :

Jean-Christophe Bénis, maire / Tél. : 02 99 45 46 18 / mairie@hede-bazouges.fr

BRUDED est soutenu par :

