



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Langouët (35)

La Prairie-Madame, le premier éco-lotissement de Bretagne

Arrivée aux commandes en 2001, la nouvelle municipalité s'engage très rapidement dans la réalisation d'un éco-lotissement. Objectif : permettre à des primo-accédants aux revenus limités d'accéder à la propriété de maisons écologiques et économes.

Commune de 600 habitants, située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, Langouët appartient depuis 2017 à la nouvelle Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Depuis 2001, « la municipalité s'est attelée à passer toute nouvelle décision du conseil sous la loupe des enjeux du développement durable » promet Daniel Cueff, maire. Son crédo : « conjuguer l'écologie et le social ». Le maire se met en contre « d'une écologie réservée aux riches » et défend au contraire l'idée de permettre aux habitants les moins fortunés « d'accéder aux meilleurs standards de l'écologie et de la santé ».

➤ Construire autrement

Le lotissement de La Prairie Madame, sorti de terre en 2005, se situe dans une dent creuse, en contre-bas du bourg, à 5 minutes à pied de l'école. « Notre objectif était de proposer des maisons sur une base initiale de deux chambres, mais évolutives, à l'intention de jeunes couples avec un enfant, au prix (terrain+construction) d'un appartement T3 dans un quartier-périphérique de Rennes ». Propriétaire du foncier (5444 m²), la mairie s'entoure à l'époque de l'équipe d'architectes Bernard Menguy (Vannes) et Georges Le Garzic (Rennes) pour concevoir le plan du lotissement. « Je les avais rencontrés dans le cadre d'un voyage sur l'urbanisme durable organisé par l'Ademe » se souvient le maire. « De notre côté, cela faisait longtemps que nous attendions qu'une commune s'engage dans un projet d'urbanisme différent » se rappelle Bernard Menguy.



Des maisons écologiques et économes, accessibles aux budgets contraints.

➤ Des petites parcelles

Le lotissement est composé de 11 lots de 284 à 484 m², avec des maisons en limite de parcelle, pour maximiser l'espace de jardin utilisable et « un réel travail d'urbaniste sur la question de l'intimité ». « Suite à la présentation du projet en réunion publique au Forum de l'habitat sain à Bazouges-sous-Hédé, nous avons reçu une cinquantaine de demandes de familles intéressées ; cela a fini de convaincre les membres du conseil municipal dont plusieurs restaient sceptiques sur le fait de commercialiser de si petites parcelles à Langouët » se souvient le maire.

➤ Priorité au piéton

Le lotissement est constitué de deux petites voies sans issues reliées par un chemin doux et un verger collectif. Via des voies réduites de 3,5 mètres de large, les véhicules

La naissance de BRUDED



Langouët, Bazouges-sous-Hédé, Silfiac, Saint-Brieuc de Mauron... quatre projets d'éco-lotissements - dont trois portés pour tout ou partie par Bernard Menguy - conçus presque en-même temps et qui ont amené les élus à échanger entre eux, jusqu'à fonder le réseau BRUDED en septembre 2005. Objectif : « faciliter des démarches de développement durable en partageant des retours d'expériences concrets ». ■

peuvent s'approcher des habitations puis doivent stationner sur l'une des deux places de parking attribuées par lot et situées à l'entrée des voies. L'une est extérieure et l'autre dans un garage individuel groupé. « Nous avons dû modifier le PLU qui obligeait deux stationnement sur la parcelle » précise le maire. Au pied des garages sont également rassemblées les poubelles ainsi que les boîtes aux lettres. Autant d'éléments qui font se rencontrer les habitants et limitent les nuisances des véhicules de services qui ne pénètrent pas dans le lotissement.

➤ Des maisons écologiques

Orientées plein sud les maisons devaient répondre à un règlement qui « interdisait le parpaing en élévation de murs et le PVC pour les menuiseries et exigeait l'installation de panneaux solaires thermiques ainsi que d'une cuve de récupération d'eau de pluie entrérée ». Nous sommes en 2004 et le projet s'adresse « à des primo-accédants, éligibles au pêt à taux zéro de l'époque ». La municipalité craignait que le règlement soit trop contraignant pour le public ciblé. Pour lever cette crainte, elle décide de prolonger le contrat de maîtrise d'oeuvre des architectes en leur demandant de concevoir des plans de deux types de maisons,

“ Nous souhaitons proposer des maisons écologiques et économes, à des primo-accédants éligible au PTZ, au même prix qu'un appartement T3 dans la périphérie de Rennes ”



Daniel Cueff, maire

répondant au cahier des charges et chauffées par des poêles à bois :

- une construction à ossature bois, avec un RDC habitable et un étage aménageable pour l'extension des surfaces habitables

- une construction mixte Biobrique et bois modulaire. Le cœur en R+1 conçu sur une base de T3 est en brique ; les extensions possibles se faisant par des modules rajoutées en ossature bois.

Lorsque les foyers intéressés s'informaient pour l'achat d'un terrain chez le notaire, celui-ci leur expliquait les grandes orientations du projet et les économies qu'ils allaient réaliser, au niveau des plans déjà payés par la municipalité mais également grâce aux équipements de chauffage et de récupération d'eau. « Nous leur donnions deux mois pour rencontrer les architectes, réfléchir à leur projet et signer avec eux ou se désengager sans contre-partie financière » explique le maire. Un système qui



Les garages individuels groupés permettent de rassembler les véhicules en un seul et même lieu

a parfaitement fonctionné puisque tous ont signé avec l'équipe d'architectes. « Chaque famille a souhaité apporter des modifications aux plans-types ; aucune maison n'est donc parfaitement identique » indique Bernard Menguy.

➤ Eau, paysage et biodiversité

Au-delà des eaux récupérées dans les cuves individuelles de 5 m³, l'ensemble des eaux pluviales sont acheminées par des noues vers la zone humide en contrebas du lotissement. Ici, nul besoin de bassin de rétention. Les voiries sont bordées de haies plantées sur talus, composées exclusivement de plantes indigènes : charme, cornouillier, viorne... Le règlement exige par ailleurs que les clôtures soient réalisées en poteaux de châtaigner avec fil à mouton éventuellement doublée de saules tressés.

➤ Une commercialisation rapide

Les 11 lots se sont vendus rapidement notamment en raison d'un coût de commercialisation attractif (67 € TTC/m²). L'aménagement avec ses voiries réduites, un faible nombre de candélabres et sa gestion de l'eau en surface a permis de faire des économies sur le projet. Les maisons, d'une surface habitable totale de 106 à 119 m², ont un coût constructif total de 132 à 173 K€, certains foyers ayant décidé de n'aménager qu'une partie de la maison dans un premier temps. ■



Les maisons sont reliées par un chemin doux donnant sur un petit espace vert où se développe un verger collectif

CONTACT :

Daniel Cueff, maire / Tél. : 02 99 69 92 30 / accueil-mairie@langouet.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

