

Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus



► Saint-Nolff (56)

L'éco-cité du Pré-Vert

Pour cette commune située dans de la 1ère couronne de Vannes, soumise à une forte pression foncière, le défi des élus a été de construire une éco-cité conçue de manière à minimiser son impact sur l'environnement. Sources d'inspiration : les opérations pilotes de Silfiac, Langouët et Bazouges... bien connues du réseau!

e par sa situation aux portes de Vannes, bien desservie par de nombreux axes de transit, Saint-Nolff est une commune attractive. L'enjeu : maîtriser la forte croissance, qui entraîne une hausse des prix du foncier.

Depuis 1997, elle s'est engagée à utiliser les ressources naturelles de façon raisonnée et à mettre en oeuvre une politique de développement durable et solidaire. Dans cette logique, la commune est entrée depuis 2005 dans une démarche Agenda 21, véritable armature de tous les projets de la commune sur le foncier, l'animation locale, le développement urbain, ...



Les premières réflexions sont engagées courant 2005 pour lancer une opération en frange du bourg. Ambition de départ : maîtriser le projet pour réaliser une opération d'aménagement exemplaire en termes d'habitat durable, et d'assurer les mixités sociales, générationnelles, fonctionnelles, formelles... « Si les promoteurs étaient venus, nous aurions dépassé les 5000 habitants », déclare le maire (3887 hab au dernier recensement). Cette maîtrise publique garantit également le contrôle des coûts de réalisation et de vente.

Un comité de pilotage est formé pour travailler sur le projet. Il est composé du maire, de 6 conseillers municipaux, de 3 membres du COPIL de l'Agenda 21 et du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Golfe du Morbihan.



Objectifs de l'opé-



- promouvoir la mixité sociale et générationnelle,
- favoriser le lien social,
- mettre en oeuvre un aménagement global cohérent et de qualité,
- favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables,
- maîtriser les contraintes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales,
- maîtriser le rythme d'urbanisation

La commune a choisi d'être accompagnée par la Société d'Economie Mixte du Morbihan EADM, qui assure une double mission : dans le cadre d'un mandat d'études, elle conduit la conception du projet pour le compte de la commune, et joue également le rôle d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

« Les petites communes ne disposent pas d'ingénierie ni de services techniques en interne. Des réseaux de collectivités (BRUDED par exemple) peuvent aider et mutualiser et faire connaître des expériences ; des organismes tels que les SEM d'aménagement peuvent apporter leurs compétences à l'occasion de projet opérationnels », précise Joël Labbé.

EADM est par ailleurs intervenue pour l'acquisition des terrains, en prenant en charge leur achat et le portage financier du projet.

BRUDED

尽 Choix d'urbanisme

- Morphologie : « comme un village ». La densité et la logique d'économie propre au bourg ancien sont réinterprétées, en dessinant ici une continuité de maisons mitoyennes qui structurent les ruelles et préservent l'intimité. Forme et taille des parcelles sont variables et aléatoires, pour des maisons disposées de façon irréqulière et sans vis-à-vis.
- Mobilité : le retrait de la voiture. Le quartier est à dominante piétonne pour l'assurance de la tranquillité. La voiture est laissée à la porte de l'éco-cité, organisée autour d'un maillage de ruelles non calibrées, venelles sinueuses et sentiers (4 parkings mutualisés en périphérie, avec 60 m maximum à parcourir).
- Mixités sociales et fonctionnelles : l'éco-cité prévoit 30% de logements sociaux et 8 lots pour des activités artisanales et des professions libérales. Des espaces collectifs autogérés y seront aménagés, lieux d'échanges et de partage.
- Paysage : un labyrinthe vert. Les habitants bénéficieront de jardins protégés des vents et des regards, avec des arbres et haies bocagères en guise de clôtures. Des jardins familiaux et des vergers collectifs seront également aménagés.
- Energie : au programme, densité et mitoyenneté, orientation sud sur les jardins, plantations d'arbres selon les feuillages et l'ombre portée, et logements BBC.
- Architecture : la diversité est encouragée « L'idée est de mettre de la poésie dans ces nouveaux quartiers » (Bernard Menguy, architecte conseil).
- Gestion de l'eau : le taux d'imperméabilisation a été minimisé, les eaux de toiture seront récupérées pour des usages variés, les eaux de voiries gérées par un réseau de fossés et noues paysagères, et les traitements phytosanitaires seront interdits.

Le DD ne se résume pas à des questions liées à l'énergie, aux matériaux écologiques... C'est aussi un projet culturel partagé qui implique une responsabilisation dans les choix à court et moyen termes.



maire de Saint -Nolff de1995 à 2014

7 Accompagnement des acquéreurs

Obligations / restrictions

- Implantation du bâti imposée, étudiée précisément en fonction du découpage des parcelles (taille, forme) et de l'orientation.
- Respect de la norme BBC.
- Usage du PVC interdit, label FSC obligatoire pour les bois exotiques.
- Imperméabilisation de la parcelle limitée (<60%).
- Clôtures sous forme de haies libres et variées, ou bien murets en pierre

Recommandations

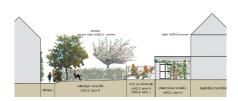
- Liberté architecturale, en privilégiant la compacité des volumes et l'orientation optimale du bâti.
- Mitoyenneté encouragée.
- Usage de matériaux d'origine naturelle, durables et recyclables, d'origine locale.
- Utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage bois).
- Cuve de récupération d'eau de pluie, toitures végétalisées.

Une équipe pluridisciplinaire

- Aménageur : EADM
- Maîtrise d'oeuvre :
- Urbanisme & paysage : Territoires en mouvement
- Architecte : Bernard Menguy
- BET Technique: Bourgois
- BET Environnement : DM Eau

7 Chiffres clefs

- Superficie de l'opération = 5,7 ha
- logements, maisons individuelles et petits collectifs
- Nombre de logements sociaux prévus : 30%
- Superficie moyenne des lots individuels = 320 m^2 (de 160 m^2 à 600 m²)
- Nombre de logements à l'hectare brut (densité) = 23 log/ha
- Superficie des espaces verts collectifs = 1.5 ha (27%)
- Superficie des espaces verts, publics et privés = 70%
- Prix de vente du m^2 = 110€/m² en lots libres, 70€/m² pour les logements sociaux.





Un quartier conçu autour d'un maillage de venelles et de sentiers

CONTACT:

M. Daniel Bertho, adjoint / Tél. mairie: 02 97 45 47 59 / secretariat.mairie@saint-nolff.fr

BRUDED est soutenu par :









